

# FORTUNE

置富產業信託 REIT

Stock Code 股份代號 : 778

## ONE TEAM ONE FORTUNE

置富有您 · 齊創共融

INTERIM REPORT 中期報告2022



## 有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司(為ESR集團(「ESR」)旗下公司)管理。ESR是由新經濟驅動的亞太區最大不動產管理公司，以及全球第三大上市地產投資管理公司，總資產管理規模達1,400億美元。ESR打造全面一體化的開發及投資管理平台，足跡遍佈亞太區主要市場，包括中國、日本、韓國、澳洲、新加坡、印度、新西蘭和東南亞，佔亞太區生產總值95%以上，亦正不斷擴大在歐洲及美國的業務覆蓋。ESR透過旗下私募基金業務，提供全面的不動產投資方案及新經濟地產開發機會，讓資本合作夥伴及客戶把握到亞太區最主要的長期趨勢。ESR作為亞太區最大的房地產投資信託基金發起人及管理人，總資產管理規模達450億美元。秉承「面向可持續未來的空間及投資方案」的宗旨，ESR以可持續和具影響力的方式管理企業，並且將環境和經營所在的社區視為業務的主要持份者。ESR在香港聯交所主板上市，現為富時全球股票指數系列(大型股)、恆生綜合指數及MSCI香港指數的成份股。詳情可登入 [www.esr.com](http://www.esr.com)。

點餐 order here



## 有關置富產業信託

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。

於2022年6月30日，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(「平方呎」)零售空間及2,713個車位。

## 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
- 13 關連人士交易
- 17 權益披露
- 19 其他資料
- 20 公司資料
- 21 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 23 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)

867.5

截至2022年6月30日  
止六個月

904.4

截至2021年6月30日  
止六個月

### 物業收入淨額 (百萬港元)

634.0

截至2022年6月30日  
止六個月

674.1

截至2021年6月30日  
止六個月



	截至2022年 6月30日止六個月	截至2021年 6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬港元)	867.5	904.4	-4.1%
物業收入淨額(百萬港元)	634.0	674.1	-5.9%
可供分派收入(百萬港元)	456.9	490.8	-6.9%
基金單位持有人的分派(百萬港元)	456.9	490.8	-6.9%
每基金單位分派(「每基金單位分派」)(港仙)	23.05	24.96	-7.7%
成本對收益比率	24.7%	23.2%	+1.5%

## 每基金單位資產淨值

(港元)

14.72

於2022年6月30日

14.79

於2021年12月31日

## 物業估值

(百萬港元)

39,201

於2022年6月30日

39,500

於2021年12月31日

	於2022年6月30日	於2021年12月31日	百分比變動
每基金單位資產淨值(港元)	14.72	14.79	-0.5%
物業估值(百萬港元)	39,201	39,500	-0.8%
資產負債比率 <sup>(1)</sup>	22.4%	22.4%	-

附註：

1. 資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。



### 提升回報的收購

自2003年成立以來，置富產業信託的物業組合價值增長超過11倍至當前的392億港元。置富產業信託於2022年8月5日宣佈進軍新加坡市場，以8千8百萬新加坡元收購高文之星物業(Stars of Kovan Property)。該收購完全以貸款融資，料將提升基金單位持有人的每基金單位分派，並預計於2022年9月底完成收購。



### 積極的租賃管理

受惠於置富產業信託靈活的租賃策略，物業組合的出租率於2022年6月30日維持在93.9%的穩健水平。儘管零售市場低迷，2022年上半年新訂租約(包括續租及新租)仍達總面積582,355平方呎(接近物業組合總面積的五分之一)。報告期內，租戶續租率錄得81%的強勁水平。

# 3大 增長策略



# 管理層討論及分析

## 財務回顧

香港於2022年初爆發第五波2019冠狀病毒病疫情，令本地經濟復甦暫時陷於停頓，並再度零售市場帶來新的衝擊。隨著社交距離措施收緊，更多租戶被勒令暫停營業或在更嚴格的限制下營運。

在如此艱難的市況下，置富產業信託於截至2022年6月30日止六個月錄得收益867.5百萬港元，按年減少4.1%(2021年上半年：904.4百萬港元)。跌幅主要來自向需要援助的租戶提供及時的租金寬減所致。此外，續租租金調升率錄得負增長，加上物業組合的出租率因受資產增值措施持續進行影響而有所下降，拖累租金收入。

物業營運開支總額(不包括管理人表現費用)錄得213.9百萬港元，而去年同期為209.5百萬港元。開支增加主要來自物業管理開支、信貸減值虧損的增加，以及於第五波疫情期間積極推動租戶銷售而致使市場推廣及宣傳開支有所上升所致，而水電費下降所減省的開支抵消了部分升幅。

