

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**

**SUSTAINABLE GROWTH
THROUGH EXCELLENCE**
持續發展 迎接豐盛

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



INTERIM REPORT
2018 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，以及首家持有香港資產的房地產投資信託基金。置富產業信託目前在香港持有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的全資附屬公司）管理。亞騰資產管理有限公司為首屈一指的環球綜合資產基金管理人，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。



目錄

62

財務摘要

64

三大增長策略

66

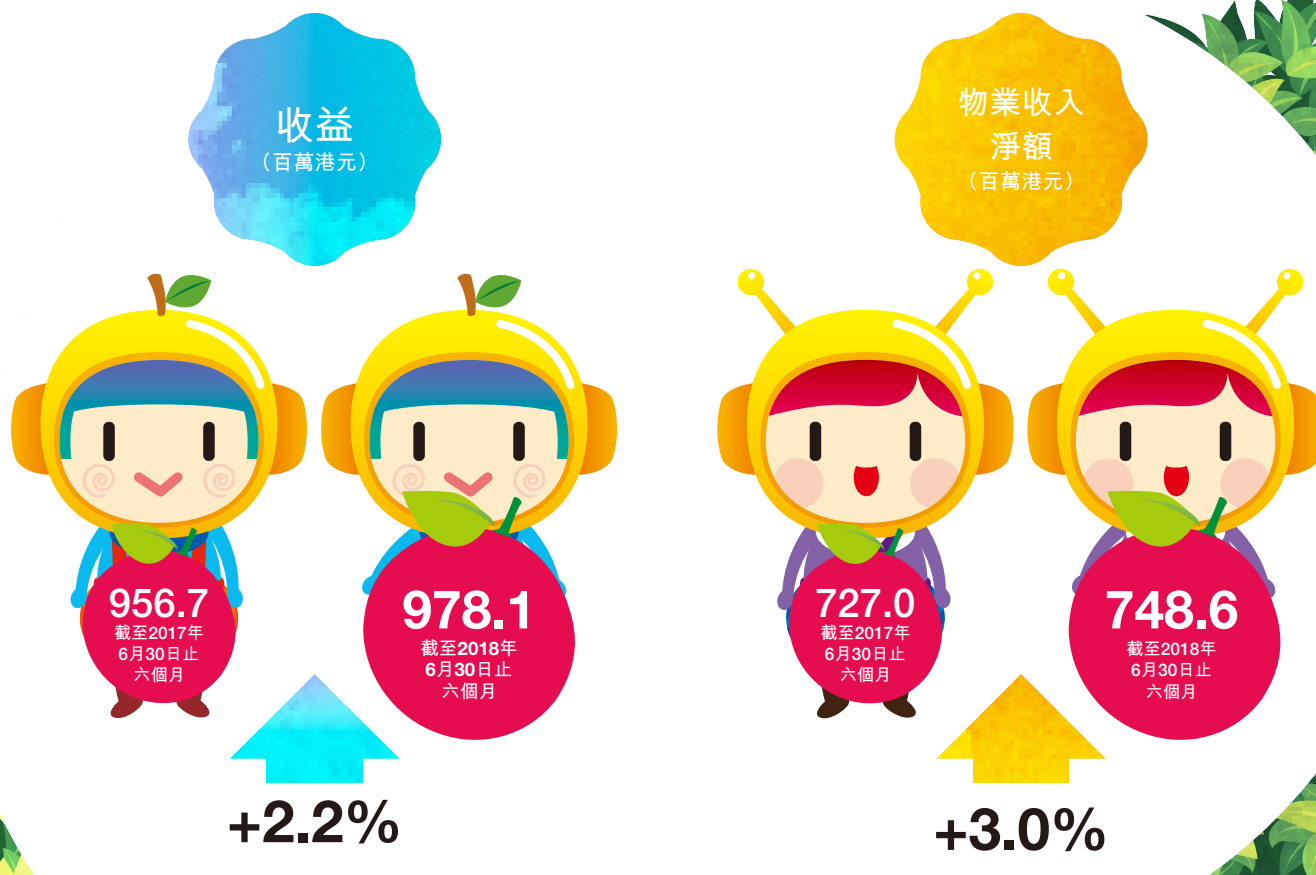
管理層討論及
分析

72

企業管治

- 76 關連人士交易
- 79 權益披露
- 81 其他資料
- 82 公司資料
- 83 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 85 財務報告
- 116 表現概覽
- 57 物業組合分佈及總覽

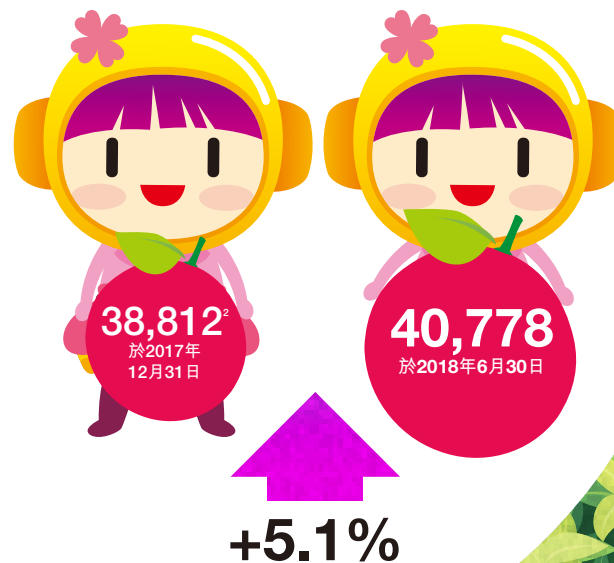
財務摘要



	截至2018年 6月30日止六個月	截至2017年 6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬港元)	978.1	956.7 ¹	+2.2%
物業收入淨額(百萬港元)	748.6	727.0	+3.0%
成本對收益比率	21.1%	21.7% ¹	-0.6%
可供分派之收益(百萬港元)	505.2	487.3	+3.7%
每基金單位分派(港仙)	26.34	25.53	+3.2%

每基金單位
資產淨值
(港元)

物業估值
(百萬港元)



	於2018年6月30日	於2017年12月31日	百分比變動
每基金單位資產淨值(港元)	16.09	14.05	+14.5%
物業估值(百萬港元)	40,778	38,812 ²	+5.1%
資產負債比率／總槓桿比率 ³	22.3%	27.4%	-5.1%

