

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 2023 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 2023 年 12 月 31 日止年度（「**報告年度**」或「**2023 年財政年度**」）的經審核業績如下：

## 財務摘要

	截至 2023 年 12 月 31 日 止年度	截至 2022 年 12 月 31 日 止年度	百分比 變動
收益（百萬港元）	<b>1,785.9</b>	1,764.4	+1.2%
物業收入淨額（百萬港元）	<b>1,299.4</b>	1,290.2	+0.7%
可供分派予基金單位持有人之收益（百萬港元）	<b>810.6</b>	877.3	-7.6%
基金單位持有人的分派（百萬港元）	<b>810.6</b>	877.3	-7.6%
每基金單位分派（港仙）	<b>40.38</b>	44.15	-8.5%
成本對收益比率	<b>25.0%</b>	24.6%	+0.4%
	於 2023 年 12 月 31 日	於 2022 年 12 月 31 日	百分比 變動
物業估值（百萬港元）	<b>38,997</b>	39,503	-1.3%
每基金單位資產淨值（港元）	<b>13.94</b>	14.52	-4.0%
資產負債比率 <sup>[1]</sup>	<b>24.6%</b>	23.9%	+0.7%

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

2023 年標誌著香港成功擺脫 2019 冠狀病毒病疫情，經濟逐步復常並重拾升軌。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，置富產業信託的總收益按年增加 1.2% 至 1,785.9 百萬港元（2022 年：1,764.4 百萬港元），所有收益來源包括基本租金、營業額租金、停車場收入及代收費用均錄得增長。此外，2022 年第五波疫情期間我們一度為租戶提供的租金寬減，於報告年度並無相關援助措施，也導致收益相對較高。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年增加 2.8% 至 446.2 百萬港元（2022 年：434.2 百萬港元）。開支上升主要由於物業管理開支、水電費，以及政府地租及差餉有所增加所致。然而，部分有關升幅因租賃佣金以及市場推廣及宣傳開支減少而有所抵銷。因此，報告年度內的物業收入淨額按年增加 0.7% 至 1,299.4 百萬港元（2022 年：1,290.2 百萬港元），而成本對收益比率則為 25.0%（2022 年：24.6%）。

儘管超過 60% 的貸款已經按固定利率作出對沖，但由於利率於 2023 年持續攀升，融資成本因而大幅增加。此外，由於在 2022 年 9 月就撥付新加坡收購事項取得新融資及就資產增值措施提供資金，故債務水平有所提高。因此，融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年增加 45.3% 至 351.1 百萬港元

(2022年：241.6百萬港元)。報告年度內，實際借貸成本為3.6%(2022年：2.7%)。

報告年度內，可供分派之收益為810.6百萬港元(2022年：877.3百萬港元)。報告年度的派息比率為100%(2022年：100%)，全年每基金單位分派為40.38港仙(2022年：44.15港仙)，按年下跌8.5%。按基金單位於2023年12月29日之收市價4.96港元計算，2023年全年每基金單位分派的分派收益率為8.1%。

截至2023年12月31日止年度的末期每基金單位分派為18.02港仙，將於2024年4月19日支付予於2024年3月26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2023年12月31日，資產負債比率維持於24.6%的健康水平(2022年：23.9%)，而總負債佔總資產的百分比為28.9%(2022年：28.3%)。總債務其中約62%已經按固定利率作出對沖，緩解了利率上升的部分影響。

於2023年12月31日，已提取的貸款融資總額為9,715.9百萬港元(2022年：9,636.7百萬港元)。報告年度內，置富產業信託取得總額為1,800.0百萬港元的可持續發展表現掛鉤融資(「**2023年可持續發展表現掛鉤融資**」)，用於為於2023年10月到期的1,500.0百萬港元貸款進行再融資及一般企業用途。置富產業信託直至2025年底前將沒有再融資的需要。

置富產業信託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2023年12月31日，置富產業信託可動用之流動資金為858.4百萬港元(2022年：447.3百萬港元)，包括已承諾而未提取的銀行融資額度751.7百萬港元(2022年：240.4百萬港元)以及銀行存款106.7百萬港元(2022年：206.9百萬港元)。此外，於2023年12月31日，尚未提取的非承諾循環信貸融資總額度為220.0百萬港元。

