

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



置富產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可的集體投資計劃)  
(股份代號: 778)



由置富資產管理有限公司管理

## 截至 2019 年 12 月 31 日止年度的末期業績公告 及分派權利之記錄日期

置富產業信託是一家於 2003 年 7 月 4 日訂立信託契約（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。置富產業信託於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市，其基金單位於 2019 年 10 月 21 日在新加坡交易所有限公司（「新交所」）自願除牌。

置富產業信託持有香港 16 個零售物業，包括面積約 300 萬平方呎零售樓面及 2,713 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、+WOO 嘉湖、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗港城商場、麗城薈、華都大道、映灣薈、銀禧薈、青怡薈、荃薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道及海韻大道。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人（「**管理人**」））的董事會宣佈，置富產業信託截至 2019 年 12 月 31 日止年度（「**報告年度**」或「**2019 年財政年度**」）的經審核業績如下：

## 財務摘要

	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度	截至 2018 年 12 月 31 日 止年度	百分比變動
收益（百萬港元）	<b>1,959.7</b>	1,940.1	+1.0%
物業收入淨額（百萬港元）	<b>1,480.9</b>	1,471.8	+0.6%
成本對收益比率	<b>22.1%</b>	21.8%	+0.3%
可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元）	<b>993.8</b>	986.2	+0.8%
每基金單位分派（港仙）	<b>51.28</b>	51.28	+0.0%

	於 2019 年 12 月 31 日	於 2018 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	<b>16.81</b>	16.61	+1.2%
物業估值（百萬港元）	<b>42,820</b>	42,000	+2.0%
資產負債比率 <sup>[1]</sup>	<b>19.8%</b>	20.9%	-1.1%

附註：

1. 資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。

## 分派

置富產業信託於報告年度的分派政策為每半年向基金單位持有人分派，分派數額為以下列兩項金額中較高的一項為準：(i)扣除適用費用後的 100%免稅收入（不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人酌情決定）；及(ii)有關財政期間 90%的已調整綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易），以剔除因應香港證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）之房地產投資信託基金守則而作出若干調整。

## 財務回顧

截至 2019 年 12 月 31 日止財政年度，置富產業信託的業績保持穩健。收益及物業收入淨額分別按年增長 1.0%及 0.6%至 1,959.7 百萬港元（2018 年：1,940.1 百萬港元）及 1,480.9 百萬港元（2018 年：1,471.8 百萬港元）。增長主要反映來自+WOO 嘉湖一期進行重大翻新後的租金增長，物業組合較高的平均出租率以及整體的續租租金有所調升。然而，部分增長卻因 2018 年 2 月出售和富薈而損失的收入所抵銷。

2019 年財政年度的物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年增長 2.5%至 433.0 百萬港元（2018 年：422.6 百萬港元）。自 2019 年 5 月 1 日起，隨著法定最低工資由每小時 34.5 港元增加至每小時 37.5 港元，我們於 2019 年下半年的開支亦因而受到影響。物業管理開支於 2019 年下半年增加 3.2%，而全年仍能夠節省 1.1%。此外，由於租賃活動（包括來自+WOO 嘉湖的新租賃）有所增加，租賃佣金及市場推廣服務費用亦按年增長 17.1%。成本對收益比率仍維持穩定於 22.1%（2018 年：21.8%）。

於 2019 年財政年度，可供分派之收益達 993.8 百萬港元（2018 年：986.2 百萬港元），按年增加 0.8%。於報告年度，每基金單位分派為 51.28 港仙（2018 年：51.28 港仙）。按基金單位於 2019 年 12 月 31 日之收市價 9.09 港元計算，2019 年財政年度的每基金單位分派收益率（包括中期及末期每基金單位分派 26.13 港仙及 25.15 港仙）為 5.6%。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）為 266.9 百萬港元（2018 年：266.6 百萬港元），維持與 2018 年水平相若。由於 2019 年一個月的平均香港銀行同業拆息率較 2018 年高出 50 個基點以上，從而導致浮息部分的債務成本增加。然而，該等升幅因 2018 年償還貸款 19.5 億港元的利息減省而有所抵銷。報告年度的實際借貸成本為 3.12%（2018 年：2.89%）。

