

STRENGTH IN EXCELLENCE

追尋卓越 創造力量

Interim Report 中期報告 2024



**FORTUNE**  
置富產業信託 **REIT**

Stock Code 股份代號 : 778



## 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是亞太區領先的新經濟不動產管理公司，以及全球最大的上市地產投資管理公司之一。ESR全面一體化的基金管理及開發平台覆蓋澳大利亞／新西蘭、日本、韓國、大中華、東南亞及印度，業務遍及歐洲及美國。ESR通過旗下非上市及上市投資公司，為投資者提供全面的不動產投資及開發方案。ESR專注於新經濟領域不動產，為客戶提供物流、數據中心、生命科學、基礎設施及可再生能源等的現代解決方案。ESR的宗旨是提供「面向可持續未來的空間及投資方案」，這也促使他們用可持續且有效的方式，去管理和運營其項目，使其得以造福後代。ESR於香港聯交所上市(香港聯交所股份代號：1821.HK)。詳情可登入[www.esr.com](http://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
13	其他資料
14	權益披露
16	關連人士交易
20	公司資料
21	財務報表
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)

**871.8**      **908.7**

截至 2024 年 6 月 30 日      截至 2023 年 6 月 30 日  
止六個月                      止六個月

**-4.1%**



### 物業收入 淨額

(百萬港元)

**633.1**      **671.9**

截至 2024 年 6 月 30 日      截至 2023 年 6 月 30 日  
止六個月                      止六個月

**-5.8%**

	截至2024年 6月30日止六個月	截至2023年 6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬港元)	871.8	908.7	-4.1%
物業收入淨額(百萬港元)	633.1	671.9	-5.8%
可供分派收入(百萬港元)	369.5	447.7	-17.5%
每基金單位分派(「每基金單位分派」)(港仙)	18.23	22.36	-18.5%
成本對收益比率	25.1%	23.8%	+1.3%

## 每基金單位 資產淨值

(港元)

**13.67**      **13.94**

於 2024 年 6 月 30 日      於 2023 年 12 月 31 日

**-1.9%**



## 物業 估值

(百萬港元)

**38,715**      **38,997**

於 2024 年 6 月 30 日      於 2023 年 12 月 31 日

**-0.7%**



	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日	百分比變動
物業估值(百萬港元)	<b>38,715</b>	38,997	-0.7%
每基金單位資產淨值(港元)	<b>13.67</b>	13.94	-1.9%
資產負債比率 <sup>(1)</sup>	<b>24.8%</b>	24.6%	+0.2%

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

## 積極的 租賃管理

1

我們積極的資產管理策略讓置富產業信託的出租率於2024年6月30日穩定提升至94.8%。2024年上半年，置富Malls的租賃需求穩健，新訂租約總面積達424,000平方呎，佔物業組合總面積的14%。租戶續租率高達83%，部分行業的續租租金微升。



## 資產增值 措施

2

置富產業信託繼續通過策略重新定位與資產增值措施保持我們資產組合的競爭優勢。+WOO嘉湖二期耗資3億港元的資產增值措施基本上已於2024年7月完成。+WOO嘉湖全面翻新後，設施升級，品牌革新，吸引了不同行業的新租戶，鞏固其於天水圍首選購物勝地之地位。

## 提升回報 的收購

3

自2003年成立以來，置富產業信託通過自然增長及收購，成功使其物業組合價值增長逾10倍至387億港元，包括於2022年9月於新加坡新購入的高文之星物業。物業組合持續增長為基金單位持有人帶來穩定回報。置富產業信託目前擁有強勁的資產負債表以應對市場挑戰，同時捉緊未來潛在增長契機。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

2024年上半年，訪港旅客復甦緩慢，加上本地顧客及旅客的消費模式有所轉變，香港零售市場因而面臨重大挑戰。

在此等不利因素下，置富產業信託錄得總收益871.8百萬港元，較去年同期減少4.1%(2023年上半年：908.7百萬港元)。總收益下降乃由於續租租金調升率錄得負增長所致，當中主要來自地產代理和超級市場。

物業營運開支總額(不包括管理人表現費用)按年增加1.4%至219.1百萬港元(2023年上半年：216.0百萬港元)。其中，由於薪金增加及服務合約價格上漲，導致物業管理開支上升。此外，由於我們在+WOO嘉湖簽訂了更多新租約，因此產生較高的租賃佣金。然而，由於電力燃料費用降低，我們在水電費有所節省。綜上所述，報告期間內的物業收入淨額按年減少5.8%至633.1百萬港元(2023年上半年：671.9百萬港元)，成本對收益比率則為25.1%(2023年上半年：23.8%)。

