

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



置富產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可的集體投資計劃)
(股份代號：778)



由置富資產管理有限公司管理

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月的中期業績公告 及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

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。

置富產業信託持有香港 16 個零售物業，包括面積約 300 萬平方呎零售樓面及 2,713 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、置富嘉湖、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗港城商場、麗城薈、華都大道、映灣薈、銀禧薈、荃薈、青怡薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道及海韻大道。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

管理人的董事會宣佈，置富產業信託截至2018年6月30日止六個月的未經審核業績如下：

財務摘要

	截至2018年 6月30日 止六個月	截至2017年 6月30日 止六個月	百分比變動
收益（百萬港元）	978.1	956.7 ^[1]	+2.2%
物業收入淨額（百萬港元）	748.6	727.0	+3.0%
成本對收益比率	21.1%	21.7% ^[1]	-0.6%
可供分派予基金單位持有人之收益 （百萬港元）	505.2	487.3	+3.7%
每基金單位分派（港仙）	26.34	25.53	+3.2%
	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日	百分比變動
每基金單位資產淨值（港元）	16.09	14.05	+14.5%
物業估值（百萬港元）	40,778	37,751	+8.0%
資產負債比率／總槓桿比率 ^[2]	22.3%	27.4%	-5.1%

附註：

- 為符合本期間的呈列方式，「收益」及「物業營運開支」進行了重列。
- 資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。於2018年6月30日，置富產業信託並無遞延付款。

分派

置富產業信託的分派政策為每半年向基金單位持有人分派，分派數額以下列兩項金額中較高的一項為準：(i)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）；及(ii)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），以剔除因應香港證券及期貨事務監察委員會之房地產投資信託基金守則而作出若干調整。

財務回顧

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

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

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

截至2018年6月30日止六個月之中期每基金單位分派為26.34港仙，將於2018年8月29日派付予於2018年8月14日已在置富產業信託的基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人。

資本管理

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

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

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

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

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

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

物業組合估值

儘管置富產業信託完成出售和富薈，惟其物業組合估值依然向上，由2017年12月31日的38,812百萬港元增長5.1%至2018年6月30日的40,778百萬港元。按相同基準，並剔除於報告期間出售的和富薈作計算，估值於該六個月期間增加8.0%。主要估值師萊坊測計師行有限公司採納了收入資本化法評估物業的價值，並以直接比較法進行對照引證。平均資本化率下調約25個基點至4.3%，以反映近期同類型物業成交的回報。隨著估值上升，報告期間錄得重估收益3,011.5百萬港元。

物業組合摘要

於2018年6月30日，置富產業信託的物業組合由16個分佈於香港多個區域的零售商場及物業組成，其中包括約300萬平方呎的零售樓面及2,713個車位。

物業	可出租總面積 (平方呎)	估值 (百萬港元)	出租率	車位數目
置富第一城	414,469	8,580	98.6%	653
置富嘉湖	665,244	8,069	94.0%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,917	99.6%	290
都會駅	180,822	3,816	100%	74
置富都會	332,168	2,779	83.1%	179
麗港城商場	163,203	2,624	98.1%	150
麗城薈	276,862	2,534	99.5%	329
華都大道	80,842	1,795	100%	73
映灣薈	63,018	1,231	100%	117
銀禧薈	170,616	952	96.2%	97
荃薈	123,544	773	95.6%	67
青怡薈	78,836	748	100%	27
城中薈	43,000	322	100%	不適用
凱帆薈	74,734	305	100%	35
麗都大道	9,836	205	100%	不適用
海韻大道	14,604	128	100%	不適用
合計／總平均值	3,001,882	40,778	96.0%	2,713

業務回顧

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

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

置富 Malls 擁有多元化的商戶組合，並以為大眾提供日常所需為先。其物業組合內從事日常所需之零售租戶類別，例如餐飲、超級市場以及服務及教育，合共佔可出租總面積約 70%。以該等行業作為核心租戶有助維持置富產業信託長期的抗跌力。

