



Stock Code 股份代號: 808

Interim Report 2015 中期報告

# Harvesting The Success

豐盛成果

## 關於泓富產業信託

泓富產業信託於二零零五年十二月十六日在香港聯合交易所有限公司上市，是首個由私人機構在香港籌組上市的房地產投資信託基金。泓富產業信託於本港非核心商業區擁有八項多元化之甲級寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業，可出租總面積約為 135 萬平方呎。

泓富產業信託由泓富資產管理有限公司(「信託基金管理人」)管理。

## 關於信託基金管理人

泓富資產管理有限公司為在新加坡上市之亞騰資產管理有限公司(「亞騰」)之全資附屬公司。亞騰乃一間亞洲房地產基金管理公司，專門從事房地產投資信託基金及房地產私募基金管理業務。

信託基金管理人負責經營及管理泓富產業信託，以及執行泓富產業信託之業務策略。

## 使命

信託基金管理人之成員全為經驗豐富之專業人士，採取積極進取之資產管理及多元化增長策略，全心全意代基金單位持有人管理泓富產業信託之資產。

# 目錄

- 02** 業績摘要
- 04** 管理層討論及分析
- 12** 企業管治
- 17** 關連人士交易
- 23** 審閱簡明綜合財務報表報告
- 25** 簡明綜合財務報表
- 52** 表現概覽
- 54** 投資物業組合
- 55** 公司資料

---

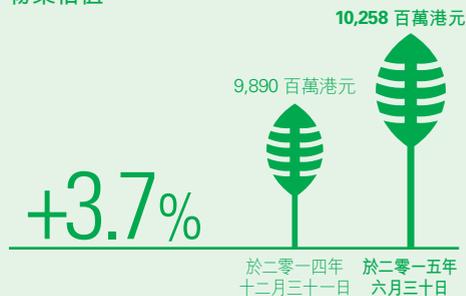
封面配合年報整體設計，以色彩明亮鮮豔的花瓣為主題，凸顯我們的驕人業績。片片花瓣繽紛多姿、生氣盎然，寄意泓富產業信託蓬勃發展，成功達致重要里程碑。蓓蕾盛放的璀璨景象，也代表著我們與基金單位持有人共享業績收成的喜悅心情。

## 業績摘要

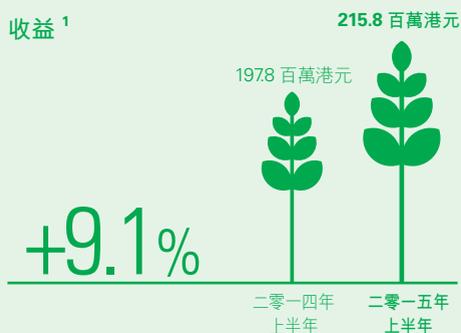
### 每基金單位分派<sup>1</sup>



### 物業估值



### 收益<sup>1</sup>



### 物業收入淨額<sup>1</sup>



### 平均單位實際租金<sup>1</sup>



### 成本對收益比率<sup>1</sup>



附註：

<sup>1</sup> 截至六月三十日止六個月

<sup>2</sup> 絕對變動

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核)	截至二零一四年 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	<b>0.0871</b> 港元	0.0815 港元	6.9%

## 主要財務數字

	於二零一五年 六月三十日 (未經審核)	於二零一四年 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	<b>4.91</b> 港元	4.70 港元	4.5%
物業估值	<b>10,258,000,000</b> 港元	9,890,000,000 港元	3.7%
資產負債比率 <sup>1</sup>	<b>27.6%</b>	28.6%	(1.0%) <sup>2</sup>

## 營運資料

	截至二零一五年 六月三十日止六個月 (未經審核)	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核)	百分比變化 增加／(減少)
收益	<b>215,800,000</b> 港元	197,800,000 港元	9.1%
物業收入淨額	<b>170,700,000</b> 港元	155,200,000 港元	10.0%
平均單位實際租金	<b>每平方呎 22.40</b> 港元	每平方呎 20.23 港元	10.7%
租用率(於六月三十日)	<b>98.5%</b>	97.8%	0.7% <sup>2</sup>
租金調升率	<b>16.8%</b>	28.6%	(11.8%) <sup>2</sup>
成本對收益比率	<b>20.9%</b>	21.6%	(0.7%) <sup>2</sup>

附註：

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 絕對變動

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

於二零一五年六月三十日，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，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。於二零一五年六月三十日，可出租總面積為1,352,174平方呎，另有合共498個車位。

