

FORTUNE 置富產業信託 REIT

股份代號: 778



專注前行
穩步邁進

年度報告
2024

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)，物業組合包括約300萬平方呎(「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(「管理人」)管理，是ESR集團(「ESR」)旗下公司。ESR是亞太區領先的新經濟不動產管理公司，以及全球最大的上市地產投資管理公司之一。ESR全面一體化的基金管理及開發平台覆蓋澳大利亞及新西蘭、日本、韓國、大中華、東南亞及印度，業務遍及歐洲。ESR通過旗下非上市及上市投資公司，為投資者提供全面的不動產投資及開發方案。ESR專注於新經濟領域不動產，為客戶提供物流、數據中心、基礎設施及可再生能源等的現代解決方案。ESR的宗旨是提供「面向可持續未來的空間及投資方案」，這也促使他們用可持續且有效的方式，去管理和運營其項目，使其得以造福後代。ESR於香港聯交所上市(香港聯交所股份代號：1821.HK)。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	2024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
14	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
105	受託人報告
106	獨立核數師報告
111	財務報告
152	其他資料

2024年企業里程碑

3月5日

公佈截至2023年12月31日止年度的末期業績。總收益及物業收入淨額分別達到1,785.9百萬港元及1,299.4百萬港元。



7月

置富產業信託位於天水圍的旗艦商場+WOO嘉湖二期耗資3億港元的資產增值措施(「資產增值措施」)順利完成。



4月19日

支付截至2023年12月31日止年度的末期每基金單位分派18.02港仙。

5月24日

2024年週年大會於香港舉行，董事親身或以電子方式參與。所有決議案均獲正式通過。



8月6日

公佈截至2024年6月30日止六個月的中期業績，總收益為871.8百萬港元。





9月17日

支付截至2024年6月30日止六個月的中期每基金單位分派18.23港仙。

9月

置富Malls首度榮獲著名公關大獎頒發最佳實時回應獎。



10月

置富產業信託連續4年在2024年全球房地產可持續標準(「GRESB」)評估中獲得最高五星評級。



12月

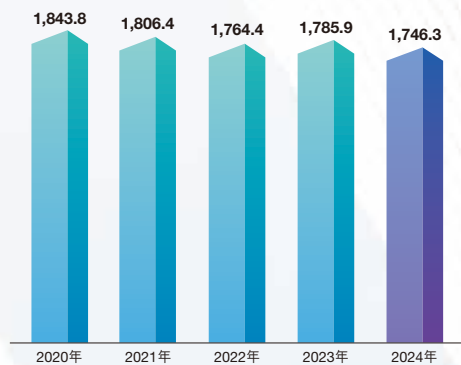
榮獲第六屆BDO環境、社會及管治大獎：最佳ESG報告大獎，彰顯我們採納可持續發展實踐及提升透明度的不懈努力。



財務摘要

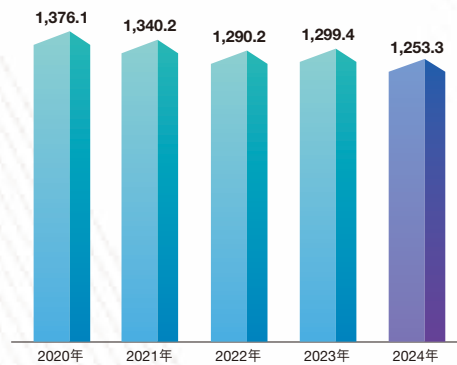
總收益

(百萬港元)



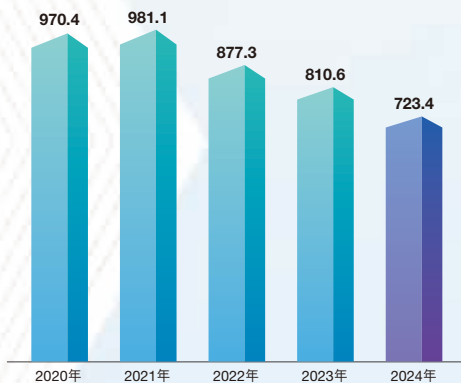
物業收入淨額

(百萬港元)



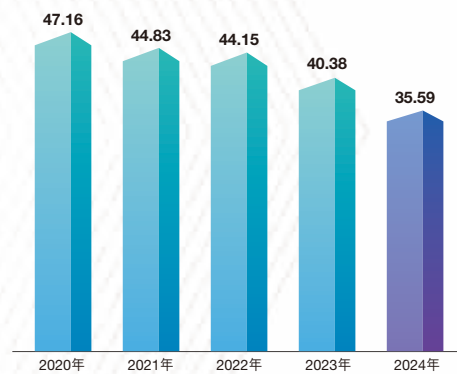
可供分派收入

(百萬港元)



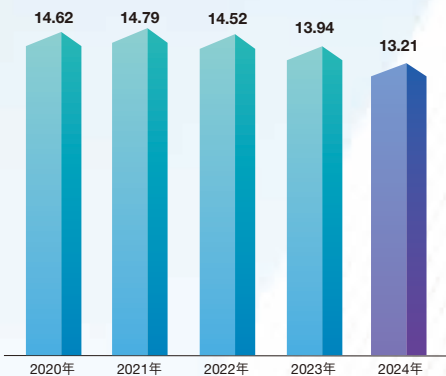
每基金單位分派

(港仙)



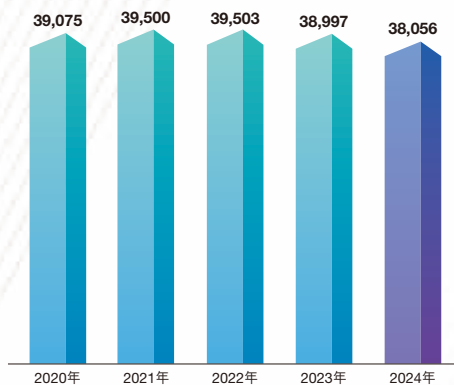
每基金單位資產淨值

(港元)



物業估值

(百萬港元)



三大 增長策略

1) 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及穩定，並與優質租戶成功續租。於2024年財政年度，租戶續租率及物業組合出租率分別為79%及95%。

2) 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。2024年，於旗艦商場+WOO嘉湖耗資3億港元的資產增值措施於7月完成，為未來持續增長作好準備。

3) 提升回報的收購



自2003年成立以來，置富產業信託通過自然增長及收購，成功使其物業組合價值增長10倍以上，達約380億港元，持續為基金單位持有人帶來穩定回報。置富產業信託擁有強勁的資產負債表以應付市場挑戰，並將繼續透過審慎的收購提升基金單位持有人的長期價值。

主席報告

致基金單位持有人：

本人謹代表董事(「董事」)會(「董事會」)，欣然提呈置富產業信託截至2024年12月31日止財政年度(「2024年財政年度」或「報告年度」)的年報及2025年的展望。

2024年，香港經濟錄得溫和增長，本地生產總值按年增長2.4%。本地零售市場面對來自鄰近市場的激烈競爭和消費者行為的轉變。外遊增加導致本地消費減少，而訪港旅客數量未如理想，加上旅客消費減少，難以提振零售市場。高利率、強港元亦阻礙了香港的經濟全面復甦。

2024年財政年度業績概覽

在重重挑戰下，置富產業信託全年收益及物業收入淨額分別下跌了2.2%及3.5%至1,746.3百萬港元及1,253.3百萬港元。與2024年上半年(「上半年」)相比，2024年下半年(「下半年」)的收益有所靠穩。儘管超過一半的貸款已按固定利率作出對沖，2024年融資成本仍按年上升13.1%。因此，可供分派收入下跌10.8%至723.4百萬港元。董事會欣然維持100%的派息比率，2024年每基金單位分派(「每基金單位分派」)為35.59港仙。按基金單位於2024年12月31日之收市價3.99港元計算，分派收益率為8.9%。

穩定的出租率確保收入韌性

維持穩定的收入是應對市場挑戰的關鍵。為此，我們採取了積極及靈活的租賃策略，使出租率於年內保持穩定，同時保留了優質租戶作為我們業務的長期合作夥伴。於報告年度末，組合的出租率上升至95.0%，而續租率則維持高企，達79%。

來自北面鄰近地區以及線上的競爭促使所有從事零售市場的業界調整其策略。零售商和餐飲業必須重新發掘他們的競爭優勢，以迎合消費者的喜好；業主也需重新調整租戶組合，並創造愉悅且獨特的體驗以吸引顧客。為此，我們就佔地過大的行業如幼兒園及超市尋求更佳用途的機會。此外，我們在2024年迎來10多個餐飲(「餐飲」)品牌的首次進駐，而生活休閒商戶也在置富Malls擴充，進一步提升我們社區商場的吸引力。

資產增值措施增強競爭優勢

資產增值措施(「資產增值措施」)為置富產業信託的核心競爭優勢，使旗下的社區商場能夠迎向未來、充分釋放其潛力，從而帶動自然增長。2024年7月，我們在+WOO嘉湖完成歷年來最大的資產增值措施。翻新後的商場採用了優化的佈局和升級的智能設備，成功吸引了來自各行各業的新租戶，使出租率有所上升，鞏固了其作為天水圍領先商場的地位。

審慎的資本管理確保財務狀況穩健

置富產業信託致力於審慎的資本管理，確保財務狀況穩健。2024年，我們有效地管理利率風險，保持了穩定的對沖比率，並訂立了新的利率掉期協議以維持對沖比例。於2024年12月31日，我們的物業組合估值保持穩定於38,056百萬港元，而我們的資產負債比率則繼續處於25.6%的健康水平。我們正密切關注利率市場走勢，尋求機會優化我們的對沖配置。儘管市況並不明朗，我們仍獲得合作銀行的大力支持，並正在就2025年10月到期的25億港元貸款洽商再融資的安排，以拉長債務期限結構。

邁向可持續發展目標

可持續發展是置富產業信託業務營運及文化不可或缺的一部分，並始終是董事會的關注重點。作為香港首家獲科學基礎減量目標倡議(SBTi)批核減少溫室氣體(「溫室氣體」)排放短期目標的房地產投資信託基金，我們致力於推進脫碳之旅，目標在2030年將範圍1和2溫室氣體排放減少46%。於2024年底，我們已實現將該等排放減少39.7%，為達成目標奠定了堅實的基礎。

2024年，我們在多個方面持續取得了進展。作為全面減廢努力的一部分，我們擴大了廚餘回收計劃，並與租戶合作以提高回收效率，大大減少了送往堆填區的廚餘。隨著我們加大力度推動推綠色出行，我們在置富Malls增設了電動車充電設施，讓可持續出行方式對顧客更加便捷可及。

置富產業信託亦充分利用創新科技以提升營運效率及節省成本。我們的智能物業管理系統已覆蓋總管理面積的85%，有效優化了商場的照明及空調系統，即使在有記錄以來最炎熱的2024年，仍為我們節省了5.9百萬港元的水電費。

2025年展望

邁入2025年，我們面對日益複雜的局勢，地緣政治局勢持續緊張、關稅爭端和利率持續高企，對中國和香港的經濟復甦構成挑戰。這些因素或對租戶業務以及置富產業信託的經營表現產生影響。我們致力於透過優化租戶組合和前瞻性的資產增值措施來保持置富Malls的競爭力。繼2024年完成+WOO嘉湖耗資3億港元的資產增值措施後，我們已經物色了更多機會進行新一輪的資產增值措施。華都大道和麗港城商場的資產增值措施項目將於第一季度展開，目標於年底完工。我們預期社區商場將受益於經濟復甦和政府的振興利好政策，對其長遠發展前景保持審慎樂觀。憑藉穩健的資產負債表和清晰明確的策略，例如積極的資產管理、資產增值措施及提升回報的收購，置富產業信託展現出戰略優勢，能夠長遠實現穩定而持續的回報。

致謝

最後，本人謹代表董事會，對所有基金單位持有人、租戶、業務夥伴、客戶及受託人一直以來的充分信任及支持致以衷心的謝意，並對全體員工的無私奉獻與不懈努力深表感激。

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



徐勝來
主席

+WOO 嘉湖



向願景邁進
專注機遇

NIKU LIKE!!

G22-G25

人才彙集中

職位	起薪	匯率
...	\$20,000	\$17,000
...	...	\$18,000

NIKU LIKE!!