因此，物業收入淨額按年減少5.9%至634.0百萬港元(2021年上半年：674.1百萬港元)。受收益減少及經營成本上升影響，利潤率有所下跌。報告期內，成本對收益比率為24.7%(2021年上半年：23.2%)。

融資成本(不包括衍生金融工具公平值變動)按年增加2.6%至99.0百萬港元(2021年上半年：96.5百萬港元)，主要由於貸款總額於報告期內上升所致。實際借貸成本於報告期內維持在2.2%(2021年上半年：2.2%)。

報告期內，可供分派之收益為456.9百萬港元，而去年同期為490.8百萬港元。董事會決議就報告期內恢復100%派息比率(2021年全年：90%)，每基金單位分派為23.05港仙(2021年上半年：24.96港仙)，較去年同期減少7.7%。按基金單位於2022年6月30日之收市價6.50港元計算，每基金單位年度化分派收益率為7.2%。

截至2022年6月30日止六個月的中期每基金單位分派為23.05港仙，將於2022年9月16日支付予於2022年8月23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

於報告期內，置富產業信託取得新一筆1,200百萬港元的5年期可持續發展表現掛鈎貸款，以及另一筆新的200百萬港元非承諾循環貸款，用於再融資及其他一般企業用途。

於2022年6月30日，置富產業信託已提取貸款融資總額為8,930百萬港元(2021年12月31日：8,900百萬港元)，資產負債比率亦因此維持22.4%(2021年12月31日：22.4%)。於2022年6月30日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比為26.8%(2021年12月31日：26.5%)。

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2022年6月30日，可動用之流動資金為492.6百萬港元(2021年12月31日：418.0百萬港元)，包括已承諾而未提取的融資額度300.0百萬港元(2021年12月31日：300.0百萬港元)以及銀行存款192.6百萬港元(2021年12月31日：118.0百萬港元)。此外，於報告期末尚未提取的非承諾循環信貸融資額度為470.0百萬港元。

於2022年6月30日，債務中採用固定利率的部分維持在約70%(2021年12月31日：約70%)，為應對預期內的加息風險。

於2022年6月30日，每基金單位資產淨值達14.72港元，較2021年底的14.79港元減少0.5%。

### 物業組合估值

於2022年6月30日，置富產業信託旗下16個零售物業組合的估值為39,201百萬港元，較2021年12月31日的估值下降0.8%。估值減少主要是採納了較低的租金估算。主要估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司採納了收入資本化法評估物業的價值，並以直接比較法對照引證。平均資本化率維持在4.3%。估值下降使報告期內錄得382.6百萬港元的重估虧損。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

儘管2022年初爆發的第五波2019冠狀病毒病疫情為香港零售市場帶來沉重打擊，但接近報告期末，市況已大致恢復穩定。

2022年初，因應香港疫情急劇惡化，政府再度實施嚴厲的社交距離措施，並於2月進一步收緊至史無前例的水平—公眾地方羣組聚集的人數僅限兩人、堂食服務於下午6時後暫停、電影院、健身房、美容院和髮型屋等表列處所亦勒令關閉。置富Malls的人流及時租停車場的收入遭受前所未有的打擊，並於2022年3月創下自2020年2019冠狀病毒病疫情爆發以來的新低。

一如前幾波疫情的發展，隨著疫情逐漸緩和及社交距離限制逐步放寬，本地消費水平於2022年4月份迅速回升。同時，政府發放新一輪消費券計劃，刺激置富Malls的人流及時租停車場收益於2022年4月份反彈，分別較3月份按月增長20.3%及46.9%。鑑於消費者信心逐步回升，加上之前被抑壓的需求得以釋放，5月份和6月份的人流持續上揚。香港首季零售業銷售總額按年下跌7.6%，但於4月反彈，首六個月按年跌幅因而收窄至2.6%。

為協助租戶於第五波疫情中渡過難關，我們優先向被強制停業和經營受限的租戶提供新一輪的租金寬減，亦按個別情況提供紓緩措施以緩解租戶於此艱難時刻的經營壓力，同時鼓勵他們於恢復營運時按時交租。

受惠於置富產業信託靈活的租賃策略，物業組合的出租率於2022年6月30日維持在93.9%的穩健水平。儘管零售市場低迷，2022年上半年新訂租約(包括續租及新租)仍達總面積582,355平方呎(接近物業組合總面積的五分之一)。報告期內，租戶續租率錄得81%的強勁水平，可見置富Malls仍是租戶的首選經營地點。此外，由於市場租金已經歷自2020年下行探底的第三年年頭，續租租金調升率的負增長幅度在報告期內進一步收窄。

