

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 2022 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 2022 年 12 月 31 日止年度（「**報告年度**」或「**2022 年財政年度**」）的經審核業績如下：

財務摘要

	截至 2022 年 12 月 31 日 止年度	截至 2021 年 12 月 31 日 止年度	百分比 變動
收益（百萬港元）	1,764.4	1,806.4	-2.3%
物業收入淨額（百萬港元）	1,290.2	1,340.2	-3.7%
可供分派予基金單位持有人之收益（百萬港元）	877.3	981.1	-10.6%
基金單位持有人的分派（百萬港元）	877.3	883.0	-0.6%
每基金單位分派（港仙）	44.15	44.83	-1.5%
成本對收益比率	24.6%	23.5%	+1.1%
	於 2022 年 12 月 31 日	於 2021 年 12 月 31 日	百分比 變動
物業估值（百萬港元）	39,503	39,500	-
每基金單位資產淨值（港元）	14.52	14.79	-1.8%
資產負債比率 ^[1]	23.9%	22.4%	+1.5%

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

儘管 2022 年初爆發的第五波 2019 冠狀病毒病疫情為香港零售市場帶來沉重打擊，但至年底時，市況已大致恢復穩定。

置富產業信託於截至 2022 年 12 月 31 日止年度錄得收益 1,764.4 百萬港元，按年減少 2.3%（2021 年：1,806.4 百萬港元）。跌幅乃由於因第五波 2019 冠狀病毒病疫情向租戶提供的租金寬減，物業組合的平均出租率因受+WOO 嘉湖資產增值措施持續進行影響而有所下降，以及續租租金調升率錄得負增長所致。由於本地疫情於 3 月初見頂後，抗疫相關之社交距離措施亦逐步放寬，故於 2022 年下半年毋須再提供任何的租金寬減。因此，2022 年下半年的收益有所改善，較 2022 年上半年增長 3.4%。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年增加 2.2% 至 434.2 百萬港元（2021 年：424.8 百萬港元），主要由於物業管理開支與 2021 年的低基數比較下有所增加所致。因此，物業收入淨額按年減少 3.7% 至 1,290.2 百萬港元（2021 年：1,340.2 百萬港元），而於報告年度的成本對收益比率則為 24.6%（2021 年：23.5%）。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年上升 25.1% 至 241.6 百萬港元（2021 年：193.1 百萬港元），主要由於香港銀行同業拆息於 2022 年下半年急升所致，置富產業信託於 2022 年 9 月提取了一筆新貸款作為收購高文之星物業（Stars of Kovan Property）的融資，因此借貸水平上升亦導致融資成本增加。報告年度內，實際借貸成本為 2.7%（2021 年：2.2%）。

報告年度內，可供分派之收益為 877.3 百萬港元（2021 年：981.1 百萬港元），按年減少 10.6%。報告年度的派息比率為 100%（2021 年：90%），全年每基金單位分派為 44.15 港仙，而 2021 年則為 44.83 港仙。按基金單位於 2022 年 12 月 30 日之收市價 6.34 港元計算，2022 年全年每基金單位分派的派息收益為 7.0%。

截至 2022 年 12 月 31 日止年度末期每基金單位分派 21.10 港仙將於 2023 年 4 月 21 日支付予 2023 年 3 月 24 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 2022 年 12 月 31 日，置富產業信託的已提取貸款融資總額為 9,636.7 百萬港元（2021 年：8,900.0 百萬港元），資產負債比率因此達 23.9%（2021 年：22.4%）。於 2022 年 12 月 31 日，總負債佔總資產的百分比為 28.1%（2021 年：26.5%）。

報告年度內，置富產業信託取得兩項新融資，作再融資及其他一般企業用途。該兩項新融資包括 1,200 百萬港元的五年期可持續發展表現掛鈎貸款及 200 百萬港元非承諾循環貸款。此外，置富產業信託亦已取得一項 100 百萬新加坡元的五年期可持續發展表現掛鈎貸款，為收購高文之星物業(Stars of Kovan Property)提供資金。

