

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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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，並明確表示概不就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 條獲認可的香港集體投資計劃)
(股份代號: 778)



由置富資產管理有限公司管理

截至 2015 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 2015 年 12 月 21 日將其於新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）之上市地位由第一上市轉換為第二上市後，現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、都會馭、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 2015 年 12 月 31 日止年度（「報告年度」或「2015 年財政年度」）的經審核業績如下：

財務摘要

| | 截至 2015 年 12 月 31 日 止年度 | 截至 2014 年 12 月 31 日 止年度 | 百分比變動 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------|
| 收益（百萬港元） | 1,882.1 | 1,655.8 | +13.7% |
| 物業收入淨額（百萬港元） | 1,324.0 | 1,161.2 | +14.0% |
| 成本對收益比率 | 27.5% | 27.7% | -0.2% |
| 可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元） | 884.6 | 780.8 | +13.3% |
| 每基金單位分派（港仙） | 46.88 | 41.68 | +12.5% |

| | 於 2015 年 12 月 31 日 | 於 2014 年 12 月 31 日 | 百分比變動 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-------|
| 每基金單位資產淨值（港元） | 12.76 | 11.93 | +7.0% |
| 物業估值（百萬港元） | 35,918 | 32,720 | +9.8% |
| 資產負債比率／總槓桿比率 ¹ | 30.1% | 29.4% | +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。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 2015 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 2015 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 1,882.1 百萬港元及 1,324.0 百萬港元，分別較去年增長 13.7% 及 14.0%。置富產業信託於 2015 年 1 月收購麗港城商場帶來額外收入貢獻，加上整體物業組合的續租租金調升率強勁達 20.3%，以及麗城蓄資產增值措施錄得理想回報等利好因素帶動下，置富產業信託於報告年度再創佳績。

於 2015 年財政年度，物業營運開支（不包括管理人表現費用）總額為 517.1 百萬港元，較去年增加 12.8%。成本對收益比率於報告年度內維持在 27.5% 的穩定水平（2014 年：27.7%）。

報告年度之總借貸成本較去年增加 4.8% 至合共 265.8 百萬港元。借貸成本增加主要是由於：(i) 2015 年 1 月提取新增貸款融資，作為收購麗港城商場的資金；及 (ii) 2015 年第三季度增加利率對沖綜合影響所致。2015 年 4 月出售盈暉薈之所得款項淨額已用作償還部分現有貸款融資，借貸成本增幅因而有所收窄。

置富產業信託於 2015 年財政年度錄得的可供分派收益為 884.6 百萬港元，較去年上升 13.3%。於報告年度，每基金單位分派為 46.88 港仙（2014 年：41.68 港仙），當中包括中期及末期每基金單位分派 23.38 港仙及 23.50 港仙。2015 年財政年度的每基金單位分派較去年增加 12.5%，連續第四年錄得雙位數的增長。按基金單位在香港於 2015 年 12 月 31 日之收市價 7.98 港元計算，2015 年財政年度的每基金單位分派收益率為 5.9%。

末期分派

置富產業信託截至 2015 年 12 月 31 日止六個月之末期每基金單位分派為 23.50 港仙，將於 2016 年 2 月 29 日支付予於 2016 年 2 月 5 日已在置富產業信託的基金單位持有人登記冊（「基金單位持有人登記冊」）上登記的基金單位持有人。

通過資產置換提升回報，釋放價值

於 2015 年 1 月 9 日，置富產業信託完成以 1,918.5 百萬港元收購麗港城商場，淨物業收益率為 4.7%。是次收購為置富產業信託首個向獨立第三方收購的項目，為置富產業信託全年業績帶來重要增長。其後，置富產業信託於 2015 年 4 月 2 日完成以 648.0 百萬港元出售盈暉薈，淨物業收益率為 2.9%。盈暉薈以 48% 溢價出售，是置富產業信託成立以來首項出售的資產。該兩宗交易被視為一項成功為基金單位持有人提升回報並締造價值的資產置換。