融資成本(不包括衍生金融工具公平值變動)按年增加30.2%至198.1百萬港元(2023年上半年：152.2百萬港元)，主要由於香港銀行同業拆息在2023年下半年急升所致。我們積極管理利率風險，將超過一半的貸款按固定利率作出對沖。於報告期間，實際借貸成本為4.1%(2023年上半年：3.2%)。

於報告期間，可供分派之收益為369.5百萬港元(2023年上半年：447.7百萬港元)。管理人選擇自本財政年度起收取20%現金及80%基金單位作為基本費用。此舉旨在回應投資者對其持有的基金單位因持續以較大折讓發行新基金單位而失去價值的擔憂，然而現金分派因而有所減少。報告期間的派息比率為100%(2023年上半年：100%)，中期每基金單位分派為18.23港仙(2023年上半年：22.36港仙)，按年下跌18.5%。按基金單位於2024年6月28日之收市價3.76港元計算，中期每基金單位分派的年度化分派收益率為9.7%。

截至2024年6月30日止六個月的中期每基金單位分派為18.23港仙，將於2024年9月17日支付予於2024年8月23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2024年6月30日，置富產業信託維持穩健的資產負債表，資產負債比率維持於24.8%(2023年12月31日：24.6%)，而總負債佔總資產的百分比為29.3%(2023年12月31日：28.9%)。於報告期間內，我們已訂立新利率掉期合約，以維持合適的對沖比例。於2024年6月30日，總債務其中的約55%已經按固定利率作出對沖。

置富產業信託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2024年6月30日，已提取貸款融資總額為9,730.2百萬港元(2023年12月31日：9,715.9百萬港元)。可動用之流動資金為781.0百萬港元(2023年12月31日：858.4百萬港元)，包括已承諾而未提取的融資額度686.5百萬港元(2023年12月31日：751.7百萬港元)以及銀行存款94.5百萬港元(2023年12月31日：106.7百萬港元)。此外，於2024年6月30日，尚未提取的非承諾循環信貸融資額度為60.0百萬港元。

於2024年6月30日，每基金單位資產淨值為13.67港元(2023年12月31日：13.94港元)。

## 物業組合估值

於2024年6月30日，置富產業信託的投資物業的總值維持穩定，為38,715百萬港元(2023年12月31日：38,997百萬港元)。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

香港零售市場面臨結構性的轉變，復甦步伐緩慢。於2024年首六個月，零售業總銷貨價值按年減少6.6%，仍較2018年水平相差22.7%。2024年上半年訪港旅客數量按年增長64%，但仍較2018年水平落後31%。港元強勢削弱了旅客的購買力，影響其消費模式，導致非必需品(尤其是奢侈品)的銷售下跌。另一方面，本地居民外遊趨勢日益明顯(尤其是在假期和長週末期間)，導致消費流失至深圳及日本等鄰近城市及地區。

面對市場挑戰，作為社區商場營運商，我們憑藉自身優勢以維持競爭力和業務表現。於報告期間，我們簽訂合共424,000平方呎的租約，佔物業組合總面積14%。租戶續租率達83%，顯示置富Malls的租賃需求穩定。於2024年6月30日，出租率升至94.8%(2023年12月31日：94.4%)。

置富Malls的租金表現與租戶的業態息息相關，而不同行業的表現各異，反映市況與消費者喜好持續改變。於報告期間，地產代理和超級市場等行業減租拖累物業組合的表現，以致整體續租租金調升率呈負增長。地產代理的租金在過去18個月大幅下調，該等租約大多數已逐一調整至市場水平。此外，幼兒園受出生率下降影響以致需求減少，而超級市場則面對來自鄰近城市及網上購物的激烈競爭。儘管如此，其他大部分行業如快餐、補習社、服務及街市等均呈韌性，續租租金錄得溫和升幅。我們將繼續密切關注市場走勢及顧客需求，並通過重新定位和間隔重整，積極尋求優化租戶組合的機會。