鑒於疫情於2022年4月大幅緩和，商業活動大致恢復正常，管理人致力提振商場人流和租戶銷售，並推出各項針對性的市場推廣活動，包括提供吸引的免費泊車優惠、禮品換領以及現金券換領等。為慶祝「置富Malls」手機應用程式兩周年紀念，該手機應用程式於2022年6月推出了全新的置富Malls電子禮券，以獎賞現有的Fortune+會員及吸引新會員加入。此手機應用程式持續作為維繫和擴大客戶群的重要平台。

### 加強增值措施以把握經濟復甦所帶來的機遇

置富產業信託持續在+WOO嘉湖二期進行資產增值措施。儘管在第五波疫情期間遇到勞工短缺和物流中斷的問題，分三個階段進行的翻新工程之首個階段已於2022年7月完成。

翻新後的+WOO嘉湖商場佈局以客為本，提供升級的家庭設施以及現代化的照明環境，而通往銀座輕鐵站的正門亦煥然一新；完成優化的區域以全新的面貌為購物人士帶來無與倫比的購物氛圍。隨著商場定位提升，經翻新的區域已重新開放營業，並且獲餐飲、生活用品以及健身中心等多樣化優質商戶的青睞。

耗資3億港元的+WOO嘉湖資產增值措施項目預計於2023年底竣工。介時一站式的購物、美食、消閒，配以天水圍區內唯一的電影院，定能強化+WOO嘉湖的市場定位，以創造獨一無二的競爭優勢並提升物業價值。展望未來，管理人將持續優化租戶組合，同時豐富美食選項，以迎合區內人口日漸增加所帶來的需求，從而奠定堅實的基礎，把握經濟復甦所帶來的機遇。

### 展望

香港經濟在2022年第二季有所改善，本地生產總值在首季按年收縮3.9%後，跌幅在第二季放緩至1.4%。隨著勞工市場壓力放緩、商業活動復甦以及政府將於8月推出新一輪消費券計劃，本地消費有望得到進一步推動。

外圍環境方面，面對地緣政治局勢緊張、主要經濟體系受加息及通脹壓力影響，加上全球疫情變幻莫測，短期內整體經濟增長料將繼續面臨壓力。儘管如此，隨著中國內地的2019年冠狀病毒病疫情得到控制，國內主要城市逐漸開放，對國際旅客的限制亦有所放寬。放寬本地的跨境管制和檢疫要求對促進香港全面復甦仍然至關重要。

置富產業信託的租戶組合主要為日常消費類別，由於固定租金佔收入的比重相當高，置富產業信託一直享有穩定的收入來源。因此，我們的首要任務是維持出租率於高水平，同時持續改善租戶的營商環境。另一方面，管理人將繼續履行承諾，致力推動長期業務增長，於翻新+WOO嘉湖的同時，在物業組合內尋求新的資產增值機會。在資本管理方面，我們的借貸組合中有70%已對沖利率，使我們能在加息周期下緩衝利率風險。展望未來，置富產業信託將繼續鞏固物業組合的優勢，並專注為基金單位持有人創造價值及帶來增長，並為其提供穩定和可持續的回報。

## 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」)附錄14所載的守則條文(「企業管治守則」)。

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，亦已遵循企業管治守則所載適用於置富產業信託及／或管理人的原則及指引。

於報告期間，概無對信託契約作出修訂。合規手冊已進行修訂，以成立一個訂有清晰職權範圍的提名委員會，並根據經修訂企業管治守則作出雜項修訂。

### 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、環境、社會及管治、財務表現，以及管理人的董事(「董事」)的揀選及委任有關的事宜。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之風險，並根據置富產業信託的核數師(「核數師」)提出的任何意見採取行動。如有需要，董事會將召開不定期會議以處理定期會議中間可能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2022年6月30日，董事會由九名成員組成，其中八名為非執行董事(「非執行董事」)。非執行董事中有四名為獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)。主席及行政總裁的職位分別由兩名不同人士擔任，以維持有效的職權分立。

董事會已成立審核委員會、披露委員會、專責委員會及提名委員會，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。
- 提名委員會的職責為協助董事會(其中包括)審查董事會的架構、人數及組成，包括委任董事、評估獨立非執行董事的獨立性，以及檢討董事會多元性。

