

# FORTUNE

置富產業信託 REIT

Sharing Success  
Accumulating Fortune  
毗鄰互惠 穩健置富

Stock Code 股份代號 : 778



## 有關置富產業信託

置富產業信託於2003年成立，是一家由於2003年7月4日訂立的信託契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)(「**信託契約**」)所組成的房地產投資信託基金。其為首家持有香港資產的房地產投資信託基金，現於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)主板上市。

置富產業信託在香港持有16個零售物業，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(作為置富產業信託的管理人)(「**管理人**」)管理。管理人為亞騰資產管理有限公司的全資附屬公司。亞騰業務網絡遍佈全球，也是亞太區首屈一指的不動產資產管理公司。



## 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

**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



# 財務摘要

## 收益

(百萬港元)

**951.8**

截至2020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)

**718.2**

截至2020年6月30日止  
六個月

**748.7**

截至2019年6月30日止  
六個月

62

中期報告2020

	截至2020年 6月30日止六個月	截至2019年 6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬港元)	951.8	974.3	-2.3%
物業收入淨額(百萬港元)	718.2	748.7	-4.1%
成本對收益比率	22.2%	20.8%	+1.4%
可供分派收入(百萬港元)	489.7	505.4	-3.1%
基金單位持有人的分派(百萬港元)	440.7	505.4	-12.8%
每基金單位分派(「每基金單位分派」)(港仙)	22.60	26.13	-13.5%



## 每基金單位資產淨值

(港元)



## 物業估值

(百萬港元)



	於2020年6月30日	於2019年12月31日	百分比變動
每基金單位資產淨值(港元)	15.37	16.81	-8.6%
物業估值(百萬港元)	40,327	42,820	-5.8%
資產負債比率 <sup>1</sup>	21.6%	19.8%	+1.8%

附註：

1. 資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。



# 三大增長策略

## 提升回報的收購

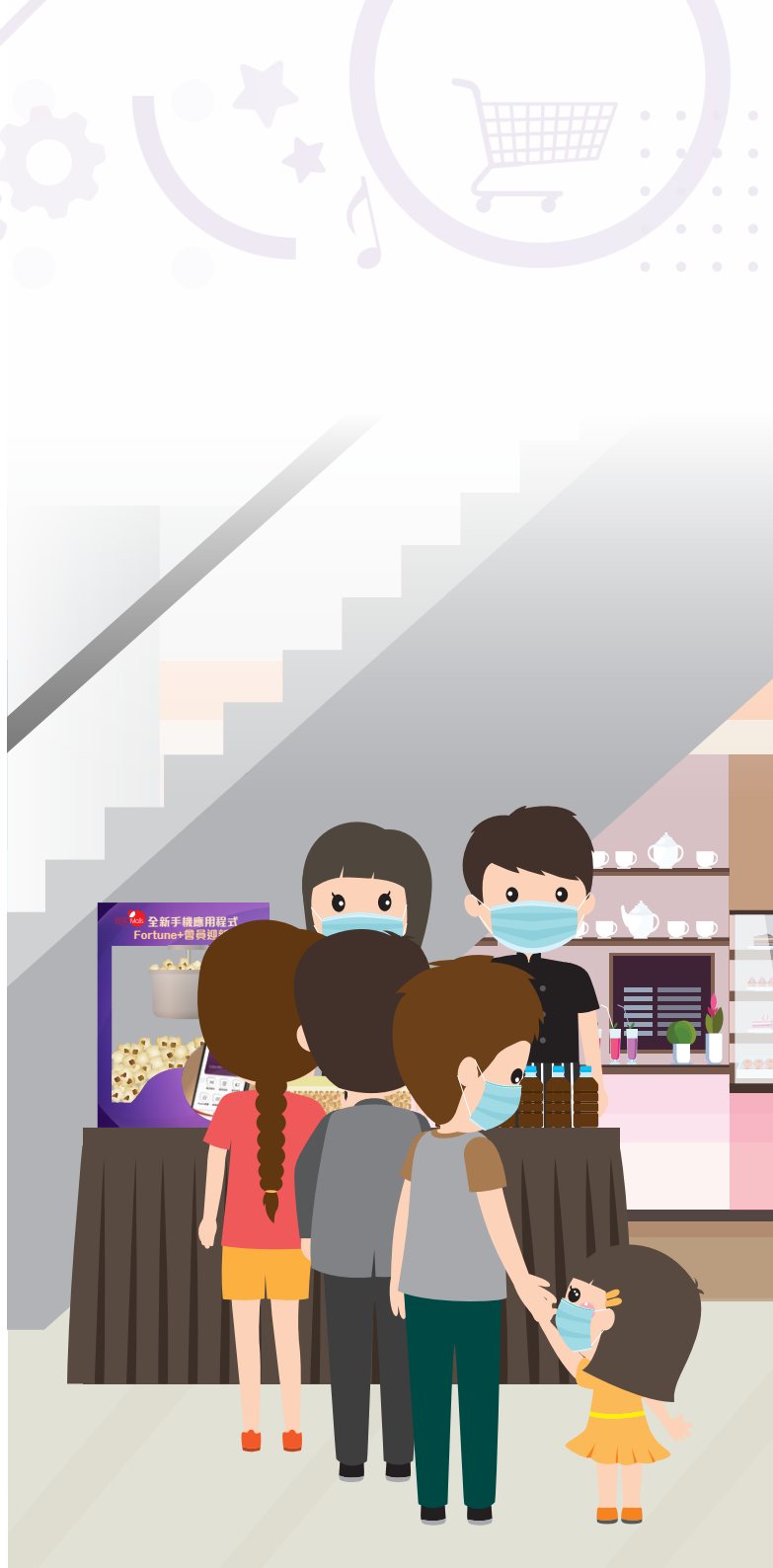
置富產業信託於2003年成立，在過去16年來一直不斷壯大規模，先後收購合共13個物業。我們將持續以審慎的態度擴充物業組合規模，旨在為基金單位持有人帶來可觀回報。

## 積極的租賃管理

為應對疲軟的經濟環境並務求在艱難時期維持財政穩健，置富產業信託專注於挽留現有租戶，致力在續租租金及出租率之間求取平衡。因此，在報告期間續租率強韌地保持在77%，而物業組合出租率於2020年6月30日站穩在95%。

