

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 2022 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 2022 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 2022 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2021 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	867.5	904.4	-4.1%
物業收入淨額（百萬港元）	634.0	674.1	-5.9%
可供分派予基金單位持有人之收益（百萬港元）	456.9	490.8	-6.9%
基金單位持有人的分派（百萬港元）	456.9	490.8	-6.9%
每基金單位分派（港仙）	23.05	24.96	-7.7%
成本對收益比率	24.7%	23.2%	+1.5%
	於 2022 年 6 月 30 日	於 2021 年 12 月 31 日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	14.72	14.79	-0.5%
物業估值（百萬港元）	39,201	39,500	-0.8%
資產負債比率 ^[1]	22.4%	22.4%	-

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

香港於 2022 年初爆發第五波 2019 冠狀病毒病疫情，令本地經濟復甦暫時陷於停頓，並再度為零售市場帶來新的衝擊。隨著社交距離措施收緊，更多租戶被勒令暫停營業或在更嚴格的限制下營運。

在如此艱難的市況下，置富產業信託於截至 2022 年 6 月 30 日止六個月錄得收益 867.5 百萬港元，按年減少 4.1%（2021 年上半年：904.4 百萬港元）。跌幅主要來自向需要援助的租戶提供及時的租金寬減所致。此外，續租租金調升率錄得負增長，加上物業組合的出租率因受資產增值措施持續進行影響而有所下降，拖累租金收入。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）錄得 213.9 百萬港元，而去年同期為 209.5 百萬港元。開支增加主要來自物業管理開支、信貸減值虧損的增加，以及於第五波疫情期間積極推動租戶銷售而致使市場推廣及宣傳開支有所上升所致，而水電費下降所減省的開支抵消了部分升幅。

因此，物業收入淨額按年減少 5.9%至 634.0 百萬港元（2021 年上半年：674.1 百萬港元）。受收益減少及經營成本上升影響，利潤率有所下跌。報告期內，成本對收益比率為 24.7%（2021 年上半年：23.2%）。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年增加 2.6%至 99.0 百萬港元（2021 年上半年：96.5 百萬港元），主要由於貸款總額於報告期內上升所致。實際借貸成本於報告期內維持在 2.2%（2021 年上半年：2.2%）。

報告期內，可供分派之收益為 456.9 百萬港元，而去年同期為 490.8 百萬港元。董事會決議就報告期內恢復 100%派息比率（2021 年全年：90%），每基金單位分派為 23.05 港仙（2021 年上半年：24.96 港仙），較去年同期減少 7.7%。按基金單位於 2022 年 6 月 30 日之收市價 6.50 港元計算，每基金單位年度化分派收益率為 7.2%。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月的中期每基金單位分派為 23.05 港仙，將於 2022 年 9 月 16 日支付予於 2022 年 8 月 23 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

於報告期內，置富產業信託取得新一筆 1,200 百萬港元的 5 年期可持續發展表現掛鈎貸款，以及另一筆新的 200 百萬港元非承諾循環貸款，用於再融資及其他一般企業用途。

於 2022 年 6 月 30 日，置富產業信託已提取貸款融資總額為 8,930 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：8,900 百萬港元），資產負債比率亦因此維持 22.4%（2021 年 12 月 31 日：22.4%）。於 2022 年 6 月 30 日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比為 26.8%（2021 年 12 月 31 日：26.5%）。

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 2022 年 6 月 30 日，可動用之流動資金為 492.6 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：418.0 百萬港元），包括已承諾而未提取的融資額度 300.0 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：300.0 百萬港元）以及銀行存款 192.6 百萬港元（2021 年 12 月 31 日：118.0 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 470.0 百萬港元。

於 2022 年 6 月 30 日，債務中採用固定利率的部分維持在約 70%（2021 年 12 月 31 日：約 70%），為應對預期內的加息風險。

於 2022 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值達 14.72 港元，較 2021 年底的 14.79 港元減少 0.5%。

物業組合估值

於 2022 年 6 月 30 日，置富產業信託旗下 16 個零售物業組合的估值為 39,201 百萬港元，較 2021 年 12 月 31 日的估值下降 0.8%。估值減少主要是採納了較低的租金估算。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。平均資本化率維持在 4.3%。估值下降使報告期內錄得 382.6 百萬港元的重估虧損。

