

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 2021 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 2021 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 2021 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2020 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	904.4	951.8	-5.0%
物業收入淨額（百萬港元）	674.1	718.2	-6.1%
可供分派予基金單位持有人之收益（百萬港元）	490.8	489.7	+0.2%
基金單位持有人的分派（百萬港元）	490.8	440.7	+11.4%
每基金單位分派（港仙）	24.96	22.60	+10.4%
成本對收益比率	23.2%	22.2%	+1.0%
	於 2021 年 6 月 30 日	於 2020 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	14.45	14.62	-1.2%
物業估值（百萬港元）	38,840	39,075	-0.6%
資產負債比率 ^[1]	22.5%	22.4%	+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

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，置富產業信託錄得收益 904.4 百萬港元（2020 年上半年：951.8 百萬港元），按年下跌 5.0%，主要由於續租租金調升率錄得負增長及向租戶提供若干租金寬減所致，惟停車場收入增加而抵銷了部份跌幅。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年減少 0.9% 至 209.5 百萬港元（2020 年上半年：211.4 百萬港元）。隨著租賃活動有所回升，加上我們持續透過各種市場推廣活動推動租戶的業務，令租賃佣金以及市場推廣及宣傳開支於報告期間有所增加。然而，憑藉我們具成本效益的物業管理，加上信貸虧損撥備減少，整體物業營運開支因而有所減省。

物業收入淨額因此按年下降 6.1% 至 674.1 百萬港元（2020 年上半年：718.2 百萬港元），而報告期間成本對收益比率則錄得 23.2%（2020 年上半年：22.2%）。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年下跌 30.9% 至 96.5 百萬港元（2020 年上半年：139.7 百萬港元），主要受惠於報告期間香港銀行同業拆息率下調所致。報告年度的實際借貸成本為 2.20%（2020 年上半年：3.20%）。

報告期間可供分派的收益為 490.8 百萬港元(2020 年上半年:489.7 百萬港元),按年增加 0.2%。報告期間的派息比率為 100% (2020 年上半年: 90%),每基金單位分派按年增加 10.4%至 24.96 港仙(2020 年上半年: 22.60 港仙),按 2021 年 6 月 30 日的收市價 8.32 港元計算,每基金單位分派年度化分派收益率為 6.0%。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月之中期每基金單位分派為 24.96 港仙,將於 2021 年 9 月 17 日支付予於 2021 年 8 月 24 日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 2021 年 6 月,置富產業信託取得總額共 3,800 百萬港元之新貸款(「新融資」)作再融資及其他一般企業用途。新融資為期五年,包括(i)2,000 百萬港元的有期貸款;(ii)300 百萬港元的循環貸款;及(iii)1,500 百萬港元的可持續發展表現掛鈎循環貸款。是次再融資後平均債務到期日將延長至 3.8 年,而透過訂立第二筆與環境、社會及管治掛鈎貸款,反映置富產業信託重申對其持份者的承諾,繼續將可持續發展最佳守則融入日常營運當中。

於 2021 年 6 月 30 日,置富產業信託的已承諾貸款融資總額(不包括新融資)為 9,200 百萬港元(2020 年 12 月 31 日: 9,200 百萬港元)。資產負債比率微升至 22.5%(2020 年 12 月 31 日: 22.4%),主要是由於物業估值減少所致。於 2021 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 27.4%(2020 年 12 月 31 日: 27.2%)。

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 2021 年 6 月 30 日,可動用之流動資金為 919.4 百萬港元(2020 年 12 月 31 日: 877.2 百萬港元),包括已承諾而未提取的融資 700.0 百萬港元(2020 年 12 月 31 日: 700.0 百萬港元)以及銀行存款 219.4 百萬港元(2020 年 12 月 31 日: 177.2 百萬港元)。

於 2021 年 6 月 30 日,置富產業信託以利率掉期對沖約 51%(2020 年 12 月 31 日: 50%)未償還債務的利率成本。

於 2021 年 6 月 30 日,每基金單位的資產淨值為 14.45 港元,較 2020 年底的 14.62 港元減少 1.2%。

物業組合估值

於2021年6月30日，置富產業信託旗下16個零售物業的估值為38,840百萬港元，較2020年12月31日的估值減少0.6%，主要由於零售環境疲軟因而調低對未來租金的估算所致。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%，而估值下降則為報告期間帶來257.9百萬港元的重估虧損。

