

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 2024 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、麗城薈、麗港城商場、置富都會、華都大道、映灣薈、銀禧薈、青怡薈、荃薈、凱帆薈、城中薈、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 2024 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 2024 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2023 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	871.8	908.7	-4.1%
物業收入淨額（百萬港元）	633.1	671.9	-5.8%
可供分派予基金單位持有人之收益（百萬港元）	369.5	447.7	-17.5%
基金單位持有人的分派（百萬港元）	369.5	447.7	-17.5%
每基金單位分派（港仙）	18.23	22.36	-18.5%
成本對收益比率	25.1%	23.8%	+1.3%
	於 2024 年 6 月 30 日	於 2023 年 12 月 31 日	百分比變動
物業估值（百萬港元）	38,715	38,997	-0.7%
每基金單位資產淨值（港元）	13.67	13.94	-1.9%
資產負債比率 ^[1]	24.8%	24.6%	+0.2%

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

2024 年上半年，訪港旅客復甦緩慢，加上本地顧客及旅客的消費模式有所轉變，香港零售市場因而面臨重大挑戰。

在此等不利因素下，置富產業信託錄得總收益 871.8 百萬港元，較去年同期減少 4.1%（2023 年上半年：908.7 百萬港元）。總收益下降乃由於續租租金調升率錄得負增長所致，當中主要來自地產代理和超級市場。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年增加 1.4% 至 219.1 百萬港元（2023 年上半年：216.0 百萬港元）。其中，由於薪金增加及服務合約價格上漲，導致物業管理開支上升。此外，由於我們在+WOO 嘉湖簽訂了更多新租約，因此產生較高的租賃佣金。然而，由於電力燃料費用降低，我們在水電費有所節省。綜上所述，報告期間內的物業收入淨額按年減少 5.8% 至 633.1 百萬港元（2023 年上半年：671.9 百萬港元），成本對收益比率則為 25.1%（2023 年上半年：23.8%）。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年增加 30.2%至 198.1 百萬港元（2023 年上半年：152.2 百萬港元），主要由於香港銀行同業拆息在 2023 年下半年急升所致。我們積極管理利率風險，將超過一半的貸款按固定利率作出對沖。於報告期間，實際借貸成本為 4.1%（2023 年上半年：3.2%）。

於報告期間，可供分派之收益為 369.5 百萬港元（2023 年上半年：447.7 百萬港元）。管理人選擇自本財政年度起收取 20%現金及 80%基金單位作為基本費用。此舉旨在回應投資者對其持有的基金單位因持續以較大折讓發行新基金單位而失去價值的擔憂，然而現金分派因而有所減少。報告期間的派息比率為 100%（2023 年上半年：100%），中期每基金單位分派為 18.23 港仙（2023 年上半年：22.36 港仙），按年下跌 18.5%。按基金單位於 2024 年 6 月 28 日之收市價 3.76 港元計算，中期每基金單位分派的年度化分派收益率為 9.7%。

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的中期每基金單位分派為 18.23 港仙，將於 2024 年 9 月 17 日支付予於 2024 年 8 月 23 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 2024 年 6 月 30 日，置富產業信託維持穩健的資產負債表，資產負債比率維持於 24.8%（2023 年 12 月 31 日：24.6%），而總負債佔總資產的百分比為 29.3%（2023 年 12 月 31 日：28.9%）。於報告期間內，我們已訂立新利率掉期合約，以維持合適的對沖比例。於 2024 年 6 月 30 日，總債務其中的約 55%已經按固定利率作出對沖。

置富產業信託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 2024 年 6 月 30 日，已提取貸款融資總額為 9,730.2 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：9,715.9 百萬港元）。可動用之流動資金為 781.0 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：858.4 百萬港元），包括已承諾而未提取的融資額度 686.5 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：751.7 百萬港元）以及銀行存款 94.5 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：106.7 百萬港元）。此外，於 2024 年 6 月 30 日，尚未提取的非承諾循環信貸融資額度為 60.0 百萬港元。

於 2024 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 13.67 港元（2023 年 12 月 31 日：13.94 港元）。

