





## 有關置富產業信託

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人(「管理人」))與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(作為置富產業信託的受託人(「受託人」))於2003年7月4日訂立的信託契約(經修訂)(「信託契約」)組成。

置富產業信託於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)作第一上市，及在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)作第二上市。置富產業信託是亞洲首家跨境房地產投資信託基金及首家持有香港資產的房地產投資信託基金。置富產業信託目前在香港持有17個私人住宅屋苑零售物業。物業組合包括約318萬平方呎零售空間及2,713個車位。

## 有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司(其為亞騰資產管理有限公司的全資附屬公司)管理。亞騰資產管理有限公司為首屈一指的綜合房地產基金管理公司，專門從事房地產投資信託基金及房地產私募基金管理業務，矢志成為亞洲最佳房地產基金管理公司。

亞騰資產管理有限公司於2002年成立，至今在七個國家19個城市聘用約1,300名專業人士，管理亞太區內接近100項物業(共計約5,500萬平方呎)，管理資產總值約360億新加坡元。



## 我們的使命

管理人的主要目標是通過積極管理置富產業信託旗下的資產組合及收購可為置富產業信託的基金單位持有人（「基金單位持有人」）帶來長遠利益的物業，為基金單位持有人提供定期及穩定的回報。



## 目 錄

62	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

# 財務摘要



	截至2017年 6月30日止六個月	截至2016年 6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬元)	1,003.3	979.1	+2.5%
物業收入淨額(百萬元)	727.0	705.9	+3.0%
成本對收益比率	25.3%	25.7%	-0.4%
可供分派予基金單位持有人之收益(百萬元)	487.3	470.0	+3.7%
每基金單位分派(港仙)	25.53	24.78	+3.0%



	於2017年 6月30日	於2016年 12月31日	百分比變動
每基金單位資產淨值(港元)	13.39	12.90	+3.8%
物業估值(百萬港元)	37,500	36,368	+3.1%
資產負債比率／總槓桿比率 <sup>1</sup>	28.4%	29.5%	-1.1%

附註：

1. 資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。於2017年6月30日，置富產業信託並無遞延付款。

## 三大增長策略



### 提升回報的收購

置富產業信託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17項物業，資產估值已增長逾10倍至375億港元。



### 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，置富產業信託於截至2017年6月30日止六個月（「報告期間」）的續租率高達78%，續租租金調升率則為10.7%。於2017年6月30日，物業組合出租率維持於96.6%。

### 資產增值措施

置富產業信託於資產增值措施方面有優秀往績，大大提升資產價值，並締造了理想的回報，鞏固置富Malls於社區中購物及餐飲首選的地位。



# 管理層討論及分析

## 財務回顧

截至2017年6月30日止六個月，置富產業信託的財務表現繼續穩步上揚。受惠於物業組合穩健的續租租金調升率，總收益按年增長2.5%至1,003.3百萬港元。物業營運開支總額(不包括管理人表現費用)在有效控制下，按年僅輕微上升1.0%至253.8百萬港元，物業收入淨額因而增加3.0%至727.0百萬港元。於報告期間的用電量有所節省並獲得一次性電費回扣而導致電費開支有所減少。隨著我們進一步提升營運效率，報告期間的成本對收益比率進一步改善至25.3%(2016年上半年：25.7%)。

報告期間的可供分派收益為487.3百萬港元，按年增長3.7%。報告期間的每基金單位分派為25.53港仙，按年增加3.0%(2016年上半年：24.78港仙)。按每基金單位於2017年6月30日在香港之收市價9.69港元計算，該分派相當於5.3%的年度化分派收益率。

報告期間之中期每基金單位分派為25.53港仙，將於2017年8月29日支付予於2017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

秉承置富產業信託一貫的審慎資本管理，於2017年4月，我們適時把握香港銀行體系資金充裕的流動性，成功安排一筆1,200百萬港元的5年期無抵押銀行貸款，提早為所有於2018年到期的債務進行再融資。因此，於2017年6月30日，置富產業信託之已承諾債務加權平均到期期限維持於3.6年(2016年12月31日：3.7年)，於2019年前並無再融資需要。報告期間的實際借貸成本為2.41%(2016年上半年：2.39%)。

於2017年6月30日，置富產業信託的已承諾貸款融資總額為11,855.1百萬港元(2016年12月31日：11,721.4百萬港元)。資產負債比率及總槓桿比率下降至28.4%(2016年12月31日：29.5%)，主要由於較高的物業估值所致。於2017年6月30日，置富產業信託的總負債佔總資產的百分比下降至33.0%(2016年12月31日：33.8%)。

置富產業信託已獲得有抵押及無抵押貸款融資。其中有抵押貸款融資以五個投資物業作抵押，該等投資物業於2017年6月30日的總公平值為10,033.0百萬港元。除了積極就延長整體債務期限及減少成本下進行再融資外，我們亦藉此機會增加無抵押債務的比重，以提高財務上的靈活性。於2017年6月30日，已承諾債務總額當中約70%為無抵押貸款，而無產權負擔資產總值27,467.0百萬港元。受託人已就所有貸款融資提供擔保。



## 管理層討論及分析

於2017年6月30日，置富產業信託可動用之流動資金為1,941.7百萬港元，包括已承諾而未提取的融資1,400.0百萬港元以及現金541.7百萬港元。置富產業信託目前擁有足夠的財務能力，以履行財務承諾及應付營運資金的需求。

