

ONGOING COMMITMENT TO
EXCELLENCE

致力不懈 力臻卓越

INTERIM REPORT 2016 中期報告



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及亦為首家持有香港資產的房地產投資信託基金。置富產業信託目前在香港持有17個私人住宅屋苑零售物業。物業組合包括約318萬平方呎零售空間及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。亞騰自2007年11月起在新交所主板上市，乃亞洲區首屈一指的綜合房地產基金管理人。

亞騰目前管理多個房地產投資信託基金及房地產私募基金(該等基金投資於亞太區的辦公室、零售、物流／工業、酒店及住宅物業)，與內部之物業管理服務及顧問服務相輔相成。

亞騰於2002年成立，在18個城市聘用超過1,200名專業人士，管理資產總值約300億新加坡元。



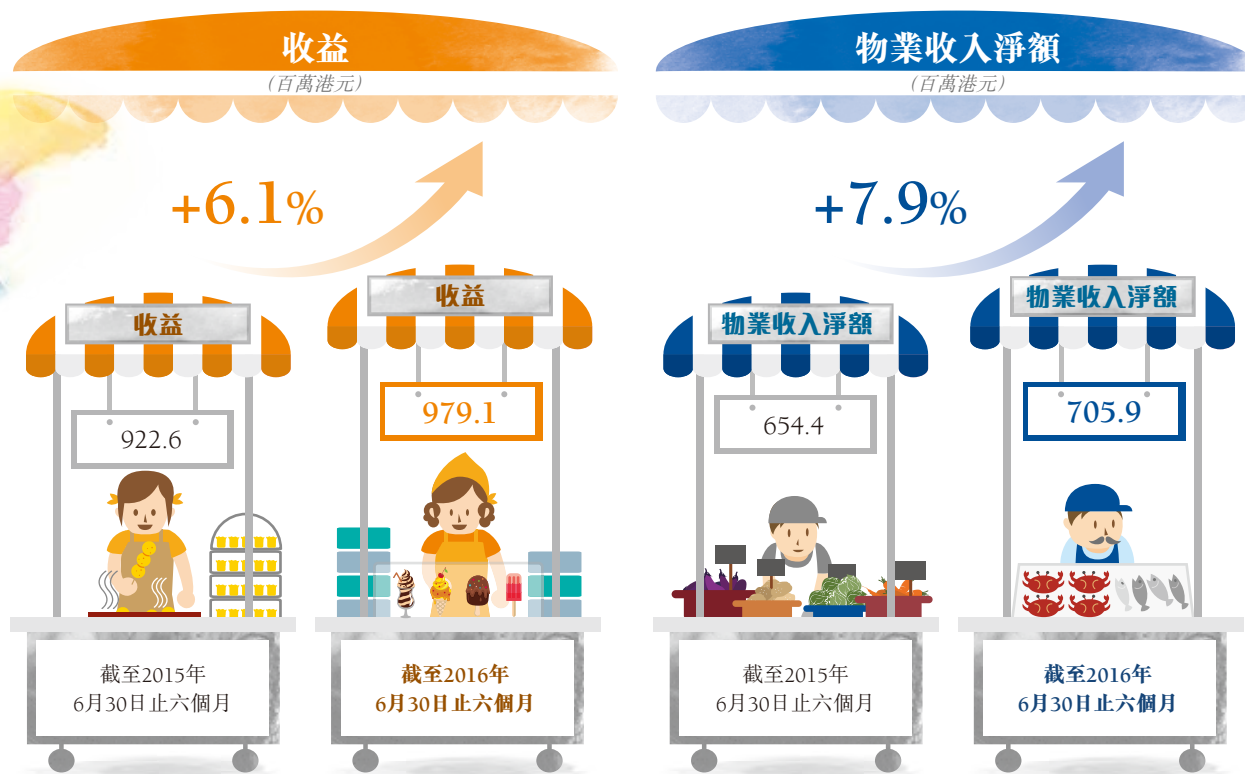
我們的使命

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。

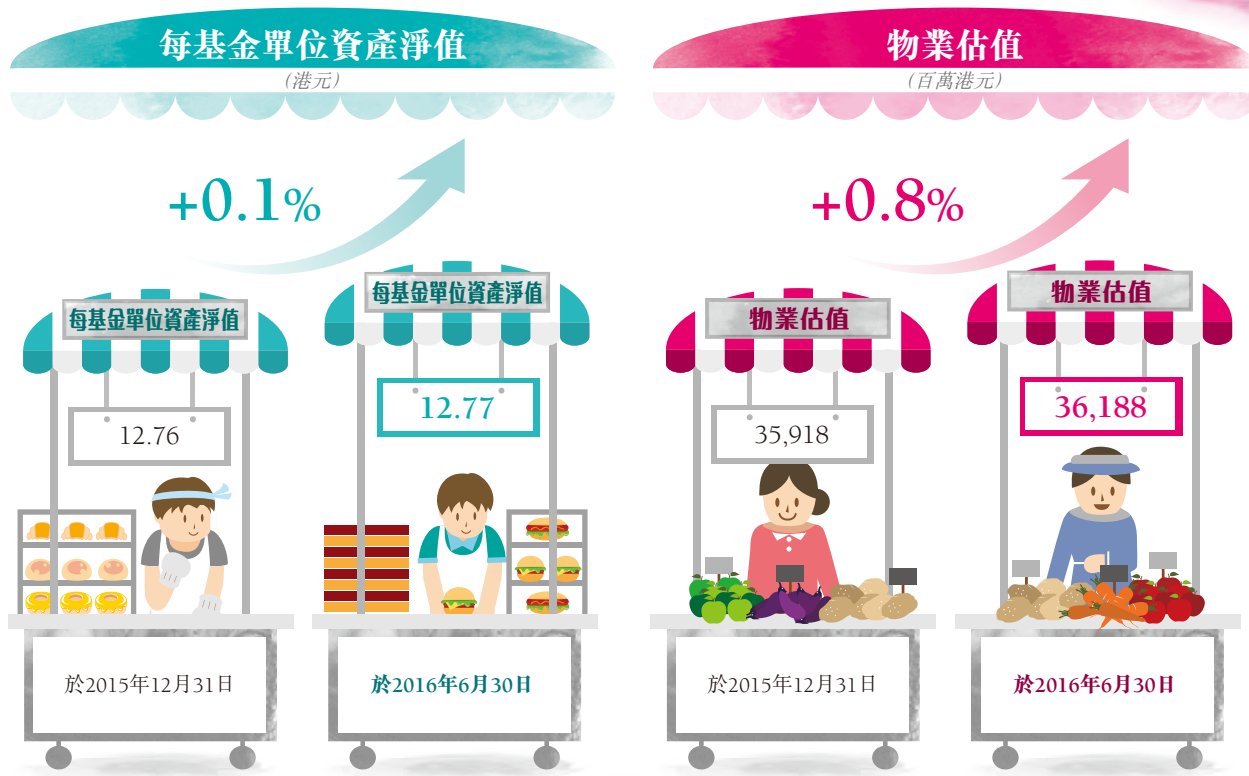
目錄

62	64	66	70			
財務摘要	三大增長策略	管理層討論及分析	企業管治			
74	79	83	84	85	86	116
關連人士 交易	權益披露	其他資料	公司資料	簡明綜合 財務報表的 審閱報告	財務報告	表現概覽

