

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 2018 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 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、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、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 2018 年 12 月 31 日止年度（「報告年度」或「2018 年財政年度」）的經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2018 年 12 月 31 日 止年度	截至 2017 年 12 月 31 日 止年度	百分比變動
收益（百萬港元）	1,940.1	1,935.4 ^[1]	+0.2%
物業收入淨額（百萬港元）	1,471.8	1,456.7	+1.0%
成本對收益比率	21.8%	22.4% ^[1]	-0.6%
可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元）	986.2	970.8	+1.6%
每基金單位分派（港仙）	51.28	50.78	+1.0%

	於 2018 年 12 月 31 日	於 2017 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	16.61	14.05	+18.2%
物業估值（百萬港元）	42,000	37,751 ^[3]	+11.3%
資產負債比率／總槓桿比率 ^[2]	20.9%	27.4%	-6.5%

附註：

1. 為符合本年度的呈列方式，「收益」及「物業營運開支」進行了重列。
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 2018 年 12 月 31 日，置富產業信託並無遞延付款債務。
3. 金額不包括已於 2018 年 2 月 28 日出售之和富蓄，物業估值為 1,061 百萬港元。

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，分派數額為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 2018 年財政年度，置富產業信託的業績繼續保持穩健，創下連續 15 年持續增長的紀錄。儘管受和富蓄之出售及置富嘉湖之資產增值措施（「資產增值措施」）所影響，2018 年財政年度的收益及物業收入淨額仍然創下歷史新高，分別達到 1,940.1 百萬港元及 1,471.8 百萬港元。增長主要來自零售物業理想的續租租金調升率以及停車場收入有所增加。按相同基準計算¹，總收益及物業收入淨額則分別按年增長 3.9% 及 4.5%。

¹ 按相同基準計算指於分析期內並不包括和富蓄（其出售已於 2018 年 2 月 28 日完成）及置富嘉湖（其自 2018 年 6 月起進行資產增值措施）。

2018年財政年度的物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年減少2.5%至422.6百萬港元。值得一提的是，縱然年內電費上調，電費開支仍能減少9.3%。在我們嚴謹的成本控制下，成本對收益比率進一步改善至21.8%（2017年：22.4%）。

於2018年財政年度，可供分派收益達986.2百萬港元，按年增長1.6%。於報告年度，每基金單位分派為51.28港仙，按年增長1.0%（2017年：50.78港仙）。按基金單位於2018年12月31日在香港之收市價8.99港元計算，2018年財政年度的每基金單位分派收益率為5.7%。

即使報告年度的香港銀行同業拆息率較去年為高，惟其升幅大部份影響因償還若干貸款所節省的利息支出而被抵銷。因此，融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年減少0.6%至266.6百萬港元。在債務總額基數減少下，報告年度的實際借貸成本為2.89%（2017年：2.47%）。

末期分派

置富產業信託截至2018年12月31日止六個月之末期每基金單位分派為24.94港仙，將於2019年3月1日支付予於2019年2月14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。

更穩固的財務狀況

我們已於2018年2月28日完成出售和富蒼。出售所得款項20億港元中的19.5億港元已用於償還債務，包括於物業成交時償還的11億港元及其後於2018年7月償還的850百萬港元。置富產業信託的已承諾貸款融資總額因而減少至9,205.1百萬港元（2017年：11,155.1百萬港元），並於2020年前無再融資需要。由於借貸水平有所下降而物業估值上升，資產負債比率及總槓桿比率因而下降至20.9%（2017年：27.4%）。於2018年12月31日，總負債佔總資產的百分比下降至24.9%（2017年：32.1%）。

置富產業信託已獲得有抵押及無抵押貸款融資。由於置富產業信託旗下16項投資物業中15項不帶產權負擔，令其擁有良好的財務靈活性。於2018年12月31日，已承諾債務總額當中約78%為無抵押貸款。唯一一項有抵押貸款融資以馬鞍山廣場作抵押，其於2018年12月31日的公平值為6,144百萬港元。受託人已就所有貸款融資提供擔保。