附註：

- 「收益」及「物業營運開支」已經重新分類以符合本期間的呈列方式。
- 金額包括已轉撥至待出售之公司資產的和富譽為1,061百萬港元的物業估值。
- 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2018年6月30日，概無遞延付款。

三大增長策略



提升回報的收購



置富產業信託作為香港規模增長最迅速的房地產投資信託基金之一，不時積極物色可提升回報的資產。自2003年上市以來，物業組合已由5項增加至16項物業，資產估值已增長逾11倍至408億港元。



積極的租賃管理



透過致力保留優質的零售租戶，並提早於租期屆滿前與租戶續租，置富產業信託於報告期間的續租租金調升率達13.6%。於2018年6月30日，平均租金達到每平方呎45.9港元。

資產增值措施



於2018年6月，置富產業信託已於旗下物業組合中規模最大的置富嘉湖展開耗資150百萬港元的資產增值措施。憑藉其在執行資產增值措施上的成功經驗，我們有信心置富嘉湖將可進一步推動置富產業信託的增長。



管理層討論及分析

財務回顧

截至2018年6月30日止六個月（「報告期間」），置富產業信託的財務表現繼續穩步上揚。總收益及物業收入淨額分別按年增長2.2%及3.0%至978.1百萬港元及748.6百萬港元。增長主要來自穩健的續租租金調升率，惟部分增幅因出售和富薈而被抵銷。剔除出售和富薈的影響，16個物業的總收益及物業收入淨額則分別按年增長4.2%及4.6%。物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年減少0.5%至206.2百萬港元。在我們持續推行節能措施的成效下，即使電費自2018年起上調，報告期間內電費開支反而有所下降。在嚴謹的成本控制下，報告期間的成本對收益比率進一步改善至21.1%（2017年上半年：21.7%）。

儘管報告期間的香港銀行同業拆息率較去年同期為高，惟其升幅大部分影響因償還若干貸款所節省的利息支出而被抵銷。因此，融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年減少0.6%至131.9百萬港元。在債務總額基數減少下，報告期間的實際借貸成本為2.72%（2017年上半年：2.41%）。

於報告期間，可供分派收益達505.2百萬港元，按年增長3.7%。報告期間的每基金單位分派為26.34港仙，按年增長3.2%（2017年上半年：25.53港仙）。按每基金單位於2018年6月29日在香港之收市價9.22港元計算，該分派相當於5.8%的年度化分派收益率。



截至2018年6月30日止六個月之中期每基金單位分派為26.34港仙，將於2018年8月29日派付予於2018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

於2018年2月28日，置富產業信託成功完成以20億港元出售和富薈。出售所得款項中的11億港元已用於提前償還一筆於2019年到期的銀行貸款，置富產業信託的資產負債比率因而有所下降，並且於2020年前無再融資需要。

於2018年6月30日，置富產業信託的已承諾貸款融資總額為10,055.1百萬港元(2017年12月31日：11,155.1百萬港元)。由於物業估值上升而借貸水平有所下降，資產負債比率及總槓桿比率因而下降至22.3%(2017年12月31日：27.4%)。於2018年6月30日，置富產業信託的總負債佔其總資產的百分比下降至26.6%(2017年12月31日：32.1%)。

置富產業信託已獲得有抵押及無抵押貸款融資。在提前償還一筆有抵押貸款融資後，置富產業信託旗下16項投資物業中15項不帶產權負擔，其財務靈活性得以顯著提升。於2018年6月30日，已承諾債務總額當中約80%為無抵押貸款。有抵押貸款融資以馬鞍山廣場作抵押，其於2018年6月30日的總公平值為5,917百萬港元。受託人已就所有貸款融資提供擔保。



管理層討論及分析

置富產業信託目前擁有充裕的財務能力，足以履行其財務承擔及應付營運資金需求。於2018年6月30日，可動用流動資金維持於1,797.3百萬港元(2017年12月31日：1,216.0百萬港元)，包括已承諾而未提取的融資700.0百萬港元(2017年12月31日：700.0百萬港元)以及現金及存款1,097.3百萬港元(2017年12月31日：516.0百萬港元)。期末現金及存款結餘的增加主要來自出售所得款項的餘額。

於2018年6月30日，置富產業信託以利率掉期及上限對沖約54%(2017年12月31日：60%)未償還債務的利率成本。

於2018年6月30日，每基金單位的資產淨值為16.09港元，較2017年底的14.05港元增長14.5%。

物業組合估值

儘管置富產業信託完成出售和富薈，惟其物業組合估值依然上升，由2017年12月31日的38,812百萬港元增長5.1%至2018年6月30日的40,778百萬港元。按相同基準，並剔除於報告期間出售的和富薈作計算，估值於該六個月期間增加8.0%。主要估值師萊坊測計師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。平均資本化率下調約25個基點至4.3%，以反映近期同類型物業成交的回報。隨著估值上升，報告期間錄得重估收益3,011.5百萬港元。



物業組合摘要

於2018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	8,580	98.6%	653
置富嘉湖	665,244	8,069	94.0%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,917	99.6%	290
都會駅	180,822	3,816	100.0%	74
置富都會	332,168	2,779	83.1%	179
麗港城商場	163,203	2,624	98.1%	150
麗城薈	276,862	2,534	99.5%	329
華都大道	80,842	1,795	100.0%	73
映灣薈	63,018	1,231	100.0%	117
銀禧薈	170,616	952	96.2%	97
荃薈	123,544	773	95.6%	67
青怡薈	78,836	748	100.0%	27
城中薈	43,000	322	100.0%	不適用
凱帆薈	74,734	305	100.0%	35
麗都大道	9,836	205	100.0%	不適用
海韻大道	14,604	128	100.0%	不適用
合計／總平均值	3,001,882	40,778	96.0%	2,713



管理層討論及分析

業務回顧

香港零售市場於2018年首五個月期間以雙位數的幅度增長。增長所涉及的零售類別廣泛，當中以珠寶首飾及手錶以及電器等高價消費類別的增幅尤為顯著，而日常必需品類別則錄得溫和增長。總體而言，零售商營商環境持續有所改善。

