



FORTUNE
置富產業信託 **REIT**

Stock Code | Hong Kong 778 | Singapore F25U
股份代號 | 香港 778 | 新加坡 F25U



**JOURNEY THROUGH
FORTUNE MALLS**
心繫社區 置富之旅

INTERIM REPORT
2019 中期報告



目錄

- 62** 財務摘要
- 64** 三大增長策略
- 66** 管理層討論及分析
- 72** 企業管治
- 76** 關連人士交易
- 80** 權益披露
- 83** 其他資料
- 84** 公司資料
- 85** 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 87** 財務報告
- 116** 表現概覽
- 57** 物業組合分佈及總覽



有關置富產業信託

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由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**」))與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(作為置富產業信託的受託人(「**受託人**」))於2003年7月4日訂立的信託契約(經修訂)(「**信託契約**」)組成。

置富產業信託於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)作第一上市，及在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)作第二上市。置富產業信託是亞洲首家跨境房地產投資信託基金，以及首家持有香港資產的房地產投資信託基金。置富產業信託在香港持有16個私人住宅屋苑零售物業，物業組合包括約300萬平方呎零售空間及2,713個車位。

有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司(其為亞騰資產管理有限公司(「**亞騰**」)的全資附屬公司)管理。亞騰為首屈一指的環球資產基金管理人，矢志成為最佳的資產基金管理公司。

我們的使命

管理人的主要目標是通過積極管理置富產業信託旗下的資產組合及收購可為置富產業信託的基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)帶來長遠利益的物業，為基金單位持有人提供定期及穩定的回報。



財務摘要



收益

(百萬港元)

-0.4%

978.1

截至2018年6月30日
止六個月

974.3

截至2019年6月30日
止六個月

物業收入

淨額

(百萬港元)

+0.0%

748.6

截至2018年6月30日
止六個月

748.7

截至2019年6月30日
止六個月

	截至2019年 6月30日止六個月	截至2018年 6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬港元)	974.3	978.1	-0.4%
物業收入淨額(百萬港元)	748.7	748.6	+0.0%
成本對收益比率	20.8%	21.1%	-0.3%
可供分派收入(百萬港元)	505.5	505.2	+0.1%
每基金單位分派(港仙)	26.13	26.34	-0.8%



	於2019年6月30日	於2018年12月31日	百分比變動
每基金單位資產淨值(港元)	16.85	16.61	+1.4%
物業估值(百萬港元)	42,727	42,000	+1.7%
資產負債比率／總槓桿比率 ⁽¹⁾	20.5%	20.9%	-0.4%

附註：

1. 資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。於2019年6月30日，概無遞延付款。

三大增長策略



提升回報的收購

置富產業信託於2003年成立，在過去15年來一直不斷壯大規模，先後收購合共11個物業。其物業組合估值現時已大幅增長逾11倍至427億港元。我們將繼續以為基金單位持有人帶來可觀回報為目標，持續以審慎的態度擴充物業組合規模。



資產增值措施

資產增值乃我們多年來業務增長的主要動力。耗資150百萬港元的置富嘉湖西座翻新工程於2018年6月開展，預計於2019年底完工。迄今為止，我們的租賃反應令人鼓舞，西座逾90%的店舖已獲承租。

積極的租賃管理

透過成功完成多個租戶組合重整工程，我們於2019年上半年新引入了多間優質租戶。物業組合出租率於2019年6月30日回升至97.4%，較2018年底的93.1%顯著上升。續租率為74.8%的高水平，反映置富Malls為租戶營商之選。



財務回顧

置富產業信託截至2019年6月30日止六個月（「**報告期間**」）錄得收益974.3百萬港元，按年下跌0.4%，主要由於失去來自2018年2月出售之和富薈之收入貢獻、置富嘉湖於2018年6月開始進行之資產增值措施引起之過渡性空置，以及平均物業組合出租率較去年同期降低所致。雖然如此，報告期間理想的續租租金調升率及停車場收入增加亦持續為內部增長作出貢獻。倘不計及出售和富薈及資產增值措施的影響，收益及物業收入淨額按相同基準計算分別按年上升0.7%及1.1%。

在更有效率的營運下，報告期間的物業收入淨額維持在748.7百萬港元。物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）為202.4百萬港元，按年減少1.9%。嚴緊的支出控制及和富薈之出售導致物業管理開支有所減少。報告期間的成本對收益比率為20.8%（2018年上半年：21.1%）。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年減少2.6%至128.4百萬港元。於報告期間，平均香港銀行同業拆息率較去年同期為高，從而導致浮息部分的債務成本增加。然而，該負面影響被2018年期間償還19.5億港元的貸款所節省的利息支出所全面抵銷。在債務總額基數減少下，報告期間實際借貸成本為3.02%（2018年上半年：2.72%）。





報告期間的可供分派收益為505.5百萬港元，按年增加0.1%。報告期間的每基金單位分派為26.13港仙(2018年上半年：26.34港仙)。按每基金單位於2019年6月28日在香港之收市價10.74港元計算，每基金單位年度化分派收益率為4.9%。

截至2019年6月30日止六個月，每基金單位中期分派為26.13港仙，將於2019年8月29日支付予2019年8月14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。

資本管理

置富產業信託秉承一貫審慎的資本管理以應對外部挑戰。鑒於若干利率對沖合約於2019年內屆滿，置富產業信託於報告期間訂立新利率掉期合約，就對抗利率波動維持適當的保障。於2019年6月30日，置富產業信託以利率掉期對沖約59%(2018年12月31日：57%)未償還債務的利率成本。

於2019年6月30日，置富產業信託的已承諾貸款融資總額為9,205.1百萬港元(2018年12月31日：9,205.1百萬港元)。由於借貸水平有所下降及物業估值上升，資產負債比率及總槓桿比率因而下降至20.5%(2018年12月31日：20.9%)。於2019年6月30日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比下降至24.8%(2018年12月31日：24.9%)。