於2018年12月31日，可動用之流動資金為1,242.9百萬港元（2017年：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（2017年：700.0百萬港元）以及現金及存款542.9百萬港元（2017年：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2018年12月31日，置富產業信託以利率掉期及上限對沖約57%（2017年：60%）未償還債務的利率成本。

於2018年12月31日，每基金單位的資產淨值為16.61港元，較2017年底的14.05港元增長18.2%。

物業組合估值

儘管置富產業信託完成出售和富薈，惟其物業組合估值依然上升，由 2017 年 12 月 31 日的 38,812 百萬港元增長 8.2% 至 2018 年 12 月 31 日的 42,000 百萬港元。主要估值師萊坊測量師行有限公司採納了收入資本化法評估物業的價值，並以直接比較法進行對照引證。於 2018 年 12 月 31 日，平均資本化率為 4.28%（2017 年：4.53%）。平均資本化率的下調加上相關資產表現有所改善，支持物業組合的估值向上，為報告年度帶來 4,187.6 百萬港元的重估收益。

物業組合摘要

於 2018 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	8,788	99.3%	653
置富嘉湖	665,244	8,261	88.4%	622
馬鞍山廣場	310,084	6,144	92.2%	290
都會駅	180,822	3,926	99.2%	74
置富都會	332,168	2,805	73.1%	179
麗港城商場	163,203	2,683	99.0%	150
麗城薈	276,862	2,670	99.8%	329
華都大道	80,842	1,832	100.0%	73
映灣薈	63,018	1,295	100.0%	117
銀禧薈	170,616	995	97.2%	97
荃薈	123,544	809	96.3%	67
青怡薈	78,836	804	100.0%	27
城中薈	43,000	339	100.0%	不適用
凱帆薈	74,734	311	100.0%	35
麗都大道	9,836	208	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	130	100.0%	不適用
合計／總平均值	3,001,882	42,000	93.1%	2,713

業務回顧

於 2018 年，香港經濟維持穩健；而強勁的旅客增長及良好的消費者信心推動本地零售市場繼續蓬勃發展。我們把握零售市道上升趨勢，透過進行租戶重整及資產增值措施來增強我們物業組合的長期增長動力。

於 2018 年物業組合繼續有良好的表現，續租租金調升率於期內錄得 12.7%的健康水平。儘管置富嘉湖現正進行一項大型資產增值措施，於 2018 年 12 月 31 日的物業組合出租率仍靠穩在 93.1%（2017 年：98.1%）。租戶續租率儘管受資產增值措施影響仍然達致 68%的理想水平，反映置富 Malls 為租戶營商之選。

置富產業信託的物業組合目前擁有合共 1,299 個租戶。於 2018 年 12 月 31 日，首十大租戶合共佔租金收入總額約 27.7%及可出租總面積約 18.3%。提供日常所需之租戶如超級市場、餐飲以及服務及教育等佔可出租總面積約 69%，為置富產業信託一直於不同經濟週期展現抗跌力的重要基石。管理人會繼續致力挽留優質租戶，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。

置富嘉湖的資產增值措施進展順利

進行資產增值以適時提升商場質量乃我們推動可持續租金增長整體策略中的重要一環。置富嘉湖西座耗資 150 百萬港元的增值工程已於 2018 年 6 月開展，旨在通過改善商場的整體佈局及購物氛圍並提供更豐富的餐飲及零售選擇，從而鞏固其作為鄰近社區內購物商場的首選。該項目進展順利，並計劃於 2019 年底前分階段完成。

同時，我們正努力規劃東座的翻新工程，致力使其成為元朗區一站式生活及娛樂熱點。

展望

香港經濟於 2018 年第三季度按年穩健增長 2.9%，增幅略較第二季度的 3.5%緩和。本地需求保持堅穩，而勞工市場持續緊張，失業率穩靠於 2.8%之 20 年低位。在強韌的本地消費以及入境遊客強勁復甦的支持下，香港零售業總銷貨額於 2018 年首十一個月錄得 9.7%增長。置富 Malls 一向以提供日常生活用品及服務為主，我們相信，香港良好的就業環境及收入狀況將繼續有利於置富 Malls 的業務。然而，我們亦注意到略見疲軟的股市及房地產市場，以及美國與中國內地之間的貿易衝突等外圍不利因素，有可能削弱增長勢頭。