於二零一五年六月三十日，物業組合內之資料概述如下：

	地點	可出租 總面積 平方呎	車位數目	估值 百萬港元	租用率
<b>甲級寫字樓</b>					
都會大廈	紅磡	271,418	98	3,120	98.4%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,936	99.1%
創業街9號	觀塘	136,595	68	1,086	100.0%
<b>商用物業</b>					
海名軒(部分)	紅磡	77,021	–	494	100.0%
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,503	97.2%
<b>工商綜合物業</b>					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	984	98.8%
創富中心(部分)	觀塘	149,253	105	832	97.2%
<b>工業物業</b>					
新寶中心(部分)	新蒲崗	86,168	22	303	98.7%
<b>總計</b>		<b>1,352,174</b>	<b>498</b>	<b>10,258</b>	<b>98.5%</b>

截至二零一五年六月三十日止六個月期間(「報告期間」)，受希臘債務問題及中國經濟放緩影響，全球經濟繼續面臨挑戰。在美國，聯邦儲備局(「聯儲局」)作出指引，暗示可能在聯儲局公開市場委員會六月份會議之後三至六個月內首次加息。

無論如何，由於滬港通投資限額的放寬，加上對可能快將落實的深港前景樂觀，中資證券及投資公司積極承租中環區寫字樓單位，帶動香港租務市場持續增長。六月份中環寫字樓空置率達到1.7%，是由二零零八年十一月以來首次錄得低於2.0%的水平。

九龍東方面，預計二零一五年市場相對穩定。雖然未來的寫字樓供應，大部分位於九龍東，但市場中不乏為節省成本而由核心商業區遷至九龍東的終端用戶及租戶，其需求將吸納部分供應。儘管寫字樓供應增加，市場競爭日趨激烈，惟泓富產業信託於報告期間仍錄得16.8%的租金調升率，租用率亦保持於98.5%的穩定水平。報告期間，泓富產業信託組合的平均單位實際租金錄得10.7%的可觀增長，達每平方呎22.40港元。我們採取積極的租賃政策，提供質量超卓的物業及殷勤的物業管理服務，因此能夠在激烈的競爭中脫穎而出，成功招攬優質租戶，以強韌表現締造佳績。

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20.9%的相對較低水平。

於二零一五年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率維持於27.6%(二零一四年十二月三十一日：28.6%)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。

### 投資回顧

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。

## 管理層討論及分析

### 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，我們分別於創業街9號、泓富產業千禧廣場及潮流工貿中心進行了各項資產增值工程。

#### 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。

繼泓富廣場及都會大廈分別於二零零九年及二零一零年成功啟用生活綠化空中花園後，於創業街9號之空中花園亦已落成，藉此提供更多綠化大廈設施以供租戶享用。

#### 泓富產業千禧廣場及潮流工貿中心

泓富產業千禧廣場位於北角海逸酒店旁、北角政府合署對面。

潮流工貿中心位於荔枝角青山道，是九龍成衣及時裝批發區的核心地帶。

鑒於電費及空調系統的營運成本上調，我們已將該兩座物業各其中一套現有製冷凍水機組，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

放眼環球經濟，各地增長情況迥異。由於美國國內需求及就業市場均展現正面跡象，經濟增長步伐保持穩定。聯儲局對今年內首次加息的相關市場預期已作出有效管理。而歐元區內，正面對希臘債務問題造成的財政隱憂及經濟增長普遍疲弱。中國方面，儘管政府推出多項貨幣政策以穩定經濟，但經濟發展仍持續放緩。

香港繼續受到外圍環境影響，經濟增長面臨壓力。然而，中環寫字樓由於供應數量有限，市場需求甚殷、空置率較低，其租務市場於二零一五年上半年展現增長勢頭。隨著新一批高規格寫字樓供應在九龍東推出，加上香港政府的基建規劃，以及跨國企業及投資基金的資本投資，投資者對九龍東轉型發展為香港第二個核心商業區（「CBD2」）的長遠前景，依然充滿信心。九龍東地區發展已日漸成熟，並成為核心商業區內之企業遷址的選擇。

作為九龍東寫字樓市場的長期參與者，泓富產業信託將繼續受惠於九龍東的轉型。在泓富產業信託的物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 的積極及專業支援下，我們將繼續實施有效的資產管理策略，推動租金增長。此外，我們於去年完成再融資，短期內亦無重大的再融資需求。基於上述種種有利條件，泓富產業信託基金單位持有人可望繼續於可見未來獲得穩定及可持續的回報。

## 管理層討論及分析

### 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 千港元	租金相關 收入 千港元	收益 千港元	物業收入 淨額 千港元
<b>甲級寫字樓</b>				
都會大廈	52,713	10,042	62,755	50,410
泓富產業千禧廣場	36,221	6,660	42,881	35,310
創業街9號	16,903*	1,940	18,843	15,218
<b>商用物業</b>				
海名軒(部分)	10,686	3,150	13,836	11,375
泓富廣場	29,056	176	29,232	21,207
<b>工商綜合物業</b>				
潮流工貿中心	19,932	3,288	23,220	18,012
創富中心(部分)	16,213	1,567	17,780	13,698
<b>工業物業</b>				
新寶中心(部分)	6,379	876	7,255	5,457
<b>總計</b>	<b>188,103</b>	<b>27,699</b>	<b>215,802</b>	<b>170,687</b>