## 資產增值措施

為提升資產價值，置富產業信託透過資產增值措施不斷優化其物業組合。繼2019年成功地完成+WOO嘉湖一期的資產增值措施，我們現正規劃+WOO嘉湖二期的翻新工程，旨在進一步鞏固+WOO嘉湖作為天水圍一站式休閒購物中心的領先地位。



## 強勢推出「置富Malls」 手機應用程式全面提升購物體驗

置富產業信託於2020年6月成功推出「置富Malls」手機應用程式，整合旗下16個商場並提供一站式的購物、餐飲及休閒資訊，令顧客購物消閒更輕鬆寫意。

程式涵蓋多項實用功能，包括Fortune+會員計劃、商舖導航及商戶優惠等。「置富Malls」以不同的獎賞優惠及活動資訊吸引顧客，進一步推動商場人流及消費，優化租戶的營商環境，並為區內人士帶來更優質和貼心的購物消閒體驗。





# 管理層討論及分析

## 財務回顧

截至2020年6月30日止六個月（「**報告期間**」），置富產業信託錄得收益951.8百萬港元，按年下跌2.3%，主要由於報告期間續租租金調升率錄得負增長及停車場收入減少所致。物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年增加4.5%至211.4百萬港元，升幅主要由於信貸虧損撥備錄得6.2百萬港元，以及因應對2019冠狀病毒疫情市況而增加的市場推廣費用及物業管理開支。因此，物業收入淨額按年減少4.1%至718.2百萬港元，而報告期間的成本對收益比率上升至22.2%（2019年上半年：20.8%）。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年增加8.8%至139.7百萬港元，主要是由於報告期間之實際借貸成本較高及債務水平略有提高所致。報告期間的實際借貸成本為3.20%（2019年上半年：3.02%）。

報告期間的可供分派收入為489.7百萬港元，按年減少3.1%。鑑於未來環境仍然挑戰重重，董事會經過慎重考慮並審慎議決派息比率為90%，以增加現金儲備。因此，報告期間的每基金單位分派為22.60港仙（2019年上半年：26.13港仙）。按基金單位於2020年6月30日之收市價6.97港元計算，每基金單位分派的年度化分派收益率為6.5%。

截至2020年6月30日止六個月之中期每基金單位分派為22.60港仙，將於2020年9月18日支付予於2020年8月11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。

## 獲納入公認的指數標誌著關鍵里程碑

置富產業信託已獲納入MSCI香港小型股指數，自2020年5月29日收市起生效。這個重要的里程碑將進一步提升置富產業信託於全球資本市場的企業形象，並有助推動更活躍的股票交投量。



## 資本管理

於2020年6月30日，置富產業信託的已承諾貸款融資總額為8,900百萬港元(於2019年12月31日：8,900百萬港元)。由於物業估值減少，資產負債比率因而上升至21.6%(2019年12月31日：19.8%)。於2020年6月30日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比上升至26.2%(2019年12月31日：24.2%)。另外，3,200百萬港元的貸款將於2020年12月到期，我們正與銀行磋商以於貸款到期前完成再融資。

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項投資物業中有15項不帶產權負擔，令其擁有良好的財務靈活性。於2020年6月30日，已承諾債務總額當中約77%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2020年6月30日的公平值為5,817百萬港元。滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為置富產業信託的受託人(「**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實力，足以履行財務承諾及應付營運資金的需求。於2020年6月30日，可動用之流動資金為926.5百萬港元(2019年12月31日：530.4百萬港元)，包括已承諾而未提取的融資700.0百萬港元(2019年12月31日：394.0百萬港元)以及現金及銀行存款226.5百萬港元(2019年12月31日：136.4百萬港元)。

鑒於若干利率對沖合約將於2020年7月及8月內屆滿，置富產業信託於報告期間訂立新利率掉期合約，為應對利率波動維持適當的保障。於2020年6月30日，置富產業信託以利率掉期對沖約68%(2019年12月31日：53%)未償還債務的利率成本。

於2020年6月30日，每基金單位的資產淨值為15.37港元，較2019年底的16.81港元減少8.6%。

### 68 物業組合估值

於2020年6月30日，置富產業信託旗下16個零售物業的估值為40,327百萬港元，較2019年12月31日的估值減少5.8%，主要由於零售環境疲軟因而調低對未來租金的估算。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%。估值減少為報告期間帶來2,516.1百萬港元的重估虧損。



## 物業組合摘要

於2020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	8,343	96.6%	653
+WOO嘉湖	665,244	8,187	95.1%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,817	88.7%	290
都會駅	180,822	3,698	97.2%	74
置富都會	332,168	2,642	92.5%	179
麗城薈	276,862	2,576	93.5%	329
麗港城商場	163,203	2,522	98.7%	150
華都大道	80,842	1,787	99.3%	73
映灣薈	63,018	1,178	100%	117
銀禧薈	170,616	952	95.4%	97
荃薈	123,544	817	96.0%	67
青怡薈	78,836	811	96.6%	27
城中薈	43,000	338	98.5%	不適用
凱帆薈	74,734	316	100%	35
麗都大道	9,836	209	100%	不適用
海韻大道	14,604	134	100%	不適用
<b>合計／總平均值</b>	<b>3,001,882</b>	<b>40,327</b>	<b>95.0%</b>	<b>2,713</b>

### 業務回顧

2020年上半年寫下香港經濟環境極為艱難嚴峻的一章。零售市場連環受到前所未見的多重事件所打擊，並對整個行業造成廣泛而深遠的影響。於2019年，在經濟疲軟的環境下，加上自6月以來持續發生的本地社會事件，零售市場因而錄得十多年以來最差的表现。2019年下半年的零售銷售總值按年下降20.0%；至去年12月時，消費者信心有所恢復，惟僅曇花一現，2020年初爆發2019冠狀病毒疫情令市況進一步惡化。於2020年首五個月，零售銷售額按年大幅下跌34.8%。

置富Malls以日常必需品為業務重心，超過58%的月租來自超級市場、餐飲以及服務及教育行業。然而，其物業組合未能倖免受到當前低迷經濟環境所影響。惟政府發出的旅遊限制及實行社交距離措施已嚴重影響了市民的日常生活及在不同程度上影響了旗下租戶的業務。於2020年2月至4月期間，絕大部份市民均採取審慎抗疫態度避免外出，令旗下商場的客流量因而減少了約20%。當中，餐飲及一般零售租戶首當其衝遭受直接打擊。加上學校自2020年1月底起停課，旗下商場的多個教育中心亦相繼於2020年2月起暫停營業。隨後於2020年4月，電影院、遊戲中心及美容院更在政府進一步收緊社交距離措施下被勒令關閉停業。相反地，超級市場及家居用品卻是旗下物業組合內之亮點所在，成為少數錄得銷售增長的行業類別。