## 末期分派

置富產業信託截至 2019 年 12 月 31 日止六個月之末期每基金單位分派為 25.15 港仙，將於 2020 年 3 月 6 日支付予於 2020 年 2 月 20 日已在置富產業信託的基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人。

## 資本管理

於 2019 年 12 月 31 日，置富產業信託的已承諾貸款融資總額減少至 8,900.0 百萬港元（2018 年：9,205.1 百萬港元）。由於借貸水平有所下降而物業估值上升，資產負債比率因而輕微下降至 19.8%（2018 年：20.9%）。於 2019 年 12 月 31 日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比下降至 24.2%（2018 年：24.9%）。

置富產業信託已獲得有抵押及無抵押貸款融資。由於置富產業信託旗下 16 項投資物業中 15 項不帶產權負擔，令其擁有良好的財務靈活性。於 2019 年 12 月 31 日，已承諾債務總額當中約 78% 為無抵押貸款。唯一一項有抵押貸款融資以馬鞍山廣場作抵押，其於 2019 年 12 月 31 日的公平值為 6,225 百萬港元。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（「受託人」））已就所有貸款融資提供擔保。

置富產業信託目前擁有充裕的財務能力，足以履行財務承諾及應付營運資金的需求。於 2019 年 12 月 31 日，可動用之流動資金為 530.4 百萬港元（2018 年：1,242.9 百萬港元），包括已承諾而未提取的融資額度 394 百萬港元（2018 年：700.0 百萬港元）以及現金及存款 136.4 百萬港元（2018 年：542.9 百萬港元）。

於 2019 年 12 月 31 日，置富產業信託以利率掉期對沖約 53%（2018 年：57%）未償還債務的利息成本。

於 2019 年 12 月 31 日，每基金單位的資產淨值為 16.81 港元，較 2018 年底的 16.61 港元增長 1.2%。

## 物業組合估值

於 2019 年 12 月 31 日，置富產業信託的物業組合估值較去年同期增長 2.0% 至 42,820 百萬港元（2018 年：42,000 百萬港元）。主要估值師仲量聯行有限公司採納了收入資本化法評估物業的價值，並以直接比較法對照引證。平均資本化率維持在 4.28%（2018 年：4.28%），而估值增加則為報告年度帶來 662.6 百萬港元的重估收益。

## 物業組合摘要

於 2019 年 12 月 31 日，置富產業信託的物業組合由 16 個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成，其中包括約 300 萬平方呎的零售樓面及 2,713 個車位。

物業	可出租總面積 (平方呎)	估值 (百萬港元)	出租率	車位數目
置富第一城	414,469	8,860	97.6%	653
+WOO 嘉湖	665,244	8,794	96.2%	622
馬鞍山廣場	310,084	6,225	99.0%	290
都會駅	180,822	3,975	100.0%	74
置富都會	332,168	2,841	91.1%	179
麗港城商場	163,203	2,702	98.8%	150
麗城薈	276,862	2,637	94.4%	329
華都大道	80,842	1,847	99.3%	73
映灣薈	63,018	1,263	100.0%	117
銀禧薈	170,616	1,011	100.0%	97
青怡薈	78,836	831	98.4%	27
荃薈	123,544	830	95.4%	67
城中薈	43,000	345	100.0%	不適用
凱帆薈	74,734	316	100.0%	35
麗都大道	9,836	209	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	134	100.0%	不適用
<b>合計／總平均值</b>	<b>3,001,882</b>	<b>42,820</b>	<b>96.9%</b>	<b>2,713</b>

## 業務回顧

於報告年度，儘管受香港內需疲軟以及經濟及社會負面因素所影響，置富 Malls 仍取得令人滿意的營運業績。有賴我們以必需品為重心的租戶組合及積極的租賃策略，置富 Malls 充分展現其抗跌力。整體物業組合的續租租金仍然向上，而物業組合的出租率及續租率亦保持穩健。