積極而審慎的資本管理

於 2015 年 1 月，置富產業信託訂立新貸款融資，包括一項 5 年期有期貸款 1,200.0 百萬港元及另一項 2 年期循環信貸融資 400.0 百萬港元，作為收購麗港城商場的部分資金。其後，於 2015 年 4 月完成出售盈暉薈後，以所得款項淨額 638.0 百萬港元償還部分現有融資。

於 2015 年 12 月，置富產業信託訂立兩項總額為 3,200.0 百萬港元之 5 年有期貸款融資，包括有抵押有期貸款融資 2,000.0 百萬港元及無抵押有期貸款融資 1,200.0 百萬港元（「新訂融資」）。新訂融資將於 2016 年 3 月左右提取，並作為 2016 年 4 月到期的現有貸款融資的再融資。通過上述再融資安排，置富產業信託的整體債務到期期限將得以延長，且於 2017 年之前並無再融資的需要。

於 2015 年 12 月 31 日，承諾貸款融資總額為 11,534.0 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 30.1%（2014 年 12 月 31 日：29.4%），平均實際借貸成本為 2.15%（2014 年 12 月 31 日：2.17%）。於 2015 年 12 月 31 日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比增加至 34.3%（2014 年 12 月 31 日：33.4%）。於 2015 年 12 月 31 日的流動負債淨額為 4,140.9 百萬港元，主要來自 2016 年 4 月到期之現有融資 3,154.0 百萬港元。置富產業信託已經訂立再融資，可於現有融資到期前提取。

現有貸款融資乃以置富產業信託的 15 個投資物業作抵押，該等投資物業於 2015 年 12 月 31 日的總估值為 33,445.6 百萬港元。信託人已就所有貸款融資提供擔保。

於 2015 年 12 月 31 日，可動用之流動資金為 1,180.3 百萬港元，包括已承諾而未提取的融資 470.0 百萬港元及手頭現金 710.3 百萬港元。置富產業信託目前具備充裕財力，足以履行財務承諾及應付營運資金需求。

於報告年度，管理人已審慎地為減低利率波動所帶來的影響作出部署。於 2015 年 12 月 31 日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約 68%（2014 年 12 月 31 日：55%）債務的利率成本。管理人將繼續密切留意利率走勢，定期審視置富產業信託的對沖組合。

於 2015 年 12 月 31 日，每基金單位資產淨值為 12.76 港元，較 2014 年年底的 11.93 港元增長 7.0%，主要為投資物業估值上升所致。

物業估值

於 2015 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 35,918.0 百萬港元，較 2014 年 12 月 31 日的 32,720.0 百萬港元及 2015 年 6 月 30 日的 35,238.0 百萬港元分別增長 9.8% 及 1.9%。由於估值所採用之資本化比率維持不變，因此估值增加乃歸因於整體資產表現改善以及新收購之麗港城商場所貢獻，並受出售盈暉薈所抵銷。估值上升為報告年度帶來 1,626.5 百萬港元的重估收益。

物業組合摘要

置富產業信託於 2015 年 12 月 31 日在香港擁有一個地域分佈廣泛的零售物業組合（包含 17 個零售商場及物業），其中包括面積約 318 萬平方呎零售樓面及 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 | 99.3% | 653 |
| 置富嘉湖 | 665,244 | 6,828 | 99.6% | 622 |
| 馬鞍山廣場 | 310,084 | 5,119 | 100.0% | 290 |
| 都會駅 | 180,822 | 3,294 | 100.0% | 74 |
| 置富都會 | 332,168 | 2,410 | 98.4% | 179 |
| 麗港城商場 | 163,203 | 2,214 | 98.7% | 150 |
| 麗城薈 | 276,862 | 2,107 | 97.4% | 329 |
| 華都大道 | 80,842 | 1,594 | 99.5% | 73 |
| 映灣薈 | 63,018 | 969 | 100.0% | 117 |
| 和富薈 | 180,238 | 961 | 91.7% | N.A |
| 銀禧薈 | 170,616 | 872 | 99.6% | 97 |
| 荃薈 | 123,544 | 684 | 99.5% | 67 |
| 青怡薈 | 78,836 | 604 | 100.0% | 27 |
| 城中薈 | 43,000 | 271 | 99.4% | N.A |
| 凱帆薈 | 74,734 | 268 | 100.0% | 35 |
| 麗都大道 | 9,836 | 186 | 100.0% | N.A |
| 海韻大道 | 14,604 | 115 | 100.0% | N.A |
| 合計／總平均值 | 3,182,120 | 35,918 | 98.8% | 2,713 |

