

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文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



泓富產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可之香港集體投資計劃)
(股份代號：808)



由泓富資產管理有限公司管理

二零一四年度中期業績公告

泓富產業信託乃泓富資產管理有限公司(作為泓富產業信託之管理人)(「信託基金管理人」)與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為泓富產業信託之受託人)根據於二零零五年十一月二十九日訂立並經於二零零五年十二月十二日訂立之首份補充契約、於二零零七年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零八年五月十四日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約及於二零一一年十二月二十九日訂立之第五份補充契約所修訂之信託契約(統稱「信託契約」)成立之房地產投資信託基金。泓富產業信託於二零零五年十二月十六日(「上市日」)成為首個由私人機構籌組在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之房地產投資信託基金。泓富產業信託於本港擁有由八項多元化高質素商用物業組成的投資組合。

信託基金管理人欣然公佈泓富產業信託及其附屬公司截至二零一四年六月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期業績，連同二零一三年同期之比較數據如下：

業績摘要

	截至二零一四年 六月三十日止 六個月(未經審核)	截至二零一三年 六月三十日止 六個月(未經審核)	百分比變化 增加／(減少)
每基金單位分派 (「每基金單位分派」)	0.0815 港元	0.0744 港元	9.5%

主要財務數字	於二零一四年 六月三十日 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核)	百分比變化 增加／(減少)
每基金單位資產淨值	4.56 港元	4.57 港元	(0.2%)
物業估值	9,609,000,000 港元	8,518,000,000 港元	12.8%
資產負債比率*	28.9%	20.9%	8.0% ¹

營運資料	截至二零一四年 六月三十日止 六個月(未經審核)	截至二零一三年 六月三十日止 六個月(未經審核)	百分比變化 增加／(減少)
收益	197,800,000 港元	167,100,000 港元	18.4%
物業收入淨額	155,200,000 港元	130,400,000 港元	19.0%
平均單位實際租金	每平方呎 20.23 港元	每平方呎 18.54 港元	9.1%
租用率 (於六月三十日)	97.8%	98.1%	(0.3%) ¹
租金調升率	28.6%	37.8%	(9.2%) ¹
成本對收益比率	21.6%	22.0%	(0.4%) ¹

*不包括已經以現金支付之銀行融資籌辦費用，並根據借貸總額除以資產總額計算。

¹ 絕對變動

管理層討論及分析

營運回顧

於二零一四年六月三十日，泓富產業信託於本港非核心商業區擁有八項多元化之物業（連同新收購的創業街9號），包括三座甲級寫字樓、兩座商用物業、兩座工商綜合物業及一座工業物業之全部或部分。於二零一四年六月三十日，可出租總面積為 1,352,174 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零一四年六月三十日，我們旗下物業之資料概述如下：

	地點	可出租 總面積 平方呎	車位數目	估值 百萬港元	租用率
甲級寫字樓					
都會大廈	紅磡	271,418	98	2,955	99.5%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,732	95.3%
創業街9號	觀塘	136,595	68	1,064	95.8%
商用物業					
海名軒（部分）	紅磡	77,021	–	461	100.0%
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,404	96.0%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	913	98.5%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	789	99.3%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	291	100.0%
總計		1,352,174	498	9,609	97.8%

本年初，儘管美國及中國經濟增長放緩導致環球經濟受壓，但於報告期間末期，有跡象顯示，美國就業市場正在改善，且中國製造業活動亦穩步上升，令經濟形勢漸趨樂觀。

香港方面，中資公司（尤其是對沖基金及私募基金公司）為透過香港拓展國際業務，於租賃市場顯著活躍，促使核心商業區的租金保持平穩。

至於九龍東，分層商廈業主陸續以更具競爭力的租金把單位推出市場，給租戶帶來更多選擇。儘管市場競爭日趨激烈，泓富產業信託於報告期間仍取得 28.6% 的強勁租金調升率及 97.8% 的穩定租用率。泓富產業信託的物業組合平均單位實際租金於報告期間亦錄得 9.1% 的穩健升幅，上升至每平方呎 20.23 港元。此強韌表現有賴於我們積極的租賃策略、優越的物業質素及殷勤的物業管理服務，令我們從激烈競爭中突圍而出，吸納優質租戶。