### 董事、管理人或主要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。

## 企業管治

### 董事資料變更

在置富產業信託的2021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：

- 徐勝來先生、趙國雄博士、高寶華女士及楊美安女士已獲委任為管理人的提名委員會成員，任期自2022年5月27日開始，並由徐勝來先生擔任提名委員會主席。
- 鄭愛萍女士於2022年4月完成其作為新加坡特許會計師協會財務報告委員會（「新加坡特許會計師協會財務報告委員會」）成員的任期，但仍為新加坡特許會計師協會財務報告委員會核心小組委員會的成員。鄭女士亦於2022年6月完成其作為新加坡會計與企業監管局－技術諮詢小組成員的任期。

### 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2022年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2022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	15,930	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
合計			19,714	2,218

附註：

1. 主要持有人為Focus Eagle Investments Limited(「**Focus Eagle**」)。

## 關連人士交易

### 關連人士交易－開支

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

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2022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	547
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	4,682
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	34,035
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>39,364</b>

附註：

1. 主要持有人為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2022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	78,148
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	2,543
合計			80,691

## 關連人士交易

### 與受託人關連人士進行的關連人士交易

#### 租賃／許用合約交易

下表載列於報告期間內有關置富產業信託及受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司(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2022年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2022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	7,302	3,547
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
合計			12,207	5,653

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2022年6月30日，已發行基金單位總數為1,977,947,795個。

## 主要基金單位持有人的持有量

於2022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	20.88%	—	—
長江實業集團有限公司 (「長江實業」) <sup>1</sup>	—	—	525,630,684	26.57%

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。

## 權益披露

### 管理人的權益

於2022年6月30日，管理人持有置富產業信託11,486,865個基金單位，或已發行基金單位約0.58%。

### 董事的權益

於2022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：

- 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2022年6月30日及2021年12月31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2022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2022年6月30日及2021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：

管理人於2022年6月30日實益擁有11,486,865個基金單位的權益及於2021年12月31日實益擁有3,822,650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2022年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,977,947,795個。與2021年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共7,904,215個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2022年1月4日，3,760,827個新基金單位已按每基金單位7.942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10月1日至2021年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約29.9百萬港元。
- 於2022年4月8日，4,143,388個新基金單位已按每基金單位7.052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2022年1月1日至2022年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約29.2百萬港元。

### 回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售240,000個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回基金單位。

### 公眾持有量

據管理人所悉，於2022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

新加坡(郵區038985)  
淡馬錫林蔭道5號  
新達第五大廈#12-01

電話：+852 2169 0928  
傳真：+852 2169 0968

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

劉美美  
鄭會鄺

## 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  
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(「置富產業信託」)及其附屬公司刊載於第24頁至第49頁的簡明綜合財務報表，包括於2022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

2022年8月5日



# 財務報告

- 24 簡明綜合損益及其他全面收入表
- 25 分派表
- 27 簡明綜合財務狀況表
- 28 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 30 簡明綜合現金流量表
- 31 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2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
收益	4	867,499	904,398
物業營運開支	6	(213,869)	(209,463)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		653,630	694,935
管理人表現費用		(19,609)	(20,849)
物業收入淨額		634,021	674,086
管理人基本費用		(58,539)	(57,955)
利息收入		15	31
信託開支	7	(2,574)	(7,834)
投資物業公平值變動	12	(382,623)	(257,938)
融資成本	8	294,264	(42,981)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	9	484,564	307,409
所得稅開支	10	(95,543)	(102,923)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		389,021	204,486
向基金單位持有人分派		(456,911)	(490,847)
期間全面開支淨額		(67,890)	(286,361)
每基金單位基本盈利(港仙)	11	19.66	10.42

# 分派表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021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)		<b>389,021</b>	204,486
調整：			
管理人基本費用		<b>58,539</b>	57,955
投資物業公平值變動	12	<b>382,623</b>	257,938
衍生金融工具公平值變動	8	<b>(393,276)</b>	(53,551)
非現金融資成本		<b>3,983</b>	8,923
遞延稅項	10	<b>16,021</b>	15,096
可供分派收入(附註(i))		<b>456,911</b>	490,847
分派予基金單位持有人的百分比		<b>100%</b>	100%
向基金單位持有人分派(附註(ii))		<b>456,911</b>	490,847
每基金單位分派(港仙)(附註(iii))		<b>23.05</b>	24.96