我們時刻把僱員、租戶及客戶的福祉置於首位，因此我們在置富Malls採取了多方面健康及安全防禦措施以減低疫情的影響。而面對目前艱難的營商環境，我們亦推出了一連串市場推廣活動，以推動消費及支持租戶的業務，當中包括禮品及現金券獎賞兌換，以及透過置富Malls社交平台為餐飲租戶的外賣業務作推廣宣傳。

於報告期間，香港零售市場疲軟導致置富產業信託的經營表現承受著不利影響。租賃市場氣氛疲弱，而新租賃查詢更見淡靜。零售商普遍採取審慎態度為求順利渡過疫情，並重新調整往後的發展預期。為應對當前不利的經濟環境及確保置富產業信託在逆境中仍維持穩健的財務狀況，我們專注於挽留現有租戶，致力在續租租金調升率與出租率之間取得平衡。因此，報告期間的續租率仍然維持強韌的水平，保持在77%，而於2020年6月30日，物業組合出租率處於95%的穩健水平。由於新訂租約之租金水平普遍向下，物業組合的續租租金調升率於報告期間首次錄得負增長。然而我們相信，維持高出租率有利穩定集團的財務，而我們對佔可出租總面積約27%、將於2020年下半年屆滿的租約，會繼續採取靈活的租賃策略。

## 增值措施

為保持置富Malls的競爭力及緊貼市場動向，我們一直致力為購物人士帶來稱心的購物體驗，並為租戶建立可持續的營商環境，以提升商場在各方面的優勢。我們最新推出的市場推廣策略，要數集團於2020年6月強勢推出的「置富Malls」手機應用程式。我們透過該應用程式提供線上以至線下相輔相承的服務，以達致提升客戶體驗的第一步。該應用程式不僅整合了全港共16個置富Malls，更附設Fortune+會員計劃，讓會員把消費轉換為幸運禮遇，藉此提升顧客的忠誠度。「置富Malls」手機應用程式推出至今反應熱烈，我們深感鼓舞，預期可持續推動置富Malls的人流及業務。

另一方面，繼2019年成功完成+WOO嘉湖一期的資產增值措施後，我們現正就+WOO嘉湖二期的翻新工程進行規劃，以進一步鞏固+WOO嘉湖作為天水圍最大型一站式休閒購物中心的領導地位。

## 展望

2019冠狀病毒疫情已重挫全球經濟。近期，越來越多國家放寬限制措施，並開始恢復商業及社交活動。然而，經濟重回正軌可能仍需一段時間。展望未來，新一波的疫情風險未退、地緣政治局勢緊張及貿易保護主義將繼續對全球經濟構成下行風險。儘管如此，全球多國政府均積極採取各項刺激措施支持經濟。聯邦基金利率在可預見的未來有望保持接近零的低水平，香港的低利率環境可能會進一步延續。

繼2019年6月以來持續不斷的本地社會事件後，香港再次受到疫情爆發的重擊，令本港經濟陷入嚴重衰退，2020年第一季度的本地生產總值按年下降8.9%，其中私人消費減少10.1%。失業率更於2020年6月上升至6.2%的15年高位。為此，政府已推出歷來最大規模的紓困措施以保持經濟活力。鑑於香港嚴峻的勞動市場以及旅遊限制措施，未來一段時期零售租金將隨疲弱的經濟而繼續受壓。

置富產業信託的強韌抗跌力及保持十多年的增長往績，一直讓我們引以為傲。儘管近期面對重重挑戰，我們仍專注透過積極的資產管理、有效的成本控制、穩健的資產負債表及審慎的收購，以守護基金單位持有人的長期價值。然而，我們對置富Malls的長遠增長前景仍然保持審慎樂觀的態度，並已準備就緒伺機把握增長機遇。

## 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，以及遵守適用的香港法規及法律。

置富產業信託是一家在香港聯交所上市的房地產投資信託基金。其基金單位於2019年10月21日在新加坡證券交易所有限公司(「**新交所**」)自願除牌，並自新加坡金融管理局(「**新加坡金管局**」)取消授權。置富產業信託及／或管理人須遵守於香港適用的法律、法規及規例，其中包括香港聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載的守則條文。



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

於報告期間，信託契約及合規手冊的修訂如下：

### 信託契約的修訂

於新交所自願除牌、新加坡金管局取消授權及受託人變更後，管理人已修訂構成置富產業信託的信託契約。信託契約的修訂已自2020年1月10日起生效。

### 合規手冊的修訂

管理人已根據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標準，並刪除於新加坡金管局取消授權後不再適用於置富產業信託的新加坡規定。管理人已在於2020年2月4日舉行的董事會會議上批准該等修訂。

### 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2020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。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用、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。



## 董事資料變更

在置富產業信託的2019年年報刊發後，管理人接獲下列董事資料變更通知：

- 自2020年2月28日起，林惠璋先生獲委任為Minterest Holdings Pte. Ltd(總部設在新加坡的眾籌平台)的非執行董事。
- 楊逸芝小姐為香港上市公司商會常務委員會2020/2021年度常務副主席，並自2020年7月10日起獲委任為主板及GEM上市覆核委員會成員。
- 自2020年7月23日起，馬勵志先生已獲委任為於香港上市之高銀金融(集團)有限公司(股份代號：530)的副主席及獨立非執行董事，並於2020年7月23日調任為副主席及非執行董事。
- 自2020年5月1日起，鄭愛萍女士獲委任為美國花旗銀行分支機構Citibank Singapore Limited的董事會成員。彼亦自2020年4月13日起獲委任為亞洲基礎設施投資銀行審核及風險委員會的外部成員，並於2020年4月1日獲委任為新加坡證券交易所上訴委員會的成員。此外，鄭女士於2020年3月獲續任為全國職工總會教育及培訓基金受託人董事會成員。於2020年6月8日，鄭女士獲委任為新加坡會計及企業管理局之技術諮詢小組成員。

## 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2020年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2020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	2,562	1,463
屈臣氏零售(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用合約交易	16,243	1,232
長江實業地產發展有限公司	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	租賃及許用合約交易	13,629	–
港基物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	租賃交易	1,146	638
和記企業有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	許用合約交易	4,690	1,412
百佳超級市場(香港)有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用合約交易	75,790	2,297
Towerich Limited	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	許用合約交易	36	20
<b>合計</b>			<b>115,720</b>	<b>7,062</b>