- \* 由於創業街9號於報告期間的租金收入(所有租金、許可費及源於創業街9號租賃或許可使用的其他收入，以及停車場租金、許可費及時租泊車費等收入的合計總額)為16,903,000港元，高於相關六個月期間的協定租金支援金額，根據二零一四年一月二十二日訂立的租賃支援契約，Cactus Holdings Limited無須就報告期間向泓富產業信託支付任何租賃支援付款。詳情請參閱泓富產業信託日期為二零一五年八月十三日的公告。

### 收益

報告期間內，收益增至215,800,000港元，較去年同期增加18,000,000港元或9.1%。

收益包括租金及停車場收入188,100,000港元，加上租金相關收入27,700,000港元。租金及停車場收入較去年同期增加16,900,000港元或9.9%。

### 物業收入淨額

報告期間的物業收入淨額為170,700,000港元，較去年同期增加15,500,000港元或10.0%。增長主要因為整體物業組合錄得16.8%的租金調升率，以及二零一四年收購的創業街9號在租用率及租金收入方面均表現出色。成本對收益比率為20.9%。

### 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124,800,000港元，每基金單位分派為0.0871港元，相當於年度分派收益率6.3%<sup>3</sup>。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（定義見構成泓富產業信託的信託契約（「信託契約」）所帶來之影響，包括融資成本6,300,000港元（相等於每基金單位0.0044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%。

附註：

<sup>3</sup> 以泓富產業信託於二零一五年六月三十日之基金單位收市價2.78港元為基準。

## 管理層討論及分析

### 流動資金及融資

於二零一五年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資合共為3,284,000,000港元，當中包括：

- (i) 本金總額為2,500,000,000港元的定期貸款及循環信貸融資（「2,500,000,000港元信貸融資」），包括一項2,070,000,000港元之有抵押定期貸款融資及一項430,000,000港元之有抵押循環信貸融資，按香港銀行同業拆息加年利率1.35%計息。定期貸款將於二零一四年十一月十四日起計五年內屆滿及須作償還，循環信貸融資須於每個到期日償還，並可於到期時再提取；
- (ii) 一項404,000,000港元之有抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加年利率1.45%計息，將於二零一四年一月十六日起計五年內屆滿及須作償還（「404,000,000港元信貸融資」）；及
- (iii) 一項380,000,000港元之無抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加年利率1.50%計息，將於二零一四年一月十六日起計三年內屆滿及須作償還（「380,000,000港元信貸融資」）。

就2,500,000,000港元信貸融資而言，2,070,000,000港元之定期貸款已於二零一四年十一月二十八日獲全部提取，以作為對二零一五年八月到期之信貸融資之再融資。於二零一五年六月三十日，循環信貸融資並未獲提取。

該項404,000,000港元信貸融資及380,000,000港元信貸融資已於二零一四年一月二十二日獲全部提取，為收購創業街9號提供部分資金。

鑒於所有信貸融資均採用浮動利率計息，泓富產業信託已訂立基本型利率掉期及上限協議，以對沖利率波動的影響。於二零一五年六月三十日，泓富產業信託約55%（二零一四年十二月三十一日：55%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期及上限作出對沖。

於二零一五年六月三十日，泓富產業信託借貸總額（不包括銀行融資籌辦費用）佔資產總額之百分比為27.6%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為32.2%。

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，根據獨立估值師仲量聯行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359,700,000港元。公平值之變動載於下表：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	<b>9,890,000</b>	8,518,000
額外支出	<b>8,308</b>	25,845
收購	-	1,014,054
投資物業之公平值變動	<b>359,692</b>	332,101
期間／年度終結時之公平值	<b>10,258,000</b>	9,890,000

### 資產之抵押

於二零一五年六月三十日，泓富產業信託賬面總值為6,462,000,000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。

泓富產業信託及若干附屬公司已為2,500,000,000港元信貸融資、404,000,000港元信貸融資及380,000,000港元信貸融資提供擔保。

### 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。

## 企業管治

信託基金管理人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、健全之內部監控及對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，遵例手冊載列主要程序、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從遵例手冊之重要條款。

### 信託基金管理人之董事會

信託基金管理人之董事會（「董事會」）負責信託基金管理人之整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事會已確立泓富產業信託之管理框架，包括內部監控系統，其中涵蓋業務風險管理程序。

董事會對信託基金管理人之業務及事務管理集體負責。董事會行使在信託基金管理人組織章程規限內之一般權力，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全之內部監控政策及風險管理系統。董事會亦檢討重大財務決策及信託基金管理人之表現。董事會委派若干管理及監管職能予有關管理團隊及董事會轄下各委員會，惟遵例手冊所載列須由董事會負責之特定事宜除外。