置富嘉湖的資產增值措施已於2018年6月展開，並於報告期內對其營運有輕微影響。惟物業組合的出租率維持穩健，於2018年6月30日為96.0%（2017年12月31日：98.1%），續租率則受置富嘉湖的租戶調配所影響而略為回落至60.7%。報告期間所錄得的續租租金調升率為13.6%，而於2018年6月30日平均租金為每平方呎45.9港元。

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70%。以該等行業作為核心租戶有助維持置富產業信託長期的抗跌力。

展開置富嘉湖之大型資產增值措施

置富產業信託旗下規模最大的資產－置富嘉湖現正進行一項大型資產增值措施，以轉型為區域性購物商場。首階段工程已於2018年6月在西座展開。西座的翻新工程預期將分階段於2019年底前竣工，資本開支預算為150百萬港元。西座將以耳目一新的現代化商場呈現，為購物人士提供更豐富的零售和餐飲選擇及更稱心滿意的設施配套。



展望

香港經濟於2018年第一季度按年顯著增長4.7%；而私人消費在勞工市場偏緊及資產價格不斷攀升的帶動下，按年以8.6%強勁增長。而於2018年首五個月，香港零售銷售總額按年增長13.7%。鑒於港珠澳大橋及廣深港高速鐵路(香港段)即將於2018年年底通車，屆時將帶來穩定增長的訪港旅客量，預期香港零售銷售於短期內前景仍然看俏。在零售銷售全面復甦的勢頭下，租賃市場回暖亦有望緊接而來。

美國聯邦儲備局於報告期間兩次加息，息率合共上漲0.5%。由於美國就業及通脹率持續攀升，金融市場普遍預期在2018年內將再有兩次加息。作為審慎資本管理的一環，置富產業信託已備有相關對沖措施，以減輕因利率波動對其構成的潛在財務沖擊。

置富產業信託將繼續在物業組合穩健的基礎下，致力為基金單位持有人帶來收益增長及可持續的回報。我們亦將持續專注於積極的租賃管理及優化租戶組合，透過資產增值措施為旗下商場增值、審慎物色可提升回報的投資機會，並維持穩健的資本結構。



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，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，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2012年企業管治守則(「**新加坡守則**」)。

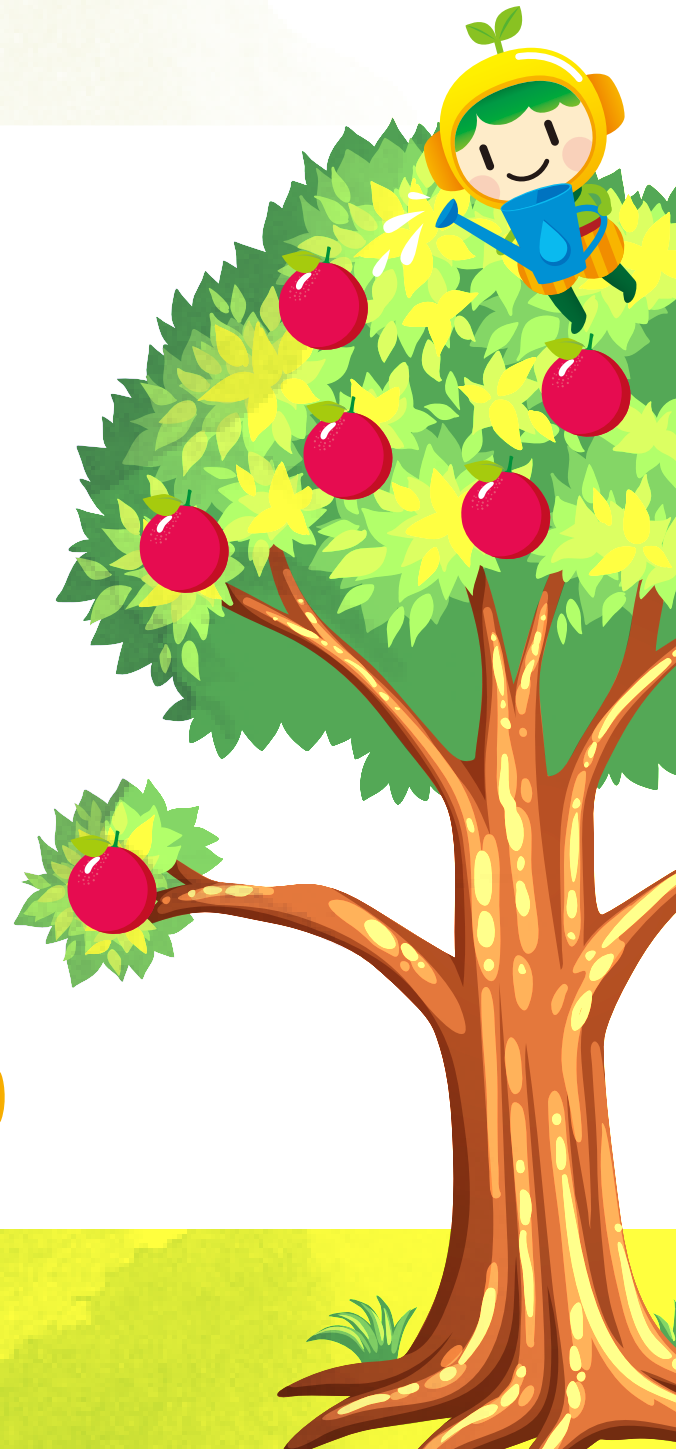
管理人確認，其於整個報告期間一直遵守合規手冊的重要規定，亦已接納適用於置富產業信託及／或管理人的企業管治守則及新加坡守則所載的原則及指引。



於報告期間，已對合規手冊及信託契約作出修訂，以反映置富產業信託的投資政策範圍在地理範圍、物業發展以及有關活動及相關投資方面的變動，從而提高透明度及一致性。有關置富產業信託投資政策範圍擴展的詳情，請參閱於置富產業信託網站(www.fortunereit.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發日期為2018年3月21日的通函及日期為2018年4月27日的投票表決結果公告。

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。



企業管治

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2018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。非執行董事中,四名為獨立非執行董事。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)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

管理人就董事、管理人及管理人的高級行政人員、高級職員或其他僱員(統稱為「管理人士」)買賣置富產業信託證券,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之董事或管理人基金單位買賣守則(「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分別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2017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：