泓富產業信託於今年年初將創業街 9 號納入其物業組合後，已於三月展開大規模的資產增值工程。於進行資產增值工程之同時，信託基金管理人仍繼續積極招攬租戶。因此，租用率於二零一四年六月三十日穩定維持於 95.8%。

與此同時，信託基金管理人執行了有效的措施，提高營運效率。此等措施使泓富產業信託於報告期間維持其成本對收益比率於 21.6% 的相對較低水平。

於二零一四年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率維持於 28.9% 的穩健水平，使我們擁有雄厚的資本實力，把握未來的業務增長商機。而資產負債比率由二零一三年十二月三十一日之 20.9% 上升，乃由於現有循環信貸融資及新增貸款融資獲提取，作為收購創業街 9 號的資金。

投資回顧

泓富產業信託於二零一四年一月成功完成其首項重大收購。是次收購創業街 9 號令泓富產業信託的物業組合可出租總面積擴大 11.2% 至 1,352,174 平方呎，亦為該物業組合估值增加 12.8% 至 9,609,000,000 港元之主要因素。由於收購於二零一四年一月二十二日完成，故為創業街 9 號於報告期間帶來部分貢獻，佔報告期間物業組合收益的 7.9%。此項收購以貸款悉數撥資並取得營運規模經濟效益，為泓富產業信託的基金單位持有人帶來額外分派。

再者，九龍東為發展日趨成熟的非核心商業區，充滿增長前景。創業街 9 號的策略性位置進一步鞏固泓富產業信託於九龍東的佔據點。收購完成後，泓富產業信託於報告期間的物業收入淨額其中 32.8% 均來自此發展迅速的地區。

信託基金管理人將繼續物色潛在收購機會，並按照既定之投資準則審慎評估每一個收購目標，該等準則包括提升資產價值之潛力、自然增長前景及與現有物業組合產生之協同效應。

資產增值

資產增值為泓富產業信託一直以來的主要增長動力。除了應付激烈的競爭外，提升現有物業質素亦可確保租金水平持續增長及資本增值。於報告期間，我們於創業街 9 號及泓富廣場進行了多項資產增值工程。

創業街 9 號

創業街 9 號位處九龍東觀塘區，該區為發展日趨成熟的非核心商業區，並擁有多幢新建的高規格寫字樓發展項目。

為充分發揮其潛力及反映其於九龍東的策略性位置，一系列的資產增值工程正在進行中，包括翻新外牆低層部分、地面大堂、一般樓層的客用升降機大堂、公用走廊及公用洗手間。現正計劃興建空中花園。所有該等資產增值工程預期於二零一五年首季完成。

泓富廣場

泓富廣場位處觀塘區，於二零一二年第四季由工商綜合用途轉為商業用途。

早前於指定樓層的客用升降機大堂及公用走廊進行的資產增值工程已成功吸引商業租戶進駐泓富廣場。有見及此，我們現時正翻新更多低層樓層，以營造商業化外貌及擴闊租戶基礎。

鑒於電費上調及商業租戶的營業時間較長，我們已於二零一四年首季將現有空調系統之製冷凍水機組更換成更節能的型號，有效節省高達約 15% 的空調能源費用。

展望

美國經濟持續復甦及中國政府推出扶持政策為環球經濟於二零一四年餘下時間帶來正面信息。香港的非核心商用物業市場的長遠前景依然良好。尤其跨國企業及投資基金在九龍東作出重大投資，進一步鞏固該區作為香港未來第二個核心商業區（「CBD2」）的地位。

作為九龍東的長期市場參與者，泓富產業信託適時透過收購創業街 9 號，擴大其於區內的佔據點，並可確保進一步受惠於該區的轉型。在泓富產業信託的物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 的專業支援下，我們將繼續以有效的資產管理策略推動租金增長。同時，我們將維持高度財務靈活性，以確保為泓富產業信託的基金單位持有人帶來穩定及可持續的回報。