現時，董事會由七名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。根據信託基金管理人組織章程，所有信託基金管理人之董事（包括獨立非執行董事）須於每屆信託基金管理人週年大會告退，但將合資格獲重選。

董事會主席及行政總裁分別由兩人擔任，以確保職責能有效劃分。董事會主席為趙國雄博士（非執行董事），彼負責董事會及信託基金管理人之整體領導。行政總裁為黃麗虹女士（執行董事兼信託基金管理人負責人員），彼全面負責信託基金管理人日常營運並監察信託基金管理人的管理團隊，以確保泓富產業信託根據既訂策略、政策及規例營運。

## 內部監控

信託基金管理人設有內部審核職能以就信託基金管理人內部監控系統及營運職能進行獨立評估，並檢討其效能。內部審計師運用風險評估法並經諮詢管理層後（惟獨立於管理層）編製審計計劃以呈交審核委員會審閱。審計檢討之重點為泓富產業信託之運作及合規監控以及內部監控系統及合規程序之有效執行。

董事會透過審核委員會審核泓富產業信託之內部監控系統之效能，該系統涵蓋所有重大監控功能，包括財務、營運及合規監控、風險管理職能、信託基金管理人負責進行泓富產業信託會計及財務報告職能之員工之資源充足度、學歷資格及經驗，以及其培訓課程。

## 審核委員會

信託基金管理人已成立審核委員會以協助董事會審閱泓富產業信託財務報表之完整性、準確性、清晰程度及公平性、建議委任泓富產業信託之外聘核數師並定期檢討與之關係，以及審閱及監管內部監控程序及風險管理系統。

審核委員會之成員由董事會在董事中選派委任。審核委員會現時由三位獨立非執行董事組成，包括藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生。審核委員會主席由藍鴻震博士擔任。

## 披露委員會

信託基金管理人已成立披露委員會，協助董事會審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公告之相關事宜。披露委員會亦與信託基金管理人管理團隊合作，以確保披露資料準確及完整。

披露委員會之成員由董事會在董事中選派委任。現時，披露委員會有三位成員，包括趙國雄博士（主席兼非執行董事）、黃麗虹女士（行政總裁兼執行董事）及藍鴻震博士（獨立非執行董事）。披露委員會主席由黃麗虹女士擔任。

## 企業管治

### 專責(財務)委員會

信託基金管理人已成立專責(財務)委員會，以協助董事會審閱有關對沖策略、融資及再融資安排以及涉及用作對沖之衍生工具之交易事宜。

專責(財務)委員會現時由(其中包括)四名董事組成，包括黃麗虹女士(行政總裁兼執行董事)、馬勵志先生(非執行董事)、藍鴻震博士及黃桂林先生(均為獨立非執行董事)。黃麗虹女士為專責(財務)委員會之召集人。

### 關於監管董事或信託基金管理人買賣基金單位守則，及主要基金單位持有人於基金單位之權益

信託基金管理人已採納關於監管董事或信託基金管理人(統稱「各管理人士」)買賣泓富產業信託證券之守則(「基金單位買賣守則」)，其條款不遜於《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》附錄十所載之「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」之規定準則。基金單位買賣守則之適用範圍已擴大至信託基金管理人之任何主管人員及其他僱員。

各管理人士、信託基金管理人之主管人員及其他僱員已接受具體查詢，彼等確認於報告期間已遵守基金單位買賣守則所要求之標準。

信託基金管理人亦已採納監察信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員披露權益之程序。《證券及期貨條例》第XV部之條文須被視為適用於信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出申索之所有人士。

信託契約包括視《證券及期貨條例》第XV部為適用之條文，因此，持有5%或以上已發行基金單位之基金單位持有人擁有須具報權益，並須通知聯交所及信託基金管理人其於泓富產業信託之權益。信託基金管理人隨後應將所收到之該等通知之副本送交泓富產業信託之受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司。信託基金管理人存置一份有關披露泓富產業信託之基金單位權益之登記冊，受託人及任何基金單位持有人可於向信託基金管理人發出合理通知後於正常辦公時間內隨時查閱上述登記冊。

## 董事資料之變更

自泓富產業信託二零一四年年報刊發後，信託基金管理人收到有關下列董事資料變更之通知：

1. 趙國雄博士分別於二零一五年一月九日及二零一五年二月二十六日獲委任為長江和記實業有限公司(該公司於二零一五年三月十八日在香港上市)之執行董事及執行委員會委員。彼於二零一五年六月三日辭任長江實業(集團)有限公司(其上市地位自二零一五年三月十八日由長江和記實業有限公司取代)及長江和記實業有限公司之執行董事，並停任執行委員會委員。趙博士亦分別於二零一五年二月二十六日及二零一五年六月三日獲委任為長江實業地產有限公司執行董事及執行委員會委員。
2. 馬勵志先生自置富資產管理有限公司(在香港及新加坡同時上市的置富產業信託之管理人)董事葉德銓先生於二零一五年六月一日辭任起，停任葉先生之替任董事，並於同日獲委任為置富資產管理有限公司非執行董事及專責委員會委員。馬先生亦分別於二零一五年二月二十六日及二零一五年三月十八日獲委任為長江和記實業有限公司執行委員會委員及企業業務發展部總經理。彼於二零一五年六月三日停任長江和記實業有限公司執行委員會委員及企業業務發展部總經理，並於同日獲委任為長江實業地產有限公司執行委員會委員及企業業務發展部總經理。