物業組合估值

於 2024 年 6 月 30 日，置富產業信託的投資物業的總值維持穩定，為 38,715 百萬港元（2023 年 12 月 31 日：38,997 百萬港元）。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 2024 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
香港物業組合				
置富第一城	414,469	7,912	97.1%	653
+WOO 嘉湖	665,244	7,660	93.4%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,545	98.4%	290
都會駅	180,822	3,514	100%	74
麗城薈	276,862	2,387	96.4%	329
麗港城商場	163,203	2,371	97.9%	150
置富都會	332,168	2,366	87.1%	179
華都大道	80,842	1,729	98.7%	73
映灣薈	63,018	1,181	100%	117
銀禧薈	170,616	940	97.8%	97
青怡薈	78,836	807	90.6%	27
荃薈	123,544	787	79.7%	67
凱帆薈	74,734	326	100%	35
城中薈	43,000	306	94.2%	不適用
麗都大道	9,836	206	100%	不適用
海韻大道	14,604	130	100%	不適用
新加坡物業組合				
高文之星物業 (Stars of Kovan Property)	22,638	548	100%	80
合計/總平均值	3,024,520	38,715	94.8%	2,793

業務回顧

香港零售市場面臨結構性的轉變，復甦步伐緩慢。於 2024 年首六個月，零售業總銷貨價值按年減少 6.6%，仍較 2018 年水平相差 22.7%。2024 年上半年訪港旅客數量按年增長 64%，但仍較 2018 年水平落後 31%。港元強勢削弱了旅客的購買力，影響其消費模式，導致非必需品（尤其是奢侈品）的銷售下跌。另一方面，本地居民外遊趨勢日益明顯（尤其是在假期和長週末期間），導致消費流失至深圳及日本等鄰近城市及地區。

面對市場挑戰，作為社區商場營運商，我們憑藉自身優勢以維持競爭力和業務表現。於報告期間，我們簽訂合共 424,000 平方呎的租約，佔物業組合總面積 14%。租戶續租率達 83%，顯示置富 Malls 的租賃需求穩定。於 2024 年 6 月 30 日，出租率升至 94.8%（2023 年 12 月 31 日：94.4%）。

置富 Malls 的租金表現與租戶的業態息息相關，而不同行業的表現各異，反映市況與消費者喜好持續改變。於報告期間，地產代理和超級市場等行業減租拖累物業組合的表現，以致整體續租租金調升率呈負增長。地產代理的租金在過去 18 個月大幅下調，該等租約大多數已逐一調整至市場水平。此外，幼兒園受出生率下降影響以致需求減少，而超級市場則面對來自鄰近城市及網上購物的激烈競爭。儘管如此，其他大部分行業如快餐、補習社、服務及街市等均呈韌性，續租租金錄得溫和升幅。我們將繼續密切關注市場走勢及顧客需求，並通過重新定位和間隔重整，積極尋求優化租戶組合的機會。

租戶組合優化及以客為本的方針持續鞏固商場吸引力

餐飲仍為有力的賣點及人流量的主要驅動力，故我們的策略重點之一為於置富 Malls 提供多元化及具吸引力的美食陣容。於 2024 年上半年，置富 Malls 吸引多間人氣食肆進駐，包括米芝蓮推薦的「媽咪雞蛋仔」、專營正宗台式便當的「百芳池上便當」、提供傳統雲南麵食和菜餚的「米籽」，以及著名日本燒肉餐廳「牛角」。

置富 Malls 一直致力透過具吸引力的推廣活動取悅顧客。於報告期間，我們於農曆新年及復活節推出了洋溢節日氣氛的推廣，其中「小劉鴨」及「小倉鼠助六」等可愛的卡通人物更成為拍照熱點。我們亦與教育相關租戶聯手，於週末舉辦「全家啟動樂」活動，吸引一家大小參加。此外，我們亦提供免費泊車優惠及包括幸運大抽獎及禮品兌換等消費獎賞，以提升顧客的忠誠度及滿意度。

