

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 2024 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。

置富產業信託目前持有 17 個零售物業，當中包括 16 個香港私人住宅屋苑零售物業及 1 個新加坡社區零售物業。物業組合包括逾 300 萬平方呎零售空間及 2,793 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、海韻大道及高文之星物業（Stars of Kovan Property）。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 2024 年 12 月 31 日止年度（「**報告年度**」或「**2024 年財政年度**」）的經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2024 年 12 月 31 日 止年度	截至 2023 年 12 月 31 日 止年度	百分比 變動
收益（百萬港元）	1,746.3	1,785.9	-2.2%
物業收入淨額（百萬港元）	1,253.3	1,299.4	-3.5%
可供分派予基金單位持有人之收益（百萬港元）	723.4	810.6	-10.8%
每基金單位分派（港仙）	35.59	40.38	-11.9%
成本對收益比率	26.0%	25.0%	+1.0%
	於 2024 年 12 月 31 日	於 2023 年 12 月 31 日	百分比 變動
物業估值（百萬港元）	38,056	38,997	-2.4%
每基金單位資產淨值（港元）	13.21	13.94	-5.2%
資產負債比率 ^[1]	25.6%	24.6%	+1.0%

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

置富產業信託的分派政策為有關財政期間不少於 90% 的經審核綜合除稅後年度純利（未計與基金單位持有人之交易）（以剔除因應信託契約而作出若干調整）。

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分派收益率為 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。

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。

物業組合摘要

於 2024 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及 1 個於新加坡的零售物業組成，其中包括約 300 萬平方呎的零售樓面及 2,793 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
香港物業組合				
置富第一城	414,469	7,808	95.2%	653
+WOO 嘉湖	665,244	7,529	94.7%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,425	98.2%	290
都會駅	180,822	3,446	100%	74
置富都會	332,168	2,366	89.9%	179
麗港城商場	163,203	2,296	97.5%	150
麗城薈	276,862	2,299	91.0%	329
華都大道	80,842	1,712	99.5%	73
映灣薈	63,018	1,171	98.6%	117
銀禧薈	170,616	940	96.8%	97
青怡薈	78,836	788	96.9%	27
荃薈	123,544	777	96.5%	67
城中薈	43,000	300	66.4%	不適用
凱帆薈	74,734	326	100%	35
麗都大道	9,836	200	100%	不適用
海韻大道	14,604	130	100%	不適用
新加坡物業組合				
高文之星物業 (Stars of Kovan Property)	22,638	543	100%	80
合計/總平均值	3,024,520	38,056	95.0%	2,793

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。

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，都會駅招來主打豆乳食品的新加坡品牌「石磨豆樂」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」、日本最大牛丼連鎖店「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，呈獻吸引人的消費獎賞，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 年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，於報告年度內在多四個置富 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。

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 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 個基金單位。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從 2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期間內應付予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從 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的 80% 的基本費用約 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 3.810 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 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期間內應付予管理人的 80% 的基本費用約 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 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 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的 80% 的基本費用約 23.4 百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售 6,985,000 個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回基金單位。

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。

置富產業信託是一家在香港聯交所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附錄 C1 所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的強制披露要求及守則條文。

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其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 2025 年 3 月 21 日（星期五）。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 2025 年 3 月 21 日（星期五）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 2025 年 4 月 25 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，並於 2025 年 3 月 4 日獲董事會批准。

公眾持有量

據管理人所悉，於 2024 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 2024 年年度報告

置富產業信託 2024 年年度報告將於 2025 年 4 月 30 日或之前寄發予基金單位持有人（倘要求）及於香港聯交所及置富產業信託的網站發佈。

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，2025 年 3 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、楊逸芝女士及馬勵志先生；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2024年12月31日止年度

	附註	2024 年 千港元	2023 年 千港元
收益	5	1,746,262	1,785,894
物業營運開支	6	(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		(7,051)	(8,262)
投資物業公平值變動	11	(1,011,039)	(629,447)
融資成本	7	(501,745)	(548,068)
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損	8	(382,362)	(4,155)
所得稅開支	9	(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)
向基金單位持有人分派		(723,430)	(810,619)
年度虧損（計及與基金單位持有人之交易）		(1,242,405)	(965,539)
其他全面收益：			
可重新分類至損益的項目：			
海外營運折算所產生之匯兌差額		106	156
年度全面支出淨額		(1,242,299)	(965,383)
每基金單位基本虧損（港仙）	10	(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之交易）		(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		1,011,039	629,447
衍生金融工具公平值變動		104,825	197,009
非現金融資成本		23,094	17,334
遞延稅項		10,495	3,567
可供分派收入	(i)	723,430	810,619
基金單位持有人的分派			
中期分派		369,516	447,658
末期分派		353,914	362,961
		723,430	810,619
分派比率	(ii)	100%	100%
每基金單位分派（港仙）			
每基金單位中期分派	(iii)	18.23	22.36
每基金單位末期分派	(iv)	17.36	18.02
		35.59	40.38

