

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 2017 年 12 月 31 日止年度的末期業績公告 及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人（「管理人」））與 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託的受託人（「受託人」））於 2003 年 7 月 4 日訂立的信託契約（經修訂）（「信託契約」）組成。置富產業信託於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）作第一上市及在新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）作第二上市。

置富產業信託持有香港 17 個零售物業，包括面積約 318 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、置富嘉湖、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、和富薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、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。

管理人的董事會宣佈，置富產業信託截至 2017 年 12 月 31 日止年度（「報告年度」或「2017 年財政年度」）的經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2017 年 12 月 31 日 止年度	截至 2016 年 12 月 31 日 止年度	百分比變動
收益（百萬港元）	2,030.2	1,975.4	+2.8%
物業收入淨額（百萬港元）	1,456.7	1,409.8	+3.3%
成本對收益比率	26.0%	26.4%	-0.4%
可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元）	970.8	935.2	+3.8%
每基金單位分派（港仙）	50.78	49.23	+3.1%

	於 2017 年 12 月 31 日	於 2016 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	14.05	12.90	+8.9%
物業估值（百萬港元） ¹	38,812	36,368	+6.7%
資產負債比率／總槓桿比率 ²	27.4%	29.5%	-2.1%

附註：

1. 金額包括已轉撥至待出售之公司資產的和富蓄為 1,061 百萬港元的物業估值（2016 年：無）。
2. 資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。於 2017 年 12 月 31 日，置富產業信託並無遞延付款債務。

分派

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，分派數額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

於 2017 年財政年度，置富產業信託的總收益及物業收入淨額按年增長 2.8% 及 3.3%，分別為 2,030.2 百萬港元及 1,456.7 百萬港元。增長主要有賴物業組合出租率的上升及穩健的續租租金調升率。

於 2017 年財政年度，物業營運開支（不包括管理人表現費用）總額為 528.3 百萬港元，較去年增加 1.2%。隨著我們持續推行的節能措施日見成效，用電量以及電費開支在報告年度均有所下降。成本對收益比率進一步改善至 26.0%（2016 年：26.4%）。

於 2017 年財政年度，置富產業信託可供分派收益達 970.8 百萬港元，按年增長 3.8%。於報告年度，每基金單位分派為 50.78 港仙，較去年增加 3.1%（2016 年：49.23 港仙），當中包括中期及末期每基金單位分派 25.53 港仙及 25.25 港仙。按基金單位於 2017 年 12 月 29 日在香港之收市價 9.66 港元計算，2017 年財政年度的每基金單位分派收益率為 5.3%。

末期分派

置富產業信託截至 2017 年 12 月 31 日止六個月之末期每基金單位分派為 25.25 港仙，將於 2018 年 2 月 28 日支付予於 2018 年 2 月 7 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。

財務狀況保持穩健

於 2017 年 4 月，我們適時把握香港銀行體系充裕的流動性，成功安排一筆 1,200.0 百萬港元的 5 年期無抵押銀行貸款，提早為所有於 2018 年到期的債務進行再融資。報告年度的實際借貸成本為 2.47%（2016 年：2.40%）。

於 2017 年 12 月 31 日，置富產業信託已承諾貸款融資總額為 11,155.1 百萬港元。資產負債比率及總槓桿比率因物業估值上升而下降至 27.4%（2016 年：29.5%）。置富產業信託的總負債佔總資產的百分比於 2017 年 12 月 31 日下降至 32.1%（2016 年：33.8%）。

置富產業信託已獲得有抵押及無抵押貸款融資，其中有抵押貸款融資以 5 個投資物業作抵押，該等投資物業於 2017 年 12 月 31 日的總估值為 10,283.0 百萬港元。除了積極就延長整體債務期限及以較低成本進行再融資外，我們亦藉此機會增加無抵押債務的比重，以提高財務上的靈活性。於 2017 年 12 月 31 日，已承諾債務總額當中約 70% 為無抵押貸款。受託人已就所有貸款融資提供擔保。

於 2017 年 12 月 31 日，可動用之流動資金為 1,216.0 百萬港元，包括已承諾而未提取的融資 700.0 百萬港元以及現金 516.0 百萬港元。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 2017 年 12 月 31 日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約 60%（2016 年：67%）債務的利率成本。管理人將繼續密切關注利率走勢，並在適當時機優化置富產業信託的對沖組合。