- 趙國雄博士在任期屆滿後不再擔任中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常務委員。
- 趙國雄博士已獲委任為香港浸會大學基金董事局副主席。
- 趙國雄博士已獲委任為皇家特許測量師學會資深會員。
- 楊逸芝小姐於2018年6月，在六年任期屆滿後，不再擔任香港聯合交易所有限公司主板及創業板上市委員會成員。
- 鄭愛萍女士於2018年1月1日後並無重續其英國特許公認會計師公會的資深特許公認會計師會籍。
- 高寶華女士自2018年5月2日起，獲委任為置富產業信託審核委員會成員。

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

以下載列涉及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2018年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2018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	443	241
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	18,943	1,601
BIGBOXX.com Limited	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	1,225	–
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	17,636	–
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	1,044	621
和記企業有限公司	重大持有人的有聯繫公司 ¹	租賃交易	1,495	–
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	4,700	1,592
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	42	5
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	74,723	10,089
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	9	5
Towerich Limited	重大持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	34	18
合計			120,294	14,172

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2018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	504
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	4,609
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	37,050
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
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	108
合計			42,359

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2018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	91,701
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	6,699
萊坊測計師行有限公司	主要估值師	估值費用	315
合計			98,715

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和受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及聯營公司(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	置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2018年	於2018年
			6月30日止 六個月的收入 千港元	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	9,846	5,398
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	4,933	2,138
合計			14,779	7,536

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)。

權益披露

基金單位本金

於2018年6月30日，已發行基金單位總數為1,917,295,034個。

重大及其他基金單位持有人的持有量

於2018年6月30日，就房地產投資信託基金守則而言，以下各人士被視為「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 長江實業集團有限公司 (「長江實業」) ¹	413,074,684	21.54%	–	–
Schroders Plc ²	–	–	525,630,684	27.41%
	–	–	221,637,879	11.56%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，於2018年6月30日，以下各人士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	5.87%	–	–

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，其中：(i) 413,074,684個基金單位由Focus Eagle持有；及(ii) 112,556,000個基金單位由Ballston Profits Limited持有。
- Schroders Plc被視為擁有221,637,879個基金單位的權益，其中：
 - 77,996,400個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - 66,081,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
 - 76,702,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
 - 858,479個基金單位由Schroder & Co (Asia) Limited持有。

權益披露

管理人的權益

於2018年6月30日，管理人持有置富產業信託2,946,738個基金單位，或已發行基金單位約0.15%。

董事及高級行政人員的權益

於2018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詳情如下：

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%

附註：

- 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

於2018年6月30日，滙豐集團(即置富產業信託的受託人關連人士)並無於任何置富產業信託基金單位持有任何實益權益。

除上文所披露者外，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2018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2018年6月30日及2017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：

- Schroders Plc於2018年6月30日實益擁有221,637,879個基金單位的權益及於2017年12月31日實益擁有227,613,698個基金單位的權益；
- 管理人於2018年6月30日實益擁有2,946,738個基金單位的權益及於2017年12月31日實益擁有3,488,811個基金單位的權益；
- 滙豐集團於2018年6月30日並無實益擁有任何基金單位的任何權益及於2017年12月31日實益擁有5,159,000個基金單位的權益；及
- Focus Eagle的一名董事陳維志先生及其聯繫人於2018年6月30日及2017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2018年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,917,295,034個。與2017年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共6,018,927個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2018年1月2日，3,072,278個新基金單位已按每基金單位9.5526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2017年10月1日至2017年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約29.3百萬港元。
- 於2018年4月6日，2,946,649個新基金單位已按每基金單位9.4770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1月1日至2018年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約27.9百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售6,561,000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2018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

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

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

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86頁至第115頁的簡明綜合財務報表，包括於2018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。

簡明綜合財務報表的審閱報告

審閱範圍

本核數師乃根據國際審計及簽證準則委員會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由實體的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

2018年7月27日

財務報告

- 86 簡明綜合損益及其他全面收入表
- 87 分派表
- 88 簡明綜合財務狀況表
- 89 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 90 簡明綜合現金流量表
- 91 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2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核) (經重列)
收益	4	978,062	956,669
物業營運開支	6	(206,202)	(207,149)
物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)		771,860	749,520
管理人表現費用		(23,276)	(22,496)
物業收入淨額		748,584	727,024
管理人基本費用		(58,425)	(54,950)
外幣兌換收益		56	70
利息收入		4,004	342
信託開支	7	(8,859)	(8,145)
出售一間物業公司所得收益	12	941,060	–
投資物業公平值變動	12	3,011,511	1,096,953
融資成本	8	(89,508)	(216,925)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	9	4,548,423	1,544,369
所得稅開支	10	(113,415)	(110,449)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		4,435,008	1,433,920
向基金單位持有人分派		(505,181)	(487,324)
期間全面收入總額		3,929,827	946,596
可供分派予基金單位持有人之收益		505,181	487,324
每基金單位基本盈利(港仙)	11	232.05	75.24

分派表

截至2018年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
期間溢利(未計與基金單位持有人的交易)	4,435,008	1,433,920
調整：		
管理人基本費用	58,425	54,950
出售一間物業公司所得收益	(941,060)	–
投資物業公平值變動	(3,011,511)	(1,096,953)
衍生金融工具公平值變動	(42,348)	84,280
不可扣稅之借貸手續費用	–	4,852
外幣兌換收益	(56)	(70)
其他不可扣稅信託開支	6,723	6,345
可供分派收入(附註(i))	505,181	487,324
每基金單位分派(港仙)(附註(ii))	26.34	25.53

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2018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505.2百萬港元(截至2017年6月30日止六個月：487.3百萬港元)及465.9百萬港元(截至2017年6月30日止六個月：451.7百萬港元)。因此，可供分派收入為根據免稅收入淨額505.2百萬港元(截至2017年6月30日止六個月：487.3百萬港元)計算得出，將就截至2018年6月30日止六個月分派予基金單位持有人。

- (ii) 截至2018年6月30日止六個月，每基金單位分派26.34港仙乃根據期間可供分派收入505.2百萬港元除以1,917,295,034個基金單位計算得出。截至2018年6月30日止六個月的分派505.2百萬港元將於2018年8月29日支付。