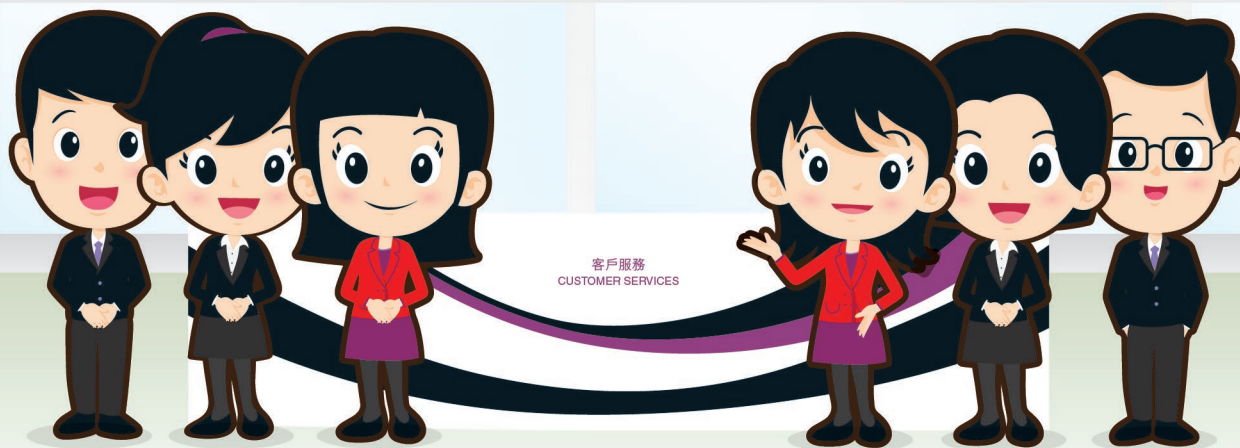
置富產業信託已獲得有抵押及無抵押貸款融資。由於置富產業信託旗下16項投資物業中15項不帶產權負擔，令其擁有良好的財務靈活性。於2019年6月30日，已承諾債務總額當中約80%為無抵押貸款。唯一一項有抵押貸款融資以馬鞍山廣場作抵押，其於2019年6月30日的公平值為6,196百萬港元。受託人已就所有貸款融資提供擔保。

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2019年6月30日，可動用之流動資金為1,240.1百萬港元(2018年12月31日：1,242.9百萬港元)，包括已承諾而未提取的融資700.0百萬港元(2018年12月31日：700.0百萬港元)以及現金及存款540.1百萬港元(2018年12月31日：542.9百萬港元)。

於2019年6月30日，每基金單位的資產淨值為16.85港元，較2018年底的16.61港元增長1.4%。

物業組合估值

於2019年6月30日，置富產業信託旗下16個零售物業的估值為42,727百萬港元，較2018年6月30日及2018年12月31日分別增長4.8%及1.7%。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%。估值增加為報告期間帶來641.3百萬港元的重估收益。





物業組合摘要

於2019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	8,811	99.0%	653
置富嘉湖	665,244	8,764	95.6%	622
馬鞍山廣場	310,084	6,196	99.0%	290
都會駅	180,822	3,960	99.8%	74
置富都會	332,168	2,829	90.8%	179
麗港城商場	163,203	2,697	99.7%	150
麗城薈	276,862	2,680	99.4%	329
華都大道	80,842	1,847	100%	73
映灣薈	63,018	1,304	100%	117
銀禧薈	170,616	1,002	98.3%	97
荃薈	123,544	822	96.0%	67
青怡薈	78,836	813	100%	27
城中薈	43,000	344	100%	不適用
凱帆薈	74,734	315	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	42,727	97.4%	2,713



業務回顧

儘管香港消費氣氛略為疲弱，但置富Malls的營運表現於報告期間大致平穩。於2019年6月30日，組合出租率達97.4%，較2018年底的93.1%顯著上升。於報告期間，續租租金調升率有所放緩，但仍錄得7.8%的穩健水平。報告期間的續租率為74.8%的高水平，反映置富Malls為租戶營商之選。

於報告期間，旗下三大商場錄得理想的租賃表現，對組合出租率的整體提升至關重要。馬鞍山廣場於原有健身中心的重新間格及租戶重整工程已於2019年3月完成，預租招商反應熱烈。隨著新租戶(包括特色餐飲及美容院)的進駐，出租率於2019年6月30日攀升至99.0%(2018年12月31日：92.2%)。而置富都會則成功引入一間珠寶零售店作為主要租戶及多間食肆，出租率於2019年6月30日因而回升至90.8%(2018年12月31日：73.1%)。此外，受惠於置富嘉湖西座的資產增值措施理想的租賃反應，其出租率於2019年6月30日提升至95.6%(2018年12月31日：88.4%)。儘管該等新租戶大部分於報告期間的較後期才進駐，然而相關的租金收益將於2019年下半年得到全面體現。

置富Malls擁有多元化的商戶組合，並以為大眾提供日常所需為核心，有助我們於多年來平穩渡過多個經濟週期。於2019年6月30日，其物業組合內從事日常所需之零售租戶類別，例如餐飲、超級市場以及服務及教育，合共佔可出租總面積約70%。該等行業作為置富Malls的核心租戶，將有助維持置富產業信託長期的抗跌力。

置富嘉湖的資產增值措施承租理想

過往多項資產增值措施的成功，足以展現我們為置富Malls不斷增值的實力。而最近一項措施為於置富嘉湖西座耗資150百萬港元的翻新項目。此項目分為三個階段，首階段已於2018年6月開展，工程現已進入最後階





段，並預計於2019年下半年完工。迄今為止，西座逾90%的店舖已獲承租，租賃反應令人鼓舞。西座待翻新完成後將提供更豐富的餐飲選擇，全新規劃的教育區引入更優質的營運商，家居產品亦更趨多樣化，將毋庸置疑加強西座作為天水圍區內購物中心的首選。我們正熱切期待能透過更時尚的氛圍、升級的設施及更多令人振奮的產品選擇，為顧客提供稱心滿意的購物體驗。

展望

香港經濟於2019年首季的增長有所放緩，錄得按年0.6%的溫和增長，而私人消費開支僅略為微升。香港零售銷售總值於2019年首五個月減少1.8%，消費者情緒受到各項外部不明朗因素影響而變得較為謹慎，對奢侈品消費的打擊尤為顯著。然而，緊張的就業市場及不斷上漲的收入仍繼續為日常消費帶來有力支持，而超級市場、食品、家具及固定裝置類別於2019年首五個月亦錄得適度增長。

由於貿易及政治衝突懸而未決，全球經濟前景仍不明朗。然而，在此不穩定時期，全球多國政府均致力加強可刺激經濟發展的措施。美國聯邦儲備局對於利率調整的態度亦轉趨更側重保增長。管理人將密切關注香港近期的示威會否對旗下商場的業務帶來影響；然而，置富Malls乃私人屋苑零售物業，以日常必需品消費為主，往往相對有抗跌力。

於過去15年，我們以積極的資產管理方式、透過資產增值措施為商場增值以及進行可提升回報的收購令置富產業信託得以成功穩步發展。憑藉穩健的資產負債表及審慎的資本管理，置富產業信託將繼續建基於三項卓有成效的策略，為基金單位持有人帶來穩健的回報。





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以及遵守適用的香港法規及法律。

置富產業信託是一家在香港聯交所作第一上市及在新交所作第二上市的房地產投資信託基金。置富產業信託及／或管理人須遵守於香港及新加坡適用的法律、法規及規例，其中包括香港聯交所證券上市規則(「**香港上市規則**」)所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文(如適用)及新加坡2018年企業管治守則(「**新加坡守則**」)。

管理人確認，於整個報告期間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及新加坡守則所載的原則及指引。

