

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 2025 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 2025 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 2025 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2024 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	854.5	871.8	-2.0%
物業收入淨額（百萬港元）	612.6	633.1	-3.2%
可供分派予基金單位持有人之收益（百萬港元）	377.1	369.5	+2.1%
每基金單位分派（港仙）	18.41	18.23	+1.0%
成本對收益比率	26.1%	25.1%	+1.0%
	於 2025 年 6 月 30 日	於 2024 年 12 月 31 日	百分比變動
物業估值（百萬港元）	37,277	38,056	-2.0%
每基金單位資產淨值（港元）	12.67	13.21	-4.1%
資產負債比率 ⁽¹⁾	26.2%	25.6%	+0.6%

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

2025 年上半年，在全球貿易局勢緊張及地緣政治不確定因素下，經濟復甦有所局限，而消費進入新模式、人口結構的變化，加上本地居民出外旅遊增加，也為香港零售市場帶來了進一步的挑戰。

在此等不利因素下，置富產業信託錄得總收益 854.5 百萬港元，較去年同期減少 2.0%（2024 年上半年：871.8 百萬港元）。總收益下降乃由於租金調升率錄得負增長所致，當中主要來自超級市場和地產代理，儘管代收費用收入及停車場收益增加以及整體平均出租率較上年同期上升抵銷了部分租金減幅。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年增加 1.7% 至 222.9 百萬港元（2024 年上半年：219.1 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。市場推廣及宣傳開支亦隨著我們提供更多消費推廣優惠而有所增加。綜上所述，報告期間內的物業收入淨額按年減少 3.2% 至 612.6 百萬港元（2024 年上半年：633.1 百萬港元），成本對收益比率則為 26.1%（2024 年上半年：25.1%）。

報告期間內的融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年減少 12.6% 至 173.3 百萬港元（2024 年上半年：198.1 百萬港元）。融資成本減少乃主要由於短期香港銀行同業拆息於第二季度期間隨著港元流動性增加而大幅回落所致。一個月香港銀行同業拆息在 5 月急跌，6 月更

跌至 0.52%，創三年低位，並在 6 月內一直維持在 1% 以下。報告期間內，雖然為維持 50% 的對沖水平而新訂的利率掉期合約（「利率掉期合約」）產生了額外成本，然而，貸款中的浮動利率部分卻因香港銀行同業拆息在第二季度的下降而節省了可觀的利息成本。因此，報告期間的實際借貸成本減少至 3.5%（2024 年上半年：4.1%）。

由於報告期間利息成本有所減省並抵銷了物業收入淨額的跌幅，令可供分派之收益按年上升 2.1% 至 377.1 百萬港元（2024 年上半年：369.5 百萬港元）。報告期間的派息比率為 100%（2024 年上半年：100%），中期每基金單位分派按年上升 1.0% 至 18.41 港仙（2024 年上半年：18.23 港仙）。按基金單位於 2025 年 6 月 30 日之收市價 4.82 港元計算，中期每基金單位分派的年度化分派收益率為 7.7%。

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月的中期每基金單位分派為 18.41 港仙，將於 2025 年 9 月 19 日支付予於 2025 年 8 月 21 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

置富產業信託維持穩健的資產負債表。於 2025 年 6 月 30 日，資產負債比率維持於 26.2% 的健康水平（2024 年 12 月 31 日：25.6%），而總負債佔總資產的百分比為 30.9%（2024 年 12 月 31 日：30.0%）。於報告期間，債務中固定息率的份額略有減少。若干利率掉期合約於 2025 年初到期，我們於隨後訂立新合約。因此於 2025 年 6 月 30 日，債務中固定息率的佔比為 50%（2024 年 12 月 31 日：55%）。

置富產業信託具有充裕的財務資源，足以履行財務承諾及應付營運資金的需求。於 2025 年 6 月 30 日，已提取貸款融資總額為 9,839.7 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：9,849.7 百萬港元）。可動用之流動資金為 756.6 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：718.3 百萬港元），包括已承諾而未提取的融資額度 673.3 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：621.7 百萬港元）及銀行存款 83.3 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：96.6 百萬港元）。

於 2025 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 12.67 港元（2024 年 12 月 31 日：13.21 港元）。