財務摘要



	截至 2016年6月30日 止六個月	截至 2015年6月30日 止六個月	百分比變動
收益(百萬港元)	979.1	922.6	+6.1%
物業收入淨額(百萬港元)	705.9	654.4	+7.9%
可供分派予基金單位持有人之收益(百萬港元)	470.0	440.3	+6.7%
每基金單位分派(港仙)	24.78	23.38	+6.0%
成本對收益比率	25.7%	26.9%	-1.2%



	於2016年 6月30日	於2015年 12月31日	百分比變動
每基金單位資產淨值(港元)	12.77	12.76	+0.1%
物業估值(百萬港元)	36,188	35,918	+0.8%
資產負債比率／總槓桿比率 ¹	29.8%	30.1%	-0.3%

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2016年6月30日，置富產業信託並無遞延付款。

三大增長策略



提升回報的收購

置富產業信託於物色及執行提升回報的收購上往績彪炳，其資產規模由2003年的34億港元擴展至目前的362億港元。我們致力於商機出現時透過專注、嚴格及一致的投資策略，達致進一步增長。



積極的租賃管理

積極的租賃管理為我們的核心優勢。縱使香港整體零售銷售疲弱，置富產業信託的17個私人住宅屋苑零售物業表現仍然穩健。我們致力透過實施有效的租賃管理及優化租戶組合帶動收益增長。





資產增值措施

資產增值措施已成為置富產業信託近年一個不可或缺的重要增長動力。資產增值措施不僅創造一個更舒適及令顧客耳目一新的購物環境，並釋放物業的潛在價值及為基金單位持有人帶來更可觀的回報。

管理層討論及分析

財務回顧

於2016年6月30日止六個月(「**報告期間**」)，置富產業信託的總收益按年上升6.1%至979.1百萬港元，增長主要受惠於物業組合穩健的續租租金調升率以及於2015年分階段竣工的麗城薈資產增值措施。

報告期間的營運開支(不包括管理人表現費用)為251.3百萬港元，按年升幅控制於1.3%的水平。因此，物業收入淨額按年上升7.9%至705.9百萬港元，成本對收益比率改善至25.7%(2015年上半年：26.9%)。

於報告期間，借貸成本為140.0百萬港元，較2015年上半年增加8.6%，主要是由於2015年第三季度增加之利率對沖。平均整體債務成本則為2.39%。

報告期間的可供分派收益為470.0百萬港元，按年增長6.7%。報告期間的每基金單位分派按年增加6.0%至24.78港仙。按置富產業信託每基金單位於2016年6月30日在香港之收市價9.25港元計算，該分派相當於5.4%的年度化分派收益率。

置富產業信託之中期每基金單位分派為24.78港仙，將於2016年8月29日支付予於2016年8月8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

於報告期間，置富產業信託之財務狀況有所增強。置富產業信託於2016年3月成功提取兩項5年期新訂貸款融資（「2016年融資」），作為於2016年4月到期的3,154.0百萬港元現有貸款融資的再融資。2016年融資使置富產業信託之加權平均債務到期期限延長至2.6年，在2017年前並無再融資需要。

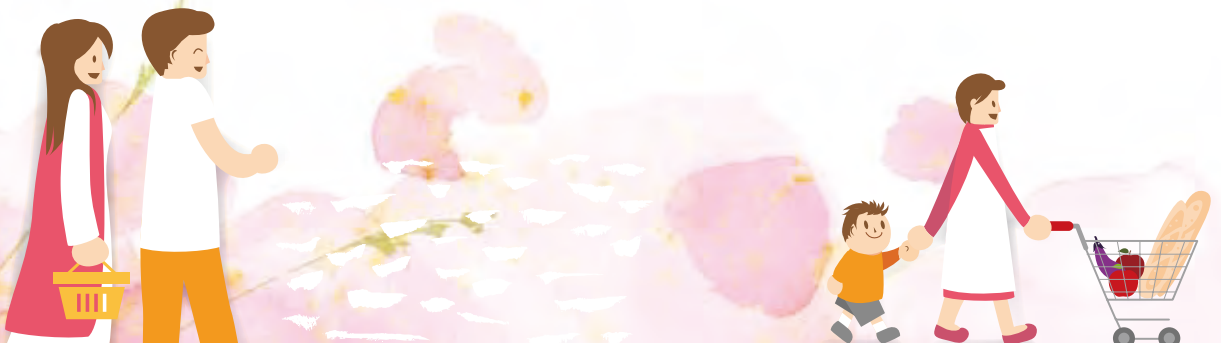
於2016年6月30日，置富產業信託之承諾貸款融資合共總額為11,580百萬港元。於報告期間的資產負債比率及總槓桿比率為29.8%（2015年12月31日：30.1%）。於2016年6月30日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比維持於34.6%（2015年12月31日：34.3%）。於2016年6月30日，流動負債淨額為4,949.7百萬港元，其中大部份為於2017年4月到期總額為3,958.7百萬港元的貸款融資。

現有貸款融資乃以置富產業信託的8個投資物業作為抵押，該等投資物業於2016年6月30日的總估值為21,998.0百萬港元。受託人已就所有融資提供擔保。

於2016年6月30日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約66%（2015年12月31日：68%）債務的利率成本。管理人將繼續密切留意利率走勢並定期檢討其對沖組合。

物業估值

於2016年6月30日，獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（「第一太平戴維斯」）對置富產業信託旗下17個零售物業之估值為36,188.0百萬港元，較2015年6月30日的35,238.0百萬港元及2015年12月31日的35,918.0百萬港元分別增長2.7%及0.8%。估值所採用之資本化比率維持不變。估值上升為報告期間帶來223.4百萬港元的重估收益。



