

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 2026 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 2026 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 2026 年 6 月 30 日 止六個月	截至 2025 年 6 月 30 日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	820.8	854.5	-3.9%
物業收入淨額（百萬港元）	584.3	612.6	-4.6%
可供分派予基金單位持有人之收益（百萬港元）	361.8	377.1	-4.1%
每基金單位分派（港仙）	17.50	18.41	-4.9%
成本對收益比率	26.6%	26.1%	+0.5%
	於 2026 年 6 月 30 日	於 2025 年 12 月 31 日	百分比變動
物業估值（百萬港元）	36,667	36,524	+0.4%
每基金單位資產淨值（港元）	12.21	12.22	-0.1%
資產負債比率 ¹	26.9%	26.9%	-

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

2026 年上半年，香港零售市場在旅客相關消費持續增長及民生必需品需求穩定支持下，延續溫和復甦態勢。然而，隨著電子商務競爭日趨激烈、消費模式演變，加上市民外遊消費仍然活躍，相關結構性因素繼續為零售業經營環境帶來挑戰，促使零售商保持審慎，並加快業務轉型。

報告期間內，置富產業信託錄得總收益 820.8 百萬港元，按年下跌 3.9%（2025 年上半年：854.5 百萬港元）。總收益下跌主要反映往年租金調整的延續影響，以及在零售市況轉變下，續租租金調升率持續錄得負增長，惟跌幅較上一個半年度已有所收窄。與此同時，平均出租率上升反映租賃勢頭增強及物業組合整體的韌性。此外，較高的代收費用、營業額租金及中庭收入亦部分抵銷了基本租金下降的影響。

在嚴謹的成本管理措施的支持下，物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年下降 2.0% 至 218.4 百萬港元（2025 年上半年：222.9 百萬港元）。有關減幅主要由於物業管理開支下降，反映員工成本及服務合約方面的節省；同時，隨著去年租約屆滿及續租高峰過後，租賃活動回復正常，租賃佣金亦有所減少。上述節省抵銷了報告期間因天氣較炎熱，整體能源消耗增加而導致水電費開支輕微上升的影響。因此，報告期間物業收入淨額為 584.3 百萬港元（2025 年上半年：612.6 百萬港元），按年下跌 4.6%，而成本對收益比率則大致維持於 26.6% 的穩定水平（2025 年上半年：26.1%）。

報告期間的融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年減少 2.9% 至 168.3 百萬港元（2025 年上半年：173.3 百萬港元），主要由於期內短期香港銀行同業拆息回落所致。然而，隨著若干利率掉期合約（「利率掉期合約」）到期，且新訂立的替代對沖安排採用較高的現行固定利率，抵銷了部分利息節省。因此，報告期間的實際借貸成本輕微下降至 3.4%（2025 年上半年：3.5%）。

由於物業收入淨額下降，報告期間的可供分派收入按年下跌 4.1% 至 361.8 百萬港元（2025 年上半年：377.1 百萬港元）。秉持分派比率維持 100% 的一貫承諾（2025 年上半年：100%），中期每基金單位分派為 17.50 港仙（2025 年上半年：18.41 港仙），按年減少 4.9%。按基金單位於 2026 年 6 月 30 日之收市價 4.40 港元計算，中期每基金單位分派的年度化分派收益率為 8.0%。

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月之中期每基金單位分派 17.50 港仙，將於 2026 年 9 月 18 日派付予於 2026 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

憑藉適度的槓桿水平及積極的利率風險管理，置富產業信託維持穩健的資產負債表，並審慎管理其資本結構。於 2026 年 6 月 30 日，資產負債比率維持於 26.9% 的健康水平（2025 年 12 月 31 日：26.9%），而總負債佔總資產的百分比亦維持於 31.6%（2025 年 12 月 31 日：31.6%）。