### 租戶組合優化及以客為本的方針持續鞏固商場吸引力

餐飲仍為有力的賣點及人流量的主要驅動力，故我們的策略重點之一為於置富Malls提供多元化及具吸引力的美食陣容。於2024年上半年，置富Malls吸引多間人氣食肆進駐，包括米芝蓮推薦的「媽咪雞蛋仔」、專營正宗台式便當的「百芳池上便當」、提供傳統雲南麵食和菜餡的「米籽」，以及著名日本燒肉餐廳「牛角」。

置富Malls一直致力透過具吸引力的推廣活動取悅顧客。於報告期間，我們於農曆新年及復活節推出了洋溢節日氣氛的推廣，其中「小劉鴨」及「小倉鼠助六」等可愛的卡通人物更成為拍照熱點。我們亦與教育相關租戶聯手，於週末舉辦「全家啟動樂」活動，吸引一家大小參加。此外，我們亦提供免費泊車優惠及包括幸運大抽獎及禮品兌換等消費獎賞，以提升顧客的忠誠度及滿意度。

置富Malls憑藉以客為本的方針及優化租戶組合，成功維繫了一群忠實客戶。儘管面臨外遊增加的挑戰，我們於2024年上半年的人流及時租停車場收益，較2023年下半年相比分別僅小幅下降1.4%及2.2%。我們在平日的表現相對穩定，反映出我們在市場上的競爭力和吸引力。我們將繼續推出具吸引力的推廣活動，並引入受歡迎的美食品牌，以吸引人流及提振消費。

### +WOO嘉湖煥然一新租戶組合優化出租率攀升

耗資3億港元的+WOO嘉湖二期資產增值措施已於2024年7月基本完成。煥然一新的+WOO嘉湖現以清新形象且富吸引力的面貌示人，配備更完善的設施，因而吸引了不同類別的新租戶進駐。於報告期間，我們為翻新後的樓面簽訂了逾22,500平方呎的租約，使+WOO嘉湖於2024年6月30日的整體出租率上升至93.4%。目前的租戶組合更加注重生活休閒和娛樂體驗，除了現有的戲院及遊樂設施外，還新增了健身中心。餐飲陣容也有所擴充，獲多間人氣食肆進駐，所佔用的樓面亦有所增加。與此同時，我們縮減了地產代理等行業的租戶，並就當前空置的幼兒園尋求更佳方案。儘管面對北上消費增加所帶來的挑戰，我們相信積極的增值措施將豐富+WOO嘉湖的活力，鞏固其作為天水圍領先購物商場的地位。隨著翻新後的樓面在招租持續取得進展，+WOO嘉湖整體出租率有望於2024年下半年進一步提升。

### 展望

香港零售市場在短期內所面臨的挑戰及不確定因素、來自鄰近內地城市及其他地區日趨激烈的競爭、及網購的快速增長，都推使我們不斷創新，以適應瞬息萬變的市場格局。

政府已推出多項支持措施以提振零售需求，其中包括將個人自由行計劃擴展至覆蓋多個內地城市、將內地旅客免稅額度由每程人民幣5,000元提高至人民幣12,000元以及推出多項人才引進計劃以招徠全球人才。該等舉措將有助增強香港作為旅遊目的地和區域商業及創新中心的吸引力，從而刺激零售業業務。展望未來，我們將繼續透過策略性的重新定位及資產增值措施來提升旗下商場的競爭力，並做好充分準備，把握零售市場瞬息萬變下所帶來的機遇。

## 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C1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2023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，並於本報告對偏差情況(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。



董事會現由九名成員組成，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，以代替舉行現場或線上會議。

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」（定義見房地產投資信託基金守則）的交易而制訂的程序。
- 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C3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2023年年報刊發後，管理人於報告期間接獲下列董事資料變更通知：

- 趙國雄博士自2024年1月1日起至2026年12月31日止獲委任為香港浸會大學基金董事局副主席，並於2024年5月31日起不再擔任ESR Group Limited的非執行董事；
- 楊逸芝女士於2024年6月25日完成香港上市公司商會常務委員會副主席任期；及
- 鄭愛萍女士獲委任為兩間於新加坡註冊成立的公司STT Communications Ltd及Singapore Technologies Telemedia PTE Ltd的董事，自2024年3月20日起生效。

### 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2024年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為2,021,226,559個。於報告期間內，合共12,573,800個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2024年1月5日，6,016,803個新基金單位已按每基金單位4.901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10月1日至2023年12月31日期間內應付予管理人的全數基本費用約29.5百萬港元。
- 於2024年4月22日，6,556,997個新基金單位已按每基金單位3.558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2024年1月1日至2024年3月31日期間內應付予管理人的百分之八十之基本費用約23.3百萬港元。