於報告期間，根據香港上市規則的最新規定修訂合規手冊以更新對獨立非執行董事的獨立性的標準。

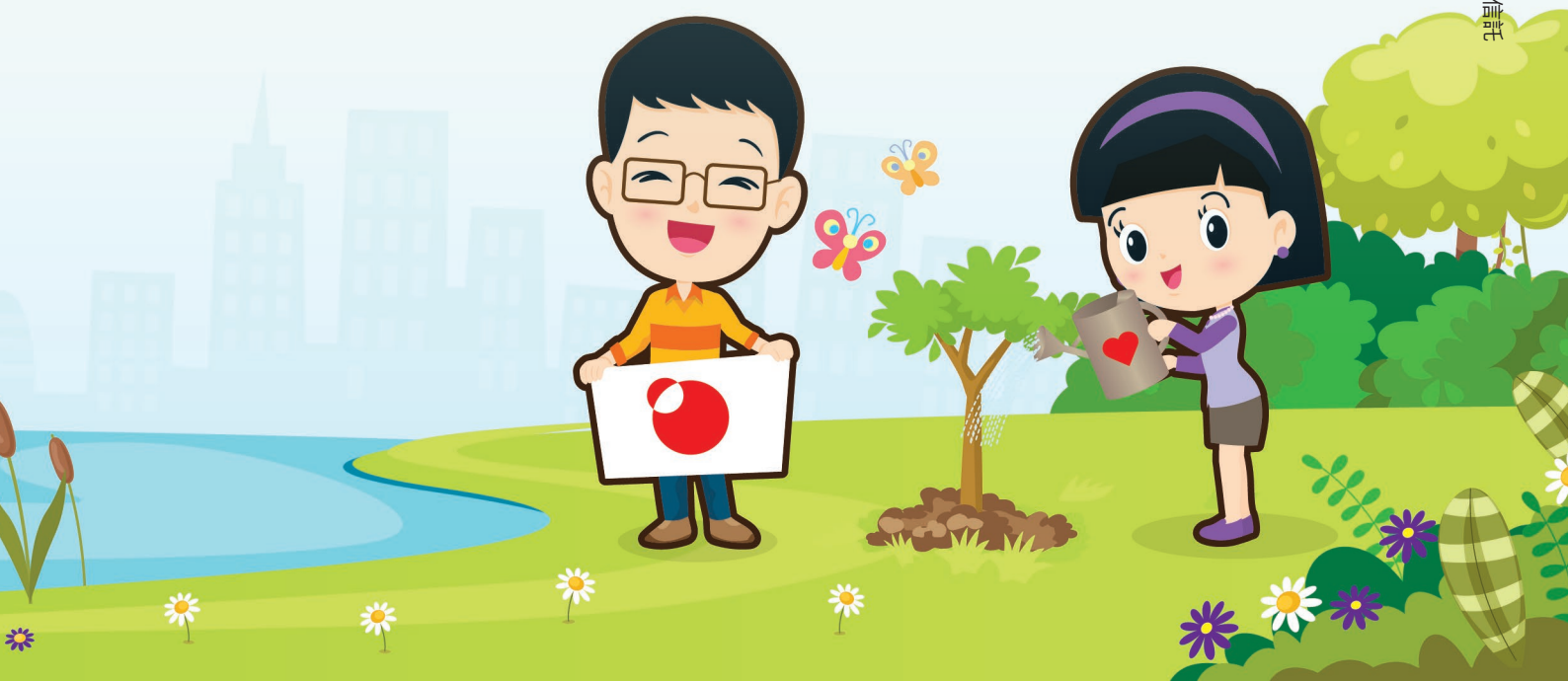




管理人的董事會

管理人的董事會(「**董事會**」)負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。董事會的全體成員共同處理與企業管治、業務營運與風險、財務表現，以及管理人的董事(「**董事**」)的提名和績效評審有關的事宜。董事會已建立一個置富產業信託和管理人的管理框架，包括內部監控制度及業務風險管理程序。

董事會定期舉行會議以審閱管理人的主要活動。董事會會議每季召開一次(或如有需要，則更頻密地召開會議)，以討論及檢討置富產業信託的策略和政策，包括任何重大收購及出售、年度預算及置富產業信託的財務表現，以及審批財務業績之公佈。董事會亦審閱置富產業信託的資產所涉及的風險，並根據置富產業信託的核數師(「**核數師**」)提出的意見採取行動。如有需要，董事會將召開不定期會議以處理定期會議中間發生的重大交易或事務。書面決議案亦可提交董事會傳閱批准，以代替舉行現場會議。





於2019年6月30日，董事會由九名成員組成，其中八名為非執行董事（「**非執行董事**」）。非執行董事中有四名為獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）。主席及行政總裁的職位分別由兩名不同人士擔任，以維持有效的職權分立。

董事會已成立審核委員會、披露委員會及專責委員會，以負責協助董事會履行職務。各委員會均訂有清晰的職權範圍。

- 審核委員會的職責為（其中包括）保障管理人及置富產業信託的資產、協助董事會履行其職責，以維持足夠的會計記錄、建立、維持及審閱財政報告系統、內部監控及風險管理系統以及內部審核職能的效率、確保財務報表的完整性及作出相關安排以調查「舉報者」就財務失當或其他事宜提出的關注及採取適當的跟進措施。審核委員會的職責亦為（其中包括）監察就「關連人士」（定義見房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託基金守則**」））交易而制訂的程序。
- 披露委員會的職責為協助董事會審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。
- 專責委員會的職責為協助董事會審閱與對沖策略、融資及再融資安排的相關事宜，以及為對沖用途而涉及衍生工具的交易。

董事、管理人或重大基金單位持有人於基金單位之權益及交易

管理人已採納條款不比香港上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則所規定準則寬鬆的關於其董事、管理人及管理人的高級行政人員、職員或其他僱員（統稱為「**管理人士**」）買賣置富產業信託證券的基金單位買賣守則（「**基金單位買賣守則**」）。經向管理人士作出特定查詢後，彼等確認於報告期間內一直遵守基金單位買賣守則所載的規定標準。



置富產業信託的香港和新加坡辦事處之間的溝通

由於置富產業信託的管理和營運是由管理人位於香港和新加坡的管理層團隊及員工負責監察和進行，管理人將確保兩個辦事處的團隊完全整合，並定期溝通和緊密合作，以達到置富產業信託的投資目標。

董事資料變更

在置富產業信託的2018年年報刊發後，管理人於報告期間接獲下列董事資料變更通知：

- 趙國雄博士已獲委任為新加坡管理大學於中國成立之國際諮詢理事會之成員及香港浸會大學工商管理學院客席教授。
- 林惠璋先生不再為Chinese Chamber Realty Private Limited之董事及Singapore Chinese Chamber of Commerce財務董事會之董事，兩者均自2019年3月28日起生效。彼亦自2019年5月1日起不再擔任APM Property Management Pte. Ltd.之主席。
- 楊逸芝小姐於2019年4月，在任期屆滿後不再擔任香港證券及期貨事務監察委員會之證監會(香港交易所上市)委員會委員。
- 鄭愛萍女士自2019年6月28日起獲委任為KBS US Prime Property Management Pte. Ltd.(於新加坡上市之Prime US REIT的管理人)之獨立董事。彼亦擔任新加坡會計準則理事會-金融工具工作組主席，彼先前為該組成員。