## 分派表

截至2022年6月30日止六個月

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之交易)，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2022年6月30日止六個月，分派予基金單位持有人金額為456.9百萬港元(截至2021年6月30日止六個月：490.8百萬港元)，派息比率佔置富產業信託可供分派收入的100%(截至2021年6月30日止六個月：100%)。
- (iii) 截至2022年6月30日止六個月每基金單位分派23.05港仙之計算乃根據中期分派予基金單位持有人金額456.9百萬港元除以1,982,478,110個基金單位計算，即於2022年6月30日已發行之1,977,947,795個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2022年第二季度所提供服務之基本費用而向其發行之4,530,315個基金單位。2022年中期分派將於2022年9月16日派付。
- (iv) 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日已發行之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年中期分派於2021年9月17日派付。

# 簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021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	39,201,000	39,500,000
衍生金融工具	13	353,787	21,012
<b>非流動資產總值</b>		<b>39,554,787</b>	39,521,012
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	14	117,128	76,782
可收回稅項		–	8,955
銀行結餘		192,607	117,962
<b>流動資產總值</b>		<b>309,735</b>	203,699
<b>資產總值</b>		<b>39,864,522</b>	39,724,711
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具	13	–	60,501
借貸	15	8,437,517	7,240,917
遞延稅項負債		578,482	562,461
<b>非流動負債總額</b>		<b>9,015,999</b>	7,863,879
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	717,218	685,870
借貸	15	430,000	1,599,600
應付分派		456,911	392,184
稅項撥備		70,567	–
<b>流動負債總額</b>		<b>1,674,696</b>	2,677,654
<b>負債總額(未計基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>10,690,695</b>	10,541,533
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>29,173,827</b>	29,183,178
已發行及將發行基金單位(千個)	17	1,982,478	1,973,804
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)</b>	18	<b>14.72</b>	14.79

# 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2022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2022年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	8,480,638	(286,279)	20,988,819	29,183,178
<b>營運</b>				
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	389,021	389,021
截至2022年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位23.05港仙	-	-	(456,911)	(456,911)
期間全面開支淨額	-	-	(67,890)	(67,890)
<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	58,539	-	-	58,539
因基金單位持有人交易而導致資產淨值增加	58,539	-	-	58,539
於2022年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)	8,539,177	(286,279)	20,920,929	29,173,827

## 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2022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

# 簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		
除稅前及與基金單位持有人交易前溢利	484,564	307,409
就以下各項作出之調整：		
投資物業公平值變動	382,623	257,938
衍生金融工具公平值變動	(393,276)	(53,551)
其他融資成本	99,012	96,532
其他經營活動	54,543	25,524
	627,466	633,852
投資活動所用現金淨額：		
投資物業的提升	(83,623)	(22,938)
已收利息	15	31
	(83,608)	(22,907)
融資活動所用現金淨額：		
提取借貸	1,530,000	600,000
償還借貸	(1,500,000)	(600,000)
已付分派	(392,184)	(481,145)
已付利息	(95,029)	(87,609)
支付借貸手續費用	(12,000)	–
	(469,213)	(568,754)
現金及現金等值物淨額增加	74,645	42,191
期初現金及現金等值物	117,962	177,167
期末現金及現金等值物，指銀行結餘	192,607	219,358



# 簡明綜合財務報表附註

截至2022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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022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(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2022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2021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2022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3號(修訂本)

概念框架之提述

國際財務報告準則(修訂本)

國際財務報告準則年度改進(2018–2020年度)

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。

## 4 收益

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
經營租賃收益：		
固定	692,255	724,934
浮動	2,618	2,029
代收費用	116,101	121,345
停車場收益	55,383	55,528
其他收入	1,142	562
	<b>867,499</b>	<b>904,398</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號客戶合約收益所批准，並無披露分配至該等未履行合約的交易價格。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022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(即管理人的管理層)審議，以對各分部進行資源分配及表現評估。

於2022年6月30日，本集團擁有16項(2021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	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
市場推廣及宣傳	15,584	14,504
物業管理開支	109,727	105,453
停車場營運開支	15,238	15,035
政府地租及差餉	6,805	6,526
租賃佣金及市場推廣服務費用	13,323	13,625
法律及其他專業費用	3,436	3,821
物業管理費	20,880	21,826
水電費	16,649	18,921
其他	12,227	9,752
	<b>213,869</b>	209,463

## 7 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
受託人費用	2,543	5,807
其他收費	31	2,027
	<b>2,574</b>	7,834

## 8 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
銀行借貸的利息開支	57,949	54,632
攤銷借貸手續費用	9,000	9,200
承諾費用	403	733
已變現利率掉期開支	31,660	31,967
	<b>99,012</b>	96,532
衍生金融工具公平值變動	(393,276)	(53,551)
	<b>(294,264)</b>	42,981

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022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之溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021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	3,092	1,658
估值費用(支付予主要估值師)	154	154