物業組合估值

於 2025 年 6 月 30 日，置富產業信託的投資物業的總值為 37,277 百萬港元（2024 年 12 月 31 日：38,056 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，並以直接比較法對照引證。

物業組合摘要

於 2025 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及 1 個於新加坡的零售物業組成，其中包括約 300 萬平方呎的零售樓面及 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	7,602	97.0%	653
+WOO 嘉湖	665,244	7,325	97.1%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,274	98.7%	290
都會駅	180,822	3,393	98.0%	74
置富都會	332,168	2,333	84.6%	179
麗城薈	276,862	2,279	89.9%	329
麗港城商場	163,203	2,212	92.2%	150
華都大道	80,842	1,709	99.5%	73
映灣薈	63,018	1,160	100%	117
銀禧薈	170,616	930	96.9%	97
青怡薈	78,836	775	96.4%	27
荃薈	123,544	766	96.7%	67
凱帆薈	74,734	319	100%	35
城中薈	43,000	292	80.6%	不適用
麗都大道	9,836	198	100%	不適用
海韻大道	14,604	128	100%	不適用
新加坡物業組合				
高文之星物業 (Stars of Kovan Property)	22,638	582	100%	80
合計／總平均值	3,024,520	37,277	95.0%	2,793

業務回顧

2025 年上半年，香港經濟錄得溫和增長，本地生產總值於第二季度按年上升 3.1%。然而，經濟復甦卻受限於宏觀經濟不確定性及地緣政治緊張局勢，消費者信心仍然不振。隨著香港邁進新型經濟，零售及餐飲業亦正在應對外遊增加及網購熱潮所帶來的挑戰。這些結構性變化難免導致行業內的興衰整合及一些知名品牌黯然退場，租戶取態亦隨之加倍審慎。

儘管如此，市場下行趨勢於 2025 年第二季度已有逐步緩和的跡象，零售業銷售結束了持續 14 個月的跌勢，於 5 月及 6 月分別錄得按年增長 2.4% 及 0.7%。雖然零售業整體銷貨價值仍較疫情前的水平低約 20%，但與去年相比，大多數零售類別的表現均有所改善，或呈跌幅收窄之勢。另一方面，餐飲業上半年的食肆總收益輕微上升 0.1%，其中，快餐店的表現優於中式酒樓。

零售市場疲弱令租戶對擴充業務及磋商租金普遍持保守觀望態度，管理人因應市況調整了租賃策略，成功維持穩定的出租率及高租戶續租率，惟租金收入難免有所減少。報告期間內，我們簽訂合共 643,000 平方呎的租約，佔物業組合總面積的 21%。租戶續租率為 82%，反映置富 Malls 的租賃需求穩定。於 2025 年上半年，物業組合的平均出租率較去年同期上升 0.9%。截至 2025 年 6 月 30 日，出租率為 95.0%。於報告期間，物業組合的續租租金調升率錄得負增長，尤其是超級市場受消費持續流失及行業不景氣的影響，減租幅度有所擴大，租賃需求亦疲弱。另一方面，隨著物業市場溫和復甦，地產代理的租金降幅已收窄。管理人繼續密切觀察北上旅遊及網購對不同行業造成的影響，並持續致力在合適情況下重塑未獲充分利用的空間及調整店舖陣容。

策略性優化租戶組合，滿足不斷變化的市場需求

我們定期調整租戶組合，以順應市場趨勢及消費者喜好。2025 年上半年，因應市場的殷切需求，我們增添了兩間健身中心，分別位於城中薈及+WOO 嘉湖（由前身為一所空置幼兒園店面改造而成）。我們分別於+WOO 嘉湖和置富都會新增「Topsy」和「BulaBula」兩家大型遊樂中心，進一步豐富了商場的娛樂選項。此外，我們亦引入多間人氣食肆，包括一人火鍋店「Nabego」、正宗日式拉麵連鎖店「一橋拉麵」以及本地人氣小店「尋福記」，使餐飲陣容更豐富吸引。