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2020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 <sup>1</sup>	物業管理及營運	538
進達車場管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	停車場租賃代理費用	4,661
Goodwell-Fortune Property Services Limited	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	物業和租賃管理費用及 市場推廣服務費用	31,976
高衛物業管理有限公司	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	物業管理及營運	100
<b>合計</b>			<b>37,275</b>

附註：

1. 重大持有人為Focus Eagle。

## 關連人士交易

### 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2020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	84,404
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	6,377
仲量聯行有限公司	主要估值師	估值費用	154
<b>合計</b>			<b>90,935</b>

## 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<sup>1</sup>(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2020年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2020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	10,766	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	5,038	2,106
<b>合計</b>			<b>15,804</b>	<b>7,828</b>

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2020年6月30日，已發行基金單位總數為1,945,863,309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2020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 <sup>1</sup>	413,074,684	21.23%	–	–
長江實業集團有限公司(「長江實業」) <sup>1</sup>	–	–	525,630,684	27.01%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2020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 <sup>1</sup>	112,556,000	5.78%	–	–
Schroders Plc <sup>2</sup>	–	–	178,039,000	9.15%

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178,039,000個基金單位的權益，其中：
  - 53,361,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
  - 55,781,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Ltd持有；及
  - 68,897,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有。



## 管理人的權益

於2020年6月30日，管理人持有置富產業信託14,451,309個基金單位，或已發行基金單位約0.74%。

## 董事及高級行政人員的權益

於2020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 <sup>1</sup>	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)於2020年6月30日被視為擁有置富產業信託1,019,300個基金單位(或已發行基金單位約0.05%)的權益。

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2020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2020年6月30日及2019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) Schrodgers Plc於2020年6月30日實益擁有178,039,000個基金單位的權益及於2019年12月31日實益擁有208,798,400個基金單位的權益，且於2020年5月5日不再為置富產業信託的重大持有人；
- (b) 管理人於2020年6月30日實益擁有14,451,309個基金單位的權益及於2019年12月31日實益擁有6,130,226個基金單位的權益；及
- (c) 滙豐集團於2020年6月30日被視為實益擁有1,019,300個基金單位的權益及於2019年12月31日並無實益擁有任何置富產業信託的基金單位的權益。

## 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2020年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,945,863,309個。與2019年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共8,321,083個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2020年1月3日，3,574,231個新基金單位已按每基金單位9.0590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10月1日至2019年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約32.4百萬港元。
- 於2020年4月1日，4,746,852個新基金單位已按每基金單位6.7470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2020年1月1日至2020年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約32.0百萬港元。

## 回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，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2020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。

# 公司資料

## 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

## 受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

## 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

## 84 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

## 管理人的法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師

## 股份代號

778

## 網址與電郵

[www.fortunereit.com](http://www.fortunereit.com)  
[www.fortunemalls.com.hk](http://www.fortunemalls.com.hk)  
[enquiries@fortunereit.com](mailto: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(「**置富產業信託**」)及其附屬公司刊載於第88頁至第115頁的簡明綜合財務報表，包括於2020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、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、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**

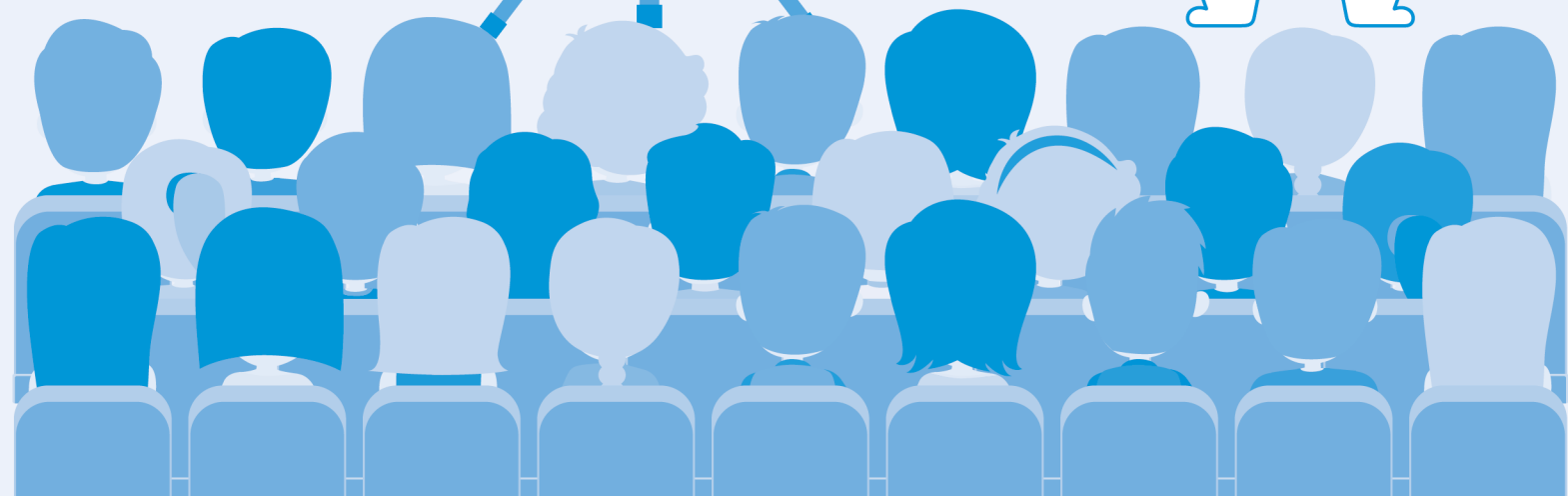
執業會計師

香港

2020年7月24日

# 財務報告

- 88 簡明綜合損益及其他全面收入表
- 89 分派表
- 91 簡明綜合財務狀況表
- 92 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 94 簡明綜合現金流量表
- 95 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2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>	4	<b>951,822</b>	974,274
物業營運開支	6	(211,412)	(202,351)
<b>物業收入扣除管理人表現費用前淨額</b>		<b>740,410</b>	771,923
管理人表現費用		(22,215)	(23,175)
<b>物業收入淨額</b>		<b>718,195</b>	748,748
管理人基本費用		(62,189)	(63,026)
外幣兌換淨收益		18	37
利息收入		98	645
信託開支	7	(8,441)	(11,272)
投資物業公平值變動	12	(2,516,123)	641,331
融資成本	8	(292,290)	(181,407)
<b>除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利</b>	9	<b>(2,160,732)</b>	1,135,056
所得稅開支	10	(106,715)	(113,301)
<b>期間(虧損)/溢利(未計與基金單位持有人之交易)</b>		<b>(2,267,447)</b>	1,021,755
基金單位持有人的分派		(440,745)	(505,449)
<b>期間全面(開支)/收入淨額</b>		<b>(2,708,192)</b>	516,306
<b>每基金單位基本(虧損)/盈利(港仙)</b>	11	<b>(116.49)</b>	52.90

