

**FORTUNE**  
置富產業信託 **REIT**

**Shaping Resilience  
Optimising Potential**  
**強韌應變 潛力盡顯**



## ✧有關置富產業信託✧

置富產業信託於2003年成立，是一家由信託契約(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  
(「管理人」)

(作為置富產業信託的管理人)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

- 2 財務摘要
- 4 三大增長策略
- 6 管理層討論及分析
- 10 企業管治
  
- 14 關連人士交易
- 18 權益披露
- 21 其他資料
- 22 公司資料
- 23 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 25 財務報告
- 52 表現概覽
- 53 物業組合分佈及總覽

# 財務摘要

## 收益

(百萬港元)

**904.4**

截至2021年6月30日  
止六個月

**951.8**

截至2020年6月30日  
止六個月



## 物業收入淨額

(百萬港元)

**674.1**

截至2021年6月30日  
止六個月

**718.2**

截至2020年6月30日  
止六個月



	截至2021年 6月30日止六個月	截至2020年 6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬港元)	<b>904.4</b>	951.8	-5.0%
物業收入淨額(百萬港元)	<b>674.1</b>	718.2	-6.1%
可供分派收入(百萬港元)	<b>490.8</b>	489.7	+0.2%
基金單位持有人的分派(百萬港元)	<b>490.8</b>	440.7	+11.4%
每基金單位分派(「每基金單位分派」)(港仙)	<b>24.96</b>	22.60	+10.4%

## 每基金單位資產淨值

(港元)

14.45

於2021年6月30日

14.62

於2020年12月31日



## 物業估值

(百萬港元)

38,840

於2021年6月30日

39,075

於2020年12月31日



於2021年6月30日

於2020年12月31日

百分比變動

每基金單位資產淨值(港元)

14.45

14.62

-1.2%

物業估值(百萬港元)

38,840

39,075

-0.6%

資產負債比率<sup>(1)</sup>

22.5%

22.4%

+0.1%

成本對收益比率

23.2%

22.2%

+1.0%

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

自2003年成立以來，置富產業信託物業組合估值現時已增長逾11倍至38,840百萬港元。置富產業信託的資產負債比率為22.5%，擁有充裕的可借貸額度用於未來擴張。

## 積極的租賃管理

於報告期間，480,000平方呎的面積（佔物業組合總面積的16%）已獲承諾續租或新租出，反映了置富Malls繼續為租戶的營商首選。物業組合的續租率維持在74%<sup>1</sup>的健康水平。

## 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。我們在+WOO嘉湖及置富都會正進行兩項資產增值措施，預算資本開支為320百萬港元，將有助刺激置富產業信託進一步的增長。

附註：

1. +WOO嘉湖由於正進行資產增值工程，因而不計算在內。



# 管理層討論及分析

## 財務回顧

截至2021年6月30日止六個月(「報告期間」)，置富產業信託錄得收益904.4百萬港元(2020年上半年：951.8百萬港元)，按年下跌5.0%，主要由於續租租金調升率錄得負增長及向租戶提供若干租金寬減所致，惟停車場收入增加而抵銷了部份跌幅。

物業營運開支總額(不包括管理人表現費用)按年減少0.9%至209.5百萬港元(2020年上半年：211.4百萬港元)。隨著租賃活動有所回升，加上我們持續透過各種市場推廣活動推動租戶的業務，令租賃佣金以及市場推廣及宣傳開支於報告期間有所增加。然而，憑藉我們具成本效益的物業管理，加上信貸虧損撥備減少，整體物業營運開支因而有所減省。

物業收入淨額因此按年下降6.1%至674.1百萬港元(2020年上半年：718.2百萬港元)，而報告期間成本對收益比率則錄得23.2%(2020年上半年：22.2%)。

融資成本(不包括衍生金融工具公平值變動)按年下跌30.9%至96.5百萬港元(2020年上半年：139.7百萬港元)，主要受惠於報告期間香港銀行同業拆息率下調所致。報告年度的實際借貸成本為2.20%(2020年上半年：3.20%)。

報告期間可供分派的收益為490.8百萬港元(2020年上半年：489.7百萬港元)，按年增加0.2%。報告期間的派息比率為100%(2020年上半年：90%)，每基金單位分派按年增加10.4%至24.96港仙(2020年上半年：22.60港仙)，按2021年6月30日的收市價8.32港元計算，每基金單位分派年度化分派收益率為6.0%。

