

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 2016 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（「董事會」）宣佈，置富產業信託截至 2016 年 12 月 31 日止年度（「報告年度」或「2016 年財政年度」）的經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2016 年 12 月 31 日 止年度	截至 2015 年 12 月 31 日 止年度	百分比變動
收益（百萬港元）	1,975.4	1,882.1	+5.0%
物業收入淨額（百萬港元）	1,409.8	1,324.0	+6.5%
成本對收益比率	26.4%	27.5%	-1.1%
可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元）	935.2	884.6	+5.7%
每基金單位分派（港仙）	49.23	46.88	+5.0%

	於 2016 年 12 月 31 日	於 2015 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	12.90	12.76	+1.1%
物業估值（百萬港元）	36,368	35,918	+1.3%
資產負債比率／總槓桿比率 ¹	29.5%	30.1%	-0.6%

附註：

1. 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 2016 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 2016 年財政年度，置富產業信託的總收益及物業收入淨額分別為 1,975.4 百萬港元及 1,409.8 百萬港元，較去年分別增長 5.0% 及 6.5%。增長主要有賴物業組合穩健的續租租金調升率，以及麗城薈資產增值措施在 2015 年下半年完工後帶來租金增長的全年貢獻。

於 2016 年財政年度，物業營運開支（不包括管理人表現費用）總額為 521.9 百萬港元，較去年增加 0.9%。隨著我們不斷改善營運效率以達致成本合理化，包括推行各項節能措施，報告年度的成本對收益比率改善至 26.4%（2015 年：27.5%）。

報告年度之總借貸成本較去年增長 6.7% 至合共 283.6 百萬港元。該增長主要由於 2015 年第三季度增加利率對沖安排的全年影響及因提早償還貸款融資而註銷的借貸手續費用。

於 2016 年財政年度，置富產業信託可供分派收益為 935.2 百萬港元，按年增長 5.7%。於報告年度，每基金單位分派較去年增加 5.0% 至 49.23 港仙（2015 年：46.88 港仙），當中包括中期及末期每基金單位分派 24.78 港仙及 24.45 港仙。按基金單位於 2016 年 12 月 30 日在香港之收市價 8.91 港元計算，2016 年財政年度的每基金單位分派收益率為 5.5%。

末期分派

置富產業信託截至 2016 年 12 月 31 日止六個月之末期每基金單位分派為 24.45 港仙，將於 2017 年 3 月 1 日支付予於 2017 年 2 月 13 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。

穩固的財務狀況

於報告年度，置富產業信託全面穩固其財務狀況，包括新訂立銀行貸款融資合共 7,700.0 百萬港元，為所有於 2016 年及 2017 年到期的債務提早進行再融資，佔所有債務總額的 66%。完成該等再融資後，於 2016 年 12 月 31 日的已承諾債務加權平均到期期限延長至 3.7 年，同時直至 2018 年前並無再融資的需要。

於 2016 年 12 月 31 日，已承諾貸款融資總額為 11,721.4 百萬港元。置富產業信託於報告年度末的資產負債比率及總槓桿比率為 29.5%（2015 年：30.1%），平均實際借貸成本為 2.40%（2015 年：2.15%）。於 2016 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 33.8%（2015 年：34.3%）。

置富產業信託已獲得有抵押及無抵押貸款融資。有抵押貸款融資以置富產業信託七個投資物業作抵押，該等投資物業於 2016 年 12 月 31 日的總估值為 15,286.0 百萬港元。信託人已就所有貸款融資提供擔保。

於 2016 年 12 月 31 日，可動用之流動資金為 1,855.2 百萬港元，包括已承諾而未提取的融資 1,270.0 百萬港元以及手頭現金 585.2 百萬港元。置富產業信託目前擁有足夠的財務能力，以履行財務承諾及應付營運資金需求。

於 2016 年 12 月 31 日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約 67%（2015 年：68%）債務的利率成本。

於 2016 年 12 月 31 日，每基金單位資產淨值為 12.90 港元，較 2015 年底的 12.76 港元增長 1.1%。

物業估值

於 2016 年 12 月 31 日，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司對置富產業信託旗下 17 個零售物業的估值為 36,368.0 百萬港元，較 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 6 月 30 日分別增長 1.3% 及 0.5%。估值上升為報告年度帶來 377.0 百萬港元的重估收益。