管理層討論及分析

物業組合摘要

於2016年6月30日，置富產業信託的物業組合由17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318萬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	7,422	98.5%	653
置富嘉湖	665,244	6,843	98.0%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,130	99.9%	290
都會駅	180,822	3,371	99.7%	74
置富都會	332,168	2,410	97.4%	179
麗港城商場	163,203	2,258	98.7%	150
麗城薈	276,862	2,160	100.0%	329
華都大道	80,842	1,594	100.0%	73
映灣薈	63,018	986	100.0%	117
和富薈 ¹	180,238	982	54.2%	不適用
銀禧薈	170,616	872	99.6%	97
荃薈	123,544	700	99.7%	67
青怡薈	78,836	616	100.0%	27
城中薈	43,000	275	100.0%	不適用
凱帆薈	74,734	268	100.0%	35
麗都大道	9,836	186	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	115	100.0%	不適用
合計／總平均值	3,182,120	36,188	96.4%	2,713

附註：

¹ 和富薈正在進行資產增值措施(見項下資產增值措施)。於2016年7月25日(置富產業信託2016年中期業績之日期)，和富薈之承諾出租率為81.6%。

營運回顧

置富產業信託的持續成功有賴於其優質的民生商場組合，該等商場以照顧本地居民的日常購物需求為主。於報告期間，置富產業信託的資產組合繼續錄得平穩經營表現，再次彰顯其在市場挑戰中的強勁抗跌力。

儘管因和富薈資產增值措施而出現短暫的空置，物業組合出租率於2016年6月30日仍維持於96.4%的高位。2016年上半年

年續租租金調升率為13.3%。物業組合的平均租金按年上升7.8%至每平方呎41.4港元。續租率於2016年上半年為85%，反映置富產業信託行之有效的積極租賃管理，以及與租戶緊密良好的夥伴關係。

置富Malls擁有多元化的商戶組合併以為大眾提供生活所需為先。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60%。該等行業的抗跌屬性讓置富產業信託於過往經濟低迷期間依然錄得平穩的表現。

資產增值措施

為確保置富產業信託的商場能夠穩定發展，持續滿足社區內目標顧客群的需求及願望為至關重要。於報告期間，管理人於和富薈開展資產增值措施，以增強商戶營商環境和為居民及顧客提供更多元化的購物選擇。

該資產增值項目涉及地庫之可出租面積78,280平方呎，包括將一個大型超級市場重新間隔為較小型店舖以迎合餐飲、家品以及教育機構的需要。中庭將會翻新，設置新的天花板及天際線、照明及地板。商場其他便利設施亦將大大提升，例如，商場會增設兒童洗手間及育嬰室，旨在為家庭購物人士提供更佳服務。和富薈資產增值措施項目預期將於2016年第三季完成。

展望未來，管理人擬於置富嘉湖進行大型資產增值措施，旨在為置富嘉湖重新定位為區域性購物娛樂熱點及為毗鄰居民以外更廣層面的購物人士服務。

展望

香港經濟增長於2016年第一季度進一步放緩，按年增長僅0.8%，而上一季度增長為1.9%。本地需求在去年表現相當強韌，惟對外經濟持續不振，全球經濟大環境欠佳下，加上資產市場近期的調整，均令本地消費需求添上隱憂。私人消費開支較上一季度顯著放緩，2016年第一季度按年僅溫和增長1.1%。與此同時，訪港旅客持續下滑，嚴重拖垮零售消費。香港零售銷售總值於2016年首5個月按年下跌10.8%。儘管整體經濟放緩，但本地勞動市場大致維持穩定。管理人仍將密切注視不斷增加的外部風險，包括英國公投脫離歐盟所增添的不明朗因素。

置富產業信託的零售商場組合服務社區，集中本地日常必需用品消費，配合我們高效的資產管理專業團隊及扎實的資本管理，有助置富產業信託在不同的經濟週期，仍可達到良好的財務表現及帶來穩健的回報。管理人竭誠致力優化物業組合表現，同時審慎地為置富產業信託的長遠持續增長物色合適的投資機會。

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以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／或管理人須遵守香港及新加坡的適用法律、法規及規例（「**適用法規**」），包括香港聯交所證券上市規則（「**香港上市規則**」）內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2012年企業管治守則（「**新加坡守則**」）。

管理人確認，於整個報告期間其一直遵守合規手冊的重要規定，亦已採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，合規手冊已就置富產業信託於新交所主板上市地位於2015年12月21日由第一上市轉為第二上市以及根據新加坡集體投資計劃守則(「**集體投資計劃守則**」)的新規定及其他適用於置富產業信託及／或管理人的規則作出修訂。

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治框架，包括內部監控制度及業務風險管理程序。

董事會會議將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。

董事會現時由九名成員組成，其中七名為非執行董事。非執行董事中，三名為獨立非執行董事。主席及行政總裁的職位分別由不同人士擔任，以維持有效的職權分立。



企業管治

董事會已成立一個審核委員會、一個披露委員會及一個專責委員會，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，如維持足夠的會計記錄、建立及維持有效的內部監控及風險管理制度、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)監察為監管與「關連人士」的交易(定義見房地產投資信託基金守則)及與「有關方」的交易(定義見集體投資計劃守則附錄六一投資：物業基金)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、融資及再融資安排有關的事宜，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。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。

董事資料的變更

在置富產業信託的2015年年報刊發後，管理人收到有關下列董事於報告期間內資料變更的通知：

1. 趙國雄博士自2016年5月1日起，獲委任為加拿大Trent University工商管理學系名譽院士。
2. 楊逸芝小姐自2016年3月3日起，不再為香港中文大學工商管理學士－法學學士雙學位課程諮詢委員會委員，及自2016年1月1日起，獲委任為廉政公署貪污問題諮詢委員會成員。

審閱中期報告

置富產業信託截至2016年6月30日止六個月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2016年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2016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	407	211
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	16,777	2,026
BIGBOXX.com Limited	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	1,139	-
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	22,831	-
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	1,885	1,010
Harbour Plaza Resort City Limited	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	24	-
和記環球電訊有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	許用合約交易	744	385
和記企業有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	1,463	-
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	4,568	1,621

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2016年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2016年 6月30日已收 的租金按金 千港元
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	71,680	2,693
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	7	4
Towerich Limited	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	32	18
合計			121,557	7,968