營運回顧

於報告年度內，儘管香港整體零售銷售總額下降，置富產業信託旗下 17 個私人住宅屋苑零售物業組合仍保持穩定增長，經營表現於 2015 年財政年度大放異彩。2015 年財政年度的物業組合續租租金調升率繼續維持於 20.3% 的高水平，出租率則上升至 98.8%（2014 年 12 月 31 日：97.3%），而物業組合的平均租金於 2015 年 12 月 31 日為每平方呎 40.0 港元。若不計及麗港城商場和盈暉薈，原有物業組合之平均租金則按年上升 6.8%。

置富產業信託的投資組合目前共有 1,396 個租戶，其中十大租戶合共佔物業組合於 2015 年 12 月 31 日之租金收入總額約 26.1% 及可出租總面積約 21.7%。物業組合內提供日常所需之零售租戶如超級市場、餐飲和服務及教育佔可出租總面積約 60%，標示著置富產業信託對宏觀經濟周期性變動的強韌抗跌力。

管理人將繼續致力保留優質租戶，並提前與將屆滿的租戶續租，以及把握機遇優化租戶組合。

透過增值措施優化資產

於報告年度內，麗城薈的資產增值措施分階段圓滿竣工。整個資產增值項目的資本開支約為 80 百萬港元，投資回報率達 20.3%的理想水平，再次超越目標投資回報率 15%。地面全層經全面修繕後創造更實用的購物區域佈局，加上活化後的街市以及更豐富的租戶組合，均帶動麗城薈之平均租金按年增長 12.8%。麗城薈資產增值措施的順利完成，再次彰顯我們優化置富產業信託物業組合的不懈努力。

接著，管理人將著手推行置富嘉湖的重大資產增值措施，把商場重新定位為區域性購物及娛樂熱點，為毗鄰居民以外更廣層面的購物人仕服務。

展望

香港經濟增長於 2015 年第三季度放緩，本地生產總值按年僅上升 2.3%，與之前兩個季度分別按年增長 2.8%及 2.4%相比，增幅有所收窄。另一方面，儘管私人消費開支增長幅度有所放緩，但仍錄得 4.3%的按年增長，顯示本地需求在全民就業和收入持續上升的支持下，抗跌力相對較強。穩健的本地經濟基本因素緩和了對外貿易疲弱對整體經濟的影響。香港零售銷售總值於 2015 年首 11 個月按年下跌 3.1%，主要由於旅客對奢侈品的消費急跌。本地消費預期於短期內將成為零售市場的主要支柱。

面對零售氣氛疲弱、全球經濟增長前景欠佳等不明朗因素加上市場對持續加息的預期，管理人將繼續保持密切關注並保持警覺。儘管如此，由於置富產業信託的私人屋苑零售物業組合主要提供日常購物需要，因此可望在波動的市場和經濟環境中，保持較強的抗跌力。

由於今年成本有可能因工資上調及其他外部因素而繼續受壓，因此管理人將密切注視及監管營運開支。管理人將繼續在業務營運和設施中，採取節能減廢等有助於控制成本的措施，以舒緩成本上升的影響。