### 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2024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。



## 權益披露

### 基金單位本金

於2024年6月30日，已發行基金單位總數為2,021,226,559個。

### 主要基金單位持有人的持有量

於2024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 Investments Limited (“ <b>Focus Eagle</b> ”)	413,074,684	20.44%	–	–
長江實業集團有限公司 (「 <b>長江實業</b> 」) <sup>1</sup>	–	–	525,630,684	26.01%

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；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2024年6月30日，管理人持有置富產業信託51,405,629個基金單位，或已發行基金單位約2.54%。





## 董事的權益

於2024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	0.10%

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<sup>1</sup>(置富產業信託的受託人關連人士)於2024年6月30日並無實益擁有置富產業信託任何基金單位的權益。受託人的聯繫人於2024年6月30日實益擁有903,972個基金單位的權益。

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2024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2024年6月30日及2023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2024年6月30日實益擁有51,405,629個基金單位的權益及於2023年12月31日實益擁有38,831,829個基金單位的權益；及
- 滙豐集團於2024年6月30日及2023年12月31日並無實益擁有任何基金單位的權益。

附註：

- 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司(「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(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。



## 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2024年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2024年 6月30日已收 的租金按金 千港元
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	15,616	—
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	1,277	710
置富資產管理有限公司	管理人	租賃及許用合約交易	2,796	1,549
Towerich Limited	主要持有人的有聯繫者 <sup>1</sup>	許用合約交易	36	20
<b>合計</b>			<b>19,725</b>	<b>2,279</b>

附註：

1. 主要持有人為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2024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	320
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	613
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	5,148
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	31,515
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	110
<b>合計</b>			<b>37,706</b>

附註：

1. 主要持有人為Focus Eagle。



## 關連人士交易

### 關連人士交易 – 其他

下表載列於報告期間內有關由關連人士為置富產業信託提供其他服務的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2024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	77,702
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	2,522
<b>合計</b>			<b>80,224</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2024年 6月30日止 六個月的收入 千港元	於2024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	6,112	3,374
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	4,993	2,081
<b>合計</b>			<b>11,105</b>	<b>5,455</b>

附註：

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

### 提供一般銀行及金融服務

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



## 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](http://www.fortunereit.com)  
[www.fortunemalls.com.hk](http://www.fortunemalls.com.hk)  
[enquiries@fortunereit.com](mailto:enquiries@fortunereit.com)

# 財務報表

- 22 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 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2024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，以及簡明綜合財務報表附註。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。





## 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

2024年8月6日



# 簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>	5	<b>871,778</b>	908,688
物業營運開支	6	<b>(219,106)</b>	(215,999)
<b>物業收入扣除管理人表現費用前淨額</b>		<b>652,672</b>	692,689
管理人表現費用		<b>(19,583)</b>	(20,784)
<b>物業收入淨額</b>		<b>633,089</b>	671,905
管理人基本費用		<b>(58,119)</b>	(58,802)
利息收入		<b>79</b>	95
信託開支		<b>(3,755)</b>	(4,126)
投資物業公平值變動	11	<b>(322,872)</b>	(34,698)
融資成本	7	<b>(210,359)</b>	(207,453)
<b>除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利</b>	8	<b>38,063</b>	366,921
所得稅開支	9	<b>(74,457)</b>	(87,788)
<b>期間(虧損)/溢利(未計與基金單位持有人之交易)</b>		<b>(36,394)</b>	279,133
基金單位持有人的分派		<b>(369,516)</b>	(447,658)
<b>期間虧損(已計及與基金單位持有人之交易)</b>		<b>(405,910)</b>	(168,525)
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		<b>(45)</b>	(58)
<b>期間全面開支總額</b>		<b>(405,955)</b>	(168,583)
<b>每基金單位基本(虧損)/盈利(港仙)</b>	10	<b>(1.80)</b>	13.97