財務回顧

泓富產業信託組合內之各項物業於報告期間的收益及物業收入淨額概述如下：

	營業額	租金 相關收入	收益	物業 收入淨額
	千港元	千港元	千港元	千港元
甲級寫字樓				
都會大廈	50,121	10,150	60,271	49,466
泓富產業千禧廣場	32,718	5,975	38,693	31,116
創業街 9 號	14,145	1,478	15,623	12,151
商用物業				
海名軒（部分）	8,757	2,942	11,699	9,345
泓富廣場	26,905	358	27,263	20,865
工商綜合物業				
潮流工貿中心	17,681	3,273	20,954	14,382
創富中心（部分）	15,013	1,585	16,598	12,812
工業物業				
新寶中心（部分）	5,817	875	6,692	5,019
總計	171,157	26,636	197,793	155,156

收益

報告期間內，收益增至 197,800,000 港元，較去年同期增加 30,700,000 港元或 18.4%。

收益包括租金及停車場收入 171,200,000 港元，加上租金相關收入 26,600,000 港元。租金及停車場收入較去年同期增加 29,200,000 港元或 20.6%。

物業收入淨額

報告期間的物業收入淨額為 155,200,000 港元，較去年同期增加 24,800,000 港元或 19.0%。增長主要因為於二零一四年一月收購的創業街 9 號帶來額外物業收入淨額 12,200,000 港元，以及整體物業組合錄得 28.6% 的強勁租金調升率。成本對收益比率為 21.6%。

可分派收入

泓富產業信託於報告期間向基金單位持有人分派之未經審核可分派收入為 115,300,000 港元，每基金單位分派為 0.0815 港元，相當於年度分派收益率 6.7%²。按信託基金管理人之計算，報告期間之可分派收入相當於泓富產業信託及其附屬公司於有關財政期間扣除稅項後之綜合溢利，並消除因作出若干調整（定義見信託契約）所帶來之影響，包括融資成本 6,900,000 港元（相等於每基金單位 0.0049 港元），均已計入報告期間之簡明綜合損益及其他全面收益表。

分派

按信託基金管理人之政策，泓富產業信託將分派相等於泓富產業信託年度可分派收入 100% 之款項予泓富產業信託基金單位持有人。根據信託契約，泓富產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之款項總額，不得少於泓富產業信託年度可分派收入之 90%。

流動資金及融資

於二零一四年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資合共為 2,984,000,000 港元，當中包括：

- (i) 一項 1,770,000,000 港元之定期貸款融資及一項 430,000,000 港元之循環信貸融資，年期均為五年，於二零一五年八月十六日屆滿（「二零一零年融資」）；及
- (ii) 一項 404,000,000 港元之有抵押定期貸款，年期為五年，於二零一九年一月十六日屆滿，及一項 380,000,000 港元之無抵押定期貸款，年期為三年，於二零一七年一月十六日屆滿（「二零一四年融資」）。

就二零一零年融資而言，定期貸款融資已於二零一零年十二月十六日獲全部提取，而 245,000,000 港元的循環信貸融資已於二零一四年六月三十日獲提取。定期貸款須由二零一零年八月十六日起計五年內償還，並將於二零一五年八月十六日屆滿及須作支付。循環信貸融資須於每個到期日償還，並可於到期時再提取。

二零一四年融資已於二零一四年一月二十二日獲全部提取，作為收購創業街 9 號的部分資金。

² 以泓富產業信託於二零一四年六月三十日之基金單位收市價 2.42 港元為基準

二零一零年融資及二零一四年融資均採用浮動利率計息。為對沖利率波動，泓富產業信託已透過其全資融資公司訂立一份基本型利率掉期協議，為其二零一零年融資項目下之 80% 定期貸款（即 1,416,000,000 港元）釐定由二零一零年十二月十六日至二零一五年六月十六日期間之利率，掉期利率（不包括 0.81% 之息差）為 1.335%。

於二零一四年六月三十日，泓富產業信託借貸總額（不包括銀行融資籌辦費用）佔泓富產業信託資產總額之百分比為 28.9%，而泓富產業信託之負債總額佔泓富產業信託資產總額之百分比為 33.7%。

考慮到泓富產業信託投資物業之公平值、現時可動用之銀行融資及內部財務資源，泓富產業信託有足夠財務資源應付其承擔費用及營運資金需要。

投資物業及物業估值

於報告期間，根據獨立估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司之專業評估，泓富產業信託之物業組合錄得投資物業重估收益 62,200,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	8,518,000	7,952,000
額外支出	14,718	15,409
收購	1,014,054	-
投資物業之公平值變動	62,228	550,591
期間／年度終結時之公平值	<u>9,609,000</u>	<u>8,518,000</u>

