

FORTUNE

置富產業信託 REIT

Stock Code 股份代號 : 778

AHEAD OF THE CURVE 佔盡先機 穩健前行

Interim Report 中期報告 2023



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。

置富產業信託持有17個零售物業(包括於香港的16個私人住宅屋苑零售物業及於新加坡的1個社區商場)，物業組合包括約300萬平方呎(「平方呎」)零售空間及2,793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(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，總資產管理規模逾1,500億美元。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，包括大中華區、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460億美元。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)、恒生綜合指數及MSCI香港指數的成份股。詳情可登入www.esr.com。

我們的使命

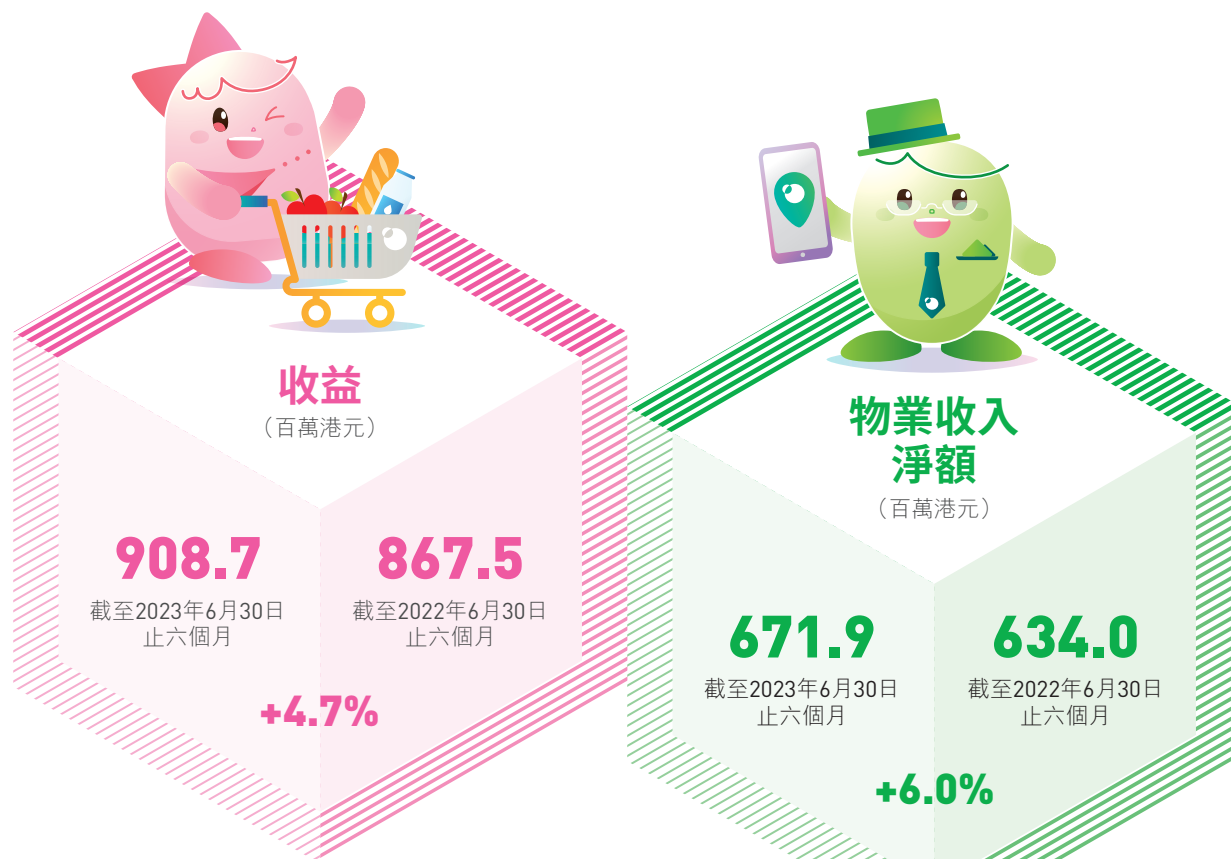
管理人的主要目標是通過積極管理置富產業信託旗下的資產組合及收購可為置富產業信託的基金單位持有人(「基金單位持有人」)帶來長遠利益的物業，為基金單位持有人提供定期及穩定的回報。