展開置富嘉湖之大型資產增值措施

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

展望

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

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

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

僱員

置富產業信託由管理人管理而並無直接僱用任何員工。

發行新基金單位

於 2018 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,917,295,034 個基金單位。與 2017 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共 6,018,927 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2018 年 1 月 2 日，3,072,278 個新基金單位已按每基金單位 9.5526 港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2017 年 10 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 29.3 百萬港元。
- 於 2018 年 4 月 6 日，2,946,649 個新基金單位已按每基金單位 9.4770 港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 27.9 百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售 6,561,000 個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回基金單位。

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及遵守適用香港法規及法律。

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。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人登記冊將於2018年8月14日（星期二）暫停，該日將不會辦理基金單位持有人的過戶登記手續。為符合享有中期分派的資格，所有有關基金單位證書連同填妥的過戶表格必須，(a)（就香港基金單位持有人而言）於2018年8月13日（星期一）下午4時30分前送交香港基金單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，或(b)（就新加坡基金單位持有人而言）於2018年8月13日（星期一）下午5時正前送交新加坡基金單位過戶登記處，寶德隆有限公司，地址為新加坡（郵區048623）萊佛士坊，50號新置地大廈#32-01，以辦理過戶登記手續。有關分派將於2018年8月29日（星期三）支付予基金單位持有人。

置富產業信託分派的新加坡所得稅

中期分派從置富產業信託的稅項豁免收入中作出。收取中期分派的基金單位持有人將毋須就收取的分派繳納新加坡所得稅。

中期業績審閱

置富產業信託有關報告期間的未經審核中期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會進行審閱。未經審核中期業績亦已由置富產業信託的核數師根據國際審計與鑑證準則理事會頒佈的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。

公眾持有量

據管理人所悉，於 2018 年 6 月 30 日，置富產業信託的已發行基金單位中有超過 25%乃由公眾人士持有。

刊發 2018 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2018 年中期報告將於 2018 年 8 月 31 日或之前寄發予基金單位持有人。

承董事會命
置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託之管理人)
行政總裁
趙宇

香港，2018 年 7 月 27 日

於本公告日期，管理人董事包括主席兼獨立非執行董事徐勝來先生；非執行董事趙國雄博士、林惠璋先生、楊逸芝小姐及馬勵志先生；執行董事趙宇女士；獨立非執行董事鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士。

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2018年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月		
		2018年	2017年	
		千港元	千港元	
		(未經審核)	(未經審核)	
		(經重列)		
附註				
	收益	5	978,062	956,669
	物業營運開支	6	(206,202)	(207,149)
	物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)		771,860	749,520
	管理人表現費用		(23,276)	(22,496)
	物業收入淨額		748,584	727,024
	管理人基本費用		(58,425)	(54,950)
	外幣兌換收益		56	70
	利息收入		4,004	342
	信託開支	7	(8,859)	(8,145)
	出售一間物業公司收益	12	941,060	-
	投資物業公平值變動	12	3,011,511	1,096,953
	融資成本	8	(89,508)	(216,925)
	除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	9	4,548,423	1,544,369
	所得稅開支	10	(113,415)	(110,449)
	期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		4,435,008	1,433,920
	向基金單位持有人分派		(505,181)	(487,324)
	期間全面收入總額		3,929,827	946,596
	可供分派予基金單位持有人之收益		505,181	487,324
	每基金單位基本盈利(港仙)	11	232.05	75.24

分派表

截至2018年6月30日止六個月

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

附註:

- (i) 置富產業信託的分派政策為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, 有關分派由管理人酌情決定); 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) (以剔除因應證監會頒佈的房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響)。
- (ii) 截至2018年6月30日止六個月每基金單位分派26.34港仙之計算乃根據置富產業信託截至2018年6月30日止六個月可供分派收入505.2百萬港元除以2018年6月30日已發行之1,917,295,034個基金單位。截至2018年6月30日止六個月分派505.2百萬港元將於2018年8月29日支付。