截至2021年6月30日止六個月之中期每基金單位分派為24.96港仙，將於2021年9月17日支付予於2021年8月24日在置富產業信託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2021年6月，置富產業信託取得總額共3,800百萬港元之新貸款（「新融資」）作再融資及其他一般企業用途。新融資為期五年，包括(i)2,000百萬港元的有期貸款；(ii)300百萬港元的循環貸款；及(iii)1,500百萬港元的可持續發展表現掛鈎循環貸款。是次再融資後平均債務到期日將延長至3.8年，而透過訂立第二筆與環境、社會及管治掛鈎貸款，反映置富產業信託重申對其持份者的承諾，繼續將可持續發展最佳守則融入日常營運當中。

於2021年6月30日，置富產業信託的已承諾貸款融資總額（不包括新融資）為9,200百萬港元（2020年12月31日：9,200百萬港元）。資產負債比率微升至22.5%（2020年12月31日：22.4%），主要是由於物業估值減少所致。於2021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27.4%（2020年12月31日：27.2%）。

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2021年6月30日，可動用之流動資金為919.4百萬港元（2020年12月31日：877.2百萬港元），包括已承諾而未提取的融資700.0百萬港元（2020年12月31日：700.0百萬港元）以及銀行存款219.4百萬港元（2020年12月31日：177.2百萬港元）。

於2021年6月30日，置富產業信託以利率掉期對沖約51%（2020年12月31日：50%）未償還債務的利率成本。

於2021年6月30日，每基金單位的資產淨值為14.45港元，較2020年底的14.62港元減少1.2%。



# 管理層討論及分析

## 物業組合估值

於2021年6月30日，置富產業信託旗下16個零售物業的估值為38,840百萬港元，較2020年12月31日的估值減少0.6%，主要由於零售環境疲軟因而調低對未來租金的估算所致。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%，而估值下降則為報告期間帶來257.9百萬港元的重估虧損。

## 業務回顧

於2021年上半年，社交距離限制逐步放寬，香港零售市場已見有所回穩。在本地消費支持下，2021年上半年的零售銷售總額按年增長8.4%，部分歸因於2020年較低基數所致。然而，由於全球仍受旅遊限制影響，入境旅遊仍未解封，因此零售銷售總額仍較2019年疫情前水平相距約20%。

於報告期間，物業組合的出租率保持穩定，於2021年6月30日的出租率為95.8%。+WOO嘉湖二期於2021年6月開展資產增值措施，其出租率於2021年6月30日為92.1%；隨著工程項目逐步推展，+WOO嘉湖往後的出租率預計將進一步下降。另邊廂，旗下物業組合整體租賃進度維持健康，多達480,000平方呎的面積(佔物業組合總面積的16%)已獲承諾續租或新租出。雖然報告期間新造租金仍然受壓而續租租金調升率錄得負增長；但我們繼續專注於保留優質租戶，除+WOO嘉湖外，物業組合的續租率維持在74%的健康水平。租金交付率維持在99%以上的高水平。

縱然不同行業的復甦速度有別，可幸的是超級市場、便利店及雜貨店以及家居用品及健康產品等日常消費行業的表現繼續維持穩定，惟零售租戶仍普遍因消費需求疲弱而受壓。另一方面，於整個報告期間，政府維持多項強制措施，包括限制用餐時間及減少入座率，為香港的餐飲業帶來影響。然而，隨著2019冠狀病毒病疫情於臨近報告期末逐漸緩和，加上社交距離限制逐步放寬，置富Malls的人流已見穩步回升，日均人流由2021年3月至5月三個月錄得11%的按年增長並於2021年6月錄得12個月的新高。報告期間停車場收益按年增加11.2%，主要是由於時租停車場的收入上升所致。

於報告期間，我們繼續積極推動及支持租戶的業務，並推出不同類型的市場推廣活動，包括禮品兌換、最高消費者及購物券獎賞等，以刺激顧客於置富Malls的消費。另外，隨著「置富Malls」手機APP及Fortune+會員計劃於2020年6月推出後，在推廣活動方面擔當了重要角色，並取得顯著成效。

## 開展兩項資產增值措施項目，以推動長遠增長

我們分別在+WOO嘉湖及置富都會開展了兩項資產增值措施項目，以推動置富Malls未來的增長。

+WOO嘉湖二期的資產增值措施已如期於2021年6月展開。該項目預算資本開支為3億港元，較+WOO嘉湖一期規模更大；+WOO嘉湖一期項目於2019年完成，成功實現10%的投資回報。+WOO嘉湖二期的資產增值措施將分三個階段進行，第一階段預計於2022年上半年完成。我們將審慎安排受影響租戶的停業時間，以盡量降低施工期間對租金收入的影響。有見天水圍的居住人口持續增長，可繼續為+WOO嘉湖的業務提供龐大支持。我們相信，+WOO嘉湖作為天水圍區最大型的購物中心，將能在零售市場復甦時乘勢把握商機。