好

好



管理層討論及分析

財務回顧

2024年，由於消費流失至競爭市場，加上本地顧客及旅客的消費喜好有所轉變，香港零售市場因而面臨重大挑戰。

在此等不利因素下，置富產業信託於報告年度的總收益按年減少2.2%至1,746.3百萬港元(2023年：1,785.9百萬港元)，當中減少的收益大部分來自上半年。收益在上半年按年減少4.1%，而下半年的跌幅僅為0.3%。總收益下降主要乃若干行業的租金調升率錄得負增長所致，儘管整體平均出租率有所改善抵銷了部分租金損失。

物業營運開支總額(不包括管理人表現費用)按年增加1.8%至454.2百萬港元(2023年：446.2百萬港元)。其中，由於薪金增加及服務合約價格上漲，導致物業管理開支上升。停車場開支亦隨著我們於推廣活動中提供免費泊車優惠而有所增加。然而，由於用電量減少及燃料費用降低，我們在水電費有所節省。綜上所述，報告年度內的物業收入淨額按年減少3.5%至1,253.3百萬港元(2023年：1,299.4百萬港元)，成本對收益比率則為26.0%(2023年：25.0%)。

融資成本(不包括衍生金融工具公平值變動)按年增加13.1%至396.9百萬港元(2023年：351.1百萬港元)，乃香港銀行同業拆息上升及為維持對沖水平的新訂利率掉期成本更高所致。隨著2024年9月開始減息，融資成本於2024年下半年大致平穩。超過一半的貸款已按固定利率作出對沖。於報告年度，實際借貸成本為4.0%(2023年：3.6%)。

於報告年度，可供分派之收益為723.4百萬港元(2023年：810.6百萬港元)。管理人選擇自2024年財政年度起收取20%現金及80%基金單位作為基本費用。此舉旨在回應投資者對其持有的基金單位因持續以較大折讓發行新基金單位而失去價值的擔憂，然而現金分派因而有所減少。報告年度的派息比率為100%(2023年：100%)，全年每基金單位分派為35.59港仙(2023年：40.38港仙)，按年下跌11.9%。按基金單位於2024年12月31日之收市價3.99港元計算，2024年全年每基金單位分派的派息收益率为8.9%。

截至2024年12月31日止年度的末期每基金單位分派為17.36港仙，將於2025年4月25日支付予於2025年3月21日名列置富產業信託基金單位持有人登記冊上的基金單位持有人。

100%

派息率

35.59

港仙

每基金單位分派

8.9%

分派收益率

資本管理

置富產業信託維持穩健的資產負債表。於2024年12月31日，資產負債比率維持於25.6%的健康水平(2023年：24.6%)，而總負債佔總資產的百分比為30.0%(2023年：28.9%)。於2024年12月31日，總債務其中的約55%已經按固定利率作出對沖(2023年：62%)。

置富產業信託具有充裕的資源，足以履行財務承諾及應付營運資金的需求。於2024年12月31日，已提取貸款融資總額為9,849.7百萬港元(2023年：9,715.9百萬港元)。可動用之流動資金為718.3百萬港元(2023年：858.4百萬港元)，包括已承諾而未提取的融資額度621.7百萬港元(2023年：751.7百萬港元)及銀行存款96.6百萬港元(2023年：106.7百萬港元)。

於2024年12月31日，每基金單位資產淨值為13.21港元(2023年：13.94港元)。

物業組合估值

於2024年12月31日，置富產業信託的投資物業總值為38,056百萬港元(2023年：38,997百萬港元)。香港資產的平均資本化率維持不變，仍為4.3%。

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2024年，香港經濟溫和擴張，本地生產總值按年增長2.5%。儘管旅遊業復甦、低失業率及工資增長對消費有提振效應，惟來自鄰近市場的競爭激烈以及本地居民和旅客消費模式轉變，零售市場持續低迷。港元強勢及便利的跨境購物進一步抑制了本地消費。

不少香港居民選擇在假期間外遊，2024年出境人次按年急升45.0%至105百萬人次，創下歷史新高。相反地，訪港旅客則未達預期，增幅僅30.9%，合共45百萬人次。旅客消費疲弱，未能緩解零售市場的壓力。2024年，零售業總銷貨價值按年減少7.3%，延續自2024年3月以來的跌勢。奢侈品市場跌幅顯著，而日常消費類別表現則相對較佳。

在複雜多變的經濟環境下，管理人採取積極而靈活的租賃策略，旨在維持出租率穩定、留住優質租戶及爭取機會優化租戶組合。於報告年度，我們簽訂合共1,043,000平方呎的租約，佔物業組合總面積的34.5%。租戶續租率維持高企，達79%。於2024年12月31日，出租率攀升至95.0%(2023年：94.4%)。物業組合出租率於報告年度保持穩定，在疲弱市況下為租金收入帶來穩定支持。

於2024年，物業組合的租金調升率繼續呈負增長，租金減幅主要來自地產代理、幼兒園及超級市場三個主要行業。地產代理及幼兒園已經歷了數年的艱苦時期，經營環境相較一年前已有所改善。住宅物業需求管理措施的撤銷有望刺激成交，增強代理的承租能力，而幼兒園或會迎來人才子女到港帶來的新需求。另一方面，超級市場則面臨結構性競爭，其租金及空間需求首當其衝。我們正積極評估北上旅遊對不同行業的影響，對於表現未如理想的行業，爭取重塑空間及調整定位的機會。

管理層討論及分析

策略性完善租戶組合

我們持續審視並優化租戶組合，確保旗下商場緊貼市場趨勢及消費者喜好。為豐富購物體驗及延長顧客逗留時間，我們聚焦於豐富置富Malls的餐飲陣容及增加商場的體驗和娛樂元素。

貢獻了我們總租金達29%的餐飲業，在報告年度有超過10個品牌首次進駐置富Malls，使餐飲陣容更豐富吸引。例如，都會駁招來主打豆乳食品的新加坡品牌「石磨豆漿」開設其香港首店。置富第一城及馬鞍山廣場備受垂青，迅速擴張的薄餅及冬甩專門店「Dough Bros」、知名日式燒肉餐廳「牛角」、日本最大牛井連鎖店「Sukiya」及專營正宗台式便當的「百芳池上便當」等品牌接連進駐並拓展他們在沙田區的業務。+WOO嘉湖繼近期完成資產增值措施後，迎來包括米芝蓮推介的「媽咪雞蛋仔」及專營傳統雲南麵食的「米籽」相繼開設了它們在天水圍區內的首家分店。

置富Malls亦搜羅更多生活休閒品牌，其中置富都會引入了「廣汽埃安」旗艦店、+WOO嘉湖新設三間戶外及運動服裝店，而華都大道亦有兩家旅行社進駐。

連繫顧客的有效市場推廣

執行有效的市場營銷有助我們加強與顧客的連繫。於報告年度，我們成功推出了四個節慶推廣，廣受關注：

- 小劉鴨Duck心應手賀龍年
- 助六之日常花園綠野悠
- KaKao Friends萌爆健兒運動會
- 置富Malls X大麻成聖誕Amaze城

上述活動聯乘人氣IP角色，配以節日佈置及裝飾、禮品換領、抽獎活動及現場舞台表演，為顧客締造難忘的體驗，同時推動人流並提升租戶的收入。我們亦針對教育、餐飲及街市等行業推出主題推廣活動，呈獻吸引的消費獎賞，並推出更多免費泊車優惠，延長顧客在置富Malls的逗留時

間。我們與教育相關租戶聯手舉辦了一系列「置富童樂日」活動，匯集了各個營運商並綜合展示其產品與服務，讓一家大小在享受嘉年華節目同時，滿足他們在教育方面的需求。我們善用社交媒體，讓上述推廣活動觸及更多受眾，並加強與顧客的連繫。

置富Malls手機應用程式於提升顧客滿意度方面取得重大進展。2024年，該手機應用程式會員人數按年大幅上升52%，帶動商場銷售額及人流。自2022年成功推出電子禮券以來，我們把禮品換領變得更吸引，登記收據及換領次數均隨之按年增長逾20%。此外，我們為使用者引入免觸式出入停車場及手機應用程式內支付選項，顧客可省心暢順進出停車場。

港人外遊持續攀升，並在2024下半年錄得較上半年11.5%的升幅，對零售市場造成了負面影響。然而，我們致力全方位地舒緩相關影響，商場人流得以保持平穩。下半年人流更較上半年有0.1%的輕微增長。與此同時，時租停車場收益則按年上升1.3%，展現我們社區商場的韌性和吸引力。

+WOO嘉湖翻新提升購物體驗及出租率

耗資3億港元的+WOO嘉湖二期資產增值措施已於2024年7月完成，提升了購物及餐飲體驗，鞏固其作為天水圍領先及最具活力社區商場的美譽。

+WOO嘉湖現時雲集餐飲、零售、教育、保健、家居用品、生活時尚及娛樂等多元化類型的新租戶，為周邊地區多達270,000名居民服務，且預計在不久的將來，周邊人口將進一步增加。餐飲陣容已增至30多個品牌，包括西式、中式及輕食，迎合顧客的不同口味。此外，商場設有區內唯一一家戲院及博彩中心，亦有24小時健身中心及遊戲機中心，提供各類娛樂及休閒設施。零售選項隨著多間時裝及運動服飾店的進駐而逐漸豐富。於2024年末，+WOO嘉湖的出租率已上升至94.7%。隨著租賃勢頭持續，+WOO嘉湖的出租率可望進一步改善。

踐行可持續發展

置富產業信託作為香港首家承諾實現「科學基礎倡議」目標的房地產投資信託基金，優先執行對社區及環境帶來正面影響的措施。為了實現到2030年將範圍1和2溫室氣體排放減少46%的目標(以2019年為基準年)，我們持續推動節能措施，並加強可持續發展的實踐。在香港有記錄以來最炎熱的2024年，我們成功將置富Malls的用電量削減了3%，這顯著成果歸功於物業管理團隊的不懈努力，以及覆蓋85%總樓面面積的智能物業管理平台發揮作用。

從餐桌到地球－廚餘管理

物業組合推行全面減廢而在眾多回收計劃中，廚餘管理是我們關注的重點且相信置富Malls在此方面能為社區作出莫大貢獻。隨著我們把廚餘回收計劃擴展至八個置富Malls，並推行新措施以提高回收效率，成效十分顯著，廚餘總回收量於2024年大幅上升35%至合共351.5噸。

智能裸買－循環同一樽

我們夥拍本地綠色科技初創企業Fill n'Go，於三個置富Malls安裝智能自助販賣機，提供環保的個人護理產品及家居衛生用品，推廣自攜樽及裸買文化。此舉已帶來超過2,300個膠樽的節省，並避免0.14噸溫室氣體排放量。

推進智能泊車

我們在推動綠色出行方面亦取得了進展，於報告年度內添加四個置富Malls安裝了電動車充電站，以致電動車充電器樁總數增加了83%，連同上文提及的停車場升級(包括免觸式出入停車場及提供可於手機應用程式內支付的選項)，大大提升了顧客體驗。

我們一直秉承可持續發展承諾，屢獲殊榮，包括連續四年於全球房地產可持續標準評估中榮獲最高五星評級，蟬聯東亞區零售物業上市企業組別排名榜首，同時已連續八年成為恒生企業可持續發展基準指數成份股。

展望

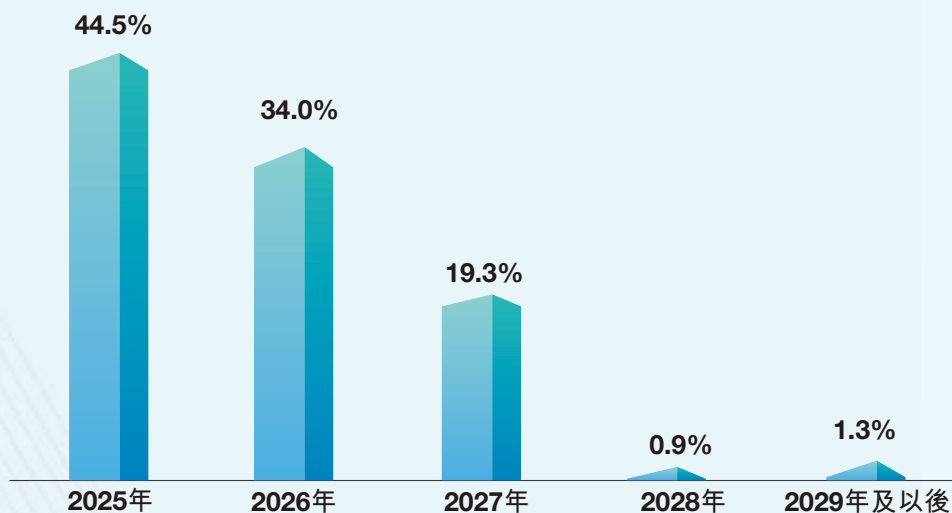
展望未來，中美地緣政治緊張和關稅衝突以致局勢不明朗正在加劇，對中國經濟的復甦造成影響。與此同時，更長的高利率環境以及強港元正在損害消費者信心和香港零售市場的復甦。然而，多項政策措施如擴大「個人遊」計劃、恢復深圳居民「一簽多行」、從全球各地吸引學生及專才來港的計劃，旨在振興香港經濟及其長期競爭力。該等措施預計將推動入境遊客、人口增長和資金流入，從而刺激需求並惠及香港零售市場。