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 2022 年 12 月 31 日，可動用之流動資金為 447.3 百萬港元（2021 年：418.0 百萬港元），包括已承諾而未提取的融資額度 240.4 百萬港元（2021 年：300.0 百萬港元）以及銀行存款 206.9 百萬港元（2021 年：118.0 百萬港元）。此外，於報告年度完結時尚未提取的非承諾循環信貸融資額度為 400.0 百萬港元（2021 年：300.0 百萬港元）。

於 2022 年 12 月 31 日，債務中採用固定利率的部分佔約 62%（2021 年：約 70%），在加息周期下對利率風險作出合理的緩衝。

於 2022 年 12 月 31 日，每基金單位資產淨值為 14.52 港元（2021 年：14.79 港元）。

物業組合估值

置富產業信託已於 2022 年 9 月完成其首個海外投資，成功收購於新加坡的高文之星物業（Stars of Kovan Property）。連同原有的 16 個香港私人住宅屋苑零售物業，置富產業信託旗下物業組合已擴大至合共 17 個零售物業。於 2022 年 12 月 31 日，香港物業組合的估值為 38,955 百萬港元（2021 年：39,500 百萬港元），按年減少 1.4%。香港資產的平均資本化率維持不變，仍為 4.3%。另一方面，作為物業組合中的新增項目，該新加坡資產於 2022 年 12 月 31 日的估值為 95 百萬新加坡元。

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 2022 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	8,073	98.0%	653
+WOO 嘉湖	665,244	7,821	89.4%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,610	99.4%	290
都會駅	180,822	3,590	93.7%	74
置富都會	332,168	2,413	82.3%	179
麗港城商場	163,203	2,479	99.1%	150
麗城薈	276,862	2,465	92.1%	329
華都大道	80,842	1,768	100%	73
映灣薈	63,018	1,209	100%	117
銀禧薈	170,616	925	97.0%	97
青怡薈	78,836	830	100%	27
荃薈	123,544	778	97.5%	67
城中薈	43,000	326	96.7%	不適用
凱帆薈	74,734	323	100%	35
麗都大道	9,836	211	100%	不適用
海韻大道	14,604	134	100%	不適用
高文之星物業	22,638	548	100%	80
合計/總平均值	3,024,520	39,503	93.9%	2,793

業務回顧

於 2022 年初爆發的第五波 2019 冠狀病毒病疫情對香港造成沉重打擊，政府因而將所有相關防疫措施收緊至史無前例的水平。於 2022 年第一季度末，隨著相關防疫措施有所放寬及疫情逐漸緩和，加上受到就業市場情況有所改善及政府推出消費券計劃（「消費券計劃」）等支援措施的帶動，零售市場逐步回穩。然而，由於政府在 2022 年 9 月起撤銷對入境旅客需接受酒店檢疫的要求，觸發抑壓已久外遊需求的釋放，香港居民於第四季度的出境人數因而有所增加，並對本地消費造成壓力，令零售市場的復甦一度受阻。整體而言，2022 年全年的零售業銷售總額按年下跌 0.9%。其中，百貨公司（-9.9%）及衣物及鞋類（-9.1%）持續受壓，而超市（+1.3%）、電器（+2.1%）及藥物及化妝品（+2.7%），則表現較為理想。

踏入 2022 年，隨著商業風險急升，我們的當務之急是迅速地將租金收款比率恢復至穩健水平及維持穩定的收入來源。為此，我們以租金寬減、購入租戶現金券及其他相關租戶紓困措施向部分租戶提供及時支援。隨著疫情漸趨緩和，2022 年全年的租金收款比率迅速反彈並持續改善下，2022 年全年的租金收款比率為 98.6%。整體而言，置富 Malls 於 2022 年實現穩定的資產表現。租戶續租率於全年維持平穩的 78%；而儘管持續進行資產增值措施導致短暫商舖空置，物業組合的出租率於 2022 年 12 月 31 日為 93.9%的健康水平。踏入租金下行週期的第三個年頭，整體續租租金的減幅於 2022 年期間大致呈收窄之勢。儘管各行各業的業務表現不一，但逐漸有更多來自若干個別行業之租戶的續租租金得以持平或錄得溫和增長。