報告期間內，置富產業信託成功取得由八家主要銀行授予合共 38 億港元的可持續發展表現掛鉤貸款，為於 2026 年 6 月到期的債務進行再融資。有關再融資安排不但優化整體貸款到期年限，亦進一步體現我們對可持續融資的承諾。完成有關交易後，置富產業信託所有借貸均已與可持續發展目標掛鉤，標誌著將可持續發展理念全面融入資本結構的重要里程碑。

此外，若干利率掉期合約於 2026 年上半年到期。鑑於現行對沖成本較高，管理人在訂立新的替代利率掉期合約時採取審慎選擇的方針。因此，於 2026 年 6 月 30 日，固定息率債務佔比下降至 46%（2025 年 12 月 31 日：50%）。此項靈活對沖部署，反映管理人在不明朗的利率環境下，審慎平衡控制整體融資成本與緩解利率風險的考量。於 2026 年 6 月 30 日，已提取貸款融資總額為 9,941.2 百萬港元（2025 年 12 月 31 日：9,901.9 百萬港元）。

置富產業信託擁有充裕的財務資源，足以履行其財務承擔及應付營運資金的需求。於 2026 年 6 月 30 日，可動用的流動資金為 632.6 百萬港元（2025 年 12 月 31 日：668.7 百萬港元），包括已承諾但未提取的融資額度 523.0 百萬港元（2025 年 12 月 31 日：603.0 百萬港元）及銀行存款 109.6 百萬港元（2025 年 12 月 31 日：65.7 百萬港元）。

於 2026 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 12.21 港元（2025 年 12 月 31 日：12.22 港元）。

物業組合估值

於 2026 年 6 月 30 日，置富產業信託的投資物業總值上升 0.4%至 36,667 百萬港元（2025 年 12 月 31 日：36,524 百萬港元）。香港物業的平均資本化率維持不變，為 4.3%。

主要估值師仲量聯行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 2026 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	7,340	96.4%	653
+WOO 嘉湖	665,244	7,328	99.4%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,148	98.7%	290
都會駅	180,822	3,403	99.6%	74
置富都會	332,168	2,351	84.6%	179
麗城薈	276,862	2,200	95.7%	329
麗港城商場	163,203	2,225	95.7%	150
華都大道	80,842	1,669	100%	73
映灣薈	63,018	1,121	100%	117
銀禧薈	170,616	917	100%	97
青怡薈	78,836	746	97.7%	27
荃薈	123,544	742	96.0%	67
凱帆薈	74,734	311	100%	35
城中薈	43,000	285	80.0%	不適用
麗都大道	9,836	185	100%	不適用
海韻大道	14,604	122	100%	不適用
新加坡物業組合				
高文之星物業 (Stars of Kovan Property)	22,638	574	100%	80
合計／總平均值	3,024,520	36,667	96.4%	2,793

業務回顧

香港經濟於 2026 年上半年持續復甦，在對外貿易表現強勁及本地需求改善帶動下，第一季度及第二季度本地生產總值分別按年增長 5.9% 及 4.3%。然而，宏觀經濟的不確定性仍然較高，限制了整體復甦動力。儘管北上外遊的增幅似乎有所放緩，但消費外流以及電子商務滲透率上升，仍然對本港零售業構成壓力。

香港零售業總銷貨價值於 2026 年 5 月連續第 13 個月上升，令 2026 年首五個月累計按年增幅達 10.6%。旅客相關板塊仍為主要增長動力，而多個消費類別亦錄得改善，顯示零售業的復甦正逐步擴大。

在此情況下，管理人繼續專注於透過積極資產管理及靈活租賃策略，以維持物業組合的韌性及收益穩定。報告期間內，已簽訂租約總面積達 375,000 平方呎，佔整體物業組合面積的 12.4%，而租戶續租率則維持在 82% 的穩健水平。於 2026 年 6 月 30 日，物業組合的出租率由一年前的 95.0% 提升至 96.4%。值得一提的是，+WOO 嘉湖出租率進一步升至 99.4%，創下逾十年來新高；而麗城薈在引入一個全新主力租戶後，出租率亦顯著回升。

