

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 2020 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、+WOO 嘉湖、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗城薈、麗港城商場、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。

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 2020 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 2020 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2019 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	951.8	974.3	-2.3%
物業收入淨額（百萬港元）	718.2	748.7	-4.1%
可供分派予基金單位持有人之收益（百萬港元）	489.7	505.4	-3.1%
基金單位持有人的分派（百萬港元）	440.7	505.4	-12.8%
每基金單位分派（港仙）	22.60	26.13	-13.5%
	於 2020 年 6 月 30 日	於 2019 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	15.37	16.81	-8.6%
物業估值（百萬港元）	40,327	42,820	-5.8%
資產負債比率 ^[1]	21.6%	19.8%	+1.8%
成本對收益比率	22.2%	20.8%	+1.4%

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

置富產業信託已於 2019 年 10 月從新加坡交易所有限公司自願除牌，其在相應的信託契約修訂後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

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，置富產業信託錄得收益 951.8 百萬港元，按年下跌 2.3%，主要由於報告期間續租租金調升率錄得負增長及停車場收入減少所致。物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年增加 4.5% 至 211.4 百萬港元，升幅主要由於信貸減值虧損錄得 6.2 百萬港元，以及因應對 2019 冠狀病毒疫情市況而增加的市場推廣費用及物業管理開支。因此，物業收入淨額按年減少 4.1% 至 718.2 百萬港元，而報告期間的成本對收益比率上升至 22.2%（2019 年上半年：20.8%）。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年增加 8.8% 至 139.7 百萬港元，主要是由於報告期間之實際借貸成本較高及債務水平略有提高所致。報告期間的實際借貸成本為 3.20%（2019 年上半年：3.02%）。

報告期間的可供分派收入為 489.7 百萬港元，按年減少 3.1%。鑑於未來環境仍然挑戰重重，董事會經過慎重考慮並審慎議決派息比率為 90%，以增加現金儲備。因此，報告期間的每基金單位分派為 22.60 港仙（2019 年上半年：26.13 港仙）。按基金單位於 2020 年 6 月 30 日之收市價 6.97 港元計算，每基金單位分派的年度化分派收益率為 6.5%。

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月之中期每基金單位分派為 22.60 港仙，將於 2020 年 9 月 18 日支付予於 2020 年 8 月 11 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。

獲納入公認的指數標誌著關鍵里程碑

置富產業信託已獲納入 MSCI 香港小型股指數，自 2020 年 5 月 29 日收市起生效。這個重要的里程碑將進一步提升置富產業信託於全球資本市場的企業形象，並有助推動更活躍的股票交易量。

資本管理

於 2020 年 6 月 30 日，置富產業信託的已承諾貸款融資總額為 8,900 百萬港元（於 2019 年 12 月 31 日：8,900 百萬港元）。由於物業估值減少，資產負債比率因而上升至 21.6%（2019 年 12 月 31 日：19.8%）。於 2020 年 6 月 30 日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比上升至 26.2%（2019 年 12 月 31 日：24.2%）。另外，3,200 百萬港元的貸款將於 2020 年 12 月到期，我們正與銀行磋商以於貸款到期前完成再融資。

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 項投資物業中有 15 項不帶產權負擔，令其擁有良好的財務靈活性。於 2020 年 6 月 30 日，已承諾債務總額當中約 77% 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 2020 年 6 月 30 日的公平值為 5,817 百萬港元。滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為置富產業信託的受託人（「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 2020 年 6 月 30 日，可動用之流動資金為 926.5 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：530.4 百萬港元），包括已承諾而未提取的融資 700.0 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：394.0 百萬港元）以及現金及銀行存款 226.5 百萬港元（2019 年 12 月 31 日：136.4 百萬港元）。

鑒於若干利率對沖合約將於 2020 年 7 月及 8 月內屆滿，置富產業信託於報告期間訂立新利率掉期合約，為應對利率波動維持適當的保障。於 2020 年 6 月 30 日，置富產業信託以利率掉期對沖約 68%（2019 年 12 月 31 日：53%）未償還債務的利率成本。