## 10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
當期稅項	79,522	87,827
遞延稅項	16,021	15,096
	95,543	102,923

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(截至2021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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

### 11 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以截至2022年6月30日止六個月溢利(未計與基金單位持有人之交易)389.0百萬港元除以期間已發行1,978,780,348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。

由於於財政期間或期末並無已發行或未贖回的潛在基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄盈利。

### 12 投資物業

	公平值 千港元 (未經審核)
於2022年1月1日	39,500,000
期內：	
提升投資物業所產生的資本開支	83,623
投資物業公平值變動	(382,623)
於2022年6月30日	39,201,000



## 12 投資物業(續)

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2022年6月30日及2021年12月31日，獨立估值分別由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)及仲量聯行有限公司(「仲量聯行」)進行。該等公司為與本集團並無相關的獨立合資格外聘估值師，對在相關地點相似物業進行估值擁有適當的專業資格及最新經驗。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%(2021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2022年6月30日及2021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2022年6月30日止六個月

### 13 衍生金融工具

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021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	353,787	(39,489)
根據剩餘合約年期於簡明綜合財務狀況表中呈列為：		
非流動資產	353,787	21,012
非流動負債	—	(60,501)
	353,787	(39,489)

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2022年6月30日並未按對沖會計法處理總面值為6,000.0百萬港元(2021年12月31日：6,000.0百萬港元)的合約將於2024年3月至2028年12月到期(2021年12月31日：2024年3月至2028年12月)。該等合約具固定利息支付，年利率介乎0.900%至2.245%(2021年12月31日：0.900%至2.245%)，並按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393.3百萬港元(截至2021年6月30日止六個月：53.6百萬港元)已於截至2022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2022年6月30日止六個月

### 14 貿易及其他應收款項

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	88,129	52,380
減：信貸虧損撥備	(7,992)	(6,627)
	80,137	45,753
其他應收款項及預付款項：		
— 抵押按金	25,672	25,672
— 其他應收款項	964	1,076
— 預付款項	10,355	4,281
	36,991	31,029
	117,128	76,782

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。

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
0-30日	59,054	45,030
31-90日	16,198	723
90日以上	4,885	—
	80,137	45,753

## 14 貿易及其他應收款項(續)

下表列示出現信貸減值的貿易應收款項根據簡化法確認的全期預期信貸虧損的變動。

	千港元 (未經審核)
於2022年1月1日	6,627
於損益確認的信貸虧損撥備增加	3,092
期內撤銷	(1,727)
於2022年6月30日	7,992

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。貿易應收款項的賬面值包括免租期內的應計租金為數41.3百萬港元(2021年12月31日：44.0百萬港元)。

於2022年6月30日，計入本集團貿易應收款項的結餘包括賬面值為38.8百萬港元(2021年12月31日：1.7百萬港元)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12.9百萬港元(2021年12月31日：6.6百萬港元)已逾期90日或以上，且被視為違約，並已就此作出超出相關租戶按金的信貸虧損撥備。

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2022年6月30日止六個月

### 15 借貸

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
無抵押有期貸款	7,200,000	7,200,000
無抵押循環貸款	1,730,000	1,700,000
	8,930,000	8,900,000
減：未攤銷借貸手續費	(62,483)	(59,483)
	8,867,517	8,840,517
應償還賬面值：		
一年內	430,000	1,599,600
超過一年，但少於兩年	1,496,065	1,494,564
超過兩年，但少於五年	6,941,452	5,746,353
	8,867,517	8,840,517
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(430,000)	(1,599,600)
	8,437,517	7,240,917

於2022年1月28日，置富產業信託透過其全資附屬公司訂立一筆1,200百萬港元的五年期貸款融資協議(「新融資」)。新融資用於於2022年3月到期的有期貸款1,200百萬港元的未償還款項的再融資以及作其他一般企業用途。

於2022年6月30日，承擔貸款融資總額為9,000百萬港元(2021年12月31日：9,000百萬港元)，每年按香港銀行同業拆息另加0.98%至1.25%(2021年12月31日：香港銀行同業拆息另加0.98%至1.25%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

	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金	462,686	458,400
預收租金	70,735	36,025
	533,421	494,425
其他應付款項		
受託人費用	419	1,006
管理人表現費用	6,388	3,465
營運開支	165,561	170,359
應付利息	5,304	10,321
其他	6,125	6,294
	183,797	191,445
	717,218	685,870

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7.4百萬港元(2021年12月31日：6.8百萬港元)。