針對性推廣活動連繫顧客並帶動消費

置富 Malls 推出一系列推廣營銷，尤其在深受外遊影響的週末及假期期間，以促進人流並提升租戶營業額。2025 年上半年，我們推出了兩個節慶推廣，包括農曆新年的「Mr. PA 拜年日記」及復活節的「Esther Bunny 春日 Bun 紛郊遊樂」，活動聯乘人氣 IP 角色，設立多個打卡熱點，為顧客締造難忘的體驗。此外，我們亦聯手教育相關租戶在週末舉辦「童樂置趣日」活動，吸引一家大小參與。為進一步鼓勵顧客到訪及消費，我們推出多項針對性優惠活動，包括免費泊車、消費獎賞及餐飲優惠券兌換等，以維繫顧客及提升其滿意度。

透過營造充滿活力的商場環境、提供多元化的產品服務及互動體驗，加上積極利用社交平台保持線上熱度，有助我們的業務平穩過渡疲弱的市況。雖然 2025 年上半年的入流按年輕微下跌 1.5%，但在 5 月及 6 月已漸見改善。我們亦繼續透過置富 Malls 手機應用程式加強與顧客互動並維繫客戶關係。其中，手機應用程式的會員人數按年大幅上升 49%，活躍會員人數按年上升 22%，成功兌換獎賞的會員積分則按年增加 28%。

華都大道及麗港城商場的資產增值措施進展理想

2025 年，我們分別在華都大道及麗港城商場進行兩項資產增值措施（「**資產增值措施**」），並於報告期間內取得良好進展。

華都大道是屯門最興旺的零售樞紐之一，提供各種日常必需品及便利服務，持續吸引周邊居民到訪。為提升購物環境，我們耗資 9 百萬港元於 2025 年 2 月展開資產增值措施，且已於 2025 年 7 月大致完成。這些增值措施包括重新設計大門入口、改善走廊照明及優化店舖指引。翻新工程按悉心規劃分階段進行，以減低對租戶的影響，確保租戶持續經營，無阻顧客光顧消費。

麗港城商場服務麗港城及匯景花園超過 12,000 個家庭，其於 2025 年 2 月展開耗資 3,200 萬港元的資產增值措施，預期將於 2025 年第四季度竣工。翻新工程涉及重新規劃約 26,000 平方呎的地庫零售空間，將現有超級市場的面積縮減 40% 至 13,500 平方呎，並引入新的餐飲食肆及零售門市。此項策略性優化措施旨在將餐飲商戶比例提高至 40%，從而在保留大型超級市場的同時豐富租戶組合，體現了我們在艱難時期中仍致力於為租戶及顧客創造價值的承諾。

展望

展望未來，香港的經濟復甦將取決於多項宏觀經濟因素，例如地緣政治局勢發展、貿易關稅及利率走勢等。零售業正積極應對結構性轉變和日益劇烈的市場競爭，長期低迷的市況已有初步改善。隨著政府加強香港作為國際樞紐的地位、積極吸引來自世界各地的人才及留學生、推廣旅遊業及舉辦大型活動，預期將會吸引資金來港並為市場注入全新活力。利率下行無疑對營商環境有利。此外，近期股市及樓市雙雙反彈，亦可帶動財富效應，提振消費者信心並推動消費。

管理人將保持靈活，透過積極管理資產組合、嚴格的成本控制和資本管理，以及把握增長機遇，專注於實現可持續的長期業績。

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 2025 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 2,043,802,228 個基金單位。於報告期間內，合共 11,191,033 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2025 年 1 月 10 日，5,738,085 個新基金單位已按每基金單位 4.012 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 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的 80% 的基本費用約 23.0 百萬港元。
- 於 2025 年 4 月 3 日，5,452,948 個新基金單位已按每基金單位 4.131 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 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的 80% 的基本費用約 22.5 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 2025 年 8 月 21 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 2025 年 8 月 21 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 2025 年 9 月 19 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 2025 年 8 月 5 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 2025 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 2025 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2025 年中期報告將於 2025 年 9 月 30 日或之前於香港聯交所和置富產業信託的網站發佈及寄發予基金單位持有人（倘要求）。