於2017年6月30日，置富產業信託以利率掉期及上限，對沖約60%（2016年12月31日：67%）尚未償還債務的利率成本。管理人將繼續密切留意利率走勢，並在機會出現時優化置富產業信託的對沖組合。

於2017年6月30日，每基金單位資產淨值為13.39港元，較2016年底的12.90港元增長3.8%。

## 物業組合估值

於2017年6月30日，萊坊測計師行有限公司對置富產業信託旗下17個零售物業的估值為37,500.0百萬港元，較2016年6月30日及2016年12月31日分別增長3.6%及3.1%。估值上升為報告期間帶來1,097.0百萬港元的重估收益。

## 物業組合摘要

於2017年6月30日，置富產業信託的物業組合由17個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成，其中包括約318萬平方呎的零售樓面及2,713個車位。

物業	可出租總面積 (平方呎)	估值 (百萬港元)	出租率	車位數目
置富第一城	414,469	7,623	98.3%	653
置富嘉湖	665,244	6,984	97.7%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,361	99.4%	290
都會駅	180,822	3,570	100%	74
置富都會	332,168	2,471	96.2%	179
麗港城商場	163,203	2,382	82.7%	150
麗城薈	276,862	2,313	99.9%	329
華都大道	80,842	1,618	100%	73
和富薈	180,238	1,052	94.0%	不適用
映灣薈	63,018	1,033	100%	117
銀禧薈	170,616	873	99.6%	97
荃薈	123,544	717	95.9%	67
青怡薈	78,836	634	100%	27
城中薈	43,000	287	98.9%	不適用
凱帆薈	74,734	274	66.4%	35
麗都大道	9,836	190	100%	不適用
海韻大道	14,604	118	100%	不適用
<b>合計／總平均值</b>	<b>3,182,120</b>	<b>37,500</b>	<b>96.6%</b>	<b>2,713</b>

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

香港零售市場終於擺脫歷時約兩年的持續頹勢，並於報告期間略見回穩。雖然斷言零售業已全面地重回升軌仍言之尚早，置富產業信託的業務仍繼續面臨機遇和挑戰。

於2017年6月30日，置富產業信託物業組合的出租率維持於96.6%（2016年12月31日：96.7%），平均租金為每平方呎42.0港元。報告期間錄得續租租金調升率為10.7%。由於我們致力積極保留優質的租戶，並提早於租期屆滿前與租戶續租，續租率因而高達78%。

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69%。該等行業作為置富Malls的核心租戶，將有助維持置富產業信託長期的抗跌力。

### 資產增值措施

置富產業信託於透過資產增值措施提升收益上擁有優秀往績。鑒於天水圍／元朗地區之人口不斷上升，管理人正計劃於置富嘉湖進行資產增值措施，旨在為置富嘉湖重新定位為區域性購物及娛樂熱點及為主要輻射商圈以外更廣層面的購物人士服務。我們相信，通過為購物人士提供更多元化的選擇及締造更有利租戶的營商環境，作為置富產業信託最大型資產的置富嘉湖將可發揮巨大潛力。

## 展望

香港經濟於2017年首季加速增長，本地生產總值按年顯著上升4.3%，升幅高於上一季的3.2%。在就業和收入情況良好的有力支持下，私人消費維持升勢，於2017年第一季度按年增長3.7%。香港零售銷售經歷連續24個月的下跌後，於2017年3月首度恢復溫和增長。當本地消費維持平穩，近期訪港旅客量的復甦則為零售業注入向上的動力。零售銷售總值於2017年首5個月按年下跌0.7%，跌幅較2017年首季的1.3%及2016年的8.1%有所收窄。

另一方面，在我們一貫審慎的資本管理下，約60%債務的利率成本已進行對沖，有效減輕預期美國利率趨向正常化對置富產業信託潛在的財務沖擊。

置富產業信託將繼續建基於三項卓有成效的策略，為基金單位持有人爭取可持續的回報。我們將繼續專注執行積極的租賃管理以及優化租戶組合，透過資產增值措施為旗下商場增值，以及審慎物色可提升回報的投資機會。



## 企業管治

為建立及維持高水準企業管治的目標，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。管理人已採用一套合規手冊(「合規手冊」)，當中載列主要程序、制度、措施及若干適用監管置富產業信託之管理及營運的企業管治政策及程序，藉以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／或管理人須遵守在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，於整個報告期間其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，合規手冊已根據新加坡最新要求作出修訂，以更新審核委員會的職權範圍。





## 管理人的董事會

管理人的董事會(「**董事會**」)負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。董事會的全體成員共同處理與企業管治、業務營運與風險、財務表現，以及管理人的董事(「**董事**」)的提名和績效評審有關的事宜。董事會已建立一個置富產業信託和管理人的管治框架，包括內部監控制度及業務風險管理程序。

董事會定期會面以審閱管理人的主要活動。董事會會議每季召開一次(或如需要時更頻密地召開會議)，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。



## 企業管治

於報告期間，董事會由八名成員組成，其中七名為非執行董事。非執行董事中，三名為獨立非執行董事。高寶華女士自2017年8月1日起，獲委任為獨立非執行董事。高女士的履歷已於置富產業信託之網站刊登。主席及行政總裁的職位分別由不同人士擔任，以維持有效的職權分立。