審閱中期報告

置富產業信託就報告期間的中期報告已由管理人之審核委員會及披露委員會審閱。中期財務報表亦已由核數師根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈之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。

關連人士交易



以下載列有關置富產業信託與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)進行的關連人士交易的資料：

關連人士交易－收入

除「與受託人關連人士進行的關連人士交易」一節所披露者外，下表載列於報告期間內有關置富產業信託產生收入的所有關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2019年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2019年 6月30日已收的 租金按金 千港元
置富資產管理有限公司	管理人	租賃交易	2,629	1,463
屈臣氏零售(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃及許用合約交易	18,132	2,048
BIGBOXX.com Limited	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	1,231	7
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	租賃及許用合約交易	9,088	–
港基物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	租賃交易	1,144	638
和記企業有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	1,624	–
和記電話有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	許用合約交易	4,665	1,614
和記電訊服務有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	許用合約交易	12	–
百佳超級市場(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃及許用合約交易	72,819	11,060
信澤企業有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	10	5
Towerich Limited	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	36	20
合計			111,390	16,855

附註：

1. 重大持有人為Focus Eagle Investments Limited (「Focus Eagle」)。



關連人士交易－開支

下表載列於報告期間內有關由關連人士為置富產業信託物業提供的物業管理安排、第三方服務及其他營運交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2019年 6月30日止 六個月的開支 千港元
港基物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	565
進達車場管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	停車場租賃代理費用	4,857
Goodwell-Fortune Property Services Limited	重大持有人的有聯繫者 ¹	物業和租賃管理費用及 市場推廣服務費用	39,930
高衛物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	88
合計			45,440

附註：

1. 重大持有人為Focus Eagle。



關連人士交易－其他

下表載列於報告期間內有關由關連人士為置富產業信託提供其他服務的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2019年 6月30日止 六個月的開支 千港元
置富資產管理有限公司	管理人	管理人費用	86,201
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	7,311
仲量聯行有限公司	主要估值師	估值費用	152
合計			93,664



與受託人關連人士進行的關連人士交易

租賃／許用合約交易

下表載列於報告期間內有關置富產業信託及受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則))與滙豐集團¹(統稱為「受託人關連人士」)之間所進行租賃／許用合約交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2019年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2019年 6月30日 已收的租金按金 千港元
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	10,591	5,722
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	4,939	2,139
合計			15,530	7,861

附註：

1. 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括其作為置富產業信託受託人身份所成立的附屬公司)。具體而言，滙豐集團包括恒生銀行有限公司及其附屬公司。

提供一般銀行及金融服務

置富產業信託於報告期間內委託滙豐集團提供一般銀行及金融服務(即銀行存款及據此賺取的利息以及貸款融資，包括就此支付的利息及費用)。



基金單位本金

於2019年6月30日，已發行基金單位總數為1,930,988,000個。

重大基金單位持有人及其他基金單位持有人的持有量

於2019年6月30日，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言，被視為「重大基金單位持有人」，並因此為置富產業信託的「關連人士」：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目好倉	基金單位持有量所佔百分比	所持有基金單位數目好倉	基金單位持有量所佔百分比
Focus Eagle ¹	413,074,684	21.39%	–	–
長江實業集團有限公司 (「長江實業」) ¹	–	–	525,630,684	27.22%
Schroders Plc ²	–	–	214,427,679	11.10%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2019年6月30日，持有或被視為持有已發行基金單位的5%或以上：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目好倉	基金單位持有量所佔百分比	所持有基金單位數目好倉	基金單位持有量所佔百分比
Ballston Profits Limited ¹	112,556,000	5.83%	–	–

附註：

- Focus Eagle及Ballston Profits Limited為長江實業的間接全資附屬公司。因此，長江實業被視為持有525,630,684個基金單位，當中：(i) 413,074,684個基金單位由Focus Eagle持有；而(ii) 112,556,000個基金單位則由Ballston Profits Limited持有。
- Schroders Plc被視為擁有214,427,679個基金單位的權益，其中：
 - 75,925,400個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - 67,905,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
 - 69,785,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
 - 812,279個基金單位由Schroder & Co (Asia) Limited持有。



管理人的權益

於2019年6月30日，管理人並未持有置富產業信託任何基金單位。

董事及高級行政人員的權益

於2019年6月30日，董事及高級行政人員於置富產業信託的基金單位持有權益的詳情如下：

姓名	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金 單位數目好倉	基金單位持有量 所佔百分比	所持有基金 單位數目好倉	基金單位持有量 所佔百分比
董事				
林惠璋 ¹	1,000,000	0.05%	2,100,000	0.11%

附註：

1. 林惠璋先生被視為於Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd. (作為JL Philanthropy Ltd的代理人)所持有的2,100,000個基金單位中擁有權益。林先生是JL Charitable Settlement的財產授予人，而JL Charitable Settlement是JL Philanthropy Ltd的受益人。



其他關連人士的持有量

滙豐集團(置富產業信託的受託人關連人士)被視作持有置富產業信託14,000個基金單位，或已發行基金單位約0.0007%之權益。

除上述所披露者外，管理人並不知悉有任何置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2019年6月30日持有任何置富產業信託的基金單位。

據管理人所知及除已披露者外，下文載列置富產業信託若干關連人士實益權益的變動情況，有關變動乃在參考彼等各自於2019年6月30日及2018年12月31日的實益權益的比較後，根據房地產投資信託基金守則第8.2(a)條而作出：

- (a) Schroders Plc於2019年6月30日實益擁有214,427,679個基金單位的權益及於2018年12月31日實益擁有208,898,448個基金單位的權益；
- (b) 管理人於2019年6月30日並未持有任何實益權益，且於2018年12月31日實益擁有3,043,074個基金單位的權益；
- (c) 滙豐集團於2019年6月30日被視作實益擁有14,000個基金單位的權益及於2018年12月31日並無實益擁有任何基金單位的權益；及
- (d) Focus Eagle的的一名董事陳維志先生及其聯繫人於2019年6月30日並未持有任何實益權益，且於2018年12月31日實益擁有100,000個基金單位的權益。



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2019年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,930,988,000個。與2018年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共6,588,630個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2019年1月4日，3,506,133個新基金單位已按每基金單位9.0581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2018年10月1日至2018年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約31.8百萬港元。
- 於2019年4月1日，3,082,497個新基金單位已按每基金單位10.0790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2019年1月1日至2019年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約31.1百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售9,631,704個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回其基金單位。

公眾持有量

據管理人所悉，於2019年6月30日，置富產業信託的已發行及流通基金單位中有超過25%乃由公眾人士持有。



管理人

置富資產管理有限公司

香港
九龍紅磡都會道6號
置富都會
9樓901室
電話：+852 2169 0928
傳真：+852 2169 0968

新加坡(郵區038985)
淡馬錫林蔭道5號
新達第五大廈#12-01
電話：+65 6835 9232
傳真：+65 6835 9672

管理人的董事

徐勝來(主席兼獨立非執行董事)
趙國雄(非執行董事)
林惠璋(非執行董事)
楊逸芝(非執行董事)
馬勵志(非執行董事)
趙宇(行政總裁兼執行董事)
鄭愛萍(獨立非執行董事)
楊美安(獨立非執行董事)
高寶華(獨立非執行董事)

管理人的公司秘書

楊嘉珠
鄭會鄺

受託人

HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited

有關香港法例的法律顧問

胡關李羅律師行

有關新加坡法例的法律顧問

艾倫格禧有限責任合夥律師事務所

香港基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

新加坡基金單位登記處

寶德隆有限公司
新加坡(郵區048623)
萊佛士坊50號
新置地大廈#32-01

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
德勤會計師事務所

股份代號

香港：778
新加坡：F25U

網址與電郵

www.fortunereit.com
www.fortunemalls.com.hk
enquiries@fortunereit.com



Deloitte.