物業組合摘要

於 2016 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	7,422	98.4%	653
置富嘉湖	665,244	6,881	98.4%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,181	99.2%	290
都會駅	180,822	3,400	100%	74
置富都會	332,168	2,414	95.5%	179
麗港城商場	163,203	2,280	97.0%	150
麗城薈	276,862	2,181	100%	329
華都大道	80,842	1,594	100%	73
映灣薈	63,018	991	98.3%	117
和富薈	180,238	985	84.6%	不適用
銀禧薈	170,616	873	96.9%	97
荃薈	123,544	700	96.1%	67
青怡薈	78,836	622	99.0%	27
城中薈	43,000	275	100%	不適用
凱帆薈	74,734	268	66.4%	35
麗都大道	9,836	186	100%	不適用
海韻大道	14,604	115	100%	不適用
合計／總平均值	3,182,120	36,368	96.7%	2,713

業務回顧

儘管香港零售市場低迷，置富產業信託旗下 17 個私人屋苑零售物業組合於報告年度的營運業績穩步增長，主要由於我們持續努力優化租戶組合及採取積極的租賃策略所帶動。於 2016 年 12 月 31 日，置富產業信託物業組合的出租率維持於 96.7%（2015 年：98.8%）的健康水平，平均租金按年增長 4.5%至每平方呎 41.8 港元。2016 年財政年度錄得續租租金調升率 14.0%。

物業組合目前共有 1,378 個租戶，其中十大租戶合共佔物業組合於 2016 年 12 月 31 日之租金收入總額約 26.9%及可出租總面積約 20.5%。提供日常所需之租戶如超級市場、餐飲、服務及教育佔可出租總面積約 68%。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，將有助增強置富產業信託長期的抗跌力，讓我們平穩地渡過各個經濟週期。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。

放眼物業組合的長遠增長

置富產業信託不斷投放資源促進物業組合的長遠增長，以確保在瞬息萬變的零售環境中，旗下商場能緊貼社區需要，並成為區內人士日常消費的首選。於 2016 年第三季度，管理人在和富薈內完成一項翻新工程，締造更有利租戶的營商環境，同時為購物人士提供更多元化的選擇。管理人正研究落實置富嘉湖為下一個重大資產增值措施，目標是將此天水圍最大的商場重新定位為地區性購物及娛樂熱點。

展望

香港經濟增長於 2016 年第三季度略見回暖，本地生產總值按年上升 1.9%，與上一個季度按年增長 1.7% 相比，增幅略有提升。此外，私人消費開支於第三季度重拾增長動力，按年增長 1.2%。儘管香港零售銷售總額於 2016 年首 11 個月下跌 8.6%，但必需消費品的銷售相對大致平穩。年初至今，超級市場及食品相關商品為僅有兩個類別錄得銷售增長。置富產業信託旗下的私人屋苑零售物業組合以照顧本地日常購物需要為主並擁有超過 60% 租戶提供必需品，在失業率持續低企及市民收入有所增加下，業務可望在短期內維持穩健。

目前外圍環境仍充斥著不明朗的因素。預期 2017 年利率上行壓力將會持續。為緩衝潛在加息的影響，於 2016 年 12 月 31 日，未償還債務約 67% 的利率成本已進行對沖，以審慎管理風險。管理人將繼續監察並會適時採取相關行動以管理所涉及的利率風險。

置富產業信託的佳績及抗跌力建基於旗下優質的民生商場組合、管理人的專業實力以及為基金單位持有人創造持續回報的優秀往績。我們致力在市場中保持優勢，並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行業組合為旗下商場增值，同時物色提升回報的投資機會並維持健康的資本結構。以上種種策略將有助我們在不同的經濟週期保持抗跌力。

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 2016 年 12 月 31 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,898,950,572 個基金單位。與 2015 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共 12,578,530 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2016 年 1 月 5 日，3,527,261 個新基金單位已按每基金單位 7.7000 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 2015 年 10 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 27.2 百萬港元。
- 於 2016 年 4 月 1 日，3,251,990 個新基金單位已按每基金單位 8.2610 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 1 月 1 日至 2016 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 2016 年 7 月 4 日，2,985,840 個新基金單位已按每基金單位 9.0650 港元的價格（即置富產業信託的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 4 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 27.1 百萬港元。
- 於 2016 年 10 月 3 日，2,813,439 個新基金單位已按每基金單位 9.7262 港元的價格（即置富產業信託的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 7 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 27.4 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 17,536,000 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 2017 年 2 月 13 日（星期一）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 2017 年 2 月 10 日（星期五）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 2017 年 2 月 10 日（星期五）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 2017 年 3 月 1 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 2016 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 2016 年年度報告