儘管整體續租租金調升率於報告期間內仍錄得負增長，惟跌幅較去年已有所收窄，反映租金水平初步回穩。按行業分類而言，超級市場及地產代理的租金調整幅度均有所收窄，主要受超級市場銷售表現回穩，以及地產代理市場活動回升所支持。反之，中式酒樓及家居用品零售商繼續面對消費模式轉變、居民消費外流及電子商務競爭的壓力；而快餐營運商則受制於較弱的定價能力。整體而言，報告期間內的租金調整反映了管理人採取靈活的租賃方針，致力挽留租戶及維持物業組合收入穩定。

優化租戶組合 提升物業組合韌性

置富 Malls 一直以服務社區及滿足居民日常所需的民生行業作為核心。與此同時，零售市場的結構性轉變，促使我們持續優化租戶組合，以把握新機遇並增強收入韌性。這反映於餐飲、服務及教育，以及健康生活及娛樂業態的重要性日益提升，三者合計租金收入貢獻已由數年前 50% 的水平，增加至現時約 60.0%，其中各自的佔比分別為 29.7%、26.9% 及 3.4%。除餐飲外，服務及教育行業持續受惠於本地居民對學習、增值及日常生活服務的持續需求，依然是物業組合的重要支柱；而健康生活及娛樂作為新興的消閒業態亦持續擴展。租戶組合的演變反映物業組合在鞏固置富 Malls 民生消費的核心定位的同時，逐步調整至更具韌性、以服務及生活體驗為主導的業態，以支持商場人流、商場內體驗及租金的可持續性。

餐飲業態

作為租金收入貢獻最大的行業類別，餐飲業態在維持置富 Malls 與顧客日常生活的緊密連繫方面發揮重要作用。為迎合不斷轉變的飲食喜好，置富 Malls 於報告期間引入多個人氣餐飲品牌，包括內地知名品牌「遇見小麵」及「瑞幸咖啡」、廣受歡迎的茶飲品牌「萬波島嶼紅茶」，以及連鎖拉麵品牌「味千拉麵」。置富都會亦引入了清真認證餐廳「IS Burgers & Wraps」及「有間麻辣燙」，進一步豐富餐飲陣容，迎合區內多元人口結構，及滿足市場對多元化餐飲日益增長的需求。

健康生活及體驗式業態

2026 年上半年，健康生活及娛樂業態所佔用面積進一步擴大 11.4%，其租金收入貢獻提升至 3.4%，鞏固了作為新興增長類別的地位。健康生活方面隨著「Snap Fitness」及「SG Pilates」的進駐而有所加強；而體驗式娛樂方面則因全新的「冒險樂園」、精品夾公仔店及彈珠機遊戲中心的引入而更顯豐富。在麗港城商場，隨著地庫翻新工程完成，「AEON Mono Mono」正式進駐，為商場注入全新零售活力，並為顧客提供更豐富的生活百貨選擇。

精準推廣活動 連繫顧客並帶動消費

置富 Malls 繼續透過節慶主題活動、家庭導向體驗、消閒娛樂設施及消費獎賞等多元化推廣措施，加強顧客互動、提升商場人流及支持租戶銷售。

人氣 IP 主題推廣

2026 年上半年，置富 Malls 推出兩項與人氣 IP 角色聯乘的大型節慶推廣活動，分別為農曆新年期間舉行的「置富 Malls × SHO-CHAN 置『燦』你迎新春」，以及於復活節及春季期間舉行的「置富 Malls × Capybara PIMOO CAPY 豚長 Chill in Charge」。活動以沉浸式主題裝置及打卡場景為特色，為購物人士及訪客締造更具互動性及分享價值的體驗。

