

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 2020 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、麗城薈、麗港城商場、華都大道、映灣薈、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。

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 2020 年 12 月 31 日止年度（「報告年度」或「2020 年財政年度」）的經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2020 年 12 月 31 日 止年度	截至 2019 年 12 月 31 日 止年度	百分比變動
收益（百萬港元）	1,843.8	1,959.7	-5.9%
物業收入淨額（百萬港元）	1,376.1	1,480.9	-7.1%
可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元）	970.4	993.8	-2.4%
基金單位持有人的分派（百萬港元）	921.9	993.8	-7.2%
每基金單位分派（港仙）	47.16	51.28	-8.0%
	於 2020 年 12 月 31 日	於 2019 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	14.62	16.81	-13.0%
物業估值（百萬港元）	39,075	42,820	-8.7%
資產負債比率 ^[1]	22.4%	19.8%	+2.6%
成本對收益比率	23.1%	22.1%	+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

置富產業信託已於 2019 年 10 月從新加坡交易所有限公司自願除牌，其在相應的信託契約修訂後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

在 2019 冠狀病毒病疫情（「疫情」）的衝擊下，置富產業信託的零售物業組合無可避免受到影響；其收益於截至 2020 年 12 月 31 日止財政年度按年下跌 5.9% 至 1,843.8 百萬港元（2019 年：1,959.7 百萬港元），主要由於續租租金調升率錄得負增長、停車場收入減少及為租戶提供若干租金優惠所致。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年下跌 1.8% 至 425.1 百萬港元（2019 年：433.0 百萬港元），因年內租賃佣金及水電費有所減少，但部份減幅被市場推廣費用增加以及為信貸虧損作出撥備而抵銷。因此，物業收入淨額按年下跌 7.1% 至 1,376.1 百萬港元（2019 年：1,480.9 百萬港元），而報告年度成本對收益比率則錄得 23.1%。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年下跌 7.9% 至 245.8 百萬港元（2019 年：266.9 百萬港元），主要受惠於 2020 年下半年香港銀行同業拆息率向下所致。報告年度的實際借貸成本為 2.80%（2019 年：3.12%）。

報告年度可供分派的收益為 970.4 百萬港元（2019 年：993.8 百萬港元），按年下跌 2.4%。報告年度的派息比率為 95%，每基金單位分派為 47.16 港仙（2019 年：51.28 港仙），按 2020 年 12 月 31 日的收市價 7.39 港元計算，每基金單位分派收益率為 6.4%。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度末期每基金單位分派 24.56 港仙將於 2021 年 3 月 18 日支付予 2021 年 2 月 24 日已在置富產業信託基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人。

資本管理

於 2020 年 12 月 31 日，置富產業信託的已承諾貸款融資總額為 9,200 百萬港元（2019 年：8,900 百萬港元）。由於物業估值下降，資產負債比率升至 22.4%（2019 年：19.8%）。於 2020 年 12 月 31 日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比上升至 27.2%（2019 年：24.2%）。

於 2020 年 10 月，置富產業信託取得新貸款總額共 4,000 百萬港元作再融資及其他一般企業用途。新貸款包括(i) 1,500 百萬港元的三年期貸款；(ii) 1,500 百萬港元的五年期貸款；及(iii) 1,000 百萬港元的五年期可持續發展表現掛鈎貸款。是次再融資不單延長了平均債務到期日，而餘下被抵押的物業亦轉為無抵押，大大提高未來的財務靈活性。

置富產業信託目前擁有充裕的財務實力，足以履行財務承諾及應付營運資金的需求。於 2020 年 12 月 31 日，可動用之流動資金為 877.2 百萬港元（2019 年：530.4 百萬港元），包括已承諾而未提取的融資額度 700.0 百萬港元（2019 年：394.0 百萬港元）以及現金及銀行存款 177.2 百萬港元（2019 年：136.4 百萬港元）。

於 2020 年 12 月 31 日，置富產業信託以利率掉期對沖約 50%（2019 年：53%）未償還債務的利息成本。

於 2020 年 12 月 31 日，每基金單位的資產淨值為 14.62 港元，較 2019 年底的 16.81 港元減少 13.0%。

物業組合估值

於 2020 年 12 月 31 日，置富產業信託的 16 個零售物業估值為 39,075 百萬港元，較 2019 年 12 月 31 日的估值減少 8.7%，主要由於零售市道疲弱因而調低對未來租金估算。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 4.3%，而估值下降則為報告年度帶來 3,799.9 百萬港元的重估虧損。