# 分派表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
<b>期間(虧損)/溢利(未計與基金單位持有人之交易)</b>		<b>(2,267,447)</b>	1,021,755
<b>調整：</b>			
管理人基本費用		<b>62,189</b>	63,026
投資物業公平值變動	12	<b>2,516,123</b>	(641,331)
衍生金融工具公平值變動	8	<b>152,549</b>	53,010
非現金融資成本		<b>12,082</b>	–
遞延稅項	10	<b>14,221</b>	–
外幣兌換收益		–	(37)
其他不可扣稅信託開支		–	9,026
<b>可供分派收入(附註(i))</b>		<b>489,717</b>	505,449
分派予基金單位持有人之百分比		<b>90%</b>	100%
<b>基金單位持有人的分派(附註(ii))</b>		<b>440,745</b>	505,449
<b>每基金單位分派(港仙)(附註(iii))</b>		<b>22.60</b>	26.13

## 分派表

截至2020年6月30日止六個月

附註：

- (i) 自截至2020年12月31日止財政年度起，置富產業信託的分派政策為分派有關財政期間不少於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)(以剔除因應日期為2003年7月4日的信託契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)(「**信託契約**」)而作出若干調整後的影響)(「**除稅後純利**」)。截至2020年6月30日止六個月的可供分派收入為489.7百萬港元。

就於2019年12月31日前之財政年度及截至2019年12月31日止財政年度而言，置富產業信託的分派政策為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，有關分派由管理人酌情決定)(「**免稅收入淨額**」)；及(b)90%的除稅後純利。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505.4百萬港元及466.8百萬港元。因此，根據免稅收入淨額計算得出的截至2019年6月30日止六個月可供分派收入為505.4百萬港元。

- (ii) 截至2020年6月30日止六個月，分派予基金單位持有人金額為440.7百萬港元(截至2019年6月30日止六個月：505.4百萬港元)，派息比率佔置富產業信託截至2020年6月30日止六個月可供分派收入489.7百萬港元(截至2019年6月30日止六個月：505.4百萬港元)的90%(2019年6月30日：100%)。

- (iii) 截至2020年6月30日止六個月每基金單位分派22.60港仙之計算乃根據中期分派予基金單位持有人金額440.7百萬港元除以1,950,177,768個基金單位計算，即於2020年6月30日之1,945,863,309個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2020年第二季度所提供服務之基本費用而向其發行之4,314,459個基金單位。

截至2019年6月30日止六個月每基金單位分派26.13港仙之計算乃根據中期分派予基金單位持有人金額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。

# 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019年12月31日 千港元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	40,327,000	42,820,000
衍生金融工具	13	–	1,327
<b>非流動資產總值</b>		<b>40,327,000</b>	<b>42,821,327</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	14	91,214	85,496
銀行結餘及現金		226,531	136,375
衍生金融工具	13	–	6,291
<b>流動資產總值</b>		<b>317,745</b>	<b>228,162</b>
<b>資產總值</b>		<b>40,644,745</b>	<b>43,049,489</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具	13	143,430	13,684
借貸	15	4,985,500	4,979,800
遞延稅項負債		514,992	500,771
<b>非流動負債總額</b>		<b>5,643,922</b>	<b>5,494,255</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	702,946	750,586
衍生金融工具	13	15,185	–
借貸	15	3,781,690	3,499,379
應付分派		440,745	488,314
稅項撥備		82,140	192,835
<b>流動負債總額</b>		<b>5,022,706</b>	<b>4,931,114</b>
<b>負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>10,666,628</b>	<b>10,425,369</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>29,978,117</b>	<b>32,624,120</b>
<b>已發行及將發行基金單位(千個)</b>	17	<b>1,950,178</b>	<b>1,941,116</b>
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)</b>	18	<b>15.37</b>	<b>16.81</b>

# 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2020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2020年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	8,241,215	(286,279)	24,669,184	32,624,120
<b>營運</b>				
期間虧損(未計與基金單位持有人 之交易)	-	-	(2,267,447)	(2,267,447)
截至2020年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位22.60港仙	-	-	(440,745)	(440,745)
期間全面虧損淨額	-	-	(2,708,192)	(2,708,192)
<b>基金單位持有人交易</b>				
發行基金單位 — 以基金單位計算已付/應付 管理人基本費用	62,189	-	-	62,189
因基金單位持有人交易而導致資產 淨值增加	62,189	-	-	62,189
<b>於2020年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)</b>	<b>8,303,404</b>	<b>(286,279)</b>	<b>21,960,992</b>	<b>29,978,117</b>

	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
<b>營運</b>				
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)
期間全面收入淨額	—	—	516,306	516,306
<b>基金單位持有人交易</b>				
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
<b>於2019年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)</b>	<b>8,176,527</b>	<b>(286,279)</b>	<b>24,702,449</b>	<b>32,592,697</b>

# 簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	450,031	702,191
投資活動所用現金淨額：		
投資物業的提升	(23,123)	(85,669)
已收利息	98	645
	(23,025)	(85,024)
融資活動所用現金淨額：		
新增借貸	979,000	1,060,000
償還借貸	(700,000)	(1,080,000)
已付分派	(488,191)	(481,420)
已付融資成本	(127,659)	(118,589)
	(336,850)	(620,009)
現金及現金等值物淨額增加／(減少)	90,156	(2,842)
期初現金及現金等值物	136,375	542,899
<b>期末現金及現金等值物，指銀行結餘及現金</b>	<b>226,531</b>	<b>540,057</b>



## 1 一般資料

置富產業信託(「**置富產業信託**」)是根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃並於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)上市。置富產業信託受香港證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)以及置富資產管理有限公司(「**管理人**」)與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「**受託人**」)訂立的信託契約規管。

置富產業信託的主要活動為投資控股，而其附屬公司(連同置富產業信託統稱為「**本集團**」)的主要活動則包括擁有及投資位於香港的一系列零售商場，主要目的是為基金單位持有人提供穩定分派及長遠來說達到提升每基金單位資產淨值的目的。

