

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 2023 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於 2003 年 7 月 4 日訂立的信託契約（經不時修訂、補充或以其他方式修改）（「信託契約」）所組成之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 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、荃薈、青怡薈、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 2023 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 2023 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2022 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	<b>908.7</b>	867.5	+4.7%
物業收入淨額（百萬港元）	<b>671.9</b>	634.0	+6.0%
可供分派予基金單位持有人之收益（百萬港元）	<b>447.7</b>	456.9	-2.0%
基金單位持有人的分派（百萬港元）	<b>447.7</b>	456.9	-2.0%
每基金單位分派（港仙）	<b>22.36</b>	23.05	-3.0%
成本對收益比率	<b>23.8%</b>	24.7%	-0.9%
	於 2023 年 6 月 30 日	於 2022 年 12 月 31 日	百分比變動
物業估值（百萬港元）	<b>39,537</b>	39,503	+0.1%
每基金單位資產淨值（港元）	<b>14.39</b>	14.52	-0.9%
資產負債比率 <sup>[1]</sup>	<b>23.8%</b>	23.9%	-0.1%

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

2023 年標誌著香港成功擺脫 2019 冠狀病毒病疫情，經濟逐步復常並重拾升軌。

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，置富產業信託的總收益按年上升 4.7% 至 908.7 百萬港元（2022 年上半年：867.5 百萬港元），所有主要收益來源包括基本租金、停車場收入、代收費用及營業額租金均有所增加。此外，去年第五波疫情期間我們一度為租戶提供的租金寬減，於報告期間並無相關援助措施，也導致相對較高收益。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年增加 1.0% 至 216.0 百萬港元（2022 上半年：213.9 百萬港元）。開支上升主要由於水電費、物業管理開支，以及市場推廣及宣傳開支有所增加所致，惟部分升幅因租賃佣金及信貸減值虧損減少而有所抵銷。因此，報告期內的物業收入淨額按年增加 6.0% 至 671.9 百萬港元（2022 上半年：634.0 百萬港元）。成本對收益比率由 2022 年上半年的 24.7% 回落至 23.8%。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年增加 53.8%至 152.2 百萬港元（2022 年上半年：99.0 百萬港元），融資成本有所上升是由於利率自 2022 年下半年起急升，以及收購高文之星物業（Stars of Kovan Property）令借貸增加所致。報告期內，實際借貸成本為 3.2%（2022 年上半年：2.2%）。

報告期內，可供分派之收益為 447.7 百萬港元（2022 年上半年：456.9 百萬港元）。報告期內的派息比率為 100%，中期每基金單位分派為 22.36 港仙（2022 年上半年：23.05 港仙），較去年同期減少 3.0%。按基金單位於 2023 年 6 月 30 日之收市價 5.64 港元計算，中期每基金單位分派的年度化分派收益率為 8.0%。

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月的中期每基金單位分派為 22.36 港仙，將於 2023 年 9 月 22 日支付予於 2023 年 8 月 24 日名列置富產業信託基金單位持有人登記冊上的基金單位持有人。

## 資本管理

於 2023 年 6 月 30 日，置富產業信託維持穩健的資產負債表，資產負債比率為 23.8%，與 2022 年底的水平相若（2022 年 12 月 31 日：23.9%）。總債務其中的約 63%已經按固定利率作出對沖，緩解了利率上升的部份影響。

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 2023 年 6 月 30 日，置富產業信託的已提取貸款融資總額為 9,588.4 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：9,636.7 百萬港元）。總負債佔總資產的百分比為 28.4%（2022 年 12 月 31 日：28.3%）。可動用之流動資金為 514.1 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：447.3 百萬港元），包括已承諾而未提取的融資額度 340.5 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：240.4 百萬港元）以及銀行存款 173.6 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：206.9 百萬港元）。此外，於報告期末尚未提取的非承諾循環信貸融資額度為 450.0 百萬港元。

於 2023 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 14.39 港元（2022 年 12 月 31 日：14.52 港元）。

## 物業組合估值

置富產業信託的投資物業保持平穩，於 2023 年 6 月 30 日的總值為 39,537 百萬港元（2022 年 12 月 31 日：39,503 百萬港元），反映物業組合的租金表現穩定。香港資產的平均資本化率維持不變，仍為 4.3%。