物業組合摘要

於 2020 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	8,087	98.1%	653
+WOO 嘉湖	665,244	7,880	93.2%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,622	97.8%	290
都會駅	180,822	3,585	99.6%	74
置富都會	332,168	2,544	88.7%	179
麗城薈	276,862	2,514	91.4%	329
麗港城商場	163,203	2,455	100%	150
華都大道	80,842	1,738	99.0%	73
映灣薈	63,018	1,150	100%	117
銀禧薈	170,616	926	100%	97
荃薈	123,544	795	98.9%	67
青怡薈	78,836	790	96.6%	27
城中薈	43,000	330	99.0%	不適用
凱帆薈	74,734	316	100%	35
麗都大道	9,836	209	100%	不適用
海韻大道	14,604	134	97.6%	不適用
合計／總平均值	3,001,882	39,075	95.8%	2,713

業務回顧

疫情自 2020 年初爆發以來，持續為香港經濟帶來史無前例的沉重挑戰，年內大部分時間更需要收緊入境控制，並實施不同程度的社交距離政策，以致遊客數量銳減，同時打擊本地消費。香港的零售業銷售額於 2020 年全年按年下跌 24.3%，而超市類別則是唯一亮點，銷售按年增長 9.7%。

儘管置富 Malls 專注為社區內的居民提供日常需要，但社交距離措施不免導致人流減少，並在不同程度上影響了旗下租戶的業務。當中食肆、教育機構、美容院、健身中心及娛樂場所等行業受到政府實施的強制社交距離措施所限制；同時，零售業的租戶亦普遍受到消費需求疲弱所打擊。可幸的是，超級市場、便利店、雜貨店、家居用品及健康產品表現較優，上述租戶大部份在報告年度均錄得營業增長。

面對疲軟的零售市道，管理人專注於保留優質租戶，致力在租金水平與出租率之間取得平衡，使穩定的收益得以持續。儘管續租租金調升率無可避免錄得負增長，但物業組合的出租率在全年保持穩定，出租率於 2020 年 12 月 31 日為 95.8%。租戶續租率更錄得 84% 的高水平。

為支持旗下租戶的業務，置富 Malls 推出一連串市場推廣活動及獎賞計劃刺激消費，包括以現金券及禮品兌換推動對食肆外賣、娛樂中心、教育中心及一般商店的整體需求。其中最大亮點為於 2020 年 10 月至 12 月期間推出的「秋日置尊升級賞」，購物人士消費達到指定金額，便可兌換高達其消費額 200% 的現金券。我們樂見各項市場推廣活動反應理想，並增加了商場人流。

「置富 Malls」手機應用程式及會員計劃

疫情重塑了整個社會至更趨數碼化及本地化。而置富產業信託亦致力提高其市場競爭力，並透過加強數碼化體驗及優化旗下商場，建立顧客的忠誠度，以及在新常態下為他們提供更優質的服務。

置富產業信託於 2020 年 6 月適時推出的「置富 Malls」手機應用程式取得成功。置富 Malls 所提供的多元化生活必需品和服務一向吸引著固定的消費群，而該應用程式的目的是透過整合旗下 16 個商場的購物、餐飲及泊車資訊及推廣優惠，進一步增強我們的核心競爭力。此外，Fortune+ 會員計劃讓會員可以將消費轉換成獎賞，有助我們針對目標顧客推出有效的推廣活動。由於實地推廣活動受限於社交距離措施，我們靈活地轉至透過手機應用程式推出多項成功的市場推廣活動，有助推動置富 Malls 內商戶、食肆及娛樂中心的業務。

+WOO 嘉湖二期的資產增值措施推動下一階段的增長

在我們積極推動業務發展的策略中，資產增值措施將仍是旗下物業組合達致增長的主要動力。於 2021 年，我們計劃把+WOO 嘉湖一期資產增值措施的成功經驗傳承至商場二期。我們已為該項目預留一筆 3 億港元的資本開支，並計劃分階段推行項目，藉此審慎管理施工期間對租金收入的影響。除了優化購物環境外，我們一直致力為顧客帶來愉快體驗，並藉此與我們的品牌價值聯繫起來。+WOO 嘉湖一期是置富 Malls 最新的品牌重塑項目，除展現了嶄

新的面貌，包括引入可愛吉祥物「Woolu」外，亦配置了多項專為家長、兒童及傷健人士而建的設施。未來，我們致力於透過不同的方式與消費者建立更緊密的聯繫，以提升購物人士在商場二期的購物體驗。我們深信+WOO 嘉湖作為香港其中一個最大型住宅社區的領先購物商場，未來將潛力無限。