截至2017年6月30日止六個月每基金單位分派25.53港仙之計算乃根據置富產業信託截至2017年6月30日止六個月可供分派收入487.3百萬港元除以1,908,173,581個基金單位計算, 即於2017年6月30日已發行之1,905,208,839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。截至2017年6月30日止六個月分派487.3百萬港元已於2017年8月29日支付。

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

		2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	12	40,778,000	37,751,000
衍生金融工具		56,734	19,279
非流動資產總值		40,834,734	37,770,279
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	65,148	266,958
銀行結餘及現金		1,097,328	516,036
衍生金融工具		-	668
		1,162,476	783,662
分類為待出售之公司資產		-	1,068,187
流動資產總值		1,162,476	1,851,849
資產總值		41,997,210	39,622,128
非流動負債			
衍生金融工具		-	5,790
借貸	14	9,296,877	9,286,423
遞延稅項負債		456,090	444,146
非流動負債總額		9,752,967	9,736,359
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	781,295	967,726
借貸	14	-	1,496,788
衍生金融工具		229	-
應付分派		505,181	483,436
稅項撥備		112,019	11,324
		1,398,724	2,959,274
與分類為待出售之公司資產直接相關之負債		-	38,728
流動負債總額		1,398,724	2,998,002
負債總額 (未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		11,151,691	12,734,361
基金單位持有人應佔資產淨值		30,845,519	26,887,767
已發行及將發行基金單位 (千個)	16	1,917,295	1,914,348
基金單位持有人應佔每基金資產淨值 (港元)	17	16.09	14.05

附註

(1) 一般資料

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管理，作為置富產業信託的管理人與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託的受託人）於2003年7月4日訂立的信託契約（經修訂）組成。置富產業信託於香港聯合交易所有限公司作第一上市及在新加坡證券交易所有限公司作第二上市。

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布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的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。

除應用國際會計準則理事會所發出新訂及經修訂國際財務報告準則所引致會計政策的改變外，截至2018年6月30日止期間的簡明綜合財務報表所應用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2017年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

應用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本期間，本集團首次應用於2018年1月1號或之後開始之年度期間強制及生效之新訂及經修訂國際財務報告準則編製簡明綜合財務報表。應用該等國際財務報告準則對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

該等國際財務報告準則已根據各自標準和修訂中的相關過渡條款應用，這些條款和修訂所導致之會計政策、報告金額和/或披露的變化如下所述。

3.1 應用國際財務報告準則第 15 號客戶合約收益的影響及會計政策變動

本集團已於當前中期首次應用國際財務報告準則第 15 號。國際財務報告準則第 15 號取代國際會計準則第 18 號收益、國際會計準則第 11 號建築合約及相關詮釋。國際財務報告準則第 15 號適用於所有與客戶訂立的合約，惟國際會計準則第 17 號租賃範圍內的租賃合約除外。

3.1.1 應用國際財務報告準則第 15 號引起會計政策的主要變動

國際財務報告準則第 15 號於確認收益時引入五步法：

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

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

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

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

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

此外，於客戶獲得明確貨品或服務控制權時確認收益。

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

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

3.1.2 初始應用國際財務報告準則第 15 號所產生影響的概要

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

3.2 應用國際財務報告準則第 9 號金融工具的影響及會計政策變動

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

3.2.1 應用國際財務報告準則第 9 號引起會計政策的主要變動

金融資產及金融負債的分類及計量

客戶合約產生的貿易應收款項初始根據國際財務報告準則第 15 號計量。

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

按公平值計入損益的金融資產

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

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

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

預期信貸虧損模式項下的減值

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

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

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

就所有其他工具而言，本集團計量與 12 個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

信貸風險大幅增加

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

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

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

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

計量及確認預期信貸虧損

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

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

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

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

除上文所述外，於本期間應用國際財務報告準則的其他修訂對本簡明綜合財務報表於金額及披露未有重大影響。

本集團並無提早應用任何已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

(4) 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 2018 年 6 月 30 日，本集團擁有 16 項（2017 年 12 月 31 日：17 項）位於香港的物業。管理人乃根據每項物業（組成一個經營分部）的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。此外，它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