隨著 2022 年下半年社交距離措施放寬，我們亦加大市場推廣力度，推出一系列針對性活動，包括免費泊車優惠、禮品換領及租戶現金券換領等，以把握消費券計劃所帶來的消費力。此外，為慶祝「置富 Malls」手機應用程式推出兩周年紀念，我們在該手機應用程式上推出置富 Malls 電子禮券，讓顧客以 Fortune Point+ 積分兌換電子現金券於旗下商場消費，為租戶帶來更多商機。隨著我們不斷擴大電子禮遇的覆蓋範圍，「置富 Malls」手機應用程式將作為一個綜合電子平台以提高生產力及效益、加強我們的競爭優勢，並提升顧客體驗。

首度進軍海外的收購

於 2022 年 9 月 30 日，置富產業信託完成收購新加坡高文之星物業(Stars of Kovan Property)，代價為 88 百萬新加坡元（約 505 百萬港元）。此項收購標誌著置富產業信託首度進軍海外市場，使其收入來源更趨多元化並提高收入穩定性。高文之星物業（Stars of Kovan Property）的可出租總面積為 22,638 平方呎，包括 36 個商舖單位及 80 個車位。高文之星物業（Stars of Kovan Property）的租戶組合以必需品行業為主，出租率達 100%，體現了與我們在香港現有 16 個社區零售資產組合相互配合的商業策略。

APM Property Management Pte Ltd（「APM」）為一家經驗豐富的知名物業管理公司，在新加坡擁有亮麗往績（包括管理具標誌性的新達城），該公司已獲委任處理高文之星物業的日常營運、物業管理、租賃管理及市場推廣服務。在 APM 的協助下，我們冀望在新加坡零售市場正處於上升勢頭下，把握租約在到期時的商機，提高該物業的租金回報率。

推行資產增值措施以帶動自然增長

+WOO 嘉湖座落天水圍市中心，設有區內最大型的超級市場、唯一的電影院並提供各類日常生活便利服務，乃區內首選的購物商場。為鞏固+WOO 嘉湖的領先地位，並把握政府推行北部都會區發展計劃刺激人口增長所帶來的新需求，管理人已投入 300 百萬港元的資本開支在+WOO 嘉湖二期開展重點資產增值措施。分三個階段進行的翻新工程於 2021 年 7 月動工，並於 2022 年取得良好進展。

該翻新工程的首階段以毗鄰銀座輕鐵站的商場入口作為起始點，施工範圍覆蓋+WOO 嘉湖二期達 44%的面積。首階段的翻新工程已於 2022 年 7 月完成，翻新後的商場入口採光充沛且富現代感，配以中庭舒適溫暖的氣氛格局，給到訪顧客煥然一新的感覺。多部扶手電梯已拆除重置務求更流暢地把地下的人流帶動到一樓及二樓。於二樓新增設兒童遊樂區「+WOO 嘉湖遊樂場」，更成功將一個閒置的室外空間打造成全新熱點。遊樂場成功為二樓帶來更多人流，同層的毗鄰商戶也因而受惠。翻新工程已成功吸引來自各行各業的新租戶進駐+WOO 嘉湖，包括從事餐飲、體育健身及消閒娛樂業的商戶。預期+WOO 嘉湖的資產增值工程將於 2023 年取得更大進展並於 2024 年上半年竣工。

締造綠色未來

可持續發展一直是我們營商之道重要的一環。我們釐定及落實環境、社會及管治措施，並考慮所有業務範疇在五個關鍵領域的表現，即我們的員工、我們的足跡、我們的社區、我們的空間及我們的操守。該等價值讓我們在符合高水平的業務標準及常規方面取得穩定進展，繼而對我們的業務表現及經營所在社區產生正面影響。我們堅定不移地追求可持續發展，並以此為中心制定企業的整體策略。