自 2019 年初以來，管理人已加大力度改善物業組合的出租率，物業組合出租率自 2018 年底的 93.1% 提升至 2019 年 6 月底的 97.4%。這大大加強我們於 2019 年下半年零售市場下滑的應對能力。物業組合出租率於 2019 年 12 月 31 日依然站穩在 96.9%。雖然續租率強韌地保持在 77%，但 2019 年下半年新訂立租約的租金難免受零售市場疲軟所拖累。儘管如此，2019 年下半年整個物業組合的續租租金調升率仍屬正面，惟全年數字略為放緩至 7.2%。

2019 年下半年持續的全港性示威活動廣泛地影響了商場的營運，惟各區所受的影響亦有所不同。在某些日子當附近有公眾活動進行下，我們旗下的部分商場亦受到干擾，惟影響並不嚴重。我們確保以顧客、租戶及前線員工的安全為先，同時努力維持旗下商場的正常營運。於此困難時期，我們已加大市場推廣力度以刺激旗下商場消費，並投入更多資源協助受影響的租戶在切實可行的情況下盡快恢復營業。

置富 Malls 定位為照顧鄰近社區的日常便利所需，並成為社區餐飲、購物及聚會的首選之地。租戶組合將繼續以日常必需品為重心，此於過往各經濟週期中已展示其抗跌力。提供日常所需之租戶如超級市場、餐飲以及服務及教育等佔可出租總面積約 70%。

### **+WOO 嘉湖的資產增值措施獲得理想回報**

我們不斷為旗下購物商場的長期發展投放資源，並致力為我們的租戶提供可持續發展的營商環境。於 2019 年，+WOO 嘉湖近期完成的資產增值措施獲得理想回報，並繼續延續我們的成功往績。耗資 150 百萬港元的 +WOO 嘉湖一期翻新工程於 2018 年 6 月展開並已完工，現提供更豐富的零售、餐飲、家居用品及教育服務。配合商場一期全新的品牌形象、歡愉的氛圍及優化的設施，+WOO 嘉湖將為天水圍社區帶來全新的購物體驗。

相鄰於 +WOO 嘉湖的天榮站附近一個擁有逾 1,500 個單位的大型住宅發展項目將於 2021 年落成。我們預計人口增加將繼續有利於 +WOO 嘉湖的業務。至於 +WOO 嘉湖二期的資產增值措施目前正處於規劃階段，並將進一步鞏固 +WOO 嘉湖作為天水圍一站式休閒購物中心的領先地位。

## 展望

本地社會事件及隨後爆發的全港性示威活動，導致香港經濟步入技術性衰退。2019年本地生產總值按年下跌1.2%，是自2009年以來首次錄得年度跌幅。本地社會事件沉重地打擊市場信心並抑制消費。零售銷售自2019年6月以來迅速惡化，並於2019年10月錄得其有紀錄以來最差的表现，銷售價值按年下降24.3%。至於訪港旅客（尤其是來自中國內地的旅客）先於2019年7月即時按年下跌5.5%，並於其後四個月錄得介乎35.0%至58.4%之更大跌幅。

展望未來，儘管中美貿易關係可能暫時趨於穩定，唯往後發展仍存在不確定性。新型冠狀病毒、本地社會事件及中國經濟增長放緩將於短期內對零售市場帶來負面影響，並對就業市場造成壓力。由於租戶的負擔能力被削弱，普遍會延緩訂立較長期租約及業務擴充計劃。業主難免要承受減租壓力，這無疑會影響短期內租金的增長前景。