## 審閱中期報告

泓富產業信託於報告期間之中期報告已由審核委員會及披露委員會審閱。中期財務報表亦已由泓富產業信託之外聘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。

### 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二零一五年八月二十七日(星期四)至二零一五年九月一日(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二零一五年八月二十六日(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。中期分派將於二零一五年九月七日(星期一)派付。

## 關連人士交易

以下載列於報告期間有關泓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)進行之關連人士交易之資料：

### 關連人士交易 — 收入

下表載列於報告期間有關泓富產業信託由所有關連人士交易產生之收入資料：

關連人士名稱	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至二零一五年六月三十日止六個月之租金及代收費用(租金按金除外(如適用)) 港元	於二零一五年六月三十日之已收租金按金 港元
高衛物業管理有限公司	附註1	泓富產業信託物業租約 <sup>附註3</sup>	761,694	404,415
和記電話有限公司	附註2	泓富產業信託物業許用合約 <sup>附註4</sup>	45,700	24,487
和黃漢優有機(香港)有限公司	附註2	泓富產業信託物業租約 <sup>附註5</sup>	302,016	161,568
總計			1,109,410	590,470

附註：

1. 該名關連人士曾為泓富產業信託截至二零一五年六月二日止之主要持有人長江實業(集團)有限公司(「長實」)之附屬公司，現為泓富產業信託自二零一五年六月三日起之主要持有人長江實業地產有限公司(「長實地產」)之附屬公司。
2. 該等關連人士曾為泓富產業信託截至二零一五年六月二日止之主要持有人長實之有聯繫者，現為泓富產業信託自二零一五年六月三日起之主要持有人長實地產之有聯繫公司。
3. 新實中心二樓、302-3室及306-7室。
4. 泓富廣場微型發送器設備及海名軒室內天線安裝。
5. 創業街9號1703B室及1704室。

## 關連人士交易

### 關連人士交易 — 樓宇管理服務

下表載列於報告期間有關由關連人士為泓富產業信託物業提供之樓宇管理服務之資料：

關連人士名稱	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至二零一五年六月三十日止六個月之已收／應收款項 港元
高衛物業管理有限公司 <sup>附註1</sup>	附註3	公契管理人酬金	94,038
高衛物業管理有限公司 <sup>附註2</sup>	附註3	停車場管理人酬金	3,763
港基物業管理有限公司 <sup>附註1</sup>	附註3	公契管理人酬金	142,731
港基物業管理有限公司 <sup>附註2</sup>	附註3	停車場管理人酬金	34,645
Harbourfront Landmark Premium Services Limited <sup>附註1</sup>	附註4	公契管理人酬金	142,442
總計			417,619

附註：

1. 彼等根據泓富產業信託各物業公契委任為管理人（「公契管理人」）。
2. 彼等根據二零零五年十一月二十九日訂立之物業管理協議（經不時修改、修訂及／或延伸）由泓富產業信託之物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 委任為泓富產業信託之若干物業之停車場管理人（「停車場管理人」）。
3. 該等關連人士曾為泓富產業信託截至二零一五年六月二日止之主要持有人長實之附屬公司，現為泓富產業信託自二零一五年六月三日起之主要持有人長實地產之附屬公司。
4. 該名關連人士曾為泓富產業信託截至二零一五年六月二日止之主要持有人長實之有聯繫者，現為泓富產業信託自二零一五年六月三日起之主要持有人長實地產之有聯繫公司。

關連人士交易 — 開支

下表載列於報告期間有關泓富產業信託之所有關連人士交易產生之開支資料(除上述之樓宇賬目之樓宇管理費及其他費用外)：

關連人士名稱	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至二零一五年六月三十日止六個月之開支 港元
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有人之附屬公司 <sup>附註1</sup>	物業管理及租賃管理費	5,140,521
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有人之附屬公司 <sup>附註1</sup>	市場推廣服務費	5,461,733
進達車場管理有限公司	主要持有人之附屬公司 <sup>附註1</sup>	停車場租賃代理費	1,199,163
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	1,478,466
泓富資產管理有限公司	信託基金管理人	基本費用及浮動費用	25,105,035
長江公司 <sup>附註2</sup>	主要持有人之有聯繫者或附屬公司 <sup>附註1</sup>	後勤服務費用	24,768
總計			38,409,686

