

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 2021 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、麗城薈、麗港城商場、置富都會、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 2021 年 12 月 31 日止年度（「**報告年度**」或「**2021 年財政年度**」）的經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2021 年 12 月 31 日 止年度	截至 2020 年 12 月 31 日 止年度	百分比變動
收益（百萬港元）	1,806.4	1,843.8	-2.0%
物業收入淨額（百萬港元）	1,340.2	1,376.1	-2.6%
可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元）	981.1	970.4	+1.1%
基金單位持有人的分派（百萬港元）	883.0	921.9	-4.2%
每基金單位分派（港仙）	44.83	47.16	-4.9%
成本對收益比率	23.5%	23.1%	+0.4%
	於 2021 年 12 月 31 日	於 2020 年 12 月 31 日	百分比變動
物業估值（百萬港元）	39,500	39,075	+1.1%
每基金單位資產淨值（港元）	14.79	14.62	+1.2%
資產負債比率 ^[1]	22.4%	22.4%	-

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

於 2021 年，2019 冠狀病毒病疫情持續，旅遊限制及社交距離措施並未完全解除，為香港經濟的復甦蒙上陰影。Omicron 變異病毒株近日於本地爆發，惟在此之前，零售市道在年內大部分時間漸見復甦。在此大環境下，置富產業信託於報告年度錄得收益 1,806.4 百萬港元（2020 年：1,843.8 百萬港元），按年減少 2.0%，主要由於續租租金調升率錄得負增長，以及物業組合的出租率受兩項正在進行的資產增值措施影響而有所下降。隨著營商環境有所改善，停車場收入錄得增長，加上於報告年度下半年取消租金寬減，故全年租金收入的跌幅得以減半。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）控制得宜，錄得 424.8 百萬港元（2020 年：425.1 百萬港元）。物業營運開支略有減省，主要由於水電費、租賃佣金及市場推廣及宣傳費用的上升完全被信貸虧損及法律費用下降所減省的開支所抵消。出租業務回暖、旗下租戶營業時間延長及壞賬狀況有所改善，均顯示營運環境好轉。同時，我們亦持續加大市場推廣力度，把握香港政府於 2021 年下半年推出的電子消費券計劃（「**消費券計劃**」）所締造的消費力。

因此，物業收入淨額按年下跌 2.6%至 1,340.2 百萬港元(2020 年：1,376.1 百萬港元)，而報告年度成本對收益比率則錄得 23.5%(2020 年：23.1%)。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年下跌 21.4%至 193.1 百萬港元（2020 年：245.8 百萬港元），此乃由於香港銀行同業拆息率於報告年度跌至歷史低位所致。因此，實際借貸成本降至 2.18%（2020 年：2.80%）。

報告年度可供分派的收益按年增加 1.1%至 981.1 百萬港元（2020 年：970.4 百萬港元）。鑑於未來環境仍然挑戰重重，董事會經過慎重考慮並審慎議決報告年度的派息比率為 90%，以保留現金作儲備。因此，全年每基金單位分派按年減少 4.9% 至 44.83 港仙(2020 年：47.16 港仙)，按基金單位於 2021 年 12 月 31 日之收市價 8.01 港元計算，分派收益率為 5.6%。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度末期每基金單位分派 19.87 港仙將於 2022 年 4 月 22 日支付予 2022 年 3 月 17 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 2021 年 12 月 31 日，置富產業信託的已提取貸款融資總額為 8,900 百萬港元（2020 年：8,800 百萬港元）。儘管債務水平有所增加，但資產負債比率因物業估值增加而維持在 22.4%（2020 年：22.4%）。於 2021 年 12 月 31 日，置富產業信託總負債佔總資產的百分比下降至 26.5%（2020 年：27.2%）。

於 2021 年 6 月，置富產業信託取得總額為 3,800 百萬港元之新貸款（「**2021 年融資**」）。2021 年融資包括(i)2,000 百萬港元的有期貸款；(ii)300 百萬港元的循環貸款；及(iii)1,500 百萬港元的可持續發展表現掛鉤循環貸款。