# 分派表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
<b>期間(虧損)/溢利(未計與基金單位持有人之交易)</b>		<b>(36,394)</b>	279,133
<b>調整：</b>			
管理人基本費用		<b>46,495</b>	58,802
投資物業公平值變動	11	<b>322,872</b>	34,698
衍生金融工具公平值變動	7	<b>12,211</b>	55,216
非現金融資成本		<b>14,180</b>	11,476
遞延稅項	9	<b>10,152</b>	8,333
<b>可供分派收入(附註(i))</b>		<b>369,516</b>	447,658
分派予基金單位持有人之百分比		<b>100%</b>	100%
<b>基金單位持有人的分派(附註(ii))</b>		<b>369,516</b>	447,658
<b>每基金單位分派(港仙)(附註(iii))</b>		<b>18.23</b>	22.36



## 分派表

截至2024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2024年6月30日止六個月基金單位持有人的分派為369.5百萬港元(截至2023年6月30日止六個月：447.7百萬港元)，為置富產業信託截至2024年6月30日止六個月可供分派收入369.5百萬港元(截至2023年6月30日止六個月：447.7百萬港元)之百分之一百(截至2023年6月30日止六個月：百分之一百)。
- (iii) 截至2024年6月30日止六個月每基金單位分派18.23港仙之計算乃根據基金單位持有人的中期分派369.5百萬港元，除以2,027,306,693個基金單位計算，即於2024年6月30日已發行之2,021,226,559個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2024年第二季度百分之八十之基本費用而向其發行之6,080,134個基金單位。2024年中期分派將於2024年9月17日支付。

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年第二季度的全數基本費用而向其發行之5,241,320個基金單位。2023年中期分派已於2023年9月22日支付。

# 簡明綜合財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023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	11	38,714,920	38,997,280
衍生金融工具	12	277,625	307,884
<b>非流動資產總值</b>		<b>38,992,545</b>	39,305,164
<b>流動資產</b>			
衍生金融工具	12	23,632	4,610
貿易及其他應收款項	13	90,325	93,806
現金及現金等值物		94,549	106,718
<b>流動資產總值</b>		<b>208,506</b>	205,134
<b>資產總值</b>		<b>39,201,051</b>	39,510,298
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具	12	974	—
借貸	14	9,002,631	8,998,374
遞延稅項負債	15	697,440	687,288
<b>非流動負債總額</b>		<b>9,701,045</b>	9,685,662
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	679,014	697,938
借貸	14	680,000	660,000
應付分派		369,516	362,960
稅項撥備		50,836	23,638
<b>流動負債總額</b>		<b>1,779,366</b>	1,744,536
<b>負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>11,480,411</b>	11,430,198
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>27,720,640</b>	28,080,100
<b>已發行及將發行基金單位(千個)</b>	17	<b>2,027,307</b>	2,014,670
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)</b>	18	<b>13.67</b>	13.94



# 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2024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2024年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	8,717,238	(286,279)	486	19,648,655	28,080,100
<b>營運</b>					
期間虧損(未計與基金單位持有人之交易)	-	-	-	(36,394)	(36,394)
截至2024年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位18.23港仙	-	-	-	(369,516)	(369,516)
海外營運折算所產生的匯兌差額	-	-	(45)	-	(45)
期間全面開支總額	-	-	(45)	(405,910)	(405,955)
<b>基金單位持有人交易</b>					
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	46,495	-	-	-	46,495
因基金單位持有人交易而導致資產 淨值增加	46,495	-	-	-	46,495
於2024年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)	8,763,733	(286,279)	441	19,242,745	27,720,640

	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
<b>營運</b>					
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)
<b>基金單位持有人交易</b>					
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



# 簡明綜合現金流量表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		
除稅前溢利	<b>38,063</b>	366,921
就以下各項作出之調整：		
投資物業公平值變動	<b>322,872</b>	34,698
衍生金融工具公平值變動	<b>12,211</b>	55,216
其他融資成本	<b>198,148</b>	152,237
其他經營活動	<b>(10,356)</b>	35,363
	<b>560,938</b>	644,435
投資活動所用現金淨額：		
投資物業的提升	<b>(50,872)</b>	(66,698)
已收利息	<b>79</b>	95
	<b>(50,793)</b>	(66,603)
融資活動所用現金淨額：		
提取借貸	<b>314,614</b>	500,000
償還借貸	<b>(290,000)</b>	(550,000)
已付分派	<b>(362,960)</b>	(420,350)
已付利息	<b>(183,968)</b>	(140,761)
	<b>(522,314)</b>	(611,111)
現金及現金等值物淨額減少	<b>(12,169)</b>	(33,279)
期初現金及現金等值物	<b>106,718</b>	206,864
<b>期末現金及現金等值物，指銀行存款</b>	<b>94,549</b>	173,585