佔地15,000平方呎的美食廣場在過去十年來一直是置富都會吸引顧客的主要熱點，我們於2021年7月關閉該美食廣場以進行全面翻新，預計是次翻新工程的資本開支為1,600萬港元。我們希望是次翻新項目能引入嶄新的美食概念、優化的用餐區以及提供智能訂餐系統，以把握紅磡站在港鐵屯馬線開通後成為繁忙轉乘站所帶來的商機。

## 展望

香港經濟在2021年上半年有顯著復蘇，本地生產總值繼首季按年增長8.0%後，在第二季亦按年增長7.5%，結束了對上連續六個季度按年收縮的情況。勞工市場亦逐步改善，失業率由7.2%的17年來高位（截至2021年2月止三個月）降至5.5%（截至2021年6月止三個月）。隨著本港疫苗接種計劃的持續推廣及政府推出5,000港元消費券計劃，本地消費及租賃市場有望得到進一步支持。然而，變幻莫測的全球疫情仍然是營商環境能否全面復蘇的主要風險來源。

儘管疫情為旗下業務帶來影響，但我們一直積極應對挑戰。我們的市場推廣預算較疫情前增加超過一倍，以推出各種計劃以全力支持旗下租戶的業務。置富產業信託視租戶為最重要的商業夥伴，因此我們一直與他們保持密切溝通，並在最困難時刻提供適切的協助，彼此共度時艱。目前，+WOO嘉湖及置富都會正進行資產增值措施，這將有助刺激置富產業信託進一步增長。我們將繼續專注透過積極的資產管理、有效的成本控制、穩健的資產負債表管理及審慎收購，守護基金單位持有人的長期價值。

## 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。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，信託契約已於2021年3月31日及2021年5月31日進行修訂，以反映香港證券及期貨事務監察委員會於2020年12月4日刊憲及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**」)之修訂(「**房地產投資信託基金守則修訂**」)，包括：(i)房地產投資信託基金投資於少數權益物業；(ii)適用於置富產業信託之非核心投資的規定；(iii)置富產業信託的關連人士交易及須予公佈的交易；(iv)借款限額的改變；(v)雜項房地產投資信託基金守則修訂；(vi)年度報告和中期報告的刊發和派發截止日期以及召開年度股東大會的截止日期，以及其他雜項修訂；及(vii)物業開發上限由存託財產資產總值的10%變更為最高25%。

## 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、環境、社會及管治、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批准，以代替舉行現場會議。

於2021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。

## 企業管治

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)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、管理人或主要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所載上市發行人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2020年年報刊發後，管理人於報告期間接獲下列董事資料變更通知：

- 趙國雄博士獲授予英國劍橋大學土地經濟學系高級學系院士，任期三年，至2024年3月30日；
- 林惠璋先生不再擔任Minterest Group諮詢委員會的主席；及
- 高寶華女士獲委任為港燈電力投資管理人有限公司(作為港燈電力投資與港燈電力投資有限公司(股份代號：2638，於香港聯交所上市)的受託人－經理)的獨立非執行董事及審核委員會成員以及電能實業有限公司(股份代號：00006，於香港聯交所上市)的獨立非執行董事及審核委員會成員，於2021年5月13日生效。

## 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2021年6月30日止六個月的收入 千港元	於2021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	租賃及許用合約交易	2,602	1,463
長江實業地產發展有限公司	主要持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	租賃及許用合約交易	14,354	97
港基物業管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	租賃交易	1,146	638
Towerich Limited	主要持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	許用合約交易	36	20
<b>合計</b>			<b>18,138</b>	<b>2,218</b>

附註：

1. 主要持有人為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2021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	主要持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	物業管理及營運	523
進達車場管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	停車場租賃代理費用	4,000
Goodwell-Fortune Property Services Limited	主要持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	物業和租賃管理費用及 市場推廣服務費用	34,385
高衛物業管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	物業管理及營運	100
<b>合計</b>			<b>39,008</b>

附註：

1. 主要持有人為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2021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	78,804
滙豐機構信託服務(亞洲) 有限公司	受託人	受託人費用	5,807
合計			84,611

## 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2021年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2021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	10,216	5,510
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	4,905	2,106
<b>合計</b>			<b>15,121</b>	<b>7,616</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)。