管理人將保持靈活，透過積極管理資產組合，嚴格的成本和資本管理以及把握增長機遇，專注於實現可持續的長期業績。

物業組合主要數據

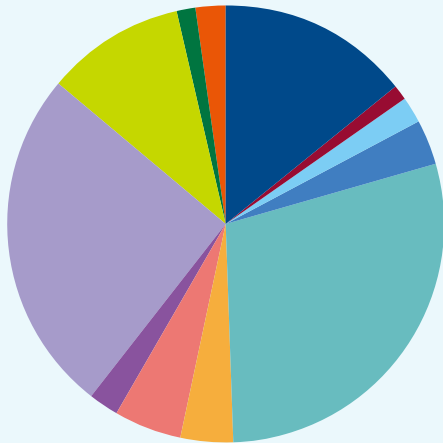
於2024年12月31日

物業組合租約屆滿情況¹

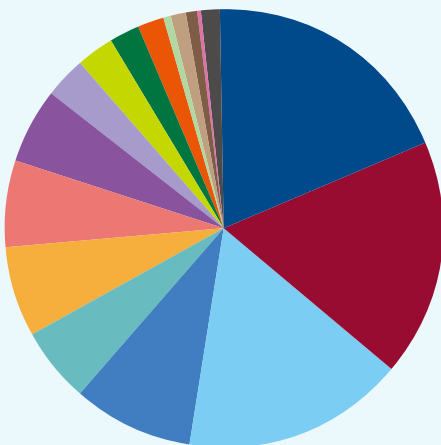


物業組合營運開支明細²



物業組合租戶行業綜合分析¹

銀行及房地產服務	14.3%
社區服務	1.0%
電子及資訊科技	2.1%
服裝及鞋類	3.3%
餐飲	29.0%
特色禮品、精品、玩具及珠寶	3.7%
家居用品及傢俱	5.0%
休閒娛樂、體育及健體	2.2%
服務及教育	25.7%
超級市場	10.2%
街市	1.4%
其他	2.1%

物業組合物業收入淨額分析²

置富第一城	19.1%	銀禧薈	2.9%
+WOO嘉湖	17.5%	青怡薈	2.2%
馬鞍山廣場	16.4%	荃薈	1.8%
都會駅	8.9%	城中薈	0.6%
置富都會	5.5%	凱帆薈	1.2%
麗港城商場	6.7%	麗都大道	0.7%
麗城薈	6.3%	海韻大道	0.4%
華都大道	5.4%	高文之星物業	1.3%
映灣薈	3.1%		

附註：

1. 根據2024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2024年12月31日止財政年度。

馬鞍山廣場

策略為導向
專注目標



資產增值措施一覽

+WOO嘉湖

+WOO嘉湖二期耗資3億港元的資產增值措施已於2024年7月順利完成。是次全面翻新令+WOO嘉湖的品牌形象煥然一新，更具吸引力，同時升級設施，增加客流量及吸引餐飲、運動及保健、零售、休閒娛樂等各行各業的新租戶。

主要升級措施包括扶手電梯轉移更佳位置、中庭升級佈局及設有共融設施，均有助提升零售店面及營造更有活力的購物環境。此外，全新+WOO嘉湖樂園善用閒置室外空間，為二樓吸引更多顧客，讓空間增添活力。

憑藉以上積極措施，+WOO嘉湖鞏固其於天水圍首選購物勝地之地位。



打卡位設有人氣吉祥物，而中庭升級後的天窗提高能源效益，營造舒適氛圍。



時尚室內設計採用天花照明及飾面牆，讓走廊更顯明亮。



全新室外兒童遊樂場及LED遊戲屏幕牆為遊客提供引人入勝的互動購物體驗。

客戶服務櫃檯



育嬰室



智能洗手間



升級後的設施為顧客提供更共融的無障礙購物體驗，暢通易達。

市場推廣及宣傳

除節日裝飾外，我們把握機會加強市場推廣及宣傳。透過與名人及KOL合作，我們製作精美的宣傳內容以便於Facebook及Instagram等社交媒體平台大力宣傳，並舉辦一連串精彩的商場活動及換領禮品活動，為顧客帶來愉悅的體驗。

該項全方位的方針不但在社區傳播歡樂氣氛，亦顯著提升品牌知名度、客流量及銷售額。事實證明，網絡迅速宣傳與沉浸式商場體驗的協同效應大力推動我們達成目標。



1

行政總裁趙宇聯同歌手周殷廷為「置富Malls聖誕Amaze城」活動主持開幕儀式。



2

與名人及可愛卡通人物共渡節日活動





3 活動上，藝人周嘉洛一展幽默形象配合琅琅上口的香港俗語「打獲金」，在社交媒體上成為熱話。



4 「全家啟動樂」為教育相關租戶提供可連接客戶家庭的平台，以展示切合教育需求的課程



5 換領熱門禮品有助帶動租戶銷售。

我們的品牌



置富Malls的標誌

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

置富與您分享生活每一刻

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

更盡情的購物環境

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

旗艦商場



置富第一城
Fortune City One



置富都會
Fortune Metropolis



旗下商場

馬鞍山廣場

Ma On Shan Plaza



都會駅

Metro Town



麗港城商場

Laguna Plaza



麗城薈

Belvedere Square



華都大道

Waldorf Avenue



映灣薈

Caribbean Square



銀禧薈

Jubilee Square



荃薈

Smartland



青怡薈

Tsing Yi Square



城中薈

Centre de Laguna



凱帆薈

Hampton Loft



麗都大道

Lido Avenue



海韻大道

Rhine Avenue

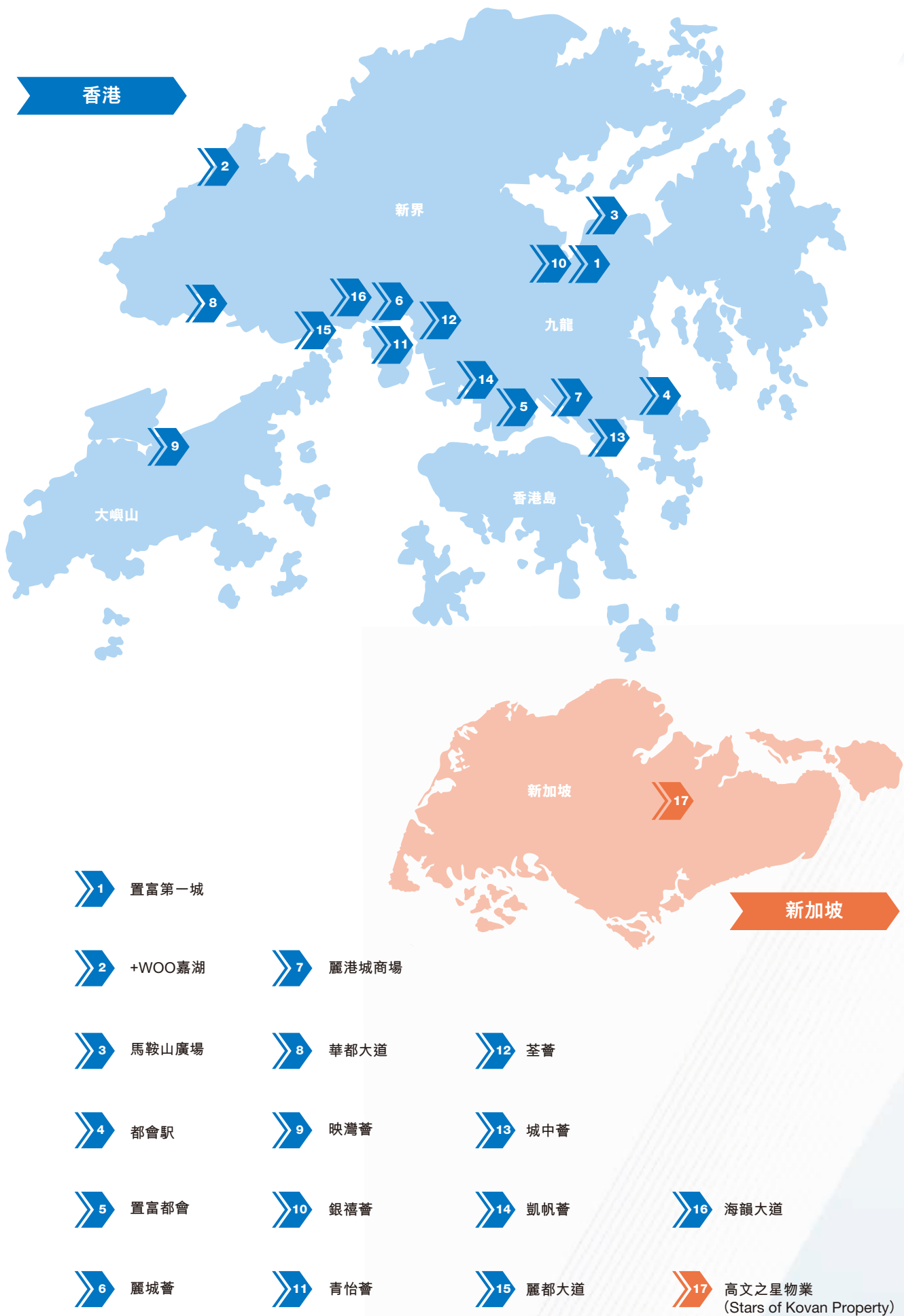


置富產業信託的物業組合

物業組合概要

置富產業信託現時持有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2024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	95.2%	653	7,808	2,559
2	+WOO嘉湖	天水圍	665,244	94.7%	622	7,529	5,849
3	馬鞍山廣場	沙田	310,084	98.2%	290	5,425	934
4	都會駅	將軍澳	180,822	100%	74	3,446	1,452
5	置富都會	紅磡	332,168	89.9%	179	2,366	1,464
6	麗城薈	荃灣	276,862	91.0%	329	2,299	1,250
7	麗港城商場	觀塘	163,203	97.5%	150	2,296	1,919
8	華都大道	屯門	80,842	99.5%	73	1,712	400
9	映灣薈	東涌	63,018	98.6%	117	1,171	428
10	銀禧薈	沙田	170,616	96.8%	97	940	218
11	青怡薈	青衣	78,836	96.9%	27	788	230
12	荃薈	荃灣	123,544	96.5%	67	777	258
13	城中薈	觀塘	43,000	66.4%	不適用	300	135
14	凱帆薈	西九龍	74,734	100%	35	326	159
15	麗都大道	荃灣	9,836	100%	不適用	200	75
16	海韻大道	荃灣	14,604	100%	不適用	130	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	543	505
合計／總平均值			3,024,520	95.0%	2,793	38,056	17,875



1

置富第一城

置富第一城
Fortune City One

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

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





商場特色

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

2

+WOO嘉湖



+WOO嘉湖位於新界元朗天水圍，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近1288,000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中國內地遊客。乘坐輕鐵從+WOO嘉湖前往本地及海外遊客的熱門觀光點濕地公園僅需15分鐘。





商場特色

- › 於**1999**年落成
- › 可出租總面積**665,244**平方呎
- › **622**個車位
- › 天水圍港鐵站
- › **4**家影院
- › 連接**兩**座酒店大樓
- › 超過**40**個上落貨區車位
- › 位於全港最大型私人屋苑
- › 毗鄰濕地公園

3

馬鞍山廣場

Ma On Shan Plaza

馬鞍山廣場

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

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





商場特色

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

置富產業信託的物業組合

4 都會駅



5 置富都會



6 麗城薈



7 麗港城商場



8 華都大道



9 映灣薈



10 銀禧薈



11 青怡薈



12 荃薈



13 城中薈



14 凱帆薈



15 麗都大道



16 海韻大道



17 高文之星物業 (Stars of Kovan Property)



成就及獎項

置富產業信託矢志追求卓越，不斷致力提升營運標準及促進持份者參與。於2024年，管理人在企業管治、企業傳訊及企業可持續發展等方面的不懈努力得到各界認可，榮獲多個知名獎項。



企業傳訊

香港投資者關係協會第十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(財務總監) – 財務總監吳玉婷
- 最佳投資者關係公司

— 香港投資者關係協會 —

2024年最佳年報獎

- 優秀小型機構年報獎

— 香港管理專業協會 —

香港投資者關係協會投資者關係承諾

— 香港投資者關係協會 —

數碼體驗營銷大獎2024

- 最佳社交媒體策略
- 最佳網紅策略

— 新城電台 —

Marketing-Interactive香港公關大獎2024

- 最佳實時回應獎

— Marketing Interactive —

企業管治

2024年上市公司年度大獎

—香港股票分析師協會—

企業可持續發展

第七屆香港ESG報告大獎

- GRESB X HERA長期投資基準獎
- 香港環境、社會及管治報告大獎有限公司—

2024年第六屆BDO環境、社會及管治大獎

- 最佳ESG報告大獎(小市值類別優異獎)
- 立信德豪—

2024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一位

香港綠色和可持續貢獻大獎2024

- ESG Connect指導機構先鋒大獎
- 香港品質保證局—

恒生可持續發展企業指數系列

- 連續8年獲納入成份股

低碳關懷®星級標籤及ESG標籤(第四級)