資產之抵押

於二零一四年六月三十日，泓富產業信託賬面總值為 9,535,000,000 港元之若干投資物業已為泓富產業信託之融資公司之銀行貸款融資作抵押。

泓富產業信託及其附屬公司已為二零一零年融資及二零一四年融資提供擔保。

僱員

泓富產業信託由信託基金管理人進行外部管理，本身並未聘用任何員工。

基金單位之購回、出售或贖回

於報告期間，除信託基金管理人出售 15,574,000 個基金單位（信託基金管理人收取該基金單位作為其管理費用及收購費用）外，泓富產業信託或其附屬公司並無購回、出售或贖回泓富產業信託之基金單位。

企業管治

信託基金管理人是為管理泓富產業信託而成立。信託基金管理人致力建立良好之企業管治常規及程序。信託基金管理人企業管治原則著重建立高質素之董事會、健全之內部監控，以及向所有基金單位持有人提供透明度和問責。信託基金管理人已就管理及營運泓富產業信託，採納其遵例手冊，當中載列主要程序、系統及措施，以及為遵從所有適用規例及法例而採用之若干企業管治政策及程序。於報告期間內，信託基金管理人及泓富產業信託均已遵守遵例手冊之重要條款。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人之過戶登記將於二零一四年八月二十八日（星期四）至二零一四年九月二日（星期二）（包括首尾兩日在內）暫停，於該期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合獲中期分派資格，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格必須於二零一四年八月二十七日（星期三）下午四時三十分前送抵泓富產業信託之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 至 16 室。中期分派將於二零一四年九月八日（星期一）派付。

中期業績審閱

泓富產業信託於報告期間之中期業績已由信託基金管理人之審核委員會與披露委員會，以及泓富產業信託之核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料的審閱」審閱。

公眾持有量

就信託基金管理人所知，於二零一四年六月三十日，泓富產業信託超過 25% 之已發行基金單位由公眾人士持有。

刊發中期報告

泓富產業信託報告期間之中期報告，將於二零一四年八月三十一日（星期日）或之前於聯交所及泓富產業信託之網站刊載，及寄發予基金單位持有人。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收益	3	197,793	167,098
物業管理費		(4,649)	(3,851)
物業營運支出		(37,988)	(32,829)
物業營運支出總額		(42,637)	(36,680)
物業收入淨額		155,156	130,418
管理人費用		(23,688)	(20,167)
信託及其他支出	5	(17,830)	(3,693)
投資物業之公平值變動		62,228	476,123
融資成本	6	(29,637)	(20,840)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利		146,229	561,841
稅項	7	(16,183)	(13,592)
未計與基金單位持有人交易的期內溢利		130,046	548,249
向基金單位持有人分派		(115,302)	(103,568)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		14,744	444,681
其他全面收益—可能於其後分類至損益之項目：			
現金流對沖之公平值變動		4,225	11,969
扣除與基金單位持有人交易後期內全面收益總額		18,969	456,650
可供分派予基金單位持有人之收益		115,302	103,568
每基金單位基本溢利（港元）	8	0.09	0.40

分派表

截至二零一四年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零一四年 二零一三年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

未計與基金單位持有人交易的期內溢利	130,046	548,249
調整：		
管理人費用	23,156	20,132
收購費用	10,100	-
投資物業之公平值變動	(62,228)	(476,123)
融資成本	6,906	5,021
遞延稅項	7,322	6,289
可分派收入（附註(i)）	115,302	103,568
向基金單位持有人分派： 截至六月三十日止六個月	115,302	103,568
每基金單位之分派（港元）（附註(ii)）	0.0815	0.0744

附註：

- (i) 根據信託契約，泓富產業信託須於各財政期間向基金單位持有人分派不少於其可分派收入之 90%，而信託基金管理人之既定政策為分派可分派收入之 100%。根據信託契約，可分派收入之定義為信託基金管理人所計算相當於泓富產業信託及其附屬公司（「本集團」）於有關財政期間扣除稅項後之綜合溢利，並消除因作出若干調整（定義見信託契約）所帶來之影響，而該調整已記入有關財政期間之簡明綜合損益及其他全面收益表。