附註：

- (i) 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，有關財政期間不少於90%的綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易）（以剔除因應信託契約而作出若干調整）。
- (ii) 截至2024年12月31日止年度，分派予基金單位持有人金額為723.4百萬港元（2023：810.6百萬港元），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（2023：810.6百萬港元）的100%（2023：100%）。
- (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）之計算乃根據中期分派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年第二季度百分之八十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：5,241,320個基金單位作為全數基本費用）。中期分派已於2024年9月17日支付（2023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）之計算乃根據末期分派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年第四季度百分之八十之基本費用而向其發行之5,738,085個基金單位（於2023年第四季度：6,016,803個基金單位作為全數基本費用）。末期分派將於2025年4月25日支付（2023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	11	38,055,878	38,997,280
衍生金融工具		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		6,946	4,610
貿易及其他應收款項	12	95,332	93,806
現金及現金等值物		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		3,912	-
借貸	13	6,516,104	8,998,374
遞延稅項負債		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	14	650,860	697,938
借貸	13	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（未計與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）	15	2,038,349	2,014,670
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	16	13.21	13.94

附註

(1) 一般資料

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」）及由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。

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可獲得額外融資之空間、本集團之內部財務資源及現時可動用之未提取的銀行融資，本集團擁有足夠營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

(3) 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2024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2023年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

應用國際財務報告準則（修訂本）

於本年度，本集團首次應用於2024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強制生效之國際財務報告準則（修訂本）編製綜合財務報表。

國際會計準則第1號（修訂本）

國際會計準則第1號（修訂本）

負債分類為流動或非流動¹

具合約條款之非流動負債¹

於本年度應用之國際財務報告準則(修訂本)，並無對本年度及之前年度之綜合財務報表所載呈報金額及/或披露，對本集團之財務表現及狀況造成任何重大影響。

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：

國際會計準則第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

管理人預期以上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，即管理人審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2024年12月31日，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。

(5) 收益

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

(6) 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
	<u>454,183</u>	<u>446,245</u>

(7) 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入	(165,786)	(180,353)
	<u>396,920</u>	<u>351,059</u>
衍生金融工具公平值變動	104,825	197,009
	<u>501,745</u>	<u>548,068</u>

(8) 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	3,132	3,132
內部審核師費用	450	450
信貸減值虧損(回撥)	341	(855)
估值費用(支付予主要估值師)	520	520

(9) 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
	<u>126,118</u>	<u>147,198</u>
遞延稅項		
— 本年度	10,535	4,052
— 過往年度超額撥備	(40)	(485)
	<u>10,495</u>	<u>3,567</u>
	<u>136,613</u>	<u>150,765</u>

置富產業信託於香港的附屬公司截至2024年12月31日止年度須按16.5% (2023年：16.5%) 的稅率繳交香港利得稅。置富產業信託於新加坡的附屬公司截至2024年12月31日止年度須按17% (2023年：17%) 的稅率繳交新加坡所得稅。

遞延稅項乃採用當前適用稅率作暫時性差額撥備。

(10) 每基金單位虧損

截至2024年12月31日止年度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) 519.0百萬港元除以年度已發行2,027,931,919個基金單位的加權平均數目計算。

截至2023年12月31日止年度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) 154.9百萬港元除以年度已發行2,003,830,042個基金單位的加權平均數目計算。

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

(11) 投資物業

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
公平值		
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)
外幣兌換調整	(15,402)	10,010
年末	<u>38,055,878</u>	<u>38,997,280</u>

(12) 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:信貸減值虧損	(2,678)	(4,364)
	<u>39,081</u>	<u>36,737</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	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
	<u>56,251</u>	<u>57,069</u>
	<u>95,332</u>	<u>93,806</u>

以下為於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項(扣除信貸減值虧損)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
超過 90 日	573	1,371
	<u>39,081</u>	<u>36,737</u>

(13) 借貸

	2024 年 千港元	2023 年 千港元
無抵押有期貸款	7,100,000	7,100,000
無抵押循環貸款	2,749,735	2,615,929
	<u>9,849,735</u>	<u>9,715,929</u>
減:未攤銷手續費用	(37,690)	(57,555)
	<u>9,812,045</u>	<u>9,658,374</u>

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
	<u>9,812,045</u>	<u>9,658,374</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(3,295,941)	(660,000)
	<u>6,516,104</u>	<u>8,998,374</u>

(14) 貿易及其他應付款項

	2024 年	2023 年
	千港元	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
	<u>471,783</u>	<u>493,796</u>
其他應付款項及預提		
受託人費用	802	824
管理人表現費用	12,181	6,408
營運開支	162,165	193,503
應付利息	318	217
其他	3,611	3,190
	<u>179,077</u>	<u>204,142</u>
	<u>650,860</u>	<u>697,938</u>

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。租戶按金在終止及取消租賃協議後30日內退回給租戶。

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)將於報告年度起計12個月後結算。

(15) 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	<u>2,008,653</u>	<u>8,687,750</u>
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	6,017	29,488
於2023年12月31日餘額	<u>2,014,670</u>	<u>8,717,238</u>

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	17,941	69,931
期間的基本費用		
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	5,738	23,021
於 2024 年 12 月 31 日餘額	2,038,349	8,810,190

(16) 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。

(17) 流動負債淨值及資產總值減流動負債

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)。

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)。