—低碳想創坊—

2024年香港可持續發展獎

- 傑出獎(大型機構組別)
- 香港管理專業協會—

香港綠建商舖聯盟大獎2024

- 綠建伙伴新盟友
- 香港綠色建築議會—

灣區企業可持續發展大獎2024

- 灣區企業可持續發展大獎
 - 傑出灣區企業綠色可持續發展獎
 - 傑出灣區企業社會可持續發展獎
 - 傑出灣區企業企業管治傑出大獎
- 新城電台—

10年Plus商界展關懷標誌

—香港社會服務聯會—

置富農莊

走卓越之路
專注創新



環境、社會及管治回顧

主要目標及2024年表現

2024年關鍵議題	目標	2024年表現
我們的足跡		
能源效益	於2035年前能源密度(業主控制面積)消耗 ↓ 30%	如期進行 以2019年為基準年 ↓ 15.7%
廢物管理	於2035年前回收15%廢物	如期進行 回收7.7%廢物
用水及廢水管理	於2035年前耗水密度(業主控制面積) ↓ 10%	已達成 以2019年為基準年 ↓ 19.2%
排放管理及脫碳	於2030年前範圍1及2溫室氣體排放 ↓ 46%	如期進行 以2019年為基準年 ↓ 41.3%
排放管理及脫碳	計量及減低範圍3溫室氣體排放	已達成 已計量範圍3溫室氣體排放，並與租戶合作助其降低能源消耗
建築可持續性及認證	香港物業組合100%取得綠色建築認證	已達成 香港物業組合100%取得綠色建築認證
氣候變化應對及抵禦	將綠色租約範本納入標準租賃協議中、安裝太陽能板及電動車充電站	已達成
我們的社區		
社區參與及投資	於各報告年度舉辦5項以上社區參與活動	已達成 於本報告年度已舉辦15項社區參與活動
社區影響監測	透過持份者調查、電郵及客戶服務櫃檯等各種途徑與持份者互動，並回應其需求及顧慮	已達成

主要目標及2024年表現

2024年關鍵議題	目標	2024年表現
我們的員工 		
吸引及挽留人才	保持女性代表在員工及董事會中的比例分別不低於50%及25%	 已達成
工作場所的多樣性及公平性	舉辦1場以上工作坊，以提高工作場所的多樣性、平等及包容性(「DEI」)	 已達成
安全健康的工作場所	零死亡及工傷	 已達成
培訓及發展	每名僱員接受不少於5小時ESG培訓	 已達成 每名僱員接受7.83小時ESG培訓
我們的空間 		
客戶健康及安全	保持至少5個商場獲室內空氣質素證書，並每年進行安全檢查	 已達成
服務質素管理	在營運中採納創新科技	 已達成
我們的操守 		
採購慣例／供應鏈管理	100%置富Malls的供應商遵守《供應商操守守則》	 已達成
商業誠信及反貪污	透過培訓提升對私隱問題的關注及網絡攻擊的安全意識	 已達成
商業誠信及反貪污	向內部及外部持份者提供反貪污培訓	 已達成
可持續發展相關的風險管理	並無違反相關法律及法規以及侵犯人權事故	 已達成
經濟表現	50%以上貸款為可持續發展掛鈎貸款	 已達成 62%貸款為可持續發展掛鈎貸款

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價值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的事故。

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2024年環境、社會及管治報告。



我們的脫碳足跡

2025年

可持續建築策略

環保建築管理方針

- 我們的物業組合採用國際認可的綠色建築認證(如綠建環評)
- 利用環保及回收材料進行資產增值措施

優化能源常規

智能物業管理

- 安裝建築管理及建築優化系統，以優化能源使用
- 安排恆常審核及系統升級，以提高營運效率

加強能源使用

- 於公共空間擴大使用LED燈及自動化系統
- 更換更節能的製冷設備

可再生能源整合

- 安裝太陽能板以實地產生潔淨能源
- 試行創新的可再生能源解決方案

推廣電動化

- 於我們的物業組合擴大電動車充電站覆蓋範圍

讓持份者參與可持續發展

提高資源效率

- 與租戶合作，於我們的物業組合推行全面的回收措施
- 安裝膠樽回收機
- 於租戶及營運活動減少使用即棄塑膠

可持續合作關係及計劃

- 引入綠色租賃協議，鼓勵租戶採納可持續發展實踐
- 為租戶裝修工程提供可持續發展指引
- 舉辦社區及租戶參與活動，提高對氣候抵禦及可持續生活方式的意識

2030年

目標重點

以2019年為基準年，於2030年前達成範圍1及2溫室氣體排放減少46%，並遵循SBTi方法計量範圍3溫室氣體排放的減少量

以2019年為基準年，於2035年前達成能源消耗減少30%

香港物業組合100%取得綠色建築認證

2050年

塑造可持續未來

透過脫碳綜合方針、擴展可持續解決方案的可行計劃，以及在業務進行創新策略投資，置富產業信託銳意推動低碳未來。

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，76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，74歲，自管理人於2003年註冊成立以來出任管理人主席及董事。彼自2017年1月1日起退任管理人主席，但留任管理人非執行董事一職，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(前英文名稱為「ARA Asset Management (Prosperity) Limited」，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。趙博士亦為應星控股集團有限公司(於香港聯交所主板上市)的獨立非執行董事。趙博士先前為ESR Group 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。

趙博士現任皇家特許測量師學會資深會員、香港董事學會顧問委員會委員及資深會員、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諮詢委員會主席及客席教授、英國劍橋大學土地經濟學系高級學系院士及常州大學客座教授。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務委員。

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，68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。彼為滙賢房託管理有限公司(於香港聯交所上市的匯賢產業信託之管理人)及泓富資產管理有限公司(前英文名稱為「ARA Asset Management (Prosperity) Limited」，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。彼為新加坡建設局董事會成員，亦為新加坡中華總商會名譽董事。

林先生於2002年共同創立ESR Asset Management Limited(前稱ARA Asset Management Limited)，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。彼過往曾任ESR Group Limited(於香港聯合交易所有限公司上市)的高級顧問及非執行董事，以及ESR Trust Management (Suntec) Limited(前稱ARA Trust Management (Suntec) Limited，於新加坡上市的新達產業信託之管理人)的非執行董事。

林先生於房地產方面擁有逾41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ESR Asset Management Limited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，64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委員。彼為長江基建集團有限公司(「長江基建」)的公司秘書及長江基建的集團董事總經理的替任董事。彼亦為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。

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。

董事會

馬勵志

非執行董事

馬先生，57歲，自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(前英文名稱為「ARA Asset Management (Prosperity) Limited」，泓富產業信託的管理人)的非執行董事及專責(財務)委員會成員。馬先生亦為和記電訊香港控股有限公司(「和記電訊香港控股」)非執行董事黎啟明先生的替任董事。長江實業、泓富產業信託及和記電訊香港控股均於香港聯交所主板上市。

馬先生於不同行業的業務管理累積逾30年經驗。彼為加拿大英屬哥倫比亞大學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，44歲，自2015年2月起出任管理人之行政總裁及自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，67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，鄭女士亦為STT Communication Ltd及Singapore Technologies Telemedia PTE Ltd的董事會成員，並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(於新加坡上市之Prime US REIT的管理人)之獨立董事以及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，78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／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。

高級管理層

高寶華

獨立非執行董事

高女士，68歲，自2017年8月1日起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區域會計師，在此期間，高女士全權負責Alpha亞太地區、Alpha新加坡及AAP Publishing Pte. Ltd.的財務營運。於Alpha International任職之前，彼曾於Future Positive Pte. Ltd.擔任董事，在資訊科技／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。

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

副行政總裁

孔女士於2006年加入管理人，為管理人的副行政總裁及負責人員，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，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C1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。

價值

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。

2. 包容性

我們重視工作場所的多樣性、平等及包容性。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成成功的基石。

3. 企業家精神

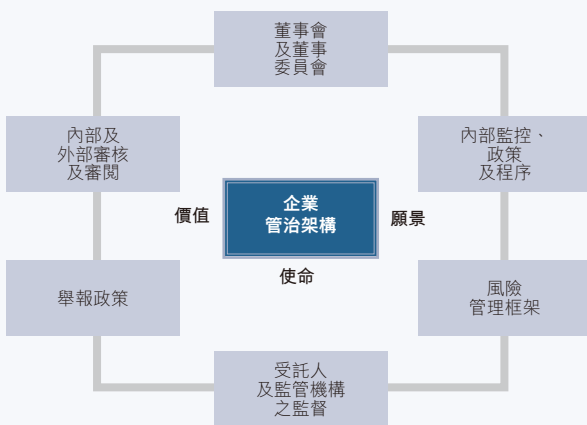
企業家精神反映我們對追求成功的熱情、勇氣和渴望，並最終推動我們在競爭激烈的市場中創造機會和取得卓越成果。

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。

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（提供資產管理）。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）有限公司根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊為信託公司，並獲證監會發牌可從事為證監會認可的集體投資計劃提供存管服務的受規管活動。

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，並於本報告對偏差情況（如有）加以說明。

企業管治報告

此外，置富產業信託及／或管理人已遵守對其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的事故。

於報告年度，信託契約及合規手冊並無修訂。

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) 及香港聯交所網站，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舉行董事會會議及所有董事均適當知悉董事會會議的議程。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，主席提倡開放及討論的文化，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。於報告年度，所有董事均參與持續專業發展課程，以發展及更新彼等的知識，其中包括可持續發展及反貪污。

董事會成員		遵守持續 專業發展
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，當中訂明其任期、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2024年中期報告刊發後，管理人接獲下列董事資料變更通知：

- 趙國雄博士自2025年1月起至2026年12月止獲委任為常州大學客座教授；及
- 林惠璋先生於2025年4月1日獲委任為新加坡建設局董事會成員。林惠璋先生於2025年1月20日退任ESR Group Limited(於香港聯合交易所有限公司上市)之非執行董事及高級顧問，以及於2025年2月14日退任ESR Trust Management (Suntec) Limited(於新加坡上市的新達產業信託之管理人)的非執行董事。

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」)提出的任何意見採取行動。如有需要，董事會將舉行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，以代替舉行現場或線上會議。

管理人於報告年度召開四次董事會會議，董事會會議的出席記錄如下：

董事會成員		出席次數
主席兼獨立非執行董事	徐勝來先生	4/4
非執行董事	趙國雄博士	4/4
	林惠璋先生	3/4
	楊逸芝女士	3/4
	馬勵志先生	4/4
行政總裁兼執行董事	趙宇女士	4/4
獨立非執行董事	鄭愛萍女士	4/4
	楊美安女士	3/4
	高寶華女士	4/4

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

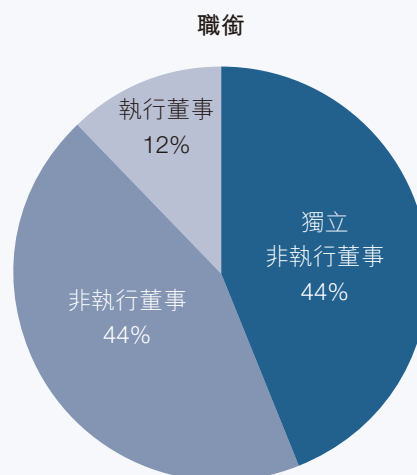
企業管治報告

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2024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，決議案隨附致基金單位持有人之文件應包括：(a)用以識別該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。提名委員會經董事會同意，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。此外，提名委員會經評估概無獨立非執行董事出任超過六家上市發行人的董事職位。

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

劉美英女士為董事會委任的管理人的公司秘書。劉女士為外部服務供應商，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
- 審核內部監控、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。審核委員會亦(其中包括)監察為監管與「關連人士」(定義見房地產投資信託基金守則)的交易而制訂的程序。

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；

風險管理及內部監控

- (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監控系統；
- (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監控的部分；

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舉行三次會議，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	2/3
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告的相關事宜。

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舉行兩次會議，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，並於報告年度通過一項決議案。

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。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。

提名委員會於報告年度舉行一次會議。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。

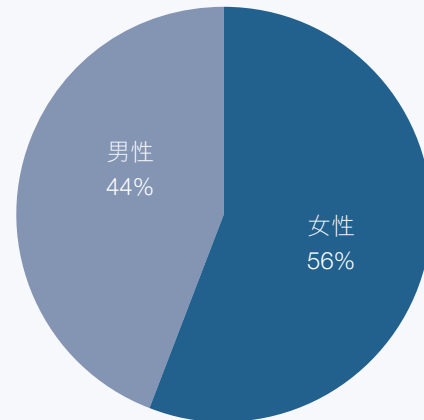
誠如董事會多元化政策所述，提名委員會負責檢討董事會架構、規模、多元化狀況及技能矩陣，並不時就董事之委任向董事會提出建議。在此過程中，根據董事會的授權，提名委員會應計及多元化各方面之裨益，以確保董事會具備適當的專業知識和經驗，從而達致均衡的技能、經驗及多元化(包括但不限於性別、年齡、文化、種族、教育背景及專業經驗)的意見。

董事會之核心專長

房地產相關	89%
財務／會計	89%
法律	23%

附註：一名董事可具備多項才能

董事會層面之性別多元化



管理人認同董事會多元化均衡地具備配合管理人目標、價值、戰略及理想文化所需之才能、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。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。