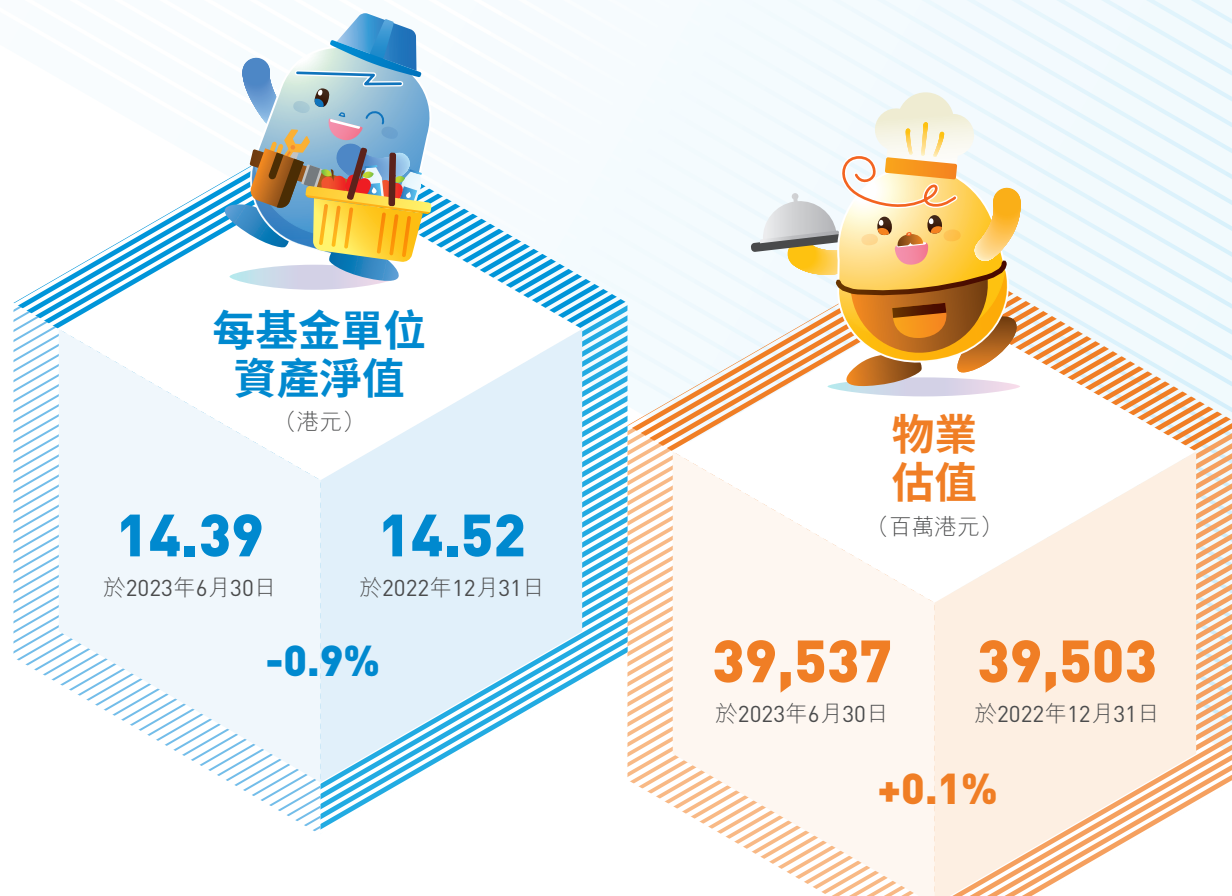
目錄

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
16	關連人士交易
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



	截至2023年 6月30日止六個月	截至2022年 6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬港元)	908.7	867.5	+4.7%
物業收入淨額(百萬港元)	671.9	634.0	+6.0%
可供分派收入(百萬港元)	447.7	456.9	-2.0%
基金單位持有人的分派(百萬港元)	447.7	456.9	-2.0%
每基金單位分派(「每基金單位分派」)(港仙)	22.36	23.05	-3.0%
成本對收益比率	23.8%	24.7%	-0.9%



	於2023年6月30日	於2022年12月31日	百分比變動
物業估值(百萬港元)	39,537	39,503	+0.1%
每基金單位資產淨值(港元)	14.39	14.52	-0.9%
資產負債比率 ⁽¹⁾	23.8%	23.9%	-0.1%

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，
置富產業信託的物業組合價值增長超過11倍
至當前的395億港元。我們將繼續審慎物色新的收購
機會，務求為基金單位持有人實現具吸引力回報。
置富產業信託的資產負債比率為23.8%，
擁有充裕的可借貸額度用於未來擴張。



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2023年6月30日維持在94.1%的穩健水平。於2023年上半年，置富Malls的租賃勢頭有所回升，新訂租約總面積達378,000平方呎，佔物業組合總面積的12.5%。租戶續租率達77%，部分行業的租金持續改善。



資產增值 措施

置富產業信託繼續在+WOO嘉湖二期的翻新工程中取得進展，該項目分為三階段進行，第二階段將於2023年第三季完成。翻新後的區域已見人流大增，廣受各行各業青睞，吸引包括從事餐飲、體育健身及消閒娛樂業的新商戶進駐。翻新項目的最後階段預計將於2024年上半年全面竣工。



管理層討論及分析

財務回顧

2023年標誌著香港成功擺脫2019冠狀病毒病疫情，經濟逐步復常並重拾升軌。

截至2023年6月30日止六個月（「報告期間」），置富產業信託的總收益按年上升4.7%至908.7百萬港元（2022年上半年：867.5百萬港元），所有主要收益來源包括基本租金、停車場收入、代收費用及營業額租金均有所增加。此外，去年第五波疫情期間我們一度為租戶提供的租金寬減，於報告期間並無相關援助措施，也導致相對較高收益。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年增加1.0%至216.0百萬港元（2022上半年：213.9百萬港元）。開支上升主要由於水電費、物業管理開支，以及市場推廣及宣傳開支有所增加所致，惟部分升幅因租賃佣金及信貸減值虧損減少而有所抵銷。因此，報告期內的物業收入淨額按年增加6.0%至671.9百萬港元（2022上半年：634.0百萬港元）。成本對收益比率由2022年上半年的24.7%回落至23.8%。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年增加53.8%至152.2百萬港元（2022年上半年：99.0百萬港元），融資成本有所上升是由於利率自2022年下半年起急升，以及收購高文之星物業（Stars of Kovan Property）令借貸增加所致。報告期內，實際借貸成本為3.2%（2022年上半年：2.2%）。