附註：

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

關連人士交易

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2016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	465
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	4,023
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	33,766
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	79
佳定物業管理有限公司	主要估值師的有聯繫公司 ²	物業管理及營運	693
新城廣播有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	廣告及宣傳開支	328
黃埔物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	318
合計			39,672

附註：

1 重大持有人為Focus Eagle。

2 主要估值師為第一太平戴維斯。

關連人士交易－其他

下表載列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2016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	75,807
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	6,276
第一太平戴維斯	主要估值師	估值費用	193
合計			82,276

關連人士交易

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(各定義均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2016年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2016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	9,421	5,109
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	7,261	2,656
滙豐人壽保險(國際)有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	32	-
合計			16,714	7,765

附註：

1. 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除本中期報告內另有指明外，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)。

權益披露

基金單位本金

於2016年6月30日，已發行基金單位總數為1,893,151,293個。

重大及其他基金單位持有人的持有量

於2016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	21.82%	–	–
長江實業地產有限公司(「長實地產」) ¹	–	–	525,630,684	27.76%
Schroders Plc ²	–	–	229,271,760	12.11%

權益披露

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2016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：

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
Ballston Profits Limited ^{1,3}	112,556,000	5.95%	—	—

附註：

- 1 Focus Eagle及Ballston Profits Limited為長實地產的間接全資附屬公司。因此，長實地產被視為持有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。
- 2 Schroders Plc被視為擁有229,271,760個基金單位的權益，其中：
 - (a) 87,484,400個基金單位由Schroder Investment Management Ltd持有；
 - (b) 69,606,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Ltd持有；
 - (c) 70,844,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；
 - (d) 80,000個基金單位由Schroder Channel Island Limited持有；及
 - (e) 1,257,360個基金單位由Schroder & Co (Asia) Limited持有。
- 3 Ballston Profits Limited的董事孫振群先生為孫潘秀美女士的配偶。

管理人的權益

於2016年6月30日，管理人持有置富產業信託997個基金單位，或已發行基金單位約0.0001%。

董事及高級行政人員的權益

於2016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如下：

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
董事				
林惠璋 ¹	1,000,000	0.05%	2,100,000	0.11%
藍鴻震 ²	430,000	0.02%	100,000	0.01%
孫潘秀美	220,000	0.01%	—	—

附註：

- 林惠璋先生被視為為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。
- 藍鴻震博士被視為為其聯繫人持有的100,000個基金單位中擁有權益。

權益披露

其他關連人士的持有量

於2016年6月30日，滙豐集團(置富產業信託的受託人關連人士)持有置富產業信託19,457,807個基金單位，或已發行基金單位約1.03%。

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2016年6月30日持有任何置富產業信託的基金單位。

據管理人所知及除上文所披露者外，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2016年6月30日及2015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8.2(a)而作出：

- a) Schroders Plc於2016年6月30日實益擁有229,271,760個基金單位的權益及於2015年12月31日實益擁有243,485,158個基金單位的權益；
- b) 管理人於2016年6月30日實益擁有997個基金單位的權益及於2015年12月31日實益擁有7,771,746個基金單位的權益；
- c) 滙豐集團於2016年6月30日實益擁有19,457,807個基金單位的權益及於2015年12月31日實益擁有11,931,156個基金單位的權益；及
- d) Focus Eagle的一名董事陳維志先生及其聯繫人於2016年6月30日及2015年12月31日實益擁有100,000個基金單位的權益。

其他資料

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2016年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,893,151,293個。與2015年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共6,779,251個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2016年1月5日，3,527,261個新基金單位已按每基金單位7.7000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2015年10月1日至2015年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約27.2百萬港元。
- 於2016年4月1日，3,251,990個新基金單位已按每基金單位8.2610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2016年1月1日至2016年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約26.9百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售14,550,000個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回其基金單位。

公眾持有量

據管理人所悉，於2016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。

公司資料

管理人

置富資產管理有限公司

香港
皇后大道中99號
中環中心
55樓5508-5510室
電話：+852 2169 0928
傳真：+852 2169 0968

新加坡 (郵區038986)
淡馬錫林蔭道6號
新達第四大廈#16-02
電話：+65 6835 9232
傳真：+65 6835 9672

管理人的董事

趙國雄 (主席兼非執行董事)
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 (執行董事兼行政總裁)
洪明發 (執行董事)
林理明 (獨立非執行董事兼首席獨立董事)
孫潘秀美 (獨立非執行董事)
藍鴻震 (獨立非執行董事)

管理人的公司秘書

楊嘉珠

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

Allen & Gledhill LLP

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

簡明綜合財務報表的 審閱報告

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產業信託刊載於第87頁至第115頁的簡明綜合財務報表，包括於2016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主板證券上市規則規定，就簡明綜合財務報表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。審閱範圍遠較根據國際核數準則進行審核的範圍為小，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

2016年7月25日

財務報告

87	簡明綜合損益及其他全面收入表
88	分派表
89	簡明綜合財務狀況表
90	簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
91	簡明綜合現金流量表
92	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2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
收益	4	979,064	922,592
物業營運開支	6	(251,263)	(247,926)
物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)		727,801	674,666
管理人表現費用		(21,876)	(20,303)
物業收入淨額		705,925	654,363
管理人基本費用		(53,931)	(51,979)
外幣兌換收益/(虧損)		282	(126)
利息收入		1,405	2,406
信託開支	7	(9,813)	(32,777)
投資物業公平值變動	12	223,368	992,020
衍生金融工具公平值變動		(100,663)	(36,511)
出售物業公司收益	12(ii)	-	218,598
借貸成本	8	(139,958)	(128,859)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	9	626,615	1,617,135
所得稅開支	10	(105,604)	(98,120)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		521,011	1,519,015
向基金單位持有人分派		(470,008)	(440,258)
期間溢利(計入與基金單位持有人之交易)		51,003	1,078,757
隨後可能重新分類至損益表之其他全面收入			
現金流對沖下衍生金融工具之淨收入		7,041	11,131
期間全面收入總額		58,044	1,089,888
可供分派予基金單位持有人之收益		470,008	440,258
每基金單位基本盈利(港仙)	11	27.51	80.80

分派表

截至2016年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		521,011	1,519,015
調整：			
管理人基本費用		53,931	51,979
收購費用		—	19,185
投資物業公平值變動		(223,368)	(992,020)
衍生金融工具公平值變動		100,663	36,511
出售物業公司收益		—	(218,598)
不可扣稅之借貸手續費用		10,676	14,011
外幣兌換(收益)/虧損		(282)	126
其他不可扣稅信託開支		7,377	10,049
可供分派收入	(i)	470,008	440,258
每基金單位分派(港仙)	(ii)	24.78	23.38