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，如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」的交易(定義見房地產投資信託基金守則)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、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2016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：

- 趙國雄先生為亞騰資產管理有限公司主席兼董事，該公司已於2017年4月19日在新交所除牌。
- 林惠璋先生自2017年5月1日起，獲委任為新加坡國立大學房地產系諮詢委員會主席。彼為亞騰資產管理有限公司集團行政總裁兼執行董事，該公司已於2017年4月19日在新交所除牌。
- 趙宇女士自2017年3月6日起，獲委任為置富產業信託的特殊目的公司俊堡投資有限公司的董事。
- 鄭愛萍女士自2017年4月10日起，獲委任為新交所紀律委員會之成員。

## 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2017年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2017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	許用合約交易	409	215
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	17,823	2,234
BIGBOXX.com Limited	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃交易	1,206	—
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>	許用合約交易	21,329	—
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	1,314	1,609
和記環球電訊有限公司	重大持有人的有聯繫公司 <sup>1</sup>	租賃及許用合約交易	767	413
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	1,475	—
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	4,591	1,590
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	76,605	2,148

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2017年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2017年 6月30日已收的 租金按金 千港元
信澤企業有限公司	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	許用合約交易	8	5
Towerich Limited	重大持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	許用合約交易	33	18
<b>合計</b>			<b>125,560</b>	<b>8,232</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2017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	496
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	4,344
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	37,328

## 關連人士交易

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2017年 6月30日止 六個月的開支 千港元
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	79
新城廣播有限公司	重大持有人的有 聯繫公司 <sup>1</sup>	廣告及宣傳	258
黃埔物業管理有限公司	重大持有人的有 聯繫者 <sup>1</sup>	物業管理及營運	335
<b>合計</b>			<b>42,840</b>

附註：

1. 重大持有人為Focus Eagle。

## 關連人士交易 – 其他

下表載列報告期間內有關由關連人士為置富產業信託提供其他服務的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2017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	77,446
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited	受託人	受託人費用	6,345
萊坊測計師行有限公司	主要估值師	估值費用	198
<b>合計</b>			<b>83,989</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2017年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2017年 6月30日已收的 租金按金 千港元
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	9,674	5,138
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	4,931	2,132
<b>合計</b>			<b>14,605</b>	<b>7,270</b>

附註：

1. 滙豐集團指滙豐及其附屬公司，及除本中期報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括其作為置富產業信託受託人身份所成立的附屬公司)。具體而言，滙豐集團包括恒生銀行有限公司及其附屬公司。

### 提供一般銀行及金融服務

置富產業信託於報告期間內委託滙豐集團提供一般銀行及金融服務(即銀行存款及據此賺取的利息以及貸款融資，包括就此支付的利息及費用)。

## 權益披露

### 基金單位本金

於2017年6月30日，已發行基金單位總數為1,905,208,839個。

### 重大及其他基金單位持有人的持有量

於2017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		所持有基金	
	單位數目 好倉	基金單位持有量 所佔百分比	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	21.68%	—	—
長江實業地產有限公司(「長實地產」) <sup>1</sup>	—	—	525,630,684	27.59%
Schroders Plc <sup>2</sup>	—	—	224,098,568	11.76%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於2017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		所持有基金	
	單位數目 好倉	基金單位持有量 所佔百分比	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	5.91%	—	—

附註：

1. *Focus Eagle*及*Ballston Profits Limited*為長實地產的間接全資附屬公司。因此，長實地產被視為持有525,630,684個基金單位，當中：
  - (i) 431,074,684個基金單位由*Focus Eagle*持有；而
  - (ii) 112,556,000個基金單位則由*Ballston Profits Limited*持有。
2. *Schroders Plc*被視為擁有224,098,568個基金單位的權益，其中：
  - (a) 70,898,400個基金單位由*Schroder Investment Management Limited*持有；
  - (b) 72,223,000個基金單位由*Schroder Investment Management (Singapore) Limited*持有；
  - (c) 79,728,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；
  - (d) 80,000個基金單位由*Schroders (C.I.) Limited*持有；及
  - (e) 1,169,168個基金單位由*Schroder & Co (Asia) Limited*持有。

## 管理人的權益

於2017年6月30日，管理人持有置富產業信託543個基金單位，或已發行基金單位約0.00003%。

## 董事及高級行政人員的權益

於2017年6月30日，董事及高級行政人員於置富產業信託的基金單位持有權益如下：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金 單位數目 好倉	基金單位持有量 所佔百分比	所持有基金 單位數目 好倉	基金單位持有量 所佔百分比
<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

於2017年6月30日，滙豐集團(置富產業信託的受託人關連人士)持有置富產業信託31,233,000個基金單位，或已發行基金單位約1.64%。

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2017年6月30日持有任何置富產業信託的基金單位。

據管理人所知及除上文所披露者外，下文載列置富產業信託若干關連人士實益權益的變動情況，有關變動乃在參考彼等各自於2017年6月30日及2016年12月31日的實益權益的比較後，根據房地產投資信託基金守則8.2(a)而作出：