報告期內，可供分派之收益為447.7百萬港元（2022年上半年：456.9百萬港元）。報告期內的派息比率為100%，中期每基金單位分派為22.36港仙（2022年上半年：23.05港仙），較去年同期減少3.0%。按基金單位於2023年6月30日之收市價5.64港元計算，中期每基金單位分派的年度化分派收益率為8.0%。

截至2023年6月30日止六個月的中期每基金單位分派為22.36港仙，將於2023年9月22日支付予於2023年8月24日名列置富產業信託基金單位持有人登記冊上的基金單位持有人。

資本管理

於2023年6月30日，置富產業信託維持穩健的資產負債表，資產負債比率為23.8%，與2022年底的水平相若（2022年12月31日：23.9%）。總債務其中的約63%已經按固定利率作出對沖，緩解了利率上升的部份影響。

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2023年6月30日，置富產業信託的已提取貸款融資總額為9,588.4百萬港元（2022年12月31日：9,636.7百萬港元）。總負債佔總資產的百分比為28.4%（2022年12月31日：28.3%）。可動用之流動資金為514.1百萬港元（2022年12月31日：447.3百萬港元），包括已承諾而未提取的融資額度340.5百萬港元（2022年12月31日：240.4百萬港元）以及銀行存款173.6百萬港元（2022年12月31日：206.9百萬港元）。此外，於報告期末尚未提取的非承諾循環信貸融資額度為450.0百萬港元。

於2023年6月30日，每基金單位資產淨值為14.39港元（2022年12月31日：14.52港元）。

物業組合估值

置富產業信託的投資物業保持平穩，於2023年6月30日的總值為39,537百萬港元（2022年12月31日：39,503百萬港元），反映物業組合的租金表現穩定。香港資產的平均資本化率維持不變，仍為4.3%。

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。

管理層討論及分析

業務回顧

自2022年第四季放寬2019冠狀病毒病疫情的相關限制及入境要求以來，香港零售銷售已連續七個月錄得按年增長。於2023年首六個月，受惠於消費情緒好轉及訪港旅客人數回升，再加上2022年的低基數效應，零售銷售總值按年急增21%。訪港旅客自2023年初起較去年同期明顯上升，第二季度訪港旅客更達到2018年同期的56%。故此，旅客主導的行業最為受惠，其中，珠寶及鐘錶銷售按年增加74%，其次是衣服及鞋類(按年增加50%)以及藥品及化妝品(按年增加39%)。

置富產業信託物業組合旗下社區商場主要集中於日常消費類別。置富Malls約69%的租戶為銷售必需品的商戶或提供日常生活服務的營運商。雖然奢侈品零售消費類別是年初至今香港市場復甦的亮點，惟置富Malls的租賃查詢及勢頭亦有所回升。2023年上半年，新訂租約(包括續租及新租)面積合共為378,000平方呎，相當於物業組合總面積的12.5%。租戶續租率為77%。過半數於2023年屆滿的租約已完成續租或重新租出。儘管置富產業信託旗下最大型的物業+WOO嘉湖正在進行重點資產增值措施，整體物業組合於2023年6月30日的出租率仍保持在94.1%的穩健水平。物業組合的租金表現不一，某些行業持平穩復甦之勢，但個別行業如地產代理及幼稚園等卻面臨其行業自身的挑戰。

乘著零售市道復甦之勢，加上發放2023年第一期消費券計劃(「2023年消費券計劃」)，置富Malls不遺餘力改善商場人流並推動租戶銷售。除了各項針對性的推廣活動及商場消費兌換計劃外，我們繼續優化「置富Malls」手機應用程式，透過應用程式展開全新的推廣活動，並加強與租戶的合作。目前已有合共超過200個租戶認可使用置富Malls電子禮券計劃，成功吸引更多顧客回訪並鼓勵循環消費。作為到訪商場客流量的指標，置富Malls的時租停車場收益及人流於2023年上半年分別按年增加26.1%及20.3%。時租停車場收益的部份升幅來自時租收費的調升，因而有助於超越2018年疫情前的水平；而人流方面則仍較2018年疫情前的水平低11.2%。

+WOO嘉湖資產增值措施可望於2024年竣工

於報告期間，+WOO嘉湖二期投資達300百萬港元的資產增值措施繼續取得良好進展。該項目分為三階段進行，第二階段將於2023年第三季完成。翻新後，商場配有現代化的中庭及升級版的店面佈局，商場內的扶手電梯轉移至更佳位置，另外亦新設戶外兒童遊樂場及共融設施。翻新後的區域已見人流大增，廣受各行各業青睞，吸引包括從事餐飲、體育健身及消閒娛樂業的新商戶進駐。項目最後一個階段將會緊接進行，預計整項翻新工程於2024年上半年竣工。