於2023年12月31日，每基金單位資產淨值為13.94港元(2022年：14.52港元)。

## 物業組合估值

置富產業信託的投資物業保持平穩，於2023年12月31日的總值為38,997百萬港元(2022年：39,503百萬港元)，反映物業組合的租金表現穩定。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 2023 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
置富第一城	414,469	7,974	97.8%	653
+WOO 嘉湖	665,244	7,638	91.8%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,593	98.7%	290
都會駅	180,822	3,549	100%	74
置富都會	332,168	2,373	86.9%	179
麗港城商場	163,203	2,383	98.3%	150
麗城薈	276,862	2,462	92.6%	329
華都大道	80,842	1,735	100%	73
映灣薈	63,018	1,204	98.2%	117
銀禧薈	170,616	932	97.4%	97
青怡薈	78,836	830	97.1%	27
荃薈	123,544	789	81.1%	67
城中薈	43,000	315	93.8%	不適用
凱帆薈	74,734	326	100%	35
麗都大道	9,836	206	100%	不適用
海韻大道	14,604	130	100%	不適用
高文之星物業	22,638	558	100%	80
<b>合計/總平均值</b>	<b>3,024,520</b>	<b>38,997</b>	<b>94.4%</b>	<b>2,793</b>

## 業務回顧

由於復甦勢頭遜於預期，香港零售市場尚未完全恢復至疫情前水平。儘管 2023 年的零售銷售總值按年增加 16.2%，但直至 2023 年第四季度的水平仍較 2018 年同期相差 15.8%。其中，人民幣貶值削弱了內地旅客在港的購買力，以致 2023 年非必需品（百貨公司商品及珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物）的銷售額平均仍較 2018 年水平落後 31%。訪港旅客的回升幅度不盡如人意，直至 2023 年第四季度的訪港旅客數量僅重返至 2018 年同期的 57.8%。另一方面，市民北上旅遊，使部分消費流失至鄰近內地城市，亦對本地零售市場構成威脅。

置富產業信託物業組合旗下社區商場以日常消費類別作為其戰略重點，並在不同經濟週期下仍能持續展現營運韌性。約 71% 的租戶為銷售必需品的商戶或提供日常生活服務的營運商。

隨著香港零售市場逐步復甦，置富 Malls 的租賃查詢出現令人鼓舞的回暖勢頭。於 2023 年，新訂租約（包括新租及續租）面積合共為 963,200 平方呎，佔物業組合總面積的 31.8%。租戶續租率達 83%，顯示置富 Malls 仍為租戶首選的營業點。儘管置富產業信託旗下最大型的物業+WOO 嘉湖正在進行重大的資產增值措施，整體物業組合的出租率仍保持穩健，於 2023 年 12 月 31 日增長至 94.4%（2022 年：93.9%）。

於 2023 年，從事餐飲、服務及時裝與鞋履行業等租戶的續租租金調升率大致向好，但由於幼兒園的租金仍受壓及地產代理要求大幅減租，因此拖累了物業組合整體續租租金調升率的表現並導致負增長。樓價下跌及成交量萎縮，樓市持續低迷削弱了地產代理的承租能力。因此，於報告年度內，該行業對總租金的貢獻由去年的 12.4% 大幅回落至 2023 年末的 8.0%。儘管幼兒園和地產代理的租金或未能於短期內扭轉跌勢，但我們將視之為更新租戶組合的機會，以提供更豐富的購物選擇。

### 通過針對性的市場推廣活動及會員計劃加強與顧客的連繫

置富 Malls 推出一連串針對性的線上及線下市場推廣活動，旨在為顧客帶來更吸引人的購物體驗，並提高彼等的忠誠度及回頭率。「黃阿瑪喵運駕到」、「Bling 雪聖誕王國」、「『置』Happy 遊香港」、「購物獎上獎」及「吃貨恐龍奇幻美食之旅」等各項市場推廣活動成功為商場吸引更多客流量，使商場人流及時租停車場收益於 2023 年分別按年增加 11.0% 及 12.9%。

「置富 Malls」手機應用程式一直是有效且具成本效益的平台，讓我們能夠與活躍會員建立聯繫及交流互動。該手機應用程式自 2020 年推出以來不斷進行升級及更新。尤其是，在該手機應用程式上的置富 Malls 電子禮券計劃引起了廣泛關注，已有超過 200 個租戶因其促進循環消費所帶來的效益而參與。該電子禮券計劃已成為手機應用程式上最具吸引力的獎賞之一，促使活躍會員人數增長及推動手機應用程式會員計劃的成功。