- (a) Schroders Plc於2017年6月30日實益擁有224,098,568個基金單位的權益及於2016年12月31日實益擁有190,386,831個基金單位的權益；
- (b) 管理人於2017年6月30日實益擁有543個基金單位的權益及於2016年12月31日實益擁有2,814,276個基金單位的權益；
- (c) 滙豐集團於2017年6月30日實益擁有31,233,000個基金單位的權益及於2016年12月31日實益擁有26,402,188個基金單位的權益；及
- (d) 陳維志先生，Focus Eagle的董事，及其聯繫人於2017年6月30日及2016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2017年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,905,208,839個。與2016年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共6,258,267個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2017年1月3日，3,177,375個新基金單位已按每基金單位8.6550港元的價格(即信託契約中規定的價格)發行予管理人，作為置富產業信託於2016年10月1日至2016年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約27.5百萬港元。
- 於2017年4月5日，3,080,892個新基金單位已按每基金單位8.7320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1月1日至2017年3月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約26.9百萬港元。

### 回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售9,072,000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2017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)<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> 於2017年8月1日獲委任

### 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88頁至第115頁的簡明綜合財務報表，包括於2017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，就簡明綜合財務報表編製的報告必須符合上市規則的有關條文及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。置富資產管理有限公司(置富產業信託的管理人)須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。本核數師的責任是根據審閱的結果，對該等簡明綜合財務報表作出結論，並根據本核數師的協定委聘條款僅向貴董事會(作為全體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 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閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱該等簡明綜合財務報表包括向主要負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據國際核數準則進行審核的範圍為小，故本核數師無法保證本核數師會知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

### 結論

根據本核數師審閱的結果，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年7月28日

# 財務 報告

- 88 簡明綜合損益及其他全面收入表
- 89 分派表
- 90 簡明綜合財務狀況表
- 91 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 93 簡明綜合現金流量表
- 94 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2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
收益	4	1,003,274	979,064
物業營運開支	6	(253,754)	(251,263)
物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)		749,520	727,801
管理人表現費用		(22,496)	(21,876)
物業收入淨額		727,024	705,925
管理人基本費用		(54,950)	(53,931)
外幣兌換收益		70	282
利息收入		342	1,405
信託開支	7	(8,145)	(9,813)
投資物業公平值變動	12	1,096,953	223,368
衍生金融工具公平值變動		(84,280)	(100,663)
借貸成本	8	(132,645)	(139,958)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	9	1,544,369	626,615
所得稅開支	10	(110,449)	(105,604)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		1,433,920	521,011
向基金單位持有人分派		(487,324)	(470,008)
期間溢利(計入與基金單位持有人之交易)		946,596	51,003
隨後可能重新分類至損益表之其他全面收入			
現金流對沖下衍生金融工具之淨收入		-	7,041
期間全面收入總額		946,596	58,044
可供分派予基金單位持有人之收益		487,324	470,008
每基金單位基本盈利(港仙)	11	75.24	27.51

# 分派表

截至2017年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)	1,433,920	521,011
調整：		
管理人基本費用	54,950	53,931
投資物業公平值變動	(1,096,953)	(223,368)
衍生金融工具公平值變動	84,280	100,663
不可扣稅之借貸手續費用	4,852	10,676
外幣兌換收益	(70)	(282)
其他不可扣稅信託開支	6,345	7,377
可供分派收入(附註(i))	487,324	470,008
每基金單位分派(港仙)(附註(ii))	25.53	24.78

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策已根據為令置富產業信託遵守有關香港監管規定(包括香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)於2010年3月26日通過的特別決議案而於同日經修訂。當前的分派政策(經修訂)是規定置富產業信託每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項：(a)扣除適用費用後的100%免稅收入(不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由置富資產管理有限公司(「管理人」)酌情決定)(「免稅收入淨額」)；及(b)有關財政期間90%的已調整綜合除稅後純利(未計與基金單位持有人之交易)(以剔除因應房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響)(「除稅後純利」)。

截至2017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487.3百萬港元(截至2016年6月30日止六個月：470.0百萬港元)及451.7百萬港元(截至2016年6月30日止六個月：437.0百萬港元)。因此，可供分派收入，根據免稅收入淨額487.3百萬港元(截至2016年6月30日止六個月：470.0百萬港元)計算得出，將分派予截至2017年6月30日止六個月的基金單位持有人。

- (ii) 截至2017年6月30日止六個月每基金單位分派25.53港仙(截至2016年6月30日止六個月：24.78港仙)之計算乃根據期間可供分派收入487.3百萬港元(截至2016年6月30日止六個月：470.0百萬港元)除以1,908,173,581個基金單位(2016年6月30日：1,896,137,133個基金單位)計算，即於2017年6月30日之1,905,208,839個基金單位(2016年6月30日：1,893,151,293個基金單位)，另加於分派期間後作為管理人於2017年第二季度之基本費用而向其發行之2,964,742個基金單位(2016年第二季度：2,985,840個基金單位)。分派487.3百萬港元(截至2016年6月30日止六個月：470.0百萬港元)將於2017年8月29日派付(截至2016年6月30日止六個月：2016年8月29日)。