於 2017 年 12 月 31 日，每基金單位資產淨值為 14.05 港元，較 2016 年底的 12.90 港元增長 8.9%。

物業估值

於 2017 年 12 月 31 日，經萊坊測計師行有限公司評估，置富產業信託旗下 17 個零售物業組合的估值為 38,812 百萬港元，較 2016 年 12 月 31 日及 2017 年 6 月 30 日分別增長 6.7% 及 3.5%。估值上升為報告年度帶來 2,391.5 百萬港元的重估收益。

物業組合摘要

於 2017 年 12 月 31 日，置富產業信託的物業組合由 17 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 318 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	7,939	98.4%	653
置富嘉湖	665,244	7,462	95.8%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,489	99.0%	290
都會駅	180,822	3,590	100.0%	74
置富都會	332,168	2,557	98.4%	179
麗港城商場	163,203	2,450	96.4%	150
麗城薈	276,862	2,370	99.6%	329
華都大道	80,842	1,651	100.0%	73
映灣薈	63,018	1,080	100.0%	117
和富薈	180,238	1,061	98.1%	不適用
銀禧薈	170,616	892	97.8%	97
荃薈	123,544	723	97.5%	67
青怡薈	78,836	656	100.0%	27
城中薈	43,000	299	98.9%	不適用
凱帆薈	74,734	283	100.0%	35
麗都大道	9,836	190	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	120	100.0%	不適用
合計／總平均值	3,182,120	38,812	98.1%	2,713

業務回顧

香港零售市場已從長達三年的萎縮期中復甦；整體零售銷售額自 2017 年 3 月以來連續 9 個月錄得正增長；零售市場回暖也帶動置富 Malls 的租賃需求。於 2017 年 12 月 31 日，物業組合出租率上升至 98.1% (2016 年: 96.7%)。2017 年財政年度錄得續租租金調升率 12.8%，升幅較 2017 年上半年的 10.7% 有所提升。租戶續租率高達 78%，足證置富 Malls 受零售租戶歡迎作為營商之選。

置富產業信託的物業組合目前擁有 1,392 個租戶，其中十大租戶合共佔物業組合於 2017 年 12 月 31 日之租金收入總額約 27.8% 及可出租總面積約 22.4%。提供日常所需之租戶如超級市場、餐飲、服務及教育等佔可出租總面積約 70%。該等類別商戶的租賃需求仍見殷切，其作為置富 Malls 的核心租戶，將有助置富產業信託保持長期的抗跌力，並且平穩渡過各經濟週期。管理人會繼續致力挽留優質的零售租戶，並提早於租約期滿前與租戶續租，以及把握機遇優化租戶組合。

於置富嘉湖啟動迄今最大規模的資產增值措施，進一步推動增長

置富嘉湖目前為置富產業信託規模最大的資產，佔物業組合 2017 年之總收益約 18.5%。該物業自 2013 年被收購後便成為推動置富產業信託增長的重要動力。置富嘉湖自 1996 年落成後未曾進行任何翻新工程，因此其作為天水圍區內最大型購物中心的巨大潛力無疑尚有待完全發揮。有見及此，管理人在兩年前便開始籌劃一項大型資產增值措施，旨在為置富嘉湖重新定位為區域性購物及娛樂熱點，吸引來自元朗區更大的顧客群。我們已具備周詳的規劃，同時考慮到近幾個月零售市場的復甦有所加快，我們認為現在是啟動該項目的適當時機。置富嘉湖首階段的資產增值措施項目將為西座進行翻新，資本開支約為 150 百萬港元，預計將於 2018 年第二季度開展。我們有信心置富嘉湖將繼續為置富產業信託帶來進一步增長。

鞏固財務實力，為把握投資機會奠定基礎

我們不斷檢討旗下資產組合，銳意為我們的基金單位持有人帶來更高回報。於 2017 年 12 月 19 日，置富產業信託宣佈將以 2,000 百萬港元出售和富薈，作價收益率為 1.8%。我們持有該資產五年，最終以相當於原購入價 3.1 倍、並較其於 2017 年 11 月 30 日的估值高出 88.5% 的溢價出售，為我們帶來可觀的收益。物業將於 2018 年 2 月 28 日成交，屆時將錄得收益約 921 百萬港元。出售所得收益將用於資產增值及其他潛在投資機會，以及償還債務等一般營運資金用途。資產負債比率將於交易完成後有所下降，因此置富產業信託將擁有更強大財務實力，於未來把握收益率更高的機遇。