置富產業信託 2016 年年度報告將於 2017 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，2017 年 1 月 26 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；獨立非執行董事林理明先生及鄭愛萍女士。

綜合損益及其他全面收入表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
收益	5	1,975,376	1,882,148
物業營運開支		(521,931)	(517,076)
物業收入淨額（扣除管理人表現費用前）		1,453,445	1,365,072
管理人表現費用		(43,664)	(41,045)
物業收入淨額		1,409,781	1,324,027
管理人基本費用		(108,796)	(105,785)
外幣兌換收益/(虧損)		47	(468)
利息收入		2,023	3,467
信託開支	6	(18,665)	(42,379)
投資物業公平值變動		377,039	1,626,470
衍生金融工具公平值變動		91,751	(75,500)
出售物業公司收益		-	218,598
借貸成本	7	(283,616)	(265,784)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	8	1,469,564	2,682,646
所得稅開支	9	(211,651)	(196,460)
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		1,257,913	2,486,186
向基金單位持有人分派		(935,191)	(884,570)
年度溢利（計入與基金單位持有人之交易）		322,722	1,601,616
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	23,386
年度全面收入總額		329,763	1,625,002
可供分派予基金單位持有人之收益		935,191	884,570
每基金單位基本盈利（港仙）	10	66.33	132.00

分派表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		1,257,913	2,486,186
調整：			
管理人基本費用		108,796	105,785
收購費用		-	19,185
投資物業公平值變動		(377,039)	(1,626,470)
衍生金融工具公平值變動		(91,751)	75,500
出售一間投資物業公司收益		-	(218,598)
借貸手續費用		23,090	26,227
外幣兌換(收益)/虧損		(47)	468
其他不可扣稅信託開支		14,229	16,287
可供分派收入	(i)	935,191	884,570
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24.78港仙 （2015年：23.38港仙）	(ii)	470,008	440,258
截至12月31日止6個月每基金單位24.45港仙 （2015年：23.50港仙）	(iii)	465,183	444,312
可供分派收入		935,191	884,570
每基金單位分派（港仙）		49.23	46.88

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2016年6月30日止六個月每基金單位分派24.78港仙（截至2015年6月30日止六個月：23.38港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入470.0百萬港元（截至2015年6月30日止六個月：440.3百萬港元）除以1,896,137,133個基金單位(2015年6月30日：1,882,805,728個基金單位)計算，即於2016年6月30日之1,893,151,293個基金單位(2015年6月30日：1,879,418,796個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2016年第二季度之基本費用而向其發行之2,985,840個基金單位(於2015年第二季度：3,386,932個基金單位)。分派470.0百萬港元（截至2015年6月30日止六個月：440.3百萬港元）已於2016年8月29日支付（截至2015年6月30日止六個月：2015年8月28日）。

- (iii) 截至2016年12月31日止六個月每基金單位分派24.45港仙（截至2015年12月31日止六個月：23.50港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入465.2百萬港元（截至2015年12月31日止六個月：444.3百萬港元）除以1,902,127,947個基金單位（2015年12月31日：1,889,899,303個基金單位）計算，即於2016年12月31日之1,898,950,572個基金單位（2015年12月31日：1,886,372,042個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2016年第四季度之基本費用而向其發行之3,177,375個基金單位（於2015年第四季度：3,527,261個基金單位）。分派465.2百萬港元（截至2015年12月31日止六個月：444.3百萬港元）將於2017年3月1日支付（截至2015年12月31日止六個月：2016年2月29日）。

綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 千港元	2015年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	36,368,000	35,918,000
衍生金融工具		50,702	5,884
非流動資產總值		36,418,702	35,923,884
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	67,280	73,441
銀行結餘及現金		585,217	710,339
流動資產總值		652,497	783,780
資產總值		37,071,199	36,707,664
非流動負債			
衍生金融工具		4,965	52,837
借貸	13	10,229,967	7,228,970
遞延稅項負債		426,802	394,867
非流動負債總額		10,661,734	7,676,674
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	753,220	673,984
借貸	13	630,000	3,780,054
衍生金融工具		370	6,472
應付分派		465,183	444,312
稅項撥備		15,809	19,844
流動負債總額		1,864,582	4,924,666
負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）		12,526,316	12,601,340
基金單位持有人應佔資產淨值		24,544,883	24,106,324
已發行及將發行基金單位（千個）	15	1,902,128	1,889,899
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	16	12.90	12.76