然而，儘管短期內面臨各種挑戰，置富產業信託將不忘其長遠目標及可持續發展。我們將繼續積極的資產管理，透過資產增值措施為置富 Malls 增值並及審慎尋求收購機會。

## 僱員

置富產業信託由管理人管理而並無直接僱用任何員工。

## 發行新基金單位

於2019年12月31日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,937,542,226個基金單位。與2018年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共13,142,856個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2019年1月4日，3,506,133個新基金單位已按每基金單位9.0581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從2018年10月1日至2018年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約31.8百萬港元。
- 於2019年4月1日，3,082,497個新基金單位已按每基金單位10.0790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從2019年1月1日至2019年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約31.1百萬港元。
- 於2019年7月3日，2,989,332個新基金單位已按每基金單位10.6905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從2019年4月1日至2019年6月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約32.0百萬港元。
- 於2019年10月4日，3,564,894個新基金單位已按每基金單位9.0630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從2019年7月1日至2019年9月30日期間內應付予管理人的全數基本費用約32.3百萬港元。

## 回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售 10,055,704 個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回基金單位。

## 企業管治

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

置富產業信託是在香港聯交所作上市的房地產投資信託基金，其基金單位於 2019 年 10 月 21 日在新交所自願除牌。置富產業信託及 / 或管理人須遵守在香港適用的法律、法規及規例，包括香港聯交所證券上市規則所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文。

管理人確認，置富產業信託及管理人於整個報告年度一直遵守合規手冊的重要規定，亦已接納適用於置富產業信託及 / 或管理人的企業管治守則所載的原則及指引。

## 分派權利之記錄日期

為釐定享有末期分派資格，記錄日期將為 2020 年 2 月 20 日（星期四）。為符合享有末期分派的資格，所有有關基金單位證書連同填妥的過戶表格必須，於 2020 年 2 月 20 日（星期四）下午 4 時 30 分前送交基金單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 - 1716 號舖，以辦理過戶登記手續。有關分派將於 2020 年 3 月 6 日（星期五）支付基金單位持有人。

## 末期業績審閱

置富產業信託有關報告年度的末期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會進行審閱。

## 公眾持有量

據管理人所悉，於 2019 年 12 月 31 日，置富產業信託的已發行基金單位中有超過 25% 乃由公眾人士持有。

## 刊發 2019 年年度報告

置富產業信託 2019 年年度報告將於 2020 年 3 月 31 日或之前寄發予基金單位持有人。

承董事會命  
置富資產管理有限公司  
(作為置富產業信託之管理人)  
行政總裁  
趙宇

香港，2020 年 2 月 4 日

於本公告日期，管理人董事包括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、楊逸芝小姐及馬勵志先生；執行董事趙宇女士；獨立非執行董事鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士。



## 綜合損益及其他全面收入表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收益	5	1,959,697	1,940,106
物業營運開支	6	(432,994)	(422,616)
<b>物業收入扣除管理人表現費用前淨額</b>		<b>1,526,703</b>	<b>1,517,490</b>
管理人表現費用		(45,846)	(45,711)
<b>物業收入淨額</b>		<b>1,480,857</b>	<b>1,471,779</b>
管理人基本費用		(127,714)	(121,019)
外幣兌換淨虧損		(111)	(38)
利息收入		1,613	6,370
信託開支	7	(23,566)	(18,197)
投資物業公平值變動	12	662,591	4,187,648
出售一間物業公司收益	12	-	941,060
融資成本	8	(298,115)	(255,612)
<b>除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利</b>	9	<b>1,695,555</b>	<b>6,211,991</b>
所得稅開支	10	(218,751)	(221,224)
<b>年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）</b>		<b>1,476,804</b>	<b>5,990,767</b>
向基金單位持有人分派		(993,763)	(986,188)
<b>年度全面收入淨額</b>		<b>483,041</b>	<b>5,004,579</b>
<b>可供分派予基金單位持有人之收益</b>		<b>993,763</b>	<b>986,188</b>
每基金單位基本盈利（港仙）	11	76.33	311.78

## 分派表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		<b>1,476,804</b>	<b>5,990,767</b>
<b>調整：</b>			
管理人基本費用		127,714	121,019
出售一間物業公司收益		-	(941,060)
投資物業公平值變動		(662,591)	(4,187,648)
衍生金融工具公平值變動		31,172	(10,949)
外幣兌換淨虧損		111	38
其他不可扣稅信託開支		20,553	14,021
可供分派收入	(i)	<b>993,763</b>	<b>986,188</b>
<b>基金單位持有人的分派</b>			
截至6月30日止6個月每基金單位26.13港仙 （2018年：26.34港仙）	(ii)	505,449	505,181
截至12月31日止6個月每基金單位25.15港仙 （2018年：24.94港仙）	(iii)	488,314	481,007
可供分派收入		<b>993,763</b>	<b>986,188</b>
<b>每基金單位分派（港仙）</b>		<b>51.28</b>	<b>51.28</b>