物業組合摘要

於 2022 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	8,093	98.0%	653
+WOO 嘉湖	665,244	7,790	88.6%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,713	99.5%	290
都會駅	180,822	3,585	99.0%	74
麗港城商場	163,203	2,512	98.9%	150
麗城薈	276,862	2,508	91.0%	329
置富都會	332,168	2,483	83.6%	179
華都大道	80,842	1,768	100.0%	73
映灣薈	63,018	1,207	99.1%	117
銀禧薈	170,616	927	95.3%	97
青怡薈	78,836	827	98.5%	27
荃薈	123,544	799	98.2%	67
城中薈	43,000	326	92.0%	不適用
凱帆薈	74,734	318	100.0%	35
麗都大道	9,836	211	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	134	100.0%	不適用
合計/總平均值	3,001,882	39,201	93.9%	2,713

業務回顧

儘管 2022 年初爆發的第五波 2019 冠狀病毒病疫情為香港零售市場帶來沉重打擊，但接近報告期末，市況已大致恢復穩定。

2022 年初，因應香港疫情急劇惡化，政府再度實施嚴厲的社交距離措施，並於 2 月進一步收緊至史無前例的水平—公眾地方羣組聚集的人數僅限兩人、堂食服務於下午 6 時後暫停、電影院、健身房、美容院和髮型屋等表列處所亦勒令關閉。置富 Malls 的人流及時租停車場的收入遭受前所未有的打擊，並於 2022 年 3 月創下自 2020 年 2019 冠狀病毒病疫情爆發以來的新低。

一如前幾波疫情的發展，隨著疫情逐漸緩和及社交距離限制逐步放寬，本地消費水平於 2022 年 4 月份迅速回升。同時，政府發放新一輪消費券計劃，刺激置富 Malls 的人流及時租停車場收益於 2022 年 4 月份反彈，分別較 3 月份按月增長 20.3% 及 46.9%。鑑於消費者信心逐步回升，加上之前被抑壓的需求得以釋放，5 月份和 6 月份的人流持續上揚。香港首季零售業銷售總額按年下跌 7.6%，但於 4 月反彈，首六個月按年跌幅因而收窄至 2.6%。

為協助租戶於第五波疫情中渡過難關，我們優先向被強制停業和經營受限的租戶提供新一輪的租金寬減，亦按個別情況提供紓緩措施以緩解租戶於此艱難時刻的經營壓力，同時鼓勵他們於恢復營運時按時交租。

受惠於置富產業信託靈活的租賃策略，物業組合的出租率於 2022 年 6 月 30 日維持在 93.9% 的穩健水平。儘管零售市場低迷，2022 年上半年新訂租約（包括續租及新租）仍達總面積 582,355 平方呎（接近物業組合總面積的五分之一）。報告期內，租戶續租率錄得 81% 的強勁水平，可見置富 Malls 仍是租戶的首選經營地點。此外，由於市場租金已經歷自 2020 年下行探底的第三年年頭，續租租金調升率的負增長幅度在報告期內進一步收窄。

鑒於疫情於 2022 年 4 月大幅緩和，商業活動大致恢復正常，管理人致力提振商場人流和租戶銷售，並推出各項針對性的市場推廣活動，包括提供吸引的免費泊車優惠、禮品換領以及現金券換領等。為慶祝「置富 Malls」手機應用程式兩周年紀念，該手機應用程式於 2022 年 6 月推出了全新的置富 Malls 電子禮券，以獎賞現有的 Fortune+ 會員及吸引新會員加入。此手機應用程式持續作為維繫和擴大客戶群的重要平台。

加強增值措施以把握經濟復甦所帶來的機遇

置富產業信託持續在+WOO 嘉湖二期進行資產增值措施。儘管在第五波疫情期間遇到勞工短缺和物流中斷的問題，分三個階段進行的翻新工程之首個階段已於 2022 年 7 月完成。

翻新後的+WOO 嘉湖商場佈局以客為本，提供升級的家庭設施以及現代化的照明環境，而通往銀座輕鐵站的正門亦煥然一新；完成優化的區域以全新的面貌為購物人士帶來無與倫比的購物氛圍。隨著商場定位提升，經翻新的區域已重新開放營業，並且獲餐飲、生活用品以及健身中心等多樣化優質商戶的青睞。

耗資 3 億港元的+WOO 嘉湖資產增值措施項目預計於 2023 年底竣工。介時一站式的購物、美食、消閒，配以天水圍區內唯一的電影院，定能強化+WOO 嘉湖的市場定位，以創造獨一無二的競爭優勢並提升物業價值。展望未來，管理人將持續優化租戶組合，同時豐富美食選項，以迎合區內人口日漸增加所帶來的需求，從而奠下堅實的基礎，把握經濟復甦所帶來的機遇。