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2015年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

於本期間，本集團已應用以下由國際會計準則委員會頒佈並於2016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：

國際財務報告準則（修訂本）	2012年至2014年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用合併例外規定
國際財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同營運權益之會計安排
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
國際會計準則第1號（修訂本）	披露方案
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號（修訂本）	可接受之折舊及攤銷方法之澄清
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號（修訂本）	農業：生產性植物
國際會計準則第27號（修訂本）	單獨財務報表之權益法

於本期間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（修訂本）	2014 年至 2016 年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進 ¹
國際財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份為基礎的付款之分類及計量 ²
國際財務報告準則第 4 號（修訂本）	保險合同：應用國際財務報告準則第 9 號 - 金融工具 ²
國際財務報告準則第 9 號	金融工具 ²
國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第 15 號	客戶合約收入 ²
國際財務報告準則第 15 號（修訂本）	澄清國際財務報告準則第 15 號客戶合約收入 ²
國際財務報告準則第 16 號	租賃 ⁴
國際會計準則第 7 號（修訂本）	披露方案 ⁵
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 ⁵
國際會計準則第 40 號（修訂本）	投資物業轉移 ²
國際財務報告詮釋委員會詮釋第 22 號	外幣交易和預付款 ²

¹於 2017 年 1 月 1 日或 2018 年 1 月 1 日之後開始之年度期間生效，如適當

²於 2018 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

³於有待確定日期或其後開始之年度期間生效

⁴於 2019 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

⁵於 2017 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 9 號金融工具

於 2009 年頒佈的國際財務報告準則第 9 號引入了分類及計量金融資產的新要求。其後於 2010 年經修訂的國際財務報告準則第 9 號以包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求，其於 2013 年進一步修訂以包括新的對沖會計規定。國際財務報告準則第 9 號的另一個修訂版本於 2014 年發行，主要包括：a) 金融資產減值準備的要求及 b) 通過引入「按公平值計入其他綜合收益」此計量分類從而就某類簡單的債務工具的分類和計量要求作出了有限修訂。

國際財務報告準則第 9 號的主要要求：

- 國際會計準則第 39 號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認的金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收回合約現金流的業務模式中持有的債務投資，以及合約現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務投資，一般按其後會計期間結算日的攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公平值計入其他綜合收益的方式計量。所有其他債務投資及股權投資則以其後報告期結算日的公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第 9 號，實體可以不可撤回地選擇於其他綜合收益內

呈列股權投資（並非持作買賣者）其後的公平值變動，而在一般情況下，僅有股息收入會於損益中確認。

- 就金融資產的減值而言，與國際會計準則第 39 號項下按已產生信貸虧損模式計算，相反國際財務報告準則第 9 號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 一般對沖的新會計處理規定保留現時國際會計準則第 39 號的三類對沖會計機制。根據國際財務報告準則第 9 號，同時已為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部分的類型。此外，追溯效力定量測試已經刪除。有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

管理人已評估本集團於 2016 年 12 月 31 日之金融工具及根據對本集團現有業務模式的分析，預期應用國際財務報告準則第 9 號不大可能對本集團的業績和財務狀況產生重大影響。

(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2016年12月31日，本集團擁有17項（2015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。經營分部之會計政策與本集團的會計政策是相同的。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

	2016 年 千港元	2015 年 千港元
基本租金	1,437,915	1,362,286
代收費用	342,346	333,838
其他租金	194,282	184,246
其他收入	833	1,778
	<u>1,975,376</u>	<u>1,882,148</u>

(6) 信託開支

	2016 年 千港元	2015 年 千港元
受託人費用	12,666	12,241
收購費用	-	19,185
收購所產生的開支	-	4,046
其他收費	5,999	6,907
	<u>18,665</u>	<u>42,379</u>