# 簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	2017年 6月30日 千港元 (未經審核)	2016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	37,500,000	36,368,000
衍生金融工具	13	3,358	50,702
<b>非流動資產總值</b>		<b>37,503,358</b>	<b>36,418,702</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	14	77,345	67,280
銀行結餘及現金		541,672	585,217
<b>流動資產總值</b>		<b>619,017</b>	<b>652,497</b>
<b>資產總值</b>		<b>38,122,375</b>	<b>37,071,199</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具	13	40,437	4,965
借貸	15	10,368,643	10,229,967
遞延稅項負債		441,417	426,802
<b>非流動負債總額</b>		<b>10,850,497</b>	<b>10,661,734</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	754,648	753,220
借貸	15	370,000	630,000
衍生金融工具	13	1,834	370
應付分派		487,324	465,183
稅項撥備		111,643	15,809
<b>流動負債總額</b>		<b>1,725,449</b>	<b>1,864,582</b>
<b>負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>12,575,946</b>	<b>12,526,316</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>25,546,429</b>	<b>24,544,883</b>
已發行及將發行基金單位(千個)	17	1,908,174	1,902,128
<b>基金單位持有人應佔每基金資產淨值(港元)</b>	18	<b>13.39</b>	<b>12.90</b>

# 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2017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
<b>營運</b>				
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
<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	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

## 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2017年6月30日止六個月

	已發行及 將發行基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2016年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	7,771,032	(286,279)	(7,041)	16,628,612	24,106,324
<b>營運</b>					
期間溢利(未計與基金單位持有人的 交易)	—	—	—	521,011	521,011
截至2016年6月30日止六個月 已付及應付的分派每基金單位 24.78港仙	—	—	—	(470,008)	(470,008)
現金流對沖下衍生金融工具公平 值變動	—	—	3,256	—	3,256
轉撥至損益	—	—	3,785	—	3,785
期間全面收入總額	—	—	7,041	51,003	58,044
<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	53,931	—	—	—	53,931
因基金單位持有人交易而導致資 產淨值增加	53,931	—	—	—	53,931
於2016年6月30日基金單位持有 人應佔資產淨值(未經審核)	7,824,963	(286,279)	—	16,679,615	24,218,299

# 簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	710,318	737,341
投資活動所用現金淨額：		
投資物業的添置	(35,047)	(46,632)
其他投資現金流	344	1,360
	(34,703)	(45,272)
融資活動所用現金淨額：		
新增借貸	1,570,000	364,052
償還借貸	(1,696,300)	(400,000)
已付分派	(465,070)	(444,514)
支付借貸手續費用	(12,000)	(32,000)
已付借貸成本	(115,790)	(118,465)
	(719,160)	(630,927)
現金及現金等值物淨額(減少)/增加	(43,545)	61,142
期初現金及現金等值物	585,217	710,339
期末現金及現金等值物，代表銀行結餘及現金	541,672	771,481
分別為：		
銀行存款及現金	541,672	535,981
原有到期日少於三個月之定期存款	—	235,500
	541,672	771,481

# 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 1 一般資料

置富產業信託(「置富產業信託」)是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司(作為置富產業信託的管理人(「管理人」))與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited(作為置富產業信託的受託人(「受託人」))於2003年7月4日訂立的信託契約(經修訂)(「信託契約」)組成。置富產業信託於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)作第一上市及在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)作第二上市。

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

## 2 編製基準

簡明綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

簡明綜合財務報表乃根據香港聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定及國際會計準則第34號「中期財務報告」以及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露規定編製。

管理人認為，考慮到投資物業公平值、現時可動用之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。

### 3 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外，此等簡明綜合財務報表所採用的會計政策與本集團編製截至2016年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

國際會計準則委員會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)。於2017年1月1日或之後開始生效的新訂及經修訂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。

本集團並無提早應用以下已頒佈且與本集團營運有關，但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號	所得稅處理方法的不確定性 <sup>2</sup>
國際會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>1</sup>

附註：

1. 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效
2. 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

## 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

### 3 主要會計政策(續)

#### 國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產、金融負債、普通對沖會計處理法及金融資產之減值規定作出的新要求。

與本集團有關的國際財務報告準則第9號的主要要求：

- 於國際財務報告準則第9號範圍內所有已確認的金融資產其後須按攤銷成本或公平值計量。具體而言，於目的為收回合約現金流的業務模式中持有的債務投資，以及合約現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務投資，一般按其後會計期間結算日的攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產的業務模式中持有的債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生的現金流純為支付本金及未償還本金的利息的債務工具，按公平值計入其他綜合收益的方式計量。所有其他債務投資及股權投資則以其後報告期結算日的公平值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他綜合收益內呈列股權投資(並非持作買賣者)其後的公平值變動，僅有股息收入會於損益中確認。

### 3 主要會計政策(續)

#### 國際財務報告準則第9號金融工具(續)

- 就金融資產的減值而言，與國際會計準則第39號金融工具：確認及計量項下按已產生信貸虧損模式計算相反，國際財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件即可確認信貸虧損。
- 一般對沖的新會計處理規定保留現時國際會計準則第39號的三類對沖會計機制。根據國際財務報告準則第9號，同時已為符合對沖會計處理的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計處理的非金融項目的風險組成部分的類型。此外，追溯效力定量測試已經刪除。有關實體風險管理活動亦已引入加強披露要求。

管理人已審閱本集團於2017年6月30日的金融工具，且根據對本集團現有業務模式的分析，預計應用國際財務報告準則第9號不大可能對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