於 2020 年 6 月 30 日，每基金單位的資產淨值為 15.37 港元，較 2019 年底的 16.81 港元減少 8.6%。

物業組合估值

於2020年6月30日，置富產業信託旗下16個零售物業的估值為40,327百萬港元，較2019年12月31日的估值減少5.8%，主要由於零售環境疲軟因而調低對未來租金的估算。總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%。估值減少為報告期間帶來2,516.1百萬港元的重估虧損。

物業組合摘要

於2020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	8,343	96.6%	653
+WOO 嘉湖	665,244	8,187	95.1%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,817	88.7%	290
都會駅	180,822	3,698	97.2%	74
置富都會	332,168	2,642	92.5%	179
麗城薈	276,862	2,576	93.5%	329
麗港城商場	163,203	2,522	98.7%	150
華都大道	80,842	1,787	99.3%	73
映灣薈	63,018	1,178	100%	117
銀禧薈	170,616	952	95.4%	97
荃薈	123,544	817	96.0%	67
青怡薈	78,836	811	96.6%	27
城中薈	43,000	338	98.5%	不適用
凱帆薈	74,734	316	100%	35
麗都大道	9,836	209	100%	不適用
海韻大道	14,604	134	100%	不適用
合計／總平均值	3,001,882	40,327	95.0%	2,713

業務回顧

2020 年上半年寫下香港經濟環境極為艱難嚴峻的一章。零售市場連環受到前所未見的多重事件所打擊，並對整個行業造成廣泛而深遠的影響。於 2019 年，在經濟疲軟的環境下，加上自 6 月以來持續發生的本地社會事件，零售市場因而錄得十多年以來最差的表現。2019 年下半年的零售銷售總值按年下降 20.0%；至去年 12 月時，消費者信心有所恢復，惟僅曇花一現，2020 年初爆發 2019 冠狀病毒疫情令市況進一步惡化。於 2020 年首五個月，零售銷售額按年大幅下跌 34.8%。

置富 Malls 以日常必需品為業務重心，超過 58% 的月租來自超級市場、餐飲以及服務及教育行業。然而，其物業組合未能倖免受到當前低迷經濟環境所影響。惟政府發出的旅遊限制及實行社交距離措施已嚴重影響了市民的日常生活及在不同程度上影響了旗下租戶的業務。於 2020 年 2 月至 4 月期間，絕大部份市民均採取審慎抗疫態度避免外出，令旗下商場的客流量因而減少了約 20%。當中，餐飲及一般零售租戶首當其衝遭受直接打擊。加上學校自 2020 年 1 月底起停課，旗下商場的多個教育中心亦相繼於 2020 年 2 月起暫停營業。隨後於 2020 年 4 月，電影院、遊戲中心及美容院更在政府進一步收緊社交距離措施下被勒令關閉停業。相反地，超級市場及家居用品卻是旗下物業組合內之亮點所在，成為少數錄得銷售增長的行業類別。

我們時刻把僱員、租戶及客戶的福祉置於首位，因此我們在置富 Malls 採取了多方面健康及安全防禦措施以減低疫情的影響。而面對目前艱難的營商環境，我們亦推出了一連串市場推廣活動，以推動消費及支持租戶的業務，當中包括禮品及現金券獎賞兌換，以及透過置富 Malls 社交平台為餐飲租戶的外賣業務作推廣宣傳。

於報告期間，香港零售市場疲軟導致置富產業信託的經營表現承受著不利影響。租賃市場氣氛疲弱，而新租賃查詢更見淡靜。零售商普遍採取審慎態度為求順利渡過疫情，並重新調整往後的發展預期。為應對當前不利的經濟環境及確保置富產業信託在逆境中仍維持穩健的財務狀況，我們專注於挽留現有租戶，致力在續租租金調升率與出租率之間取得平衡。因此，報告期間的續租率仍然維持強韌的水平，保持在 77%，而於 2020 年 6 月 30 日，物業組合出租率處於 95% 的穩健水平。由於新訂租約之租金水平普遍向下，物業組合的續租租金調升率於報告期間首次錄得負增長。然而我們相信，維持高出租率有利穩定集團的財務，而我們對佔可出租總面積約 27%、將於 2020 年下半年屆滿的租約，會繼續採取靈活的租賃策略。