促進業務可持續發展

於 2020 年，置富產業信託在促進業務可持續發展方面，取得多項進展。在營運方面，我們推行多項數碼項目，包括推出「置富 Malls」手機應用程式。我們並將不斷優化業務，以回應顧客需要及為租戶提供理想的營商環境。

作為商場營運商，我們時刻把團隊、顧客、業務夥伴及社區的健康及安全置於首位。自疫情爆發以來，我們一直緊遵本港衛生部門的建議，適時於置富 Malls 推行最高規格的衛生防疫措施。其中，我們為所有前線員工提供合適保護裝備，並為可能出現的緊急狀況制定應對計劃。此外，我們亦在全線置富 Malls 實施多項防禦措施，包括在高人流地方進行頻繁及徹底的清潔，並在適當位置提供消毒潔手液方便經常清潔雙手，以及廣泛張貼資訊性海報提醒公眾保持良好衛生習慣。

置富產業信託於 2020 年 10 月簽訂首筆為期五年、總額達 10 億港元的可持續發展表現掛鈎貸款，只要達到若干預先設定的環境目標，置富產業信託將可獲得貸款利率減省。這項交易不僅標誌著我們邁向綠色金融的重要里程碑，更展示我們矢志將可持續發展融入日常業務，並緊遵以負責任方式達致業務增長的堅定承諾。

展望

在疫情影響下，香港正面對重大挑戰；本地生產總值已連續六季錄得按年下跌，而私人消費於 2020 年全年亦下跌 10.2%。然而，本地經濟已有逐步改善的跡象，本地生產總值的按年跌幅由 2020 年第二季度的 9.0% 大幅收窄至第三季度之 3.6% 及第四季度之 3.0%。相信本港零售市場復甦的步伐及力度將很大程度上取決於能否在不久將來通過推出接種 2019 冠狀病毒疫苗來有效控制疫情。

置富產業信託的強韌抗跌力及保持十多年的增長往績一直讓我們引以為傲。儘管短期內仍將面對不少挑戰，我們將繼續專注透過積極的資產管理、有效的成本控制、穩健的資產負債表及審慎的收購，維護基金單位持有人的長期價值。

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 2020 年 12 月 31 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,954,817,025 個基金單位。與 2019 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共 17,274,799 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2020 年 1 月 3 日，3,574,231 個新基金單位已按每基金單位 9.059 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 10 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 32.4 百萬港元。
- 於 2020 年 4 月 1 日，4,746,852 個新基金單位已按每基金單位 6.747 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 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 3 月 31 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 2020 年 7 月 10 日，4,314,459 個新基金單位已按每基金單位 6.991 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 2020 年 4 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 30.2 百萬港元。
- 於 2020 年 10 月 6 日，4,639,257 個新基金單位已按每基金單位 6.573 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 2020 年 7 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 30.5 百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，除管理人出售 3,000,000 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 2021 年 2 月 24 日（星期三）。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 2021 年 2 月 24 日（星期三）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 2021 年 3 月 18 日（星期四）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 2020 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 2020 年年度報告

置富產業信託 2020 年年度報告將於 2021 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，2021 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2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收益	5	1,843,824	1,959,697
物業營運開支	6	(425,123)	(432,994)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		1,418,701	1,526,703
管理人表現費用		(42,566)	(45,846)
物業收入淨額		1,376,135	1,480,857
管理人基本費用		(122,230)	(127,714)
外幣兌換淨虧損		(78)	(111)
利息收入		159	1,613
信託開支	7	(14,477)	(23,566)
投資物業公平值變動	12	(3,799,917)	662,591
融資成本	8	(426,612)	(298,115)
除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	9	(2,987,020)	1,695,555
所得稅開支	10	(205,938)	(218,751)
年度(虧損)/溢利 (未計與基金單位持有人之交易)		(3,192,958)	1,476,804
向基金單位持有人分派		(921,890)	(993,763)
年度全面(支出)/收入淨額		(4,114,848)	483,041
每基金單位基本(虧損)/盈利 (港仙)	11	(163.66)	76.33

分派表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
年度(虧損)/溢利(未計與基金單位持有人之交易)		(3,192,958)	1,476,804
調整:			
管理人基本費用		122,230	127,714
投資物業公平值變動		3,799,917	(662,591)
衍生金融工具公平值變動		180,789	31,172
非現金融資成本		30,434	-
遞延稅項		29,999	-
外幣兌換淨虧損		-	111
其他不可扣稅信託開支		-	20,553
可供分派收入	(i)	970,411	993,763
基金單位持有人的分派			
中期分派		440,745	505,449
末期分派		481,145	488,314
		921,890	993,763
分派比率	(ii)	95%	100%
每基金單位分派(港仙)			
每基金單位中期分派	(iii)	22.60	26.13
每基金單位末期分派	(iv)	24.56	25.15
		47.16	51.28