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 2023 年 6 月 30 日，置富產業信託現時持有 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 300 萬平方呎零售空間及 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
<b>香港物業組合</b>				
置富第一城	414,469	8,105	98.7%	653
+WOO 嘉湖	665,244	7,895	89.1%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,613	99.2%	290
都會駅	180,822	3,606	100%	74
置富都會	332,168	2,379	82.9%	179
麗港城商場	163,203	2,412	98.9%	150
麗城薈	276,862	2,465	92.6%	329
華都大道	80,842	1,771	98.8%	73
映灣薈	63,018	1,212	98.6%	117
銀禧薈	170,616	931	98.8%	97
荃薈	123,544	781	90.5%	67
青怡薈	78,836	833	100%	27
城中薈	43,000	326	93.8%	不適用
凱帆薈	74,734	323	100%	35
麗都大道	9,836	205	100%	不適用
海韻大道	14,604	130	100%	不適用
<b>新加坡物業組合</b>				
高文之星物業 ( Stars of Kovan Property )	22,638	550	100%	80
<b>合計/總平均值</b>	<b>3,024,520</b>	<b>39,537</b>	<b>94.1%</b>	<b>2,793</b>

## 業務回顧

自 2022 年第四季放寬 2019 冠狀病毒病疫情的相關限制及入境要求以來，香港零售銷售已連續七個月錄得按年增長。於 2023 年首六個月，受惠於消費情緒好轉及訪港旅客人數回升，再加上 2022 年的低基數效應，零售銷售總值按年急增 21%。訪港旅客自 2023 年初起較去年同期明顯上升，第二季度訪港旅客更達到 2018 年同期的 56%。故此，旅客主導的行業最為受惠，其中，珠寶及鐘錶銷售按年增加 74%，其次是衣服及鞋類（按年增加 50%）以及藥品及化妝品（按年增加 39%）。

置富產業信託物業組合旗下社區商場主要集中於日常消費類別。置富 Malls 約 69% 的租戶為銷售必需品的商戶或提供日常生活服務的營運商。雖然奢侈品零售消費類別是年初至今香港市場復甦的亮點，惟置富 Malls 的租賃查詢及勢頭亦有所回升。2023 年上半年，新訂租約（包括續租及新租）面積合共為 378,000 平方呎，相當於物業組合總面積的 12.5%。租戶續租率為 77%。過半數於 2023 年屆滿的租約已完成續租或重新租出。儘管置富產業信託旗下最大型的物業 +WOO 嘉湖正在進行重點資產增值措施，整體物業組合於 2023 年 6 月 30 日的出租率仍保持在 94.1% 的穩健水平。物業組合的租金表現不一，某些行業持平穩復甦之勢，但個別行業如地產代理及幼稚園等卻面臨其行業自身的挑戰。

乘著零售市道復甦之勢，加上發放 2023 年第一期消費券計劃（「**2023 年消費券計劃**」），置富 Malls 不遺餘力改善商場人流並推動租戶銷售。除了各項針對性的推廣活動及商場消費兌換計劃外，我們繼續優化「置富 Malls」手機應用程式，透過應用程式展開全新的推廣活動，並加強與租戶的合作。目前已有合共超過 200 個租戶認可使用置富 Malls 電子禮券計劃，成功吸引更多顧客回訪並鼓勵循環消費。作為到訪商場客流量的指標，置富 Malls 的時租停車場收益及人流於 2023 年上半年分別按年增加 26.1% 及 20.3%。時租停車場收益的部份升幅來自時租收費的調升，因而有助其超越 2018 年疫情前的水平；而人流方面則仍較 2018 年疫情前的水平低 11.2%。

### **+WOO 嘉湖資產增值措施可望於 2024 年竣工**

於報告期間，+WOO 嘉湖二期投資達 300 百萬港元的資產增值措施繼續取得良好進展。該項目分為三階段進行，第二階段將於 2023 年第三季完成。翻新後，商場配有現代化的中庭及升級版的店面佈局，商場內的扶手電梯轉移至更佳位置，另外亦新設戶外兒童遊樂場及共融設施。翻新後的區域已見人流大增，廣受各行各業青睞，吸引包括從事餐飲、體育健身及消閒娛樂業的新商戶進駐。項目最後一個階段將會緊接進行，預計整項翻新工程於 2024 年上半年竣工。

### **都會駅間隔優化工程帶來理想回報**

都會駅位處將軍澳的主要交通樞紐，連接調景嶺港鐵站，四通八達，在鄰近社區一直吸引著龐大而慣常的顧客群。於 2023 年 1 月，我們把一間佔地 8,500 平方呎的空置幼稚園及相鄰兩間商舖，重新規劃並打造成三個全新舖位，為顧客提供更多餐飲和家居用品的選擇。全新的商舖靠近商場入口，直達 7,000 伙單位的健明邨及 4,720 伙單位的彩明苑，資產增值措施為都會駅帶來了更暢旺的人流及令人滿意的 11% 投資回報。