# 簡明綜合財務報表附註

截至2024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條獲認可的香港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2024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)。

除應用國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)(修訂本)所引致新增會計政策外，截至2024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2023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2024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)編製本集團簡明綜合財務報表：

國際會計準則第1號(修訂本)

負債分類為流動或非流動

國際會計準則第1號(修訂本)

具合約條款之非流動負債

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2024年6月30日，本集團分別擁有16項(2023年12月31日：16項)位於香港的物業及1項(2023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分析。

截至2024年6月30日止六個月，香港投資物業租戶應佔收益為861.4百萬港元(截至2023年6月30日止六個月：899.0百萬港元)，新加坡投資物業租戶應佔收益為10.4百萬港元(截至2023年6月30日止六個月：9.7百萬港元)。於2024年6月30日，38,167.0百萬港元(2023年12月31日：38,439.0百萬港元)的投資物業位於香港，547.9百萬港元(2023年12月31日：558.3百萬港元)位於新加坡。



# 簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 5 收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
經營租賃收益：(附註(i))		
固定	683,876	717,532
浮動	4,690	6,472
代收費用(附註(ii))	122,412	121,752
停車場收益(附註(ii))	60,062	61,433
其他收入	738	1,499
	<b>871,778</b>	908,688

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	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
市場推廣及宣傳	8,646	14,546
物業管理開支	121,215	113,243
停車場營運開支	17,456	16,147
政府地租及差餉	7,225	7,140
租賃佣金及市場推廣服務費用	11,641	7,774
法律及其他專業費用	5,609	5,040
物業管理費	20,545	21,699
水電費	17,268	21,230
其他	9,501	9,180
	<b>219,106</b>	215,999



# 簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

## 7 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
銀行借貸的利息開支	276,227	219,018
攤銷借貸手續費用	9,879	9,586
承諾費用	879	378
經利率掉期之實現收益	(88,837)	(76,745)
	198,148	152,237
衍生金融工具公平值變動	12,211	55,216
	210,359	207,453

## 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	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
外部核數師費用	1,504	1,504
內部核數師費用	225	225
受託人費用	2,522	2,547
信貸虧損撥備(回撥)	480	(584)
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2024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	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
當期稅項	64,305	79,455
遞延稅項	10,152	8,333
	<b>74,457</b>	87,788

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(截至2023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2023年6月30日止六個月：17%)的稅率繳交新加坡所得稅。

### 10 每基金單位(虧損)/盈利

每基金單位之基本虧損乃以截至2024年6月30日止六個月虧損(未計與基金單位持有人的交易)36.4百萬港元除以期間已發行2,022,161,088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。

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2024年1月1日	38,997,280
期內：	
提升投資物業所產生的資本開支	50,872
投資物業公平值變動	(322,872)
兌換調整	(10,360)
於2024年6月30日	38,714,920

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2024年6月30日及2023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。評估市場租金時已參考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%(2023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%(2023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2024年6月30日及2023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2024年6月30日止六個月

## 12 衍生金融工具

	<b>2024年 6月30日 千港元 (未經審核)</b>	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
衍生金融工具分析如下：		
並未按對沖會計法處理的衍生工具：		
利率掉期	<b>300,283</b>	312,494
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	<b>23,632</b>	4,610
非流動資產	<b>277,625</b>	307,884
非流動負債	<b>(974)</b>	-
	<b>300,283</b>	312,494

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2024年6月30日並未按對沖會計法處理總面值為5,400.0百萬港元(2023年12月31日：6,000.0百萬港元)的合約將於2025年2月至2029年6月到期(2023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0.90%至3.85%(2023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12.2百萬港元(截至2023年6月30日止六個月：55.2百萬港元)已於截至2024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

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	42,194	41,101
減：信貸虧損撥備	(4,844)	(4,364)
	<b>37,350</b>	36,737
其他應收款項及預付款項：		
— 抵押按金	25,733	25,847
— 應收利息	18,149	22,475
— 其他應收款項	1,079	1,058
— 預付款項	8,014	7,689
	<b>52,975</b>	57,069
	<b>90,325</b>	93,806



## 簡明綜合財務報表附註

截至2024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。

	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
0 – 30日	33,126	33,969
31 – 90日	3,451	1,397
90日以上	773	1,371
	<b>37,350</b>	36,737