美國聯邦儲備局於 2018 年四度上調其基準利率，並於 12 月聯邦公開市場委員會會議後示意將採取較審慎並視經濟表現走向而定的利率政策。在審慎的資本管理下，我們已於報告年度降低借貸水平，並已為 57%未償還債務的利率成本備有對沖，以控制利率波動的風險。

憑藉其穩健的香港零售商場物業組合及過去 15 年來的優秀往績，置富產業信託已作好準備，繼續為基金單位持有人帶來穩步增長的業績及可持續的回報。我們將繼續透過執行積極的租賃策略、進行資產增值措施為旗下商場增值、物色可提升回報的投資機會以及維持健康的資本結構來繼續強化我們的核心競爭力。

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 2018 年 12 月 31 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,924,399,370 個基金單位。與 2017 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共 13,123,263 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2018 年 1 月 2 日，3,072,278 個新基金單位已按每基金單位 9.5526 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 10 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 29.3 百萬港元。
- 於 2018 年 4 月 6 日，2,946,649 個新基金單位已按每基金單位 9.4770 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 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 27.9 百萬港元。
- 於 2018 年 11 月 9 日，7,104,336 個新基金單位已按每基金單位 8.6334 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 2018 年 4 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 61.3 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 13,569,000 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。

分派權利之記錄日期

為釐定享有末期分派資格，記錄日期將為 2019 年 2 月 14 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，(a)（就香港基金單位持有人而言）於 2019 年 2 月 14 日（星期四）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 2019 年 2 月 14 日（星期四）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 2019 年 3 月 1 日（星期五）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及應課稅收入利息中作出。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 2018 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 2018 年年度報告

置富產業信託 2018 年年度報告將於 2019 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，2019 年 1 月 28 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2018年12月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元 (經重列) (附註 19)
收益	5	1,940,106	1,935,440
物業營運開支	6	(422,616)	(433,618)
物業收入淨額 (扣除管理人表現費用前)		1,517,490	1,501,822
管理人表現費用		(45,711)	(45,076)
物業收入淨額		1,471,779	1,456,746
管理人基本費用		(121,019)	(112,654)
外幣兌換(虧損)/收益		(38)	397
利息收入		6,370	706
信託開支	7	(18,197)	(17,109)
投資物業公平值變動	12	4,187,648	2,391,549
出售一間物業公司收益	12	941,060	-
融資成本	8	(255,612)	(299,298)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	9	6,211,991	3,420,337
所得稅開支	10	(221,224)	(219,347)
年度溢利 (未計與基金單位持有人之交易)		5,990,767	3,200,990
向基金單位持有人分派		(986,188)	(970,760)
年度溢利 (計入與基金單位持有人之交易) 及 年度全面收入總額		5,004,579	2,230,230
可供分派予基金單位持有人之收益		986,188	970,760
每基金單位基本盈利 (港仙)	11	311.78	167.70

分派表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		5,990,767	3,200,990
調整：			
管理人基本費用		121,019	112,654
出售一間物業公司收益		(941,060)	-
投資物業公平值變動		(4,187,648)	(2,391,549)
衍生金融工具公平值變動		(10,949)	31,210
借貸手續費用		-	4,852
外幣兌換虧損/(收益)		38	(397)
其他不可扣稅信託開支		14,021	13,000
可供分派收入	(i)	986,188	970,760
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26.34港仙 （2017年：25.53港仙）	(ii)	505,181	487,324
截至12月31日止6個月每基金單位24.94港仙 （2017年：25.25港仙）	(iii)	481,007	483,436
可供分派收入		986,188	970,760
每基金單位分派（港仙）		51.28	50.78

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2018年6月30日止六個月每基金單位分派26.34港仙之計算乃根據置富產業信託截至2018年6月30日止六個月可供分派收入505.2百萬港元除以2018年6月30日已發行之1,917,295,034個基金單位。截至2018年6月30日止六個月分派505.2百萬港元已於2018年8月29日支付。