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於同日經修訂。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之交易)(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2016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470.0百萬港元(截至2015年6月30日止六個月：440.3百萬港元)及437.0百萬港元(截至2015年6月30日止六個月：410.5百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額470.0百萬港元(截至2015年6月30日止六個月：440.3百萬港元)計算得出，將分派予截至2016年6月30日止六個月的基金單位持有人。

- (ii) 截至2016年6月30日止六個月每基金單位分派24.78港仙(截至2015年6月30日止六個月：23.38港仙)之計算乃根據期間可供分派收入470.0百萬港元(截至2015年6月30日止六個月：440.3百萬港元)除以1,896,137,133個基金單位(2015年6月30日：1,882,805,728個基金單位)計算，即於2016年6月30日之1,893,151,293個基金單位(2015年6月30日：1,879,418,796個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2016年第二季度之基本費用而向其發行之2,985,840個基金單位(2015年第二季度：3,386,932個基金單位)。分派470.0百萬港元(截至2015年6月30日止六個月：440.3百萬港元)將於2016年8月29日派付(截至2015年6月30日止六個月：2015年8月28日)。

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015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	36,188,000	35,918,000
衍生金融工具	13	—	5,884
非流動資產總值		36,188,000	35,923,884
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	69,963	73,441
銀行結餘及現金		771,481	710,339
流動資產總值		841,444	783,780
資產總值		37,029,444	36,707,664
非流動負債			
衍生金融工具	13	145,870	52,837
借貸	15	6,463,757	7,228,970
遞延稅項負債		410,395	394,867
非流動負債總額		7,020,022	7,676,674
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	713,411	673,984
借貸	15	4,496,672	3,780,054
衍生金融工具	13	1,177	6,472
應付分派		470,008	444,312
稅項撥備		109,855	19,844
流動負債總額		5,791,123	4,924,666
負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		12,811,145	12,601,340
基金單位持有人應佔資產淨值		24,218,299	24,106,324
已發行及將發行基金單位(千個)	17	1,896,137	1,889,899
基金單位持有人應佔每基金資產淨值(港元)	18	12.77	12.76

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2016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	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2016年1月1日基金單位持有人應佔資產淨值 (經審核)	7,771,032	(286,279)	(7,041)	16,628,612	24,106,324
營運					
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	521,011	521,011
截至2016年6月30日止六個月已付及應付的 分派每基金單位24.78港仙	-	-	-	(470,008)	(470,008)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	-	-	3,256	-	3,256
轉撥至損益	-	-	3,785	-	3,785
期間全面收入總額	-	-	7,041	51,003	58,044
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	53,931	-	-	-	53,931
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	53,931	-	-	-	53,931
於2016年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值 (未經審核)	7,824,963	(286,279)	-	16,679,615	24,218,299
於2015年1月1日基金單位持有人應佔資產淨值 (經審核)	7,665,247	(286,279)	(30,427)	15,026,996	22,375,537
營運					
期間溢利(未計與基金單位持有人的交易)	-	-	-	1,519,015	1,519,015
截至2015年6月30日止六個月已付及應付的 分派每基金單位23.38港仙	-	-	-	(440,258)	(440,258)
現金流對沖下衍生金融工具公平值變動	-	-	4,191	-	4,191
轉撥至損益	-	-	6,940	-	6,940
期間全面收入總額	-	-	11,131	1,078,757	1,089,888
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	51,979	-	-	-	51,979
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	51,979	-	-	-	51,979
於2015年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值 (未經審核)	7,717,226	(286,279)	(19,296)	16,105,753	23,517,404

簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		737,341	672,730
投資活動所用現金淨額：			
收購物業公司，扣除收購之現金	12(i)	—	(1,783,205)
投資物業的添置		(46,632)	(52,215)
出售物業公司所得款項	12(ii)	—	640,508
其他投資現金流		1,360	2,450
		(45,272)	(1,192,462)
融資活動(所用)／所得現金淨額：			
新增借貸		364,052	1,865,060
償還借貸		(400,000)	(678,000)
已付分派		(444,514)	(390,267)
支付借貸手續費用		(32,000)	(18,438)
已付借貸成本		(118,465)	(110,865)
		(630,927)	667,490
現金及現金等值物淨額增加		61,142	147,758
期初現金及現金等值物		710,339	688,407
期末現金及現金等值物，代表銀行結餘及現金		771,481	836,165
分別為：			
銀行存款及現金		535,981	836,165
原有到期日少於三個月之定期存款		235,500	—
		771,481	836,165

簡明綜合財務報表附註

截至2016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。

除下文所述者外，該等簡明綜合財務報表所採用的會計政策與本集團編製截至2015年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

於本期間，本集團已應用以下由國際會計準則委員會頒佈並於2016年1月1日或之後開始的會計期間強制生效的新訂及經修訂國際財務報告準則（「**國際財務報告準則**」）：

國際財務報告準則(修訂本)	2012年至2014年週期頒佈的國際財務報告準則的年度改進
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用合併例外規定
國際財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同營運權益之會計安排
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
國際會計準則第1號(修訂本)	披露方案
國際會計準則第16號及 國際會計準則第38號(修訂本)	可接受之折舊及攤銷方法之澄清
國際會計準則第16號及 國際會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物
國際會計準則第27號(修訂本)	單獨財務報表之權益法

於本期間應用新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團當前及過往年度的財務表現及狀況及／或該等財務報表所載的披露產生任何重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

3 主要會計政策(續)

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款之分類及計量 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ²
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入 ¹
國際財務報告準則第15號(修訂本)	澄清國際財務報告準則第15號客戶合約收入 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ³
國際會計準則第7號(修訂本)	披露方案 ⁴
國際會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ⁴

¹ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於有待確定日期或其後開始之年度期間生效

³ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

國際財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈的國際財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產的新要求。其後於2010年經修訂的國際財務報告準則第9號以包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求，其於2013年進一步修訂以包括新的一般對沖會計規定。國際財務報告準則第9號的另一個修訂本於2014年發行，主要包括：(a)金融資產減值準備的要求及(b)通過引入「按公平值計入其他綜合收益」此計量分類從而就某類簡單的債務工具的分類和計量要求作出了有限修訂。

3 主要會計政策(續)

國際財務報告準則第9號金融工具(續)