物業組合摘要

於2021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	8,087	97.5%	653
+WOO 嘉湖	665,244	7,720	92.1%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,622	98.7%	290
都會駅	180,822	3,585	99.7%	74
置富都會	332,168	2,469	87.1%	179
麗城薈	276,862	2,514	95.9%	329
麗港城商場	163,203	2,455	100%	150
華都大道	80,842	1,738	100%	73
映灣薈	63,018	1,150	100%	117
銀禧薈	170,616	926	98.1%	97
荃薈	123,544	795	98.4%	67
青怡薈	78,836	790	100%	27
城中薈	43,000	330	100%	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	38,840	95.8%	2,713

業務回顧

於 2021 年上半年，社交距離限制逐步放寬，香港零售市場已見有所回穩。在本地消費支持下，2021 年上半年的零售銷售總額按年增長 8.4%，部分歸因於 2020 年較低基數所致。然而，由於全球仍受旅遊限制影響，入境旅遊仍未解封，因此零售銷售總額仍較 2019 年疫情前水平相距約 20%。

於報告期間，物業組合的出租率保持穩定，於 2021 年 6 月 30 日的出租率為 95.8%。+WOO 嘉湖二期於 2021 年 6 月開展資產增值措施，其出租率於 2021 年 6 月 30 日為 92.1%；隨著工程項目逐步推展，+WOO 嘉湖往後的出租率預計將進一步下降。另邊廂，旗下物業組合整體租賃進度維持健康，多達 480,000 平方呎的面積（佔物業組合總面積的 16%）已獲承諾續租或新租出。雖然報告期間新造租金仍然受壓而續租租金調升率錄得負增長；但我們繼續專注於保留優質租戶，除+WOO 嘉湖外，物業組合的續租率維持在 74%的健康水平。租金交付率維持在 99%以上的高水平。

縱然不同行業的復甦速度有別，可幸的是超級市場、便利店及雜貨店以及家居用品及健康產品等日常消費行業的表現繼續維持穩定，惟零售租戶仍普遍因消費需求疲弱而受壓。另一方面，於整個報告期間，政府維持多項強制措施，包括限制用餐時間及減少入座率，為香港的餐飲業帶來影響。然而，隨著 2019 冠狀病毒病疫情於臨近報告期末逐漸緩和，加上社交距離限制逐步放寬，置富 Malls 的人流已見穩步回升，日均人流由 2021 年 3 月至 5 月三個月錄得 11%的按年增長並於 2021 年 6 月錄得 12 個月的新高。報告期間停車場收益按年增加 11.2%，主要是由於時租停車場的收入上升所致。

於報告期間，我們繼續積極推動及支持租戶的業務，並推出不同類型的市場推廣活動，包括禮品兌換、最高消費者及購物券獎賞等，以刺激顧客於置富 Malls 的消費。另外，隨著「置富 Malls」手機 APP 及 Fortune+會員計劃於 2020 年 6 月推出後，在推廣活動方面擔當了重要角色，並取得顯著成效。

開展兩項資產增值措施項目，以推動長遠增長

我們分別在+WOO 嘉湖及置富都會開展了兩項資產增值措施（「資產增值措施」）項目，以推動置富 Malls 未來的增長。

+WOO 嘉湖二期的資產增值措施已如期於 2021 年 6 月展開。該項目預算資本開支為 3 億港元，較+WOO 嘉湖一期規模更大；+WOO 嘉湖一期項目於 2019 年完成，成功實現 10%的投資回報。+WOO 嘉湖二期的資產增值措施將分三個階段進行，第一階段預計於 2022 年上半年完成。我們將審慎安排受影響租戶的停業時間，以盡量降低施工期間對租金收入的影響。有見天水圍的居住人口持續增長，可繼續為+WOO 嘉湖的業務提供龐大支持。我們相信，+WOO 嘉湖作為天水圍區最大型的購物中心，將能在零售市場復甦時乘勢把握商機。

佔地 15,000 平方呎的美食廣場在過去十年來一直是置富都會吸引顧客的主要熱點，我們於 2021 年 7 月關閉該美食廣場以進行全面翻新，預計是次翻新工程的資本開支為 1,600 萬港元。我們希望是次翻新項目能引入嶄新的美食概念、優化的用餐區以及提供智能訂餐系統，以把握紅磡站在港鐵屯馬線開通後成為繁忙轉乘站所帶來的商機。

展望

香港經濟在 2021 年上半年有顯著復蘇，本地生產總值繼首季按年增長 8.0% 後，在第二季亦按年增長 7.5%，結束了對上連續六個季度按年收縮的情況。勞工市場亦逐步改善，失業率由 7.2% 的 17 年來高位（截至 2021 年 2 月止三個月）降至 5.5%（截至 2021 年 6 月止三個月）。隨著本港疫苗接種計劃的持續推廣及政府推出 5,000 港元消費券計劃，本地消費及租賃市場有望得到進一步支持。然而，變幻莫測的全球疫情仍然是營商環境能否全面復蘇的主要風險來源。