置富產業信託於報告年度在環境、社會及管治的不同層面均取得顯著進展：

- **綠色金融** — 我們於 2022 年新取得總額合共 1,777.1 百萬港元的可持續發展表現掛鈎貸款，加強了我們履行將可持續發展融入業務經營的承諾。鑒於接近 45%的貸款與可持續發展表現掛鈎，而貸款利率減省可直接提升純利，因此以綠色融資為重下將鼓勵我們在作出商業決定時一併考慮環境保護因素。
- **綠色建築** — 香港物業組合內的全部資產均在物業管理方面獲得「綠建環評管理」環保認證。然而我們並不滿足於在單個項目上的認證，我們以置富都會為試點，參予更為全面的綜合評估計劃，並榮獲綠建環評的最高評級鉑金級認證。綜合評估計劃旨在測量樓宇在多方面的綜合表現，包括物業管理、廢物管理、用水、能源使用、室內空氣質素等。
- **綠色營運** — 我們已為旗下的六個商場安裝智能物業管理平台，並陸續在 2023 年內擴展至共九個商場，屆時將覆蓋物業組合中達 85%的可出租總面積。改用智能物業管理平台可為我們提供物業的實時數據，讓我們有效提高能源效益及調節空氣質素。我們不斷在物業管理及樓宇設備上推動創新，努力實現脫碳及邁向淨零排放等目標。

- **綠色樓宇改裝** — 我們相信為旗下物業組合以合乎環保為前提下進行相關樓宇改裝並成為市場先驅，可讓物業在應對未來新形勢及挑戰上保持競爭力，從而吸納更多有著相同綠色理念的租戶。作為置富產業信託史上最大型的資產增值措施項目，+WOO 嘉湖的翻新工程從規劃階段即以實現脫碳為目標。例如，我們於停車場增設六個電動車充電位，並於商場中庭屋頂上安裝面積達 220 平方米的太陽能板。在客戶方面，我們已增添更多及優化為傷健人士及兒童而設的設施；為配合更加注重健康衛生的大環境，我們採用了多項免觸式裝置及技術；另外也加裝了多個數碼互動屏幕及於洗手間安裝智能感應器，加強與訪客的聯繫互動並帶來更佳的購物體驗。

展望

自 2020 年以來，為遏制 2019 冠狀病毒病擴散而實施的嚴格社交距離措施及檢疫要求，對香港經濟造成嚴重打擊。商業活動歷經三年的嚴重干擾後，終見香港與內地及世界各地重新接軌的路線圖。自 2022 年 12 月中旬起，大部分針對訪港旅客的旅遊限制經已撤銷，並已於 2023 年 1 月 8 日與中國恢復通關。免檢疫的旅遊安排使訪港旅客入境時更為便捷，這將為 2023 年的經濟增長注入動力。於疫情前，旅客消費佔香港零售銷售額約三分之一，故旅客重臨將為零售市場的全面復甦奠定基礎。香港最新一份財政預算案公佈再度於 2023 年推出消費券計劃，首三千港元將於 2023 年 4 月發放，而餘下二千港元將於今年年中發放。承接先前分別於 2021 年及 2022 年推出的首兩輪消費券計劃，是次消費券計劃預期將惠及超過六百萬名合資格市民並提振本地消費。

另一方面，市場對通脹、加息、經濟增長放緩及多變的地緣政治局勢等方面的憂慮揮之不去，持續令全球宏觀經濟前景蒙上陰霾。物價普遍上漲（尤其是在能源及勞工方面）將對置富產業信託 2023 年的經營成本造成壓力。節約能源及優化能源效益將成為日常營運的優先考慮，藉以減輕水電費上升所造成的影響。幸而我們在早前已開始在置富 Malls 安裝智能物業管理平台，目前已覆蓋物業組合超過一半的總樓面面積，為節能工作提供可靠的基礎。我們在樓宇自動化系統方面的持續開發及投入，將有助提升整體營運效率及成本效益。

審慎的資本管理是置富產業信託得以保持長期平穩及韌性的基礎。置富產業信託財務狀況穩健，資產負債比率在 23.9% 的健康水平且利息償付比率達 4.8 倍。債務中採用固定利率對沖的部分達 62%，將繼續使置富產業信託在預期的加息周期下緩衝利率上調風險。