德勤

致置富資產管理有限公司董事會

緒言

本核數師已審閱置富資產管理有限公司(「**置富產業信託**」)刊載於第88頁至第115頁的簡明綜合財務報表，包括於2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收入表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、簡明綜合現金流量表及分派表，以及若干附註資料。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則的有關條文及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「**國際會計準則第34號**」)。置富資產管理有限公司(置富產業信託的管理人)須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。本核數師的責任是根據審閱的結果，對該等簡明綜合財務報表作出結論，並根據本核數師的協定委聘條款僅向貴董事會(作為全體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。



審閱範圍

本核數師乃根據國際審計及核證準則委員會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱該等簡明綜合財務報表包括向主要負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據國際核數準則進行審核的範圍，故本核數師無法保證本核數師會知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

根據本核數師審閱的結果，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年7月26日

財務報告

- 88 簡明綜合損益及其他全面收入表
- 89 分派表
- 90 簡明綜合財務狀況表
- 91 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 93 簡明綜合現金流量表
- 94 簡明綜合財務報表附註



簡明綜合損益及其他全面收入表



截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
收益	4	974,274	978,062
物業營運開支	6	(202,351)	(206,202)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		771,923	771,860
管理人表現費用		(23,175)	(23,276)
物業收入淨額		748,748	748,584
管理人基本費用		(63,026)	(58,425)
外幣兌換收益		37	56
利息收入		645	4,004
信託開支	7	(11,272)	(8,859)
出售一間物業公司所得收益		—	941,060
投資物業公平值變動	12	641,331	3,011,511
融資成本	8	(181,407)	(89,508)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	9	1,135,056	4,548,423
所得稅開支	10	(113,301)	(113,415)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		1,021,755	4,435,008
向基金單位持有人分派		(505,449)	(505,181)
期間全面收入淨額		516,306	3,929,827
可供分派予基金單位持有人之收益		505,449	505,181
每基金單位基本盈利(港仙)	11	52.90	232.05



截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
期內溢利(未計與基金單位持有人之交易)	1,021,755	4,435,008
調整：		
管理人基本費用	63,026	58,425
出售一間物業公司所得收益	—	(941,060)
投資物業公平值變動	(641,331)	(3,011,511)
衍生金融工具公平值變動	53,010	(42,348)
外幣兌換收益	(37)	(56)
其他不可扣稅信託開支	9,026	6,723
可供分派收入(附註(i))	505,449	505,181
每基金單位分派(港仙)(附註(ii))	26.13	26.34

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策已根據為令置富產業信託遵守有關香港監管規定(包括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」))於2010年3月26日通過的特別決議案而修訂。當前的分派政策(經修訂)是規定置富產業信託每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項：(a)扣除適用費用後的100%免稅收入(不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由置富資產管理有限公司(「管理人」)酌情決定)(「免稅收入淨額」)；及(b)有關財政期間90%的已調整綜合除稅後純利(未計與基金單位持有人的交易)(以剔除因應房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響)(「除稅後純利」)。

截至2019年6月30日止六個月的免稅收入淨額及除稅後純利分別為505.4百萬港元(截至2018年6月30日止六個月：505.2百萬港元)及466.8百萬港元(截至2018年6月30日止六個月：465.9百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額505.4百萬港元(截至2018年6月30日止六個月：505.2百萬港元)計算得出，將分派予截至2019年6月30日止六個月的基金單位持有人。

- (ii) 截至2019年6月30日止六個月每基金單位分派26.13港仙之計算乃根據期內可供分派收入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年第二季度所提供服務之基本費用而向其發行之2,989,332個基金單位。截至2019年6月30日止六個月，分派505.4百萬港元將於2019年8月29日派付。

截至2018年6月30日止六個月每基金單位分派26.34港仙之計算乃根據期內可供分派收入505.2百萬港元除以2018年6月30日的已發行基金單位1,917,295,034個計算。截至2018年6月30日止六個月，分派505.2百萬港元已於2018年8月29日派付。

簡明綜合財務狀況表



於2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018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	12	42,727,000	42,000,000
衍生金融工具	13	6,848	18,816
非流動資產總值		42,733,848	42,018,816
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	72,149	64,459
銀行結餘及現金		540,057	542,899
衍生金融工具	13	1,856	6,290
流動資產總值		614,062	613,648
資產總值		43,347,910	42,632,464
非流動負債			
衍生金融工具	13	36,608	–
借貸	15	8,164,169	8,459,456
遞延稅項負債		484,501	471,334
非流動負債總額		8,685,278	8,930,790
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	776,148	790,411
借貸	15	684,679	400,000
應付分派		505,449	481,007
稅項撥備		103,659	16,891
流動負債總額		2,069,935	1,688,309
負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		10,755,213	10,619,099
基金單位持有人應佔資產淨值		32,592,697	32,013,365
已發行及將發行基金單位(千個)	17	1,933,977	1,927,905
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	18	16.85	16.61



簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2019年6月30日止六個月

	已發行及 將發行基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2019年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	8,113,501	(286,279)	24,186,143	32,013,365
營運				
期間溢利(未計與基金單位 持有人之交易)	—	—	1,021,755	1,021,755
截至2019年6月30日止六個月 已付及應付的分派每基金單位 26.13港仙	—	—	(505,449)	(505,449)
期間全面收入總額	—	—	516,306	516,306
基金單位持有人交易				
發行基金單位 —以基金單位計算已付/ 應付管理人基本費用	63,026	—	—	63,026
因基金單位持有人交易而導致 資產淨值增加	63,026	—	—	63,026
於2019年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)	8,176,527	(286,279)	24,702,449	32,592,697



簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2018年6月30日止六個月

	已發行及 將發行基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2018年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	7,992,482	(286,279)	19,181,564	26,887,767
營運				
期間溢利(未計與基金單位 持有人之交易)	–	–	4,435,008	4,435,008
截至2018年6月30日止六個月 已付及應付的分派每基金單位 26.34港仙	–	–	(505,181)	(505,181)
期間全面收入總額	–	–	3,929,827	3,929,827
基金單位持有人交易				
發行基金單位 —以基金單位計算已付 管理人基本費用	27,925	–	–	27,925
因基金單位持有人交易而導致 資產淨值增加	27,925	–	–	27,925
於2018年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)	8,020,407	(286,279)	23,111,391	30,845,519



簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	702,191	713,394
投資活動(所用)／所得現金淨額：		
投資物業的提升	(85,669)	(15,489)
出售一間物業公司所得款項	—	1,985,005
已收利息	645	3,303
	(85,024)	1,972,819
融資活動所用現金淨額：		
新增借貸	1,060,000	—
償還借貸	(1,080,000)	(1,500,000)
已付分派	(481,420)	(483,731)
已付融資成本	(118,589)	(121,190)
	(620,009)	(2,104,921)
現金及現金等值物淨額(減少)／增加	(2,842)	581,292
期初現金及現金等值物	542,899	516,036
期末現金及現金等值物，指銀行結餘及現金	540,057	1,097,328



截至2019年6月30日止六個月

1 一般資料

置富產業信託(「**置富產業信託**」)是一家房地產投資信託基金，由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**」))與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(作為置富產業信託的受託人(「**受託人**」))於2003年7月4日訂立的信託契約(經修訂)(「**信託契約**」)組成。置富產業信託於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)作第一上市及在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)作第二上市。

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、現時可動用之未提取銀行融資及本集團之內部財務資源，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。

除因應用新訂國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)所引致之會計政策變動外，截至2019年6月30日止六個月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截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

應用新訂國際財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用於2019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與本集團直接相關及強制生效之國際財務報告準則第16號租賃(「**國際財務報告準則第16號**」)編製簡明綜合財務報表。應用國際財務報告準則第16號導致會計政策、所呈列金額及／或披露出現下述變動。

應用國際財務報告準則第16號的會計政策的影響及變動

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃(「**國際會計準則第17號**」)及相關詮釋。

本集團根據國際財務報告準則第16號的過渡性條文應用以下會計政策。根據國際財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團毋須就本集團為出租人的租約作出任何過渡調整，但自初始應用日期根據國際財務報告準則第16號將該等租賃入賬，且並無重列比較資料。



截至2019年6月30日止六個月

3 主要會計政策(續)

應用新訂國際財務報告準則(續)

應用國際財務報告準則第16號的會計政策的影響及變動(續)

租賃的定義

倘合約為換取代價而授予在一段期間內可識別資產的使用控制權，則該合約為租賃或包含租賃。

就於初始應用日期或之後訂立或修改的合約而言，本集團於開始或修改日期，基於國際財務報告準則第16號項下的定義，評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件隨後發生變動，否則將不會重新評估合約。

本集團採用可行權宜方法應用國際財務報告準則第16號於過往應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號釐定一項安排是否包含租賃識別為租賃的合約中，且不會應用該準則於過往並無識別為包含租賃的合約中。

因此，本集團將不會重新評估於初始應用日期之前已存在的合約。就於2019年1月1日或之後訂立或修改的合約而言，本集團根據國際財務報告準則第16號所載規定，應用租賃定義以評估合約是否包含租賃。

分配代價至合約部分

於2019年1月1日生效後，本集團應用國際財務報告準則第15號客戶合約收益(「**國際財務報告準則第15號**」)，將合約代價分配至租賃及非租賃部分。基於彼等相對獨立的售價，非租賃部分有別於租賃部分。



3 主要會計政策(續)

應用新訂國際財務報告準則(續)

應用國際財務報告準則第16號的會計政策的影響及變動(續)

可退還租金按金

所收取的可退還租金按金乃根據國際財務報告準則第9號入賬及初始按公平值計量。其後對公平值作出的調整被視作承租人的額外租賃付款。於應用國際財務報告準則第16號之前，所收取的可退還租金按金被視作應用國際會計準則第17號的租賃項下的權利及責任。基於國際財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，有關按金並非與使用權資產有關的付款及予以調整以反映貼現影響。

租賃修改

鑒於與原租約相關的任何預付或累計租賃付款為新租約租賃付款的一部分，本集團自修改生效日期起將經營租賃修改入賬列作新租賃。於應用國際財務報告準則第16號後，涉及現有合約項下相同相關資產的已訂立但於初始應用日期之後開始的新租賃合約已入賬，猶如現有租賃於2019年1月1日修改。於2019年1月1日生效後，與修改後的經修訂租賃條款有關的租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。

於本中期期間應用國際財務報告準則第16號對本集團於2019年1月1日的簡明綜合財務狀況表及該等簡明綜合財務報表中呈報的本期金額及／或所載披露內容並無任何重大影響。



簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

4 收益

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
基本租金	763,790	757,353
其他租金	88,372	95,442
其他收入	646	526
租金收入總額	852,808	853,321
代收費用(附註)	121,466	124,741
	974,274	978,062

附註：客戶合約收益指代收費用，包括租戶及許用合約持有人應付有關營運位於香港之物業的款項，乃於提供服務及設施的時間內確認為收入。



5 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2019年6月30日，本集團擁有16項(2018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。

6 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
市場推廣及宣傳	6,733	8,898
物業管理開支	102,543	108,593
停車場營運開支	15,682	14,737
政府地租及差餉	6,724	6,495
租賃佣金及市場推廣服務費用	16,631	13,790
法律及其他專業費用	3,351	3,156
物業管理費	23,868	23,938
水電費	19,257	19,200
其他	7,562	7,395
	202,351	206,202

簡明綜合財務報表附註



截至2019年6月30日止六個月

7 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
受託人費用	7,311	6,699
其他收費	3,961	2,160
	11,272	8,859

8 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
銀行借貸的利息開支	120,287	105,176
借貸手續費用	9,392	13,666
承諾費用	868	874
已變現利率掉期及上限(收入)/開支	(2,150)	12,140
	128,397	131,856
衍生金融工具公平值變動	53,010	(42,348)
	181,407	89,508



截至2019年6月30日止六個月

9 除稅前及與基金單位持有人交易前溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
外部核數師費用		
— 核數服務	804	724
— 非核數服務	660	660
內部核數師費用	175	161
估值費用(支付予主要估值師)	152	315



截至2019年6月30日止六個月

10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
當期稅項：		
— 香港	100,134	100,983
遞延稅項	13,167	12,432
	113,301	113,415

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(截至2018年6月30日止六個月：16.5%)的稅率繳交香港利得稅。於新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%(截至2018年6月30日止六個月：17%)的稅率繳交新加坡所得稅。由於置富產業信託於兩個期間並無應課稅溢利，故並無就新加坡所得稅作出撥備。

就加速稅項折舊及稅務虧損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分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。

11 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以期間溢利(未計與基金單位持有人的交易)1,021.8百萬港元(截至2018年6月30日止六個月：4,435.0百萬港元)除以期間已發行1,931,479,666個(截至2018年6月30日止六個月：1,911,191,135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。



