

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 2019 年 6 月 30 日止六個月的中期業績公告 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代理人（「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、都會馭、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 2019 年 6 月 30 日止六個月（「報告期間」）的未經審核業績如下：

## 財務摘要

	截至 2019 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2018 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	<b>974.3</b>	978.1	-0.4%
物業收入淨額（百萬港元）	<b>748.7</b>	748.6	+0.0%
成本對收益比率	<b>20.8%</b>	21.1%	-0.3%
可供分派予基金單位持有人之 收益（百萬港元）	<b>505.5</b>	505.2	+0.1%
每基金單位分派（港仙）	<b>26.13</b>	26.34	-0.8%
	於 2019 年 6 月 30 日	於 2018 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	<b>16.85</b>	16.61	+1.4%
物業估值（百萬港元）	<b>42,727</b>	42,000	+1.7%
資產負債比率／總槓桿比率 <sup>[1]</sup>	<b>20.5%</b>	20.9%	-0.4%

附註：

- <sup>1</sup> 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 2019 年 6 月 30 日，置富產業信託並無遞延付款。

## 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

置富產業信託於報告期間錄得收益 974.3 百萬港元，按年下跌 0.4%，主要由於失去來自 2018 年 2 月出售之和富薈之收入貢獻、置富嘉湖於 2018 年 6 月開始進行之資產增值措施引起之過渡性空置，以及平均物業組合出租率較去年同期降低所致。雖然如此，報告期間理想的續租租金調升率及停車場收入增加亦持續為內部增長作出貢獻。倘不計及出售和富薈及資產增值措施的影響，收益及物業收入淨額按相同基準計算分別按年上升 0.7%及 1.1%。

在更有效率的營運下，報告期間的物業收入淨額維持在 748.7 百萬港元。物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）為 202.4 百萬港元，按年減少 1.9%。嚴緊的支出控制及和富薈之出售導致物業管理開支有所減少。報告期間的成本對收益比率為 20.8%（2018 年上半年：21.1%）。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年減少 2.6%至 128.4 百萬港元。於報告期間，平均香港銀行同業拆息率較去年同期為高，從而導致浮息部分的債務成本增加。然而，該負面影響被 2018 年期間償還 19.5 億港元的貸款所節省的利息支出所全面抵銷。在債務總額基數減少下，報告期間實際借貸成本為 3.02%（2018 年上半年：2.72%）。

報告期間的可供分派收益為 505.5 百萬港元，按年增加 0.1%。報告期間的每基金單位分派為 26.13 港仙（2018 年上半年：26.34 港仙）。按每基金單位於 2019 年 6 月 28 日在香港之收市價 10.74 港元計算，每基金單位年度化分派收益率為 4.9%。

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位中期分派為 26.13 港仙，將於 2019 年 8 月 29 日支付予 2019 年 8 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。

## 資本管理

置富產業信託秉承一貫審慎的資本管理以應對外部挑戰。鑒於若干利率對沖合約於 2019 年內屆滿，置富產業信託於報告期間訂立新利率掉期合約，就對抗利率波動維持適當的保障。於 2019 年 6 月 30 日，置富產業信託以利率掉期對沖約 59%（2018 年 12 月 31 日：57%）未償還債務的利率成本。

於 2019 年 6 月 30 日，置富產業信託的已承諾貸款融資總額為 9,205.1 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：9,205.1 百萬港元）。由於借貸水平有所下降及物業估值上升，資產負債比率及總槓桿比率因而下降至 20.5%（2018 年 12 月 31 日：20.9%）。於 2019 年 6 月 30 日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比下降至 24.8%（2018 年 12 月 31 日：24.9%）。

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 2019 年 6 月 30 日，已承諾債務總額當中約 80%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 2019 年 6 月 30 日的公平值為 6,196 百萬港元。受託人已就所有貸款融資提供擔保。

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 2019 年 6 月 30 日，可動用之流動資金為 1,240.1 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：1,242.9 百萬港元），包括已承諾而未提取的融資 700 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：700.0 百萬港元）以及現金及存款 540.1 百萬港元（2018 年 12 月 31 日：542.9 百萬港元）。