儘管疫情為旗下業務帶來影響，但我們一直積極應對挑戰。我們的市場推廣預算較疫情前增加超過一倍，以推出各種計劃以全力支持旗下租戶的業務。置富產業信託視租戶為最重要的商業夥伴，因此我們一直與他們保持密切溝通，並在最困難時刻提供適切的協助，彼此共度時艱。目前，+WOO 嘉湖及置富都會正進行資產增值措施，這將有助刺激置富產業信託進一步增長。我們將繼續專注透過積極的資產管理、有效的成本控制、穩健的資產負債表管理及審慎收購，守護基金單位持有人的長期價值。

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 2021 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,962,764,632 個基金單位。與 2020 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共 7,947,607 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2021 年 1 月 8 日，4,069,851 個新基金單位已按每基金單位 7.26 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 10 月 1 日至 2020 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 2021 年 4 月 13 日，3,877,756 個新基金單位已按每基金單位 7.454 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 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 28.9 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 21,618,000 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 2021年8月24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2021年8月24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2021年9月17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 2021 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 2021 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2021 年中期報告將於 2021 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，2021 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2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
收益	5	904,398	951,822
物業營運開支	6	(209,463)	(211,412)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		694,935	740,410
管理人表現費用		(20,849)	(22,215)
物業收入淨額		674,086	718,195
管理人基本費用		(57,955)	(62,189)
外幣兌換淨收益		-	18
利息收入		31	98
信託開支		(7,834)	(8,441)
投資物業公平值變動	11	(257,938)	(2,516,123)
融資成本	7	(42,981)	(292,290)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利/ (虧損)	8	307,409	(2,160,732)
所得稅開支	9	(102,923)	(106,715)
期間溢利/ (虧損) (未計與基金單位持有人之交易)		204,486	(2,267,447)
基金單位持有人的分派		(490,847)	(440,745)
期間全面支出淨額		(286,361)	(2,708,192)
每基金單位基本盈利/ (虧損) (港仙)	10	10.42	(116.49)

分派表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
期間溢利/(虧損)(未計與基金單位持有人之交易)		204,486	(2,267,447)
調整：			
管理人基本費用		57,955	62,189
投資物業公平值變動		257,938	2,516,123
衍生金融工具公平值變動		(53,551)	152,549
非現金融資成本		8,923	12,082
遞延稅項		15,096	14,221
可供分派收入	(i)	490,847	489,717
分派予基金單位持有人之百分比		100%	90%
基金單位持有人的分派	(ii)	490,847	440,745
每基金單位分派(港仙)	(iii)	24.96	22.60

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2021年6月30日止六個月基金單位持有人的分派為490.8百萬港元(截至2020年6月30日止六個月：440.7百萬港元)，為置富產業信託截至2021年6月30日止六個月可供分派收入490.8百萬港元(截至2020年6月30日止六個月：489.7百萬港元)之百分之一百(截至2020年6月30日止六個月：百分之九十)。
- (iii) 截至2021年6月30日止六個月每基金單位分派24.96港仙之計算乃根據截至2021年6月30日止六個月基金單位持有人的中期分派490.8百萬港元，除以1,966,220,930個基金單位計算，即於2021年6月30日已發行之1,962,764,632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3,456,298個基金單位。2021年中期分派將於2021年9月17日支付。

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。2020年中期分派已於2020年9月18日支付。

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

		2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020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	38,840,000	39,075,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	80,774	84,094
銀行結餘		219,358	177,167
流動資產總值		300,132	261,261
資產總值		39,140,132	39,336,261
非流動負債			
衍生金融工具		133,304	180,256
借貸	13	3,971,505	5,164,705
遞延稅項負債		545,866	530,770
非流動負債總額		4,650,675	5,875,731
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	728,971	717,317
衍生金融工具		-	6,599
借貸	13	4,797,067	3,594,667
應付分派		490,847	481,996
稅項撥備		69,476	28,449
流動負債總額		6,086,361	4,829,028
負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		10,737,036	10,704,759
基金單位持有人應佔資產淨值		28,403,096	28,631,502
已發行及將發行基金單位(千個)	15	1,966,221	1,958,887
基金單位持有人應佔每基金資產淨值(港元)	16	14.45	14.62