附註：

- (i) 截至2019年12月31日止年度，置富產業信託的分派政策為每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項：(a)扣除適用費用後的100%免稅收入（不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人酌情決定）；及 (b)有關財政期間90%的已調整綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易）（以剔除因應證監會頒佈的房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響）。
- (ii) 截至2019年6月30日止六個月每基金單位分派26.13港仙之計算乃根據置富產業信託截至2019年6月30日止六個月可供分派收入505.4百萬港元除以1,933,977,332個基金單位計算，即於2019年6月30日已發行之1,930,988,000個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2019年第二季度之基本費用而向其發行之2,989,332個基金單位。截至2019年6月30日止六個月分派505.4百萬港元已於2019年8月29日支付。

截至2018年6月30日止六個月每基金單位分派26.34港仙之計算乃根據置富產業信託截至2018年6月30日止六個月可供分派收入505.2百萬港元除以2018年6月30日已發行之1,917,295,034個基金單位。截至2018年6月30日止六個月分派505.2百萬港元已於2018年8月29日支付。

- (iii) 截至2019年12月31日止六個月每基金單位分派25.15港仙（截至2018年12月31日止六個月：24.94港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入488.3百萬港元（截至2018年12月31日止六個月：481.0百萬港元）除以1,941,116,457個基金單位（2018年12月31日：1,927,905,503個基金單位）計算，即於2019年12月31日之1,937,542,226個基金單位（2018年12月31日：1,924,399,370個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2019年第四季度之基本費用而向其發行之3,574,231個基金單位（於2018年第四季度：3,506,133個基金單位）。分派488.3百萬港元（截至2018年12月31日止六個月：481.0百萬港元）將於2020年3月6日支付（截至2018年12月31日止六個月：2019年3月1日）。

# 綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	42,820,000	42,000,000
衍生金融工具		1,327	18,816
<b>非流動資產總值</b>		<b>42,821,327</b>	<b>42,018,816</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	13	85,496	64,459
銀行結餘及現金		136,375	542,899
衍生金融工具		6,291	6,290
<b>流動資產總值</b>		<b>228,162</b>	<b>613,648</b>
<b>資產總值</b>		<b>43,049,489</b>	<b>42,632,464</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		13,684	-
借貸	14	4,979,800	8,459,456
遞延稅項負債		500,771	471,334
<b>非流動負債總額</b>		<b>5,494,255</b>	<b>8,930,790</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	750,586	790,411
借貸	14	3,499,379	400,000
應付分派		488,314	481,007
稅項撥備		192,835	16,891
<b>流動負債總額</b>		<b>4,931,114</b>	<b>1,688,309</b>
<b>負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）</b>		<b>10,425,369</b>	<b>10,619,099</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>32,624,120</b>	<b>32,013,365</b>
<b>已發行及將發行基金單位（千個）</b>	16	<b>1,941,116</b>	<b>1,927,905</b>
<b>基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）</b>	17	<b>16.81</b>	<b>16.61</b>

## 附註

### (1) 一般資料

置富產業信託是一家於2003年7月4日訂立信託契約（經不時修訂、補充或以其他方式修改）所組成的房地產投資信託基金。置富產業信託原於香港聯交所作第一上市及於新交所作第二上市。於2019年10月21日，置富產業信託之基金單位從新交所主板自願除牌，置富產業信託成為只於香港聯交所上市。

於2019年9月19日，管理人與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託之退任受託人（「退任受託人」））及受託人訂立受託人退任及委任補充契約（「補充契約」）。退任受託人的退任及受託人的委任已於2019年10月24日起生效。