報告年度完結後，再度於 2022 年 1 月取得 1,200 百萬港元的可持續發展表現掛鉤貸款（「**2022 年融資**」）。2021 年融資及 2022 年融資均為期五年並用作再融資及其他一般企業用途。因此，置富產業信託的平均債務到期日延長至 3.9 年，財務狀況更趨穩健。

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 2021 年 12 月 31 日，可動用之流動資金為 418.0 百萬港元（2020 年：877.2 百萬港元），包括已承諾而未提取的融資額度 300 百萬港元（2020 年：700.0 百萬港元）以及銀行存款 118.0 百萬港元（2020 年：177.2 百萬港元）。此外，於報告年度尚未提取的非承諾循環信貸融資額度為 300.0 百萬港元。

鑒於利率預期將會上調，置富產業信託於報告年度訂立新的利率掉期，就利率波動維持合適的保護水平。於 2021 年 12 月 31 日，置富產業信託以利率掉期對沖約 70%（2020 年：50%）的未償還已承諾債務的利息成本。於 2021 年 12 月 31 日，每基金單位的資產淨值為 14.79 港元，較 2020 年底的 14.62 港元增加 1.2%。

物業組合估值

置富產業信託的物業估值於 2021 年 12 月 31 日按年增加 1.1% 至 39,500 百萬港元（2020 年：39,075 百萬港元）。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%。相關資產表現改善導致報告年度錄得重估收益 358.0 百萬港元。

物業組合摘要

於 2021 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	8,178	98.5%	653
+WOO 嘉湖	665,244	7,868	86.7%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,741	99.7%	290
都會駅	180,822	3,673	95.3%	74
麗城薈	276,862	2,526	97.9%	329
麗港城商場	163,203	2,512	99.8%	150
置富都會	332,168	2,469	83.2%	179
華都大道	80,842	1,777	100%	73
映灣薈	63,018	1,196	100%	117
銀禧薈	170,616	926	98.3%	97
青怡薈	78,836	827	99.1%	27
荃薈	123,544	814	99.3%	67
城中薈	43,000	330	99.5%	不適用
凱帆薈	74,734	318	100%	35
麗都大道	9,836	211	100%	不適用
海韻大道	14,604	134	100%	不適用
合計/總平均值	3,001,882	39,500	94.3%	2,713

業務回顧

於報告年度，香港的疫情控制得宜，於 2021 年下半年大部分時間並無錄得本土感染病例。儘管香港仍全年實施入境限制，但失業率因本地經濟活動逐漸復甦而獲得明顯改善，與此同時，政府的消費券計劃亦成功提振消費氣氛。2021 年，全年香港零售業總銷貨價值按年增長 8.1%，主要由穩健的本地消費所支撐。惟訪港旅遊業依然停頓，整體水平仍較 2018 年經濟衰退前低約 27.2%。

面對疲軟的市場環境，管理人採取積極主動的態度並把握時機執行資產增值措施，以實現長期業務增長。截至 2021 年 12 月 31 日，物業組合保持 94.3% 的良好出租率，此乃歸功於+WOO 嘉湖及置富都會的資產增值措施規劃周詳，施工期安排審慎，而其餘置富 Malls 的出租率亦維持在高水平。報告年度內的租賃活動越見活躍，逾一百萬平方呎的面積（佔物業組合總面積的 34.5%）獲承諾續租及新租出。然而，由於到期租約大部分於兩至三年前所訂立，故租金水平較高，2021 年的續租租金調升率因而難免錄得負增長。

置富 Malls 的租戶組合主要為日常生活及必需品相關的行業，受惠在本地消費回穩下紮實的必需品需求。儘管兩項資產增值措施仍在進行中，報告年度內的租戶續租率錄得 74%，表現良好。除挽留優質租戶外，我們亦主動發掘市場的新興需求並成功引入來自健身房、劍擊學校、售賣口罩及健康產品的商舖等新類型的租戶。