展望

香港經濟繼於 2017 年上半年實現 4.1% 的增長後，第三季度亦錄得 3.6% 顯著的增長。個人消費於第三季度迅速按年增長 6.7%。經濟增長理想支持本地消費需求持續平穩，同時，入境旅客的復甦也進一步推動零售市場趨穩向好。2017 年首 11 個月，香港整體零售市場按年增長 1.8%。零售銷售的增長於最近幾個月呈現加快的勢頭，主要由奢侈品行業消費所帶動，而必需消費品的銷售繼續保持平穩的增長。樓市及股市升溫的財富效應預期也可為消費者注入強心針。我們認為，香港零售市場已重回升軌並穩步向上，而置富產業信託的零售物業組合亦可望在零售市道向上的大趨勢中得益。

預期美國利率正常化以及美聯儲縮表將以循序漸進的方式推進，我們已作出審慎的資本管理，並已為未償還債務約 60% 的利率成本進行對沖，此舉將有效減低潛在的財務沖擊。

縱使在不同的經濟週期，置富產業信託一直致力為基金單位持有人實現持續增長的回報，往績優秀。我們將繼續在物業組合穩健的基礎下切實執行行之有效的租賃策略，透過資產增值措施及優化租戶組合提升旗下商場的價值，同時繼續物色提升回報的投資機會並維持穩健的資本結構。

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 2017 年 12 月 31 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,911,276,107 個基金單位。與 2016 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共 12,325,535 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2017 年 1 月 3 日，3,177,375 個新基金單位已按每基金單位 8.6550 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 2016 年 10 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 27.5 百萬港元。
- 於 2017 年 4 月 5 日，3,080,892 個新基金單位已按每基金單位 8.7320 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 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 26.9 百萬港元。
- 於 2017 年 7 月 4 日，2,964,742 個新基金單位已按每基金單位 9.4605 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 2017 年 4 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 28.0 百萬港元。
- 於 2017 年 10 月 4 日，3,102,526 個新基金單位已按每基金單位 9.1397 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 2017 年 7 月 1 日至 2017 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 28.4 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 11,651,000 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作第一上市及在新交所作第二上市的房地產投資信託基金。置富產業信託及 / 或管理人須遵守在香港及新加坡適用的法律、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（如適用）及新加坡 2012 年企業管治守則（「新加坡守則」）。

管理人確認，於整個報告年度其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及新加坡守則所載的原則及指引。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人登記冊將於 2018 年 2 月 7 日（星期三）暫停，該日將不會辦理基金單位持有人的過戶登記手續。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，(a)（就香港基金單位持有人而言）於 2018 年 2 月 6 日（星期二）下午 4 時 30 分前送交香港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，或 (b)（就新加坡基金單位持有人而言）於 2018 年 2 月 6 日（星期二）下午 5 時正前送交新加坡基金單位過戶登記處，寶德隆有限公司，地址為新加坡（郵區 048623）萊佛士坊 50 號新置地大廈#32-01，以辦理過戶登記手續。有關分派將於 2018 年 2 月 28 日（星期三）支付基金單位持有人。

置富產業信託分派的新加坡所得稅

末期分派從置富產業信託的稅項豁免收入中作出。收取末期分派的基金單位持有人將毋須就收取的分派繳納新加坡所得稅。

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 2017 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 2017 年年度報告