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

### (2) 編製基準

綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

綜合財務報表乃按照由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則，及根據香港聯交所證券上市規則，信託契約的有關條文及證監會之房地產投資信託基金守則所載之相關披露規定編製。

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

管理人認為，考慮到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連同為一年內到期的現有貸款與銀行商討獲得新的銀行貸款及/或審視為現有銀行貸款作再融資安排，本集團擁有足夠營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

### (3) 主要會計政策

除應用國際會計準則理事會所發出新訂及經修訂國際財務報告準則所引致會計政策的改變外，截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

#### *應用新訂及經修訂之國際財務報告準則*

於本年度，本集團首次應用於2019年1月1日或之後開始之年度期間由國際會計準則委員會頒佈與本集團直接相關及強制生效之國際財務報告準則第16號 *租賃*（「國際財務報告準則第16號」）編製綜合財務報表。

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

於本年度應用之新訂國際財務報告準則，並無對此等綜合財務報表所載呈報金額及／或披露造成任何重大影響。

#### 已頒佈惟尚未生效的經修訂之國際財務報告準則

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

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號 (修訂本)	重大的定義 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 <sup>1</sup>

<sup>1</sup>於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

管理人預期尚未生效的經修訂之國際財務報告準則於生效時不會對本集團的綜合財務報表造成任何重大影響。

#### (4) 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，即管理人之管理層審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2019年12月31日，本集團擁有16項(2018年：16項)位於香港的物業。管理人乃根據每項物業(組成一個經營分部)的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。此外，它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

#### (5) 收益

	2019年 千港元	2018年 千港元
經營租賃收益：		
固定	1,589,679	1,574,354
浮動	5,848	7,852
代收費用	246,548	243,888
停車場收益	113,519	112,485
其他收入	4,103	1,527
	<u>1,959,697</u>	<u>1,940,106</u>

**(6) 物業營運開支**

	2019年 千港元	2018年 千港元
市場推廣及宣傳	18,308	16,214
物業管理開支	215,729	218,218
停車場營運開支	31,504	29,693
政府地租及差餉	12,988	13,390
租賃佣金及市場推廣服務費用	34,425	29,389
法律及其他專業費用	7,036	6,521
物業管理費	47,989	47,512
水電費	48,023	46,561
其他	16,992	15,118
	<u>432,994</u>	<u>422,616</u>

**(7) 信託開支**

	2019年 千港元	2018年 千港元
受託人費用	14,448	13,930
其他收費	9,118	4,267
	<u>23,566</u>	<u>18,197</u>

**(8) 融資成本**

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行借貸的利息開支	257,880	227,884
借貸手續費用	18,783	26,245
承諾費用	1,471	1,727
經利率掉期及上限之實現(收入)支出	(11,191)	10,705
	<u>266,943</u>	<u>266,561</u>
衍生金融工具公平值變動	31,172	(10,949)
	<u>298,115</u>	<u>255,612</u>

**(9) 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利**

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	2019年 千港元	2018年 千港元
核數費用	1,592	1,689
內部審核費用	450	350
估值費用（支付予主要估值師）	532	524

**(10) 所得稅開支**

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
當期稅項：		
— 香港	190,127	195,352
— 新加坡	22	26
— 過往年度超額撥備	(835)	(1,830)
	<u>189,314</u>	<u>193,548</u>
遞延稅項		
— 本年度	29,480	26,471
— 過往年度(超額)不足撥備	(43)	1,205
	<u>29,437</u>	<u>27,676</u>
	<u>218,751</u>	<u>221,224</u>

置富產業信託於香港的附屬公司截至2019年12月31日止年度須按16.5%（2018年：16.5%）的稅率繳交香港利得稅。新加坡產生的所得稅截至2019年12月31日止年度須按17%（2018年：17%）的稅率繳交。

就加速稅項折舊及稅務虧損之遞延稅項乃採用適用稅率16.5%作暫時性差額作出撥備。由於投資物業不是以隨時間耗用大部份經濟效益的商業模式的目的持有，因此他們被假定為完全通過銷售收回投資物業的賬面值不被駁回。