消閒及消費主導的互動策略

除節慶推廣外，置富 Malls 亦與租戶合作舉辦家庭及運動主題活動，包括「置 Fun 遊樂園」及「+WOO Fun Fit 狂賞活樂遊」，以加強與家庭客群及年輕顧客的連繫。期內亦引入緊貼潮流的消閒體驗，包括於置富第一城增設全新匹克球場（Pickleball），及於六大商場設立爆旋陀螺專屬對戰區，進一步豐富物業組合內的休閒體驗。與此同時，商場亦結合免費泊車優惠、消費獎賞及禮券換領等策略性措施，有效推動顧客重覆到訪並刺激消費。

置富 Malls 手機應用程式繼續作為鞏固客源及維繫客戶關係的重要平台。報告期間內，應用程式會員人數按年增長 7%，活躍會員人數亦增加 9%。登記消費額按年上升 16%，反映會員參與度持續高企，亦印證 Fortune+會員獎賞計劃在帶動商場人流及促進消費方面的成效。

在多元化商戶組合與有效的推廣活動的帶動下，物業組合於 2026 年上半年人流按年增加 1.4%，時租車流量亦按年增長 3.6%。

展望

展望未來，在消費意欲改善及旅客相關消費的帶動下，預期香港零售市場將繼續溫和復甦。然而，隨著電子商務日益普及、消費外流及顧客喜好轉變持續重塑零售需求格局，經營環境料將維持競爭激烈。在此大環境下，管理人將繼續專注於維持物業組合高出租率，並優化租戶組合，引入更多服務及生活體驗為主導的業態，以迎合區內居民需求。

管理人將保持靈活及嚴謹自律，積極應對市場轉型。我們將繼續推動數碼創新及智能化物業科技應用，以提升營運效率、優化成本結構及支持物業組合表現。結合審慎成本控制及嚴謹資本配置，將有助保障置富產業信託的物業組合韌性，並持續為基金單位持有人創造長遠價值。

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 2026 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 2,061,863,730 個基金單位。於報告期間內，合共 9,003,192 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2026 年 1 月 9 日，4,518,257 個新基金單位已按每基金單位 4.89 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 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的 80% 的基本費用約 22.1 百萬港元。
- 於 2026 年 4 月 2 日，4,484,935 個新基金單位已按每基金單位 4.82 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 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的 80% 的基本費用約 21.6 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 6,678,000 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 2026 年 8 月 21 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 2026 年 8 月 21 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 2026 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，並於 2026 年 8 月 4 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 2026 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 2026 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2026 年中期報告將於 2026 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，2026 年 8 月 4 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；獨立非執行董事楊美安女士、高寶華女士及何艾文先生。

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2026 年	2025 年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
收益	5	820,769	854,465
物業營運開支	6	(218,427)	(222,863)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		602,342	631,602
管理人表現費用		(18,071)	(18,953)
物業收入淨額		584,271	612,649
管理人基本費用		(54,447)	(56,039)
利息收入		26	179
信託開支		(4,112)	(3,355)
投資物業公平值變動	11	119,081	(829,747)
融資成本	7	(152,729)	(325,798)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利／（虧損）	8	492,090	(602,111)
所得稅開支	9	(74,893)	(51,250)
期間溢利／（虧損）（未計與基金單位持有人之交易）		417,197	(653,361)
基金單位持有人的分派		(361,750)	(377,056)
期間溢利／（虧損）（已計及與基金單位持有人之交易）		55,447	(1,030,417)
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		(1)	(608)
期間全面收入／（開支）淨額		55,446	(1,031,025)
每基金單位基本溢利／（虧損）（港仙）	10	20.23	(31.96)

分派表

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月

	附註	截至 6 月 30 日止六個月	
		2026 年 千港元 (未經審核)	2025 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)		417,197	(653,361)
調整：			
管理人基本費用		43,557	44,831
投資物業公平值變動		(119,081)	829,747
衍生金融工具公平值變動		(15,526)	152,530
非現金融資成本		22,355	17,273
遞延稅項		13,248	(13,964)
可供分派收入	(i)	361,750	377,056
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)	361,750	377,056
每基金單位分派 (港仙)	(iii)	17.50	18.41