## 積極進行資產增值及完善租戶組合以提升競爭優勢

置富產業信託一直採取積極措施，確保旗下資產能適應未來趨勢，成功實現穩健的物業組合表現。作為我們的核心競爭力之一，資產增值措施有助釋放老化物業的價值及提高物業收益率。

於 2023 年，旗艦商場+WOO 嘉湖投資達 300 百萬港元及分三階段進行的資產增值措施繼續取得良好進展，最後一階段預期可於 2024 年年中前竣工。該項目於 2021 年年中動工並已完成首兩個階段。翻新後的區域已見人流大增，廣受各行各業青睞，吸引包括從事餐飲、體育健身及消閒娛樂業的新商戶進駐。

我們亦成功完成於都會駅的資產增值措施，並就將在 2024 年內動工的一個項目取得重大進展。於 2023 年 1 月，我們把都會駅一間佔地 8,500 平方呎的空置幼稚園及相鄰兩間商舖，重新規劃並打造成三個全新舖位，為顧客提供更多餐飲和家居用品的選擇。資產增值措施帶來了更暢旺的人流及令人滿意的 11% 投資回報。同時，置富都會預計將於 2024 年第四季度展開資產增值措施，工程分三階段進行，資本開支預算約為 200 百萬港元。

除樓宇設施升級及間隔優化工程外，我們亦透過引進新品牌及服務不斷提升消費者體驗。鑒於越來越多香港居民受鄰近內地城市的購物及餐飲選擇所吸引，而另一方面，現時的訪港內地旅客追求更沉浸式的旅遊體驗，因此，確保旗下租戶組合能夠切合不斷轉變的消費者喜好變得更加重要。

餐飲是置富 Malls 的最大賣點之一，其佔我們租金收入總額約 29%，而提供多元化的餐飲選擇以為顧客帶來愉快體驗一直是我們租賃策略中重要的一環。於 2023 年，多間人氣餐廳首次進駐置富 Malls，例如壽司郎、燒肉 Like、牛摩及米籽。我們亦已擴大生活時尚產品的商戶組合，為置富 Malls 增添體驗元素。在這方面，我們引入首個新能源汽車商戶 MG Motors (Hong Kong)，其於報告年度內相繼在置富第一城、置富都會、+WOO 嘉湖及麗港城商場舉辦超過 20 場車展巡禮，及後更於 2023 年 12 月在置富都會開設陳列室。未來，隨著更多的內地餐飲及新能源汽車品牌進軍香港並擴展業務，可望為商場的租賃帶來潛在的新增需求，並成為置富 Malls 的發展機遇。

## 推進綠色發展之路

置富產業信託於 2021 年成為香港首家榮獲全球房地產可持續標準（GRESB）最高五星評級的房地產投資信託基金，並已連續三年蟬聯該項殊榮。置富產業信託於 2023 年再創新猷，成為香港首家以科學為基礎制定溫室氣體減排目標的房地產投資信託基金，並制定了全新的 2035 年長期環境表現目標。於報告年度內，置富產業信託繼續在已確定的可持續發展優先事項上穩步推進，以提高競爭力及繼續保持行業領先地位。

在取得 2023 年可持續發展表現掛鈎融資後，置富產業信託的可持續發展表現掛鈎貸款金額為 6,087.7 百萬港元，佔截至 2023 年 12 月 31 日貸款總額的 62%。儘管我們所有香港資產於 2022 年均已獲得綠色建築認證，但我們在 2023 年提高了自身標準，並在綠建環評評級實現了全面提升。尤其值得注意的是，香港全數 16 個商場均獲得自選評估計劃（營運管理範疇）的最高卓越評級認證，而馬鞍山廣場及置富都會兩個旗艦商場則獲得綜合評估計劃的最高評級鉑金級認證。

我們在支持綠色出行及提供綠色能源兩方面亦取得可喜進展。我們在報告年度內已在三個置富 Malls 安裝電動車充電位，目標於 2024 年將充電站數目增加一倍。此外，隨著我們持續擴展太陽能板的安裝規模，目前五個置富 Malls 已安裝合共逾 1,000 塊太陽能板。

## 置富 Malls·『置』愛社區二十載

置富產業信託於 2023 年 8 月迎來上市 20 周年，為慶祝此盛事，我們開展了「置富 Malls·『置』愛社區二十載」大型社區計劃，旨在與置富 Malls 各持份者一同促進社區共融及提高對社區的歸屬感。這計劃重申我們回饋社會的承諾，而一連串的推廣活動亦帶動人流及消費，為旗下商場帶來經濟利益。