增值措施

為保持置富 Malls 的競爭力及緊貼市場動向，我們一直致力為購物人士帶來稱心的購物體驗，並為租戶建立可持續的營商環境，以提升商場在各方面的優勢。我們最新推出的市場推廣策略，要數集團於 2020 年 6 月強勢推出的「置富 Malls」手機應用程式。我們透過該應用程式提供線上以至線下相輔相承的服務，以達致提升客戶體驗的第一步。該應用程式不僅整合了全港共 16 個置富 Malls，更附設 Fortune+ 會員計劃，讓會員把消費轉換為幸運禮遇，藉此提升顧客的忠誠度。「置富 Malls」手機應用程式推出至今反應熱烈，我們深感鼓舞，預期可持續推動置富 Malls 的人流及業務。

另一方面，繼 2019 年成功完成+WOO 嘉湖一期的資產增值措施後，我們現正就+WOO 嘉湖二期的翻新工程進行規劃，以進一步鞏固+WOO 嘉湖作為天水圍最大型一站式休閒購物中心的領導地位。

展望

2019 冠狀病毒疫情已重挫全球經濟。近期，越來越多國家放寬限制措施，並開始恢復商業及社交活動。然而，經濟重回正軌可能仍需一段時間。展望未來，新一波的疫情風險未退、地緣政治局勢緊張及貿易保護主義將繼續對全球經濟構成下行風險。儘管如此，全球多國政府均積極採取各項刺激措施支持經濟。聯邦基金利率在可預見的未來有望保持接近零的低水平，香港的低利率環境可能會進一步延續。

繼 2019 年 6 月以來持續不斷的本地社會事件後，香港再次受到疫情爆發的重擊，令本港經濟陷入嚴重衰退，2020 年第一季度的本地生產總值按年下降 8.9%，其中私人消費減少 10.1%。失業率更於 2020 年 6 月上升至 6.2% 的 15 年高位。為此，政府已推出歷來最大規模的紓困措施以保持經濟活力。鑑於香港嚴峻的勞動市場以及旅遊限制措施，未來一段時期零售租金將隨疲弱的經濟而繼續受壓。

置富產業信託的強韌抗跌力及保持十多年的增長往績，一直讓我們引以為傲。儘管近期面對重重挑戰，我們仍專注透過積極的資產管理、有效的成本控制、穩健的資產負債表及審慎的收購，以守護基金單位持有人的長期價值。然而，我們對置富 Malls 的長遠增長前景仍然保持審慎樂觀的態度，並已準備就緒伺機把握增長機遇。

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 2020 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,945,863,309 個基金單位。與 2019 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共 8,321,083 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2020 年 1 月 3 日，3,574,231 個新基金單位已按每基金單位 9.059 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 10 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 32.4 百萬港元。
- 於 2020 年 4 月 1 日，4,746,852 個新基金單位已按每基金單位 6.7470 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 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 32.0 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之企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。

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 2020年8月11日（星期二）。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2020年8月11日（星期二）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2020年9月18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。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 2020 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 2020 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2020 年中期報告將於 2020 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，2020 年 7 月 24 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2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
收益	5	951,822	974,274
物業營運開支	6	(211,412)	(202,351)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		740,410	771,923
管理人表現費用		(22,215)	(23,175)
物業收入淨額		718,195	748,748
管理人基本費用		(62,189)	(63,026)
外幣兌換淨收益		18	37
利息收入		98	645
信託開支		(8,441)	(11,272)
投資物業公平值變動	11	(2,516,123)	641,331
融資成本	7	(292,290)	(181,407)
除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	8	(2,160,732)	1,135,056
所得稅開支	9	(106,715)	(113,301)
期間(虧損)/溢利(未計與基金單位持有人之交易)		(2,267,447)	1,021,755
基金單位持有人的分派		(440,745)	(505,449)
期間全面(支出)/收入淨額		(2,708,192)	516,306
每基金單位基本(虧損)/盈利(港仙)	10	(116.49)	52.90