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，2025 年 8 月 5 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、楊逸芝女士、馬勵志先生及沈晉初先生；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2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收益	5	854,465	871,778
物業營運開支	6	(222,863)	(219,106)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		631,602	652,672
管理人表現費用		(18,953)	(19,583)
物業收入淨額		612,649	633,089
管理人基本費用		(56,039)	(58,119)
利息收入		179	79
信託開支		(3,355)	(3,755)
投資物業公平值變動	11	(829,747)	(322,872)
融資成本	7	(325,798)	(210,359)
除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	8	(602,111)	38,063
所得稅開支	9	(51,250)	(74,457)
期間虧損(未計與基金單位持有人之交易)		(653,361)	(36,394)
基金單位持有人的分派		(377,056)	(369,516)
期間虧損(已計及與基金單位持有人之交易)		(1,030,417)	(405,910)
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		(608)	(45)
期間全面開支淨額		(1,031,025)	(405,955)
每基金單位基本虧損(港仙)	10	(31.96)	(1.80)

分派表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
期間虧損(未計與基金單位持有人之交易)		(653,361)	(36,394)
調整：			
管理人基本費用		44,831	46,495
投資物業公平值變動		829,747	322,872
衍生金融工具公平值變動		152,530	12,211
非現金融資成本		17,273	14,180
遞延稅項		(13,964)	10,152
可供分派收入	(i)	377,056	369,516
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)	377,056	369,516
每基金單位分派(港仙)	(iii)	18.41	18.23

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2025年6月30日止六個月基金單位持有人的分派為 377.1百萬港元(截至2024年6月30日止六個月:369.5百萬港元)，為置富產業信託截至2025年6月30日止六個月可供分派收入377.1百萬港元(截至2024年6月30日止六個月:369.5百萬港元)之百分之一百(截至2024年6月30日止六個月:百分之一百)。
- (iii) 截至2025年6月30日止六個月每基金單位分派18.41港仙之計算乃根據截至2025年6月30日止六個月基金單位持有人的中期分派377.1百萬港元，除以 2,048,404,068 個基金單位計算，即於2025年6月30日已發行之2,043,802,228個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2025年第二季度之百分之八十基本費用而向其發行之4,601,840個基金單位。2025年中期分派將於2025年9月19日支付。

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年中期分派已於2024年9月17日支付。

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024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	37,277,331	38,055,878
衍生金融工具		64,083	204,635
非流動資產總值		37,341,414	38,260,513
流動資產			
衍生金融工具		25,839	6,946
貿易及其他應收款項	12	87,554	95,332
現金及現金等值物		83,269	96,646
流動資產總值		196,662	198,924
資產總值		37,538,076	38,459,437
非流動負債			
衍生金融工具		34,783	3,912
借貸	13	3,271,228	6,516,104
遞延稅項負債		683,819	697,783
非流動負債總額		3,989,830	7,217,799
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	647,527	650,860
借貸	13	6,540,453	3,295,941
應付分派		377,056	353,914
稅項撥備		38,651	10,170
流動負債總額		7,603,687	4,310,885
負債總額 (未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		11,593,517	11,528,684
基金單位持有人應佔資產淨值		25,944,559	26,930,753
已發行及將發行基金單位 (千個)	15	2,048,404	2,038,349
基金單位持有人應佔每基金資產淨值 (港元)	16	12.67	13.21

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。

除因適用與本集團相關的國際財務報告準則所引致會計政策的新增或變更外，截至2025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2024年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

(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2025年6月30日，本集團分別擁有16項（2024年12月31日：16項）位於香港的物業及1項（2024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2025年6月30日止六個月，香港投資物業租戶應佔收益為844.1百萬港元（2024年6月30日止六個月：861.4百萬港元），新加坡投資物業租戶應佔收益為10.4百萬港元（2024年6月30日止六個月：10.4百萬港元）。於2025年6月30日，36,695.0百萬港元（2024年12月31日：37,513.0百萬港元）的投資物業位於香港，582.3百萬港元（2024年12月31日：542.9百萬港元）位於新加坡。

(5) 收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營租賃收益：		
固定	658,532	683,876
浮動	5,670	4,690
代收費用	127,151	122,412
停車場收益	61,643	60,062
其他收入	1,469	738
	<u>854,465</u>	<u>871,778</u>