隨著 2021 年市場氣氛持續改善，我們進一步採取以提振銷售為主導的營銷策略以支持租戶的業務。透過置富 Malls 手機應用程式及社交媒體平台，我們開展了一連串包括禮品兌換、最高消費者比賽及購物券獎賞等市場推廣活動，以提升租戶業務。針對於 2021 年 8 月開始派發的消費券計劃，我們特別設立「Happy Shopping 購物賞」活動，以獎勵我們的忠實客戶，並鼓勵其使用電子消費券。置富 Malls 受消費券計劃以及我們成功的線上線下市場推廣活動所帶動，人流及租戶銷售額均有所上升。於報告年度，日均人流及時租停車場收入分別較 2020 年增加 6.1% 及 23.4%，而 2021 年下半年之增幅更為顯著，分別按年增長 11.3% 及 29.3%。因此，2021 年所需的租金寬減減少逾 70%。

兩項資產增值措施把握經濟復甦機遇

秉持以釋放資產的潛在價值之核心發展策略，為日後零售市道復甦時能把握增長奠下良好基礎，置富產業信託分別投入 300 百萬港元及 16 百萬港元的資本開支在+WOO 嘉湖及置富都會兩個旗艦商場，開展資產增值措施。

作為天水圍區內領先的購物中心，+WOO 嘉湖第二期已開展資產增值措施以提升其定位。該翻新工程會分期進行，受影響區域將於 2022 年中起分階段重新開業。該商場將會提升佈局及增加共容性設施，並引入互動智能觸控屏及娛樂元素，為商場注入新活力，吸引各年齡層消費者。與此同時，我們將優化租戶組合，並提升需求殷切的餐飲業的佔比，以迎合天水圍人口日漸增加所帶來的需求。

置富都會美食廣場的資產增值措施已接近完成，目前尚待個別小食攤的內部裝修竣工。作為港鐵紅磡站附近的餐飲熱點，佔地 15,000 平方呎的美食廣場重新設計後外觀時尚，並將憑藉更多元化的餐飲種類及智能訂餐系統，為顧客帶來嶄新的用餐體驗。除了為長期顧客帶來全新驚喜外，是次升級亦為把握港鐵屯馬線及即將開通的沙田至中環線等不斷擴大的交通網絡所帶來的潛在需求作好準備。

「置富 Malls」手機應用程式及會員計劃提高客戶粘性

推動智能化有助我們的業務從疫情中恢復，並實現可持續的長遠增長。「置富 Malls」手機應用程式提供大量商場資訊及推廣優惠，為顧客提供一站式方便。憑藉 Fortune+會員計劃，該手機應用程式讓我們成功吸引、連繫客戶並與之交流，形成無縫對接。首批獲納入 Fortune+會員計劃的六大商場，無論是在新會員、參與度及獎勵兌換率方面均相比 2020 年 6 月首次推出手機應用程式時有所增加。由於反應理想，近期 Fortune+會員計劃已涵蓋至多六個商場，擴大至合共 12 個商場。置富產業信託致力使其營運更與時並進，「置富 Malls」手機應用程式將繼續在推廣置富 Malls 及提高其長遠競爭力方面，擔當重要角色。

致力建設可持續社區

無論是內部政策及管治、與租戶制定計劃、規劃資產增值項目到日常設施營運管理，置富產業信託均堅持以環保的方式推進業務發展。於 2021 年，置富產業信託成為首家及唯一獲頒全球房地產可持續標準（GRESB）最高五星評級的香港房地產投資信託基金。此外，置富產業信託於報告年度內，在綠色金融及綠色建築認證方面均取得進展。

在我們短暫的綠色融資旅途中—自 2020 年 10 月始獲首筆可持續發展表現掛鈎貸款以來，置富產業信託已就綠色融資達成多項里程碑。在完成第三筆綠色貸款—2022 年融資後，置富產業信託的綠色融資總額增至 37 億港元，佔其債務組合約 42%。此外，置富產業信託亦已訂立其首筆可持續發展表現掛鈎利率掉期，位於置富第一城頂層平台的都市園圃 Farm@Fortune 亦因此誕生。該等綠色貸款在達成環境績效指標方面提供了財務誘因，而環境表現的指標涵蓋電力消耗、溫室氣體及廢物排放等。另一方面，綠色掉期亦就社會表現方面訂立了績效指標，我們因而推出 Farm@Fortune 綠色社區項目，旨在於社區推廣可持續生活及為社區締造長遠價值。