截至2017年6月30日止六個月，每基金單位分派25.53港仙乃根據期間可供分派收入487.3百萬港元除以1,908,173,581個基金單位計算得出，即於2017年6月30日之1,905,208,839個已發行基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2017年第二季度所提供服務之基本費用而向其發行之2,964,742個基金單位。截至2017年6月30日止六個月的分派487.3百萬港元已於2017年8月29日支付。

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017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	40,778,000	37,751,000
衍生金融工具	13	56,734	19,279
非流動資產總值		40,834,734	37,770,279
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	65,148	266,958
銀行結餘及現金		1,097,328	516,036
衍生金融工具	13	-	668
分類為待出售之公司資產	12	1,162,476	783,662
		-	1,068,187
流動資產總值		1,162,476	1,851,849
資產總值		41,997,210	39,622,128
非流動負債			
衍生金融工具	13	-	5,790
借貸	15	9,296,877	9,286,423
遞延稅項負債		456,090	444,146
非流動負債總額		9,752,967	9,736,359
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	781,295	967,726
借貸	15	-	1,496,788
衍生金融工具	13	229	-
應付分派		505,181	483,436
稅項撥備		112,019	11,324
與分類為待出售之公司資產直接相關之負債	12	1,398,724	2,959,274
		-	38,728
流動負債總額		1,398,724	2,998,002
負債總額(未計基金單位持有人應佔資產淨值)		11,151,691	12,734,361
基金單位持有人應佔資產淨值		30,845,519	26,887,767
已發行及將發行基金單位(千個)	17	1,917,295	1,914,348
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	18	16.09	14.05

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
	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2017年1月1日基金單位持有人應佔資產 淨值(經審核)	7,879,828	(286,279)	16,951,334	24,544,883
營運				
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)	–	–	1,433,920	1,433,920
截至2017年6月30日止六個月已付及應付的 分派每基金單位25.53港仙	–	–	(487,324)	(487,324)
期間全面收入總額	–	–	946,596	946,596
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	54,950	–	–	54,950
因基金單位持有人交易而導致資產 淨值增加	54,950	–	–	54,950
於2017年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)	7,934,778	(286,279)	17,897,930	25,546,429

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	713,394	710,318
投資活動所得／(所用)現金淨額：		
投資物業的提升	(15,489)	(35,047)
出售一間物業公司所得款項	1,985,005	–
其他投資現金流	3,303	344
	1,972,819	(34,703)
融資活動所用現金淨額：		
新增借貸	–	1,570,000
償還借貸	(1,500,000)	(1,696,300)
已付分派	(483,731)	(465,070)
支付借貸手續費用	–	(12,000)
已付融資成本	(121,190)	(115,790)
	(2,104,921)	(719,160)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	581,292	(43,545)
期初現金及現金等值物	516,036	585,217
期末現金及現金等值物，指銀行結餘及現金	1,097,328	541,672

簡明綜合財務報表附註

截至2018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，及達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

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。

除因應用國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之新訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告準則(修訂本)引致之會計政策變動外，此等截至2018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編製截至2017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及國際財務報告準則(修訂本)

於本中期期間，本集團首次應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)，並將於2018年1月1日或之後開始之年度期間強制生效，以供本集團編製簡明綜合財務報表。採納此等國際財務報告準則並無對本集團的業績及財務狀況產生任何重大影響。

新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)已根據相關過渡條文應用於導致下文所述會計政策、呈報金額及／或披露變動的各項準則及修訂本。

3.1 應用國際財務報告準則第15號客戶合約收益的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用國際財務報告準則第15號。國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第18號收益、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋。本集團已追溯採納國際財務報告準則第15號，而初始採納該準則的累計影響於初始採納日期(即2018年1月1日)確認。根據國際財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯用於在2018年1月1日尚未完成的合約。國際財務報告準則第15號適用於所有與客戶訂立的合約，惟國際會計準則第17號租賃範圍內的租賃除外。

3.1.1 應用國際財務報告準則第15號引致的會計政策的主要變動

國際財務報告準則第15號於確認收益時引入五步法：

- 第1步：識別與客戶訂立的合約
- 第2步：識別合約內的履約責任
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分配至合約內的履約責任
- 第5步：於本集團達成履約責任時確認收益。

3 主要會計政策(續)

應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)(續)

3.1 應用國際財務報告準則第15號客戶合約收益的影響及會計政策變動(續)

3.1.1 應用國際財務報告準則第15號引致的會計政策的主要變動(續)

根據國際財務報告準則第15號，本集團於達成履約責任時(即當特定的履約責任涉及的貨品或服務的「控制權」轉移至客戶時)確認收益。

履約責任指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合以下條件之一，控制權按時間轉移，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度按時間確認

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及增強客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約未創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認。

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

完全達成代收費用履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與該合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

簡明綜合財務報表附註

截至2018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及國際財務報告準則(修訂本)(續)

3.1 應用國際財務報告準則第15號客戶合約收益的影響及會計政策變動(續)

3.1.2 初次應用國際財務報告準則第15號所產生影響的概要

本集團投資位於香港的一系列零售商場以賺取經營租賃項下的穩定租金收入。本集團收取租賃租金收入、代收費用及來自租戶的其他收入。國際財務報告準則第15號不適用於國際會計準則第17號租賃範圍內的基本租金及其他租金的租賃部分。代收費用(如管理費收入及空調費收入)屬國際財務報告準則第15號範圍內的非租賃部分。該等各項收入按租賃合約項下可觀察服務的獨立售價計算，其僅於履約責任獲履行時方確認為收益。

3.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的影響及會計政策變動

於本期間，本集團已應用國際財務報告準則第9號金融工具及其他國際財務報告準則的相應修訂。國際財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量、2)金融資產及其他項目(如租賃應收款項)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計法引入新要求。

本集團已根據國際財務報告準則第9號所載過渡條文應用國際財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括減值)追溯應用於在2018年1月1日(初始採納日期)並無取消確認的工具，且並無將有關規定應用於已在2018年1月1日取消確認的工具。

3.2.1 應用國際財務報告準則第9號引起會計政策的主要變動

金融資產及金融負債的分類及計量

客戶合約產生的貿易應收款項初步根據國際財務報告準則第15號計量。

於國際財務報告準則第9號範圍內的所有已確認金融資產，包括根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量按成本減減值計量的未報價股權投資，其後按攤銷成本或公平值計量。

3 主要會計政策(續)

應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)(續)

3.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的影響及會計政策變動(續)