展望未來，管理人將繼續致力於執行有效的租賃和租戶重組策略及資產增值措施，以推動收益增長。同時，管理人將密切留意有利於置富產業信託長期可持續發展的投資機遇。

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 2015 年 12 月 31 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,886,372,042 個基金單位。與 2014 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共 13,325,748 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2015 年 1 月 2 日，3,243,664 個新基金單位已按每基金單位 7.6277 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 2014 年 10 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 24.7 百萬港元。
- 於 2015 年 4 月 2 日，3,128,838 個新基金單位已按每基金單位 8.1893 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 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 25.6 百萬港元。
- 於 2015 年 7 月 3 日，3,386,932 個新基金單位已按每基金單位 7.7817 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 2015 年 4 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 26.4 百萬港元。
- 於 2015 年 10 月 5 日，3,566,314 個新基金單位已按每基金單位 7.4715 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 2015 年 7 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 26.6 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 8,912,000 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。於2015年12月21日，置富產業信託於新交所主板上市地位由第一上市轉為第二上市。置富產業信託及／或管理人須遵守在新加坡及香港適用的法律、法規及規例，包括新加坡金融管理局頒佈之集體投資計劃守則、新交所上市手冊內所載之相關上市規則及香港聯交所證券上市規則附錄14內所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文(如適用)。

管理人確認其一直遵守合規手冊的重要規定，於整個報告年度亦已接納適用於置富產業信託及／或管理人的新加坡2012年企業管治守則及企業管治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2016年2月5日（星期五）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)（就新加坡基金單位持有人而言）於2016年2月4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，或(b)（就香港基金單位持有人而言）於2016年2月4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，以辦理過戶登記手續。有關分派將於2016年2月29日（星期一）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根據彼等的職權範圍進行審閱。

公眾持有量

據管理人所悉，於 2015 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 2015 年年度報告

置富產業信託 2015 年年度報告將於 2016 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，2016 年 1 月 21 日

於本公告日期，管理人董事包括非執行董事趙國雄博士（主席）、林惠璋先生、楊逸芝小姐及馬勵志先生；執行董事趙宇女士及洪明發先生；獨立非執行董事林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士。

綜合損益及其他全面收入表

截至2015年12月31日止年度

| | 附註 | 2015 年 千港元 | 2014 年 千港元 |
|----------------------------|----|------------------|------------------|
| 收益 | 5 | 1,882,148 | 1,655,774 |
| 物業營運開支 | | (517,076) | (458,414) |
| 物業收入淨額（扣除管理人表現費用前） | | 1,365,072 | 1,197,360 |
| 管理人表現費用 | | (41,045) | (36,136) |
| 物業收入淨額 | | 1,324,027 | 1,161,224 |
| 管理人基本費用 | | (105,785) | (92,891) |
| 外幣兌換虧損 | | (468) | (315) |
| 利息收入 | | 3,467 | 9,662 |
| 信託開支 | 6 | (42,379) | (14,926) |
| 投資物業公平值變動 | | 1,626,470 | 3,321,779 |
| 衍生金融工具公平值變動 | | (75,500) | (29,233) |
| 出售物業公司收益 | | 218,598 | - |
| 借貸成本 | 7 | (265,784) | (253,498) |
| 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利 | 8 | 2,682,646 | 4,101,802 |
| 所得稅開支 | 9 | (196,460) | (170,896) |
| 年度溢利（未計與基金單位持有人之交易） | | 2,486,186 | 3,930,906 |
| 向基金單位持有人分派 | | (884,570) | (780,770) |
| 年度溢利（計入與基金單位持有人之交易） | | 1,601,616 | 3,150,136 |
| 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 | | 23,386 | 23,183 |
| 年度全面收入總額 | | 1,625,002 | 3,173,319 |
| 可供分派予基金單位持有人之收益 | | 884,570 | 780,770 |
| 每基金單位基本盈利（港仙） | 10 | 132.00 | 210.19 |

分派表

截至2015年12月31日止年度

| | 附註 | 2015 年 千港元 | 2014 年 千港元 |
|---|-------|------------------|------------------|
| 年度溢利（未計與基金單位持有人之交易） | | 2,486,186 | 3,930,906 |
| 調整： | | | |
| 管理人基本費用 | | 105,785 | 92,891 |
| 收購費用 | | 19,185 | - |
| 投資物業公平值變動 | | (1,626,470) | (3,321,779) |
| 衍生金融工具公平值變動 | | 75,500 | 29,233 |
| 出售一間投資物業公司收益 | | (218,598) | - |
| 借貸手續費用 | | 26,227 | 38,412 |
| 外幣兌換虧損 | | 468 | 315 |
| 其他不可扣稅信託開支 | | 16,287 | 10,792 |
| 可供分派收入 | (i) | 884,570 | 780,770 |
| 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 23.38 港仙 （2014 年：20.88 港仙） | (ii) | 440,258 | 390,454 |
| 截至 12 月 31 日止 6 個月每基金單位 23.50 港仙 （2014 年：20.80 港仙） | (iii) | 444,312 | 390,316 |
| 可供分派收入 | | 884,570 | 780,770 |
| 每基金單位分派（港仙） | | 46.88 | 41.68 |