國際財務報告準則第9號的主要要求：

- 國際會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內所有已確認的金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收回合約現金流的業務模式中持有的債務投資，以及合約現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務投資，一般按其後會計期間結算日的攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公平值計入其他綜合收益的方式計量。所有其他債務投資及股權投資則以其後報告期結算日的公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他綜合收益內呈列股權投資(並非持作買賣者)其後的公平值變動，而在一般情況下，僅有股息收入會於損益中確認。
- 就金融資產的減值而言，與國際會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 一般對沖的新會計處理規定保留現時國際會計準則第39號的三類對沖會計機制。根據國際財務報告準則第9號，同時已為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部分的類型。此外，追溯效力定量測試已經刪除。有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

管理人將評估應用國際財務報告準則第9號的影響。直至集團進行詳細評估前，現時對於國際財務報告準則第9號的影響未能作出合理估計。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

4 收益

	截至6月30日止六個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
基本租金	712,428	667,385
代收費用	171,310	166,776
其他租金	95,005	87,125
其他收入	321	1,306
	979,064	922,592

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2016年6月30日，本集團擁有17項(2015年12月31日：17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。經營分部之會計政策與本集團的會計政策是相同的。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	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
物業管理開支	102,154	101,455
水電費	25,777	26,778
政府地租及差餉	51,579	41,024
物業管理費	22,794	20,739
停車場營運開支	12,944	12,446
市場推廣及宣傳	11,579	12,498
法律及其他專業費用	6,393	7,230
租賃佣金及市場推廣服務費用	11,329	12,723
其他	6,714	13,033
	251,263	247,926

7 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
受託人費用	6,276	6,003
收購費用	—	19,185
收購相關支出	—	4,046
其他收費	3,537	3,543
	9,813	32,777

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

8 借貸成本

	截至6月30日止六個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
以下的利息開支：		
— 有期貸款	81,232	74,835
— 循環貸款	5,658	10,955
經利率掉期及上限之利息支出調撥	34,588	23,825
承諾費用	1,084	719
借貸手續費用		
— 攤銷	17,197	17,081
— 因提早償還的有期貸款而註銷	199	1,444
	139,958	128,859

9 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	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
核數費用	1,559	1,604
內部審核費用	170	165
估值費用(支付予主要估值師)	193	304

10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
當期稅項：		
— 香港	90,076	82,231
— 新加坡	—	50
	90,076	82,281
遞延稅項	15,528	15,839
	105,604	98,120

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（截至2015年6月30日止六個月：16.5%）的稅率繳交香港利得稅，及於新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%（截至2015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截至2016年6月30日止六個月內並無須繳納新加坡所得稅的應課稅溢利，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。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

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)521.0百萬港元(截至2015年6月30日止六個月：1,519.0百萬港元)除以期間已發行1,893,604,897個(截至2015年6月30日止六個月：1,880,036,064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。

12 投資物業

	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015年 12月31日 千港元 (經審核)
公平值		
期／年初	35,918,000	32,720,000
期／年內：		
收購投資物業(附註(i))	—	1,912,254
提升投資物業所產生的資本開支	46,632	97,765
出售投資物業(附註(ii))	—	(438,489)
投資物業公平值變動	223,368	1,626,470
期／年末	36,188,000	35,918,000

12 投資物業(續)

附註：

- (i) 於2015年1月9日，置富產業信託透過收購Aqualand Investment Ltd及其全資附屬公司LGF Investment Limited的全部股權完成從一名獨立第三方收購麗港城商場，現金代價為1,918.5百萬港元減於收購完成日的流動負債淨值調整11.9百萬港元。

上述收購以提取新增銀行貸款(如附註15(iii)所披露)及動用現有融資的循環信貸融資支付。

- (ii) 於2015年4月2日，置富產業信託透過出售雅富資源有限公司全部股權，完成向一名獨立第三方出售盈暉薈，現金代價為648.0百萬港元另加於出售完成日的資產淨值調整1.0百萬港元。

出售所得款項(扣除開支)已用於償還部分銀行融資。出售產生約218.6百萬港元的收益。

- (iii) 於估算投資物業的公平值時，本集團的政策為委聘第三方合資格外部估值師進行估值。管理人會與合資格外部估值師緊密合作，以制定合適的估值方法及數據輸入模式。

於2016年6月30日及2015年12月31日，獨立估值由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「**第一太平戴維斯**」)進行。該公司為與本集團並無相關的獨立合資格專業估值師，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。物業的估值乃主要通過淨收入的資本化基準進行。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)乃經參考分析香港同類商用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4.3%至5.0%(2015年：4.3%至5.0%)。資本化利率為收入資本化估值方法中的主要參數之一，彼等涉及有關獨立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。

- (iv) 於2016年6月30日，總公平值為21,998.0百萬港元(2015年12月31日：33,445.6百萬港元)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2016年6月30日止六個月

13 衍生金融工具

	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015年 12月31日 千港元 (經審核)
衍生金融工具分析如下：		
按對沖會計法處理的衍生工具：		
現金流對沖－利率掉期	—	(3,256)
並未按對沖會計法處理的衍生工具：		
利率掉期及上限	(147,047)	(50,169)
	(147,047)	(53,425)
根據剩餘合約年期於簡明綜合財務狀況表中呈列為：		
非流動資產	—	5,884
非流動負債	(145,870)	(52,837)
流動負債	(1,177)	(6,472)
	(147,047)	(53,425)

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)

按對沖會計法處理的衍生工具：

面值為708.2百萬港元(2015年12月31日：708.2百萬港元)的合約於2016年4月到期且高度有效。該等合約具固定利息支出，截至2016年6月30日止六個月的年利率為2.017%(2015年12月31日：2.017%)，及可按每三個月重訂的香港銀行同業三個月拆息率收取浮動利息。

該等衍生金融工具公平值變動的收益為3.3百萬港元(截至2015年6月30日止六個月：4.2百萬港元)已於截至2016年6月30日止六個月的其他全面收入內確認。

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2016年6月30日並未按對沖會計法處理總面值為7,299.2百萬港元(2015年12月31日：6,797.8百萬港元)的合約將於2017年3月至2021年4月到期(2015年12月31日：2016年4月至2020年4月)。該等合約具固定利息支出，年利率介乎0.21%至1.85%(2015年12月31日：0.21%至2.00%)，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或倘香港銀行同業拆息在預先確定的範圍內(如適用)每三個月重訂，則按香港銀行同業三個月拆息率減1.50%收取。