都會駅間隔優化工程帶來理想回報

都會駅位處將軍澳的主要交通樞紐，連接調景嶺港鐵站，四通八達，在鄰近社區一直吸引著龐大而慣常的顧客群。於2023年1月，我們把一間佔地8,500平方呎的空置幼稚園及相鄰兩間商舖，重新規劃並打造成三個全新舖位，為顧客提供更多餐飲和家居用品的選擇。全新的商舖靠近商場入口，直達7,000伙單位的健明邨及4,720伙單位的彩明苑，資產增值措施為都會駅帶來了更暢旺的人流及令人滿意的11%投資回報。

展望

2023上半年，在外圍經濟環境惡化及信貸狀況收緊的威脅下，香港經濟表現堅韌。受入境旅客及本地需求強力復甦帶動下，香港本地生產總值於2023年首季反彈，按年增長2.9%；惟增幅於第二季放緩至按年1.5%。然而，零售銷售總值及食肆總收益均未重返疫情前水平，分別較2018年水平低約17%及7%，租賃市場因而復甦溫和。展望2023年下半年，香港政府於7月推出第二期2023年消費券計劃，配合「開心香港」活動，將繼續為零售市場注入動力，刺激本地消費並吸引入境旅客。另一方面，我們仍需關注可能窒礙業務復甦的各種挑戰。於2023年，出境外訪需求持續攀升，在長週末及假期尤甚。隨著航班載運力逐步提升，預期港人外訪的情況愈加普遍，部分本地消費或隨之流失至海外。另外，勞動力短缺及通脹使我們的營運成本持續受壓，以及長期持續高息亦對我們的分派構成不利影響。

審慎的資本管理是置富產業信託得以保持韌性的基礎。置富產業信託財務狀況穩健，資產負債比率維持在23.8%的健康水平，利息償付比率為4.6倍。置富產業信託約63%借貸透過到期日不一的利率掉期按固定利率對沖，預期債務對沖的比例在2023年內將維持現有水平，並在加息環境下繼續為置富產業信託提供保障。此外，在2023年10月完成15億港元的再融資後，直至2025年底前將沒有再融資的需要。

後疫情時期來臨，管理人將繼續砥礪前行，專注於資產及資本管理，同時維持財務靈活性，以應對瞬息萬變的營商環境。置富產業信託作為領先的社區商場營運者，且旗下租戶組合以必需品行業為主，我們對物業組合的長遠前景保持審慎樂觀。

企業管治

為建立及維持高水準企業管治的目標，董事會已建立企業管治架構，且已制定內部監控、系統、政策及程序，以促使置富產業信託以問責及具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡，藉以確保遵守相關規例。

監管框架及企業管治

置富產業信託是一家在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板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(「適用法規」)，其中包括香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)所載的強制披露規定及守則條文。管理人已採用一套合規手冊(「合規手冊」)，當中載列適用的主要程序、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法規。有關進一步詳情，請參閱置富產業信託2022年年報所載企業管治報告。

合規確認

董事會確認，置富產業信託及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則及信託契約，並在重大方面遵守合規手冊的條文。董事會亦確認置富產業信託及管理人於整個報告期間已遵守適用於置富產業信託及／或管理人的企業管治守則所載的強制披露規定及守則條文，並對偏差情況(如有)加以說明。

於報告期間，信託契約及合規手冊並無修訂。

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(「環境、社會及管治」)、財務表現，以及管理人的董事(「董事」)的委任、重新委任及罷免有關的事宜。董事會已建立一個企業管治架構以管理置富產業信託和管理人，包括內部監控制度及業務風險管理程序。董事會已制定置富產業信託的願景、使命及價值，其已深入管理人的文化中。董事通過以身作則、誠信行事及提供監督塑造及提升管理人的文化，以確保在置富產業信託及管理人的營運中體現合法、合乎道德及負責任的行為價值。

於2023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。

董事會會議將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目標、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。

董事會由審核委員會、披露委員會、專責委員會及提名委員會協助。各董事委員會均向董事會匯報，並擁有彼等自身的職權範圍，其由董事會批准並不時進行審閱。除協助董事會處理營運事宜外，已成立可持續發展委員會及風險管理委員會等工作委員會，協助董事會處理與置富產業信託有關之可持續發展工作及風險管理。上述各董事委員會的職責如下：

- 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、維持及審閱有效的財務報告系統、內部監控及風險管理系統及內部審核職能，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。審核委員會亦(其中包括)監察為監管與「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(其中包括)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(其中包括)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、組成、多元化狀況及技能矩陣，包括委任董事、評估獨立非執行董事的獨立性，以及檢討管理人的董事會多元化政策。

企業管治

遵守基金單位交易守則

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。

董事資料變更

在置富產業信託的2022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：

- 馬勵志先生不再為加拿大英屬哥倫比亞大學President's Circle成員及其文學院諮詢委員會之委員；及
- 鄭愛萍女士於2023年5月結束彼作為亞洲基礎設施投資銀行審核及風險委員會外部成員之任期。

審閱中期報告

置富產業信託於報告期間的中期報告已由審核委員會及披露委員會審閱，及經董事會批准。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。