## 展望

2023 上半年，在外圍經濟環境惡化及信貸狀況收緊的威脅下，香港經濟表現堅韌。受入境旅客及本地需求強力復甦帶動下，香港本地生產總值於 2023 年首季反彈，按年增長 2.9%；惟增幅於第二季放緩至按年 1.5%。然而，零售銷售總值及食肆總收益均未重返疫情前水平，分別較 2018 年水平低約 17%及 7%，租賃市場因而復甦溫和。展望 2023 年下半年，香港政府於 7 月推出第二期 2023 年消費券計劃，配合「開心香港」活動，將繼續為零售市場注入動力，刺激本地消費並吸引入境旅客。另一方面，我們仍需關注可能窒礙業務復甦的各種挑戰。於 2023 年，出境外訪需求持續攀升，在長週末及假期尤甚。隨著航班載運力逐步提升，預期港人外訪的情況愈加普遍，部分本地消費或隨之流失至海外。另外，勞動力短缺及通脹使我們的營運成本持續受壓，以及長期持續高息亦對我們的分派構成不利影響。

審慎的資本管理是置富產業信託得以保持韌性的基礎。置富產業信託財務狀況穩健，資產負債比率維持在 23.8%的健康水平，利息償付比率為 4.6 倍。置富產業信託約 63%借貸透過到期日不一的利率掉期按固定利率對沖，預期債務對沖的比例在 2023 年內將維持現有水平，並在加息環境下繼續為置富產業信託提供保障。此外，在 2023 年 10 月完成 15 億港元的再融資後，直至 2025 年底前將沒有再融資的需要。

後疫情時期來臨，管理人將繼續砥礪前行，專注於資產及資本管理，同時維持財務靈活性，以應對瞬息萬變的營商環境。置富產業信託作為領先的社區商場營運者，且旗下租戶組合以必需品行業為主，我們對物業組合的長遠前景保持審慎樂觀。

## 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 2023 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,996,969,182 個基金單位。與 2022 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共 9,343,970 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2023 年 1 月 6 日，4,836,620 個新基金單位已按每基金單位 6.176 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 10 月 1 日至 2022 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 2023 年 4 月 11 日，4,507,350 個新基金單位已按每基金單位 6.485 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 2023 年 1 月 1 日至 2023 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。

## 回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，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 2023 年 8 月 24 日（星期四）。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於 2023 年 8 月 24 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 2023 年 9 月 22 日（星期五）支付基金單位持有人。

## 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，並於 2023 年 8 月 8 日獲管理人的董事會批准。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 2023 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 2023 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2023 年中期報告將於 2023 年 9 月 30 日或之前寄發予基金單位持有人及於香港聯交所和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 8 月 8 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。



## 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
收益	5	908,688	867,499
物業營運開支	6	(215,999)	(213,869)
<b>物業收入扣除管理人表現費用前淨額</b>		<b>692,689</b>	<b>653,630</b>
管理人表現費用		(20,784)	(19,609)
<b>物業收入淨額</b>		<b>671,905</b>	<b>634,021</b>
管理人基本費用		(58,802)	(58,539)
利息收入		95	15
信託開支		(4,126)	(2,574)
投資物業公平值變動	11	(34,698)	(382,623)
融資成本	7	(207,453)	294,264
<b>除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利</b>	8	<b>366,921</b>	<b>484,564</b>
所得稅開支	9	(87,788)	(95,543)
<b>期間溢利（未計與基金單位持有人之交易）</b>		<b>279,133</b>	<b>389,021</b>
基金單位持有人的分派		(447,658)	(456,911)
<b>期間虧損（已計及與基金單位持有人之交易）</b>		<b>(168,525)</b>	<b>(67,890)</b>
其他全面開支：			
可能重新分類至損益的項目：			
海外營運折算所產生的匯兌差額		(58)	-
<b>期間全面開支淨額</b>		<b>(168,583)</b>	<b>(67,890)</b>
<b>每基金單位基本盈利（港仙）</b>	10	<b>13.97</b>	19.66