**(11) 每基金單位盈利**

每基金單位之基本盈利乃以年度溢利（未計與基金單位持有人的交易）1,476.8百萬港元（2018年：5,990.8百萬港元）除以年度已發行1,934,837,017（2018年：1,921,476,481）個基金單位的加權平均數目計算。

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

**(12) 投資物業**

	2019 年 千港元	2018 年 千港元
公平值		
年初	42,000,000	37,751,000
年內：		
— 提升投資物業所產生的資本開支	157,409	61,352
— 投資物業公平值變動	662,591	4,187,648
年末	<u>42,820,000</u>	<u>42,000,000</u>

附註：

於2018年2月28日，置富產業信託已透過出售Maulden Investments Limited之股權，完成出售和富蒼予一名獨立第三方。收購價值2,000百萬港元減去公司於成交時之淨負債12.4百萬港元。所得銷售款項扣除所需支出已用於償還部分借貸，該出售帶來收益約941.1百萬港元。



**(13) 貿易及其他應收款項**

	2019年 千港元	2018年 千港元
貿易應收款項	42,881	30,291
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,671	25,669
其他應收款項	13,620	5,901
預付款項	3,324	2,598
	<u>42,615</u>	<u>34,168</u>
	<u>85,496</u>	<u>64,459</u>

本集團於報告期末的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
0 - 30 日	40,554	29,531
31 - 90 日	2,327	760
	<u>42,881</u>	<u>30,291</u>

**(14) 借貸**

	2019年 千港元	2018年 千港元
有抵押有期貸款	2,000,000	2,000,000
無抵押有期貸款	6,200,000	6,505,060
無抵押循環貸款	306,000	400,000
	<u>8,506,000</u>	<u>8,905,060</u>
減：未攤銷手續費用	(26,821)	(45,604)
	<u>8,479,179</u>	<u>8,859,456</u>
應償還賬面值：		
一年內	3,499,379	400,000
超過一年，但少於兩年	3,785,000	3,491,056
超過兩年，但少於五年	1,194,800	4,968,400
	<u>8,479,179</u>	<u>8,859,456</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(3,499,379)	(400,000)
	<u>4,979,800</u>	<u>8,459,456</u>

**(15) 貿易及其他應付款項**

	2019年 千港元	2018年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金	505,062	516,091
預收租金	27,931	29,384
	<u>532,993</u>	<u>545,475</u>
其他應付款項		
受託人費用	1,091	2,422
管理人表現費用開支	7,639	45,711
其他開支	201,773	193,487
應付利息	86	219
其他	7,004	3,097
	<u>217,593</u>	<u>244,936</u>
	<u>750,586</u>	<u>790,411</u>

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

按租期，於2019年12月31日租戶按金266.5百萬港元（2018年：323.3百萬港元）將於報告年度起計12個月後結算。

**(16) 已發行及將發行基金單位**

	基金單位數目	
	千個	千港元
於2018年1月1日餘額	1,914,348	7,992,482
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2018年1月1日至9月30日 期間的基本費用	10,051	89,260
於2018年12月31日已發行基金單位餘額	1,924,399	8,081,742
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2018年10月1日至12月31日 期間的基本費用	3,506	31,759
於2018年12月31日餘額	1,927,905	8,113,501
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2019年1月1日至9月30日 期間的基本費用	9,637	95,335
於2019年12月31日已發行基金單位餘額	1,937,542	8,208,836
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2019年10月1日至12月31日 期間的基本費用	3,574	32,379
於2019年12月31日餘額	<u>1,941,116</u>	<u>8,241,215</u>

**(17) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值**

每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值32,624.1百萬港元(2018年: 32,013.4百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數1,941,116,457個(2018年: 1,927,905,503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。

**(18) 流動負債淨值及資產總值減流動負債**

於2019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4,703.0百萬港元(2018年: 1,074.7百萬港元)。

於2019年12月31日,本集團的資產總值減流動負債為38,118.4百萬港元(2018年: 40,944.2百萬港元)。