# 權益披露

## 基金單位本金

於2021年6月30日，已發行基金單位總數為1,962,764,632個。

## 主要基金單位持有人的持有量

於2021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「主要持有人」，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	21.05%	—	—
長江實業集團有限公司 (「長江實業」) <sup>1</sup>	—	—	525,630,684	26.78%

附註：

1. 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。Focus Eagle及Ballston Profits Limited為長江實業的間接全資附屬公司。

## 管理人的權益

於2021年6月30日，管理人持有置富產業信託6,734,632個基金單位，或已發行基金單位約0.34%。

## 董事的權益

於2021年6月30日，董事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
<b>董事</b>				
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。

## 權益披露

### 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2021年6月30日並無實益擁有置富產業信託任何基金單位的權益。

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2021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2021年6月30日及2020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)段而作出：

- (a) 管理人於2021年6月30日實益擁有6,734,632個基金單位的權益及於2020年12月31日實益擁有20,405,025個基金單位的權益；及
- (b) 滙豐集團於2021年6月30日並無實益擁有任何基金單位的權益及於2020年12月31日實益擁有386,300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2021年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,962,764,632個。與2020年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共7,947,607個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2021年1月8日，4,069,851個新基金單位已按每基金單位7.26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10月1日至2020年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約29.5百萬港元。
- 於2021年4月13日，3,877,756個新基金單位已按每基金單位7.454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2021年1月1日至2021年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約28.9百萬港元。

### 回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售21,618,000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2021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

## 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  
鄭會郈

## 受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

## 股份代號

778

## 管理人的法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

## 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

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師

## 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26頁至第51頁的簡明綜合財務報表，包括於2021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。

## 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。

# 簡明綜合財務報表的審閱報告

## 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

2021年8月6日

# 財務報告

26 簡明綜合損益及其他全面收入表

27 分派表

28 簡明綜合財務狀況表

29 簡明綜合基金單位持有人應佔  
資產淨值變動表

31 簡明綜合現金流量表

32 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2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
收益	4	<b>904,398</b>	951,822
物業營運開支	6	<b>(209,463)</b>	(211,412)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		<b>694,935</b>	740,410
管理人表現費用		<b>(20,849)</b>	(22,215)
物業收入淨額		<b>674,086</b>	718,195
管理人基本費用		<b>(57,955)</b>	(62,189)
外幣兌換淨收益		-	18
利息收入		<b>31</b>	98
信託開支	7	<b>(7,834)</b>	(8,441)
投資物業公平值變動	12	<b>(257,938)</b>	(2,516,123)
融資成本	8	<b>(42,981)</b>	(292,290)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)	9	<b>307,409</b>	(2,160,732)
所得稅開支	10	<b>(102,923)</b>	(106,715)
期間溢利／(虧損)(未計與基金單位持有人之交易)		<b>204,486</b>	(2,267,447)
向基金單位持有人分派		<b>(490,847)</b>	(440,745)
期間全面開支淨額		<b>(286,361)</b>	(2,708,192)
每基金單位基本盈利／(虧損)(港仙)	11	<b>10.42</b>	(116.49)

# 分派表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
期間溢利／(虧損)(未計與基金單位持有人的交易)		<b>204,486</b>	(2,267,447)
調整：			
管理人基本費用		<b>57,955</b>	62,189
投資物業公平值變動	12	<b>257,938</b>	2,516,123
衍生金融工具公平值變動	8	<b>(53,551)</b>	152,549
非現金融資成本		<b>8,923</b>	12,082
遞延稅項	10	<b>15,096</b>	14,221
可供分派收入(附註(i))		<b>490,847</b>	489,717
分派予基金單位持有人的百分比		<b>100%</b>	90%
向基金單位持有人分派(附註(ii))		<b>490,847</b>	440,745
每基金單位分派(港仙)(附註(iii))		<b>24.96</b>	22.60

附註：

- (i) 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。
- (ii) 截至2021年6月30日止六個月，分派予基金單位持有人金額為490.8百萬港元(截至2020年6月30日止六個月：440.7百萬港元)，派息比率佔置富產業信託截至2021年6月30日止六個月可供分派收入490.8百萬港元(截至2020年6月30日止六個月：489.7百萬港元)的100%(截至2020年6月30日止六個月：90%)。
- (iii) 截至2021年6月30日止六個月每基金單位分派24.96港仙之計算乃根據中期分派予基金單位持有人金額490.8百萬港元除以1,966,220,930個基金單位計算，即於2021年6月30日之1,962,764,632個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2021年第二季度所提供服務之基本費用而向其發行之3,456,298個基金單位。2021年中期分派將於2021年9月17日派付。