附註：

1. 主要持有人截至二零一五年六月二日止為長實，自二零一五年六月三日起為長實地產。
2. 長江公司包括 Harbour Plaza North Point Catering Limited 及 Harbour Plaza Metropolis Limited。

## 關連人士交易

### 與滙豐集團\*有關銀行存款之關連人士交易

於報告期間，泓富產業信託委託受託人之控股公司香港上海滙豐銀行有限公司提供一般銀行及金融服務(即銀行存款並從中賺取利息)。

\* 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括其作為泓富產業信託受託人身份所成立之該等附屬公司)。

### 其他關連人士交易

下列公司於報告期間為泓富產業信託提供後勤服務、停車場管理服務及物業管理服務，故此於二零一五年六月三十日，泓富產業信託對該等關連人士有以下到期應付款項：

關連人士名稱	應付款項 港元
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	4,395,733
高衛物業管理有限公司	7,427,737
進達車場管理有限公司	206,755
港基物業管理有限公司	935,295
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	459,578
總計	13,425,098

### 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1,104,000個泓富產業信託基金單位(信託基金管理人收取該基金單位作為其管理費用)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。

## 關連人士持有泓富產業信託基金單位之情況

以下人士屬泓富產業信託之關連人士(定義見《房地產投資信託基金守則》)，持有泓富產業信託之基金單位：

名稱	於二零一五年六月三十日		於二零一四年
	基金單位數目	持有基金單位 百分比 <sup>附註6</sup>	十二月三十一日 基金單位數目
Total Win Group Limited <sup>附註1</sup>	176,328,129	12.35%	176,328,129
Wide Option Investments Limited <sup>附註1</sup>	98,883,559	6.92%	98,883,559
香港中央結算(代理人)有限公司 <sup>附註2</sup>	1,065,214,773	74.59%	1,056,197,192
滙控 <sup>附註3</sup>	29,136,250	2.04%	44,180,250
泓富資產管理有限公司 <sup>附註4</sup>	7,380,889	0.52%	852
藍鴻震 <sup>附註5</sup>	350,000	0.02%	—

附註：

- Total Win Group Limited(「Total Win」)於二零一五年六月三十日為泓富產業信託之主要持有人(定義見《房地產投資信託基金守則》)，因此屬泓富產業信託之關連人士。

於二零一五年六月三日前，Total Win為長實之間接全資附屬公司。故此，於二零一五年一月一日至二零一五年六月二日期間，長實被視為持有Total Win所持有的176,328,129個基金單位。自二零一五年六月三日起，Total Win為長實地產之間接全資附屬公司，因此，於二零一五年六月三十日，長實地產被視為持有Total Win所持有的176,328,129個基金單位。

於二零一五年六月三日前，Wide Option Investments Limited(「Wide Option」)為長實之有聯繫公司(定義見《房地產投資信託基金守則》)，因此屬泓富產業信託之關連人士。故此，於二零一五年一月一日至二零一五年六月二日期間，長實被視為持有Wide Option所持有的98,883,559個基金單位。自二零一五年六月三日起，Wide Option為長實地產之間接全資附屬公司，因此屬泓富產業信託之關連人士。故此，於二零一五年六月三十日，長實地產被視為持有Wide Option所持有的98,883,559個基金單位。

因此，於二零一五年一月一日至二零一五年六月二日期間，長實被視為持有275,211,688個基金單位，其中176,328,129個基金單位由Total Win持有，98,883,559個基金單位由Wide Option持有。於二零一五年六月三十日，長實地產被視為持有275,211,688個基金單位，其中176,328,129個基金單位由Total Win持有，98,883,559個基金單位由Wide Option持有。

二零一五年三月十八日至二零一五年六月二日期間，被視為持有275,211,688個基金單位的長實，為長和記實業有限公司(「長和」)的全資附屬公司，因此長和於該期間為泓富產業信託之關連人士。

## 關連人士交易

- 香港中央結算(代理人)有限公司於二零一五年六月三十日為泓富產業信託之主要持有人(定義見《房地產投資信託基金守則》)，因此屬泓富產業信託之關連人士。就信託基金管理人所知，香港中央結算(代理人)有限公司以代理人身份持有該等基金單位。
- 滙豐控股有限公司及其集團之其他成員(「滙控」)為泓富產業信託之關連人士，因泓富產業信託之受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為滙豐控股有限公司之間接附屬公司。就信託基金管理人所知，受託人於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日並無於任何基金單位擁有實益權益。受託人之董事、高級行政人員、職員及彼等之有聯繫者於二零一五年六月三十日於100,000個基金單位中擁有實益權益及於二零一四年十二月三十一日並無於任何基金單位擁有實益權益。受託人之控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日分別在29,036,250個及44,180,250個基金單位中擁有實益權益。
- 泓富資產管理有限公司於二零一五年六月三十日為泓富產業信託之管理公司(定義見《房地產投資信託基金守則》)，因此屬泓富產業信託之關連人士。
- 藍鴻震博士於二零一五年六月三十日為泓富產業信託之管理公司(定義見《房地產投資信託基金守則》)之董事，因此屬泓富產業信託之關連人士。
- 於二零一五年六月三十日之已發行基金單位總數為1,428,119,111個。