置富產業信託 2017 年年度報告將於 2018 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，2018 年 1 月 23 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2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
收益	5	2,030,152	1,975,376
物業營運開支		(528,330)	(521,931)
物業收入淨額（扣除管理人表現費用前）		1,501,822	1,453,445
管理人表現費用		(45,076)	(43,664)
物業收入淨額		1,456,746	1,409,781
管理人基本費用		(112,654)	(108,796)
外幣兌換收益		397	47
利息收入		706	2,023
信託開支	6	(17,109)	(18,665)
投資物業公平值變動		2,391,549	377,039
衍生金融工具公平值變動		(31,210)	91,751
融資成本	7	(268,088)	(283,616)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	8	3,420,337	1,469,564
所得稅開支	9	(219,347)	(211,651)
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		3,200,990	1,257,913
向基金單位持有人分派		(970,760)	(935,191)
年度溢利（計入與基金單位持有人之交易）		2,230,230	322,722
隨後可能重新分類至損益表之其他全面收入			
現金流對沖下衍生金融工具之淨收入		-	7,041
年度全面收入總額		2,230,230	329,763
可供分派予基金單位持有人之收益		970,760	935,191
每基金單位基本盈利（港仙）	10	167.70	66.33

分派表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		3,200,990	1,257,913
調整：			
管理人基本費用		112,654	108,796
投資物業公平值變動		(2,391,549)	(377,039)
衍生金融工具公平值變動		31,210	(91,751)
借貸手續費用		4,852	23,090
外幣兌換收益		(397)	(47)
其他不可扣稅信託開支		13,000	14,229
可供分派收入	(i)	970,760	935,191
基金單位持有人的分派			
截至6月30日止6個月每基金單位25.53港仙 （2016年：24.78港仙）	(ii)	487,324	470,008
截至12月31日止6個月每基金單位25.25港仙 （2016年：24.45港仙）	(iii)	483,436	465,183
可供分派收入		970,760	935,191
每基金單位分派（港仙）		50.78	49.23

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2017年6月30日止六個月每基金單位分派25.53港仙（截至2016年6月30日止六個月：24.78港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入487.3百萬港元（截至2016年6月30日止六個月：470.0百萬港元）除以1,908,173,581個基金單位（2016年6月30日：1,896,137,133個基金單位）計算，即於2017年6月30日之1,905,208,839個基金單位（2016年6月30日：1,893,151,293個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2017年第二季度之基本費用而向其發行之2,964,742個基金單位（於2016年第二季度：2,985,840個基金單位）分派487.3百萬港元（截至2016年6月30日止六個月：470.0百萬港元）已於2017年8月29日支付（截至2016年6月30日止六個月：2016年8月29日）。

- (iii) 截至2017年12月31日止六個月每基金單位分派25.25港仙（截至2016年12月31日止六個月：24.45港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入483.4百萬港元（截至2016年12月31日止六個月：465.2百萬港元）除以1,914,348,385個基金單位（2016年12月31日：1,902,127,947個基金單位）計算，即於2017年12月31日之1,911,276,107個基金單位(2016年12月31日：1,898,950,572個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2017年第四季度之基本費用而向其發行之3,072,278個基金單位（於2016年第四季度：3,177,375個基金單位）。分派483.4百萬港元（截至2016年12月31日止六個月：465.2百萬港元）將於2018年2月28日支付（截至2016年12月31日止六個月：2017年3月1日）。

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	37,751,000	36,368,000
衍生金融工具		19,279	50,702
非流動資產總值		37,770,279	36,418,702
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	266,958	67,280
銀行結餘及現金		516,036	585,217
衍生金融工具		668	-
		783,662	652,497
分類為待出售之公司資產	13	1,068,187	-
流動資產總值		1,851,849	652,497
資產總值		39,622,128	37,071,199
非流動負債			
衍生金融工具		5,790	4,965
借貸	14	9,286,423	10,229,967
遞延稅項負債		444,146	426,802
非流動負債總額		9,736,359	10,661,734
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	967,726	753,220
借貸	14	1,496,788	630,000
衍生金融工具		-	370
應付分派		483,436	465,183
稅項撥備		11,324	15,809
		2,959,274	1,864,582
與分類為待出售之公司資產直接相關之負債	13	38,728	-
流動負債總額		2,998,002	1,864,582
負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）		12,734,361	12,526,316
基金單位持有人應佔資產淨值		26,887,767	24,544,883
已發行及將發行基金單位（千個）	16	1,914,348	1,902,128
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	17	14.05	12.90

附註

(1) 一般資料

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司管理，作為置富產業信託的管理人與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託的受託人）於2003年7月4日訂立的信託契約（經修訂）組成。置富產業信託於香港聯交所作第一上市及於新交所作第二上市。

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，及根據信託契約的有關條文、新加坡金融管理局頒佈的集體投資計劃守則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。