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。

企業管治報告

員工多元化

包容是管理人的價值之一，管理人以本集團人力資源政策以及多樣性、平等及包容性政策為指引，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。管理人尊重性別、種族、國籍(或原籍)、年齡、膚色、民族、宗教(或信仰)、性取向、身心及發展能力以及政治立場方面的差異，致力為僱員打造在薪酬、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。此外，管理人的僱員將接受無意識偏見培訓以維持其技能的更新。

管理人認可工作場所多元化之裨益，其員工由50%的女性及50%的男性組成，於2024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。每個個體均須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消息以及舉報之政策外，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消息，乃基於上市規則附錄C3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接受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

管理人的董事會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。董事會認為，置富產業信託的風險管理及內部監控制度就企業管治守則原則D2所載目的而言屬適當及有效。

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(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。內部審核及檢討的範圍涵蓋財務、營運及合規監控等所有重要監控。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理。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概況，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、運營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

第一道 經營與內部監控

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。



防線

第二道 風險管理及合規

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。

第三道 獨立鑒證(內部核數師)

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。

第四道 董事會及董事委員會監督

在審核委員會的支持下，董事會全面負責風險管理及內部監控制度的管治與監察，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。



監督

第五道 受託人監督

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。

第六道 監管機構監督

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。

第七道 獨立鑒證(外部核數師)

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。

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。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，並在不斷發展的業務環境中迅速有效地應對風險。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。

置富產業信託積極識別及解決風險，有助管理人預測風險，實施緩解監控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概況登記冊，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，我們將啟動資產增值、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(「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。
- 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，且借貸到期情況分佈合理。

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，將於借貸到期前進行再融資，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%之置富產業信託借貸已獲對沖。
- 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，以促進遵守適用法規。
- 管理人已對其僱員進行培訓，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

未能減低及紓緩氣候變化所帶來的問題仍然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事件。
- 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概況。
- 為應對氣候變化，管理人已制定一套長期節能目標（包括以科學為基礎之目標），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（如產生可再生能源）。

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及程序以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任何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

管理人就董事、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，已採納條款不比標準守則所規定準則寬鬆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章屬須予公布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，以及彼等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。

基金單位持有人通訊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。專責團隊將會及時回覆，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通訊政策的指引下，以下基金單位持有人參與計劃已於2024年開展：

渠道	2024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 基金單位持有人可提出疑問並與董事交流意見
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、中國內地、新加坡、英國等地的投資者會面 提供有關業務表現、前景及策略的最新資料
分析員簡報會	<ul style="list-style-type: none"> 報道置富產業信託財務業績等事宜
媒體簡報會	<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 重要公告及通函
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"> 財務資料及投資者資料 投資者簡報會介紹材料 可持續發展 企業管治 主要里程碑及獎項 資產增值
查詢電郵 (enquiries@fortunereit.com)	<ul style="list-style-type: none"> 通過電郵收到的意見、建議及問題已適當注意並及時回覆。
基金單位過戶登記處	<ul style="list-style-type: none"> 置富產業信託的香港基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司為基金單位持有人提供基金單位過戶登記、股息派付及相關事宜的服務。

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通訊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倘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十個完整營業日寄發。

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。此舉讓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。贊成或反對各項決議案的所有票數的表決結果將於會後公佈。

於報告年度曾舉行一次週年大會。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	0/1
	楊逸芝女士	0/1
	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(如需要)，以及於每個中期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能夠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他財務披露中，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2024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核數師德勤•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稅務諮詢服務。有關截至2024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2024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，置富產業信託並無收購或出售房地產。

相關投資及物業發展

於2024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2024年12月31日，置富產業信託已發行基金單位的總數為2,032,611,195個。與2023年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共23,958,436個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2024年1月5日，6,016,803個新基金單位已按每基金單位4.901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2023年10月1日至2023年12月31日期間內應付管理人的全數基本費用約29.5百萬港元。
- 於2024年4月22日，6,556,997個新基金單位已按每基金單位3.558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2024年1月1日至2024年3月31日期間內應付管理人的80%基本費用約23.3百萬港元。
- 於2024年7月8日，6,080,134個新基金單位已按每基金單位3.81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2024年4月1日至2024年6月30日期間內應付管理人的80%基本費用約23.2百萬港元。
- 於2024年10月10日，5,304,502個新基金單位已按每基金單位4.418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2024年7月1日至2024年9月30日期間內應付管理人的80%基本費用約23.4百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，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之詳情－

置富產業信託於2024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	311	25.70	138,545	0.01
1,001–5,000	283	23.39	963,432	0.05
5,001–10,000	200	16.53	1,718,410	0.08
10,001–100,000	348	28.76	12,467,879	0.61
100,000以上	68	5.62	2,017,322,929	99.25
合計	1,210¹	100.00	2,032,611,195²	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（「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，98.09%乃通過中央結算系統持有。

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2025年重要日期。

(可由管理人予以更改，無須事先通知)

2025年3月

- 2024年末期業績公告

2025年4月

- 2024年末期股息派付
- 2024年年報刊發
- 2024年環境、社會及管治報告刊發

2025年5月

- 2025年週年大會

2025年8月

- 2025年中期業績公告

2025年9月

- 2025年中期股息派付
- 2025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）。於報告年度內，董事會批准就截至2024年6月30日止六個月的中期分派18.23港仙及就截至2023年12月31日止年度的末期股息18.02港仙。置富產業信託於報告年度的派息比率維持於100%（2023年：100%）。

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2024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2024年12月31日，已發行基金單位總數為2,032,611,195個。

重大基金單位持有人的持有量

於2024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	413,074,684	20.32%	–	–
長江實業 ¹	–	–	525,630,684	25.86%

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2024年12月31日，管理人持有置富產業信託55,805,265個基金單位，或已發行基金單位約2.75%。

董事的權益

於2024年12月31日，董事於置富產業信託的基金單位持有權益的詳情如下：

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	0.10%

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 Family Trust的財產授予人，而JL Family Trust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2024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。受託人的聯繫人於2024年12月31日實益擁有894,972個基金單位的權益。

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2024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2024年12月31日及2023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2024年12月31日實益擁有55,805,265個基金單位的權益及於2023年12月31日實益擁有38,831,829個基金單位的權益。
 - 滙豐集團於2024年12月31日及2023年12月31日並無實益擁有任何基金單位的權益。
- 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司(「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(但不包括其以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2024年	於2024年
			12月31日	12月31日
			止年度的收入	已收的
			千港元	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	5,585	1,549
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	31,897	–
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	2,388	714
Towerich Limited	主要持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	73	20
合計			39,943	2,283

附註：

1. 主要持有人為Focus Eagle Investments Limited(「Focus Eagle」)。

關連人士交易－開支

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

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2024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及 市場推廣服務費用	837
長江實業集團有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	後勤服務費用	31
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	1,186
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	10,614
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	62,775
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	220
合計			75,663

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2024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	154,963
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	5,053
合計			160,016

關連人士交易

與受託人關連人士進行的關連人士交易

租賃／許用合約交易

下表載列於報告年度內有關置富產業信託及受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則))與滙豐集團¹(統稱為「受託人關連人士」)之間所進行租賃／許用合約交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2024年	於2024年
			12月31日	12月31日
			止年度的收入	已收的租金按金
			千港元	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	12,121	3,384
香港上海滙豐銀行有限公司 (「滙豐」)	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	9,988	2,102
合計			22,109	5,486

附註：

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

提供一般銀行及金融服務

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

獨立非執行董事的確認

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

- (a) 置富產業信託的一般及正常業務範圍；
- (b) 根據一般商業條款(倘為可比較交易)訂立，或倘無足夠的可比較交易以判斷該等交易是否屬一般商業條款，則根據對置富產業信託而言不遜於向或由(倘適用)獨立第三方提供之條款訂立；及
- (c) 根據有關協議及監管管理人的內部程序(如有)，按對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)，就本年報第78頁至第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。

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_39)

2025年1月24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
三座3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 – 於2024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2024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2024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號海栢花園馬鞍山廣場
- 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
- 6 麗港城商場
香港九龍觀塘茶果嶺道88號麗港城商場的商業發展項目
- 7 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道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於該等物業的識別、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2024年11月30日及2024年12月31日的租冊副本；
- (2) 2024年1月至2024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2024年11月18、21、22、25及26日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分的全部廠房及機器。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要之批准。

估值

香港物業

吾等有關各物業於2024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2024年 12月31日的市值
1	置富第一城	414,469	653	7,808,000,000港元
2	+WOO嘉湖	665,244	622	7,529,000,000港元
3	馬鞍山廣場	310,084	290	5,425,000,000港元
4	都會駅	180,822	74	3,446,000,000港元
5	麗城薈	276,862	329	2,299,000,000港元
6	麗港城商場	163,203	150	2,296,000,000港元
7	置富都會	332,168	179	2,366,000,000港元
8	華都大道	80,842	73	1,712,000,000港元
9	映灣薈	63,018	117	1,171,000,000港元
10	銀禧薈	170,616	97	940,000,000港元
11	青怡薈	78,836	27	788,000,000港元
12	荃薈	123,544	67	777,000,000港元
13	城中薈	43,000	0	300,000,000港元
14	凱帆薈	74,734	35	326,000,000港元
15	麗都大道	9,836	0	200,000,000港元
16	海韻大道	14,604	0	130,000,000港元
合計		3,001,882	2,713	37,513,000,000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2024年12月31日在現有租約下的市值為：

37,513,000,000港元
(叁佰柒拾伍億壹仟叁佰萬港元)

估值報告

新加坡物業

吾等有關物業於2024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2024年 12月31日的市值
		(平方呎)	泊車位	
1	高文之星 (Stars of Kovan)	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2024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 R.P.S. (GP)

行政董事

估價及諮詢服務主管

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)可出租總面積約為38,505.11平方米(414,469平方呎)。</p>
土地年期	<p>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2024年12月31日的月租收入及許用收入	約22,091,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年1月至2024年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約110,100港元
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約1,078,600港元
於2024年12月31日現況下的市值	7,808,000,000港元 (柒拾捌億零捌佰萬港元)
估計淨物業收益率	3.6%

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。

+WOO嘉湖可出租總面積約為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2024年12月31日的月租收入及許用收入 約19,528,400港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。

於2024年1月至2024年12月的每月平均營業額租金及中庭收入 約335,500港元

於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入 約1,805,800港元

於2024年12月31日現況下的市值 7,529,000,000港元
(柒拾伍億貳仟玖佰萬港元)

估計淨物業收益率 3.5%

估值報告

馬鞍山廣場

香港新界沙田馬鞍山西沙路608號海栢花園馬鞍山廣場。

概況	<p>馬鞍山廣場是一個於1994年建成，名為「海栢花園」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)可出租總面積約為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2024年12月31日的月租收入及許用收入	約17,645,900港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年1月至2024年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約58,200港元
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約896,800港元
於2024年12月31日現況下的市值	5,425,000,000港元 (伍拾肆億貳仟伍佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.1%

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年至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)可出租總面積約為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2024年12月31日的月租收入及許用收入	約10,288,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年1月至2024年12月的每月平均營業額租金收入	約46,600港元
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約332,500港元
於2024年12月31日現況下的市值	3,446,000,000港元 (叁拾肆億肆仟陸佰萬港元)
估計淨物業收益率	3.7%

估值報告

麗城薈

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

概況

麗城花園為一個於1987年至1991年分三期建成的綜合住宅及商用發展項目。

該物業包括麗城花園內多個商業區域、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樓商舖以及地下第51-77、114、117、118、121、126-135及137-147號泊車位、公用地方。

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、公用地方。

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

土地年期

物業包括荃灣市地段第308號及第316號部分。

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

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

每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。

於2024年12月31日的月租收入及許用收入	約6,955,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年1月至2024年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約18,300港元
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約581,800港元
於2024年12月31日現況下的市值	2,299,000,000港元 (貳拾貳億玖仟玖佰萬港元)
估計淨物業收益率	3.9%

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)可出租總面積約為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2024年12月31日的月租收入及許用收入	約6,542,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年1月至2024年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約49,500港元
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約650,400港元
於2024年12月31日現況下的市值	2,296,000,000港元 (貳拾貳億玖仟陸佰萬港元)
估計淨物業收益率	3.8%

估值報告

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)可出租總面積約為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2024年12月31日的月租收入及許用收入	約6,486,100港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年1月至2024年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約233,000港元
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約518,100港元
於2024年12月31日現況下的市值	2,366,000,000港元 (貳拾叁億陸仟陸佰萬港元)
估計淨物業收益率	3.7%

華都大道

香港新界屯門屯利街1號華都花園華都大道、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個泊車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約為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2024年12月31日的月租收入及許用收入	約5,860,400港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年1月至2024年12月的每月平均營業額租金收入	約72,500港元
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約158,900港元
於2024年12月31日現況下的市值	1,712,000,000港元 (拾柒億壹仟貳佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.3%

估值報告

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)可出租總面積約為5,854.52平方米(63,018平方呎)。</p>
土地年期	<p>物業包括東涌市地段第5號部分。</p> <p>東涌市地段第5號乃根據新批租約第IS8102號持有，年期由1997年6月26日起計至2047年6月30日屆滿。物業每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2024年12月31日的月租收入及許用收入	約3,387,100港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年1月至2024年12月的每月平均營業額租金收入	約95,700港元
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約343,600港元
於2024年12月31日現況下的市值	1,171,000,000港元 (拾壹億柒仟壹佰萬港元)
估計淨物業收益率	3.9%