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2015年6月30日止六個月每基金單位分派23.38港仙（截至2014年6月30日止六個月：20.88港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入440.3百萬港元（截至2014年6月30日止六個月：390.5百萬港元）除以1,882,805,728個基金單位(2014年6月30日：1,869,688,995個基金單位)計算，即於2015年6月30日之1,879,418,796個基金單位(2014年6月30日：1,866,273,811個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2015年第二季度之基本費用而向其發行之3,386,932個基金單位(於2014年第二季度：3,415,184個基金單位)。分派440.3百萬港元（截至2014年6月30日止六個月：390.5百萬港元）已於2015年8月28日支付（截至2014年6月30日止六個月：2014年8月29日）。

- (iii) 截至2015年12月31日止六個月每基金單位分派23.50港仙（截至2014年12月31日止六個月：20.80港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入444.3百萬港元（截至2014年12月31日止六個月：390.3百萬港元）除以1,889,899,303個基金單位（2014年12月31日：1,876,289,958個基金單位）計算，即於2015年12月31日之1,886,372,042個基金單位（2014年12月31日：1,873,046,294個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2015年第四季度之基本費用而向其發行之3,527,261個基金單位（於2014年第四季度：3,243,664個基金單位）。分派444.3百萬港元（截至2014年12月31日止六個月：390.3百萬港元）將於2016年2月29日支付（截至2014年12月31日止六個月：2015年2月27日）。

綜合財務狀況表

於2015年12月31日

| | 附註 | 2015 年 千港元 | 2014 年 千港元 |
|-------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 11 | 35,918,000 | 32,720,000 |
| 衍生金融工具 | | 5,884 | 32,306 |
| 收購物業公司按金 | | - | 95,925 |
| 非流動資產總值 | | 35,923,884 | 32,848,231 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 12 | 73,441 | 60,853 |
| 銀行結餘及現金 | | 710,339 | 688,407 |
| 流動資產總值 | | 783,780 | 749,260 |
| 資產總值 | | 36,707,664 | 33,597,491 |
| 非流動負債 | | | |
| 衍生金融工具 | | 52,837 | 33,617 |
| 借貸 | 13 | 7,228,970 | 8,881,110 |
| 遞延稅項負債 | | 394,867 | 378,235 |
| 非流動負債總額 | | 7,676,674 | 9,292,962 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 14 | 673,984 | 588,627 |
| 借貸 | 13 | 3,780,054 | 940,000 |
| 衍生金融工具 | | 6,472 | - |
| 應付分派 | | 444,312 | 390,316 |
| 稅項撥備 | | 19,844 | 10,049 |
| 流動負債總額 | | 4,924,666 | 1,928,992 |
| 負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值） | | 12,601,340 | 11,221,954 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | 24,106,324 | 22,375,537 |
| 已發行及將發行基金單位（千個） | 15 | 1,889,899 | 1,876,290 |
| 基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元） | 16 | 12.76 | 11.93 |

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2014年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

於本年度，本集團已應用以下由國際會計準則委員會頒佈並於2015年1月1日或之後開始的會計期間強制生效的國際財務報告準則修訂本：

| | |
|-----------------|-------------------------------|
| 國際財務報告準則（修訂本） | 2010年至2012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（修訂本） | 2011年至2013年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進 |
| 國際會計準則第19號（修訂本） | 界定福利計劃：僱員供款 |

於本年度應用國際財務報告準則之修訂本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） | 2012 年至 2014 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 9 號 | 金融工具 ² |
| 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 ¹ |
| 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 ⁵ |
| 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 ¹ |
| 國際財務報告準則第 14 號 | 監管遞延賬戶 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 16 號 | 租賃 ⁴ |
| 國際會計準則第 1 號（修訂本） | 披露方案 ¹ |
| 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 ¹ |
| 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 ¹ |
| 國際會計準則第 27 號（修訂本） | 單獨財務報表之權益法 ¹ |