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

(3) 主要會計政策

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。

除下文所述者外，此等綜合財務報表所採用的會計政策與本集團編製截至2016年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

於本年度，本集團已應用以下由國際會計準則委員會頒佈並於2017年1月1日或之後開始的會計期間強制生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際會計準則第7號（修訂本）	披露方案
國際會計準則第12號（修訂本）	就未變現虧損確認遞延稅項資產
國際財務報告準則第12號（修訂本）	作為部份2014年至2016年週期頒佈的 國際財務報告準則之年度改進

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

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈且與本集團營運有關，但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第 9 號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第 15 號	客戶合約收入及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第 16 號	租賃 ²
國際財務報告詮釋委員會註釋第 23 號	不確定性的所得稅處理方法 ²
國際會計準則第 40 號（修訂本）	轉讓投資物業 ¹

¹ 於 2018 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

² 於 2019 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

管理人已審閱本集團於 2017 年 12 月 31 日持有的金融工具，且根據對本集團現有業務模式的分析，預計應用國際財務報告準則第 9 號不大可能對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

預期尚未生效的其他新訂及經修訂的國際財務報告準則，在其生效後並不會對本集團造成重大影響。

(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 2017 年 12 月 31 日，本集團擁有 17 項（2016 年：17 項）位於香港的物業。管理人乃根據每項物業（組成一個經營分部）的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。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

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
基本租金	1,480,874	1,437,915
代收費用	348,923	342,346
其他租金	196,361	194,282
其他收入	3,994	833
	<u>2,030,152</u>	<u>1,975,376</u>

(6) 信託開支

	2017年 千港元	2016年 千港元
受託人費用	13,000	12,666
其他收費	4,109	5,999
	<u>17,109</u>	<u>18,665</u>

(7) 融資成本

	2017年 千港元	2016年 千港元
以下的利息開支：		
– 有期貸款	181,711	164,628
– 循環貸款	2,865	8,517
經利率掉期及上限之利息支出調撥	48,676	66,881
承諾費用	3,292	2,956
手續費用攤銷		
– 攤銷	24,940	31,859
– 因提早償還貸款而註銷	6,604	8,775
	<u>268,088</u>	<u>283,616</u>

(8) 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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
核數費用	1,845	1,934
內部審核費用	330	330
估值費用（支付予主要估值師）	640	483

(9) 所得稅開支

	2017年 千港元	2016年 千港元
當期稅項：		
– 香港	189,036	179,883
– 新加坡	-	-
– 過往年度超額撥備	(431)	(167)
	<u>188,605</u>	<u>179,716</u>
遞延稅項		
– 本年度	30,711	32,081
– 過往年度不足/（超額）撥備	31	(146)
	<u>30,742</u>	<u>31,935</u>
	<u>219,347</u>	<u>211,651</u>

於本年度，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2016年：16.5%）的稅率繳交香港利得稅，及於新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%（2016年：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。由於置富產業信託於年內並無須繳納新加坡所得稅的應課稅溢利，故並無就新加坡所得稅作出撥備。

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。

(10) 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）3,201.0百萬港元（2016年：1,257.9百萬港元）除以年度已發行1,908,732,338（2016年：1,896,574,014）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。

(11) 投資物業

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
公平值		
年初	36,368,000	35,918,000
年內:		
提升投資物業所產生的資本開支	52,451	72,961
轉撥至分類為待出售之公司資產(附註 13)	(1,061,000)	-
投資物業公平值變動	2,391,549	377,039
年末	<u>37,751,000</u>	<u>36,368,000</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
貿易應收款項	34,729	33,320
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,669	28,102
其他應收款項	204,431	3,840
預付款項	2,129	2,018
	<u>232,229</u>	<u>33,960</u>
	<u>266,958</u>	<u>67,280</u>

如附註13所列，其他應收款項包括管理人律師（作為保管人）持有金額為200百萬港元作為出售和富蒼之所有權益之按金。本集團於報告期末的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2017 年 千港元	2016 年 千港元
0 — 30 日	34,548	33,139
31 — 90 日	170	102
超過 90 日	11	79
	<u>34,729</u>	<u>33,320</u>