銀禧薈

香港新界沙田樂景街2-18號銀禧花園銀禧薈。

概況	<p>銀禧薈是一個於1986年建成，名為「銀禧花園」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括一個獨立7層高商場以及位於銀禧花園平台1樓的街市。其亦包括該發展項目1樓的合共97個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約為15,850.61平方米(170,616平方呎)。</p>
土地年期	<p>物業包括沙田市地段第87號部分。</p> <p>沙田市地段第87號乃根據新批租約第ST11326號持有，自1898年7月1日起計為期99年。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2024年12月31日的月租收入及許用收入	約3,187,800港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年1月至2024年12月的每月平均營業額租金收入	約45,100港元
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約367,700港元
於2024年12月31日現況下的市值	940,000,000港元 (玖億肆仟萬港元)
估計淨物業收益率	4.6%

估值報告

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)可出租總面積約為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2024年12月31日的月租收入及許用收入	約2,757,000港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約49,000港元
於2024年12月31日現況下的市值	788,000,000港元 (柒億捌仟捌佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.3%

荃薈

香港新界荃灣荃華街16號東亞花園荃薈多個部分。

概況	<p>荃薈是一個於1981年建成，名為「東亞花園」的住宅及商用發展項目的商場部分。</p> <p>該物業包括位於一個4層高平台(連地庫)地下及1樓多個零售物業、2樓全層、3樓的保留平台屋頂、外牆的部分(不包括地下A101的部分)及地庫的67個車位。</p> <p>該物業(不包括車位)可出租總面積約為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日屆滿。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。</p>
於2024年12月31日的月租收入及許用收入	約2,677,300港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年1月至2024年12月的每月平均營業額租金及中庭收入	約9,800港元
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約259,200港元
於2024年12月31日現況下的市值	777,000,000港元 (柒億柒仟柒佰萬港元)
估計淨物業收益率	4.6%

估值報告

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為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2024年12月31日的月租收入及許用收入	約658,500港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年12月31日現況下的市值	300,000,000港元 (叁億港元)
估計淨物業收益率	2.6%

凱帆薈

香港九龍大角咀海帆道11號凱帆軒凱帆薈。

概況	凱帆薈是一個於2003年建成，名為「凱帆軒」的私人住宅及商用發展項目的商場部分。 該物業包括位於該發展項目5樓及6樓的商用單位及該發展項目1樓的合共35個商用車位。 該物業(不包括車位)可出租總面積約為6,942.96平方米(74,734平方呎)。
土地年期	物業包括九龍內地段第11107號部分。 九龍內地段第11107號乃根據賣地條件第12554號持有，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%。
於2024年12月31日的月租收入及許用收入	約1,225,600港元，不包括差餉、政府地租及管理費。
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約104,200港元
於2024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	4.9%

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	麗都花園是一個於1989年建成的私人住宅及商用發展項目。 該物業包括位於該發展項目地下的多個零售單位。 該物業可出租總面積約為913.79平方米(9,836平方呎)。
土地年期	物業包括荃灣海傍地段第4號部分。 荃灣海傍地段第4號乃根據賣地條件第2309號持有，自1898年7月1日起計為期75年，可續期24年。租約已予延長至2047年6月30日屆滿。每年應繳政府地租為物業當前應課差餉值之3%。
於2024年12月31日的月租收入及許用收入	約758,700港元，不包括差餉、政府地租及管理費。
於2024年12月31日現況下的市值	200,000,000港元 (貳億港元)
估計淨物業收益率	4.5%

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為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2024年12月31日的月租收入	約475,900港元，不包括差餉、政府地租、管理費及空調費用。
於2024年12月31日現況下的市值	130,000,000港元 (壹億叁仟萬港元)
估計淨物業收益率	4.4%

估值報告

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個商用單位及地庫2層的停車場。

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2024年12月31日的月租收入	約260,600新加坡元
於2024年1月至2024年12月的每月平均停車場收入	約16,700新加坡元
於2024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	3.5%

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

受託人報告

吾等謹此確認，吾等認為截至2024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日的第一份修訂及重列契約、日期為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、日期為2015年5月8日的第二版修訂及重述契約、日期為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列契約、日期為2021年3月31日的第五份修訂及重列契約及日期為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
2025年3月4日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致置富產業信託列位基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)

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112頁至第151頁的綜合財務報表，包括於2024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(包括主要會計政策及其他解釋資料)。

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)會計準則真實而公平地反映 貴集團於2024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2024年12月31日資產總值的99%，且於釐定其公平值時須作出重大判斷。

誠如綜合財務報表附註13所披露，貴集團之投資物業為香港及新加坡的零售物業，包括零售空間與車位。於2024年12月31日，投資物業的賬面值為38,056百萬港元，其計入年內虧損的公平值變動為1,011百萬港元。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適性，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理事會頒佈的國際財務報告準則編製及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重大錯誤陳述取得合理保證，並根據本核數師的協定委聘條款發佈包括本核數師意見的核數師報告，僅向全體基金單位持有人報告本核數師之意見，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。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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適性作出結論。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。
- 規劃及執行集團審核工作，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。

獨立核數師報告

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

2025年3月4日

財務報告

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

綜合損益及其他全面收入表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
收益	6	1,746,262	1,785,894
物業營運開支	7	(454,183)	(446,245)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		1,292,079	1,339,649
管理人表現費用		(38,773)	(40,200)
物業收入淨額		1,253,306	1,299,449
管理人基本費用		(116,190)	(118,182)
利息收入		357	355
信託開支	8	(7,051)	(8,262)
投資物業公平值變動	13	(1,011,039)	(629,447)
融資成本	9	(501,745)	(548,068)
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損	10	(382,362)	(4,155)
所得稅開支	11	(136,613)	(150,765)
年度虧損(未計與基金單位持有人之交易)		(518,975)	(154,920)
基金單位持有人的分派		(723,430)	(810,619)
年度虧損(已計及與基金單位持有人之交易)		(1,242,405)	(965,539)
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		106	156
年度全面開支淨額		(1,242,299)	(965,383)
每基金單位基本虧損(港仙)	12	(25.59)	(7.73)

分派表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
年度虧損(未計與基金單位持有人的交易)		(518,975)	(154,920)
調整：			
管理人基本費用		92,952	118,182
投資物業公平值變動	13	1,011,039	629,447
衍生金融工具公平值變動	9	104,825	197,009
非現金融資成本		23,094	17,334
遞延稅項	11	10,495	3,567
可供分派收入(附註(i))		723,430	810,619
向基金單位持有人分派			
中期分派		369,516	447,658
末期分派		353,914	362,961
		723,430	810,619
分派比率(附註(ii))		100%	100%
每基金單位分派(港仙)			
每基金單位中期分派(附註(iii))		18.23	22.36
每基金單位末期分派(附註(iv))		17.36	18.02
		35.59	40.38

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的交易)，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2024年12月31日止年度基金單位持有人的分派為723.4百萬港元(2023年：810.6百萬港元)，派息比率佔置富產業信託截至2024年12月31日止年度可供分派收入723.4百萬港元(2023年：810.6百萬港元)的100%(2023年：100%)。
- (iii) 截至2024年6月30日止六個月每基金單位分派18.23港仙(截至2023年6月30日止六個月：22.36港仙)乃根據基金單位持有人的中期分派369.5百萬港元(截至2023年6月30日止六個月：447.7百萬港元)，除以2,027,306,693個基金單位(2023年6月30日：2,002,210,502個基金單位)計算，即於2024年6月30日已發行之2,021,226,559個基金單位(2023年6月30日：1,996,969,182個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2024年第二季度80%之基本費用而向其發行之6,080,134個基金單位(2023年第二季度：就管理人基本費用悉數支付5,241,320個基金單位)。中期分派已於2024年9月17日支付(2023年中期分派：2023年9月22日)。
- (iv) 截至2024年12月31日止六個月每基金單位分派17.36港仙(截至2023年12月31日止六個月：18.02港仙)乃根據基金單位持有人的末期分派353.9百萬港元(截至2023年12月31日止六個月：363.0百萬港元)除以2,038,349,280個基金單位(2023年12月31日：2,014,669,562個基金單位)計算，即於2024年12月31日已發行之2,032,611,195個基金單位(2023年12月31日：2,008,652,759個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2024年第四季度80%之基本費用而向其發行之5,738,085個基金單位(2023年第四季度：就管理人基本費用悉數支付6,016,803個基金單位)。末期分派將於2025年4月25日支付(2023年末期分派：2024年4月19日)。

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	38,055,878	38,997,280
衍生金融工具	14	204,635	307,884
非流動資產總值		38,260,513	39,305,164
流動資產			
衍生金融工具	14	6,946	4,610
貿易及其他應收款項	15	95,332	93,806
現金及現金等值物	16	96,646	106,718
流動資產總值		198,924	205,134
資產總值		38,459,437	39,510,298
非流動負債			
衍生金融工具	14	3,912	–
借貸	17	6,516,104	8,998,374
遞延稅項負債	18	697,783	687,288
非流動負債總額		7,217,799	9,685,662
流動負債			
貿易及其他應付款項	19	650,860	697,938
借貸	17	3,295,941	660,000
應付分派		353,914	362,960
稅項撥備		10,170	23,638
流動負債總額		4,310,885	1,744,536
負債總額(未計基金單位持有人應佔資產淨值)		11,528,684	11,430,198
基金單位持有人應佔資產淨值		26,930,753	28,080,100
已發行及將發行基金單位(千個)	20	2,038,349	2,014,670
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	21	13.21	13.94

第112頁至第151頁所載之綜合財務報表已於2025年3月4日經置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人)批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

林惠璋
董事

趙宇
董事

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2024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2023年1月1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
營運					
年度虧損(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	(154,920)	(154,920)
截至2023年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位22.36港仙	-	-	-	(447,658)	(447,658)
截至2023年12月31日止六個月應付的 分派每基金單位18.02港仙	-	-	-	(362,961)	(362,961)
海外營運折算所產生的匯兌差額	-	-	156	-	156
年度全面收入/(開支)淨額	-	-	156	(965,539)	(965,383)
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	118,182	-	-	-	118,182
因基金單位持有人交易而導致資產 淨值增加	118,182	-	-	-	118,182
於2023年12月31日基金單位持有人					
應佔資產淨值	8,717,238	(286,279)	486	19,648,655	28,080,100
營運					
年度虧損(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	(518,975)	(518,975)
截至2024年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位18.23港仙	-	-	-	(369,516)	(369,516)
截至2024年12月31日止六個月應付的 分派每基金單位17.36港仙	-	-	-	(353,914)	(353,914)
海外營運折算所產生的匯兌差額	-	-	106	-	106
年度全面收入/(開支)淨額	-	-	106	(1,242,405)	(1,242,299)
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
—以基金單位計算已付/應付管理人 基本費用	92,952	-	-	-	92,952
因基金單位持有人交易而導致資產 淨值增加	92,952	-	-	-	92,952
於2024年12月31日基金單位持有人					
應佔資產淨值	8,810,190	(286,279)	592	18,406,250	26,930,753

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 千港元	2023年 千港元
經營活動		
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損	(382,362)	(4,155)
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	92,952	118,182
投資物業公平值變動	1,011,039	629,447
利息收入	(357)	(355)
其他融資成本	396,920	351,059
衍生金融工具公平值變動	104,825	197,009
信貸虧損撥備／(撥回)	341	(855)
營運資本變動前營運現金流量	1,223,358	1,290,332
貿易及其他應收款項(增加)／減少	(5,094)	24,979
貿易及其他應付款項減少	(46,909)	(9,368)
營運所得現金	1,171,355	1,305,943
已付所得稅	(139,586)	(142,665)
經營活動所得現金淨額	1,031,769	1,163,278
投資活動		
投資物業的提升	(85,039)	(113,447)
已收利息	357	355
投資活動所用現金淨額	(84,682)	(113,092)
融資活動		
提取借貸	669,143	2,359,402
償還借貸	(520,000)	(2,290,000)
已付分派	(732,476)	(868,009)
已付利息	(373,826)	(333,725)
支付借貸手續費用	-	(18,000)
融資活動所用現金淨額	(957,159)	(1,150,332)
現金及現金等值物淨額減少	(10,072)	(100,146)
年初現金及現金等值物	106,718	206,864
年末現金及現金等值物	96,646	106,718
指：		
銀行存款	96,646	106,718

綜合財務報表附註

截至2024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」)是一家根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃及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」)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(「APM」)(為置富產業信託的關連人士)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。根據與APM的物業管理協議，APM將於每月最後一日收取應付固定費用。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

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：

- 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%。

就市場推廣服務而言，高文之星(Stars of Kovan)將向APM支付以下租賃及其他佣金：

- 就取得兩年以下租約支付半個月租金總額；
- 就取得兩年或以上但不超過五年租約支付一個半月租金總額；
- 就取得五年以上租約支付兩個月租金總額；及
- 不論租賃續約期多久，就取得一份續約支付半個月租金總額。