截至2017年6月30日止六個月每基金單位分派25.53港仙之計算乃根據置富產業信託截至2017年6月30日止六個月可供分派收入487.3百萬港元除以1,908,173,581個基金單位計算，即於2017年6月30日已發行之1,905,208,839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。截至2017年6月30日止六個月分派487.3百萬港元已於2017年8月29日支付。

- (iii) 截至2018年12月31日止六個月每基金單位分派24.94港仙（截至2017年12月31日止六個月：25.25港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入481.0百萬港元（截至2017年12月31日止六個月：483.4百萬港元）除以1,927,905,503個基金單位（2017年12月31日：1,914,348,385個基金單位）計算，即於2018年12月31日之1,924,399,370個基金單位（2017年12月31日：1,911,276,107個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2018年第四季度之基本費用而向其發行之3,506,133個基金單位（於2017年第四季度：3,072,278個基金單位）。分派481.0百萬港元（截至2017年12月31日止六個月：483.4百萬港元）將於2019年3月1日支付（截至2017年12月31日止六個月：2018年2月28日）。

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	12	42,000,000	37,751,000
衍生金融工具		18,816	19,279
非流動資產總值		42,018,816	37,770,279
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	64,459	266,958
銀行結餘及現金		542,899	516,036
衍生金融工具		6,290	668
		613,648	783,662
分類為待出售之公司資產		-	1,068,187
流動資產總值		613,648	1,851,849
資產總值		42,632,464	39,622,128
非流動負債			
衍生金融工具		-	5,790
借貸	14	8,459,456	9,286,423
遞延稅項負債		471,334	444,146
非流動負債總額		8,930,790	9,736,359
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	790,411	967,726
借貸	14	400,000	1,496,788
應付分派		481,007	483,436
稅項撥備		16,891	11,324
		1,688,309	2,959,274
與分類為待出售之公司資產直接相關之負債		-	38,728
流動負債總額		1,688,309	2,998,002
負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）		10,619,099	12,734,361
基金單位持有人應佔資產淨值		32,013,365	26,887,767
已發行及將發行基金單位（千個）	16	1,927,905	1,914,348
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	17	16.61	14.05

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之空間、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2017年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

本年度強制生效之新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則（修訂本）

本集團已於本年度首次應用以下由國際會計準則理事會所頒佈之新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則（修訂本）：

國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂本
國際會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業

於本年度應用之新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則（修訂本）並無對本集團本年度及先前年度的財務表現及狀況及 / 或該等綜合財務報表載列的披露造成任何重大影響。

國際財務報告準則第9號金融工具及相關修訂本

於本年度，本集團已應用國際財務報告準則第9號金融工具及其他國際財務報告準則的相應修訂。國際財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產及其他項目（如租賃應收款項）的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）及3)一般對沖會計法引入新要求。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即將分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式項下減值）追溯應用於在2018年1月1日（初始採納日期）並無取消確認的工具，且並無將有關規定應用於已在2018年1月1日取消確認的工具。於2017年12月31日的賬面值與於2018年1月1日的賬面值的差額（如有）於期初保留溢利及其他權益部分中確認，且並無重列比較資料。

管理人根據當日存在的事實及情況審閱及評估本集團於2018年1月1日及2018年12月31日的金融資產及負債。由於所有金融資產及金融負債繼續按照現時根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量所採用的相同基準進行計量及於2018年1月1日開始應用時並不需要確認減值，故對初次應用國際財務報告準則第9號不會有任何重大影響。

國際財務報告準則第15號客戶合約收益

本集團已於本年度首次採納國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號收益、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用國際財務報告準則第15號，而初次採納該準則的累計影響於初始採納日期（即2018年1月1日）確認。於首次應用日期的任何差異於期初保留溢利（或權益的其他部分（如適用））確認，而並無重列比較資料。此外，根據國際財務報告準則第15號之過渡條文，本集團已選擇僅對該準則追溯應用於在2018年1月1日尚未完成的合約。國際財務報告準則第15號適用於所有與客戶訂立的合約，惟國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃除外。