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2023年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為1,996,969,182個。與2022年12月31日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共9,343,970個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2023年1月6日，4,836,620個新基金單位已按每基金單位6.176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10月1日至2022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2023年4月11日，4,507,350個新基金單位已按每基金單位6.485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2023年1月1日至2023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

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2023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。

企業管治

權益披露

基金單位本金

於2023年6月30日，已發行基金單位總數為1,996,969,182個。

主要基金單位持有人的持有量

於2023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 ¹	413,074,684	20.69%	-	-
長江實業集團有限公司 (「長江實業」) ¹	-	-	525,630,684	26.32%

附註：

- 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；及(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2023年6月30日，管理人持有置富產業信託27,148,252個基金單位，或已發行基金單位約1.36%。

董事的權益

於2023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
董事				
林惠璋 ¹	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

於2023年6月30日，受託人聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則第8章)實益擁有864,000個基金單位，或置富產業信託已發行基金單位約0.04%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2023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2023年6月30日及2022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2023年6月30日實益擁有27,148,252個基金單位的權益及於2022年12月31日實益擁有22,640,902個基金單位的權益。
- 於2023年6月30日及2022年12月31日，受託人並無實益擁有置富產業信託任何基金單位的權益。受託人聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則第8章)於2023年6月30日實益擁有864,000個置富產業信託基金單位，而於2022年12月31日並無實益擁有任何基金單位的權益。

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2023年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2023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 ¹	租賃及許用合約交易	15,389	-
港基物業管理 有限公司	主要持有人的 有聯繫者 ¹	租賃交易	1,277	710
Towerich Limited	主要持有人的 有聯繫者 ¹	許用合約交易	36	20
合計			19,304	2,193

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2023年 6月30日止 六個月的開支 千港元
APM Property Management Pte. Ltd.	管理人的有聯繫者	物業和租賃管理費用及 市場推廣服務費用	525
港基物業管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	560
進達車場管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	停車場租賃代理費用	4,837
Goodwell-Fortune Property Services Limited	主要持有人的有聯繫者 ¹	物業和租賃管理費用及 市場推廣服務費用	28,656
高衛物業管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	100
合計			34,678

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2023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	79,586
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	2,547
合計			82,133

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¹(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2023年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2023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	5,984	3,433
香港上海滙豐銀行 有限公司(「滙豐」)	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	5,025	2,097
合計			11,009	5,530

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)。

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

劉美美
鄭會廊

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51頁的簡明綜合財務報表，包括於2023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

2023年8月8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2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
收益	5	908,688	867,499
物業營運開支	6	(215,999)	(213,869)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		692,689	653,630
管理人表現費用		(20,784)	(19,609)
物業收入淨額		671,905	634,021
管理人基本費用		(58,802)	(58,539)
利息收入		95	15
信託開支		(4,126)	(2,574)
投資物業公平值變動	11	(34,698)	(382,623)
融資成本	7	(207,453)	294,264
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利	8	366,921	484,564
所得稅開支	9	(87,788)	(95,543)
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)		279,133	389,021
基金單位持有人的分派		(447,658)	(456,911)
期間虧損(已計及與基金單位持有人之交易)		(168,525)	(67,890)
其他全面開支			
可能重新分類至損益的項目：			
海外營運折算所產生的匯兌差額		(58)	-
期間全面開支總額		(168,583)	(67,890)
每基金單位基本盈利(港仙)	10	13.97	19.66

分派表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022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)		279,133	389,021
調整：			
管理人基本費用		58,802	58,539
投資物業公平值變動	11	34,698	382,623
衍生金融工具公平值變動	7	55,216	(393,276)
非現金融資成本		11,476	3,983
遞延稅項	9	8,333	16,021
可供分派收入(附註(ii))		447,658	456,911
分派予基金單位持有人之百分比		100%	100%
基金單位持有人的分派(附註(ii))		447,658	456,911
每基金單位分派(港仙)(附註(iii))		22.36	23.05

分派表

截至2023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2023年6月30日止六個月基金單位持有人的分派為447.7百萬港元(截至2022年6月30日止六個月：456.9百萬港元)，為置富產業信託截至2023年6月30日止六個月可供分派收入447.7百萬港元(截至2022年6月30日止六個月：456.9百萬港元)之百分之一百(截至2022年6月30日止六個月：百分之一百)。
- (iii) 截至2023年6月30日止六個月每基金單位分派22.36港仙之計算乃根據基金單位持有人的中期分派447.7百萬港元，除以2,002,210,502個基金單位計算，即於2023年6月30日已發行之1,996,969,182個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2023年第二季度之基本費用而向其發行之5,241,320個基金單位。2023年中期分派將於2023年9月22日支付。

截至2022年6月30日止六個月每基金單位分派23.05港仙之計算乃根據基金單位持有人的中期分派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年中期分派已於2022年9月16日支付。