¹於 2016 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

²於 2018 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

³於 2016 年 1 月 1 日或之後開始之首份年度國際財務報告準則財務報表生效

⁴於 2019 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

⁵待確定生效日期或之後開始之年度期間

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 號的主要要求概述如下：

- 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。

- 就計量指定於損益賬按公平值處理的金融負債而言，國際財務報告準則第9號規定，金融負債因其信貸風險變動引致的公平值變動數額於其他綜合收益呈列，除非於其他綜合收益確認該負債的信貸風險變動影響會造成或擴大損益的會計錯配則作別論。金融負債因金融負債信貸風險變動而引致的公平值變動其後不會重新分類至損益。根據國際會計準則第39號，指定於損益賬按公平值處理的金融負債的公平值變動全部數額均於損益呈列。
- 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三類對沖會計處理，但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，有效性測試已經全面改革，並以「經濟關係」原則取代。對沖有效性亦不再需要追溯評估。同時，有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

管理人將評估應用國際財務報告準則第9號的影響。直至集團進行詳細評估前，現時對於國際財務報告準則第9號的影響未能作出合理估計。

(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2015年12月31日，本集團擁有17項（2014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

| | 2015 年 千港元 | 2014 年 千港元 |
|------|------------------|------------------|
| 基本租金 | 1,362,286 | 1,191,055 |
| 代收費用 | 333,838 | 300,182 |
| 其他租金 | 184,246 | 162,429 |
| 其他收入 | 1,778 | 2,108 |
| | <u>1,882,148</u> | <u>1,655,774</u> |

(6) 信託開支

| | 2015 年 千港元 | 2014 年 千港元 |
|----------|---------------|---------------|
| 受託人費用 | 12,241 | 10,721 |
| 收購費用 | 19,185 | - |
| 收購所產生的開支 | 4,046 | 70 |
| 其他收費 | 6,907 | 4,135 |
| | <u>42,379</u> | <u>14,926</u> |

(7) 借貸成本

| | 2015 年 千港元 | 2014 年 千港元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 以下的利息開支： | | |
| - 有期貸款 | 149,282 | 138,515 |
| - 循環貸款 | 21,024 | 11,064 |
| 經現金流對沖之利息支出調撥 | 58,537 | 60,793 |
| 承諾費用 | 1,687 | 1,688 |
| 手續費用攤銷 | | |
| - 攤銷 | 33,810 | 31,662 |
| - 因提早償還的有期貸款而註銷 | 1,444 | 9,776 |
| | <u>265,784</u> | <u>253,498</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：

| | 2015 年 千港元 | 2014 年 千港元 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 核數費用 | 2,182 | 1,913 |
| 內部審核費用 | 330 | 330 |
| 估值費用 (支付予主要估值師) | 618 | 777 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

(9) 所得稅開支

| | 2015年 千港元 | 2014年 千港元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 當期稅項： | | |
| — 香港 | 164,674 | 138,641 |
| — 新加坡 | 64 | 423 |
| — 過往年度不足/(超額)撥備 | 3 | (26) |
| | <u>164,741</u> | <u>139,038</u> |
| 遞延稅項 | | |
| — 本年度 | 31,742 | 32,045 |
| — 過往年度超額撥備 | (23) | (187) |
| | <u>31,719</u> | <u>31,858</u> |
| | <u>196,460</u> | <u>170,896</u> |

於本年度，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（2014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%（2014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。

(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）2,486.2百萬港元（2014年：3,930.9百萬港元）除以年度已發行1,883,488,901（2014年：1,870,211,546）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

| | 2015年 千港元 | 2014年 千港元 |
|----------------|-------------------|-------------------|
| 年初之公平值 | 32,720,000 | 29,338,000 |
| 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 | 97,765 | 60,221 |
| 出售投資物業 | (438,489) | - |
| 投資物業公平值變動 | 1,626,470 | 3,321,779 |
| 年末之公平值 | <u>35,918,000</u> | <u>32,720,000</u> |