本集團現投資位於香港的一系列零售商場以賺取經營租賃項下的穩定租金收入。本集團收取租賃租金收入、代收費用及來自租戶的其他收入。國際財務報告準則第15號不適用於國際會計準則第17號範圍內的基本租金及其他租金的租賃部分。代收費用（如管理費收入及空調費收入）屬國際財務報告準則第15號範圍內的非租賃部分。該等各項收入按租賃合約項下可觀察服務的獨立售價計算，其僅於履約責任獲履行時方確認為收益。

已頒佈惟尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則（修訂本）

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新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則（修訂本）：

國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告詮釋委員會註釋第23號	所得稅處理方法的不確定性 ¹
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 ²

¹於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

²於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

管理人預期尚未生效的新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則（修訂本）剩下部分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。

國際財務報告準則第16號租賃

國際財務報告準則第16號同時為出租人及承租人引入一個用以識別租賃安排及會計處理的全面模式。國際財務報告準則第16號將於其生效時取代國際會計準則第17號及相關詮釋。

除亦適用於出租人的若干規定外，國際財務報告準則第16號大致承襲國際會計準則第17號的出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃歸類為經營租賃或融資租賃。

(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2018年12月31日，本集團擁有16項（2017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

	2018年 千港元	2017年 千港元 (經重列) (附註19)
基本租金	1,508,126	1,480,874
其他租金	186,565	196,361
其他收入	1,527	3,994
租金收入總額	1,696,218	1,681,229
代收費用 (附註)	243,888	254,211
	<u>1,940,106</u>	<u>1,935,440</u>

附註:

客戶合約收益為代收費用包括租戶及許用合約持有人應付有關營運該等位於香港之物業的款項，乃於提供服務及設施時在一段時間內確認為收入。根據客戶合約，本集團可依據相關租賃條款每月提前收取固定金額。

(6) 物業營運開支

	2018年 千港元	2017年 千港元 (經重列) (附註19)
市場推廣及宣傳	16,214	16,634
物業管理開支	218,218	218,921
停車場營運開支	29,693	28,092
政府地租及差餉	13,390	12,602
租賃佣金及市場推廣服務費用	29,389	36,204
法律及其他專業費用	6,521	8,730
物業管理費	47,512	47,277
水電費	46,561	51,350
其他	15,118	13,808
	<u>422,616</u>	<u>433,618</u>

(7) 信託開支

	2018年 千港元	2017年 千港元
受託人費用	13,930	13,000
其他收費	4,267	4,109
	<u>18,197</u>	<u>17,109</u>

(8) 融資成本

	2018年 千港元	2017年 千港元 (經重列) (附註19)
銀行借貸的利息開支	227,884	184,576
借貸手續費用	26,245	31,544
承諾費用	1,727	3,292
經利率掉期及上限之實現支出	10,705	48,676
	<u>266,561</u>	<u>268,088</u>
衍生金融工具公平值變動	(10,949)	31,210
	<u>255,612</u>	<u>299,298</u>

(9) 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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
核數費用	1,689	1,845
內部審核費用	350	330
估值費用（支付予主要估值師）	524	640
	<u>2,563</u>	<u>2,815</u>

(10) 所得稅開支

	2018年 千港元	2017年 千港元
當期稅項：		
— 香港	195,352	189,036
— 新加坡	26	-
— 過往年度超額撥備	(1,830)	(431)
	<u>193,548</u>	<u>188,605</u>
遞延稅項		
— 本年度	26,471	30,711
— 過往年度不足撥備	1,205	31
	<u>27,676</u>	<u>30,742</u>
	<u>221,224</u>	<u>219,347</u>

置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2017年：16.5%）的稅率繳交香港利得稅。

新加坡成立的置富產業信託須按17%（2017年：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。

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。

(11) 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）5,990.7百萬港元（2017年：3,201.0百萬港元）除以年度已發行1,921,476,481（2017年：1,908,732,338）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。

(12) 投資物業

	2018年 千港元	2017年 千港元
公平值		
年初	37,751,000	36,368,000
年內：		
提升投資物業所產生的資本開支	61,352	52,451
轉撥至分類為待出售之公司資產(附註)	-	(1,061,000)
投資物業公平值變動	4,187,648	2,391,549
年末	<u>42,000,000</u>	<u>37,751,000</u>