截至2019年6月30日止六個月

12 投資物業

	截至2019年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至2018年 12月31日 止年度 千港元 (經審核)
公平值		
期／年初	42,000,000	37,751,000
期／年內：		
提升投資物業所產生的資本開支	85,669	61,352
投資物業公平值變動	641,331	4,187,648
期／年末	42,727,000	42,000,000

附註：

- (i) 於估算投資物業的公平值時，本集團的政策為委聘獨立合資格外部估值師進行估值。管理人會與估值師緊密合作，以制定合適的估值數據輸入模式。

於2019年6月30日及2018年12月31日，獨立估值分別由仲量聯行有限公司(「**仲量聯行**」)及萊坊測計師行有限公司(「**萊坊**」)進行。該等公司為與本集團並無相關的獨立合資格外聘估值師，對在相關地點相似物業進行估值擁有適當的專業資格及最新經驗。物業的估值主要採用收益資本化法達致，該估值方法以各物業所有可供租用單位的現有租金收入淨額就各自的未到期租約期資本化進行，並假設空置單位於估值日期以各自的市值租金出租。在估值時，已評估物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類型物業的預期市場收益進行資本化。評估市場租金時已考慮物業的可出租單位可得租金以及該區其他類似物業的出租情況。所採納的市場收益(即資本化利率)乃經參考分析香港類似物業銷售交易所得收益並根據估值師對物業投資者市場預期的認知作出調整後得出，以反映本集團投資物業的相關因素。於估算物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為彼等當前的使用情況。

估值採納的資本化利率介乎4.0%至4.8%(2018年12月31日：4.0%至4.8%)。資本化利率為收入資本化估值方法中的主要參數之一，彼等涉及有關估值師的所作調整的專業判斷。所用資本化利率輕微上升可導致公平值大幅下跌，反之亦然。

- (ii) 於2019年6月30日，總公平值為6,196百萬港元(2018年12月31日：6,144百萬港元)的物業已抵押作抵押品，以取得銀行的融資貸款。

簡明綜合財務報表附註



截至2019年6月30日止六個月

13 衍生金融工具

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
衍生金融工具分析如下：		
並未按對沖會計法處理的衍生工具：		
利率掉期及上限	(27,904)	25,106
根據剩餘合約年期於簡明綜合財務狀況表中呈列為：		
流動資產	1,856	6,290
非流動資產	6,848	18,816
非流動負債	(36,608)	—
	(27,904)	25,106

本集團利用利率掉期及上限作為對沖工具，藉將銀行借貸的一部分由浮動利率掉期至固定利率，以管理該等借貸的利率變動風險。



13 衍生金融工具(續)

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2019年6月30日並未按對沖會計法處理總面值為5,286.2百萬港元(2018年12月31日：5,048.2百萬港元)的合約將於2019年8月至2024年3月到期(2018年12月31日：2019年3月至2021年4月)。該等合約具固定利息支出，年利率介乎1.105%至2.245%(2018年12月31日：0.665%至1.85%)，及可按香港銀行同業一個月或三個月拆息率收取浮動利息。

並未按對沖會計法處理的衍生金融工具之公平值變動為虧損53.0百萬港元(截至2018年6月30日止六個月：收益42.3百萬港元)已於截至2019年6月30日止六個月的損益表內確認。

衍生金融工具於報告期末乃按公平值計量。其公平值乃按工具剩餘年期內利用適用的回報曲線貼現未來現金流量決定。

衍生金融工具的公平值屬於公平值等級的第二級，此乃根據對應銀行提供的工具估值計算，相關估值使用市場利率收益曲線及合約利率(經反映各對手信貸風險的利率貼現)等可觀察市場數據得出的利率釐定。

簡明綜合財務報表附註



截至2019年6月30日止六個月

14 貿易及其他應收款項

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	37,279	30,291
其他應收款項及預付款項：		
— 抵押按金	25,671	25,669
— 其他應收款項	7,378	5,901
— 預付款項	1,821	2,598
	34,870	34,168
	72,149	64,459

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：

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
0 – 30日	35,764	29,531
31 – 90日	1,515	760
	37,279	30,291



截至2019年6月30日止六個月

15 借貸

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押定期貸款	2,000,000	2,000,000
無抵押定期貸款	6,505,060	6,505,060
無抵押循環貸款	380,000	400,000
	8,885,060	8,905,060
減：未攤銷借貸手續費	(36,212)	(45,604)
	8,848,848	8,859,456
應償還賬面值：		
按要求或一年內	684,679	400,000
超過一年，但少於兩年	3,190,069	3,491,056
超過兩年，但少於五年	4,974,100	4,968,400
	8,848,848	8,859,456
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(684,679)	(400,000)
	8,164,169	8,459,456



簡明綜合財務報表附註

截至2019年6月30日止六個月

15 借貸(續)

附註：

- (i) 於2019年6月30日，承擔貸款融資總額為9,205.1百萬港元(2018年12月31日：9,205.1百萬港元)，按香港同業拆息另加0.98%至1.30%(2018年12月31日：0.98%至1.30%)的息差計息。

此外，受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就所有貸款融資提供擔保。

- (ii) 借貸手續費用在相關貸款期內攤銷。借貸手續費用及累計攤銷變動如下：

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	92,813	116,088
期／年內撥回	-	(23,275)
於期／年末	92,813	92,813
累計攤銷變動：		
於期／年初	(47,209)	(44,239)
期／年內攤銷	(9,392)	(20,445)
期／年內撥回	-	17,475
於期／年末	(56,601)	(47,209)
賬面淨值	36,212	45,604



16 貿易及其他應付款項

	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
(a) 貿易應付款項：		
租戶按金	531,392	516,091
預收租金	30,036	29,384
	561,428	545,475
(b) 其他應付款項：		
受託人費用	2,478	2,422
管理人表現費用	23,175	45,711
其他開支	185,062	193,487
應付利息	491	219
其他	3,514	3,097
	214,720	244,936
	776,148	790,411

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。租戶按金在終止租賃協議後30日內退回給租戶。

按租期，於2019年6月30日，租戶按金328.6百萬港元(2018年12月31日：323.3百萬港元)將於報告期末起計12個月後結算。



截至2019年6月30日止六個月

17 已發行及將發行基金單位

	基金單位數目 千個	千港元
於2018年1月1日餘額	1,914,348	7,992,482
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2018年1月1日至9月30日期間的基本費用	10,051	89,260
於2018年12月31日已發行基金單位餘額	1,924,399	8,081,742
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2018年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註)	3,506	31,759
於2018年12月31日餘額	1,927,905	8,113,501
期內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2019年1月1日至3月31日期間的基本費用	3,083	31,068
於2019年6月30日已發行基金單位餘額	1,930,988	8,144,569
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2019年4月1日至6月30日期間的基本費用(附註)	2,989	31,958
於2019年6月30日餘額	1,933,977	8,176,527

附註：支付予管理人的管理人基本費用以基金單位方式支付。於2019年7月3日，置富產業信託以每基金單位10.6905港元發行價發行2,989,332個基金單位予管理人，作為由2019年4月1日至2019年6月30日期間的基本費用。於2019年1月4日，置富產業信託以每基金單位9.0581港元發行價發行3,506,133個基金單位予管理人，作為由2018年10月1日至2018年12月31日期間的基本費用。