於 2019 年 6 月 30 日，每基金單位的資產淨值為 16.85 港元，較 2018 年底的 16.61 港元增長 1.4%。

## 物業組合估值

於2019年6月30日，置富產業信託旗下16個零售物業的估值為42,727百萬港元，較2018年6月30日及2018年12月31日分別增長4.8%及1.7%。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，並以直接比較法進行對照引證。平均資本化率維持在4.3%。估值增加為報告期間帶來641.3百萬港元的重估收益。

## 物業組合摘要

於2019年6月30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	8,811	99.0%	653
置富嘉湖	665,244	8,764	95.6%	622
馬鞍山廣場	310,084	6,196	99.0%	290
都會駅	180,822	3,960	99.8%	74
置富都會	332,168	2,829	90.8%	179
麗港城商場	163,203	2,697	99.7%	150
麗城薈	276,862	2,680	99.4%	329
華都大道	80,842	1,847	100%	73
映灣薈	63,018	1,304	100%	117
銀禧薈	170,616	1,002	98.3%	97
荃薈	123,544	822	96.0%	67
青怡薈	78,836	813	100%	27
城中薈	43,000	344	100%	不適用
凱帆薈	74,734	315	100%	35
麗都大道	9,836	209	100%	不適用
海韻大道	14,604	134	100%	不適用
<b>合計／總平均值</b>	<b>3,001,882</b>	<b>42,727</b>	<b>97.4%</b>	<b>2,713</b>

## 業務回顧

儘管香港消費氣氛略為疲弱，但置富 Malls 的營運表現於報告期間大致平穩。於 2019 年 6 月 30 日，組合出租率達 97.4%，較 2018 年底的 93.1% 顯著上升。於報告期間，續租租金調升率有所放緩，但仍錄得 7.8% 的穩健水平。報告期間的續租率為 74.8% 的高水平，反映置富 Malls 為租戶營商之選。

於報告期間，旗下三大商場錄得理想的租賃表現，對組合出租率的整體提升至關重要。馬鞍山廣場於原有健身中心的重新間格及租戶重整工程已於 2019 年 3 月完成，預租招商反應熱烈。隨著新租戶（包括特色餐飲及美容院）的進駐，出租率於 2019 年 6 月 30 日攀升至 99.0%（2018 年 12 月 31 日：92.2%）。而置富都會則成功引入一間珠寶零售店作為主要租戶及多間食肆，出租率於 2019 年 6 月 30 日因而回升至 90.8%（2018 年 12 月 31 日：73.1%）。此外，受惠於置富嘉湖西座的資產增值措施理想的租賃反應，其出租率於 2019 年 6 月 30 日提升至 95.6%（2018 年 12 月 31 日：88.4%）。儘管該等新租戶大部分於報告期間的較後期才進駐，然而相關的租金收益將於 2019 年下半年得到全面體現。

置富 Malls 擁有多元化的商戶組合，並以為大眾提供日常所需為核心，有助我們於多年來平穩渡過多個經濟週期。於 2019 年 6 月 30 日，其物業組合內從事日常所需之零售租戶類別，例如餐飲、超級市場以及服務及教育，合共佔可出租總面積約 70%。該等行業作為置富 Malls 的核心租戶，將有助維持置富產業信託長期的抗跌力。

## 置富嘉湖的資產增值措施承租理想

過往多項資產增值措施的成功，足以展現我們為置富 Malls 不斷增值的實力。而最近一項措施為於置富嘉湖西座耗資 150 百萬港元的翻新項目。此項目分為三個階段，首階段已於 2018 年 6 月開展，工程現已進入最後階段，並預計於 2019 年下半年完工。迄今為止，西座逾 90% 的店舖已獲承租，租賃反應令人鼓舞。西座待翻新完成後將提供更豐富的餐飲選擇，全新規劃的教育區引入更優質的營運商，家居產品亦更趨多樣化，將毋庸置疑加強西座作為天水圍區內購物中心的首選。我們正熱切期待能透過更時尚的氛圍、升級的設施及更多令人振奮的產品選擇，為顧客提供稱心滿意的購物體驗。