3.2.1 應用國際財務報告準則第9號引起會計政策的主要變動(續)

金融資產及金融負債的分類及計量(續)

符合以下條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 目的為持有金融資產以收回合約現金流的業務模式中持有的金融資產；及
- 金融資產之合約條款於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流。

按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)的方式計量或指定為按公平值計入其他全面收益的條件，則按公平值計入損益的方式計量。

於各報告期末，按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

對於金融負債作出不會導致終止確認的非重大修改，相關金融負債的賬面值將按照經修改合約現金流的現值計算，並按金融負債的原實際利率貼現。所產生的交易成本或費用根據經修改金融負債的賬面值作出調整並於餘下期間內攤銷。就金融負債賬面值作出的任何調整於修改當日的損益中確認。

管理人根據當日存在的事實及情況審閱及評估本集團於2018年1月1日的金融資產及負債。由於所有其他金融資產及金融負債將繼續按照現時根據國際會計準則第39號計量所採用的相同基準進行計量，故初次應用國際財務報告準則第9號將不會有任何影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2018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及國際財務報告準則(修訂本)(續)

3.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的影響及會計政策變動(續)

3.2.1 應用國際財務報告準則第9號引起會計政策的主要變動(續)

預期信貸虧損模式項下的減值

本集團就根據國際財務報告準則第9號面臨減值的金融資產(包括貿易及其他應收款項、銀行結餘及現金)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據本集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收賬款特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

本集團就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將對擁有大量結餘的應收賬款單獨評估及／或使用適宜組別的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃根據自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加而定。倘金融工具被視為具有較低信貸風險，則本集團假設金融工具的信貸風險自初始確認起並無大幅增加。

3 主要會計政策(續)

應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)(續)

3.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的影響及會計政策變動(續)

3.2.1 應用國際財務報告準則第9號引起會計政策的主要變動(續)

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已大幅增加時，本集團比較金融工具於報告日期出現違約的風險與該金融工具於初始確認日期出現違約的風險。作此評估時，本集團均會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外界(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

簡明綜合財務報表附註

截至2018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及國際財務報告準則(修訂本)(續)

3.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的影響及會計政策變動(續)

3.2.1 應用國際財務報告準則第9號引起會計政策的主要變動(續)

信貸風險大幅增加(續)

不論上述評估結果，本集團推定，倘合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初始確認起已大幅增加，除非本集團擁有合理有據資料證明並非如此。

本集團認為，倘工具逾期超過90天，則違約已經發生，惟本集團擁有合理有據資料顯示一項更滯後的違約標準更為合適，則另作別論。

計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失率程度(即倘發生違約的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率程度的評估根據經前瞻性資料調整的歷史數據作出。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付本集團的所有合約現金流與本集團預期將收取的所有現金流量間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照國際會計準則第17號租賃計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

本集團透過調整所有金融工具的賬面值於損益表確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項透過虧損撥備賬確認相應調整。

3 主要會計政策(續)

應用新訂國際財務報告準則及國際財務報告準則(修訂本)(續)

3.2 應用國際財務報告準則第9號金融工具的影響及會計政策變動(續)

3.2.1 應用國際財務報告準則第9號引起會計政策的主要變動(續)

計量及確認預期信貸虧損(續)

於2018年1月1日，管理人按照國際財務報告準則第9號的規定使用毋須花費不必要成本或精力獲取的合理有據資料審閱及評估本集團現有金融資產的減值。於初次應用日期(2018年1月1日)，毋須確認減值。

除上述者外，於本中期期間應用國際財務報告準則的其他修訂本並無對此等簡明綜合財務報表所載呈報金額及／或披露造成任何重大影響。

4 收益

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核) (經重列)
基本租金	757,353	730,644
其他租金	95,442	97,666
其他收入	526	1,867
租金收入總額	853,321	830,177
代收費用(附註)	124,741	126,492
	978,062	956,669

附註：代收費用包括租戶及許用合約持有人應付有關於香港營運物業的款項，乃於提供服務及設施時隨時間過去確認為收入。本集團根據相關租賃期間按月收取定額費用。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

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(管理人的管理層)審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2018年6月30日，本集團擁有16項(2017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。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的分析。

6 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核) (經重列)
物業管理開支	108,593	106,760
水電費	19,200	20,420
政府地租及差餉	6,495	6,845
物業管理費	23,938	23,380
停車場營運開支	14,737	13,890
市場推廣及宣傳	8,898	9,262
法律及其他專業費用	3,156	5,011
租賃佣金及市場推廣服務費用	13,790	14,529
其他	7,395	7,052
	206,202	207,149

7 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
受託人費用	6,699	6,345
其他收費	2,160	1,800
	8,859	8,145

8 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核) (經重列)
銀行借貸的利息開支	105,176	89,387
借貸手續費用	13,666	16,976
承諾費用	874	1,885
已變現利率掉期及上限開支	12,140	24,397
	131,856	132,645
衍生金融工具公平值變動	(42,348)	84,280
	89,508	216,925

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	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
外部核數師費用	1,384	1,644
內部核數師費用	161	170
估值費用(支付予主要估值師)	315	198

簡明綜合財務報表附註

截至2018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	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
當期稅項：		
— 香港	100,983	95,834
遞延稅項	12,432	14,615
	113,415	110,449

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(截至2017年6月30日止六個月：16.5%)的稅率繳交香港利得稅。新加坡成立的置富產業信託須按17%(截至2017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本期間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。

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)4,435.0百萬港元(截至2017年6月30日止六個月：1,433.9百萬港元)除以期間已發行1,911,191,135個(截至2017年6月30日止六個月：1,905,692,529個)基金單位的加權平均數目計算。

由於於財政期間內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

	截至2018年 6月30日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至2017年 12月31日止 年度 千港元 (經審核)
公平值		
期／年初	37,751,000	36,368,000
期／年內：		
提升投資物業所產生的資本開支	15,489	52,451
轉撥至分類為待出售之公司資產(附註(i))	-	(1,061,000)
投資物業公平值變動	3,011,511	2,391,549
期／年末	40,778,000	37,751,000

附註：

- (i) 於2018年2月28日，置富產業信託完成透過以代價2,000.0百萬港元(減於出售完成日期的負債淨額調整12.4百萬港元)出售Maulden Investments Limited的全部股權，向一名獨立第三方出售和富蓄。