其他尚未生效的新訂及經修訂的國際財務報告準則，預期在其生效後並不會對本集團造成重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

### 4 收益

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
基本租金	730,644	712,428
代收費用	173,097	171,310
其他租金	97,666	95,005
其他收入	1,867	321
	<b>1,003,274</b>	<b>979,064</b>

### 5 分部報告

確認經營分部必須依從本集團個別實體的內部報告作為基準；該等內部報告乃定期由主要營運決策者，即管理人之管理層審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2017年6月30日，本集團擁有17項(2016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。

## 6 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
物業管理開支	106,760	102,154
水電費	20,420	25,777
政府地租及差餉	53,450	51,579
物業管理費	23,380	22,794
停車場營運開支	13,890	12,944
市場推廣及宣傳	9,262	11,579
法律及其他專業費用	5,011	6,393
租賃佣金及市場推廣服務費用	14,529	11,329
其他	7,052	6,714
	<b>253,754</b>	<b>251,263</b>

## 7 信託開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
受託人費用	6,345	6,276
其他收費	1,800	3,537
	<b>8,145</b>	<b>9,813</b>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 8 借貸成本

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
以下的利息開支：		
— 有期貸款	87,445	81,232
— 循環貸款	1,942	5,658
經利率掉期及上限之利息支出調撥	24,397	34,588
承諾費用	1,885	1,084
借貸手續費用		
— 攤銷	12,817	17,197
— 因提早償還的有期貸款而註銷	4,159	199
	<b>132,645</b>	<b>139,958</b>

## 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	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
核數費用	1,644	1,559
內部審核費用	170	170
估值費用(支付予主要估值師)	198	193

## 10 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
當期稅項：		
— 香港	95,834	90,076
遞延稅項	14,615	15,528
	<b>110,449</b>	<b>105,604</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2016年6月30日止六個月：**16.5%**)的稅率繳交香港利得稅，及於新加坡註冊成立的置富產業信託須按**17%**(截至2016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。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

### 11 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以期間溢利(未計與基金單位持有人的交易)1,433.9百萬港元(截至2016年6月30日止六個月：521.0百萬港元)除以期間已發行1,905,692,529個(截至2016年6月30日止六個月：1,893,604,897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

	截至2017年 6月30日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至2016年 12月31日止 年度 千港元 (經審核)
公平值		
期／年初	36,368,000	35,918,000
期／年內：		
提升投資物業所產生的資本開支	35,047	72,961
投資物業公平值變動	1,096,953	377,039
期／年末	37,500,000	36,368,000

## 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2017年6月30日及2016年12月31日，獨立估值分別由萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行。該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。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相關因素。於估算物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為彼等當前的使用情況。

估值採納的資本化利率介乎4.3%至5.0%(2016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。

- (ii) 於2017年6月30日，總公平值為10,033.0百萬港元(2016年12月31日：15,286.0百萬港元)的物業已抵押作抵押品，以取得銀行的融資貸款。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 13 衍生金融工具

	2017年6月30日 千港元 (未經審核)	2016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	(38,913)	45,367
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	3,358	50,702
非流動負債	(40,437)	(4,965)
流動負債	(1,834)	(370)
	(38,913)	45,367

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2017年6月30日並未按對沖會計法處理總面值為6,463.2百萬港元(2016年12月31日：7,299.2百萬港元)的合約將於2018年4月至2021年4月到期(2016年12月31日：2017年3月至2021年4月)。該等合約具固定利息支出，年利率介乎0.67%至1.85%(2016年12月31日：0.21%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之公平值變動虧損為84.3百萬港元(截至2016年6月30日止六個月：96.9百萬港元)已於截至2017年6月30日止六個月的損益內確認。

## 13 衍生金融工具(續)

### 並未按對沖會計法處理的衍生工具：(續)

截至2016年6月30日止六個月，由於若干利率掉期合約不再高度有效，對沖開始至之前於對沖儲備確認的相關累計虧損維持於權益內及於利率掉期合約的利息支出影響損益的期間內轉撥至損益。自對沖儲備轉撥的該等累計虧損為3.8百萬港元。因此，截至2016年6月30日止六個月於損益確認的衍生金融工具公平值變動總額為淨虧損100.7百萬港元。

### 按對沖會計法處理的衍生工具：

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

衍生金融工具公平值變動收益總額為3.3百萬港元，已於截至2016年6月30日止六個月的其他全面收益確認。

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(經反映各對手信貸風險的利率貼現)等可觀察市場數據得出的利率釐定。

於2017年6月30日及2016年12月31日，概無任何衍生金融工具按對沖會計法處理。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 14 貿易及其他應收款項

	2017年6月30日 千港元 (未經審核)	2016年12月31日 千港元 (經審核)
(a) 貿易應收款項：		
外方	29,974	32,941
相關人士(附註22)	7,249	379
	37,223	33,320
(b) 其他應收款項及預付款項：		
抵押訂金	27,901	28,102
其他應收款項	8,904	3,840
預付款項	3,317	2,018
	40,122	33,960
	77,345	67,280

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：

	2017年6月30日 千港元 (未經審核)	2016年12月31日 千港元 (經審核)
0-30日	32,516	33,139
31-90日	3,918	102
超過90日	789	79
	37,223	33,320