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。2020年中期分派於2020年9月18日派付。

# 簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020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	<b>38,840,000</b>	39,075,000
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	14	<b>80,774</b>	84,094
銀行結餘		<b>219,358</b>	177,167
<b>流動資產總值</b>		<b>300,132</b>	261,261
<b>資產總值</b>		<b>39,140,132</b>	39,336,261
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具	13	<b>133,304</b>	180,256
借貸	15	<b>3,971,505</b>	5,164,705
遞延稅項負債		<b>545,866</b>	530,770
<b>非流動負債總額</b>		<b>4,650,675</b>	5,875,731
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	<b>728,971</b>	717,317
衍生金融工具	13	<b>-</b>	6,599
借貸	15	<b>4,797,067</b>	3,594,667
應付分派		<b>490,847</b>	481,996
稅項撥備		<b>69,476</b>	28,449
<b>流動負債總額</b>		<b>6,086,361</b>	4,829,028
<b>負債總額(未計基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>10,737,036</b>	10,704,759
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>28,403,096</b>	28,631,502
<b>已發行及將發行基金單位(千個)</b>	17	<b>1,966,221</b>	1,958,887
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)</b>	18	<b>14.45</b>	14.62

# 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2021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2021年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	8,363,445	(286,279)	20,554,336	28,631,502
<b>營運</b>				
期間溢利(未計與基金單位持有人 之交易)	-	-	204,486	204,486
截至2021年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位24.96港仙	-	-	(490,847)	(490,847)
期間全面開支淨額	-	-	(286,361)	(286,361)
<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	57,955	-	-	57,955
因基金單位持有人交易而導致資產 淨值增加	57,955	-	-	57,955
於2021年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)	8,421,400	(286,279)	20,267,975	28,403,096

# 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2021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)
期間全面開支淨額	-	-	(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
於 <b>2020年6月30日</b> 基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)	8,303,404	(286,279)	21,960,992	29,978,117



# 簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	<b>633,852</b>	450,031
投資活動所用現金淨額：		
投資物業的提升	<b>(22,938)</b>	(23,123)
已收利息	<b>31</b>	98
	<b>(22,907)</b>	(23,025)
融資活動所用現金淨額：		
提取借貸	<b>600,000</b>	979,000
償還借貸	<b>(600,000)</b>	(700,000)
已付分派	<b>(481,145)</b>	(488,191)
已付融資成本	<b>(87,609)</b>	(127,659)
	<b>(568,754)</b>	(336,850)
現金及現金等值物淨額增加	<b>42,191</b>	90,156
期初現金及現金等值物	<b>177,167</b>	136,375
期末現金及現金等值物，指銀行結餘	<b>219,358</b>	226,531

# 簡明綜合財務報表附註

截至2021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」以及證監會頒佈的房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露規定編製。

管理人認為，考慮到為取得額外銀行融資之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，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(如適用)。

除因應用經修訂之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)所引致之額外會計政策外，截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

#### 應用經修訂之國際財務報告準則

於本中期期間，本集團首次應用於2021年1月1日或之後開始之年度期間由國際會計準則委員會頒佈與本集團直接相關及強制生效之下列經修訂之國際財務報告準則編製簡明綜合財務報表：

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、  
利率指標變革(第二階段)  
國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及  
國際財務報告準則第16號(修訂本)

於本中期期間應用經修訂國際財務報告準則對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及/或該等簡明綜合財務報表中所載披露內容並無任何重大影響。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 4 收益

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
經營租賃收益：		
固定	<b>724,934</b>	777,113
浮動	<b>2,029</b>	1,542
代收費用	<b>121,345</b>	122,718
停車場收益	<b>55,528</b>	49,935
其他收入	<b>562</b>	514
	<b>904,398</b>	951,822

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。

## 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(即管理人的管理層)審議，以對各分部進行資源分配及表現評估。

於2021年6月30日，本集團擁有16項(2020年12月31日：16項)位於香港的物業。每項物業(組成一個經營分部)的收益及物業收入淨額乃為呈報予管理人的計量項目，以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及相似的性質。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分析。

## 6 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
市場推廣及宣傳	14,504	10,131
物業管理開支	105,453	110,498
停車場營運開支	15,035	15,378
政府地租及差餉	6,526	5,048
租賃佣金及市場推廣服務費用	13,625	8,614
法律及其他專業費用	3,821	4,370
物業管理費	21,826	23,403
水電費	18,921	19,240
其他	9,752	14,730
	<b>209,463</b>	211,412