(12) 貿易及其他應收款項

| | 2015年 千港元 | 2014年 千港元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 貿易應收款項 | 39,253 | 32,390 |
| 其他應收款項及預付款項 | | |
| 抵押訂金 | 28,078 | 23,846 |
| 其他應收款項 | 4,288 | 2,917 |
| 預付款項 | 1,822 | 1,700 |
| | <u>34,188</u> | <u>28,463</u> |
| | <u>73,441</u> | <u>60,853</u> |

本集團於報告期末的貿易應收款項的賬齡分析如下：

| | 2015年 千港元 | 2014年 千港元 |
|--------|---------------|---------------|
| 0—30日 | 38,954 | 31,495 |
| 31—90日 | 251 | 885 |
| 超過90日 | 48 | 10 |
| | <u>39,253</u> | <u>32,390</u> |

(13) 借貸

| | 2015年 千港元 | 2014年 千港元 |
|--------------------|-------------------|------------------|
| 有抵押有期貸款 | 7,845,351 | 7,334,253 |
| 無抵押有期貸款 | 1,618,700 | 1,618,700 |
| 有抵押循環貸款 | 1,470,000 | 940,000 |
| 無抵押循環貸款 | 130,000 | - |
| 減：未攤銷手續費用 | (55,027) | (71,843) |
| | <u>11,009,024</u> | <u>9,821,110</u> |
| 應償還賬面值： | | |
| 按要求或一年內 | 3,780,054 | 940,000 |
| 超過一年，但少於兩年 | 3,940,320 | 2,817,265 |
| 超過兩年，但少於五年 | 3,288,650 | 6,063,845 |
| | <u>11,009,024</u> | <u>9,821,110</u> |
| 減：呈列於流動負債下於一年內到期款項 | (3,780,054) | (940,000) |
| | <u>7,228,970</u> | <u>8,881,110</u> |

(14) 貿易及其他應付款項

| | 2015 年 千港元 | 2014 年 千港元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 貿易應付款項 | | |
| 租戶按金 | | |
| — 外方 | 453,704 | 410,128 |
| — 相關人士 | 13,907 | 10,500 |
| 預收租金 — 外方 | 22,110 | 15,995 |
| | <u>489,721</u> | <u>436,623</u> |
| 其他應付款項 | | |
| 受託人費用 | 2,081 | 1,943 |
| 其他開支 | | |
| — 外方 | 106,142 | 69,599 |
| — 相關人士 | 62,103 | 68,173 |
| — 管理人 | 6,949 | 6,011 |
| 應付利息 | 3,420 | 4,079 |
| 其他 | 3,568 | 2,199 |
| | <u>184,263</u> | <u>152,004</u> |
| | <u>673,984</u> | <u>588,627</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2015年12月31日租戶按金299.6百萬港元(2014年：262.3百萬港元)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 2014 年 1 月 1 日已發行基金單位餘額 | 1,862,534 | 7,572,356 |
| 年內發行新基金單位： | | |
| 作為支付管理人於 2014 年 1 月 1 日至 9 月 30 日期間的基本費用 | 10,512 | 68,149 |
| 於 2014 年 12 月 31 日已發行基金單位餘額 | <u>1,873,046</u> | <u>7,640,505</u> |
| 年內發行新基金單位： | | |
| 作為支付管理人於 2014 年 10 月 1 日至 12 月 31 日期間的基本費用 | 3,244 | 24,742 |
| 於 2014 年 12 月 31 日餘額 | <u>1,876,290</u> | <u>7,665,247</u> |
| 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 | <u>1,886,372</u> | <u>7,743,872</u> |
| 將發行新基金單位： | | |
| 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 | <u>1,889,899</u> | <u>7,771,032</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24,106.3百萬港元(2014年: 22,375.5百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數1,889,899,303個(2014年: 1,876,289,958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2015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4,140.9百萬港元(2014年: 1,179.7百萬港元)。

於2015年12月31日,本集團的資產總值減流動負債為31,783.0百萬港元(2014年: 31,668.5百萬港元)。