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2024年1月1日	4,364
於損益確認的信貸虧損撥備增加	480
於2024年6月30日	<b>4,844</b>

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25.3百萬港元(2023年12月31日：27.7百萬港元)。



### 13 貿易及其他應收款項(續)

於2024年6月30日，計入本集團貿易應收款項的結餘包括總賬面值為12.0百萬港元(2023年12月31日：9.0百萬港元)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5.6百萬港元(2023年12月31日：5.5百萬港元)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足夠的減值虧損。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確認信貸虧損撥備。

### 14 借貸

	<b>2024年 6月30日 千港元 (未經審核)</b>	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
無抵押有期貨款	<b>7,100,000</b>	7,100,000
無抵押循環貸款	<b>2,630,227</b>	2,615,929
	<b>9,730,227</b>	9,715,929
減：未攤銷借貸手續費用	<b>(47,596)</b>	(57,555)
	<b>9,682,631</b>	9,658,374
應償還賬面值：		
一年內	<b>680,000</b>	660,000
超過一年，但少於兩年	<b>5,777,853</b>	2,490,941
超過兩年，但少於五年	<b>3,224,778</b>	6,507,433
	<b>9,682,631</b>	9,658,374
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	<b>(680,000)</b>	(660,000)
	<b>9,002,631</b>	8,998,374



## 簡明綜合財務報表附註

截至2024年6月30日止六個月

### 14 借貸(續)

於2024年6月30日，承擔貸款融資總額為9,876.8百萬港元(2023年12月31日：9,887.7百萬港元)，當中9,190.2百萬港元(2023年12月31日：9,135.9百萬港元)已提取及未償還。除以新加坡元計值的銀行借貸550.2百萬港元(2023年12月31日：555.9百萬港元)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%(2023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2024年6月30日，非承擔循環貸款融資總額為800.0百萬港元(2023年12月31日：800.0百萬港元)，當中540.0百萬港元(2023年12月31日：580.0百萬港元)已提取及未償還。

於2024年6月30日及2023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2023年1月1日	84,068	599,653	683,721
年內(計入)/扣除損益	(32,506)	36,073	3,567
於2023年12月31日	51,562	635,726	687,288
於期內(計入)/扣除損益	(2,015)	12,167	10,152
於2024年6月30日	49,547	647,893	697,440



## 16 貿易及其他應付款項

	<b>2024年 6月30日 千港元 (未經審核)</b>	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
— 租戶按金	<b>440,060</b>	446,326
— 預收租金	<b>49,443</b>	47,470
	<b>489,503</b>	493,796
其他應付款項		
— 受託人費用	<b>382</b>	824
— 管理人表現費用	<b>15,375</b>	6,408
— 營運開支	<b>170,012</b>	193,503
— 應付利息	<b>192</b>	217
— 其他	<b>3,550</b>	3,190
	<b>189,511</b>	204,142
	<b>679,014</b>	697,938

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9.9百萬港元(2023年12月31日：9.3百萬港元)。

按租期，於2024年6月30日，租戶按金267.1百萬港元(2023年12月31日：274.7百萬港元)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2024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2023年1月1日餘額	1,992,462	8,599,056
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2023年1月1日至9月30日期間的基本費用	16,191	88,694
於2023年12月31日已發行基金單位餘額	2,008,653	8,687,750
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2023年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註)	6,017	29,488
於2023年12月31日餘額	2,014,670	8,717,238
期內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2024年1月1日至3月31日期間的基本費用	6,557	23,330
於2024年6月30日已發行基金單位餘額	2,021,227	8,740,568
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2024年4月1日至6月30日期間的基本費用(附註)	6,080	23,165
於2024年6月30日餘額	2,027,307	8,763,733

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2024年7月8日，置富產業信託以每基金單位3.81港元發行價發行6,080,134個基金單位予管理人，作為由2024年4月1日至2024年6月30日期間的基本費用。於2024年1月5日，置富產業信託以每基金單位4.901港元發行價發行6,016,803個基金單位予管理人，作為由2023年10月1日至2023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2024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27,720.6百萬港元(2023年12月31日：28,080.1百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數2,027,306,693個(2023年12月31日：2,014,669,562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2024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1,570.9百萬港元(2023年12月31日：1,539.4百萬港元)。

## 20 資產總值減流動負債

於2024年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為37,421.7百萬港元(2023年12月31日：37,765.8百萬港元)。