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022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	11	39,537,026	39,503,270
衍生金融工具	12	435,481	509,503
非流動資產總值		39,972,507	40,012,773
流動資產			
衍生金融工具	12	18,806	-
貿易及其他應收款項	13	96,757	115,546
現金及現金等值物		173,585	206,864
流動資產總值		289,148	322,410
資產總值		40,261,655	40,335,183
非流動負債			
借貸	14	7,489,978	7,480,197
遞延稅項負債	15	692,054	683,721
非流動負債總額		8,182,032	8,163,918
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	703,598	706,944
借貸	14	2,049,065	2,097,565
應付分派		447,658	420,350
稅項撥備		61,782	19,105
流動負債總額		3,262,103	3,243,964
負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		11,444,135	11,407,882
基金單位持有人應佔資產淨值		28,817,520	28,927,301
已發行及將發行基金單位(千個)	17	2,002,210	1,992,462
基金單位持有人應佔每基金資產淨值(港元)	18	14.39	14.52

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2023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	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2023年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	8,599,056	(286,279)	330	20,614,194	28,927,301
營運					
期間溢利(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	279,133	279,133
截至2023年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位22.36港仙	-	-	-	(447,658)	(447,658)
海外營運折算所產生的匯兌差額	-	-	(58)	-	(58)
期間全面開支總額	-	-	(58)	(168,525)	(168,583)
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
一以基金單位計算已付/應付管理人 基本費用	58,802	-	-	-	58,802
因基金單位持有人交易而導致資產 淨值增加	58,802	-	-	-	58,802
於2023年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)	8,657,858	(286,279)	272	20,445,669	28,817,520

	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
營運				
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)
期間全面開支總額	-	-	(67,890)	(67,890)
基金單位持有人交易				
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

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		
除稅前溢利	366,921	484,564
就以下各項作出之調整：		
投資物業公平值變動	34,698	382,623
衍生金融工具公平值變動	55,216	(393,276)
其他融資成本	152,237	99,012
其他經營活動	35,363	54,543
	644,435	627,466
投資活動所用現金淨額：		
投資物業的提升	(66,698)	(83,623)
已收利息	95	15
	(66,603)	(83,608)
融資活動所用現金淨額：		
提取借貸	500,000	1,530,000
償還借貸	(550,000)	(1,500,000)
已付分派	(420,350)	(392,184)
已付利息	(140,761)	(95,029)
支付借貸手續費用	-	(12,000)
	(611,111)	(469,213)
現金及現金等值物淨額(減少)增加	(33,279)	74,645
期初現金及現金等值物	206,864	117,962
期末現金及現金等值物，指銀行存款	173,585	192,607

簡明綜合財務報表附註

截至2023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及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」)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」)所發出之國際會計準則第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，考慮到投資物業公平值之可用空間作額外銀行融資安排、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2023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)。

除應用國際會計準則理事會所發出經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)所引致會計政策的改變外，截至2023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編製截至2022年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

應用國際財務報告準則(修訂本)

於本中期期間，本集團首次應用以下於2023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之國際財務報告準則中與本集團直接相關及強制生效之國際財務報告準則(修訂本)編製簡明綜合財務報表：

國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策之披露
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義

於本中期期間應用國際財務報告準則(修訂本)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 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)審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2023年6月30日，本集團分別擁有16項(2022年12月31日：16項)位於香港的物業及1項(2022年12月31日：1項)位於新加坡的物業。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。

截至2023年6月30日止六個月，香港投資物業租戶應佔收益為899.0百萬港元(截至2022年6月30日止六個月：867.5百萬港元)，新加坡投資物業租戶應佔收益為9.7百萬港元(截至2022年6月30日止六個月：無)。於2023年6月30日，38,987.0百萬港元(2022年12月31日：38,955.0百萬港元)的投資物業位於香港，550.0百萬港元(2022年12月31日：548.3百萬港元)位於新加坡。

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

5 收益

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
經營租賃收益：(附註(i))		
固定	717,532	692,255
浮動	6,472	2,618
代收費用(附註(ii))	121,752	116,101
停車場收益(附註(iii))	61,433	55,383
其他收入	1,499	1,142
	908,688	867,499

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四年，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及新加坡之物業的付款，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。

6 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
市場推廣及宣傳	14,546	15,584
物業管理開支	113,243	109,727
停車場營運開支	16,147	15,238
政府地租及差餉	7,140	6,805
租賃佣金及市場推廣服務費用	7,774	13,323
法律及其他專業費用	5,040	3,436
物業管理費	21,699	20,880
水電費	21,230	16,649
其他	9,180	12,227
	215,999	213,869

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

7 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
銀行借貸的利息開支	219,018	57,949
攤銷借貸手續費用	9,586	9,000
承諾費用	378	403
經利率掉期之實現(收益)開支	(76,745)	31,660
	152,237	99,012
衍生金融工具公平值變動	55,216	(393,276)
	207,453	(294,264)

8 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(計入)以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
外部核數師費用	1,504	1,464
內部核數師費用	225	175
受託人費用	2,547	2,543
信貸虧損撥備(減少)增加	(584)	3,092
估值費用(支付予總估值師)	154	154

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

9 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
當期稅項	79,455	79,522
遞延稅項	8,333	16,021
	87,788	95,543

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(截至2022年6月30日止六個月：16.5%)的稅率繳交香港利得稅。

於本期間，置富產業信託於新加坡的附屬公司須按17%(截至2022年6月30日止六個月：不適用)的稅率繳交新加坡所得稅。

10 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以截至2023年6月30日止六個月溢利(未計與基金單位持有人的交易)279.1百萬港元除以期間已發行1,997,979,803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2022年6月30日止六個月溢利(未計與基金單位持有人的交易)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。