## 展望

香港經濟於 2019 年首季的增長有所放緩，錄得按年 0.6% 的溫和增長，而私人消費開支僅略為微升。香港零售銷售總值於 2019 年首五個月減少 1.8%，消費者情緒受到各項外部不明朗因素影響而變得較為謹慎，對奢侈品消費的打擊尤為顯著。然而，緊張的就業市場及不斷上漲的收入仍繼續為日常消費帶來有力支持，而超級市場、食品、家具及固定裝置類別於 2019 年首五個月亦錄得適度增長。

由於貿易及政治衝突懸而未決，全球經濟前景仍不明朗。然而，在此不穩定時期，全球多國政府均致力加強可刺激經濟發展的措施。美國聯邦儲備局對於利率調整的態度亦轉趨更側重保增長。管理人將密切關注香港近期的示威會否對旗下商場的業務帶來影響；然而，置富 Malls 乃私人屋苑零售物業，以日常必需品消費為主，往往相對有抗跌力。

於過去 15 年，我們以積極的資產管理方式、透過資產增值措施為商場增值以及進行可提升回報的收購令置富產業信託得以成功穩步發展。憑藉穩健的資產負債表及審慎的資本管理，置富產業信託將繼續建基於三項卓有成效的策略，為基金單位持有人帶來穩健的回報。

## 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 2019 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,930,988,000 個基金單位。與 2018 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共 6,588,630 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2019 年 1 月 4 日，3,506,133 個新基金單位已按每基金單位 9.0581 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 10 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 31.8 百萬港元。
- 於 2019 年 4 月 1 日，3,082,497 個新基金單位已按每基金單位 10.0790 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 2019 年 1 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 31.1 百萬港元。

## 回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售 9,631,704 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 2018 年企業管治守則（「新加坡守則」）。

管理人確認，於整個報告期間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

為釐定享有中期分派資格，記錄日期將為 2019年8月14日（星期三）。為符合享有中期分派的資格，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8月14日（星期三）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8月14日（星期三）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8月29日（星期四）支付基金單位持有人。

## 置富產業信託分派的新加坡所得稅

中期分派從置富產業信託的稅項豁免收入中作出。收取中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。

## 中期業績審閱

置富產業信託有關報告期間的未經審核中期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會進行審閱。未經審核中期業績亦已由置富產業信託的核數師根據國際審計與鑑證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

## 公眾持有量

據管理人所悉，於 2019 年 6 月 30 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 2019 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2019 年中期報告將於 2019 年 8 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 7 月 26 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。



## 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
收益	5	974,274	978,062
物業營運開支	6	(202,351)	(206,202)
<b>物業收入扣除管理人表現費用前淨額</b>		<b>771,923</b>	<b>771,860</b>
管理人表現費用		(23,175)	(23,276)
<b>物業收入淨額</b>		<b>748,748</b>	<b>748,584</b>
管理人基本費用		(63,026)	(58,425)
外幣兌換收益		37	56
利息收入		645	4,004
信託開支	7	(11,272)	(8,859)
出售一間物業公司收益		-	941,060
投資物業公平值變動	12	641,331	3,011,511
融資成本	8	(181,407)	(89,508)
<b>除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利</b>	9	<b>1,135,056</b>	<b>4,548,423</b>
所得稅開支	10	(113,301)	(113,415)
<b>期間溢利（未計與基金單位持有人之交易）</b>		<b>1,021,755</b>	<b>4,435,008</b>
向基金單位持有人分派		(505,449)	(505,181)
<b>期間全面收入淨額</b>		<b>516,306</b>	<b>3,929,827</b>
<b>可供分派予基金單位持有人之收益</b>		<b>505,449</b>	<b>505,181</b>
每基金單位基本盈利（港仙）	11	52.90	232.05