並未按對沖會計法處理的衍生金融工具之公平值變動虧損為96.9百萬港元(截至2015年6月30日止六個月：29.6百萬港元)已於截至2016年6月30日止六個月的損益內確認。此外，由於若干利率掉期合約不再高度有效，對沖開始至之前於對沖儲備確認的相關累計虧損維持於權益內及於利率掉期合約的利息支出影響損益的期間內轉撥至損益。期內，自對沖儲備轉撥的該等累計虧損為3.8百萬港元(截至2015年6月30日止六個月：6.9百萬港元)。因此，於損益確認的衍生金融工具公平值變動總額為淨虧損100.7百萬港元(截至2015年6月30日止六個月：36.5百萬港元)。

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2016年6月30日止六個月

14 貿易及其他應收款項

	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015年 12月31日 千港元 (經審核)
(a) 貿易應收款項：		
外方	32,208	35,417
相關人士(附註22)	3,840	3,836
	36,048	39,253
(b) 其他應收款項及預付款項：		
抵押訂金	28,101	28,078
其他應收款項	5,008	4,288
預付款項	806	1,822
	33,915	34,188
	69,963	73,441

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：

	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015年 12月31日 千港元 (經審核)
0-30日	35,742	38,954
31-90日	284	251
超過90日	22	48
	36,048	39,253

15 借貸

	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押有期貸款	7,661,360	7,845,351
無抵押有期貸款	2,818,700	1,618,700
有抵押循環貸款	550,000	1,470,000
無抵押循環貸款	—	130,000
	11,030,060	11,064,051
減：未攤銷借貸手續費	(69,631)	(55,027)
	10,960,429	11,009,024
應償還賬面值：		
按要求或一年內	4,496,672	3,780,054
超過一年，但少於兩年	—	3,940,320
超過兩年，但少於五年	6,463,757	3,288,650
	10,960,429	11,009,024
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(4,496,672)	(3,780,054)
	6,463,757	7,228,970

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

15 借貸(續)

- (i) 有關日期為2013年10月7日為期3.5年至5年的融資協議下的有期貸款總額5,025.0百萬港元(「**2013年融資**」)，於2016年6月30日由若干附屬公司提取的未償還款項為5,025.0百萬港元(2015年12月31日：5,025.0百萬港元)。2013年融資項下的3,406.3百萬港元有期貸款由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押。2013年融資按香港銀行同業拆息另加1.30%至1.70%的年息差計息。
- (ii) 有關日期為2014年4月8日為期5年的融資協議下的有期貸款1,100.0百萬港元及循環信貸融資700.0百萬港元(「**2014年融資**」)，於2016年6月30日由一間附屬公司提取的未償還款項為1,650.0百萬港元(2015年12月31日：1,600.0百萬港元)。2014年融資由(其中包括)若干投資物業的按揭抵押。2014年融資按香港銀行同業拆息另加1.40%的年息差計息。
- (iii) 有關日期為2015年1月2日為期2年至5年的融資協議下的有期貸款1,200.0百萬港元及循環信貸融資400.0百萬港元(「**2015年融資**」)，於2016年6月30日由若干附屬公司提取的未償還款項為1,155.1百萬港元(2015年12月31日：1,285.1百萬港元)。2015年融資項下的1,155.1百萬港元有期貸款由(其中包括)其中一項投資物業的按揭抵押。2015年融資按香港銀行同業拆息另加1.45%至1.75%的年息差計息。2015年融資部分已用於附註12(i)所披露的收購附屬公司融資。
- (iv) 有關日期為2015年12月22日為期5年的融資協議下的有抵押有期貸款2,000.0百萬港元及無抵押有期貸款總額1,200.0百萬港元(「**2016年融資**」)，於2016年6月30日由一間附屬公司提取的未償還款項為3,200.0百萬港元(2015年12月31日：無)。2016年融資項下的有抵押有期貸款融資由(其中包括)其中一項投資物業的按揭抵押。2016年融資於2016年3月獲提取，以就2016年4月到期的未償還融資再融資，據此，2016年融資的貸款方直接將資金過戶至對應銀行，以結付未償還款項及作其他一般公司用途。
- (v) 受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就上述所有融資提供擔保。

15 借貸(續)

- (vi) 於報告期間，本集團已向銀行支付借貸手續費用32.0百萬港元(截至2015年6月30日止六個月：18.4百萬港元)以獲得貸款融資。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：

	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015年 12月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	139,245	127,825
增加	32,000	18,438
期／年內撥回	(34,782)	(7,018)
於期／年末	136,463	139,245
累計攤銷變動：		
於期／年初	(84,218)	(55,982)
期／年內攤銷	(17,197)	(33,810)
期／年內撥回	34,583	5,574
於期／年末	(66,832)	(84,218)
賬面淨值	69,631	55,027

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

16 貿易及其他應付款項

	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015年 12月31日 千港元 (經審核)
(a) 貿易應付款項：		
租戶按金		
— 外方	469,255	453,704
— 相關人士(附註22)	15,733	13,907
預收租金		
— 外方	26,609	22,110
	511,597	489,721
(b) 其他應付款項：		
受託人費用	2,109	2,081
其他開支		
— 外方	117,725	106,142
— 相關人士(附註22)	50,774	62,103
— 管理人(附註22)	21,876	6,949
應付利息	5,560	3,420
其他	3,770	3,568
	201,814	184,263
	713,411	673,984

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。租戶按金在終止及取消租賃協議後30日內退回給租戶。

按租期，於2016年6月30日，租戶按金300.5百萬港元(2015年12月31日：299.6百萬港元)將於報告期起計12個月後結算。

17 已發行及將發行基金單位

	基金單位數目 千個	千港元
於2015年1月1日已發行基金單位餘額	1,876,290	7,665,247
期間發行新基金單位： 作為支付管理人於2015年1月1日至9月30日期間的基本費用	10,082	78,625
於2015年12月31日已發行基金單位餘額	1,886,372	7,743,872
期間發行新基金單位： 作為支付管理人於2015年10月1日至12月31日期間的基本費用 (附註(i))	3,527	27,160
於2015年12月31日餘額	1,889,899	7,771,032
期間發行新基金單位： 作為支付管理人於2016年1月1日至3月31日期間的基本費用	3,252	26,865
於2016年6月30日已發行基金單位餘額	1,893,151	7,797,897
將發行新基金單位： 作為支付管理人於2016年4月1日至6月30日期間的基本費用 (附註(i))	2,986	27,066
於2016年6月30日餘額	1,896,137	7,824,963