在營運方面，置富產業信託於報告年度內在綠色建築認證方面邁出重要一步。全部置富 Malls 均獲得「綠建環評管理」認證；除此之外，其中兩個旗艦商場—馬鞍山廣場及置富都會更分別在能源使用及用水方面達最高的卓越評級。為支持脫碳以及作為應對氣候變化的其中一項措施，我們將在置富 Malls 安裝智能物業管理平台。該雲端自動化物業管理解決方案將於首階段覆蓋物業組合中 69% 的樓面，實行統一收集及監測物業數據，以提高能源效益及調節空氣質素。

展望

香港經濟整體於 2021 年按年增長 6.4%，市道復甦乃建基於就業市場的改善及政府實施包括消費券計劃等多項紓困措施。儘管如此，隨著 2022 年初 Omicron 變異病毒株爆發使社交距離措施再度收緊，預計復甦進度將再次受阻，對整個零售市道增添壓力。香港特區政府在 2022 至 23 財政年度財政預算案內所公佈的暫緩追討欠租安排預期或有損業主在短期內的收租能力並為其營運現金流添上不明朗因素。

在市場低迷的情況下，置富產業信託依然保持穩健，並繼續投資於長期的業務增長。我們在+WOO 嘉湖及置富都會進行的兩項資產增值措施將強化置富 Malls 的市場定位，為日後的增長奠定堅實的基礎。展望未來，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，以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 2021 年 12 月 31 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,970,043,580 個基金單位。與 2020 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共 15,226,555 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2021 年 1 月 8 日，4,069,851 個新基金單位已按每基金單位 7.260 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 10 月 1 日至 2020 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 2021 年 4 月 13 日，3,877,756 個新基金單位已按每基金單位 7.454 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 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 28.9 百萬港元。
- 於 2021 年 7 月 6 日，3,456,298 個新基金單位已按每基金單位 8.405 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 2021 年 4 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 29.1 百萬港元。
- 於 2021 年 10 月 4 日，3,822,650 個新基金單位已按每基金單位 7.683 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 2021 年 7 月 1 日至 2021 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 29.4 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 31,808,930 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，亦已遵守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 2022 年 3 月 17 日（星期四）。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 2022 年 3 月 17 日（星期四）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 2022 年 4 月 22 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。

公眾持有量

據管理人所悉，於 2021 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 2021 年年度報告

置富產業信託 2021 年年度報告將於 2022 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，2022 年 3 月 1 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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收益	5	1,806,397	1,843,824
物業營運開支	6	(424,770)	(425,123)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		1,381,627	1,418,701
管理人表現費用		(41,450)	(42,566)
物業收入淨額		1,340,177	1,376,135
管理人基本費用		(117,193)	(122,230)
外幣兌換淨虧損		-	(78)
利息收入		55	159
信託開支	7	(14,100)	(14,477)
投資物業公平值變動	12	357,971	(3,799,917)
融資成本	8	(45,766)	(426,612)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利/(虧損)	9	1,521,144	(2,987,020)
所得稅開支	10	(203,630)	(205,938)
年度溢利/(虧損) (未計與基金單位持有人之交易)		1,317,514	(3,192,958)
向基金單位持有人分派		(883,031)	(921,890)
年度全面收入/(支出)淨額		434,483	(4,114,848)
每基金單位基本盈利/(虧損) (港仙)	11	66.98	(163.66)

分派表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
年度溢利/(虧損) (未計與基金單位持有人之交易)		1,317,514	(3,192,958)
調整：			
管理人基本費用		117,193	122,230
投資物業公平值變動		(357,971)	3,799,917
衍生金融工具公平值變動		(147,366)	180,789
非現金融資成本		20,084	30,434
遞延稅項		31,691	29,999
可供分派收入	(i)	981,145	970,411
基金單位持有人的分派			
中期分派		490,847	440,745
末期分派		392,184	481,145
		883,031	921,890
分派比率	(ii)	90%	95%
每基金單位分派 (港仙)			
每基金單位中期分派	(iii)	24.96	22.60
每基金單位末期分派	(iv)	19.87	24.56
		44.83	47.16