置富 Malls 憑藉以客為本的方針及優化租戶組合，成功維繫了一群忠實客戶。儘管面臨外遊增加的挑戰，我們於 2024 年上半年的人流及時租停車場收益，較 2023 年下半年相比分別僅小幅下降 1.4% 及 2.2%。我們在平日的表現相對穩定，反映出我們在市場上的競爭力和吸引力。我們將繼續推出具吸引力的推廣活動，並引入受歡迎的美食品牌，以吸引人流及提振消費。

+WOO 嘉湖煥然一新 租戶組合優化 出租率攀升

耗資 3 億港元的+WOO 嘉湖二期資產增值措施已於 2024 年 7 月基本完成。煥然一新的+WOO 嘉湖現以清新形象且富吸引力的面貌示人，配備更完善的設施，因而吸引了不同類別的新租戶進駐。於報告期間，我們為翻新後的樓面簽訂了逾 22,500 平方呎的租約，使+WOO 嘉湖於 2024 年 6 月 30 日的整體出租率上升至 93.4%。目前的租戶組合更加注重生活休閒和娛樂體驗，除了現有的戲院及遊樂設施外，還新增了健身中心。餐飲陣容也有所擴充，獲多間人氣食肆進駐，所佔用的樓面亦有所增加。與此同時，我們縮減了地產代理等行業的租戶，並就當前空置的幼兒園尋求更佳方案。儘管面對北上消費增加所帶來的挑戰，我們相信積極的增值措施將豐富+WOO 嘉湖的活力，鞏固其作為天水圍領先購物商場的地位。隨著翻新後的樓面在招租持續取得進展，+WOO 嘉湖整體出租率有望於 2024 年下半年進一步提升。

展望

香港零售市場在短期內所面臨的挑戰及不確定因素、來自鄰近內地城市及其他地區日趨激烈的競爭、及網購的快速增長，都推使我們不斷創新，以適應瞬息萬變的市場格局。

政府已推出多項支持措施以提振零售需求，其中包括將個人自由行計劃擴展至覆蓋多十個內地城市、將內地旅客免稅額度由每程人民幣 5,000 元提高至人民幣 12,000 元以及推出多項人才引進計劃以招徠全球人才。該等舉措將有助增強香港作為旅遊目的地和區域商業及創新中心的吸引力，從而刺激零售業業務。展望未來，我們將繼續透過策略性的重新定位及資產增值措施來提升旗下商場的競爭力，並做好充分準備，把握零售市場瞬息萬變下所帶來的機遇。

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 2024 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 2,021,226,559 個基金單位。於報告期間內，合共 12,573,800 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2024 年 1 月 5 日，6,016,803 個新基金單位已按每基金單位 4.901 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 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 29.5 百萬港元。
- 於 2024 年 4 月 22 日，6,556,997 個新基金單位已按每基金單位 3.558 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 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的 80% 的基本費用約 23.3 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 C1 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 2024 年 8 月 23 日（星期五）。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 2024 年 8 月 23 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 2024 年 9 月 17 日（星期二）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 2024 年 8 月 6 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 2024 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 2024 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2024 年中期報告將於 2024 年 9 月 30 日或之前寄發予基金單位持有人（倘要求）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，2024 年 8 月 6 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2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
收益	5	871,778	908,688
物業營運開支	6	(219,106)	(215,999)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		652,672	692,689
管理人表現費用		(19,583)	(20,784)
物業收入淨額		633,089	671,905
管理人基本費用		(58,119)	(58,802)
利息收入		79	95
信託開支		(3,755)	(4,126)
投資物業公平值變動	11	(322,872)	(34,698)
融資成本	7	(210,359)	(207,453)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	8	38,063	366,921
所得稅開支	9	(74,457)	(87,788)
期間(虧損)/溢利(未計與基金單位持有人之交易)		(36,394)	279,133
基金單位持有人的分派		(369,516)	(447,658)
期間虧損(已計及與基金單位持有人之交易)		(405,910)	(168,525)
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		(45)	(58)
期間全面開支淨額		(405,955)	(168,583)
每基金單位基本(虧損)/盈利(港仙)	10	(1.80)	13.97