儘管面對上述的種種挑戰，我們仍將致力於 2023 年扭轉過往三年的跌勢，在收益方面，我們看到明朗的前景。隨著旗下物業組合中三分之一面積的租約於 2023 年到期，我們冀望能把握經濟復甦所帶來的機遇，實現租金增長。鑑於 +WOO 嘉湖的資產增值措施的推進，預期可在 2023 年為我們的租金收入帶來正面貢獻，同時高文之星物業（Stars of Kovan Property）亦將帶來全年的收入貢獻。置富產業信託作為領先的社區商場營運者，旗下租戶組合主要為日常消費類別，因而具備充分優勢可受惠於零售市場的復甦。管理人將繼續加強物業組合之韌性及積極管理物業組合，以鞏固其核心競爭力，繼而為基金單位持有人創造長遠價值及可持續回報。

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 2022 年 12 月 31 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,987,625,212 個基金單位。與 2021 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告年度內，合共 17,581,632 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2022 年 1 月 4 日，3,760,827 個新基金單位已按每基金單位 7.942 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 10 月 1 日至 2021 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 2022 年 4 月 8 日，4,143,388 個新基金單位已按每基金單位 7.052 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 1 月 1 日至 2022 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 2022 年 7 月 8 日，4,530,315 個新基金單位已按每基金單位 6.472 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 4 月 1 日至 2022 年 6 月 30 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 2022 年 10 月 7 日，5,147,102 個新基金單位已按每基金單位 5.83 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 7 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 30.0 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 3,600,000 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 2023 年 3 月 24 日（星期五）。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 2023 年 3 月 24 日（星期五）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 2023 年 4 月 21 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 2023 年 3 月 2 日獲董事會批准。

公眾持有量

據管理人所悉，於 2022 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 2022 年年度報告

置富產業信託 2022 年年度報告將於 2023 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，2023 年 3 月 2 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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
收益	5	1,764,355	1,806,397
物業營運開支	6	(434,240)	(424,770)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		1,330,115	1,381,627
管理人表現費用		(39,904)	(41,450)
物業收入淨額		1,290,211	1,340,177
管理人基本費用		(118,418)	(117,193)
利息收入		32	55
信託開支	7	(5,910)	(14,100)
投資物業公平值變動	12	(696,068)	357,971
融資成本	8	307,358	(45,766)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	9	777,205	1,521,144
所得稅開支	10	(274,569)	(203,630)
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		502,636	1,317,514
向基金單位持有人分派		(877,261)	(883,031)
年度（虧損）/溢利（計及與基金單位持有人之交易）		(374,625)	434,483
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		330	-
年度全面（支出）/收益淨額		(374,295)	434,483
每基金單位基本盈利（港仙）	11	25.34	66.98

分派表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
年度溢利（未計與基金單位持有人之交易）		502,636	1,317,514
調整：			
管理人基本費用		118,418	117,193
投資物業公平值變動		696,068	(357,971)
衍生金融工具公平值變動		(548,992)	(147,366)
非現金融資成本		(12,129)	20,084
遞延稅項		121,260	31,691
可供分派收入	(i)	877,261	981,145
基金單位持有人的分派			
中期分派		456,911	490,847
末期分派		420,350	392,184
		877,261	883,031
分派比率	(ii)	100%	90%
每基金單位分派（港仙）			
每基金單位中期分派	(iii)	23.05	24.96
每基金單位末期分派	(iv)	21.10	19.87
		44.15	44.83

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2022年12月31日止年度，分派予基金單位持有人金額為877.3百萬港元（2021：883.0百萬港元），派息比率佔置富產業信託截至2022年12月31日止年度可供分派收入877.3百萬港元（2021：981.1百萬港元）的100%（2021：90%）。
- (iii) 截至2022年6月30日止六個月每基金單位分派23.05港仙（截至2021年6月30日止六個月：24.96港仙）中期分派456.9百萬港元（截至2021年6月30日止六個月：490.8百萬港元）除以1,982,478,110個基金單位（2021年6月30日：1,966,220,930個基金單位）計算，即於2022年6月30日已發行之1,977,947,795個基金單位（2021年6月30日：1,962,764,632個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2022年第二季度之基本費用而向其發行之4,530,315個基金單位（2021年第二季度：3,456,298個基金單位）。中期分派已於2022年9月16日支付（2021中期分派：2021年9月17日）。