## 2 編製基準

簡明綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

簡明綜合財務報表乃根據香港聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定及國際會計準則委員會(「**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」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之空間、本集團之內部財務資源及現時可動用之未提取的銀行融資連同為一年內到期的現有貸款與銀行商討獲得新的銀行貸款及為現有銀行貸款作再融資安排，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，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。



## 4 收益

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
經營租賃收益：		
固定	777,113	791,492
浮動	1,542	3,481
代收費用	122,718	121,466
停車場收益	49,935	57,188
其他收入	514	647
	<b>951,822</b>	<b>974,274</b>

附註：

- (i) 經營租賃付款主要包括基本租金、許可使用費及或然租金。除基於銷售百分比可變的或然租金外，租約租期商定主要介乎兩至三年，每月租金固定。
- (ii) 代收費用及停車場收益為客戶合約收益，包括租戶、許用合約持有人及客戶應付有關營運位於香港之物業的付款，乃於提供服務及設施時按時間確認為收入。本集團選擇應用可行權宜方法，方式為確認本集團有權就直接對應本集團迄今已完成履約之客戶價值開立發票的金額為收益。誠如國際財務報告準則第15號所批准，並無披露分配至該等未履行合約的交易價格。為進行比較，車位收益的比較數字已呈列於停車場收益(而非經營租賃收益)項下，而過往年度的停車場收益確認為租賃收入。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2020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（即管理人之管理層）檢討，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2020年6月30日，本集團擁有16項（2019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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
市場推廣及宣傳	10,131	6,733
物業管理開支	110,498	102,543
停車場營運開支	15,378	15,682
政府地租及差餉	5,048	6,724
租賃佣金及市場推廣服務費用	8,614	16,631
法律及其他專業費用	4,370	3,351
物業管理費	23,403	23,868
水電費	19,240	19,257
其他	14,730	7,562
	<b>211,412</b>	<b>202,351</b>

## 7 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
受託人費用	6,377	7,311
其他收費	2,064	3,961
	<b>8,441</b>	<b>11,272</b>

## 8 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
銀行借貸的利息開支	127,704	120,287
借貸手續費用攤銷	9,011	9,392
承諾費用	243	868
已變現利率掉期開支／(收入)	2,783	(2,150)
	<b>139,741</b>	<b>128,397</b>
衍生金融工具公平值變動	152,549	53,010
	<b>292,290</b>	<b>181,407</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020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(虧損)/溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
外部核數師費用		
— 核數服務	804	804
— 非核數服務	660	660
內部核數師費用	175	175
信貸減值虧損	6,163	—
估值費用(支付予總估值師)	154	152

## 10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
當期稅項：		
— 香港	92,494	100,134
遞延稅項	14,221	13,167
	<b>106,715</b>	<b>113,301</b>

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（截至2019年6月30日止六個月：16.5%）的稅率繳交香港利得稅。

就加速稅項折舊之遞延稅項乃採用適用稅率16.5%作暫時性差額作出撥備。由於投資物業不是以隨時間耗用大部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(虧損)/盈利

每基金單位之基本虧損乃以截至2020年6月30日止六個月虧損(未計與基金單位持有人的交易)2,267.4百萬港元除以期間已發行1,946,510,986個基金單位的加權平均數目計算。

每基金單位之基本盈利乃以截至2019年6月30日止六個月溢利(未計與基金單位持有人的交易)1,021.8百萬港元除以1,931,479,666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(虧損)/盈利。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

## 12 投資物業

	截至2020年 6月30日止六個月 千港元 (未經審核)	截至2019年 12月31日止年度 千港元 (經審核)
<b>公平值</b>		
期／年初	42,820,000	42,000,000
期／年內：		
提升投資物業所產生的資本開支	23,123	157,409
投資物業公平值變動	(2,516,123)	662,591
期／年末	40,327,000	42,820,000

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2020年6月30日及2019年12月31日，獨立估值由仲量聯行有限公司(「**仲量聯行**」)進行。該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。投資物業的公平值屬於公平值等級第三級。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(即不包括差餉、政府地租、管理費及空調費)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)乃參考香港類似物業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，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%(2019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，其涉及作出有關估值師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2020年6月30日，總公平值為5,817百萬港元(2019年12月31日：6,225百萬港元)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

	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019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	(158,615)	(6,066)
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	-	6,291
非流動資產	-	1,327
流動負債	(15,185)	-
非流動負債	(143,430)	(13,684)
	(158,615)	(6,066)

本集團利用利率掉期作為對沖工具，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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020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：

於2020年6月30日並未按對沖會計法處理總面值為6,486.2百萬港元(2019年12月31日：4,486.2百萬港元)的合約將於2020年7月至2027年8月到期(2019年12月31日：2020年7月至2024年3月)。該等合約具固定利息支付，年利率介乎1.5075%至2.245%(2019年12月31日：1.5075%至2.245%)，並按一個月或三個月香港銀行同業拆息(「**香港銀行同業拆息**」)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152.5百萬港元(截至2019年6月30日止六個月：虧損53.0百萬港元)已於截至2020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(經反映各對手方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

	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019年12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	62,745	42,881
減：信貸減值虧損	(6,163)	—
	56,582	42,881
其他應收款項及預付款項：		
— 抵押按金	25,666	25,671
— 其他應收款項	7,103	13,620
— 預付款項	1,863	3,324
	34,632	42,615
	91,214	85,496

按發票日期呈報的貿易應收款項(扣除信貸減值虧損)的賬齡分析如下。

	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019年12月31日 千港元 (經審核)
0—30日	44,611	40,554
31—90日	11,971	2,327
	56,582	42,881

## 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

### 14 貿易及其他應收款項(續)

物業租金付款並沒有信貸期。貿易應收款項的總賬面值包括免租期內的應計租金為數27.1百萬港元(2019年12月31日：29.7百萬港元)。於2020年6月30日，計入本集團貿易應收款項的結餘包括總賬面值為35.6百萬港元(2019年12月31日：13.2百萬港元)的應收賬款。該等應收賬款於報告日期已逾期。已逾期結餘中，總賬面值6.2百萬港元(2019年12月31日：無)已逾期90日或以上，且被視為違約，並已就此作出信貸減值虧損。