附註：

於2018年2月28日，置富產業信託已透過出售Maulden Investments Limited之股權，完成出售和富薈予一名獨立第三方。收購價值2,000百萬港元減去公司於成交時之淨負債12.4百萬港元。

所得銷售款項扣除所需支出已用於償還部分借貸，該出售帶來收益約941.1百萬港元。

已失去控制權的資產及負債之分析：

	千港元
投資物業	1,061,000
貿易及其他應收款項	4,048
銀行結餘及現金	2,603
貿易及其他應付款項	(19,043)
稅項撥備	(274)
遞延稅項負債	(13,886)
所出售的資產淨值	<u>1,034,448</u>

出售物業公司的收益：

	千港元
已收代價	1,987,608
減：交易產生的成本	(2,100)
減：出售費用	(10,000)
減：所出售的資產淨值	(1,034,448)
	<u>941,060</u>

(13) 貿易及其他應收款項

	2018年 千港元	2017年 千港元
貿易應收款項	30,291	34,729
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,669	25,669
其他應收款項	5,901	204,431
預付款項	2,598	2,129
	<u>34,168</u>	<u>232,229</u>
	<u>64,459</u>	<u>266,958</u>

本集團於報告期末的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
0 - 30日	29,531	34,548
31 - 90日	760	170
超過90日	-	11
	<u>30,291</u>	<u>34,729</u>

(14) 借貸

	2018年 千港元	2017年 千港元
有抵押有期貸款	2,000,000	3,100,000
無抵押有期貸款	6,505,060	7,355,060
無抵押循環貸款	400,000	400,000
	<u>8,905,060</u>	<u>10,855,060</u>
減：未攤銷手續費用	(45,604)	(71,849)
	<u>8,859,456</u>	<u>10,783,211</u>
應償還賬面值：		
按要求或一年內	400,000	1,496,788
超過一年，但少於兩年	3,491,056	-
超過兩年，但少於五年	4,968,400	9,286,423
	<u>8,859,456</u>	<u>10,783,211</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(400,000)	(1,496,788)
	<u>8,459,456</u>	<u>9,286,423</u>

(15) 貿易及其他應付款項

	2018年 千港元	2017年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金	516,091	511,134
預收租金	29,384	27,247
	<u>545,475</u>	<u>538,381</u>
其他應付款項		
受託人費用	2,422	2,232
分類為待出售之公司資產應收按金	-	200,000
其他開支	239,198	220,848
應付利息	219	3,875
其他	3,097	2,390
	<u>244,936</u>	<u>429,345</u>
	<u>790,411</u>	<u>967,726</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2018年12月31日租戶按金323.3百萬港元（2017年：308.7百萬港元）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2017年1月1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
年內發行新基金單位：		
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
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2018年1月1日至9月30日 期間的基本費用	10,051	89,260
於2018年12月31日已發行基金單位餘額	1,924,399	8,081,742
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2018年10月1日至12月31日 期間的基本費用	3,506	31,759
於2018年12月31日餘額	<u>1,927,905</u>	<u>8,113,501</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32,013.4百萬港元(2017年: 26,887.8百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數1,927,905,503個(2017年: 1,914,348,385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2018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1,074.7百萬港元(2017年: 1,146.2百萬港元)。

於2018年12月31日,本集團的資產總值減流動負債為40,944.2百萬港元(2017年: 36,624.1百萬港元)。

(19) 比較數字

若干比較數字在對先前報告溢利並無重大影響下已於綜合財務報表中重列,以符合本年度的呈列方式。

截至2018年12月31日止年度,(i) 管理人審閱及重新評估收益性質,並認為收入88.3百萬港元(截至2017年: 94.7百萬港元)與本集團的開支補償有關,而與本集團日常活動中交換代價的輸出無關,因此抵扣相關開支;(ii) 衍生金融工具公平值變動按照附註8分類為融資成本,而非在綜合損益及其他全面收益表中為單獨項目列報。