## 21 資本承擔

於2024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107.3百萬港元(2023年12月31日：147.2百萬港元)。



# 簡明綜合財務報表附註

截至2024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	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023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)	2,796	2,602
長江實業地產發展有限公司	(b)	15,616	15,389
港基物業管理有限公司	(b)	1,277	1,277
恒生銀行有限公司	(c)	6,112	5,984
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(c)	4,993	5,025
Towerich Limited	(b)	36	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)	5,148	4,837



## 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	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)
<b>物業管理及項目管理費用</b>			
APM Property Management Pte Ltd	(e)	192	193
港基物業管理有限公司	(b)	613	560
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	20,354	21,505
高衛物業管理有限公司	(b)	110	100
<b>租賃佣金及市場推廣服務費用</b>			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	11,161	7,151
APM Property Management Pte Ltd	(e)	128	332
<b>受託人費用</b>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	2,522	2,547
<b>管理人基本費用</b>			
置富資產管理有限公司	(a)	58,119	58,802
<b>管理人表現費用</b>			
置富資產管理有限公司	(a)	19,583	20,784



# 簡明綜合財務報表附註

截至2024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	2024年 6月30日 千港元 (未經審核)	2023年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>貿易應收款項：</b>			
長江實業地產發展有限公司	(b)	780	519
<b>其他應付款項：</b>			
置富資產管理有限公司	(a)	15,375	6,408
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	382	824
港基物業管理有限公司	(b)	12,083	33,026
進達車場管理有限公司	(b)	1,741	1,797
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	14,177	13,257
高衛物業管理有限公司	(b)	15,165	22,637
		<b>43,166</b>	70,717
		<b>58,923</b>	77,949
<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)	1,549	1,463
港基物業管理有限公司	(b)	710	710
恒生銀行有限公司	(c)	3,374	3,374
滙豐	(c)	2,081	2,117
Towerich Limited	(b)	20	20
		<b>7,734</b>	7,684



## 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2024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2024年6月30日及2023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

	2024年 6月30日 (未經審核)	2023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>27,720,640</b>	28,080,100
每基金單位資產淨值(港元)	<b>13.67</b>	13.94
期／年內最高成交價(港元)	<b>5.00</b>	6.95
成交價相對資產淨值的最高溢價 <sup>1</sup>	<b>不適用</b>	不適用
期／年內最低成交價(港元)	<b>3.33</b>	4.36
成交價相對資產淨值的最高折讓	<b>75.6%</b>	68.7%
每基金單位淨收益率 <sup>2</sup>	<b>9.7%</b>	8.1%

附註：

- 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。
- 截至2024年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2024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2023年12月31日止年度每基金單位淨收益率乃根據截至2023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 物業組合總覽

As at 30 June 2024, 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2024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個新加坡社區商場，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	
<b>HONG KONG PORTFOLIO</b>		<b>香港物業組合</b>				
1	Fortune City One	置富第一城	414,469	7,912	97.1%	653
2	+WOO	+WOO嘉湖	665,244	7,660	93.4%	622
3	Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	5,545	98.4%	290
4	Metro Town	都會駅	180,822	3,514	100%	74
5	Belvedere Square	麗城薈	276,862	2,387	96.4%	329
6	Laguna Plaza	麗港城商場	163,203	2,371	97.9%	150
7	Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,366	87.1%	179
8	Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,729	98.7%	73
9	Caribbean Square	映灣薈	63,018	1,181	100%	117
10	Jubilee Square	銀禧薈	170,616	940	97.8%	97
11	Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	807	90.6%	27
12	Smartland	荃薈	123,544	787	79.7%	67
13	Hampton Loft	凱帆薈	74,734	326	100%	35
14	Centre de Laguna	城中薈	43,000	306	94.2%	N.A. 不適用
15	Lido Avenue	麗都大道	9,836	206	100%	N.A. 不適用
16	Rhine Avenue	海韻大道	14,604	130	100%	N.A. 不適用
<b>SINGAPORE PORTFOLIO</b>		<b>新加坡物業組合</b>				
17	Stars of Kovan Property	高文之星物業	22,638	548	100%	80
<b>Total/Overall Average</b>		<b>合計／總平均值</b>	<b>3,024,520</b>	<b>38,715</b>	<b>94.8%</b>	<b>2,793</b>





### HONG KONG 香港



### SINGAPORE 新加坡



**FORTUNE**  
置富產業信託 **REIT**



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

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