(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。

1 一般資料(續)

(d) 收購費用及出售費用

管理人有權收取下列費用：

收購費用

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

出售費用

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

(a) 倘屬銷售或出售，而管理人就此：

(A) 未有委託任何第三方代理或經紀；或

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

(b) 倘若管理人就銷售或出售委託第三方代理或經紀，且就此應付該等第三方代理或經紀的費用總額超過售價0.5%的銷售或出售，則有關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理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈與本集團直接相關及本集團於2024年1月1日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：

國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債

國際會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動及國際會計準則第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。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

2 應用經修訂之國際財務報告準則(續)

國際會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動及國際會計準則第1號(修訂本)附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)(續)

2022年修訂本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。

2022年修訂本亦將應用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。2022年修訂本與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。

根據過渡條文，本集團已對負債分類為流動或非流動追溯應用新會計政策。本年度應用該等修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

已頒佈惟尚未生效的新國際財務報告準則

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新國際財務報告準則：

國際財務報告準則第18號 財務報表列報和披露¹

1 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

國際財務報告準則第18號財務報表列報和披露

國際財務報告準則第18號財務報表列報和披露載列財務報表的列報及披露規定，將取代國際會計準則第1號財務報表列報。該新國際財務報告準則會計準則延續國際會計準則第1號多項規定，同時引入新規定，要求於損益表列報指定類別及界定小計，於財務報表附註中提供管理層界定績效衡量的披露，並改善財務報表中將披露的匯總及分類資料。此外，國際會計準則第1號部分段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利亦作輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新準則將會影響未來財務報表中損益表的列報及披露。本集團正在評估國際財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策資料

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理事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。

就按公平值買賣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。

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目前需要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

綜合財務報表附註

截至2024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資料(續)

3.2 主要會計政策資料

(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。

將一家附屬公司綜合賬目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。

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

所有集團內資產及負債、收入、開支及現金流量乃於綜合賬目時全額撇銷。

(b) 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／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。

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

(c) 金融工具

金融資產及金融負債乃於集團實體成為工具的合約條款一方時於綜合財務狀況表內確認。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解除確認。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」)的金融資產或金融負債除外)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
- 合約條款於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

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

綜合財務報表附註

截至2024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資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

(c) 金融工具(續)

金融資產(續)

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。

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時，方解除確認金融資產。

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

金融負債及股本

分類為債務或股本

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

股本工具

股本工具是任何可證明集團實體在扣除其所有負債後的資產的剩餘權益的合約。

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

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(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。

由集團實體發行的債務根據所訂立之合約安排內容及其對金融負債之界定進行分類。

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

因此，根據國際財務報告準則第9號，基金單位持有人資金為複合工具。由於其權益組成部分被視為輕微，基金單位持有人資金於綜合財務狀況表上呈列為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。其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

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。

衍生金融工具

衍生工具最初於衍生工具合約訂立當日按公平值確認，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。

綜合財務報表附註

截至2024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資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

(d) 租賃

本集團於合約開始時基於國際財務報告準則第16號項下的定義，評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件隨後發生變動，否則將不會重新評估有關合約。

本集團作為出租人

租賃的分類及計量

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

經營租賃的租金收入於相關租期內，以直線基準於損益中確認。磋商及安排經營租賃產生之初始直接成本計入租賃資產之賬面值，而該等成本於租期內按直線基準確認為開支，惟按公平值模型計量的投資物業除外。

產生自本集團日常業務過程的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。

租賃修改

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

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

3 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策資料(續)

3.2 主要會計政策資料(續)

(e) 客戶合約收益

有關本集團客戶合約之會計政策之資料載於附註6。

(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，以外幣計值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。

結算及重新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各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。

(g) 借貸成本

所有借貸成本於產生之年度在綜合損益及其他全面收入表確認為開支。

(h) 稅項

所得稅開支包括當期及遞延所得稅。

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。

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估計及假設。該等估計及相關假設乃按過往經驗及其他視為相關因素作出。實際結果可能與該等估計不同。

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

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

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

4 估計不明朗因素之主要來源(續)

(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2024年12月31日，本集團的投資物業的賬面值為38,055.9百萬港元(2023年：38,997.3百萬港元)。

(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2024年12月31日，衍生金融工具的賬面值指資產211.6百萬港元(2023年：312.5百萬港元)及負債3.9百萬港元(2023年：零港元)。

5 分部報告

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

本集團分別擁有16項(2023年：16項)位於香港及1項(2023年：1項)位於新加坡的投資物業。管理人乃根據每項物業(組成一個經營分部)的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。此外，它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

截至2024年12月31日止年度，香港投資物業租戶應佔收益為1,725.5百萬港元(2023年：1,766.1百萬港元)，新加坡投資物業租戶應佔收益為20.8百萬港元(2023年：19.8百萬港元)。於2024年12月31日，37,513.0百萬港元(2023年：38,439.0百萬港元)的投資物業位於香港，542.9百萬港元(2023年：558.3百萬港元)位於新加坡。

6 收益

	2024年 千港元	2023年 千港元
經營租賃收益：(附註(i))		
固定	1,361,651	1,406,406
浮動	10,247	11,293
代收費用(附註(ii))	245,350	243,898
停車場收益(附註(ii))	122,799	122,011
其他收入	6,215	2,286
	1,746,262	1,785,894

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

	2024年 千港元	2023年 千港元
市場推廣及宣傳	14,746	19,338
物業管理開支	248,662	234,525
停車場營運開支	35,813	33,276
政府地租及差餉	15,144	16,571
租賃佣金及市場推廣服務費用	23,626	23,205
法律及其他專業費用	7,296	6,349
物業管理費	41,122	42,453
水電費	44,010	49,871
其他	23,764	20,657
	454,183	446,245

8 信託開支

	2024年 千港元	2023年 千港元
受託人費用	5,053	5,133
其他收費	1,998	3,129
	7,051	8,262

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

9 融資成本

	2024年 千港元	2023年 千港元
銀行借貸的利息開支	541,129	510,840
攤銷借貸手續費用	19,766	19,501
承諾費用	1,811	1,071
經利率掉期之實現收益	(165,786)	(180,353)
	396,920	351,059
衍生金融工具公平值變動	104,825	197,009
	501,745	548,068

10 除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損

除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損乃經扣除(計入)以下項目後列賬：

	2024年 千港元	2023年 千港元
外部核數師費用		
核數服務	2,370	2,370
非核數服務	762	762
內部核數師費用	450	450
估值費用(支付予總估值師)	520	520
銀行手續費	905	713
信貸虧損撥備/(回撥)	341	(855)
公共關係開支及非交易路演費用	824	942

11 所得稅開支

	2024年 千港元	2023年 千港元
當期稅項：		
— 香港	126,138	146,858
— 過往年度(超額)/不足撥備	(20)	340
	126,118	147,198
遞延稅項(附註18)		
— 本年度	10,535	4,052
— 過往年度超額撥備	(40)	(485)
	10,495	3,567
	136,613	150,765

截至2024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%(2023年：16.5%)的稅率繳交香港利得稅。

截至2024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%(2023年：17%)的稅率繳交新加坡所得稅。

11 所得稅開支(續)

因以下差異，本集團按適用香港利得稅率16.5%(2023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虧損計算的所得稅有所不同：

	2024年 千港元	2023年 千港元
除稅前及與基金單位持有人交易前虧損	(382,362)	(4,155)
按適用所得稅率計算的稅項	(63,090)	(686)
就稅項而言不可扣減開支的稅項影響	201,086	158,250
就稅項而言非應課稅收入的稅項影響	(1,262)	(6,597)
海外業務不同稅率的影響	(61)	(57)
過往年度超額撥備	(60)	(145)
年度稅項	136,613	150,765

12 每基金單位虧損

每基金單位之基本虧損乃以年度虧損(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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
年度虧損(未計與基金單位持有人的交易)	(518,975)	(154,920)
年內已發行基金單位的加權平均數目 基金單位數目(千個)	2,027,932	2,003,830
每基金單位基本虧損(港仙)	(25.59)	(7.73)

年內已發行基金單位的加權平均數目已計入於2025年1月10日(2023年：2024年1月5日)發行5,738,085個(2023年：6,016,803個)可發行的基金單位予管理人作為2024年10月1日至2024年12月31日(2023年：2023年10月1日至2023年12月31日)期間之管理人基本費用。

由於於財政年度並無已發行的潛在基金單位或於財政年度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虧損。

13 投資物業

	2024年 千港元	2023年 千港元
公平值		
於年初	38,997,280	39,503,270
年內：		
提升投資物業所產生的資本開支	85,039	113,447
投資物業公平值變動	(1,011,039)	(629,447)
匯兌調整(附註(ii))	(15,402)	10,010
於年末	38,055,878	38,997,280

綜合財務報表附註

截至2024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	
					2024年 千港元	2023年 千港元
香港 置富第一城	批租土地	149年	22.5年	香港新界沙田銀城街1號及2號、 樂城街8號	7,808,000	7,974,000
+WOO嘉湖	批租土地	149年	22.5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	7,529,000	7,638,000
馬鞍山廣場	批租土地	55.5年	22.5年	香港新界沙田馬鞍山西沙路608號	5,425,000	5,593,000
都會駅	批租土地	50年	28年	香港將軍澳景嶺路8號	3,446,000	3,549,000
麗港城商場	批租土地	149年	22.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道88號	2,296,000	2,383,000
麗城薈	批租土地	149年	22.5年	香港新界荃灣青山公路530-590號、 620號及625號	2,299,000	2,462,000
置富都會	批租土地	50.5年	22.5年	香港九龍都會道6-10號	2,366,000	2,373,000
華都大道	批租土地	149年	22.5年	香港新界屯門屯利街1號	1,712,000	1,735,000

13 投資物業(續)

物業	土地使用權	租期	餘下租期	位置	估值	
					2024年 千港元	2023年 千港元
映灣薈	批租土地	50年	22.5年	香港新界東涌健東路1號	1,171,000	1,204,000
銀禧薈	批租土地	149年	22.5年	香港新界沙田火炭樂景街2-18號	940,000	932,000
青怡薈	批租土地	149年	22.5年	香港新界青衣青綠街7-19號	788,000	830,000
荃薈	批租土地	149年	22.5年	香港新界荃灣荃華街16號	777,000	789,000
城中薈	批租土地	58年	22.5年	香港九龍觀塘茶果嶺道93/99號	300,000	315,000
凱帆薈	批租土地	50年	25年	香港九龍海帆道11號	326,000	326,000
麗都大道	批租土地	149年	22.5年	香港新界荃灣深井青山公路 41-63號	200,000	206,000
海韻大道	批租土地	57年	22.5年	香港新界荃灣深井青山公路38號	130,000	130,000
					37,513,000	38,439,000
新加坡						
高文之星 (Stars of Kovan)	批租土地	99年	90年	新加坡實龍崗路上段988號	542,878	558,280
					38,055,878	38,997,280

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

13 投資物業(續)

附註：

- (i) 於估算投資物業的公平值時，本集團的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2024年及2023年12月31日，獨立估值由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行。該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2024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21.8百萬港元(2023年：0.5百萬港元至23.1百萬港元)，而新加坡物業的每月租金收入淨額則為1.5百萬港元(2023年：1.6百萬港元)。在估值時，已評估物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類型物業的預期市場收益進行資本化。評估市場租金時已參考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%(2023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%(2023年：3.0%)。資本化利率為收入資本化估值方法中的主要參數之一，其涉及作出有關估值師所作調整的專業判斷。所用資本化利率輕微上升可導致公平值大幅下跌，反之亦然。

- (ii) 所有本集團位於香港及新加坡的物業(包括零售空間及停車場)權益均屬融資租賃。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磋商。
- (iii) 租賃合約並無包含剩餘價值擔保及/或承租人於租期結束時購買物業的選擇權。
- (iv) 於2024年及2023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

	2024年 千港元	2023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	207,669	312,494
根據剩餘合約年期於綜合財務狀況表中呈列為：		
流動資產	6,946	4,610
非流動資產	204,635	307,884
非流動負債	(3,912)	-
	207,669	312,494

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

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2024年12月31日並未按對沖會計法處理總面值為5,400.0百萬港元(2023年：6,000.0百萬港元)的合約將於2025年2月至2029年6月(2023年：2024年3月至2028年12月)到期。該等合約具固定利息支付，年利率介乎0.900%至3.850%(2023年：0.900%至2.245%)，並按三個月(2023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虧損104.8百萬港元(2023年：197.0百萬港元)已於截至2024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。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

15 貿易及其他應收款項

	2024年 千港元	2023年 千港元
貿易應收款項	41,759	41,101
減：信貸虧損撥備	(2,678)	(4,364)
	39,081	36,737
其他應收款項及預付款項		
— 抵押按金	25,740	25,847
— 應收利息	19,248	22,475
— 其他應收款項	1,042	1,058
— 預付款項	10,221	7,689
	56,251	57,069
	95,332	93,806

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。

	2024年 千港元	2023年 千港元
0—30日	35,394	33,969
31—90日	3,114	1,397
90日以上	573	1,371
	39,081	36,737