# 簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 7 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
受託人費用	5,807	6,377
其他收費	2,027	2,064
	<b>7,834</b>	8,441

## 8 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
銀行借貸的利息開支	54,632	127,704
攤銷借貸手續費用	9,200	9,011
承諾費用	733	243
已變現利率掉期開支	31,967	2,783
	<b>96,532</b>	139,741
衍生金融工具公平值變動	<b>(53,551)</b>	152,549
	<b>42,981</b>	292,290

## 9 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)乃經扣除以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020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
信貸虧損撥備	1,658	6,163
估值費用(支付予主要估值師)	154	154

# 簡明綜合財務報表附註

截至2021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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
當期稅項	87,827	92,494
遞延稅項	15,096	14,221
	<b>102,923</b>	106,715

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（截至2020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 每基金單位盈利／(虧損)

每基金單位之基本盈利乃以截至2021年6月30日止六個月溢利（未計與基金單位持有人之交易）204.5百萬港元除以期間已發行1,963,281,159個基金單位的加權平均數目計算。

每基金單位之基本虧損乃以截至2020年6月30日止六個月虧損（未計與基金單位持有人之交易）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。

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／(虧損)。



## 12 投資物業

	公平值 千港元 (未經審核)
於2021年1月1日	39,075,000
期內：	
提升投資物業所產生的資本開支	22,938
投資物業公平值變動	(257,938)
於2021年6月30日	38,840,000

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2021年6月30日及2020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。期內，第三級並無任何轉入或轉出。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%（2020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2021年6月30日及2020年12月31日，概無抵押投資物業以取得向本集團授予的銀行融資。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 13 衍生金融工具

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020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	<b>(133,304)</b>	(186,855)
根據剩餘合約年期於簡明綜合財務狀況表中呈列為：		
流動負債	-	(6,599)
非流動負債	<b>(133,304)</b>	(180,256)
	<b>(133,304)</b>	(186,855)

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。

### 13 衍生金融工具(續)

#### 並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2021年6月30日並未按對沖會計法處理總面值為4,500.0百萬港元(2020年12月31日：4,408.2百萬港元)的合約將於2024年3月至2027年8月到期(2020年12月31日：2021年4月至2027年8月)。該等合約具固定利息支付，年利率介乎0.90%至2.245%(2020年12月31日：1.535%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收益53.6百萬港元(截至2020年6月30日止六個月：虧損152.5百萬港元)已於截至2021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。期內第一級與第二級之間並無轉撥。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 14 貿易及其他應收款項

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	57,713	58,612
減：信貸虧損撥備	(7,654)	(5,996)
	<b>50,059</b>	52,616
其他應收款項及預付款項：		
– 抵押按金	25,674	25,666
– 其他應收款項	2,578	1,986
– 預付款項	2,463	3,826
	<b>30,715</b>	31,478
	<b>80,774</b>	84,094

以下為按發票日期呈報的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析。

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
0–30日	44,267	44,386
31–90日	5,792	8,230
	<b>50,059</b>	52,616

## 14 貿易及其他應收款項(續)

物業租金付款並沒有信貸期。自發票日期起首10日不會就貿易應收款項收取利息。貿易應收款項的總賬面值包括免租期內的應計租金為數40.6百萬港元(2020年12月31日：33.2百萬港元)。

於2021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17.1百萬港元(2020年12月31日：25.4百萬港元)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7.7百萬港元(2020年12月31日：6.0百萬港元)已逾期90日或以上，且被視為違約，並已就此作出信貸虧損撥備。

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，以確保不可收回金額已作出合適的減值虧損。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虧損撥備。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

## 15 借貸

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
無抵押有期貸款	8,500,000	8,500,000
無抵押循環貸款	300,000	300,000
	<b>8,800,000</b>	8,800,000
減：未攤銷借貸手續費	<b>(31,428)</b>	(40,628)
	<b>8,768,572</b>	8,759,372
應償還賬面值：		
一年內	<b>4,797,067</b>	3,594,667
超過一年，但少於兩年	-	1,197,200
超過兩年，但少於五年	<b>3,971,505</b>	3,967,505
	<b>8,768,572</b>	8,759,372
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	<b>(4,797,067)</b>	(3,594,667)
	<b>3,971,505</b>	5,164,705