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2021年12月31日止年度，分派予基金單位持有人金額為883.0百萬港元（2020：921.9百萬港元），派息比率佔置富產業信託截至2021年12月31日止年度可供分派收入981.1百萬港元（2020：970.4百萬港元）的90%（2020：95%）。
- (iii) 截至2021年6月30日止六個月每基金單位分派24.96港仙（截至2020年6月30日止六個月：22.60港仙）中期分派490.8百萬港元（截至2020年6月30日止六個月：440.7百萬港元）除以1,966,220,930個基金單位（2020年6月30日：1,950,177,768個基金單位）計算，即於2021年6月30日已發行之1,962,764,632個基金單位（2020年6月30日：1,945,863,309個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2021年第二季度之基本費用而向其發行之3,456,298個基金單位（2020年第二季度：4,314,459個基金單位）。中期分派已於2021年9月17日支付（2020中期分派：2020年9月18日）。

- (iv) 截至2021年12月31日止六個月每基金單位分派19.87港仙（截至2020年12月31日止六個月：24.56港仙）之計算乃根據末期分派392.2百萬港元（截至2020年12月31日止六個月：481.1百萬港元）除以1,973,804,407個基金單位（2020年12月31日：1,958,886,876個基金單位）計算，即於2021年12月31日之1,970,043,580個基金單位（2020年12月31日：1,954,817,025個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2021年第四季度之基本費用而向其發行之3,760,827個基金單位（於2020年第四季度：4,069,851個基金單位）。末期分派將於2022年4月22日支付（2020末期分派：2021年3月18日）。

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	12	39,500,000	39,075,000
衍生金融工具		21,012	-
非流動資產總值		39,521,012	39,075,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	76,782	84,094
可收回稅項		8,955	-
銀行結餘		117,962	177,167
流動資產總值		203,699	261,261
資產總值		39,724,711	39,336,261
非流動負債			
衍生金融工具		60,501	180,256
借貸	14	7,240,917	5,164,705
遞延稅項負債		562,461	530,770
非流動負債總額		7,863,879	5,875,731
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	685,870	717,317
借貸	14	1,599,600	3,594,667
應付分派		392,184	481,996
衍生金融工具		-	6,599
稅項撥備		-	28,449
流動負債總額		2,677,654	4,829,028
負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）		10,541,533	10,704,759
基金單位持有人應佔資產淨值		29,183,178	28,631,502
已發行及將發行基金單位（千個）	16	1,973,804	1,958,887
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	17	14.79	14.62

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。

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2021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2020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2021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)

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：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	觀念架構 ¹
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（修訂本）	會計政策的披露 ²
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 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) ¹
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²

¹於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

²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2021年12月31日，本集團擁有16項（2020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

	2021年 千港元	2020年 千港元
經營租賃收益：		
固定	1,443,102	1,491,590
浮動	6,461	3,205
代收費用	239,269	244,162
停車場收益	115,765	102,088
其他收入	1,800	2,779
	<u>1,806,397</u>	<u>1,843,824</u>

(6) 物業營運開支

	2021年 千港元	2020年 千港元
市場推廣及宣傳	22,488	21,335
物業管理開支	213,305	212,607
停車場營運開支	32,413	30,405
政府地租及差餉	13,406	12,644
租賃佣金及市場推廣服務費用	28,436	26,977
法律及其他專業費用	6,723	10,557
物業管理費	43,540	44,927
水電費	46,652	43,498
其他	17,807	22,173
	<u>424,770</u>	<u>425,123</u>

(7) 信託開支

	2021年 千港元	2020年 千港元
受託人費用	11,698	12,411
其他收費	2,402	2,066
	<u>14,100</u>	<u>14,477</u>

(8) 融資成本

	2021年 千港元	2020年 千港元
銀行借貸的利息開支	107,214	192,415
攤銷借貸手續費用	19,145	20,193
承諾費用	1,770	1,126
經利率掉期之實現支出	65,003	32,089
	<u>193,132</u>	<u>245,823</u>
衍生金融工具公平值變動	(147,366)	180,789
	<u>45,766</u>	<u>426,612</u>

(9) 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利/(虧損)