按租期，於2022年6月30日，租戶按金291.4百萬港元(2021年12月31日：275.2百萬港元)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2022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2021年1月1日餘額	1,958,887	8,363,445
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2021年1月1日至9月30日 期間的基本費用	11,156	87,324
於2021年12月31日已發行基金單位餘額	1,970,043	8,450,769
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2021年10月1日至12月31日 期間的基本費用(附註)	3,761	29,869
於2021年12月31日餘額	1,973,804	8,480,638
期內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2022年1月1日至3月31日 期間的基本費用	4,144	29,219
於2022年6月30日已發行基金單位餘額	1,977,948	8,509,857
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2022年4月1日至6月30日 期間的基本費用(附註)	4,530	29,320
於2022年6月30日餘額	1,982,478	8,539,177

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2022年7月8日，置富產業信託以每基金單位6.472港元發行價發行4,530,315個基金單位予管理人，作為由2022年4月1日至2022年6月30日期間的基本費用。於2022年1月4日，置富產業信託以每基金單位7.942港元發行價發行3,760,827個基金單位予管理人，作為由2021年10月1日至2021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2022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29,173.8百萬港元(2021年12月31日：29,183.2百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數1,982,478,110個(2021年12月31日：1,973,804,407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2022年6月30日，本集團的流動負債淨值(按流動負債減流動資產計算)為1,365.0百萬港元(2021年12月31日：2,474.0百萬港元)。

## 20 資產總值減流動負債

於2022年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為38,189.8百萬港元(2021年12月31日：37,047.1百萬港元)。

## 21 資本承擔

於2022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235.8百萬港元(2021年12月31日：287.0百萬港元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022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：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021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>	2,602
長江實業地產發展有限公司	(b)	<b>15,930</b>	14,354
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>7,302</b>	10,216
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(c)	<b>4,905</b>	4,905
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>4,682</b>	4,000

## 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	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021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)	547	523
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	20,880	21,826
高衛物業管理有限公司	(b)	100	100
<b>租賃佣金及市場推廣服務費用</b>			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	13,155	12,559
<b>受託人費用</b>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	2,543	5,807
<b>管理人基本費用</b>			
置富資產管理有限公司	(a)	58,539	57,955
<b>管理人表現費用</b>			
置富資產管理有限公司	(a)	19,609	20,849

## 簡明綜合財務報表附註

截至2022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	2022年 6月30日 千港元 (未經審核)	2021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)	2,284	—
<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)	6,388	3,465
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	419	1,006
港基物業管理有限公司	(b)	17,075	21,838
進達車場管理有限公司	(b)	710	1,567
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	7,038	12,238
高衛物業管理有限公司	(b)	14,091	17,605
		<b>38,914</b>	53,248
		<b>45,721</b>	57,719
<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)	1,463	1,463
長江實業地產發展有限公司	(b)	97	97
港基物業管理有限公司	(b)	638	638
恒生銀行有限公司	(c)	3,547	5,655
滙豐	(c)	2,106	2,106
Towerich Limited	(b)	20	20
		<b>7,871</b>	9,979

## 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**」)，於2022年6月30日，其持有置富產業信託基金單位逾10%。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2022年6月30日及2021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。

## 23 報告期後事項

於本中期間結束後，置富產業信託已簽訂一份收購一個位於新加坡的物業的買賣協議，代價為8,800萬新加坡元，預計2022年9月下旬完成交易。上述物業之賣方為置富產業信託的間接全資附屬公司的關連人士。

## 表現概覽

	2022年 6月30日 (未經審核)	2021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>29,173,827</b>	29,183,178
每基金單位資產淨值(港元)	<b>14.72</b>	14.79
期／年內最高成交價(港元)	<b>8.24</b>	8.88
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>6.34</b>	6.93
成交價相對資產淨值的最高折讓	<b>56.9%</b>	53.1%
每基金單位淨收益率 <sup>2</sup>	<b>7.2%</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2022年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2022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2021年12月31日止年度每基金單位淨收益率乃根據截至2021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