## 展望

2023 年，香港本地生產總值按年增長 3.2%，主要受惠於訪港旅客及私人消費有所恢復所帶動。然而，在全球貨品需求疲弱及貨幣環境緊縮等不利因素的持續影響下，香港復常通關後仍未迎來全面復甦。受惠於消費韌力以及在政府持續的經濟刺激措施的支持下，預期 2024 年香港經濟可望持續向好，惟勢頭或會放緩。縱觀全球局勢，2024 年作為史上最大的選舉年，世界各地政局變幻莫測，將為全球經濟增添變數，陰霾或於年內持續。

在香港零售市場繼續復甦的同時，營運開支的通脹壓力及高利率可能會繼續對我們的商戶業務及置富產業信託的短期表現產生影響。管理人將砥礪前行，致力通過成本優化措施提高營運效率，推動資產增值措施以增強物業組合的競爭力，同時維持靈活性，以應對瞬息萬變的營商環境。

置富產業信託的成本對收益比率穩定，且資產負債比率一直維持在健康水平，反映其財務狀況穩健，為其維持長遠營運韌力奠定堅實基礎。

## 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 2023 年 12 月 31 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 2,008,652,759 個基金單位。於報告年度內，合共 21,027,547 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2023 年 1 月 6 日，4,836,620 個新基金單位已按每基金單位 6.176 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 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 29.9 百萬港元。
- 於 2023 年 4 月 11 日，4,507,350 個新基金單位已按每基金單位 6.485 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 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 29.2 百萬港元。
- 於 2023 年 7 月 7 日，5,241,320 個新基金單位已按每基金單位 5.642 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 4 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 29.6 百萬港元。
- 於 2023 年 10 月 10 日，6,442,257 個新基金單位已按每基金單位 4.64 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 7 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 29.9 百萬港元。

## 回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，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（前為附錄十四）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 2024 年 3 月 26 日（星期二）。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 2024 年 3 月 26 日（星期二）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 2024 年 4 月 19 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 2024 年 3 月 5 日獲董事會批准。

### 公眾持有量

據管理人所悉，於 2023 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 2023 年年度報告

置富產業信託 2023 年年度報告將於 2024 年 4 月 30 日或之前寄發予基金單位持有人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，2024 年 3 月 5 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2023年12月31日止年度

	附註	2023 年 千港元	2022 年 千港元
收益	5	1,785,894	1,764,355
物業營運開支	6	(446,245)	(434,240)
<b>物業收入扣除管理人表現費用前淨額</b>		<b>1,339,649</b>	<b>1,330,115</b>
管理人表現費用		(40,200)	(39,904)
<b>物業收入淨額</b>		<b>1,299,449</b>	<b>1,290,211</b>
管理人基本費用		(118,182)	(118,418)
利息收入		355	32
信託開支		(8,262)	(5,910)
投資物業公平值變動	11	(629,447)	(696,068)
融資成本	7	(548,068)	307,358
<b>除稅前及與基金單位持有人交易前之（虧損）/溢利</b>	<b>8</b>	<b>(4,155)</b>	<b>777,205</b>
所得稅開支	9	(150,765)	(274,569)
<b>年度（虧損）/溢利（未計與基金單位持有人之交易）</b>		<b>(154,920)</b>	<b>502,636</b>
向基金單位持有人分派		(810,619)	(877,261)
<b>年度虧損（計及與基金單位持有人之交易）</b>		<b>(965,539)</b>	<b>(374,625)</b>
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		156	330
<b>年度全面支出淨額</b>		<b>(965,383)</b>	<b>(374,295)</b>
每基金單位基本（虧損）/盈利（港仙）	10	(7.73)	25.34

## 分派表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
年度（虧損）/溢利（未計與基金單位持有人之交易）		<b>(154,920)</b>	<b>502,636</b>
<b>調整：</b>			
管理人基本費用		118,182	118,418
投資物業公平值變動		629,447	696,068
衍生金融工具公平值變動		197,009	(548,992)
非現金融資成本		17,334	(12,129)
遞延稅項		3,567	121,260
可供分派收入	(i)	<b>810,619</b>	<b>877,261</b>
<b>基金單位持有人的分派</b>			
中期分派		447,658	456,911
末期分派		362,961	420,350
		<b>810,619</b>	<b>877,261</b>
分派比率	(ii)	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>每基金單位分派（港仙）</b>			
每基金單位中期分派	(iii)	22.36	23.05
每基金單位末期分派	(iv)	18.02	21.10
		<b>40.38</b>	<b>44.15</b>