- (iv) 截至2022年12月31日止六個月每基金單位分派21.10港仙（截至2021年12月31日止六個月：19.87港仙）之計算乃根據末期分派420.4百萬港元（截至2021年12月31日止六個月：392.2百萬港元）除以1,992,461,832個基金單位（2021年12月31日：1,973,804,407個基金單位）計算，即於2022年12月31日之1,987,625,212個基金單位（2021年12月31日：1,970,043,580個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2022年第四季度之基本費用而向其發行之4,836,620個基金單位（於2021年第四季度：3,760,827個基金單位）。末期分派將於2023年4月21日支付（2021末期分派：2022年4月22日）。

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	12	39,503,270	39,500,000
衍生金融工具		509,503	21,012
非流動資產總值		40,012,773	39,521,012
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	115,546	76,782
可收回稅項		-	8,955
銀行結餘		206,864	117,962
流動資產總值		322,410	203,699
資產總值		40,335,183	39,724,711
非流動負債			
衍生金融工具		-	60,501
借貸	14	7,480,197	7,240,917
遞延稅項負債		683,721	562,461
非流動負債總額		8,163,918	7,863,879
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	706,944	685,870
借貸	14	2,097,565	1,599,600
應付分派		420,350	392,184
稅項撥備		19,105	-
流動負債總額		3,243,964	2,677,654
負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）		11,407,882	10,541,533
基金單位持有人應佔資產淨值		28,927,301	29,183,178
已發行及將發行基金單位（千個）	16	1,992,462	1,973,804
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	17	14.52	14.79

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2022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2021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2022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。

國際財務報告準則之修訂

2018-2020周期之年度改善

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)及 國際財務報告準則實務公告第2號	會計政策的披露 ¹
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 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
國際會計準則第1號(修訂本)	具合約條款之非流動負債 ²

¹於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

²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2022年12月31日，本集團分別擁有16項(2021年：16項)位於香港及1項(2021年：沒有)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2022年12月31日止年度，香港投資物業租戶應佔收益為1,759.2百萬港元(2021年：1,806.4百萬港元)，新加坡投資物業租戶應佔收益為5.2百萬港元(2021年：無)。於2022年12月31日，38,955百萬港元(2021年：39,500百萬港元)的投資物業位於香港，548.3百萬港元(2021年：無)位於新加坡。

(5) 收益

	2022年 千港元	2021年 千港元
經營租賃收益：		
固定	1,405,644	1,443,102
浮動	8,273	6,461
代收費用	231,953	239,269
停車場收益	116,420	115,765
其他收入	2,065	1,800
	<u>1,764,355</u>	<u>1,806,397</u>

(6) 物業營運開支

	2022年 千港元	2021年 千港元
市場推廣及宣傳	21,229	22,488
物業管理開支	222,845	213,305
停車場營運開支	31,215	32,413
政府地租及差餉	13,862	13,406
租賃佣金及市場推廣服務費用	31,358	28,436
法律及其他專業費用	6,902	6,723
物業管理費	42,428	43,540
水電費	44,795	46,652
其他	19,606	17,807
	<u>434,240</u>	<u>424,770</u>

(7) 信託開支

	2022年 千港元	2021年 千港元
受託人費用	5,306	11,698
其他收費	604	2,402
	<u>5,910</u>	<u>14,100</u>

(8) 融資成本

	2022年 千港元	2021年 千港元
銀行借貸的利息開支	221,501	107,214
攤銷借貸手續費用	18,283	19,145
承諾費用	852	1,770
經利率掉期之實現支出	998	65,003
	<u>241,634</u>	<u>193,132</u>
衍生金融工具公平值變動	(548,992)	(147,366)
	<u>(307,358)</u>	<u>45,766</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：