附註：

- (i) 支付予管理人的管理人基本費用以基金單位方式支付。於2016年7月4日，置富產業信託以每基金單位9.065港元發行價發行2,985,840個基金單位予管理人，作為由2016年4月1日至2016年6月30日期間的基本費用。於2016年1月5日，置富產業信託以每基金單位7.700港元發行價發行3,527,261個基金單位予管理人，作為由2015年10月1日至2015年12月31日期間的基本費用。

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

18 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

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24,218.3百萬港元(2015年12月31日：24,106.3百萬港元)及已發行或將發行基金單位總數目1,896,137,133個(2015年12月31日：1,889,899,303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2016年6月30日，本集團的流動負債淨值(按流動資產減流動負債計算)為4,949.7百萬港元(2015年12月31日：4,140.9百萬港元)。

20 資產總值減流動負債

於2016年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為31,238.3百萬港元(2015年12月31日：31,783.0百萬港元)。

21 資本承擔

於2016年6月30日，本集團就投資物業擁有已批准但未訂約的資本承擔為538.9百萬港元(2015年12月31日：349.6百萬港元)及已訂約但未作出撥備的資本承擔為91.8百萬港元(2015年12月31日：78.8百萬港元)。

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：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
來自以下公司的租金及與租金相關收入			
置富資產管理有限公司	(e)	407	307
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	16,777	16,721
BIGBOXX.com Limited	(c)	1,139	1,123
長江實業地產發展有限公司	(b)	22,831	22,279
長江實業(集團)有限公司	(c)	—	52
港基物業管理有限公司	(b)	1,885	1,536
恒生銀行有限公司	(d)	9,421	8,145
Harbour Plaza Resort City Limited	(b)	24	—
滙豐人壽保險(國際)有限公司	(d)	32	—
和記環球電訊有限公司	(c)	744	744
和記企業有限公司	(c)	1,463	1,357
和記電話有限公司	(c)	4,568	4,070
新城廣播有限公司	(c)	—	34
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	71,680	78,197
信澤企業有限公司	(b)	7	—
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	7,261	6,818
Towerich Limited	(b)	32	14

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
家利物業管理有限公司	(b)	–	64
進達車場管理有限公司	(b)	4,023	3,513
物業管理費用			
家利物業管理有限公司	(b)	–	157
港基物業管理有限公司	(b)	465	476
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	22,446	19,570
高衛物業管理有限公司	(b)	79	79
佳定物業管理有限公司	(f)	693	749
第一太平戴維斯物業管理有限公司	(f)	–	400
黃埔物業管理有限公司	(b)	318	325
租賃佣金及市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	11,320	12,299
第一太平戴維斯(香港)有限公司	(f)	–	99
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(c)	328	316

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	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		6,276	6,003
管理人收購費用及出售費用			
置富資產管理有限公司	(e)	—	22,425
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(e)	53,931	51,979
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(e)	21,876	20,303
估值及其他費用			
第一太平戴維斯	(g)	193	304

簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易(續)

以下為報告期末與關連人士及相關人士的結餘：

	附註	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015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)	4	3
長江實業地產發展有限公司	(b)	3,627	3,608
和記電話有限公司	(c)	1	3
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	208	222
		3,840	3,836
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)	21,876	6,949
港基物業管理有限公司	(b)	16,147	24,102
港信物業管理有限公司	(b)	—	41
進達車場管理有限公司	(b)	1,226	1,320
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	12,638	13,267
高衛物業管理有限公司	(b)	17,010	20,314
黃埔物業管理有限公司	(b)	3,753	3,059
		50,774	62,103
		72,650	69,052

22 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	2016年 6月30日 千港元 (未經審核)	2015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的按金			
置富資產管理有限公司	(e)	211	211
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	2,026	979
港基物業管理有限公司	(b)	1,010	1,000
恒生銀行有限公司	(d)	5,109	4,534
滙豐	(d)	2,656	2,650
和記環球電訊有限公司	(c)	385	385
和記電話有限公司	(c)	1,621	1,549
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	2,693	2,578
信澤企業有限公司	(b)	4	4
Towerich Limited	(b)	18	17
		15,733	13,907

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2016年6月30日，該公司持有置富產業信託已發行基金單位約21%。
- (b) 該等公司為長江實業地產有限公司(「**長實地產**」)的附屬公司，而長實地產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) 該等公司為第一太平戴維斯的同系附屬公司。
- (g) 第一太平戴維斯為截至2016年6月30日止六個月的投資物業主要估值師。

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

表現概覽

截至2016年6月30日止六個月

	2016年 6月30日 (未經審核)	2015年 12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	24,218,299	24,106,324
每基金單位資產淨值(港元)	12.77	12.76
期／年內最高成交價(港元)	9.32	9.05
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)	7.30	7.25
成交價相對資產淨值的最高折讓	42.83%	43.18%
每基金單位淨收益率 ²	5.4%	5.9%

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2016年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2016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2015年12月31日止年度，每基金單位淨收益率乃根據截至2015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 2016, Fortune REIT owns a geographically diverse portfolio of 17 retail malls and properties in Hong Kong, comprising approximately 3.18 million Sq.ft. of retail space and 2,713 car parking lots.

於2016年6月30日，置富產業信託的物業組合由17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318萬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	7,422	98.5%	653
2	Fortune Kingswood	置富嘉湖	665,244	6,843	98.0%	622
3	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	5,130	99.9%	290
4	Metro Town	都會駅	180,822	3,371	99.7%	74
5	Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,410	97.4%	179
6	Laguna Plaza	麗港城商場	163,203	2,258	98.7%	150
7	Belvedere Square	麗城薈	276,862	2,160	100.0%	329
8	Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,594	100.0%	73
9	Caribbean Square	映灣薈	63,018	986	100.0%	117
10	Provident Square	和富薈	180,238	982	54.2%	N.A.
11	Jubilee Square	銀禧薈	170,616	872	99.6%	97
12	Smartland	荃薈	123,544	700	99.7%	67
13	Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	616	100.0%	27
14	Centre de Laguna	城中薈	43,000	275	100.0%	N.A.
15	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	268	100.0%	35
16	Lido Avenue	麗都大道	9,836	186	100.0%	N.A.
17	Rhine Avenue	海韻大道	14,604	115	100.0%	N.A.
	Total / Overall Average	合計／總平均值	3,182,120	36,188	96.4%	2,713



新界
NEW TERRITORIES

九龍
KOWLOON

香港島
HONG KONG

大嶼山
LANTAU
ISLAND



Design and printing: iOne Financial Press Limited



Manager 管理人

ARA

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



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