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。

11 投資物業

	公平值 千港元 (未經審核)
於2023年1月1日	39,503,270
期內：	
提升投資物業所產生的資本開支	66,698
投資物業公平值變動	(34,698)
兌換調整	1,756
於2023年6月30日	39,537,026

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2023年6月30日及2022年12月31日，獨立估值由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)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，並假設現有租賃合約到期時以各自的市值租金出租，而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。

香港物業估值所採納的資本化利率介乎4.0%至4.8%(2022年12月31日：4.0%至4.8%)，而新加坡物業估值所採納的資本化利率為3.0%(2022年12月31日：3.0%)。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2023年6月30日及2022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2023年6月30日止六個月

12 衍生金融工具

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022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	454,287	509,503
根據剩餘合約年期於簡明綜合財務狀況表中呈列為：		
流動資產	18,806	-
非流動資產	435,481	509,503
	454,287	509,503

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。

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2023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(2022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(2022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%(2022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虧損55.2百萬港元(截至2022年6月30日止六個月：收益393.3百萬港元)已於截至2023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。

12 衍生金融工具(續)**並未按對沖會計法處理的衍生工具：(續)**

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。

13 貿易及其他應收款項

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	48,890	65,601
減：信貸虧損撥備	(4,635)	(5,219)
	44,255	60,382
其他應收款項及預付款項：		
— 抵押按金	25,740	25,670
— 應收利息	18,389	20,357
— 其他應收款項	899	1,034
— 預付款項	7,474	8,103
	52,502	55,164
	96,757	115,546

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

13 貿易及其他應收款項(續)

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。

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
0 – 30日	38,978	51,760
31 – 90日	1,094	3,967
90日以上	4,183	4,655
	44,255	60,382

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2023年1月1日	5,219
於損益確認的信貸虧損撥備減少	(584)
於2023年6月30日	4,635

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35.2百萬港元(2022年12月31日：41.1百萬港元)。

13 貿易及其他應收款項(續)

於2023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8.9百萬港元(2022年12月31日：19.3百萬港元)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8.8百萬港元(2022年12月31日：9.9百萬港元)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。

14 借貸

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
無抵押有期貨款	7,200,000	7,200,000
無抵押循環貸款	2,388,447	2,436,727
	9,588,447	9,636,727
減：未攤銷借貸手續費用	(49,404)	[58,965]
	9,539,043	9,577,762
應償還賬面值：		
一年內	2,049,065	2,097,565
超過兩年，但少於五年	7,489,978	7,480,197
	9,539,043	9,577,762
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(2,049,065)	[2,097,565]
	7,489,978	7,480,197

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

14 借貸(續)

於2023年6月30日，承擔貸款融資總額為9,579.0百萬港元(2022年12月31日：9,577.1百萬港元)，當中9,238.4百萬港元(2022年12月31日：9,336.7百萬港元)已提取及未償還。除以新加坡元計值的銀行借貸538.4百萬港元(2022年12月31日：536.7百萬港元)每年按新加坡隔夜平均利率(「SORA」)另加1.05%息差的浮動利率計息外，所有餘下銀行借貸則以港元計值，每年按1個月香港銀行同業拆息另加0.98%至1.25%(2022年12月31日：香港銀行同業拆息另加0.98%至1.25%)的息差計息。

於2023年6月30日，非承擔循環貸款融資總額為800.0百萬港元(2022年12月31日：700.0百萬港元)，當中350.0百萬港元(2022年12月31日：300.0百萬港元)已提取及未償還。

於2023年6月30日及2022年12月31日，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。

15 遞延稅項負債

主要因投資物業及衍生金融工具的加速稅項折舊產生的遞延稅項負債的計量反映於報告期末本集團預期收回投資物業及衍生金融工具的公平值而將引致的稅務影響。

以下為期內所確認的遞延稅項負債主要部分及其變動：

	衍生金融工具 千港元	加速折舊撥備 千港元	合計 千港元
於2022年1月1日	-	562,461	562,461
年內計入損益	84,068	37,192	121,260
於2022年12月31日	84,068	599,653	683,721
於期內(計入)扣除損益	[9,111]	17,444	8,333
於2023年6月30日	74,957	617,097	692,054

16 貿易及其他應付款項

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
租戶按金	475,914	474,150
預收租金	44,710	42,973
	520,624	517,123
其他應付款項		
受託人費用	393	616
管理人表現費用	3,063	6,835
營運開支	175,862	176,690
應付利息	188	266
其他	3,468	5,414
	182,974	189,821
	703,598	706,944

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8.7百萬港元(2022年12月31日：8.2百萬港元)。

按租期，於2023年6月30日，租戶按金265.5百萬港元(2022年12月31日：277.0百萬港元)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2023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2022年1月1日餘額	1,973,804	8,480,638
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2022年1月1日至9月30日期間的基本費用	13,821	88,547
於2022年12月31日已發行基金單位餘額	1,987,625	8,569,185
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2022年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註)	4,837	29,871
於2022年12月31日餘額	1,992,462	8,599,056
期內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2023年1月1日至3月31日期間的基本費用	4,507	29,230
於2023年6月30日已發行基金單位餘額	1,996,969	8,628,286
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2023年4月1日至6月30日期間的基本費用(附註)	5,241	29,572
於2023年6月30日餘額	2,002,210	8,657,858