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 2026 年 6 月 30 日止六個月基金單位持有人的分派為 361.8 百萬港元（截至 2025 年 6 月 30 日止六個月：377.1 百萬港元），為置富產業信託截至 2026 年 6 月 30 日止六個月可供分派收入 361.8 百萬港元（截至 2025 年 6 月 30 日止六個月：377.1 百萬港元）之百分之一百（截至 2025 年 6 月 30 日止六個月：百分之一百）。
- (iii) 截至 2026 年 6 月 30 日止六個月每基金單位分派 17.50 港仙之計算乃根據截至 2026 年 6 月 30 日止六個月基金單位持有人的中期分派 361.8 百萬港元，除以 2,066,724,146 個基金單位計算，即於 2026 年 6 月 30 日已發行之 2,061,863,730 個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於 2026 年第二季度之百分之八十基本費用而向其發行之 4,860,416 個基金單位。2026 年中期分派將於 2026 年 9 月 18 日支付。
- 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 年中期分派已於 2025 年 9 月 19 日支付。

簡明綜合財務狀況表

於 2026 年 6 月 30 日

		2026 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2025 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	36,666,989	36,523,608
衍生金融工具		53,220	40,750
非流動資產總值		36,720,209	36,564,358
流動資產			
衍生金融工具		12,920	28,592
貿易及其他應收款項	12	69,747	86,994
現金及現金等值物		109,614	65,738
流動資產總值		192,281	181,324
資產總值		36,912,490	36,745,682
非流動負債			
衍生金融工具		7,656	26,384
借貸	13	8,129,375	5,744,990
遞延稅項負債		706,172	692,924
非流動負債總額		8,843,203	6,464,298
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	657,808	657,508
借貸	13	1,758,400	4,115,812
應付分派		361,750	345,860
稅項撥備		52,695	22,573
流動負債總額		2,830,653	5,141,753
負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）		11,673,856	11,606,051
基金單位持有人應佔資產淨值		25,238,634	25,139,631
已發行及將發行基金單位（千個）			
	15	2,066,724	2,057,379
基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）			
	16	12.21	12.22

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香港與新加坡零售商場，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2026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2025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2026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經修訂之國際財務報告準則編製簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則 金融工具之分類與衡量之修訂
第7號（修訂本）

於本期間應用經修訂之國際財務報告準則會計準則，不會對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露造成任何重大影響。

(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2026年6月30日，本集團分別擁有16項（2025年12月31日：16項）位於香港的物業及1項（2025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2026年6月30日止六個月，香港投資物業租戶應佔收益為810.2百萬港元（2025年6月30日止六個月：844.1百萬港元），新加坡投資物業租戶應佔收益為10.6百萬港元（2025年6月30日止六個月：10.4百萬港元）。於2026年6月30日，36,093.0百萬港元（2025年12月31日：35,949.0百萬港元）的投資物業位於香港，574.0百萬港元（2025年12月31日：574.6百萬港元）位於新加坡。

(5) 收益

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
經營租賃收益：		
固定	623,040	658,532
浮動	6,627	5,670
代收費用	128,905	127,151
停車場收益	61,458	61,643
其他收入	739	1,469
	<u>820,769</u>	<u>854,465</u>

(6) 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
市場推廣及宣傳	9,071	9,301
物業管理開支	122,697	125,154
停車場營運開支	17,233	17,243
政府地租及差餉	7,970	7,758
租賃佣金及市場推廣服務費用	9,421	11,312
法律及其他專業費用	5,299	5,302
物業管理費	18,859	19,895
水電費	17,695	17,143
其他	10,182	9,755
	<u>218,427</u>	<u>222,863</u>