分派表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
期間(虧損)/溢利(未計與基金單位持有人之交易)		(36,394)	279,133
調整：			
管理人基本費用		46,495	58,802
投資物業公平值變動		322,872	34,698
衍生金融工具公平值變動		12,211	55,216
非現金融資成本		14,180	11,476
遞延稅項		10,152	8,333
可供分派收入	(i)	369,516	447,658
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)	369,516	447,658
每基金單位分派(港仙)	(iii)	18.23	22.36

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2024年6月30日止六個月基金單位持有人的分派為369.5百萬港元(截至2023年6月30日止六個月:447.7百萬港元)，為置富產業信託截至2024年6月30日止六個月可供分派收入369.5百萬港元(截至2023年6月30日止六個月:447.7百萬港元)之百分之一百(截至2023年6月30日止六個月:百分之一百)。
- (iii) 截至2024年6月30日止六個月每基金單位分派18.23港仙之計算乃根據截至2024年6月30日止六個月基金單位持有人的中期分派369.5百萬港元，除以 2,027,306,693 個基金單位計算，即於2024年6月30日已發行之2,021,226,559個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2024年第二季度之百分之八十基本費用而向其發行之6,080,134 個基金單位。2024年中期分派將於2024年9月17日支付。

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年第二季度的全數基本費用而向其發行之5,241,320 個基金單位。2023年中期分派已於2023年9月22日支付。

簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

		2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	38,714,920	38,997,280
衍生金融工具		277,625	307,884
非流動資產總值		38,992,545	39,305,164
流動資產			
衍生金融工具		23,632	4,610
貿易及其他應收款項	12	90,325	93,806
現金及現金等值物		94,549	106,718
流動資產總值		208,506	205,134
資產總值		39,201,051	39,510,298
非流動負債			
衍生金融工具		974	-
借貸	13	9,002,631	8,998,374
遞延稅項負債		697,440	687,288
非流動負債總額		9,701,045	9,685,662
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	679,014	697,938
借貸	13	680,000	660,000
應付分派		369,516	362,960
稅項撥備		50,836	23,638
流動負債總額		1,779,366	1,744,536
負債總額 (未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		11,480,411	11,430,198
基金單位持有人應佔資產淨值		27,720,640	28,080,100
已發行及將發行基金單位 (千個)	15	2,027,307	2,014,670
基金單位持有人應佔每基金資產淨值 (港元)	16	13.67	13.94

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 2024 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 2023 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）

於本中期間，本集團首次應用以下於 2024 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（修訂本）

負債分類為流動或非流動

國際會計準則第 1 號（修訂本）

具合約條款之非流動負債

於本中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2024年6月30日，本集團分別擁有16項（2023年12月31日：16項）位於香港的物業及1項（2023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2024年6月30日止六個月，香港投資物業租戶應佔收益為861.4百萬港元（2023年6月30日止六個月：899.0百萬港元），新加坡投資物業租戶應佔收益為10.4百萬港元（2023年6月30日止六個月：9.7百萬港元）。於2024年6月30日，38,167百萬港元（2023年12月31日：38,439百萬港元）的投資物業位於香港，547.9百萬港元（2023年12月31日：558.3百萬港元）位於新加坡。

(5) 收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營租賃收益：		
固定	683,876	717,532
浮動	4,690	6,472
代收費用	122,412	121,752
停車場收益	60,062	61,433
其他收入	738	1,499
	<u>871,778</u>	<u>908,688</u>

(6) 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
市場推廣及宣傳	8,646	14,546
物業管理開支	121,215	113,243
停車場營運開支	17,456	16,147
政府地租及差餉	7,225	7,140
租賃佣金及市場推廣服務費用	11,641	7,774
法律及其他專業費用	5,609	5,040
物業管理費	20,545	21,699
水電費	17,268	21,230
其他	9,501	9,180
	<u>219,106</u>	<u>215,999</u>