除就相應租戶持有的租戶按金外，本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。在決定貿易應收款項的可收回性時，本集團會於報告期末審閱各貿易應收賬款的可收回金額，以確保已就不可收回金額作出合適的減值虧損撥備。由於已收取租戶按金，面對的信貸風險有限。任何個別超出相關租戶按金的餘額已作出信貸減值虧損撥備。

## 15 借貸

	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019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	6,200,000	6,200,000
無抵押循環貸款	585,000	306,000
	<b>8,785,000</b>	8,506,000
減：未攤銷借貸手續費	(17,810)	(26,821)
	<b>8,767,190</b>	8,479,179
應償還賬面值：		
一年內	3,781,690	3,499,379
超過一年，但少於兩年	4,985,500	3,785,000
超過兩年，但少於五年	—	1,194,800
	<b>8,767,190</b>	8,479,179
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(3,781,690)	(3,499,379)
	<b>4,985,500</b>	4,979,800

# 簡明綜合財務報表附註

截至2020年6月30日止六個月

## 15 借貸(續)

附註：

- (i) 於2020年6月30日，承擔貸款融資總額為8,900百萬港元(2019年12月31日：8,900百萬港元)，按香港銀行同業拆息另加0.98%至1.30%(2019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：

	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019年12月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	89,000	92,813
期／年內撥回	-	(3,813)
於期／年末	89,000	89,000
累計攤銷變動：		
於期／年初	(62,179)	(47,209)
期／年內攤銷	(9,011)	(18,529)
期／年內撥回	-	3,559
於期／年末	(71,190)	(62,179)
賬面淨值	17,810	26,821

## 16 貿易及其他應付款項

	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019年12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金	483,009	505,062
預收租金	32,052	27,931
	<b>515,061</b>	532,993
其他應付款項		
受託人費用	1,028	1,091
管理人表現費用	7,769	7,639
其他開支	171,308	201,773
應付利息	2,212	86
其他	5,568	7,004
	<b>187,885</b>	217,593
	<b>702,946</b>	750,586

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2020年6月30日，租戶按金254.9百萬港元(2019年12月31日：266.5百萬港元)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2020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2019年1月1日餘額	1,927,905	8,113,501
年內發行新基金單位： 作為支付管理人於2019年1月1日至9月30日期間的 基本費用	9,637	95,335
於2019年12月31日已發行基金單位餘額	1,937,542	8,208,836
年內發行新基金單位： 作為支付管理人於2019年10月1日至12月31日期間的 基本費用(附註)	3,574	32,379
於2019年12月31日餘額	1,941,116	8,241,215
期內發行新基金單位： 作為支付管理人於2020年1月1日至3月31日期間的 基本費用	4,747	32,027
於2020年6月30日已發行基金單位餘額	1,945,863	8,273,242
將發行新基金單位： 作為支付管理人於2020年4月1日至6月30日期間的 基本費用(附註)	4,315	30,162
於2020年6月30日餘額	1,950,178	8,303,404

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2020年7月10日，置富產業信託以每基金單位6.9910港元發行價發行4,314,459個基金單位予管理人，作為由2020年4月1日至2020年6月30日期間的基本費用。於2020年1月3日，置富產業信託以每基金單位9.0590港元發行價發行3,574,231個基金單位予管理人，作為由2019年10月1日至2019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2020年6月30日，每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值29,978.1百萬港元(2019年12月31日：32,624.1百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數目1,950,177,768個(2019年12月31日：1,941,116,457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2020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4,705.0百萬港元(2019年12月31日：4,703.0百萬港元)。

## 20 資產總值減流動負債

於2020年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為35,622.0百萬港元(2019年12月31日：38,118.4百萬港元)。

## 21 資本承擔

於2020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86.8百萬港元(2019年12月31日：102.4百萬港元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2020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	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
<b>來自以下公司的租金及租金相關收入</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	2,562	2,629
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	16,243	18,132
BIGBOXX.com Limited	(c)	–	1,231
長江實業地產發展有限公司	(b)	13,629	9,088
港基物業管理有限公司	(b)	1,146	1,144
恒生銀行有限公司	(d)	10,766	10,591
和記企業有限公司	(c)	1,624	1,624
和記電話有限公司	(c)	4,690	4,665
和記電訊服務有限公司	(c)	–	12
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	75,790	72,819
信澤企業有限公司	(b)	–	10
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	5,038	4,939
Towerich Limited	(b)	36	36
<b>就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用</b>			
進達車場管理有限公司	(b)	4,661	4,857

## 22 關連人士及相關人士交易(續)

		截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
	附註		
<b>物業管理費用</b>			
港基物業管理有限公司	(b)	538	565
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	23,403	23,868
高衛物業管理有限公司	(b)	100	88
<b>租賃佣金及市場推廣服務費用</b>			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	8,573	16,062
<b>受託人費用</b>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(g)	6,377	–
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	(g)	–	7,311
<b>管理人基本費用</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	62,189	63,026
<b>管理人表現費用</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	22,215	23,175
<b>估值及其他費用</b>			
仲量聯行	(f)	154	152

113

置富產業信託

# 簡明綜合財務報表附註

截至2020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	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019年12月31日 千港元 (經審核)
<b>與關連人士及相關人士的貿易應收款項如下：</b>			
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	–	70
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	22	20
長江實業地產發展有限公司	(b)	2,350	–
		<b>2,372</b>	90
<b>與關連人士及相關人士的其他應付款項如下：</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	7,769	7,639
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(g)	1,028	1,091
港基物業管理有限公司	(b)	23,047	34,110
進達車場管理有限公司	(b)	1,628	1,571
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	12,426	13,033
高衛物業管理有限公司	(b)	12,765	25,480
		<b>49,866</b>	74,194
		<b>58,663</b>	82,924

## 22 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	2020年6月30日 千港元 (未經審核)	2019年12月31日 千港元 (經審核)
<b>租賃本集團物業而繳付予本集團之按金</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	1,463	1,463
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	1,232	1,445
港基物業管理有限公司	(b)	638	638
恒生銀行有限公司	(d)	5,722	5,722
滙豐	(d)	2,106	2,183
和記電話有限公司	(c)	1,412	1,614
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	2,297	2,297
Towerich Limited	(b)	20	20
		<b>14,890</b>	<b>15,382</b>

附註：

- 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2020年6月30日，其持有置富產業信託基金單位約21%。
- 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。
- 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)。
- 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- 該公司為置富產業信託的管理人。
- 仲量聯行為投資物業的主要估值師。
- 於2019年10月24日，HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited退任置富產業信託的受託人，而滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司獲委任為置富產業信託的受託人。