(13) 分類為待出售之公司資產及相關負債

於2017年12月19日，置富產業信託（透過其特別目的投資工具）與一名獨立第三方（「買方」）訂立關於出售（透過出售Maulden Investments Limited之銷售股份）和富薈之所有權益的協議。買方應付代價為經調整資產價值，即收購價值2,000百萬港元加上或減去載列公司於成交時之淨流動資產/負債（視乎情況而定）。

管理人律師（作為保管人）已收取並持有200百萬港元款項作為按金（包括在附註15的分類為待出售資產之應收按金的相應金額）。鑒於出售極有可能進行且預計於2018年完成，因此，管理人認為根據國際財務準則第5號待出售的非流動資產及已終止經營業務，於2017年12月31日，Maulden Investments Limited 之資產及負債應歸類為待出售。

於2017年12月31日，Maulden Investments Limited歸類為「分類為待出售之公司資產」及「與分類為待出售之公司資產直接相關之負債」的資產及負債詳情載列如下：

分類為待出售之公司資產：	千港元
非流動資產	
投資物業	1,061,000
流動資產	
貿易及其他應收款項	4,893
銀行結餘及現金	2,294
	<u>7,187</u>
分類為待出售之公司資產總額	<u><u>1,068,187</u></u>

與分類為待出售之公司資產直接相關之負債：

	千港元
非流動負債	
遞延稅項負債	13,398
流動負債	
貿易及其他應付款項	25,330
與分類為待出售之公司資產直接相關之負債總額	<u><u>38,728</u></u>

附註：

上述款項不包括集團公司的債務款項，其將於交易完成後轉讓予買方。

(14) 借貸

	2017年 千港元	2016年 千港元
有抵押定期貸款	3,100,000	5,321,360
無抵押定期貸款	7,355,060	5,000,000
無抵押循環貸款	400,000	630,000
	<u>10,855,060</u>	<u>10,951,360</u>
減:未攤銷手續費用	(71,849)	(91,393)
	<u>10,783,211</u>	<u>10,859,967</u>
應償還賬面值:		
按要求或一年內	1,496,788	630,000
超過一年,但少於兩年	-	1,061,448
超過兩年,但少於五年	9,286,423	9,168,519
	<u>10,783,211</u>	<u>10,859,967</u>
減:呈列於流動負債下於一年內到期款項	(1,496,788)	(630,000)
	<u>9,286,423</u>	<u>10,229,967</u>

(15) 貿易及其他應付款項

	2017年 千港元	2016年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金		
—外方	495,950	471,912
—相關人士	15,184	16,587
預收租金 —外方	27,247	23,458
	<u>538,381</u>	<u>511,957</u>
其他應付款項		
受託人費用	2,232	2,122
分類為待出售之公司資產應收按金(附註 13)	200,000	-
其他開支		
—外方	120,053	127,667
—相關人士	55,719	60,660
—管理人	45,076	43,664
應付利息	3,875	3,249
其他	2,390	3,901
	<u>429,345</u>	<u>241,263</u>
	<u>967,726</u>	<u>753,220</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及持續成本的剩餘金額。租戶按金在終止及取消租賃協議後30日內退回給租戶。

按租期,於2017年12月31日租戶按金308.7百萬港元(2016年:264.2百萬港元)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 2016 年 1 月 1 日餘額	1,889,899	7,771,032
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2016 年 1 月 1 日至 9 月 30 日		
期間的基本費用	9,052	81,296
於 2016 年 12 月 31 日已發行基金單位餘額	1,898,951	7,852,328
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2016 年 10 月 1 日至 12 月 31 日		
期間的基本費用	3,177	27,500
於 2016 年 12 月 31 日餘額	1,902,128	7,879,828
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2017 年 1 月 1 日至 9 月 30 日		
期間的基本費用	9,148	83,306
於 2017 年 12 月 31 日已發行基金單位餘額	1,911,276	7,963,134
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2017 年 10 月 1 日至 12 月 31 日		
期間的基本費用	3,072	29,348
於 2017 年 12 月 31 日餘額	1,914,348	7,992,482

(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26,887.8百萬港元（2016年：24,544.9百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數1,914,348,385個（2016年：1,902,127,947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2017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1,146.2百萬港元（2016年：1,212.1百萬港元）。

於2017年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為36,624.1百萬港元（2016年：35,206.6百萬港元）。