(7) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸的利息開支	276,227	219,018
攤銷借貸手續費用	9,879	9,586
承諾費用	879	378
經利率掉期之實現收益	(88,837)	(76,745)
	<u>198,148</u>	<u>152,237</u>
衍生金融工具公平值變動	12,211	55,216
	<u>210,359</u>	<u>207,453</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	
	2024年	2023年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
外部核數師費用	1,504	1,504
內部審核師費用	225	225
信貸減值虧損(回撥)	480	(584)
估值費用(支付予總估值師)	154	154
	<u>1,504</u>	<u>1,504</u>

(9) 所得稅開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2024 年	2023 年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
當期稅項	64,305	79,455
遞延稅項	10,152	8,333
	<u>74,457</u>	<u>87,788</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2023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2023年6月30日止六個月：17%）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(虧損)盈利

每基金單位之基本虧損乃截至2024年6月30日止六個月期間虧損（未計與基金單位持有人的交易）36.4百萬港元除以期間已發行2,022,161,088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。

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 2024 年 1 月 1 日	38,997,280
期內:	
提升投資物業所產生的資本開支	50,872
投資物業公平值變動	(322,872)
外幣兌換調整	(10,360)
於 2024 年 6 月 30 日	<u>38,714,920</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2024 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2023 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	42,194	41,101
減:信貸減值虧損	(4,844)	(4,364)
	<u>37,350</u>	<u>36,737</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,733	25,847
應收利息	18,149	22,475
其他應收款項	1,079	1,058
預付款項	8,014	7,689
	<u>52,975</u>	<u>57,069</u>
	<u>90,325</u>	<u>93,806</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：

	2024 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2023 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
0 — 30 日	33,126	33,969
31 — 90 日	3,451	1,397
90 日以上	773	1,371
	<u>37,350</u>	<u>36,737</u>

(13) 借貸

	2024 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2023 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
無抵押有期貸款	7,100,000	7,100,000
無抵押循環貸款	2,630,227	2,615,929
	<u>9,730,227</u>	<u>9,715,929</u>
減:未攤銷借貸手續費用	(47,596)	(57,555)
	<u>9,682,631</u>	<u>9,658,374</u>
應償還賬面值：		
一年內	680,000	660,000
超過一年，但少於兩年	5,777,853	2,490,941
超過兩年，但少於五年	3,224,778	6,507,433
	<u>9,682,631</u>	<u>9,658,374</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(680,000)	(660,000)
	<u>9,002,631</u>	<u>8,998,374</u>

(14) 貿易及其他應付款項

	2024 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2023 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金	440,060	446,326
預收租金	49,443	47,470
	<u>489,503</u>	<u>493,796</u>
其他應付款項		
受託人費用	382	824
管理人費用	15,375	6,408
營運開支	170,012	193,503
應付利息	192	217
其他	3,550	3,190
	<u>189,511</u>	<u>204,142</u>
	<u>679,014</u>	<u>697,938</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2024年6月30日租戶按金267.1百萬港元(2023年12月31日: 274.7百萬港元)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2023年1月1日已發行基金單位餘額	1,992,462	8,599,056
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2023年1月1日至9月30日期間的基本費用	16,191	88,694
於2023年12月31日已發行基金單位餘額	<u>2,008,653</u>	<u>8,687,750</u>
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2023年10月1日至12月31日期間的基本費用	6,017	29,488
於2023年12月31日餘額	<u>2,014,670</u>	<u>8,717,238</u>
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2024年1月1日至3月31日期間的基本費用	6,557	23,330
於2024年6月30日已發行基金單位餘額	<u>2,021,227</u>	<u>8,740,568</u>
將發行基金單位：		
作為支付管理人於2024年4月1日至6月30日期間的基本費用	6,080	23,165
於2024年6月30日餘額	<u>2,027,307</u>	<u>8,763,733</u>

(16) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

於2024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 27,720.6百萬港元（2023年12月31日：28,080.1百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數 2,027,306,693 個（2023年12月31日：2,014,669,562 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2024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1,570.9百萬港元（2023年12月31日：1,539.4百萬港元）。

於2024年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為 37,421.7 百萬港元（2023年12月31日：37,765.8百萬港元）。