除上文披露者外，信託基金管理人並不知悉泓富產業信託之任何關連人士(定義見《房地產投資信託基金守則》)於二零一五年六月三十日持有泓富產業信託任何基金單位。

## 信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員持有泓富產業信託基金單位之情況

於二零一五年六月三十日，信託基金管理人根據信託契約第30.3條所存置之權益登記冊內信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員在泓富產業信託基金單位中擁有之權益如下：

名稱	基金單位數目		持有基金單位百分比 <sup>附註1</sup>
	直接權益	間接權益	
泓富資產管理有限公司	7,380,889	—	0.52%
藍鴻震	350,000	—	0.02%

附註：

- 於二零一五年六月三十日之已發行基金單位總數為1,428,119,111個。

除上文披露者外，於二零一五年六月三十日，概無信託基金管理人之董事及最高行政人員在泓富產業信託之基金單位中擁有任何權益。

# Deloitte.

## 德勤

致泓富資產管理有限公司  
董事會

### 緒言

本核數師已審閱刊載於第25頁至第51頁之簡明綜合財務報表，當中包括泓富產業信託及其附屬公司於二零一五年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至上述日期止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、基金單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表、簡明綜合現金流量表及分派表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，上市公司必須以符合其中相關規定及由香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）之方式編製簡明綜合財務報表之報告。泓富資產管理有限公司（作為泓富產業信託之管理人）須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報本簡明綜合財務報表。本核數師之責任是根據審閱之結果，對簡明綜合財務報表作出結論，並根據協定聘任條款僅向 貴董事會（作為一個團體）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。

## 審閱簡明綜合財務報表報告

### 審閱範圍

本核數師已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。簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務及會計事項之人員詢問，並實施分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，因此不能保證本核數師會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此本核數師不會發表任何審核意見。

### 結論

根據本核數師之審閱工作，本核數師並沒有注意到任何事項，使本核數師相信簡明綜合財務報表在任何重大方面沒有按照香港會計準則第34號之規定編製。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

二零一五年八月十三日

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收益	4	<b>215,802</b>	197,793
物業管理費		<b>(5,141)</b>	(4,649)
物業營運支出	6	<b>(39,974)</b>	(37,988)
物業營運支出總額		<b>(45,115)</b>	(42,637)
<b>物業收入淨額</b>		<b>170,687</b>	155,156
利息收入		<b>39</b>	–
管理人費用		<b>(25,105)</b>	(23,688)
信託及其他支出	7	<b>(4,458)</b>	(17,830)
投資物業之公平值變動		<b>359,692</b>	62,228
衍生金融工具之公平值變動		<b>199</b>	–
融資成本	8	<b>(36,645)</b>	(29,637)
未計稅項及與基金單位持有人 交易的溢利		<b>464,409</b>	146,229
稅項	9	<b>(17,500)</b>	(16,183)
未計與基金單位持有人交易的期內溢利 向基金單位持有人分派		<b>446,909</b> <b>(124,771)</b>	130,046 (115,302)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		<b>322,138</b>	14,744
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		<b>(757)</b>	4,225
扣除與基金單位持有人交易後 期內全面收益總額		<b>321,381</b>	18,969
可供分派予基金單位持有人之收益		<b>124,771</b>	115,302
每基金單位基本溢利(港元)	10	<b>0.31</b>	0.09

## 分派表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
未計與基金單位持有人交易的期內溢利	<b>446,909</b>	130,046
調整：		
管理人費用	<b>24,544</b>	23,156
收購費用	-	10,100
投資物業之公平值變動	<b>(359,692)</b>	(62,228)
衍生金融工具之公平值變動	<b>(199)</b>	-
融資成本	<b>6,298</b>	6,906
遞延稅項	<b>6,911</b>	7,322
可分派收入(附註(ii))	<b>124,771</b>	115,302
向基金單位持有人分派：		
截至六月三十日止六個月	<b>124,771</b>	115,302
每基金單位分派(港元)(附註(iii))	<b>0.0871</b>	0.0815

附註：

- (ii) 根據構成泓富產業信託的信託契約(「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%，而泓富資產管理有限公司(「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25,105,000港元(二零一四年：23,688,000港元)，其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為24,544,000港元(二零一四年：23,156,000港元)(差額561,000港元(二零一四年：532,000港元)以現金支付)。期內並無支付收購費用(二零一四年：10,100,000港元)；
- (b) 投資物業之公平值變動359,692,000港元(二零一四年：62,228,000港元)以及衍生金融具之公平值變動199,000港元(二零一四年：無)；