本半年度調整項目包括：

- (a) 管理人費用總額為 23,688,000 港元（二零一三年：20,167,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為 23,156,000 港元（二零一三年：20,132,000 港元）（差額 532,000 港元（二零一三年：35,000 港元）以現金支付），以及以基金單位方式支付之收購費用為 10,100,000 港元（二零一三年：無）；
- (b) 投資物業之公平值變動 62,228,000 港元（二零一三年：476,123,000 港元）；
- (c) 就會計融資成本 29,637,000 港元（二零一三年：20,840,000 港元）減現金融資成本 22,731,000 港元（二零一三年：15,819,000 港元）之差額所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備 7,322,000 港元（二零一三年：6,289,000 港元）。
- (ii) 每基金單位之分派為 0.0815 港元（二零一三年：0.0744 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 115,302,000 港元（二零一三年：103,568,000 港元），除以於二零一四年六月三十日已發行之基金單位加上分派期間後作為支付信託基金管理人相關分派期間第二季度之基本費用及浮動費用所發行之基金單位數目共 1,414,948,774 個基金單位（二零一三年：1,391,683,715 個基金單位）計算。

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		9,609,000	8,518,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	12,574	8,676
銀行結餘及現金		57,196	58,096
流動資產總額		69,770	66,772
資產總額		9,678,770	8,584,772
非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
衍生金融工具		-	17,024
定期貸款	11	2,528,795	1,753,549
遞延稅項負債		152,554	145,232
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,681,349	1,915,805
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	178,539	154,062
應付關連公司款項		8,916	8,778
衍生金融工具		12,799	-
有抵押循環貸款	11	245,000	25,000
稅項撥備		12,332	3,591
應付管理人費用		11,924	10,646
應付分派		115,302	105,488
流動負債總額		584,812	307,565
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		3,266,161	2,223,370
基金單位持有人應佔資產淨值		6,412,609	6,361,402
已發行基金單位（千個）	12	1,410,409	1,396,178
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	13	4.56	4.57

附註

(1) 主要會計政策：

簡明綜合財務報表根據歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

除下述者外，截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策與編製，與本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合年度財務報表所依循者相同。

於本期間，本集團已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂及詮釋，其於二零一四年一月一日或之後開始之會計期間強制生效：

香港財務報告準則第 10 號、 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 27 號之修訂本	投資實體
香港會計準則第 32 號之修訂本	金融資產與金融負債之抵銷
香港會計準則第 36 號之修訂本	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第 39 號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之持續性
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 21 號	徵費

於本期間應用香港財務報告準則之修訂及詮釋並無對本集團於本期間及過往年度之財務表現及狀況及／或該等財務報表所載列之披露事項構成任何重大影響。

本集團並無提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 11 號之 修訂本	收購共同經營權益之會計處理 ⁵
香港會計準則第 16 號及香港 會計準則第 38 號之修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ⁵
香港會計準則第 19 號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號之 修訂本	香港財務報告準則第 9 號之強制生效日期及過渡 性披露 ²
香港財務報告準則之修訂本	對香港財務報告準則二零一零年至二零一二年 週期之年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂本	對香港財務報告準則二零一一年至二零一三年 週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ²

香港財務報告準則第 14 號
香港財務報告準則第 15 號

規管遞延賬目⁴
來自客戶合約之收益⁶

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

² 可供應用 - 強制生效日期將於香港財務報告準則第 9 號尚餘階段落實時釐定

³ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效（除少數例外情況外）

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第 9 號引進有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第 9 號其後於二零一零年被修訂，加入對金融負債分類及計量以及取消確認之規定，之後於二零一三年進一步修訂以加入有關對沖會計之新規定。

香港財務報告準則第 9 號之主要規定載述如下：

- 屬於香港會計準則第 39 號金融工具範圍內的已確認金融資產：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的為收取合約現金流之業務模式內所持有，及合約現金流僅用以支付本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期間未按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後報告期間未按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第 9 號，實體可以作出不可撤回的選擇，於其他全面收益呈列權益投資（並非持作買賣）的其後公平值變動，而一般僅於損益確認股息收入。
- 就計量指定為按公平值計入損益的金融負債而言，香港財務報告準則第 9 號規定，因金融負債的信貨風險變動而導致該負債公平值出現的變動金額，須於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益中確認因該負債的信貨風險變動而出現的影響會產生或擴大損益的會計錯配，則作別論。因金融負債的信貨風險變動而導致其