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2023年12月31日止年度，分派予基金單位持有人金額為810.6百萬港元（2022：877.3百萬港元），派息比率佔置富產業信託截至2023年12月31日止年度可供分派收入810.6百萬港元（2022：877.3百萬港元）的100%（2022：100%）。
- (iii) 截至2023年6月30日止六個月每基金單位分派22.36港仙（截至2022年6月30日止六個月：23.05港仙）中期分派447.7百萬港元（截至2022年6月30日止六個月：456.9百萬港元）除以2,002,210,502個基金單位（2022年6月30日：1,982,478,110個基金單位）計算，即於2023年6月30日已發行之1,996,969,182個基金單位（2022年6月30日：1,977,947,795個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2023年第二季度之基本費用而向其發行之5,241,320個基金單位（2022年第二季度：4,530,315個基金單位）。中期分派已於2023年9月22日支付（2022中期分派：2022年9月16日）。

- (iv) 截至2023年12月31日止六個月每基金單位分派18.02港仙（截至2022年12月31日止六個月：21.10港仙）之計算乃根據末期分派363.0百萬港元（截至2022年12月31日止六個月：420.4百萬港元）除以2,014,669,562個基金單位（2022年12月31日：1,992,461,832個基金單位）計算，即於2023年12月31日之2,008,652,759個基金單位（2022年12月31日：1,987,625,212個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2023年第四季度之基本費用而向其發行之6,016,803個基金單位（於2022年第四季度：4,836,620個基金單位）。末期分派將於2024年4月19日支付（2022末期分派：2023年4月23日）。

## 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	38,997,280	39,503,270
衍生金融工具		307,884	509,503
<b>非流動資產總值</b>		<b>39,305,164</b>	<b>40,012,773</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	12	93,806	115,546
衍生金融工具		4,610	-
現金及現金等值物		106,718	206,864
<b>流動資產總值</b>		<b>205,134</b>	<b>322,410</b>
<b>資產總值</b>		<b>39,510,298</b>	<b>40,335,183</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸	13	8,998,374	7,480,197
遞延稅項負債		687,288	683,721
<b>非流動負債總額</b>		<b>9,685,662</b>	<b>8,163,918</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	697,938	706,944
借貸	13	660,000	2,097,565
應付分派		362,960	420,350
稅項撥備		23,638	19,105
<b>流動負債總額</b>		<b>1,744,536</b>	<b>3,243,964</b>
<b>負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）</b>		<b>11,430,198</b>	<b>11,407,882</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>28,080,100</b>	<b>28,927,301</b>
<b>已發行及將發行基金單位（千個）</b>	15	<b>2,014,670</b>	<b>1,992,462</b>
<b>基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）</b>	16	<b>13.94</b>	<b>14.52</b>

## 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2023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2022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2023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）及 國際財務報告準則實務公告第2號	會計政策的披露
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義

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(修訂本)	負債分類為流動或非流動 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號(修訂本)	具合約條款之非流動負債 <sup>1</sup>

<sup>1</sup>於2024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2023年12月31日，本集團分別擁有16項(2022年：16項)位於香港及1項(2022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2023年12月31日止年度，香港投資物業租戶應佔收益為1,766.1百萬港元(2022年：1,759.2百萬港元)，新加坡投資物業租戶應佔收益為19.8百萬港元(2022年：5.2百萬港元)。於2023年12月31日，38,439百萬港元(2022年：38,955百萬港元)的投資物業位於香港，558.3百萬港元(2022年：548.3百萬港元)位於新加坡。

(5) 收益

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
經營租賃收益：		
固定	1,406,406	1,405,644
浮動	11,293	8,273
代收費用	243,898	231,953
停車場收益	122,011	116,420
其他收入	2,286	2,065
	<u>1,785,894</u>	<u>1,764,355</u>

(6) 物業營運開支

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
市場推廣及宣傳	19,338	21,229
物業管理開支	234,525	222,845
停車場營運開支	33,276	31,215
政府地租及差餉	16,571	13,862
租賃佣金及市場推廣服務費用	23,205	31,358
法律及其他專業費用	6,349	6,902
物業管理費	42,453	42,428
水電費	49,871	44,795
其他	20,657	19,606
	<u>446,245</u>	<u>434,240</u>