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
外部核數師費用		
- 核數費用	1,670	1,580
- 非核數費用	1,492	1,262
內部審核師費用	450	350
信貸減值虧損	319	631
估值費用（支付予主要估值師）	520	520

(10) 所得稅開支

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
當期稅項：		
- 香港	154,034	171,918
- 過往年度（超額）/不足撥備	(725)	21
	<u>153,309</u>	<u>171,939</u>
遞延稅項		
- 本年度	121,260	31,951
- 過往年度超額撥備	-	(260)
	<u>121,260</u>	<u>31,691</u>
	<u>274,569</u>	<u>203,630</u>

置富產業信託於香港的附屬公司截至2022年12月31日止年度須按16.5%（2021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2022年12月31日止年度須按17%（2021年：無）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。

(11) 每基金單位盈利

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（2021年：1,317.5百萬港元）除以年度已發行1,983,619,377（2021年：1,967,000,899）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	2022 年 千港元	2021 年 千港元
公平值		
年初	39,500,000	39,075,000
年內:		
提升投資物業所產生的資本開支	168,000	67,029
投資物業公平值變動	(696,068)	357,971
收購	504,962	-
外幣兌換調整	26,376	-
年末	<u>39,503,270</u>	<u>39,500,000</u>

(13) 貿易及其他應收款項	2022 年 千港元	2021 年 千港元
貿易應收款項	65,601	52,380
減:信貸減值虧損	(5,219)	(6,627)
	<u>60,382</u>	<u>45,753</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,670	25,672
應收利息	20,357	-
其他應收款項	1,034	1,076
預付款項	8,103	4,281
	<u>55,164</u>	<u>31,029</u>
	<u>115,546</u>	<u>76,782</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:

	2022 年 千港元	2021 年 千港元
0 - 30 日	51,760	45,030
31 - 90 日	3,967	723
超過 90 日	4,655	-
	<u>60,382</u>	<u>45,753</u>

(14) 借貸	2022 年 千港元	2021 年 千港元
無抵押有期貸款	7,200,000	7,200,000
無抵押循環貸款	2,436,727	1,700,000
	<u>9,636,727</u>	<u>8,900,000</u>
減:未攤銷手續費用	(58,965)	(59,483)
	<u>9,577,762</u>	<u>8,840,517</u>

應償還賬面值：		
一年內	2,097,565	1,599,600
超過一年，但少於兩年	-	1,494,564
超過兩年，但少於五年	7,480,197	5,746,353
	<u>9,577,762</u>	<u>8,840,517</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(2,097,565)	(1,599,600)
	<u>7,480,197</u>	<u>7,240,917</u>

(15) 貿易及其他應付款項

	2022年 千港元	2021年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金	474,150	458,400
預收租金	42,973	36,025
	<u>517,123</u>	<u>494,425</u>
其他應付款項		
受託人費用	616	1,006
管理人表現費用	6,835	3,465
營運開支	176,690	170,359
應付利息	266	10,321
其他	5,414	6,294
	<u>189,821</u>	<u>191,445</u>
	<u>706,944</u>	<u>685,870</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2022年12月31日租戶按金277.0百萬港元(2021年: 275.2百萬港元)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2021年1月1日餘額	1,958,887	8,363,445
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日期間的基本費用	11,156	87,324
於2021年12月31日已發行基金單位餘額	<u>1,970,043</u>	<u>8,450,769</u>
年內發行新基金單位：		
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	<u>1,973,804</u>	<u>8,480,638</u>

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	13,821	88,547
期間的基本費用		
於 2022 年 12 月 31 日已發行基金單位餘額	1,987,625	8,569,185
將發行新基金單位：		
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

(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 28,927.3 百萬港元（2021 年：29,183.2 百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數 1,992,461,832 個（2021 年：1,973,804,407 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 2022 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 2,921.6 百萬港元（2021 年：2,474.0 百萬港元）。

於 2022 年 12 月 31 日，本集團的資產總值減流動負債為 37,091.2 百萬港元（2021 年：37,047.1 百萬港元）。