分派表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019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)		(2,267,447)	1,021,755
調整:			
管理人基本費用		62,189	63,026
投資物業公平值變動		2,516,123	(641,331)
衍生金融工具公平值變動		152,549	53,010
非現金融資成本		12,082	-
遞延稅項		14,221	-
外幣兌換收益		-	(37)
其他不可扣稅信託開支		-	9,026
可供分派收入	(i)	489,717	505,449
分派予基金單位持有人之百分比		90%	100%
基金單位持有人的分派	(ii)	440,745	505,449
每基金單位分派(港仙)	(iii)	22.60	26.13

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2020年6月30日止六個月基金單位持有人的分派為440.7百萬港元(截至2019年6月30日止六個月: 505.4百萬港元)，為置富產業信託截至2020年6月30日止六個月可供分派收入489.7百萬港元(截至2019年6月30日止六個月: 505.4百萬港元)之百分之九十(2019年6月30日: 百分之一百)。
- (iii) 截至2020年6月30日止六個月每基金單位分派22.60港仙之計算乃根據截至2020年6月30日止六個月基金單位持有人的中期分派440.7百萬港元，除以1,950,177,768個基金單位計算，即於2020年6月30日已發行之1,945,863,309個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2020年第二季度之基本費用而向其發行之4,314,459個基金單位。

截至2019年6月30日止六個月每基金單位分派26.13港仙之計算乃根據截至2019年6月30日止六個月基金單位持有人的中期分派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。

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

		2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019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	40,327,000	42,820,000
衍生金融工具		-	1,327
非流動資產總值		40,327,000	42,821,327
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	91,214	85,496
銀行結餘及現金		226,531	136,375
衍生金融工具		-	6,291
流動資產總值		317,745	228,162
資產總值		40,644,745	43,049,489
非流動負債			
衍生金融工具		143,430	13,684
借貸	13	4,985,500	4,979,800
遞延稅項負債		514,992	500,771
非流動負債總額		5,643,922	5,494,255
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	702,946	750,586
衍生金融工具		15,185	-
借貸	13	3,781,690	3,499,379
應付分派		440,745	488,314
稅項撥備		82,140	192,835
流動負債總額		5,022,706	4,931,114
負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）		10,666,628	10,425,369
基金單位持有人應佔資產淨值		29,978,117	32,624,120
已發行及將發行基金單位（千個）	15	1,950,178	1,941,116
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）	16	15.37	16.81

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

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連同為一年內到期的現有貸款與銀行商討獲得新的銀行貸款為現有銀行貸款作再融資安排，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，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2020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2019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2020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導準則中之架構觀念及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號及國際會計準則第8號（修訂本） 重大的定義

於本中期期間應用之國際財務報導準則中之架構觀念及國際財務報告準則（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2020年6月30日，本集團擁有16項（2019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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
經營租賃收益：		
固定	777,113	791,492
浮動	1,542	3,481
代收費用	122,718	121,466
停車場收益	49,935	57,188
其他收入	514	647
	<u>951,822</u>	<u>974,274</u>

(6) 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
市場推廣及宣傳	10,131	6,733
物業管理開支	110,498	102,543
停車場營運開支	15,378	15,682
政府地租及差餉	5,048	6,724
租賃佣金及市場推廣服務費用	8,614	16,631
法律及其他專業費用	4,370	3,351
物業管理費	23,403	23,868
水電費	19,240	19,257
其他	14,730	7,562
	<u>211,412</u>	<u>202,351</u>

(7) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸的利息開支	127,704	120,287
攤銷借貸手續費用	9,011	9,392
承諾費用	243	868
經利率掉期之實現開支(收入)	2,783	(2,150)
	<u>139,741</u>	<u>128,397</u>
衍生金融工具公平值變動	152,549	53,010
	<u>292,290</u>	<u>181,407</u>

(8) 除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利乃經扣除以下項目後列賬:

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
外部核數師費用	1,464	1,464
內部審核師費用	175	175
信貸減值虧損	6,163	-
估值費用 (支付予總估值師)	154	152

(9) 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年	2019年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
當期稅項：		
- 香港	92,494	100,134
遞延稅項	14,221	13,167
	<u>106,715</u>	<u>113,301</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2019年6月30日止六個月：16.5%）的稅率繳交香港利得稅。

就加速稅項折舊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(虧損)/盈利

每基金單位之基本虧損乃截至2020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）2,267.4百萬港元除以期間已發行1,946,510,986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2019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）1,021.8百萬港元除以期間已發行1,931,479,666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（虧損）/盈利。

(11) 投資物業

	截至2020年	截至2019年
	6月30日	12月31日
	六個月止	年度止
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
公平值		
期/年初	42,820,000	42,000,000
期/年內：		
提升投資物業所產生的資本開支	23,123	157,409
投資物業公平值變動	(2,516,123)	662,591
期/年末	<u>40,327,000</u>	<u>42,820,000</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	62,745	42,881
減: 信貸減值虧損	(6,163)	-
	<u>56,582</u>	<u>42,881</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,666	25,671
其他應收款項	7,103	13,620
預付款項	1,863	3,324
	<u>34,632</u>	<u>42,615</u>
	<u>91,214</u>	<u>85,496</u>

本集團於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項(扣除信貸減值虧損後)的賬齡分析如下:

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
0—30日	44,611	40,554
31—90日	11,971	2,327
	<u>56,582</u>	<u>42,881</u>

(13) 借貸

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押有期貸款	2,000,000	2,000,000
無抵押有期貸款	6,200,000	6,200,000
無抵押循環貸款	585,000	306,000
	<u>8,785,000</u>	<u>8,506,000</u>
減: 未攤銷借貸手續費用	(17,810)	(26,821)
	<u>8,767,190</u>	<u>8,479,179</u>
應償還賬面值:		
一年內	3,781,690	3,499,379
超過一年, 但少於兩年	4,985,500	3,785,000
超過兩年, 但少於五年	-	1,194,800
	<u>8,767,190</u>	<u>8,479,179</u>
減: 呈列於流動負債下於一年內到期款項	(3,781,690)	(3,499,379)
	<u>4,985,500</u>	<u>4,979,800</u>

(14) 貿易及其他應付款項

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金	483,009	505,062
預收租金	32,052	27,931
	<u>515,061</u>	<u>532,993</u>
其他應付款項		
受託人費用	1,028	1,091
管理人表現費用	7,769	7,639
其他開支	171,308	201,773
應付利息	2,212	86
其他	5,568	7,004
	<u>187,885</u>	<u>217,593</u>
	<u>702,946</u>	<u>750,586</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2020年6月30日租戶按金254.9百萬港元(2019年12月31日：266.5百萬港元)將於報告期期末計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2019年1月1日已發行基金單位餘額	1,927,905	8,113,501
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2019年1月1日至9月30日期間的基本費用	9,637	95,335
於2019年12月31日已發行基金單位餘額	<u>1,937,542</u>	<u>8,208,836</u>
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2019年10月1日至12月31日期間的基本費用	3,574	32,379
於2019年12月31日餘額	<u>1,941,116</u>	<u>8,241,215</u>
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2020年1月1日至3月31日期間的基本費用	4,747	32,027
於2020年6月30日已發行基金單位餘額	<u>1,945,863</u>	<u>8,273,242</u>
將發行基金單位：		
作為支付管理人於2020年4月1日至6月30日期間的基本費用	4,315	30,162
於2020年6月30日餘額	<u>1,950,178</u>	<u>8,303,404</u>

(16) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

於2020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29,978.1百萬港元（2019年12月31日：32,624.1百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數1,950,177,768個（2019年12月31日：1,941,116,457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2020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4,705.0百萬港元（2019年12月31日：4,703.0百萬港元）。

於2020年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為35,622.0百萬港元（2019年12月31日：38,118.4百萬港元）。