(6) 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
市場推廣及宣傳	9,301	8,646
物業管理開支	125,154	121,215
停車場營運開支	17,243	17,456
政府地租及差餉	7,758	7,225
租賃佣金及市場推廣服務費用	11,312	11,641
法律及其他專業費用	5,302	5,609
物業管理費	19,895	20,545
水電費	17,143	17,268
其他	9,755	9,501
	<u>222,863</u>	<u>219,106</u>

(7) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸的利息開支	216,452	276,227
攤銷借貸手續費用	9,891	9,879
承諾費用	852	879
經利率掉期之實現收益	(53,927)	(88,837)
	<u>173,268</u>	<u>198,148</u>
衍生金融工具公平值變動	152,530	12,211
	<u>325,798</u>	<u>210,359</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(計入)以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024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(回撥)虧損	(80)	480
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	
	2025 年	2024 年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
當期稅項	65,214	64,305
遞延稅項	(13,964)	10,152
	<u>51,250</u>	<u>74,457</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2024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2024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

每基金單位之基本虧損乃截至2025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）653.4百萬港元除以期間已發行2,044,441,943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。

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。

(11) 投資物業

	公平值
	千港元
	(未經審核)
於 2025 年 1 月 1 日	38,055,878
期內:	
提升投資物業所產生的資本開支	11,747
投資物業公平值變動	(829,747)
外幣兌換調整	39,453
於 2025 年 6 月 30 日	<u>37,277,331</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	41,549	41,759
減:信貸減值虧損	(2,598)	(2,678)
	<u>38,951</u>	<u>39,081</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,972	25,740
應收利息	11,921	19,248
其他應收款項	1,064	1,042
預付款項	9,646	10,221
	<u>48,603</u>	<u>56,251</u>
	<u>87,554</u>	<u>95,332</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：

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
0 — 30日	36,764	35,394
31 — 90日	1,082	3,114
90日以上	1,105	573
	<u>38,951</u>	<u>39,081</u>

(13) 借貸

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024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	2,739,687	2,749,735
	<u>9,839,687</u>	<u>9,849,735</u>
減:未攤銷借貸手續費用	(28,006)	(37,690)
	<u>9,811,681</u>	<u>9,812,045</u>
應償還賬面值：		
一年內	6,540,453	3,295,941
超過一年，但少於兩年	1,196,000	3,288,212
超過兩年，但少於五年	2,075,228	3,227,892
	<u>9,811,681</u>	<u>9,812,045</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(6,540,453)	(3,295,941)
	<u>3,271,228</u>	<u>6,516,104</u>

(14) 貿易及其他應付款項

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金	438,885	422,712
預收租金	48,599	49,071
	<u>487,484</u>	<u>471,783</u>
應計費用及其他應付款項		
受託人費用	787	802
管理人費用	14,963	12,181
營運開支	140,731	162,165
應付利息	373	318
其他	3,189	3,611
	<u>160,043</u>	<u>179,077</u>
	<u>647,527</u>	<u>650,860</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2025年6月30日租戶按金250.2百萬港元(2024年12月31日：243.0百萬港元)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2024年1月1日已發行基金單位餘額	2,014,670	8,717,238
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2024年1月1日至9月30日期間的基本費用	17,941	69,931
於2024年12月31日已發行基金單位餘額	<u>2,032,611</u>	<u>8,787,169</u>
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2024年10月1日至12月31日期間的基本費用	5,738	23,021
於2024年12月31日餘額	<u>2,038,349</u>	<u>8,810,190</u>
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2025年1月1日至3月31日期間的基本費用	5,453	22,526
於2024年6月30日已發行基金單位餘額	<u>2,043,802</u>	<u>8,832,716</u>
將發行基金單位：		
作為支付管理人於2025年4月1日至6月30日期間的基本費用	4,602	22,305
於2025年6月30日餘額	<u>2,048,404</u>	<u>8,855,021</u>

(16) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

於2025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 25,944.6百萬港元（2024年12月31日：26,930.8百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數 2,048,404,068 個（2024年12月31日：2,038,349,280 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2025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7,407.0百萬港元（2024年12月31日：4,112.0百萬港元）。

於2025年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為 29,934.4 百萬港元（2024年12月31日：34,148.6百萬港元）。