銷售所得款項(減開支)已如附註15(i)所披露用作償還部分銀行融資。出售產生約941.1百萬港元的收益。

失去控制權的資產及負債分析：

	千港元 (未經審核)
投資物業	1,061,000
貿易及其他應收款項	4,048
銀行結餘及現金	2,603
貿易及其他應付款項	(19,043)
稅項撥備	(274)
遞延稅項負債	(13,886)
所出售的資產淨值	1,034,448

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

12 投資物業(續)

附註：(續)

出售一間物業公司的收益按以下項目釐定：

	千港元 (未經審核)
已收代價	1,987,608
減：所產生的交易成本	(2,100)
減：出售費用	(10,000)
減：所出售的資產淨值	(1,034,448)
	941,060

出售產生的現金流入淨額如下：

	千港元 (未經審核)
已收代價	1,987,608
減：出售現金及現金等值物	(2,603)
	1,985,005

- (ii) 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2018年6月30日及2017年12月31日，萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)進行獨立估值。該公司為與本集團並無關連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。物業的估值主要通過收益資本化進行，該估值方法以各物業所有可供租用單位的現有租金收益淨額(即不包括差餉、地租及管理費)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特定因素。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%(2017年12月31日：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。

- (iii) 於2018年6月30日，總公平值為5,917百萬港元(2017年12月31日：10,283百萬港元)的物業已抵押作抵押品，以取得銀行的融資貸款。

13 衍生金融工具

	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017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	56,505	14,157
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	-	668
非流動資產	56,734	19,279
非流動負債	-	(5,790)
流動負債	(229)	-
	56,505	14,157

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。

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2018年6月30日並未按對沖會計法處理總面值為5,048.2百萬港元(2017年12月31日：6,463.2百萬港元)的合約將於2019年3月至2021年4月到期(2017年12月31日：2018年4月至2021年4月)。該等合約具固定利息支出，年利率介乎0.665%至1.85%(2017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或倘香港銀行同業拆息率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公平值變動為收益總額42.3百萬港元(截至2017年6月30日止六個月：虧損84.3百萬港元)，已於截至2018年6月30日止六個月的損益表確認。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

13 衍生金融工具(續)

並未按對沖會計法處理的衍生工具：(續)

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。

14 貿易及其他應收款項

	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經審核)
(a) 貿易應收款項：		
外方	31,811	29,849
相關人士(附註22)	2,151	4,880
	33,962	34,729
(b) 其他應收款項及預付款項：		
抵押按金	25,669	25,669
其他應收款項	3,899	204,431
預付款項	1,618	2,129
	31,186	232,229
	65,148	266,958

14 貿易及其他應收款項(續)

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：

	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經審核)
0-30日	33,635	34,548
31-90日	317	170
超過90日	10	11
	33,962	34,729

15 借貸

	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押有期貨款	2,000,000	3,100,000
無抵押有期貨款	7,355,060	7,355,060
無抵押循環貸款	-	400,000
	9,355,060	10,855,060
減：未攤銷借貸手續費	(58,183)	(71,849)
	9,296,877	10,783,211
應償還賬面值：		
按要求或一年內	-	1,496,788
超過一年，但少於兩年	1,150,729	-
超過兩年，但少於五年	8,146,148	9,286,423
	9,296,877	10,783,211
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	-	(1,496,788)
	9,296,877	9,286,423

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

15 借貸(續)

- (i) 於2018年2月28日，由於附註12(i)所披露出售和富薈，現有抵押貸款融資1,100百萬港元已獲提早償還。
- (ii) 於2018年6月30日，已承諾貸款融資合共10,055.1百萬港元(2017年12月31日：11,155.1百萬港元)，按香港銀行同業拆息率加介乎0.98%至1.30%的範圍計息(2017年12月31日：0.98%至1.40%)。

此外，受託人(作為置富產業信託的受託人身份)已就所有融資提供擔保。

- (iii) 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：

	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	116,088	130,000
增加	-	12,000
期／年內撥回	(12,650)	(25,912)
於期／年末	103,438	116,088
累計攤銷變動：		
於期／年初	(44,239)	(38,607)
期／年內攤銷	(10,876)	(24,940)
期／年內撥回	9,860	19,308
於期／年末	(45,255)	(44,239)
賬面淨值	58,183	71,849

16 貿易及其他應付款項

	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經審核)
(a) 貿易應付款項：		
租戶按金		
－外方	494,465	495,950
－相關人士(附註22)	21,708	15,184
預收租金		
－外方	30,636	27,247
	546,809	538,381
(b) 其他應付款項：		
受託人費用	2,295	2,232
就待出售之公司資產應收按金		
其他開支	-	200,000
－外方	118,887	120,053
－相關人士(附註22)	56,411	55,719
－管理人(附註22)	53,776	45,076
應付利息	433	3,875
其他	2,684	2,390
	234,486	429,345
	781,295	967,726

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2018年6月30日，租戶按金323.8百萬港元(2017年12月31日：308.7百萬港元)將於報告期末起計12個月後結算。

簡明綜合財務報表附註

截至2018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2017年1月1日餘額	1,902,128	7,879,828
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2017年1月1日至9月30日期間的基本費用	9,148	83,306
於2017年12月31日已發行餘額	1,911,276	7,963,134
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2017年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註(i))	3,072	29,348
於2017年12月31日餘額	1,914,348	7,992,482
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2018年1月1日至3月31日期間的基本費用	2,947	27,925
於2018年6月30日已發行餘額	1,917,295	8,020,407

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2018年1月2日，置富產業信託以每基金單位9.553港元發行價發行3,072,278個基金單位予管理人，作為由2017年10月1日至2017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2018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30,845.5百萬港元及於2018年6月30日已發行基金單位總數1,917,295,034個計算。

於2017年12月31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26,887.8百萬港元及於2017年12月31日已發行及將發行基金單位總數1,914,348,385個計算，包括於2018年1月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2018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236.2百萬港元(2017年12月31日：1,146.2百萬港元)。

20 資產總值減流動負債

於2018年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為40,598.5百萬港元(2017年12月31日：36,624.1百萬港元)。

21 資本承擔

於2018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77.5百萬港元(2017年12月31日：261.9百萬港元)及已訂約但未作出撥備的資本承擔為218.4百萬港元(2017年12月31日：67.2百萬港元)。