(7) 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借貸的利息開支	175,149	216,452
攤銷借貸手續費用	10,406	9,891
承諾費用	866	852
經利率掉期之實現收益	(18,166)	(53,927)
	<u>168,255</u>	<u>173,268</u>
衍生金融工具公平值變動	(15,526)	152,530
	<u>152,729</u>	<u>325,798</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／（計入）以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025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）	308	(80)
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	
	2026年	2025年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
當期稅項	61,645	65,214
遞延稅項	13,248	(13,964)
	74,893	51,250

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按**16.5%**（截至2025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2025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) 每基金單位溢利／（虧損）

每基金單位之基本溢利乃截至2026年6月30日止六個月期間溢利（未計與基金單位持有人的交易）**417.2**百萬港元除以期間已發行**2,062,750,385**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。

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溢利／（虧損）。

(11) 投資物業

	公平值 千港元 (未經審核)
於 2026 年 1 月 1 日	36,523,608
期內:	
提升投資物業所產生的資本開支	24,919
投資物業公平值變動	119,081
外幣兌換調整	(619)
於 2026 年 6 月 30 日	<u>36,666,989</u>

(12) 貿易及其他應收款項

	2026 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2025 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	35,588	40,863
減: 信貸虧損撥備	(2,214)	(2,076)
	<u>33,374</u>	<u>38,787</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,907	25,972
應收利息	-	10,382
其他應收款項	1,055	1,087
預付款項	9,411	10,766
	<u>36,373</u>	<u>48,207</u>
	<u>69,747</u>	<u>86,994</u>

以下為按發票日期呈報的貿易應收款項（扣除信貸虧損撥備）的賬齡分析。

	2026 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2025 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
0 — 30 日	31,541	37,338
31 — 90 日	792	1,018
90 日以上	1,041	431
	<u>33,374</u>	<u>38,787</u>

(13) 借貸

	2026 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2025 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
無抵押有期貸款	6,500,000	6,500,000
無抵押循環貸款	3,441,239	3,401,866
	9,941,239	9,901,866
減:未攤銷借貸手續費用	(53,464)	(41,064)
	9,887,775	9,860,802
應償還賬面值：		
一年內	1,758,400	4,115,812
超過一年，但少於兩年	579,729	1,197,200
超過兩年，但少於五年	7,549,646	4,547,790
	9,887,775	9,860,802
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(1,758,400)	(4,115,812)
	8,129,375	5,744,990

(14) 貿易及其他應付款項

	2026 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	2025 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金	416,712	421,247
預收租金	52,156	54,577
	468,868	475,824
應計費用及其他應付款項		
受託人費用	764	770
管理人費用	35,451	26,433
營運開支	147,596	150,114
應付利息	1,943	377
其他	3,186	3,990
	188,940	181,684
	657,808	657,508

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。租戶按金在終止租賃協議後30日內退回給租戶。

按租期，於2026年6月30日租戶按金241.7百萬港元（2025年12月31日：257.8百萬港元）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2025年1月1日已發行基金單位餘額	2,038,349	8,810,190
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2025年1月1日至9月30日期間的基本費用	14,512	67,377
於2025年12月31日已發行基金單位餘額	2,052,861	8,877,567
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2025年10月1日至12月31日期間的基本費用	4,518	22,094
於2025年12月31日餘額	2,057,379	8,899,661
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2026年1月1日至3月31日期間的基本費用	4,485	21,617
於2026年6月30日已發行基金單位餘額	2,061,864	8,921,278
將發行基金單位：		
作為支付管理人於2026年4月1日至6月30日期間的基本費用	4,860	21,940
於2026年6月30日餘額	2,066,724	8,943,218

(16) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

於2026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25,238.6百萬港元（2025年12月31日：25,139.6百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數 2,066,724,146個（2025年12月31日：2,057,378,795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2026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2,638.4百萬港元（2025年12月31日：4,960.4百萬港元）。

於2026年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為 34,081.8百萬港元（2025年12月31日：31,603.9百萬港元）。