公平值出現的變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第 39 號，指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動全數金額於損益呈列。

一般對沖會計法之新規定保留三類對沖會計法。然而，對合資格應用對沖會計法之交易類別引入更大靈活性，尤其擴闊合資格作為對沖工具的類別，以及對合資格應用對沖會計法之非金融項目的風險成分類別。此外，效用測試已予重整，並以「經濟關係」的原則取代，而且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入增加有關實體風險管理活動的披露規定。

信託基金管理人預期，將來採納香港財務報告準則第 9 號可能並不會對金融資產及金融負債所呈報金額造成重大影響。然而，於完成詳細審閱前就有關影響作出明確結論並不可行。

(2) 編製基準：

簡明綜合財務報表乃以泓富產業信託之功能性貨幣港元呈報。

簡明綜合財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 之適用披露規定及香港會計準則第 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之《房地產投資信託基金守則》附錄 C 所載有關披露規定編製。

信託基金管理人認為，考慮到投資物業之公平值、現時可動用之銀行融資及內部財務資源，泓富產業信託擁有足夠營運資金應付自報告期間末起計一年內之資金需求。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

(3) 收益：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業產生之租金總額		
租金收入	159,638	132,025
停車場收入	11,519	9,911
	<u>171,157</u>	<u>141,936</u>
租金相關收入	26,636	25,162
	<u>197,793</u>	<u>167,098</u>

(4) 分部資料：

泓富產業信託目前投資於八項位於香港之寫字樓物業、商用物業、工商綜合物業及工業物業，即都會大廈、泓富產業千禧廣場、創業街9號（於二零一四年一月二十二日收購）、海名軒（部分）、泓富廣場、潮流工貿中心、創富中心（部分）及新寶中心（部分）。此等物業為信託基金管理人（即主要營運決策者）就資源分配及表現評估呈報有關泓富產業信託之分部資料之依據。

截至二零一四年六月三十日止六個月（未經審核）

	都會大廈	泓富產業 千禧廣場	創業街 9號	海名軒 (部分)	泓富廣場	潮流工貿 中心	創富中心 (部分)	新寶中心 (部分)	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港分部收益	60,271	38,693	15,623	11,699	27,263	20,954	16,598	6,692	197,793
分部溢利	49,466	31,116	12,151	9,345	20,865	14,382	12,812	5,019	155,156
管理人費用									(23,688)
信託及其他支出									(17,830)
投資物業之公平值變動									62,228
融資成本									(29,637)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利									<u>146,229</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月（未經審核）

	都會大廈 千港元	泓富產業 千禧廣場 千港元	海名軒 (部分) 千港元	泓富廣場 千港元	潮流工貿 中心 千港元	創富中心 (部分) 千港元	新寶中心 (部分) 千港元	綜合 千港元
香港分部收益	55,254	35,594	11,433	23,576	19,547	15,414	6,280	167,098
分部溢利	43,370	28,651	9,165	17,609	15,185	11,664	4,774	130,418
管理人費用								(20,167)
信託及其他支出								(3,693)
投資物業之公平值變動								476,123
融資成本								(20,840)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								561,841

(5) 信託及其他支出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
收購開支	3,744	-
收購費用 (以基金單位方式支付)	10,100	-
核數師費	131	106
受託人費	1,407	1,199
銀行收費	480	554
法律及專業收費	148	125
過戶登記處費用	300	300
後勤服務費	37	46
公關相關開支	190	291
信託行政開支	1,293	1,072
	17,830	3,693

(6) 融資成本：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息支出：		
有抵押定期貸款	17,700	14,092
無抵押定期貸款	4,000	-
經現金流對沖之利息支出調撥	6,722	6,649
	<hr/>	<hr/>
	28,422	20,741
有抵押循環貸款	1,215	99
	<hr/>	<hr/>
	29,637	20,840
	<hr/>	<hr/>