## 15 借貸

	2017年6月30日 千港元 (未經審核)	2016年12月31日 千港元 (經審核)
有抵押定期貸款	3,100,000	5,321,360
無抵押定期貸款	7,355,060	5,000,000
無抵押循環貸款	370,000	630,000
	<b>10,825,060</b>	10,951,360
減：未攤銷借貸手續費	(86,417)	(91,393)
	<b>10,738,643</b>	10,859,967
應償還賬面值：		
按要求或一年內	370,000	630,000
超過一年，但少於兩年	1,092,674	1,061,448
超過兩年，但少於五年	9,275,969	9,168,519
	<b>10,738,643</b>	10,859,967
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(370,000)	(630,000)
	<b>10,368,643</b>	10,229,967

- (i) 於2017年3月13日，置富產業信託透過其全資附屬公司訂立價值1,200.0百萬港元的五年期無抵押定期貸款融資協議。該融資部分用於就2018年到期的現有貸款融資的再融資，餘額用於本集團企業融資需求。

於2017年6月30日，承諾貸款融資合共總額為11,855.1百萬港元(2016年12月31日：11,721.4百萬港元)，按香港銀行同業拆息率加0.98%至1.40%計息(2016年12月31日：1.14%至1.48%)。

此外，受託人(作為置富產業信託的受託人的身份)已就所有融資提供擔保。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

### 15 借貸(續)

- (ii) 於本期間，本集團已向銀行支付借貸手續費用**12.0**百萬港元(截至**2016**年**6月30**日止六個月：**32.0**百萬港元)以獲得貸款融資。借貸手續費用在相關貸款期內攤銷。借貸手續費用及累計攤銷變動如下：

	2017年6月30日 千港元 (未經審核)	2016年12月31日 千港元 (經審核)
於期／年初	130,000	139,245
增加	12,000	77,000
期／年內撥回	(17,862)	(86,245)
於期／年末	124,138	130,000
累計攤銷變動：		
於期／年初	(38,607)	(84,218)
期／年內攤銷	(12,817)	(31,859)
期／年內撥回	13,703	77,470
於期／年末	(37,721)	(38,607)
賬面淨值	86,417	91,393

## 16 貿易及其他應付款項

	2017年6月30日 千港元 (未經審核)	2016年12月31日 千港元 (經審核)
(a) 貿易應付款項：		
租戶按金		
－外方	491,723	471,912
－相關人士(附註22)	15,502	16,587
預收租金		
－外方	38,102	23,458
	<b>545,327</b>	<b>511,957</b>
(b) 其他應付款項：		
受託人費用	2,160	2,122
其他開支		
－外方	124,167	127,667
－相關人士(附註22)	55,135	60,660
－管理人(附註22)	22,496	43,664
應付利息	3,142	3,249
其他	2,221	3,901
	<b>209,321</b>	<b>241,263</b>
	<b>754,648</b>	<b>753,220</b>

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2017年6月30日，租戶按金276.0百萬港元(2016年12月31日：264.2百萬港元)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2017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2016年1月1日已發行基金單位餘額	1,889,899	7,771,032
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2016年1月1日至9月30日期間的基本費用	9,052	81,296
於2016年12月31日已發行基金單位餘額	1,898,951	7,852,328
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2016年10月1日至12月31日期間的 基本費用(附註(i))	3,177	27,500
於2016年12月31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3月31日期間的基本費用	3,081	26,902
於2017年6月30日已發行基金單位餘額	1,905,209	7,906,730
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2017年4月1日至6月30日期間的 基本費用(附註(i))	2,965	28,048
於2017年6月30日餘額	1,908,174	7,934,778

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2017年7月4日，置富產業信託以每基金單位9.4605港元發行價發行2,964,742個基金單位予管理人，作為由2017年4月1日至2017年6月30日期間的基本費用。於2017年1月3日，置富產業信託以每基金單位8.655港元發行價發行3,177,375個基金單位予管理人，作為由2016年10月1日至2016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

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25,546.4百萬港元(2016年12月31日：24,544.9百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數1,908,173,581個(2016年12月31日：1,902,127,947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2017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1,106.4百萬港元(2016年12月31日：1,212.1百萬港元)。

## 20 資產總值減流動負債

於2017年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為36,396.9百萬港元(2016年12月31日：35,206.6百萬港元)。

## 21 資本承擔

於2017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295.1百萬港元(2016年12月31日：301.9百萬港元)及已訂約但未作出撥備的資本承擔為61.6百萬港元(2016年12月31日：97.4百萬港元)。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2017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	
		2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
<b>來自以下公司的租金及與租金相關收入</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	409	407
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	17,823	16,777
BIGBOXX.com Limited	(c)	1,206	1,139
長江實業地產發展有限公司	(b)	21,329	22,831
港基物業管理有限公司	(b)	1,314	1,885
恒生銀行有限公司	(d)	9,674	9,421
滙豐人壽保險(國際)有限公司	(d)	—	32
和記環球電訊有限公司	(c)	767	744
和記企業有限公司	(c)	1,475	1,463
和記電話有限公司	(c)	4,591	4,568
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	76,605	71,680
信澤企業有限公司	(b)	8	7
Harbour Plaza Resort City Limited	(b)	—	24
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(d)	4,931	7,261
Towerich Limited	(b)	33	32
<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)	4,344	4,023