## 分派表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		<b>1,021,755</b>	<b>4,435,008</b>
<b>調整:</b>			
管理人基本費用		63,026	58,425
出售一間物業公司收益		-	(941,060)
投資物業公平值變動		(641,331)	(3,011,511)
衍生金融工具公平值變動		53,010	(42,348)
外幣兌換收益		(37)	(56)
其他不可扣稅信託開支		9,026	6,723
可供分派收入	(i)	<b>505,449</b>	<b>505,181</b>
每基金單位分派(港仙)	(ii)	<b>26.13</b>	<b>26.34</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2019年6月30日止六個月每基金單位分派26.13港仙之計算乃根據置富產業信託截至2019年6月30日止六個月可供分派收入505.4百萬港元除以1,933,977,332個基金單位計算, 即於2019年6月30日已發行之1,930,988,000個基金單位, 另加於分派期間後作為管理人於2019年第二季度之基本費用而向其發行之2,989,332個基金單位。截至2019年6月30日止六個月分派505.4百萬港元將於2019年8月29日支付。

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。

# 簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

		2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	42,727,000	42,000,000
衍生金融工具		6,848	18,816
<b>非流動資產總值</b>		<b>42,733,848</b>	<b>42,018,816</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	13	72,149	64,459
銀行結餘及現金		540,057	542,899
衍生金融工具		1,856	6,290
<b>流動資產總值</b>		<b>614,062</b>	<b>613,648</b>
<b>資產總值</b>		<b>43,347,910</b>	<b>42,632,464</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		36,608	-
借貸	14	8,164,169	8,459,456
遞延稅項負債		484,501	471,334
<b>非流動負債總額</b>		<b>8,685,278</b>	<b>8,930,790</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	776,148	790,411
借貸	14	684,679	400,000
應付分派		505,449	481,007
稅項撥備		103,659	16,891
<b>流動負債總額</b>		<b>2,069,935</b>	<b>1,688,309</b>
<b>負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）</b>		<b>10,755,213</b>	<b>10,619,099</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>32,592,697</b>	<b>32,013,365</b>
<b>已發行及將發行基金單位（千個）</b>	16	<b>1,933,977</b>	<b>1,927,905</b>
<b>基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）</b>	17	<b>16.85</b>	<b>16.61</b>

## 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合交易所有限公司作第一上市及在新加坡證券交易所有限公司作第二上市。

於報告期間，置富產業信託擬於新交所主板自願除牌（「新交所除牌」）及已收到確認其不反對新交所除牌。於新交所買賣基金單位之最後日期預期為2019年10月3日及新交所除牌預期為2019年10月11日。

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

簡明綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

簡明綜合財務報表乃根據香港聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定及國際會計準則第34號「中期財務報告」以及香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露規定編製。

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，簡明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，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

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2019年6月30日止期間的簡明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2018年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

## 應用新訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用於2019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與本集團直接相關及強制生效之國際財務報告準則第16號 *租賃*（「國際財務報告準則第16號」）編製簡明綜合財務報表。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號 *租賃*（「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。

於本中期期間應用之新訂國際財務報告準則及其他修訂本及或詮釋，並無對此等簡明綜合財務報表所載呈報金額及／或披露造成任何重大影響。

### (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2019年6月30日，本集團擁有16項（2018年12月31日：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

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
基本租金	763,790	757,353
其他租金	88,372	95,442
其他收入	646	526
租金收入總額	852,808	853,321
代收費用（附註）	121,466	124,741
	974,274	978,062

附註：

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。本集團根據相關租賃合約每月收取固定金額。

(6) 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
市場推廣及宣傳	6,733	8,898
物業管理開支	102,543	108,593
停車場營運開支	15,682	14,737
政府地租及差餉	6,724	6,495
租賃佣金及市場推廣服務費用	16,631	13,790
法律及其他專業費用	3,351	3,156
物業管理費	23,868	23,938
水電費	19,257	19,200
其他	7,562	7,395
	<u>202,351</u>	<u>206,202</u>

(7) 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
受託人費用	7,311	6,699
其他收費	3,961	2,160
	<u>11,272</u>	<u>8,859</u>

(8) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸的利息開支	120,287	105,176
借貸手續費用	9,392	13,666
承諾費用	868	874
經利率掉期及上限之實現(收入)/開支	(2,150)	12,140
	<u>128,397</u>	<u>131,856</u>
衍生金融工具公平值變動	53,010	(42,348)
	<u>181,407</u>	<u>89,508</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：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
外部核數師費用	1,464	1,384
內部審核師費用	175	161
估值費用 (支付予主要估值師)	152	315