展望

香港經濟在 2022 年第二季有所改善，本地生產總值在首季按年收縮 3.9%後，跌幅在第二季放緩至 1.4%。隨著勞工市場壓力放緩、商業活動復甦以及政府將於 8 月推出新一輪消費券計劃，本地消費有望得到進一步推動。

外圍環境方面，面對地緣政治局勢緊張、主要經濟體系受加息及通脹壓力影響，加上全球疫情變幻莫測，短期內整體經濟增長料將繼續面臨壓力。儘管如此，隨著中國內地的 2019 年冠狀病毒病疫情得到控制，國內主要城市逐漸開放，對國際旅客的限制亦有所放寬。放寬本地的跨境管制和檢疫要求對促進香港全面復甦仍然至關重要。

置富產業信託的租戶組合主要為日常消費類別，由於固定租金佔收入的比重相當高，置富產業信託一直享有穩定的收入來源。因此，我們的首要任務是維持出租率於高水平，同時持續改善租戶的營商環境。另一方面，管理人將繼續履行承諾，致力推動長期業務增長，於翻新+WOO 嘉湖的同時，在物業組合內尋求新的資產增值機會。在資本管理方面，我們的借貸組合中有 70% 已對沖利率，使我們能在加息周期下緩衝利率風險。展望未來，置富產業信託將繼續鞏固物業組合的優勢，並專注為基金單位持有人創造價值及帶來增長，並為其提供穩定和可持續的回報。

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 2022 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,977,947,795 個基金單位。與 2021 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共 7,904,215 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2022 年 1 月 4 日，3,760,827 個新基金單位已按每基金單位 7.942 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 10 月 1 日至 2021 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 2022 年 4 月 8 日，4,143,388 個新基金單位已按每基金單位 7.052 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 1 月 1 日至 2022 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，除管理人出售 240,000 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附錄十四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 2022 年 8 月 23 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 2022 年 8 月 23 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 2022 年 9 月 16 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 2022 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 2022 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2022 年中期報告將於 2022 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，2022 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、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2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
收益	5	867,499	904,398
物業營運開支	6	(213,869)	(209,463)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		653,630	694,935
管理人表現費用		(19,609)	(20,849)
物業收入淨額		634,021	674,086
管理人基本費用		(58,539)	(57,955)
利息收入		15	31
信託開支		(2,574)	(7,834)
投資物業公平值變動	11	(382,623)	(257,938)
融資成本	7	294,264	(42,981)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	8	484,564	307,409
所得稅開支	9	(95,543)	(102,923)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		389,021	204,486
基金單位持有人的分派		(456,911)	(490,847)
期間全面支出淨額		(67,890)	(286,361)
每基金單位基本盈利(港仙)	10	19.66	10.42

分派表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年	2021年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		389,021	204,486
調整：			
管理人基本費用		58,539	57,955
投資物業公平值變動		382,623	257,938
衍生金融工具公平值變動		(393,276)	(53,551)
非現金融資成本		3,983	8,923
遞延稅項		16,021	15,096
可供分派收入	(i)	456,911	490,847
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)	456,911	490,847
每基金單位分派(港仙)	(iii)	23.05	24.96

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2022年6月30日止六個月基金單位持有人的分派為456.9百萬港元(截至2021年6月30日止六個月:490.8百萬港元)，為置富產業信託截至2022年6月30日止六個月可供分派收入456.9百萬港元(截至2021年6月30日止六個月:490.8百萬港元)之百分之一百(截至2021年6月30日止六個月:百分之一百)。
- (iii) 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年中期分派將於2022年9月16日支付。
- (iv) 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2021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年中期分派已於2021年9月17日支付。

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021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	39,201,000	39,500,000
衍生金融工具		353,787	21,012
非流動資產總值		39,554,787	39,521,012
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	117,128	76,782
可收回稅項		-	8,955
銀行結餘		192,607	117,962
流動資產總值		309,735	203,699
資產總值		39,864,522	39,724,711
非流動負債			
衍生金融工具		-	60,501
借貸	13	8,437,517	7,240,917
遞延稅項負債		578,482	562,461
非流動負債總額		9,015,999	7,863,879
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	717,218	685,870
借貸	13	430,000	1,599,600
應付分派		456,911	392,184
稅項撥備		70,567	-
流動負債總額		1,674,696	2,677,654
負債總額 (未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		10,690,695	10,541,533
基金單位持有人應佔資產淨值		29,173,827	29,183,178
已發行及將發行基金單位 (千個)	15	1,982,478	1,973,804
基金單位持有人應佔每基金資產淨值 (港元)	16	14.72	14.79

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2022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2021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2022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。