置富都會  
Fortune Metropolis

Shatin to Central Link  
沙田至中環綫

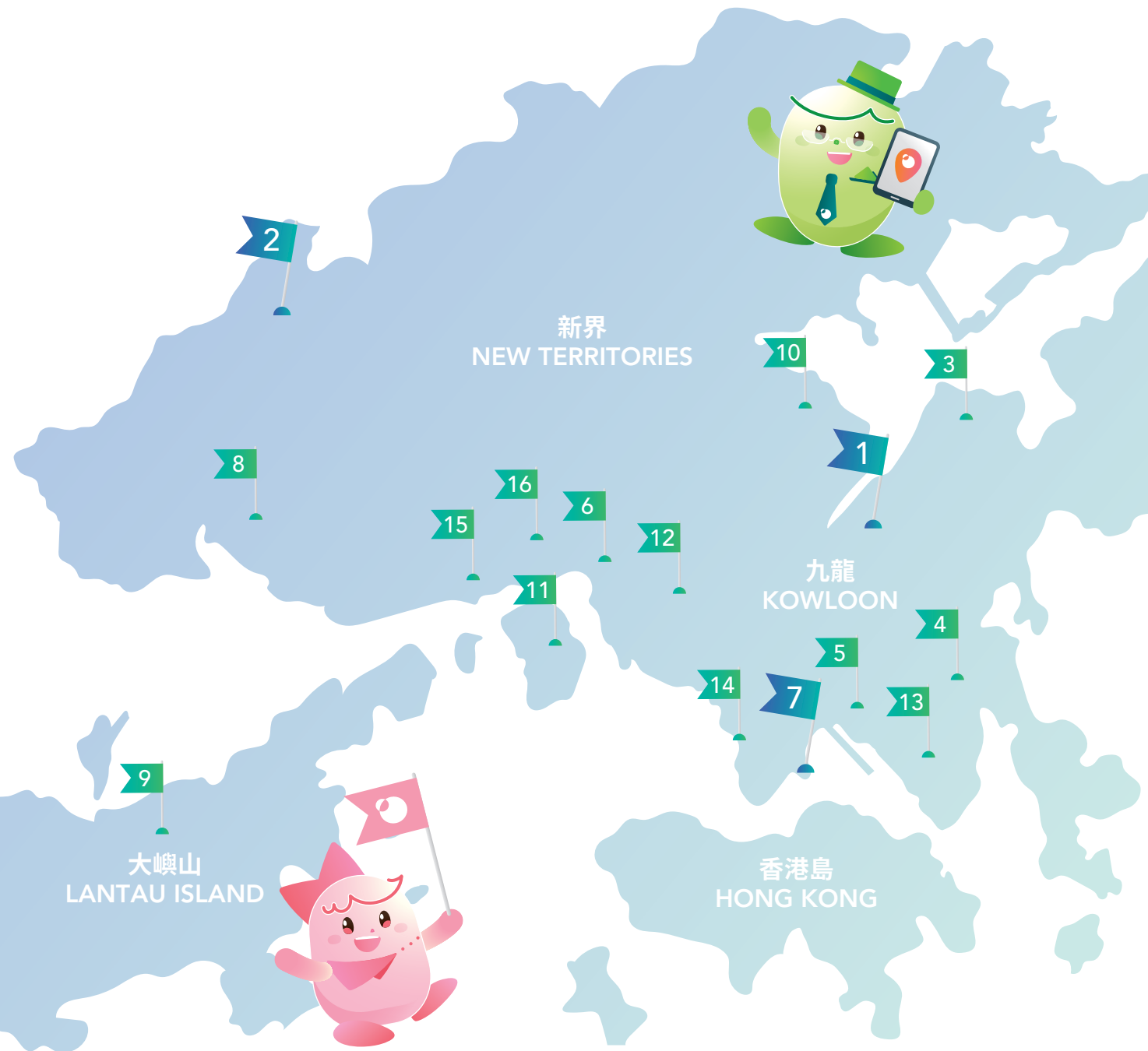
## PORTFOLIO SUMMARY 物業總覽

As at 30 June 2022, 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 2022 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	8,093	98.0%	653
2	+WOO	+WOO嘉湖	665,244	7,790	88.6%	622
3	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	5,713	99.5%	290
4	Metro Town	都會駅	180,822	3,585	99.0%	74
5	Laguna Plaza	麗港城商場	163,203	2,512	98.9%	150
6	Belvedere Square	麗城薈	276,862	2,508	91.0%	329
7	Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,483	83.6%	179
8	Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,768	100.0%	73
9	Caribbean Square	映灣薈	63,018	1,207	99.1%	117
10	Jubilee Square	銀禧薈	170,616	927	95.3%	97
11	Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	827	98.5%	27
12	Smartland	荃薈	123,544	799	98.2%	67
13	Centre de Laguna	城中薈	43,000	326	92.0%	N.A
14	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	318	100.0%	35
15	Lido Avenue	麗都大道	9,836	211	100.0%	N.A
16	Rhine Avenue	海韻大道	14,604	134	100.0%	N.A
Total/Overall Average		合計／總平均值	3,001,882	39,201	93.9%	2,713





新界  
NEW TERRITORIES

九龍  
KOWLOON

香港島  
HONG KONG

大嶼山  
LANTAU ISLAND

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)