## 分派表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022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>279,133</b>	<b>389,021</b>
<b>調整：</b>			
管理人基本費用		58,802	58,539
投資物業公平值變動		34,698	382,623
衍生金融工具公平值變動		55,216	(393,276)
非現金融資成本		11,476	3,983
遞延稅項		8,333	16,021
可供分派收入	(i)	<b>447,658</b>	<b>456,911</b>
分派予基金單位持有人之百分比		100%	100%
基金單位持有人的分派	(ii)	<b>447,658</b>	<b>456,911</b>
每基金單位分派(港仙)	(iii)	<b>22.36</b>	<b>23.05</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，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2023年6月30日止六個月基金單位持有人的分派為447.7百萬港元(截至2022年6月30日止六個月:456.9百萬港元)，為置富產業信託截至2023年6月30日止六個月可供分派收入447.7百萬港元(截至2022年6月30日止六個月:456.9百萬港元)之百分之一百(截至2022年6月30日止六個月:百分之一百)。
- (iii) 截至2023年6月30日止六個月每基金單位分派22.36港仙之計算乃根據截至2023年6月30日止六個月基金單位持有人的中期分派447.7百萬港元，除以 2,002,210,502 個基金單位計算，即於2023年6月30日已發行之1,996,969,182個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2023年第二季度之基本費用而向其發行之5,241,320 個基金單位。2023年中期分派將於2023年9月22日支付。

截至2022年6月30日止六個月每基金單位分派23.05港仙之計算乃根據截至2022年6月30日止六個月基金單位持有人的中期分派456.9百萬港元，除以1,982,478,110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，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。2022年中期分派已於2022年9月16日支付。

## 簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

		2023 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2022 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	11	39,537,026	39,503,270
衍生金融工具		435,481	509,503
<b>非流動資產總值</b>		<b>39,972,507</b>	<b>40,012,773</b>
<b>流動資產</b>			
衍生金融工具		18,806	-
貿易及其他應收款項	12	96,757	115,546
現金及現金等值物		173,585	206,864
<b>流動資產總值</b>		<b>289,148</b>	<b>322,410</b>
<b>資產總值</b>		<b>40,261,655</b>	<b>40,335,183</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸	13	7,489,978	7,480,197
遞延稅項負債		692,054	683,721
<b>非流動負債總額</b>		<b>8,182,032</b>	<b>8,163,918</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	703,598	706,944
借貸	13	2,049,065	2,097,565
應付分派		447,658	420,350
稅項撥備		61,782	19,105
<b>流動負債總額</b>		<b>3,262,103</b>	<b>3,243,964</b>
<b>負債總額 (未計與基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>11,444,135</b>	<b>11,407,882</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>28,817,520</b>	<b>28,927,301</b>
<b>已發行及將發行基金單位 (千個)</b>	15	<b>2,002,210</b>	<b>1,992,462</b>
<b>基金單位持有人應佔每基金資產淨值 (港元)</b>	16	<b>14.39</b>	<b>14.52</b>

## 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」）訂立的信託契約規管。

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理事會所發出之國際會計準則第34號「中期財務報告」以及證監會頒佈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之可用空間作額外融資安排、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，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經修訂國際財務報告準則所引致會計政策的改變外，截至2023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2022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）**

於本中期期間，本集團首次應用以下於2023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之國際財務報告準則中與本集團直接相關及強制生效之國際財務報告準則（修訂本）編製簡明綜合財務報表。

國際會計準則第1號及國際財務報導準則實務聲明 會計政策之揭露  
書第2號之修正

國際會計準則第8號（修訂本） 會計估計值之定義

於本中期期間應用之國際財務報告準則（修訂本），並無對本期間及之前期間之簡明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。

#### (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2023年6月30日，本集團分別擁有16項（2022年12月31日：16項）位於香港的物業及1項（2022年12月31日：1項）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2023年6月30日止六個月，香港投資物業租戶應佔收益為899.0百萬港元（2022年6月30日止六個月：867.5百萬港元），新加坡投資物業租戶應佔收益為9.7百萬港元（2022年6月30日止六個月：無）。於2023年6月30日，38,987百萬港元（2022年12月31日：38,955百萬港元）的投資物業位於香港，550.0百萬港元（2022年12月31日：548.3百萬港元）位於新加坡。

#### (5) 收益

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營租賃收益：		
固定	717,532	692,255
浮動	6,472	2,618
代收費用	121,752	116,101
停車場收益	61,433	55,383
其他收入	1,499	1,142
	<u>908,688</u>	<u>867,499</u>

(6) 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
市場推廣及宣傳	14,546	15,584
物業管理開支	113,243	109,727
停車場營運開支	16,147	15,238
政府地租及差餉	7,140	6,805
租賃佣金及市場推廣服務費用	7,774	13,323
法律及其他專業費用	5,040	3,436
物業管理費	21,699	20,880
水電費	21,230	16,649
其他	9,180	12,227
	<u>215,999</u>	<u>213,869</u>