(7) 借貸成本

	2016 年 千港元	2015 年 千港元
以下的利息開支：		
- 有期貸款	164,628	149,282
- 循環貸款	8,517	21,024
經現金流對沖之利息支出調撥	66,881	58,537
承諾費用	2,956	1,687
手續費用攤銷		
- 攤銷	31,859	33,810
- 因提早償還的有期貸款而註銷	8,775	1,444
	<u>283,616</u>	<u>265,784</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：

	2016 年 千港元	2015 年 千港元
核數費用	1,934	2,182
內部審核費用	330	330
估值費用 (支付予主要估值師)	483	618
	<u> </u>	<u> </u>

(9) 所得稅開支

	2016年 千港元	2015年 千港元
當期稅項：		
— 香港	179,883	164,674
— 新加坡	-	64
— 過往年度(超額)/不足撥備	(167)	3
	<u>179,716</u>	<u>164,741</u>
遞延稅項		
— 本年度	32,081	31,742
— 過往年度超額撥備	(146)	(23)
	<u>31,935</u>	<u>31,719</u>
	<u>211,651</u>	<u>196,460</u>

於本年度，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2015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%（2015年：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。由於置富產業信託於截至2016年6月30日止六個月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）1,257.9百萬港元（2015年：2,486.2百萬港元）除以年度已發行1,896,574,014（2015年：1,883,488,901）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

	2016年 千港元	2015年 千港元
年初之公平值	35,918,000	32,720,000
在此年內：		
收購投資物業	-	1,912,254
提升投資物業所產生的資本開支	72,961	97,765
出售投資物業	-	(438,489)
投資物業公平值變動	377,039	1,626,470
年末之公平值	<u>36,368,000</u>	<u>35,918,000</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2016年 千港元	2015年 千港元
貿易應收款項	33,320	39,253
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	28,102	28,078
其他應收款項	3,840	4,288
預付款項	2,018	1,822
	<u>33,960</u>	<u>34,188</u>
	<u>67,280</u>	<u>73,441</u>

本集團於報告期末的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2016年 千港元	2015年 千港元
0 — 30日	33,139	38,954
31 — 90日	102	251
超過90日	79	48
	<u>33,320</u>	<u>39,253</u>

(13) 借貸

	2016年 千港元	2015年 千港元
有抵押有期貸款	5,321,360	7,845,351
無抵押有期貸款	5,000,000	1,618,700
有抵押循環貸款	-	1,470,000
無抵押循環貸款	630,000	130,000
	<u>10,951,360</u>	<u>11,064,051</u>
減：未攤銷手續費用	(91,393)	(55,027)
	<u>10,859,967</u>	<u>11,009,024</u>
應償還賬面值：		
按要求或一年內	630,000	3,780,054
超過一年，但少於兩年	1,061,448	3,940,320
超過兩年，但少於五年	9,168,519	3,288,650
	<u>10,859,967</u>	<u>11,009,024</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(630,000)	(3,780,054)
	<u>10,229,967</u>	<u>7,228,970</u>

(14) 貿易及其他應付款項

	2016年 千港元	2015年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金		
—外方	471,912	453,704
—相關人士	16,587	13,907
預收租金 —外方	23,458	22,110
	<u>511,957</u>	<u>489,721</u>
其他應付款項		
受託人費用	2,122	2,081
其他開支		
—外方	127,667	106,142
—相關人士	60,660	62,103
—管理人	43,664	6,949
應付利息	3,249	3,420
其他	3,901	3,568
	<u>241,263</u>	<u>184,263</u>
	<u>753,220</u>	<u>673,984</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2016年12月31日租戶按金264.2百萬港元(2015年：299.6百萬港元)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2015年1月1日已發行基金單位餘額	1,876,290	7,665,247
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2015年1月1日至9月30日期間 的基本費用	10,082	78,625
於2015年12月31日已發行基金單位餘額	1,886,372	7,743,872
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2015年10月1日至12月31日期間 的基本費用	3,527	27,160
於2015年12月31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
將發行新基金單位：		
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	<u>1,902,128</u>	<u>7,879,828</u>

(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24,544.9百萬港元（2015年：24,106.3百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數1,902,127,947個（2015年：1,889,899,303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2016年12月31日，本集團的流動負債淨值（按流動資產減流動負債計算）為1,212.1百萬港元（2015年：4,140.9百萬港元）。

於2016年12月31日，本集團的資產總值減流動負債為35,206.6百萬港元（2015年：31,783.0百萬港元）。