附註:

- (i) 置富產業信託已於 2019 年 10 月從新加坡交易所有限公司自願除牌，其在相應的信託契約修訂後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)。
- (ii) 截至2020年12月31日止年度，分派予基金單位持有人金額為921.9百萬港元(2019: 993.8百萬港元)，派息比率佔置富產業信託截至2020年12月31日止年度可供分派收入970.4百萬港元(2019: 993.8百萬港元)的95%(2019: 100%)。
- (iii) 截至2020年6月30日止六個月每基金單位分派22.60港仙(截至2019年6月30日止六個月: 26.13港仙)中期分派440.7百萬港元(截至2019年6月30日止六個月: 505.4百萬港元)除以1,950,177,768個基金單位(2019年6月30日: 1,933,977,332個基金單位)計算，即於2020年6月30日已發行之1,945,863,309個基金單位(2019年6月30日: 1,930,988,000個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2020年第二季度之基本費用而向其發行之4,314,459個基金單位(2019年第二季度: 2,989,332個基金單位)。中期分派已於2020年9月18日支付(2019中期分派: 2019年8月29日)。

- (iv) 截至2020年12月31日止六個月每基金單位分派24.56港仙（截至2019年12月31日止六個月：25.15港仙）之計算乃根據末期分派481.1百萬港元（截至2019年12月31日止六個月：488.3百萬港元）除以1,958,886,876個基金單位（2019年12月31日：1,941,116,457個基金單位）計算，即於2020年12月31日之1,954,817,025個基金單位（2019年12月31日：1,937,542,226個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2020年第四季度之基本費用而向其發行之4,069,851個基金單位（於2019年第四季度：3,574,231個基金單位）。末期分派將於2021年3月18日支付（2019末期分派：2020年3月6日）。

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	12	39,075,000	42,820,000
衍生金融工具		-	1,327
非流動資產總值		39,075,000	42,821,327
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	84,094	85,496
銀行結餘		177,167	136,375
衍生金融工具		-	6,291
流動資產總值		261,261	228,162
資產總值		39,336,261	43,049,489
非流動負債			
衍生金融工具		180,256	13,684
借貸	14	5,164,705	4,979,800
遞延稅項負債		530,770	500,771
非流動負債總額		5,875,731	5,494,255
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	717,317	750,586
借貸	14	3,594,667	3,499,379
應付分派		481,996	488,314
衍生金融工具		6,599	-
稅項撥備		28,449	192,835
流動負債總額		4,829,028	4,931,114
負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）		10,704,759	10,425,369
基金單位持有人應佔資產淨值		28,631,502	32,624,120
已發行及將發行基金單位（千個）	16	1,958,887	1,941,116
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	17	14.62	16.81

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。置富產業信託受監管於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。

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2020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2019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2020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之*國際財務報告準則中之觀念架構*及與本集團直接相關及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號及國際會計準則第8號（修訂本）

重大的定義

於本年度應用之國際財務報告準則中之觀念架構及國際財務報告準則（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：

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、第4號及第16號（修訂本）	利率指標變革(第二階段) ¹
國際財務報告準則第3號（修訂本）	觀念架構 ²
國際財務報告準則修正	國際財務報告準則年度改進(2018-2020年度) ³
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ³

¹於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

²於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³於2023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，即管理人之管理層審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2020年12月31日，本集團擁有16項（2019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

	2020年 千港元	2019年 千港元
經營租賃收益：		
固定	1,491,590	1,589,679
浮動	3,205	5,848
代收費用	244,162	246,548
停車場收益	102,088	113,519
其他收入	2,779	4,103
	<u>1,843,824</u>	<u>1,959,697</u>

(6) 物業營運開支

	2020年 千港元	2019年 千港元
市場推廣及宣傳	21,335	18,308
物業管理開支	212,607	215,729
停車場營運開支	30,405	31,504
政府地租及差餉	12,644	12,988
租賃佣金及市場推廣服務費用	26,977	34,425
法律及其他專業費用	10,557	7,036
物業管理費	44,927	47,989
水電費	43,498	48,023
其他	22,173	16,992
	<u>425,123</u>	<u>432,994</u>

(7) 信託開支

	2020年 千港元	2019年 千港元
受託人費用	12,411	14,448
其他收費	2,066	9,118
	<u>14,477</u>	<u>23,566</u>