(7) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸的利息開支	219,018	57,949
攤銷借貸手續費用	9,586	9,000
承諾費用	378	403
經利率掉期之實現(收益)開支	(76,745)	31,660
	<u>152,237</u>	<u>99,012</u>
衍生金融工具公平值變動	55,216	(393,276)
	<u>207,453</u>	<u>(294,264)</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(計入)以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
外部核數師費用	1,504	1,464
內部審核師費用	225	175
信貸減值虧損(減少)增加	(584)	3,092
估值費用(支付予總估值師)	154	154
	<u>1,300</u>	<u>5,085</u>

**(9) 所得稅開支**

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2023 年	2022 年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
當期稅項	79,455	79,522
遞延稅項	8,333	16,021
	<u>87,788</u>	<u>95,543</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2022年6月30日止六個月：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於本期間須按17%（截至2022年6月30日止六個月：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。

**(10) 每基金單位盈利**

每基金單位之基本盈利乃截至2023年6月30日止六個月期間盈利（未計與基金單位持有人的交易）279.1百萬港元除以期間已發行1,997,979,803個基金單位的加權平均數目計算。

每基金單位之基本盈利乃截至2022年6月30日止六個月期間盈利（未計與基金單位持有人的交易）389.0百萬港元除以期間已發行1,978,780,348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。

**(11) 投資物業**

	公平值 千港元 (未經審核)
於 2023 年 1 月 1 日	39,503,270
期內:	
提升投資物業所產生的資本開支	66,698
投資物業公平值變動	(34,698)
外幣兌換調整	1,756
於 2023 年 6 月 30 日	<u>39,537,026</u>

**(12) 貿易及其他應收款項**

	2023 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2022 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	48,890	65,601
減:信貸減值虧損	(4,635)	(5,219)
	<u>44,255</u>	<u>60,382</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,740	25,670
應收利息	18,389	20,357
其他應收款項	899	1,034
預付款項	7,474	8,103
	<u>52,502</u>	<u>55,164</u>
	<u>96,757</u>	<u>115,546</u>

本集團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)的賬齡分析如下：

	2023 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2022 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
0 — 30 日	38,978	51,760
31 — 90 日	1,094	3,967
90 日以上	4,183	4,655
	<u>44,255</u>	<u>60,382</u>

**(13) 借貸**

	2023 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2022 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
無抵押有期貨款	7,200,000	7,200,000
無抵押循環貸款	2,388,447	2,436,727
	<u>9,588,447</u>	<u>9,636,727</u>
減:未攤銷借貸手續費用	(49,404)	(58,965)
	<u>9,539,043</u>	<u>9,577,762</u>
應償還賬面值：		
一年內	2,049,065	2,097,565
超過兩年，但少於五年	7,489,978	7,480,197
	<u>9,539,043</u>	<u>9,577,762</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(2,049,065)	(2,097,565)
	<u>7,489,978</u>	<u>7,480,197</u>



**(14) 貿易及其他應付款項**

	2023 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2022 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
<b>貿易應付款項</b>		
租戶按金	475,914	474,150
預收租金	44,710	42,973
	<u>520,624</u>	<u>517,123</u>
<b>其他應付款項</b>		
受託人費用	393	616
管理人表現費用	3,063	6,835
營運開支	175,862	176,690
應付利息	188	266
其他	3,468	5,414
	<u>182,974</u>	<u>189,821</u>
	<u>703,598</u>	<u>706,944</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2023年6月30日租戶按金265.5百萬港元(2022年12月31日: 277.0百萬港元)將於報告期末計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2022年1月1日已發行基金單位餘額	1,973,804	8,480,638
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日期間的基本費用	13,821	88,547
於2022年12月31日已發行基金單位餘額	<u>1,987,625</u>	<u>8,569,185</u>
年內發行新基金單位：		
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	<u>1,992,462</u>	<u>8,599,056</u>
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2023年1月1日至3月31日期間的基本費用	4,507	29,230
於2023年6月30日已發行基金單位餘額	<u>1,996,969</u>	<u>8,628,286</u>
將發行基金單位：		
作為支付管理人於2023年4月1日至6月30日期間的基本費用	5,241	29,572
於2023年6月30日餘額	<u>2,002,210</u>	<u>8,657,858</u>

**(16) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值**

於2023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 28,817.5百萬港元（2022年12月31日：28,927.3百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數 2,002,210,502 個（2022年12月31日：1,992,461,832 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2023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2,973.0百萬港元（2022年12月31日：2,921.6百萬港元）。

於2023年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為 36,999.6 百萬港元（2022年12月31日：37,091.2百萬港元）。