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利/(虧損)乃經扣除以下項目後列賬：

	2021年 千港元	2020年 千港元
外部核數師費用		
- 核數費用	1,580	1,580
- 非核數費用	1,262	1,379
內部審核師費用	350	350
信貸減值虧損	631	5,996
估值費用（支付予主要估值師）	520	520

(10) 所得稅開支

	2021年 千港元	2020年 千港元
當期稅項：		
- 香港	171,918	175,939
- 過往年度撥備不足	21	-
	<u>171,939</u>	<u>175,939</u>
遞延稅項		
- 本年度	31,951	29,999
- 過往年度超額撥備	(260)	-
	<u>31,691</u>	<u>29,999</u>
	<u>203,630</u>	<u>205,938</u>

置富產業信託於香港的附屬公司截至2021年12月31日止年度須按16.5%（2020年：16.5%）的稅率繳交香港利得稅。

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) 每基金單位盈利/(虧損)

每基金單位之基本盈利/(虧損)乃以年度盈利（未計與基金單位持有人的交易）1,317.5百萬港元（2020年：虧損3,193.0百萬港元）除以年度已發行1,967,000,899（2020年：1,950,979,986）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/(虧損)。

(12) 投資物業

	2021年 千港元	2020年 千港元
公平值		
年初	39,075,000	42,820,000
年內:		
提升投資物業所產生的資本開支	67,029	54,917
投資物業公平值變動	357,971	(3,799,917)
年末	<u>39,500,000</u>	<u>39,075,000</u>

(13) 貿易及其他應收款項

	2021年 千港元	2020年 千港元
貿易應收款項	52,380	58,612
減:信貸減值虧損	(6,627)	(5,996)
	<u>45,753</u>	<u>52,616</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,672	25,666
其他應收款項	1,076	1,986
預付款項	4,281	3,826
	<u>31,029</u>	<u>31,478</u>
	<u>76,782</u>	<u>84,094</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:

	2021年 千港元	2020年 千港元
0 - 30日	45,030	44,386
31 - 90日	723	8,230
	<u>45,753</u>	<u>52,616</u>

(14) 借貸

	2021年 千港元	2020年 千港元
無抵押有期貨款	7,200,000	8,500,000
無抵押循環貸款	1,700,000	300,000
	<u>8,900,000</u>	<u>8,800,000</u>
減:未攤銷手續費用	(59,483)	(40,628)
	<u>8,840,517</u>	<u>8,759,372</u>

應償還賬面值：		
一年內	1,599,600	3,594,667
超過一年，但少於兩年	1,494,564	1,197,200
超過兩年，但少於五年	5,746,353	3,967,505
	<u>8,840,517</u>	<u>8,759,372</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(1,599,600)	(3,594,667)
	<u>7,240,917</u>	<u>5,164,705</u>

(15) 貿易及其他應付款項

	2021年 千港元	2020年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金	458,400	477,712
預收租金	36,025	50,602
	<u>494,425</u>	<u>528,314</u>
其他應付款項		
受託人費用	1,006	996
管理人表現費用	3,465	6,108
營運開支	170,359	167,504
應付利息	10,321	9,382
其他	6,294	5,013
	<u>191,445</u>	<u>189,003</u>
	<u>685,870</u>	<u>717,317</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2021年12月31日租戶按金275.2百萬港元（2020年：263.4百萬港元）將於報告期間完結起計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2020年1月1日餘額	1,941,116	8,241,215
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>
年內發行新基金單位：		
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>

年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2021 年 1 月 1 日至 9 月 30 日	11,156	87,324
期間的基本費用		
於 2021 年 12 月 31 日已發行基金單位餘額	1,970,043	8,450,769
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2021 年 10 月 1 日至 12 月 31 日		
期間的基本費用	3,761	29,869
於 2021 年 12 月 31 日餘額	1,973,804	8,480,638

(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29,183.2百萬港元(2020年:28,631.5百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數1,973,804,407個(2020年:1,958,886,876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2021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2,474.0百萬港元(2020年:4,567.8百萬港元)。

於2021年12月31日,本集團的資產總值減流動負債為37,047.1百萬港元(2020年:34,507.2百萬港元)。