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	
		2018年 千港元 (未經審核)	2017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)	443	409
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	18,943	17,823
BIGBOXX.com Limited	(c)	1,225	1,206
長江實業地產發展有限公司	(b)	17,636	21,329
港基物業管理有限公司	(b)	1,044	1,314
恒生銀行有限公司	(d)	9,846	9,674
和記環球電訊有限公司	(c)	–	767
和記企業有限公司	(c)	1,495	1,475
和記電話有限公司	(c)	4,700	4,591
和記電訊服務有限公司	(c)	42	–
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	74,723	76,605
信澤企業有限公司	(b)	9	8
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	4,933	4,931
Towerich Limited	(b)	34	33

簡明綜合財務報表附註

截至2018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	
		2018年 千港元 (未經審核)	2017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			
進達車場管理有限公司	(b)	4,609	4,344
物業管理費用			
港基物業管理有限公司	(b)	504	496
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	23,829	23,045
高衛物業管理有限公司	(b)	88	79
黃埔物業管理有限公司	(b)	108	335
租賃佣金及市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	13,221	14,283
廣告及宣傳開支			
新城廣播有限公司	(c)	–	258
受託人費用			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		6,699	6,345
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)	58,425	54,950
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(e)	23,276	22,496
估值及其他費用			
萊坊	(f)	315	198

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	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017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)	1	1
長江實業地產發展有限公司	(b)	1,914	4,619
恒生銀行有限公司	(d)	1	–
和記電話有限公司	(c)	1	50
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	234	210
		2,151	4,880
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)	53,776	45,076
港基物業管理有限公司	(b)	27,763	26,261
進達車場管理有限公司	(b)	787	765
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	7,426	10,249
高衛物業管理有限公司	(b)	20,435	18,444
		56,411	55,719
		110,187	100,795

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017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)	241	240
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	1,601	2,472
港基物業管理有限公司	(b)	621	599
恒生銀行有限公司	(d)	5,398	5,138
滙豐	(d)	2,138	2,132
和記電訊服務有限公司	(c)	5	36
和記電話有限公司	(c)	1,592	1,531
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	10,089	3,013
信澤企業有限公司	(b)	5	5
Towerich Limited	(b)	18	18
		21,708	15,184

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2018年6月30日，該公司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) 萊坊為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。

23 比較數字

為符合本期間的呈列方式，若干比較數字已於該等簡明綜合財務報表中重新分類，有關重新分類對以往已報告溢利並無重大影響。

於截至2018年6月30日止六個月，(i)管理人審閱及重新評估收益性質，並認為45.6百萬港元(截至2017年6月30日止六個月：46.6百萬港元)的收入與本集團報銷的開支有關，且與本集團進行一般業務活動換取代價的結果並無關連，因此，該金額與相關開支所抵銷；及(ii)衍生金融工具公平值變動根據附註8於簡明綜合損益及其他全面收入表中合併分類為融資成本，而非作為細列項目呈列。

表現概覽

	2018年 6月30日 (未經審核)	2017年 12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	30,845,519	26,887,767
每基金單位資產淨值(港元)	16.09	14.05
期／年內最高成交價(港元)	9.87	9.82
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)	9.01	8.52
成交價相對資產淨值的最高折讓	44.0%	39.4%
每基金單位淨收益率 ²	5.8%	5.3%

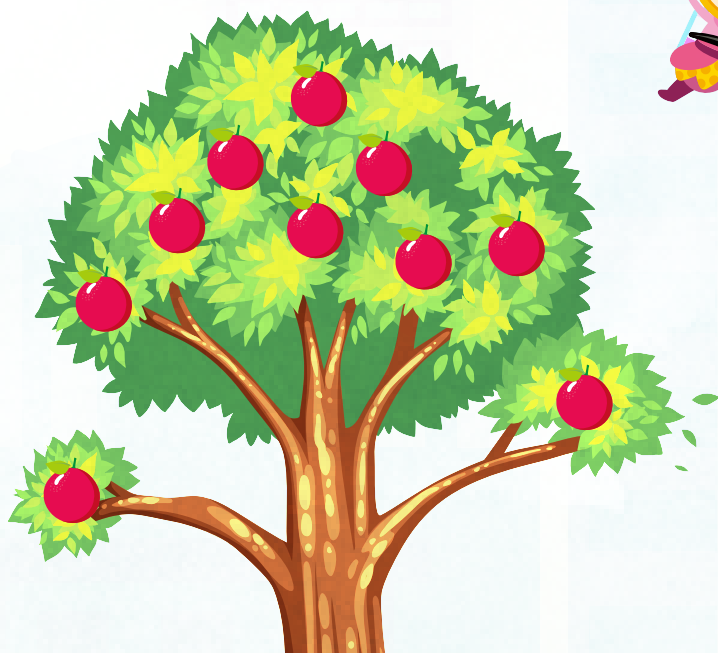
附註：

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2018年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2018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2017年12月31日止年度，每基金單位淨收益率乃根據截至2017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 2018, 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2018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	8,580	98.6%	653
2	Fortune Kingswood	置富嘉湖	665,244	8,069	94.0%	622
3	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	5,917	99.6%	290
4	Metro Town	都會駅	180,822	3,816	100.0%	74
5	Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,779	83.1%	179
6	Laguna Plaza	麗港城商場	163,203	2,624	98.1%	150
7	Belvedere Square	麗城薈	276,862	2,534	99.5%	329
8	Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,795	100.0%	73
9	Caribbean Square	映灣薈	63,018	1,231	100.0%	117
10	Jubilee Square	銀禧薈	170,616	952	96.2%	97
11	Smartland	荃薈	123,544	773	95.6%	67
12	Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	748	100.0%	27
13	Centre de Laguna	城中薈	43,000	322	100.0%	N.A
14	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	305	100.0%	35
15	Lido Avenue	麗都大道	9,836	205	100.0%	N.A
16	Rhine Avenue	海韻大道	14,604	128	100.0%	N.A
	Total/Overall Average	合計/總平均值	3,001,882	40,778	96.0%	2,713



新界
NEW TERRITORIES

九龍
KOWLOON

大嶼山
LANTAU ISLAND

香港島
HONG KONG

2



8

15

16

7

11

12

10

3

1



9



14

5

6

13

4



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