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。

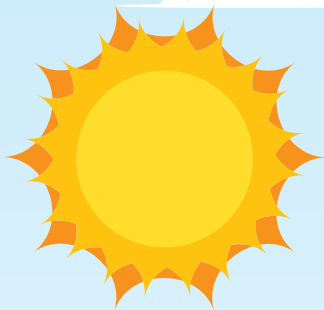
## 表現概覽

	2020年6月30日 (未經審核)	2019年12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	<b>29,978,117</b>	32,624,120
每基金單位資產淨值(港元)	<b>15.37</b>	16.81
期／年內最高成交價(港元)	<b>9.39</b>	11.28
成交價相對資產淨值的最高溢價 <sup>1</sup>	<b>不適用</b>	不適用
期／年內最低成交價(港元)	<b>6.35</b>	8.70
成交價相對資產淨值的最高折讓	<b>58.7%</b>	48.2%
每基金單位淨收益率 <sup>2</sup>	<b>6.5%</b>	5.6%

附註：

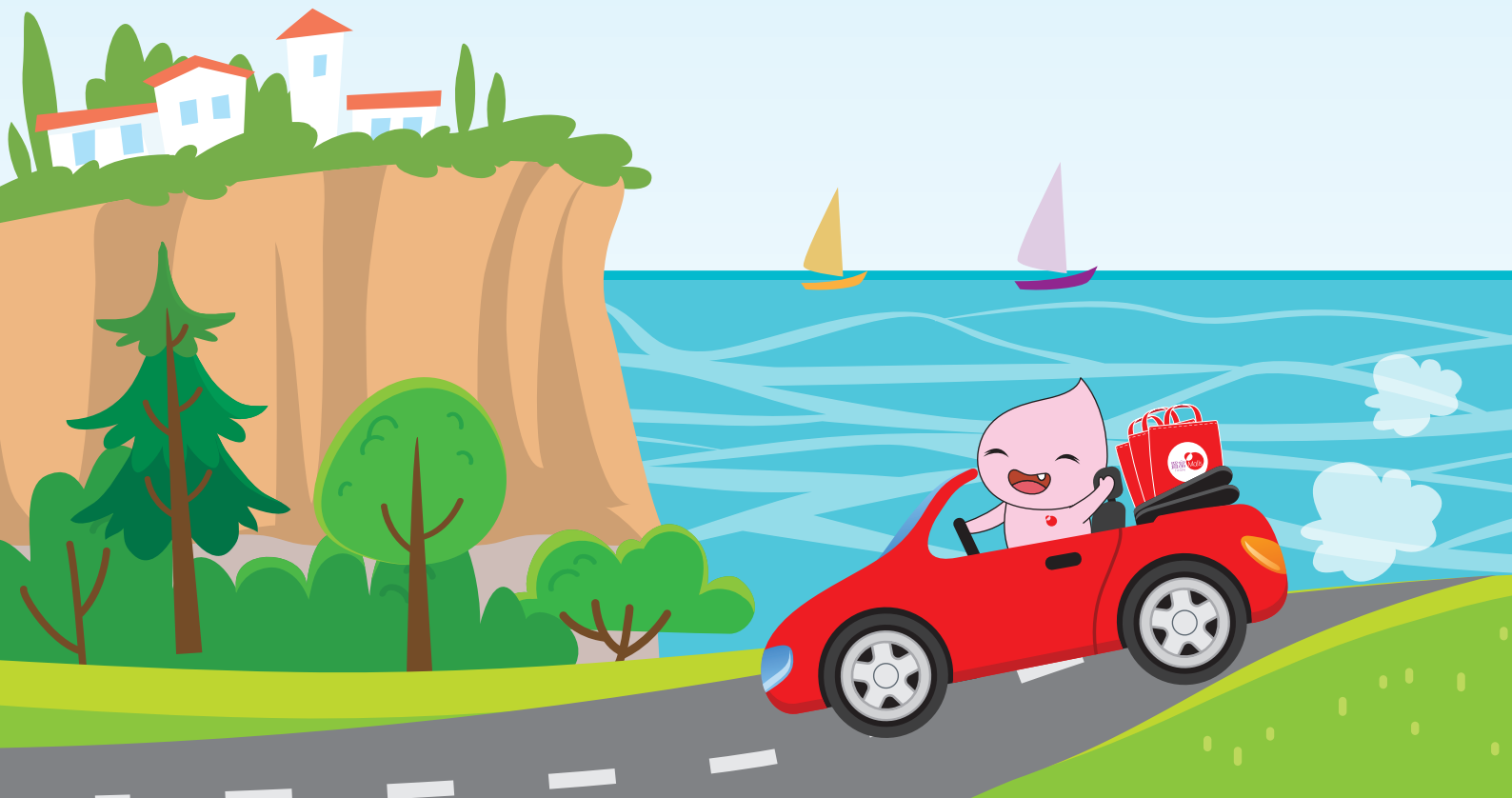
1. 於各期內之最高成交價均低於該期末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
2. 截至2020年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2020年6月30日止六個月的每基金單位分派以及基金單位於該期間的最後成交價計算之年度化收益率。

截至2019年12月31日止年度每基金單位淨收益率乃根據截至2019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 2020, 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2020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	8,343	96.6%	653
2	+WOO	+WOO嘉湖	665,244	8,187	95.1%	622
3	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	5,817	88.7%	290
4	Metro Town	都會駅	180,822	3,698	97.2%	74
5	Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,642	92.5%	179
6	Belvedere Square	麗城薈	276,862	2,576	93.5%	329
7	Laguna Plaza	麗港城商場	163,203	2,522	98.7%	150
8	Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,787	99.3%	73
9	Caribbean Square	映灣薈	63,018	1,178	100%	117
10	Jubilee Square	銀禧薈	170,616	952	95.4%	97
11	Smartland	荃薈	123,544	817	96.0%	67
12	Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	811	96.6%	27
13	Centre de Laguna	城中薈	43,000	338	98.5%	N.A. 不適用
14	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	316	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
<b>Total/Overall Average 合計／總平均值</b>		<b>3,001,882</b>	<b>40,327</b>	<b>95.0%</b>	<b>2,713</b>	





新界  
New Territories

九龍  
Kowloon

大嶼山  
Lantau Island

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.fortunemalls.com.hk](http://www.fortunemalls.com.hk)  
[www.fortunereit.com](http://www.fortunereit.com)