18 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

於2019年6月30日，每基金單位淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值32,592.7百萬港元(2018年12月31日：32,013.4百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數目1,933,977,332個(2018年12月31日：1,927,905,503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。

19 流動負債淨值

於2019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1,455.9百萬港元(2018年12月31日：1,074.7百萬港元)。

20 資產總值減流動負債

於2019年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為41,278.0百萬港元(2018年12月31日：40,944.2百萬港元)。

21 資本承擔

於2019年6月30日，本集團就投資物業擁有已訂約但未作出撥備的資本承擔為132.9百萬港元(2018年12月31日：208.6百萬港元)。

簡明綜合財務報表附註



截至2019年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易

於期內，本集團與關連人士及相關人士進行以下交易：

		截至6月30日止六個月	
	附註	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
來自以下公司的租金及租金相關收入			
置富資產管理有限公司	(e)	2,629	443
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	18,132	18,943
BIGBOXX.com Limited	(c)	1,231	1,225
長江實業地產發展有限公司	(b)	9,088	17,636
港基物業管理有限公司	(b)	1,144	1,044
恒生銀行有限公司	(d)	10,591	9,846
和記企業有限公司	(c)	1,624	1,495
和記電話有限公司	(c)	4,665	4,700
和記電訊服務有限公司	(c)	12	42
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	72,819	74,723
信澤企業有限公司	(b)	10	9
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	4,939	4,933
Towerich Limited	(b)	36	34
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
進達車場管理有限公司	(b)	4,857	4,609



截至2019年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易(續)

		截至6月30日止六個月	
附註		2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
物業管理費用			
港基物業管理有限公司	(b)	565	504
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	23,868	23,829
高衛物業管理有限公司	(b)	88	88
黃埔物業管理有限公司	(b)	—	109
租賃佣金及市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	16,062	13,221
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		7,311	6,699
管理人出售費用			
置富資產管理有限公司	(e)	—	10,000
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(e)	63,026	58,425
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(e)	23,175	23,276
估值及其他費用			
仲量聯行	(f)	152	—
萊坊	(f)	—	315



截至2019年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易(續)

以下為於報告期末與關連人士及相關人士的結餘：

	附註	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
與關連人士及相關人士的貿易應收款項如下：			
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	20	—
置富資產管理有限公司	(e)	2	—
長江實業地產發展有限公司	(b)	2,155	822
滙豐	(d)	33	—
和記電話有限公司	(c)	2	—
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	50	—
		2,262	822
與關連人士及相關人士的其他應付款項如下：			
置富資產管理有限公司	(e)	23,175	45,711
港基物業管理有限公司	(b)	24,590	27,853
進達車場管理有限公司	(b)	833	1,479
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	13,127	14,495
高衛物業管理有限公司	(b)	20,382	22,518
		58,932	66,345
		82,107	112,056



截至2019年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	2018年 12月31日 千港元 (經審核)
租賃本集團物業而繳付予本集團之按金			
置富資產管理有限公司	(e)	1,463	241
BIGBOXX.com Limited	(c)	7	–
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	2,048	2,859
港基物業管理有限公司	(b)	638	633
恒生銀行有限公司	(d)	5,722	5,403
滙豐	(d)	2,139	2,138
和記電話有限公司	(c)	1,614	1,662
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	11,060	7,936
信澤企業有限公司	(b)	5	5
Towerich Limited	(b)	20	19
		24,716	20,896

附註：

- (a) 置富產業信託的重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)為Focus Eagle Investments Limited(「**重大持有人**」)，於2019年6月30日，其持有置富產業信託基金單位約21%。
- (b) 該等公司為長江實業集團有限公司(「**長江實業**」)的附屬公司，而長江實業為重大持有人的控股公司。
- (c) 該等公司為重大持有人的有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (d) 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- (e) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (f) 仲量聯行及萊坊分別為截至2019年6月30日止六個月及截至2018年12月31日止年度投資物業的主要估值師。

此外，受託人(作為置富產業信託受託人的身份)已就本集團的所有貸款融資提供擔保。

表現概覽



	2019年 6月30日 (未經審核)	2018年 12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	32,592,697	32,013,365
每基金單位資產淨值(港元)	16.85	16.61
期／年內最高成交價(港元)	10.88	9.87
成交價相對資產淨值的最高溢價 ¹	不適用	不適用
期／年內最低成交價(港元)	9.09	8.58
成交價相對資產淨值的最高折讓	46.1%	48.3%
每基金單位淨收益率 ²	4.9%	5.7%

附註：

1. 於各期內之最高成交價均低於該期末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
2. 截至2019年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2019年6月30日止六個月的每基金單位分派以及基金單位於該期間的最後成交價計算之年度化收益率。

截至2018年12月31日止年度每基金單位淨收益率乃根據截至2018年12月31日止年度的每基金單位分派以及基金單位於該期間的最後成交價計算。



PORTFOLIO MAP & SUMMARY

物業組合分佈及總覽

PORTFOLIO SUMMARY 物業總覽



As at 30 June 2019, Fortune REIT owns a geographically diverse portfolio of 16 retail malls and properties in Hong Kong, comprising approximately 3.0 million Sq.ft. of retail space and 2,713 car parking lots.

於2019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。

Property	物業	Gross Rentable Area 可出租總面積 (Sq.ft.) (平方呎)	Valuation 估值 (HK\$ million) (百萬港元)	Occupancy 出租率	No. of car parking lots 車位數目	
1	Fortune City One	置富第一城	414,469	8,811	99.0%	653
2	Fortune Kingswood	置富嘉湖	665,244	8,764	95.6%	622
3	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	6,196	99.0%	290
4	Metro Town	都會駅	180,822	3,960	99.8%	74
5	Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,829	90.8%	179
6	Laguna Plaza	麗港城商場	163,203	2,697	99.7%	150
7	Belvedere Square	麗城薈	276,862	2,680	99.4%	329
8	Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,847	100%	73
9	Caribbean Square	映灣薈	63,018	1,304	100%	117
10	Jubilee Square	銀禧薈	170,616	1,002	98.3%	97
11	Smartland	荃薈	123,544	822	96.0%	67
12	Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	813	100%	27
13	Centre de Laguna	城中薈	43,000	344	100%	N.A.不適用
14	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	315	100%	35
15	Lido Avenue	麗都大道	9,836	209	100%	N.A.不適用
16	Rhine Avenue	海韻大道	14,604	134	100%	N.A.不適用
Total/Overall Average 合計／總平均值		3,001,882	42,727	97.4%	2,713	



2

8

16

15

7

10

3

九龍
KOWLOON

12

11

1

9

大嶼山
LANTAU ISLAND

14

6

4

5

13

香港島
HONG KONG



Manager 管理人



ARA Asset Management (Fortune) Limited
置富資產管理有限公司



www.fortunereit.com
www.fortunemalls.com.hk