國際財務報告準則第3號（修訂本）

概念框架參考

國際財務報告準則（修訂本）

2018-2020周期之年度改善

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2022年6月30日，本集團擁有16項（2021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	
	2022年	2021年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營租賃收益：		
固定	692,255	724,934
浮動	2,618	2,029
代收費用	116,101	121,345
停車場收益	55,383	55,528
其他收入	1,142	562
	<u>867,499</u>	<u>904,398</u>

(6) 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
市場推廣及宣傳	15,584	14,504
物業管理開支	109,727	105,453
停車場營運開支	15,238	15,035
政府地租及差餉	6,805	6,526
租賃佣金及市場推廣服務費用	13,323	13,625
法律及其他專業費用	3,436	3,821
物業管理費	20,880	21,826
水電費	16,649	18,921
其他	12,227	9,752
	<u>213,869</u>	<u>209,463</u>

(7) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸的利息開支	57,949	54,632
攤銷借貸手續費用	9,000	9,200
承諾費用	403	733
經利率掉期之實現開支	31,660	31,967
	<hr/>	<hr/>
	99,012	96,532
衍生金融工具公平值變動	(393,276)	(53,551)
	<hr/>	<hr/>
	(294,264)	42,981

(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以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021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	3,092	1,658
估值費用 (支付予總估值師)	154	154
	<hr/>	<hr/>

(9) 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
當期稅項	79,522	87,827
遞延稅項	16,021	15,096
	<hr/>	<hr/>
	95,543	102,923

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（截至2021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

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。

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。

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 2022 年 1 月 1 日	39,500,000
期內:	
提升投資物業所產生的資本開支	83,623
投資物業公平值變動	(382,623)
於 2022 年 6 月 30 日	<u>39,201,000</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2022 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2021 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	88,129	52,380
減:信貸減值虧損	(7,992)	(6,627)
	<u>80,137</u>	<u>45,753</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,672	25,672
其他應收款項	964	1,076
預付款項	10,355	4,281
	<u>36,991</u>	<u>31,029</u>
	<u>117,128</u>	<u>76,782</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：

	2022 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2021 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
0 — 30 日	59,054	45,030
31 — 90 日	16,198	723
90 日以上	4,885	-
	<u>80,137</u>	<u>45,753</u>

(13) 借貸

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
無抵押有期貸款	7,200,000	7,200,000
無抵押循環貸款	1,730,000	1,700,000
	<u>8,930,000</u>	<u>8,900,000</u>
減:未攤銷借貸手續費用	(62,483)	(59,483)
	<u>8,867,517</u>	<u>8,840,517</u>
應償還賬面值:		
一年內	430,000	1,599,600
超過一年,但少於兩年	1,496,065	1,494,564
超過兩年,但少於五年	6,941,452	5,746,353
	<u>8,867,517</u>	<u>8,840,517</u>
減:呈列於流動負債下於一年內到期款項	(430,000)	(1,599,600)
	<u>8,437,517</u>	<u>7,240,917</u>

(14) 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金	462,686	458,400
預收租金	70,735	36,025
	<u>533,421</u>	<u>494,425</u>
其他應付款項		
受託人費用	419	1,006
管理人表現費用	6,388	3,465
營運開支	165,561	170,359
應付利息	5,304	10,321
其他	6,125	6,294
	<u>183,797</u>	<u>191,445</u>
	<u>717,218</u>	<u>685,870</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2022年6月30日租戶按金291.4百萬港元(2021年12月31日: 275.2百萬港元)將於報告期起末計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2021年1月1日已發行基金單位餘額	1,958,887	8,363,445
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2021年1月1日至9月30日期間的基本費用	11,156	87,324
於2021年12月31日已發行基金單位餘額	<u>1,970,043</u>	<u>8,450,769</u>
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2021年10月1日至12月31日期間的基本費用	3,761	29,869
於2021年12月31日餘額	<u>1,973,804</u>	<u>8,480,638</u>
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2022年1月1日至3月31日期間的基本費用	4,144	29,219
於2022年6月30日已發行基金單位餘額	<u>1,977,948</u>	<u>8,509,857</u>
將發行基金單位：		
作為支付管理人於2022年4月1日至6月30日期間的基本費用	4,530	29,320
於2022年6月30日餘額	<u>1,982,478</u>	<u>8,539,177</u>

(16) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

於2022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 29,173.8百萬港元（2021年12月31日：29,183.2百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數 1,982,478,110 個（2021年12月31日：1,973,804,407 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2022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1,365.0百萬港元（2021年12月31日：2,474.0百萬港元）。

於2022年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為 38,189.8 百萬港元（2021年12月31日：37,047.1百萬港元）。