於2021年6月28日，置富產業信託透過其全資附屬公司訂立(i)一筆1,500百萬港元的五年期循環信貸融資協議，及(ii)一筆2,300百萬港元的五年期貸款融資及循環信貸融資協議(「新融資」)。新融資用於於2021年8月到期的有期貸款3,300百萬港元的未償還款項的再融資以及作其他一般企業用途。新融資於2021年6月30日仍未提取。

於2021年6月30日，承擔貸款融資(不包括新融資)總額為9,200百萬港元(2020年12月31日：9,200百萬港元)，每年按香港銀行同業拆息另加0.98%至1.25%(2020年12月31日：香港銀行同業拆息另加0.98%至1.30%的息差)的息差計息。

此外，受託人(作為置富產業信託受託人的身份)已就所有貸款融資提供擔保。

## 16 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金	<b>476,993</b>	477,712
預收租金	<b>40,933</b>	50,602
	<b>517,926</b>	528,314
其他應付款項		
受託人費用	<b>958</b>	996
管理人表現費用	<b>6,718</b>	6,108
營運開支	<b>188,186</b>	167,504
應付利息	<b>9,105</b>	9,382
其他	<b>6,078</b>	5,013
	<b>211,045</b>	189,003
	<b>728,971</b>	717,317

貿易及其他應付款項包括於終止或取消經營租賃安排時向租戶退回的按金。租戶按金在終止租賃協議後30日內退回給租戶。預收租金包括與非預訂停車場及代收費用有關的合約負債6.8百萬港元(2020年12月31日：6.8百萬港元)。

按租期，於2021年6月30日，租戶按金259.1百萬港元(2020年12月31日：263.4百萬港元)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2021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2020年1月1日餘額	1,941,116	8,241,215
年內發行新基金單位： 作為支付管理人於2020年1月1日至9月30日 期間的基本費用	13,701	92,683
於2020年12月31日已發行基金單位餘額	1,954,817	8,333,898
年內發行新基金單位： 作為支付管理人於2020年10月1日至12月31日 期間的基本費用(附註)	4,070	29,547
於2020年12月31日餘額	1,958,887	8,363,445
期內發行新基金單位： 作為支付管理人於2021年1月1日至3月31日 期間的基本費用	3,878	28,905
於2021年6月30日已發行基金單位餘額	1,962,765	8,392,350
將發行新基金單位： 作為支付管理人於2021年4月1日至6月30日 期間的基本費用(附註)	3,456	29,050
於2021年6月30日餘額	1,966,221	8,421,400

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2021年7月6日，置富產業信託以每基金單位8.405港元發行價發行3,456,298個基金單位予管理人，作為由2021年4月1日至2021年6月30日期間的基本費用。於2021年1月8日，置富產業信託以每基金單位7.26港元發行價發行4,069,851個基金單位予管理人，作為由2020年10月1日至2020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2021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28,403.1百萬港元(2020年12月31日：28,631.5百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數1,966,220,930個(2020年12月31日：1,958,886,876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2021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5,786.2百萬港元(2020年12月31日：4,567.8百萬港元)。

## 20 資產總值減流動負債

於2021年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為33,053.8百萬港元(2020年12月31日：34,507.2百萬港元)。

## 21 資本承擔

於2021年6月30日，本集團就提升投資物業擁有已訂約但未作出撥備的資本承擔為321.7百萬港元(2020年12月31日：60.2百萬港元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2021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	2021年 千港元 (未經審核)	2020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	(a)	<b>2,602</b>	2,562
長江實業地產發展有限公司	(b)	<b>14,354</b>	13,629
港基物業管理有限公司	(b)	<b>1,146</b>	1,146
恒生銀行有限公司	(c)	<b>10,216</b>	10,766
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(c)	<b>4,905</b>	5,038
Towerich Limited	(b)	<b>36</b>	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)	<b>4,000</b>	4,661

## 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	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
<b>物業管理及項目管理費用</b>			
港基物業管理有限公司	(b)	<b>523</b>	538
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	<b>21,826</b>	23,403
高衛物業管理有限公司	(b)	<b>100</b>	100
<b>租賃佣金及市場推廣服務費用</b>			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	<b>12,559</b>	8,573
<b>受託人費用</b>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	<b>5,807</b>	6,377
<b>管理人基本費用</b>			
置富資產管理有限公司	(a)	<b>57,955</b>	62,189
<b>管理人表現費用</b>			
置富資產管理有限公司	(a)	<b>20,849</b>	22,215