## 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	
		2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
<b>物業管理費用</b>			
港基物業管理有限公司	(b)	496	465
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	23,045	22,446
高衛物業管理有限公司	(b)	79	79
佳定物業管理有限公司	(f)	—	693
黃埔物業管理有限公司	(b)	335	318
<b>租賃佣金及市場推廣服務費用</b>			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	14,283	11,320
<b>廣告及宣傳開支</b>			
新城廣播有限公司	(c)	258	328
<b>受託人費用</b>			
HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited		6,345	6,276
<b>管理人基本費用</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	54,950	53,931
<b>管理人表現費用</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	22,496	21,876
<b>估值及其他費用</b>			
第一太平戴維斯	(g)	—	193
萊坊	(g)	198	—

## 簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

## 22 關連人士及相關人士交易(續)

以下為報告期末與關連人士及相關人士的結餘：

	附註	2017年6月30日 千港元 (未經審核)	2016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)	7,025	–
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	5	62
恒生銀行有限公司	(d)	–	49
滙豐	(d)	–	17
和記電話有限公司	(c)	4	2
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	215	249
		<b>7,249</b>	<b>379</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	(e)	22,496	43,664
港基物業管理有限公司	(b)	28,143	25,873
進達車場管理有限公司	(b)	738	1,362
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	8,796	12,046
高衛物業管理有限公司	(b)	12,585	15,677
黃埔物業管理有限公司	(b)	4,873	5,702
		<b>55,135</b>	<b>60,660</b>
		<b>77,631</b>	<b>104,324</b>

## 22 關連人士及相關人士交易(續)

	附註	2017年6月30日 千港元 (未經審核)	2016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的按金</b>			
置富資產管理有限公司	(e)	215	211
屈臣氏零售(香港)有限公司	(c)	2,234	1,647
港基物業管理有限公司	(b)	1,609	1,608
恒生銀行有限公司	(d)	5,138	5,109
滙豐	(d)	2,132	2,112
和記環球電訊有限公司	(c)	413	385
和記電話有限公司	(c)	1,590	1,590
百佳超級市場(香港)有限公司	(c)	2,148	3,902
信澤企業有限公司	(b)	5	5
Towerich Limited	(b)	18	18
		<b>15,502</b>	<b>16,587</b>

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2017年6月30日，該公司持有置富產業信託已發行基金單位約21%。
- (b) 該等公司為長江實業地產有限公司(「長實地產」)的附屬公司，而長實地產為重大持有人的控股公司。
- (c) 該等公司為重大持有人的有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (d) 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- (e) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (f) 該公司為第一太平戴維斯的同系附屬公司。
- (g) 萊坊及第一太平戴維斯為截至2017年6月30日止六個月及截至2016年12月31日止年度的投資物業主要估值師。

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

## 表現概覽

	2017年6月30日 (未經審核)	2016年12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	25,546,429	24,544,883
每基金單位資產淨值(港元)	13.39	12.90
期/年內最高成交價(港元)	9.69	10.18
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)	8.30	7.30
成交價相對資產淨值的最高折讓	38.0%	43.4%
每基金單位淨收益率 <sup>2</sup>	5.3%	5.5%

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2017年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2017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2016年12月31日止年度，每基金單位淨收益率乃根據截至2016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 2017, Fortune REIT owns a geographically diverse portfolio of 17 retail malls and properties in Hong Kong, comprising approximately 3.18 million Sq.ft. of retail space and 2,713 car parking lots.

於2017年6月30日，置富產業信託的物業組合由17個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成，其中包括約318萬平方呎的零售樓面及2,713個車位。

Property	物業	Gross Rentable Area 可出租總面積 (Sq.ft.) (平方呎)	Valuation 估值 (HK\$ million) (百萬港元)	Occupancy 出租率	No. of Car Parking Lots 車位數目	
1	Fortune City One	置富第一城	414,469	7,623	98.3%	653
2	Fortune Kingswood	置富嘉湖	665,244	6,984	97.7%	622
3	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	5,361	99.4%	290
4	Metro Town	都會駅	180,822	3,570	100%	74
5	Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,471	96.2%	179
6	Laguna Plaza	麗港城商場	163,203	2,382	82.7%	150
7	Belvedere Square	麗城薈	276,862	2,313	99.9%	329
8	Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,618	100%	73
9	Provident Square	和富薈	180,238	1,052	94.0%	N/A
10	Caribbean Square	映灣薈	63,018	1,033	100%	117
11	Jubilee Square	銀禧薈	170,616	873	99.6%	97
12	Smartland	荃薈	123,544	717	95.9%	67
13	Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	634	100%	27
14	Centre de Laguna	城中薈	43,000	287	98.9%	N/A
15	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	274	66.4%	35
16	Lido Avenue	麗都大道	9,836	190	100%	N/A
17	Rhine Avenue	海韻大道	14,604	118	100%	N/A
<b>Total/Overall Average</b>		<b>合計／總平均值</b>	<b>3,182,120</b>	<b>37,500</b>	<b>96.6%</b>	<b>2,713</b>



新界  
NEW TERRITORIES

九龍  
KOWLOON

大嶼山  
LANTAU ISLAND

香港島  
HONG KONG

2

3

11

1

8

16

17

7

12

13

15

5

6

14

4

10



9





Manager 管理人

**ARA**

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



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