(7) 稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項	8,861	7,303
遞延稅項	7,322	6,289
	<hr/>	<hr/>
	16,183	13,592
	<hr/>	<hr/>

回顧期間內所用之估計稅率為 16.5%。若干附屬公司毋須計提香港利得稅撥備，原因是該等附屬公司於期內並無任何應課稅溢利，或應課稅溢利已全數被承前稅項虧損抵銷。遞延稅項乃採用估計稅率就有關於加速稅項折舊和稅項虧損之暫時性差異作出撥備。持有投資物業時之業務模式，並非以隨時間消耗投資物業所代表之絕大部分經濟利益為目標，故可透過銷售而全數收回賬面值之假定並無被推翻。

(8) 每基金單位基本溢利：

每基金單位基本溢利根據未計與基金單位持有人交易的期內溢利 130,046,000 港元（二零一三年：548,249,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 1,407,199,843 個（二零一三年：1,387,535,547 個）基金單位計算。相關計算已考慮到作為相關分派期間之最後季度就管理人提供之服務所發行之管理人費用之基金單位數目。

(9) 貿易及其他應收款項：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	511	752
減：呆壞賬撥備	(153)	(119)
	<u>358</u>	<u>633</u>
按金、預付款項及其他應收款項	12,216	8,043
	<u>12,574</u>	<u>8,676</u>

本集團於報告期間結束時按發票日期呈報之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	77	338
兩至三個月	209	295
超過三個月	72	-
	<u>358</u>	<u>633</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	2,333	914
租戶按金		
— 外方	126,072	111,092
— 相關人士	529	425
預收租金		
— 外方	3,254	2,555
其他應付款項	46,351	39,076
	<u>178,539</u>	<u>154,062</u>

本集團於報告期間結束時按發票日期呈報之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	840	327
兩至三個月	1,493	376
超過三個月	-	211
	<u>2,333</u>	<u>914</u>

租戶按金指於經營租賃安排終止或取消後應退還租戶之按金以及就持續成本未償付之金額。租戶按金須於租賃協議終止後 45 日內退還租戶。於二零一四年六月三十日，根據租期將於報告期間起計十二個月後償付之租戶按金為 81,231,000 港元（二零一三年十二月三十一日：71,636,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零一四年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押定期貸款	2,174,000	1,770,000
無抵押定期貸款	380,000	-
銀行融資籌辦費用	(25,205)	(16,451)
	<u>2,528,795</u>	<u>1,753,549</u>
有抵押循環貸款	245,000	25,000
	<u>2,773,795</u>	<u>1,778,549</u>
應償還賬面值：		
一年內	245,000	25,000
一年以上，但不超過兩年	1,758,570	-
兩年以上，但不超過五年	770,225	1,753,549
	<u>2,773,795</u>	<u>1,778,549</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一三年一月一日之結餘	1,379,867,101	2,894,125
年內透過發行新基金單位以支付管理人 之基本費用及浮動費用	16,311,096	40,512
於二零一三年十二月三十一日之結餘	<u>1,396,178,197</u>	<u>2,934,637</u>
期內透過發行新基金單位以支付 收購費用	4,431,768	10,100
期內透過發行新基金單位以支付管理人 之基本費用及浮動費用	9,798,670	22,138
於二零一四年六月三十日之結餘	<u>1,410,408,635</u>	<u>2,966,875</u>

- (13) 每基金單位之資產淨值乃根據基金單位持有人應佔資產淨值（不包括對沖儲備）12,799,000 港元（二零一三年十二月三十一日：17,024,000 港元），及於二零一四年六月三十日已發行基金單位總數 1,410,408,635 個（二零一三年十二月三十一日：1,396,178,197 個）計算。
- (14) 於報告期間結束時，本集團之流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為 515,042,000 港元（二零一三年十二月三十一日：240,793,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 9,093,958,000 港元（二零一三年十二月三十一日：8,277,207,000 港元）。
- (15) 業績已由信託基金管理人之審核委員會與披露委員會，以及泓富產業信託之核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料的審閱」審閱。

香港，二零一四年八月十四日

於本公告日期，信託基金管理人董事包括非執行董事趙國雄博士（主席）、林惠璋先生及馬勵志先生；執行董事黃麗虹女士；以及獨立非執行董事藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生。