(7) 融資成本

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
銀行借貸的利息開支	510,840	221,501
攤銷借貸手續費用	19,501	18,283
承諾費用	1,071	852
經利率掉期之實現(收入)支出	(180,353)	998
	<u>351,059</u>	<u>241,634</u>
衍生金融工具公平值變動	197,009	(548,992)
	<u>548,068</u>	<u>(307,358)</u>



**(8) 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(計入)以下項目後列賬：

	2023 年	2022 年
	千港元	千港元
外部核數師費用	3,132	3,162
內部審核師費用	450	450
信貸減值(回撥)虧損	(855)	319
估值費用(支付予主要估值師)	520	520

**(9) 所得稅開支**

	2023 年	2022 年
	千港元	千港元
當期稅項：		
— 香港	146,858	154,034
— 過往年度不足/(超額)撥備	340	(725)
	147,198	153,309
遞延稅項		
— 本年度	4,052	121,260
— 過往年度超額撥備	(485)	-
	3,567	121,260
	150,765	274,569

置富產業信託於香港的附屬公司截至2023年12月31日止年度須按16.5%（2022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2023年12月31日止年度須按17%（2022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)/盈利**

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。

截至2022年12月31日止年度每基金單位之基本盈利乃以年度盈利（未計與基金單位持有人的交易）502.6百萬港元除以年度已發行1,983,619,377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	2023 年 千港元	2022 年 千港元
公平值		
年初	39,503,270	39,500,000
年內:		
提升投資物業所產生的資本開支	113,447	168,000
投資物業公平值變動	(629,447)	(696,068)
收購	-	504,962
外幣兌換調整	10,010	26,376
年末	<u>38,997,280</u>	<u>39,503,270</u>

(12) 貿易及其他應收款項	2023 年 千港元	2022 年 千港元
貿易應收款項	41,101	65,601
減:信貸減值虧損	(4,364)	(5,219)
	<u>36,737</u>	<u>60,382</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,847	25,670
應收利息	22,476	20,357
其他應收款項	1,057	1,034
預付款項	7,689	8,103
	<u>57,069</u>	<u>55,164</u>
	<u>93,806</u>	<u>115,546</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:

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
0 - 30 日	33,969	51,760
31 - 90 日	1,397	3,967
超過 90 日	1,371	4,655
	<u>36,737</u>	<u>60,382</u>

(13) 借貸	2023 年 千港元	2022 年 千港元
無抵押有期貸款	7,100,000	7,200,000
無抵押循環貸款	2,615,929	2,436,727
	<u>9,715,929</u>	<u>9,636,727</u>
減:未攤銷手續費用	(57,555)	(58,965)
	<u>9,658,374</u>	<u>9,577,762</u>

應償還賬面值：		
一年內	660,000	2,097,565
超過一年，但少於兩年	2,490,941	-
超過兩年，但少於五年	6,507,433	7,480,197
	9,658,374	9,577,762
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(660,000)	(2,097,565)
	8,998,374	7,480,197

**(14) 貿易及其他應付款項**

	2023 年 千港元	2022 年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金	446,326	474,150
預收租金	47,470	42,973
	493,796	517,123
其他應付款項及預提		
受託人費用	824	616
管理人表現費用	6,408	6,835
營運開支	193,503	176,690
應付利息	217	266
其他	3,190	5,414
	204,142	189,821
	697,938	706,944

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2023年12月31日租戶按金274.7百萬港元（2022年：277.0百萬港元）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2022年1月1日餘額	1,973,804	8,480,638
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2022年1月1日至9月30日期間的基本費用	13,821	88,547
於2022年12月31日已發行基金單位餘額	1,987,625	8,569,185
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2022年10月1日至12月31日期間的基本費用	4,837	29,871
於2022年12月31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

2,008,653                      8,687,750

將發行新基金單位：

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

2,014,670                      8,717,238

#### (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 28,080.1 百萬港元（2022 年：28,927.3 百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數 2,014,669,562 個（2022 年：1,992,461,832 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 2023 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 1,539.4 百萬港元（2022 年：2,921.6 百萬港元）。

於 2023 年 12 月 31 日，本集團的資產總值減流動負債為 37,765.8 百萬港元（2022 年：37,091.2 百萬港元）。