(8) 融資成本

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行借貸的利息開支	192,415	257,880
攤銷借貸手續費用	20,193	18,783
承諾費用	1,126	1,471
經利率掉期之實現支出/(收入)	32,089	(11,191)
	<u>245,823</u>	<u>266,943</u>
衍生金融工具公平值變動	180,789	31,172
	<u>426,612</u>	<u>298,115</u>

(9) 除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利乃經扣除以下項目後列賬:

	2020年 千港元	2019年 千港元
外部核數師費用		
- 核數費用	1,580	1,592
- 非核數費用	1,379	1,337
內部審核師費用	350	450
信貸減值虧損	5,996	-
估值費用(支付予主要估值師)	520	532
	<u>11,825</u>	<u>11,911</u>

(10) 所得稅開支

	2020年 千港元	2019年 千港元
當期稅項:		
— 香港	175,939	190,127
— 新加坡	-	22
— 過往年度超額撥備	-	(835)
	<u>175,939</u>	<u>189,314</u>
遞延稅項		
— 本年度	29,999	29,480
— 過往年度超額撥備	-	(43)
	<u>29,999</u>	<u>29,437</u>
	<u>205,938</u>	<u>218,751</u>

置富產業信託於香港的附屬公司截至2020年12月31日止年度須按16.5%（2019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%的稅率繳交。

就加速稅項折舊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(虧損)/盈利

每基金單位之基本(虧損)/盈利乃以年度虧損（未計與基金單位持有人的交易）3,193.0百萬港元（2019年：溢利1,476.8百萬港元）除以年度已發行1,950,979,986（2019年：1,934,837,017）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(虧損)/盈利。

(12) 投資物業

	2020年 千港元	2019年 千港元
公平值		
年初	42,820,000	42,000,000
年內:		
— 提升投資物業所產生的資本開支	54,917	157,409
— 投資物業公平值變動	(3,799,917)	662,591
年末	<u>39,075,000</u>	<u>42,820,000</u>

(13) 貿易及其他應收款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易應收款項	58,612	42,881
減:信貸減值虧損	(5,996)	-
	<u>52,616</u>	<u>42,881</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,666	25,671
其他應收款項	1,986	13,620
預付款項	3,826	3,324
	<u>31,478</u>	<u>42,615</u>
	<u>84,094</u>	<u>85,496</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:

	2020年 千港元	2019年 千港元
0 - 30日	44,386	40,554
31 - 90日	8,230	2,327
	<u>52,616</u>	<u>42,881</u>

(14) 借貸

	2020年 千港元	2019年 千港元
有抵押有期貸款	-	2,000,000
無抵押有期貸款	8,500,000	6,200,000
無抵押循環貸款	300,000	306,000
	<u>8,800,000</u>	<u>8,506,000</u>
減:未攤銷手續費用	(40,628)	(26,821)
	<u>8,759,372</u>	<u>8,479,179</u>
應償還賬面值:		
一年內	3,594,667	3,499,379
超過一年, 但少於兩年	1,197,200	3,785,000
超過兩年, 但少於五年	3,967,505	1,194,800
	<u>8,759,372</u>	<u>8,479,179</u>
減: 呈列於流動負債下於一年內到期款項	(3,594,667)	(3,499,379)
	<u>5,164,705</u>	<u>4,979,800</u>

(15) 貿易及其他應付款項

	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金	477,712	505,062
預收租金	50,602	27,931
	<u>528,314</u>	<u>532,993</u>
其他應付款項		
受託人費用	996	1,091
管理人表現費用	6,108	7,639
應付利息	9,382	86
營運開支	167,504	201,773
其他	5,013	7,004
	<u>189,003</u>	<u>217,593</u>
	<u>717,317</u>	<u>750,586</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2020年12月31日租戶按金263.4百萬港元（2019年：266.5百萬港元）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2019年1月1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	<u>1,937,542</u>	<u>8,208,836</u>
年內發行新基金單位：		
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>
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2020年1月1日至9月30日期間的基本費用	13,701	92,683
於2020年12月31日已發行基金單位餘額	<u>1,954,817</u>	<u>8,333,898</u>
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2020年10月1日至12月31日期間的基本費用	4,070	29,547
於2020年12月31日餘額	<u>1,958,887</u>	<u>8,363,445</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28,631.5百萬港元（2019年：32,624.1百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數1,958,886,876個（2019年：1,941,116,457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2020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4,567.8百萬港元（2019年：4,703.0百萬港元）。

於2020年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為34,507.2百萬港元（2019年：38,118.4百萬港元）。