# 簡明綜合財務報表附註

截至2021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	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020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>			
長江實業地產發展有限公司	(b)	<b>720</b>	—
<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	(a)	<b>6,718</b>	6,107
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	<b>958</b>	996
港基物業管理有限公司	(b)	<b>28,099</b>	20,872
進達車場管理有限公司	(b)	<b>2,363</b>	1,616
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	<b>20,462</b>	15,217
高衛物業管理有限公司	(b)	<b>19,609</b>	15,197
		<b>70,533</b>	52,902
		<b>78,209</b>	60,005
<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	(a)	<b>1,463</b>	1,463
長江實業地產發展有限公司	(b)	<b>97</b>	97
港基物業管理有限公司	(b)	<b>638</b>	638
恒生銀行有限公司	(c)	<b>5,510</b>	5,878
滙豐	(c)	<b>2,106</b>	2,106
Towerich Limited	(b)	<b>20</b>	20
		<b>9,834</b>	10,202

## 22 關連人士及相關人士交易(續)

附註：

- (a) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (b) 置富產業信託的主要持有人(定義見房地產投資信託基金守則)為Focus Eagle Investments Limited(「**Focus Eagle**」)(「**主要持有人**」)，於2021年6月30日，其持有置富產業信託基金單位逾10%。在房地產投資信託基金守則於2020年12月4日修訂前，Focus Eagle被定義為置富產業信託的重大持有人。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Focus Eagle的控股公司。
- (c) 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- (d) 該公司為置富產業信託的受託人。

此外，於2021年6月30日及2020年12月31日，受託人(作為置富產業信託受託人的身份)已就提供予本集團的所有貸款融資提供擔保。

## 表現概覽

	2021年 6月30日 (未經審核)	2020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>28,403,096</b>	28,631,502
每基金單位資產淨值(港元)	<b>14.45</b>	14.62
期／年內最高成交價(港元)	<b>8.59</b>	9.40
成交價相對資產淨值的最高溢價 <sup>1</sup>	不適用	不適用
期／年內最低成交價(港元)	<b>6.93</b>	6.20
成交價相對資產淨值的最高折讓	<b>52.0%</b>	57.6%
每基金單位淨收益率 <sup>2</sup>	<b>6.0%</b>	6.4%

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2021年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2021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。

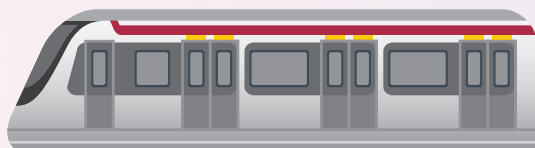
截至2020年12月31日止年度每基金單位淨收益率乃根據截至2020年12月31日止年度的每基金單位分派以及基金單位於該期間的最後成交價計算。



\* Tsuen Wan Line 荃灣綫



\* Kwun Tong Line 觀塘綫



\* Tuen Ma Line 屯馬綫



\* Tseung Kwan O Line  
將軍澳綫



\* East Rail Line 東鐵綫



\* Tung Chung Line 東涌綫



## Portfolio Map & Summary 物業組合分佈及總覽

# Portfolio Summary 物業總覽

As at 30 June 2021, 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2021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 (Sq.ft.) 可出租總面積 (平方呎)	Valuation (HK\$ million) 估值 (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	8,087	97.5%	653
2	+WOO	+WOO嘉湖	665,244	7,720	92.1%	622
3	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	5,622	98.7%	290
4	Metro Town	都會駅	180,822	3,585	99.7%	74
5	Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,469	87.1%	179
6	Belvedere Square	麗城薈	276,862	2,514	95.9%	329
7	Laguna Plaza	麗港城商場	163,203	2,455	100%	150
8	Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,738	100%	73
9	Caribbean Square	映灣薈	63,018	1,150	100%	117
10	Jubilee Square	銀禧薈	170,616	926	98.1%	97
11	Smartland	荃薈	123,544	795	98.4%	67
12	Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	790	100%	27
13	Centre de Laguna	城中薈	43,000	330	100%	N.A
14	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	316	100%	35
15	Lido Avenue	麗都大道	9,836	209	100%	N.A
16	Rhine Avenue	海韻大道	14,604	134	100%	N.A
<b>Total/Overall Average 合計／總平均值</b>		<b>3,001,882</b>	<b>38,840</b>	<b>95.8%</b>	<b>2,713</b>	





新界  
NEW TERRITORIES

九龍  
KOWLOON

大嶼山  
LANTAU ISLAND

香港島  
HONG KONG



Designed And Produced By: EDICO Financial Press Services Limited

Manager 管理人

**ARA**

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)