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25.5百萬港元(2023年：27.7百萬港元)。

於2024年12月31日，計入本集團貿易應收款項的結餘包括總賬面值為13.6百萬港元(2023年：9.0百萬港元)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3.3百萬港元(2023年：5.5百萬港元)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足夠的減值虧損。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確認信貸虧損撥備。

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

	2024年 千港元	2023年 千港元
銀行存款	96,646	106,718

銀行結餘的減值評估詳情載於附註25。

17 借貸

	2024年 千港元	2023年 千港元
無抵押有期貨款	7,100,000	7,100,000
無抵押循環貸款	2,749,735	2,615,929
	9,849,735	9,715,929
減：未攤銷借貸手續費用	(37,690)	(57,555)
	9,812,045	9,658,374
應償還賬面值：		
一年內	3,295,941	660,000
超過一年，但少於兩年	3,288,212	2,490,941
超過兩年，但少於五年	3,227,892	6,507,433
	9,812,045	9,658,374
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(3,295,941)	(660,000)
	6,516,104	8,998,374

於2024年12月31日，承擔貸款融資總額為9,871.4百萬港元(2023年：9,887.7百萬港元)，當中9,249.7百萬港元(2023年：9,135.9百萬港元)已提取及未償還。除以新加坡元計值的銀行借貸549.7百萬港元(2023年：555.9百萬港元)每年按新加坡隔夜平均利率(「SORA」)另加1.05%(2023年：1.05%)息差的浮動利率計息外，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介乎0.98%至1.25%(2023年：香港銀行同業拆息另加0.98%至1.25%)的息差計息。

於2024年12月31日，非承擔循環貸款融資總額為600百萬港元(2023年：800.0百萬港元)，當中600百萬港元(2023年：580.0百萬港元)已提取及未償還。

於2024年及2023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。

(i) 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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
於年初	57,555	58,965
年內添置	-	18,000
年內攤銷	(19,766)	(19,501)
匯兌調整	(99)	91
於年末	37,690	57,555

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

17 借貸(續)

(ii) 實際利率：

	年內實際利率的 加權平均數		本金額	
	2024年 %	2023年 %	2024年 千港元	2023年 千港元
附息借貸				
固定利率*	2.69	2.59	5,400,000	6,000,000
浮動利率	5.17	4.70	4,449,735	3,715,929
			9,849,735	9,715,929

* 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2023年1月1日	84,068	599,653	683,721
年內(計入)/扣除損益	(32,506)	36,073	3,567
於2023年12月31日	51,562	635,726	687,288
年內(計入)/扣除損益	(17,296)	27,791	10,495
於2024年12月31日	34,266	663,517	697,783

19 貿易及其他應付款項

	2024年 千港元	2023年 千港元
貿易應付款項		
— 租戶按金	422,712	446,326
— 預收租金	49,071	47,470
	471,783	493,796
應計費用及其他應付款項		
— 受託人費用	802	824
— 管理人費用	12,181	6,408
— 營運開支	162,165	193,503
— 應付利息	318	217
— 其他	3,611	3,190
	179,077	204,142
	650,860	697,938

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9.9百萬港元(2023年：9.3百萬港元)。

截至2024年12月31日止年度，已確認收益9.3百萬港元(2023年：8.2百萬港元)已計入年初合約負債餘額。

按租期，於2024年12月31日租戶按金243.0百萬港元(2023年：274.7百萬港元)將於報告期末起計12個月後結算。

綜合財務報表附註

截至2024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2023年1月1日餘額	1,992,462	8,599,056
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2023年1月1日至9月30日期間的基本費用	16,191	88,694
於2023年12月31日已發行基金單位餘額	2,008,653	8,687,750
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2023年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註(i))	6,017	29,488
於2023年12月31日餘額	2,014,670	8,717,238
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2024年1月1日至9月30日期間的基本費用	17,941	69,931
於2024年12月31日已發行基金單位餘額	2,032,611	8,787,169
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2024年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註(i))	5,738	23,021
於2024年12月31日餘額	2,038,349	8,810,190

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2025年1月10日，置富產業信託以每基金單位4.012港元發行價發行5,738,085個基金單位予管理人，作為由2024年10月1日至2024年12月31日期間的基本費用。於2024年1月5日，置富產業信託以每基金單位4.901港元發行價發行6,016,803個基金單位予管理人，作為由2023年10月1日至2023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26,930.8百萬港元(2023年：28,080.1百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數2,038,349,280個(2023年：2,014,669,562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2024年12月31日，本集團的流動負債淨值(按流動負債減流動資產計算)為4,112.0百萬港元(2023年：1,539.4百萬港元)。

23 資產總值減流動負債

於2024年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為34,148.6百萬港元(2023年：37,765.8百萬港元)。

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%(2023年：50%)。於2024年12月31日，本集團之總借貸本金額為9,849.7百萬港元(2023年：9,715.9百萬港元)，佔本集團總資產價值的26%(2023年：25%)。

管理層的策略自前一年度起維持不變。於2024年及2023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

	2024年 千港元	2023年 千港元
金融資產		
貿易及其他應收款項	59,598	58,439
銀行結餘	96,646	106,718
按攤銷成本	156,244	165,157
衍生金融工具	211,581	312,494
金融負債		
租戶按金	422,712	446,326
其他應付款項	77,434	102,635
應付分派	353,914	362,960
借貸	9,812,045	9,658,374
按攤銷成本	10,666,105	10,570,295
衍生金融工具	3,912	-

(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2024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息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，假設已規定的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(2023年：100基點)的上升或下降幅度，這代表管理層從利率的合理可能變動所評估的影響。

倘利率上升或降低100基點(2023年：100基點)而所有其他可變動因素維持不變，則本集團之年度除稅前虧損將分別增加或減少44.5百萬港元(2023年：除稅前虧損增加或減少37.2百萬港元)。這主要因為本集團的浮息借貸所面對的利率風險並未作經濟對沖。

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

信貸風險及減值評估

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

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)

總賬面值為41.8百萬港元(2023年：41.1百萬港元)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。管理人持續監察結餘。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2024年12月31日，計入本集團貿易應收款項總額為3.3百萬港元(2023年：5.5百萬港元)，該款項逾期超過90日並確認為信貸減值。於截至2024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(2023年：撥回0.9百萬港元)。餘下的貿易應收款項總額乃確認為低風險，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，則本集團撇銷貿易應收款項。

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。

	2024年 千港元	2023年 千港元
於年初	4,364	5,219
於損益確認的信貸虧損撥備(撥備撥回)	341	(855)
年內撇銷	(2,027)	-
於年末	2,678	4,364

本集團並沒有對任何單一對手方或任何一組有相似特徵的對手方持有重大信貸風險。

就其他應收款項及抵押按金而言，管理人基於歷史結算記錄、過往經驗及合理定量及定性資料(即合理及有理據支持的前瞻性資料)定期對其他應收款項及按金的可收回性作個別評估。管理人相信，自首次確認以來該等款項的信貸風險並無大幅上升，且本集團基於12個月預期信貸虧損進行減值評估。截至2024年及2023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96.6百萬港元(2023年：106.7百萬港元)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。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

25 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

流通性風險

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38,055.9百萬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621.7百萬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。

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。

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)

於2024年12月31日，本集團的衍生金融工具為總賬面值達5,400.0百萬港元(2023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(2023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2024年 12月31日 之賬面值 千港元
2024年							
非衍生金融負債							
租戶按金	-	9,796	169,901	143,031	99,984	422,712	422,712
其他應付款項	-	77,434	-	-	-	77,434	77,434
應付分派	-	353,914	-	-	-	353,914	353,914
銀行借貸	5.58	729,972	2,862,578	3,772,312	3,421,069	10,785,931	9,812,045
現金流出		1,171,116	3,032,479	3,915,343	3,521,053	11,639,991	10,666,105
衍生金融負債							
—淨額結算							
衍生金融工具，現金 (流入)/流出		(780)	(843)	45	2,054	476	3,912
	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2023年 12月31日 之賬面值 千港元
2023年							
非衍生金融負債							
租戶按金	-	18,092	153,488	166,676	108,070	446,326	446,326
其他應付款項	-	102,635	-	-	-	102,635	102,635
應付分派	-	362,960	-	-	-	362,960	362,960
銀行借貸	6.35	727,125	436,982	3,049,049	7,159,094	11,372,250	9,658,374
現金流出		1,210,812	590,470	3,215,725	7,267,164	12,284,171	10,570,295

(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，因此其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。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

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%(2023年：1%至30%)。

租約的應收未貼現租賃付款如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
一年內	1,031,647	1,115,918
第二年	543,543	597,257
第三年	155,434	200,869
第四年	28,496	24,574
第五年	10,558	22,292
五年後	5,032	15,417
	1,774,710	1,976,327

27 資本承擔

於2024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110.2百萬港元(2023年：147.2百萬港元)。

28 主要的非現金交易

自2024年1月1日至9月30日期間的管理人基本費用70.0百萬港元及自2024年10月1日至12月31日期間的管理人基本費用23.0百萬港元已分別透過於年內發行17,941,633個基金單位及2024年12月31日後發行5,738,085個基金單位償付。

去年，自2023年1月1日至9月30日期間的管理人基本費用88.7百萬港元及自2023年10月1日至12月31日期間的管理人基本費用29.5百萬港元已分別透過去年內發行16,190,927個基金單位及2023年12月31日後發行6,016,803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2023年1月1日	9,577,762	420,350	(20,091)	9,978,021
融資現金流量	51,402	(868,009)	(333,725)	(1,150,332)
融資成本	19,501	–	331,558	351,059
分派予基金單位持有人	–	810,619	–	810,619
其他變動	9,709	–	–	9,709
於2023年12月31日	9,658,374	362,960	(22,258)	9,999,076
融資現金流量	149,143	(732,476)	(373,826)	(957,159)
融資成本	19,766	–	377,154	396,920
分派予基金單位持有人	–	723,430	–	723,430
其他變動	(15,238)	–	–	(15,238)
於2024年12月31日	9,812,045	353,914	(18,930)	10,147,029

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

30 關連人士及相關人士交易

於年內，本集團與關連人士及相關人士進行以下交易。

	附註	2024年 千港元	2023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)	5,585	5,204
長江實業地產發展有限公司	(b)	31,897	30,876
港基物業管理有限公司	(b)	2,388	2,570
恒生銀行有限公司	(c)	12,121	11,961
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(c)	9,988	10,040
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)	10,614	9,889
物業管理及項目管理費用			
港基物業管理有限公司	(b)	1,186	1,147
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	40,737	42,068
高衛物業管理有限公司	(b)	220	207
APM Property Management Pte Ltd	(e)	385	385
租賃佣金及市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	22,038	20,648
APM Property Management Pte Ltd	(e)	452	576
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	5,053	5,133
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(a)	116,190	118,182
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(a)	38,773	40,200
後勤服務費用			
長江實業	(b)	31	32

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

		2024年 千港元	2023年 千港元
置富資產管理有限公司	(a)	12,181	6,408
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	802	824
港基物業管理有限公司	(b)	17,385	33,026
進達車場管理有限公司	(b)	1,843	1,797
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	12,389	13,257
高衛物業管理有限公司	(b)	13,382	22,637
		44,999	70,717
		57,982	77,949

貿易應收款項

		2024年 千港元	2023年 千港元
長江實業地產發展有限公司	(b)	1,280	519

租賃本集團物業而繳付予本集團之按金

		2024年 千港元	2023年 千港元
置富資產管理有限公司	(a)	1,549	1,463
港基物業管理有限公司	(b)	714	710
恒生銀行有限公司	(c)	3,384	3,374
滙豐	(c)	2,102	2,117
Towerich Limited	(b)	20	20
		7,769	7,684

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2024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2024年及2023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2024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2024年及2023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2024年12月31日		於2023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	-	100	6	-	-	於高文之星(Stars of Kovan)的物業投資 (1新加坡元)
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

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2024年12月31日		於2023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	
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選擇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	163.1	35.3%
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	110.2	23.8%
Goodwell-Fortune Property Services Limited	物業管理	87.3	18.9%
嘉順承造有限公司	工程及維修	39.4	8.5%
進達車場管理有限公司	工程及維修	6.8	1.5%
合計		406.8	88.0%

表現概覽

	截至2024年 12月31日 止年度	截至2023年 12月31日 止年度	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
基金單位持有人應佔資產淨值 ¹ (千港元)	26,930,753	28,080,100	28,927,301	29,183,178	28,631,502
每基金單位資產淨值(港元)	13.21	13.94	14.52	14.79	14.62
年內最高成交價(港元)	5.00	6.95	8.30	8.88	9.40
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)	3.33	4.36	4.93	6.93	6.20
成交價相對資產淨值的最高折讓	74.8%	68.7%	66.0%	53.1%	57.6%
每基金單位淨收益率 ²	8.9%	8.1%	7.0%	5.6%	6.4%

附註：

- 於各期內之最高成交價均低於該期末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
- 每基金單位淨收益率乃根據各報告期的每基金單位分派除以基金單位於各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

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