**(10) 所得稅開支**

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
當期稅項：		
- 香港	100,134	100,983
遞延稅項	13,167	12,432
	<u>113,301</u>	<u>113,415</u>

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（截至2018年6月30日止六個月：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%（截至2018年6月30日止六個月：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。由於置富產業信託期間並無須繳納新加坡所得稅的應課稅溢利，故並無就新加坡所得稅作出撥備。

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期間溢利（未計與基金單位持有人的交易）1,021.8百萬港元（截至2018年6月30日止六個月：4,435.0百萬港元）除以期間已發行1,931,479,666（截至2018年6月30日止六個月：1,911,195,135）個基金單位的加權平均數目計算。

由於於財政期間或期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**

	截至2019年 6月30日 六個月止 千港元 (未經審核)	截至2018年 12月31日 年度止 千港元 (經審核)
公平值		
期/年初	42,000,000	37,751,000
期/年內:		
提升投資物業所產生的資本開支	85,669	61,352
投資物業公平值變動	641,331	4,187,648
期/年末	<u>42,727,000</u>	<u>42,000,000</u>

**(13) 貿易及其他應收款項**

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	<u>37,279</u>	<u>30,291</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,671	25,669
其他應收款項	7,378	5,901
預付款項	1,821	2,598
	<u>34,870</u>	<u>34,168</u>
	<u>72,149</u>	<u>64,459</u>

本集團於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項的賬齡分析如下:

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
0 — 30日	35,764	29,531
31 — 90日	1,515	760
	<u>37,279</u>	<u>30,291</u>



**(14) 借貸**

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押定期貸款	2,000,000	2,000,000
無抵押定期貸款	6,505,060	6,505,060
無抵押循環貸款	380,000	400,000
	<u>8,885,060</u>	<u>8,905,060</u>
減:未攤銷借貸手續費用	(36,212)	(45,604)
	<u>8,848,848</u>	<u>8,859,456</u>
應償還賬面值:		
按要求或一年內	684,679	400,000
超過一年,但少於兩年	3,190,069	3,491,056
超過兩年,但少於五年	4,974,100	4,968,400
	<u>8,848,848</u>	<u>8,859,456</u>
減:呈列於流動負債下於一年內到期款項	(684,679)	(400,000)
	<u>8,164,169</u>	<u>8,459,456</u>

**(15) 貿易及其他應付款項**

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>貿易應付款項</b>		
租戶按金	531,392	516,091
預收租金	30,036	29,384
	<u>561,428</u>	<u>545,475</u>
<b>其他應付款項</b>		
受託人費用	2,478	2,422
管理人表現費用	23,175	45,711
其他開支	185,062	193,487
應付利息	491	219
其他	3,514	3,097
	<u>214,720</u>	<u>244,936</u>
	<u>776,148</u>	<u>790,411</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2019年6月30日租戶按金328.6百萬港元(2018年12月31日:323.3百萬港元)將於報告期起末計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2018年1月1日已發行基金單位餘額	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	<u>1,924,399</u>	<u>8,081,742</u>
年內發行新基金單位:		
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>
期間發行新基金單位:		
作為支付管理人於2019年1月1日至3月31日期間的基本費用	3,083	31,068
於2019年6月30日已發行基金單位餘額	<u>1,930,988</u>	<u>8,144,569</u>
將發行基金單位:		
作為支付管理人於2019年4月1日至6月30日期間的基本費用	2,989	31,958
於2019年6月30日餘額	<u><u>1,933,977</u></u>	<u><u>8,176,527</u></u>

**(17) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值**

於2019年6月30日，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32,592.7百萬港元（2018年12月31日：32,013.4百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數1,933,977,332個（2018年12月31日：1,927,905,503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2019年6月30日，本集團的流動負債淨值（按流動負債減流動資產計算）為1,455.9百萬港元（2018年12月31日：1,074.7百萬港元）。

於2019年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為41,278.0百萬港元（2018年12月31日：40,944.2百萬港元）。