(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2021年6月30日，本集團擁有16項（2020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	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營租賃收益：		
固定	724,934	777,113
浮動	2,029	1,542
代收費用	121,345	122,718
停車場收益	55,528	49,935
其他收入	562	514
	<u>904,398</u>	<u>951,822</u>

(6) 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
市場推廣及宣傳	14,504	10,131
物業管理開支	105,453	110,498
停車場營運開支	15,035	15,378
政府地租及差餉	6,526	5,048
租賃佣金及市場推廣服務費用	13,625	8,614
法律及其他專業費用	3,821	4,370
物業管理費	21,826	23,403
水電費	18,921	19,240
其他	9,752	14,730
	<u>209,463</u>	<u>211,412</u>

(7) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸的利息開支	54,632	127,704
攤銷借貸手續費用	9,200	9,011
承諾費用	733	243
經利率掉期之實現開支	31,967	2,783
	<u>96,532</u>	<u>139,741</u>
衍生金融工具公平值變動	(53,551)	152,549
	<u>42,981</u>	<u>292,290</u>

(8) 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利/(虧損)

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利/(虧損)乃經扣除以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020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	1,658	6,163
估值費用 (支付予總估值師)	154	154

(9) 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
當期稅項	87,827	92,494
遞延稅項	15,096	14,221
	<u>102,923</u>	<u>106,715</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2020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) 每基金單位盈利/(虧損)

每基金單位之基本盈利乃截至2021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）204.5百萬港元除以期間已發行1,963,281,159個基金單位的加權平均數目計算。

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

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/（虧損）。

(11) 投資物業

	公平值 千港元 (未經審核)
於 2021 年 1 月 1 日	39,075,000
期內:	
提升投資物業所產生的資本開支	22,938
投資物業公平值變動	(257,938)
於 2021 年 6 月 30 日	<u>38,840,000</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2021 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2020 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	57,713	58,612
減:信貸減值虧損	(7,654)	(5,996)
	<u>50,059</u>	<u>52,616</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,674	25,666
其他應收款項	2,578	1,986
預付款項	2,463	3,826
	<u>30,715</u>	<u>31,478</u>
	<u>80,774</u>	<u>84,094</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：

	2021 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2020 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
0 — 30 日	44,267	44,386
31 — 90 日	5,792	8,230
	<u>50,059</u>	<u>52,616</u>

(13) 借貸

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
無抵押有期貸款	8,500,000	8,500,000
無抵押循環貸款	300,000	300,000
	<u>8,800,000</u>	<u>8,800,000</u>
減:未攤銷借貸手續費用	(31,428)	(40,628)
	<u>8,768,572</u>	<u>8,759,372</u>
應償還賬面值:		
一年內	4,797,067	3,594,667
超過一年,但少於兩年	-	1,197,200
超過兩年,但少於五年	3,971,505	3,967,505
	<u>8,768,572</u>	<u>8,459,372</u>
減:呈列於流動負債下於一年內到期款項	(4,797,067)	(3,594,667)
	<u>3,971,505</u>	<u>5,164,705</u>

(14) 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金	476,993	477,712
預收租金	40,933	50,602
	<u>517,926</u>	<u>528,314</u>
其他應付款項		
受託人費用	958	996
管理人表現費用	6,718	6,108
其他開支	188,186	167,504
應付利息	9,105	9,382
其他	6,078	5,013
	<u>211,045</u>	<u>189,003</u>
	<u>728,971</u>	<u>717,317</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2021年6月30日租戶按金259.1百萬港元(2020年12月31日:263.4百萬港元)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2020年1月1日已發行基金單位餘額	1,941,116	8,241,215
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2020年1月1日至9月30日期間的基本費用	13,701	92,683
於2020年12月31日已發行基金單位餘額	1,954,817	8,333,898
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2020年10月1日至12月31日期間的基本費用	4,070	29,547
於2020年12月31日餘額	1,958,887	8,363,445
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2021年1月1日至3月31日期間的基本費用	3,878	28,905
於2021年6月30日已發行基金單位餘額	1,962,765	8,392,350
將發行基金單位：		
作為支付管理人於2021年4月1日至6月30日期間的基本費用	3,456	29,050
於2021年6月30日餘額	1,966,221	8,421,400

(16) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

於2021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28,403.1百萬港元（2020年12月31日：28,631.5百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數1,966,220,930個（2020年12月31日：1,958,886,876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2021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5,786.2百萬港元（2020年12月31日：4,567.8百萬港元）。

於2021年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為33,053.8百萬港元（2020年12月31日：34,507.2百萬港元）。