(5) 收益

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

附註:

代收費用包括租戶及許用合約持有人應付有關營運該等位於香港之物業的款項，乃於提供服務及設施時按時間確認為收入。本集團根據相關租賃合約每月收取固定金額。

(6) 物業營運開支

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

(7) 信託開支

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

(8) 融資成本

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

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

(10) 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
當期稅項：		
- 香港	100,983	95,834
遞延稅項	12,432	14,615
	<u>113,415</u>	<u>110,449</u>

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（截至2017年6月30日止六個月：16.5%）的稅率繳交香港利得稅，及於新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%（截至2017年6月30日止六個月：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。由於置富產業信託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份經濟效益的商業模式的目的持有，因此他們被假定為完全通過銷售收回投資物業的賬面值不被駁回。

(11) 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以期間溢利（未計與基金單位持有人的交易）4,435.0百萬港元（截至2017年6月30日止六個月：1,433.9百萬港元）除以期間已發行1,911,191,135（截至2017年6月30日止六個月：1,905,692,529）個基金單位的加權平均數目計算。

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

(12) 投資物業

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

附註:

- (i) 於2018年2月28日，置富產業信託已透過出售Maulden Investments Limited之股權，完成出售和富薈予一名獨立第三方。收購價值2,000百萬港元減去公司於成交時之淨負債12.4百萬港元。

所得銷售款項扣除所需支出已用於償還部分借貸，該出售帶來收益約941.1百萬港元。

已失去控制權的資產及負債之分析:

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

出售物業公司的收益：

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

出售產生的現金流入淨額：

	千港元 (未經審核)
已收代價	1,987,608
減：所出售的銀行結餘及現金	(2,603)
	<u>1,985,005</u>

(13) 貿易及其他應收款項

	2018年 6月30日 千港元 (未經審核)	2017年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	33,962	34,729
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,669	25,669
其他應收款項	3,899	204,431
預付款項	1,618	2,129
	<u>31,186</u>	<u>232,229</u>
	<u>65,148</u>	<u>266,958</u>

本集團於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項的賬齡分析如下：

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

(14) 借貸

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

(15) 貿易及其他應付款項

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

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。租戶按金在終止及取消租賃協議後30日內退回給租戶。

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

(16) 已發行及將發行基金單位

	基金單位數目	
	千個	千港元
於2017年1月1日已發行基金單位餘額	1,902,128	7,879,828
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2017年1月1日至9月30日期間的基本費用	9,148	83,306
於2017年12月31日已發行基金單位餘額	1,911,276	7,963,134
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2017年10月1日至12月31日期間的基本費用	3,072	29,348
於2017年12月31日餘額	1,914,348	7,992,482
期間發行新基金單位：		
作為支付管理人於2018年1月1日至3月31日期間的基本費用	2,947	27,925
於2018年6月30日已發行基金單位餘額	1,917,295	8,020,407

(17) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

於2018年6月30日，每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值30,845.5百萬港元按於2018年6月30日已發行基金單位總數1,917,295,034個計算。

於2017年12月31日，每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值26,887.8百萬港元按於2017年12月31日已發行及將發行基金單位總數1,914,348,385個計算（包括於2018年1月已發行作為支付管理人基本費用之新基金單位）。

(18) 流動負債淨值及資產總值減流動負債

於2018年6月30日，本集團的流動負債淨值（按流動負債減流動資產計算）為236.2百萬港元（2017年12月31日：1,146.2百萬港元）。

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

(19) 比較數字

若干比較數字在對先前報告溢利並無重大影響下已於簡明綜合財務報表中重列，以符合本期間的呈列方式。

截至2018年6月30日止六個月，(i) 管理人審閱及重新評估收益性質，並認為收入45.6百萬港元（截至2017年6月30日止六個月：46.6百萬港元）與本集團的開支補償有關，而與本集團日常活動中交換代價的輸出無關，因此抵扣相關開支；(ii) 衍生金融工具公平值變動按照附註8分類為融資成本，而非在簡明綜合損益及其他全面收益表中為單獨項目列報。