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2023年7月7日，置富產業信託以每基金單位5.642港元發行價發行5,241,320個基金單位予管理人，作為由2023年4月1日至2023年6月30日期間的基本費用。於2023年1月6日，置富產業信託以每基金單位6.176港元發行價發行4,836,620個基金單位予管理人，作為由2022年10月1日至2022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2023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28,817.5百萬港元(2022年12月31日：28,927.3百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數2,002,210,502個(2022年12月31日：1,992,461,832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2023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2,973.0百萬港元(2022年12月31日：2,921.6百萬港元)。

20 資產總值減流動負債

於2023年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為36,999.6百萬港元(2022年12月31日：37,091.2百萬港元)。

21 資本承擔

於2023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155.2百萬港元(2022年12月31日：204.3百萬港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2023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	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
來自以下公司的租金及租金相關收入			
置富資產管理有限公司	(a)	2,602	2,602
長江實業地產發展有限公司	(b)	15,389	15,930
港基物業管理有限公司	(b)	1,277	1,146
恒生銀行有限公司	(c)	5,984	7,302
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(c)	5,025	4,905
Towerich Limited	(b)	36	36
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
進達車場管理有限公司	(b)	4,837	4,682

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	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
物業管理及項目管理費用			
APM Property Management Pte Ltd	(e)	193	-
港基物業管理有限公司	(b)	560	547
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	21,505	20,880
高衛物業管理有限公司	(b)	100	100
租賃佣金及市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	7,151	13,155
APM Property Management Pte Ltd	(e)	332	-
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	2,547	2,543
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(a)	58,802	58,539
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(a)	20,784	19,609

簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易(續)

與關連人士及相關人士的期末結餘：

	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：			
長江實業地產發展有限公司	(b)	493	3,931
其他應付款項：			
置富資產管理有限公司	(a)	3,063	6,835
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	393	616
港基物業管理有限公司	(b)	19,679	17,523
進達車場管理有限公司	(b)	798	849
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	7,126	8,104
高衛物業管理有限公司	(b)	13,544	21,971
		41,147	48,447
		44,603	55,898
租賃本集團物業而繳付予本集團之按金：			
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
港基物業管理有限公司	(b)	710	710
恒生銀行有限公司	(c)	3,433	3,578
滙豐	(c)	2,097	2,355
Towerich Limited	(b)	20	20
		7,723	8,223

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2023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。
- (e) 該公司為置富產業信託管理人的有聯繫者。

此外，於2023年6月30日及2022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

	2023年 6月30日 (未經審核)	2022年 12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	28,817,520	28,927,301
每基金單位資產淨值(港元)	14.39	14.52
期／年內最高成交價(港元)	6.95	8.30
成交價相對資產淨值的最高溢價 ¹	不適用	不適用
期／年內最低成交價(港元)	5.47	4.93
成交價相對資產淨值的最高折讓	62.0%	66.0%
每基金單位淨收益率 ²	8.0%	7.0%

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2023年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2023年6月30日止六個月的每基金單位分派除以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2022年12月31日止年度每基金單位淨收益率乃根據截至2022年12月31日止年度的每基金單位分派除以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 2023, Fortune REIT currently holds a portfolio of 16 private housing estate retail properties in Hong Kong and 1 neighbourhood mall in Singapore, comprising of 3.0 million sq.ft. of retail space and 2,793 car parking spaces.

於2023年6月30日，置富產業信託現時持有16個香港私人住宅屋苑零售物業及1個新加坡社區零售物業，物業組合包括300萬平方呎零售空間及2,793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	
HONG KONG PORTFOLIO		香港物業組合				
1	Fortune City One	置富第一城	414,469	8,105	98.7%	653
2	+WOO	+WOO嘉湖	665,244	7,895	89.1%	622
3	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	5,613	99.2%	290
4	Metro Town	都會駅	180,822	3,606	100%	74
5	Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,379	82.9%	179
6	Laguna Plaza	麗港城商場	163,203	2,412	98.9%	150
7	Belvedere Square	麗城薈	276,862	2,465	92.6%	329
8	Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,771	98.8%	73
9	Caribbean Square	映灣薈	63,018	1,212	98.6%	117
10	Jubilee Square	銀禧薈	170,616	931	98.8%	97
11	Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	833	100%	27
12	Smartland	荃薈	123,544	781	90.5%	67
13	Centre de Laguna	城中薈	43,000	326	93.8%	N.A.不適用
14	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	323	100.0%	35
15	Lido Avenue	麗都大道	9,836	205	100.0%	N.A.不適用
16	Rhine Avenue	海韻大道	14,604	130	100.0%	N.A.不適用
SINGAPORE PORTFOLIO		新加坡物業組合				
17	Stars of Kovan Property	高文之星物業	22,638	550	100%	80
Total/Overall Average		合計／總平均值	3,024,520	39,537	94.1%	2,793



HONG KONG 香港



SINGAPORE 新加坡



FORTUNE
置富產業信託 **REIT**



www.fortunemalls.com.hk
www.fortunereit.com