## 分派表

截至二零一五年六月三十日止六個月

- (c) 就會計融資成本36,645,000港元(二零一四年：29,637,000港元)減現金融資成本30,347,000港元(二零一四年：22,731,000港元)之差額所作出之調整；及
  - (d) 遞延稅項撥備6,911,000港元(二零一四年：7,322,000港元)。
- (ii) 每基金單位之分派為0.0871港元(二零一四年：0.0815港元)，乃根據泓富產業信託之可分派收入124,771,000港元(二零一四年：115,302,000港元)，除以於二零一五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1,432,382,505個基金單位(二零一四年：1,414,948,774個基金單位)計算。

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

附註	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 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 <b>10,258,000</b>	9,890,000
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	12 <b>10,253</b>	10,016
銀行結餘及現金	<b>82,925</b>	65,184
<b>流動資產總額</b>	<b>93,178</b>	75,200
<b>資產總額</b>	<b>10,351,178</b>	9,965,200
<b>非流動負債 (不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>		
衍生金融工具	13 <b>7,685</b>	560
定期貸款	14 <b>2,806,909</b>	2,800,611
遞延稅項負債	<b>164,253</b>	157,342
<b>非流動負債總額 (不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>	<b>2,978,847</b>	2,958,513
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	15 <b>193,745</b>	187,920
應付關連公司款項	16 <b>13,425</b>	12,253
衍生金融工具	13 <b>–</b>	6,567
稅項撥備	<b>13,486</b>	2,910
應付管理人費用	<b>12,797</b>	12,289
應付分派	<b>124,771</b>	116,062
<b>流動負債總額</b>	<b>358,224</b>	338,001
<b>負債總額 (不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)</b>	<b>3,337,071</b>	3,296,514
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>	<b>7,014,107</b>	6,668,686
已發行基金單位 (千個)	17 <b>1,428,119</b>	1,419,635
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (港元)</b>	18 <b>4.91</b>	4.70

## 基金單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	已發行 基金單位 千港元 (未經審核)	基金單位 發行成本 千港元 (未經審核)	對沖儲備 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零一五年一月一日之 基金單位持有人應佔 資產淨值(經審核)	2,990,328	(91,278)	(560)	3,770,196	6,668,686
<b>營運</b>					
未計與基金單位持有人 交易的期內溢利	-	-	-	446,909	446,909
已付及應付分派	-	-	-	(124,771)	(124,771)
現金流量對沖公平值變動	-	-	-	322,138	322,138
	-	-	(757)	-	(757)
期內全面收益總額	-	-	(757)	322,138	321,381
<b>與基金單位持有人交易 (不包括分派)</b>					
發行予信託基金管理人 之基金單位	24,040	-	-	-	24,040
於二零一五年六月三十日之 基金單位持有人應佔資產淨值	3,014,368	(91,278)	(1,317)	4,092,334	7,014,107

## 基金單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

	已發行 基金單位 千港元 (未經審核)	基金單位 發行成本 千港元 (未經審核)	對沖儲備 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零一四年一月一日之 基金單位持有人應佔 資產淨值(經審核)	2,934,637	(91,278)	(17,024)	3,535,067	6,361,402
<b>營運</b>					
未計與基金單位持有人 交易的期內溢利	-	-	-	130,046	130,046
已付及應付分派	-	-	-	(115,302)	(115,302)
現金流量對沖公平值變動	-	-	4,225	14,744	14,744
期內全面收益總額	-	-	4,225	14,744	18,969
<b>與基金單位持有人交易 (不包括分派)</b>					
發行予信託基金管理人之 基金單位	32,238	-	-	-	32,238
於二零一四年六月三十日之 基金單位持有人應佔資產淨值	2,966,875	(91,278)	(12,799)	3,549,811	6,412,609

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	<b>172,419</b>	160,324
投資活動：		
收購	-	(222,627)
其他投資活動	<b>(8,269)</b>	(14,718)
投資活動所用現金	<b>(8,269)</b>	(237,345)
融資活動：		
提取有抵押循環貸款	<b>55,000</b>	290,000
償還有抵押循環貸款	<b>(55,000)</b>	(70,000)
銀行融資籌辦費用	-	(15,660)
支付定期貸款及循環貸款利息	<b>(30,347)</b>	(22,731)
向基金單位持有人作出之分派	<b>(116,062)</b>	(105,488)
融資活動(所用)所得現金淨額	<b>(146,409)</b>	76,121
現金及現金等值物之增加(減少)淨額	<b>17,741</b>	(900)
期初之現金及現金等值物	<b>65,184</b>	58,096
期末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	<b>82,925</b>	57,196

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

## 1 一般資料

泓富產業信託乃根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之一項香港集體投資計劃，而其基金單位自二零零五年十二月十六日起已於香港聯合交易所有限公司上市。泓富產業信託受信託基金管理人與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)訂立之信託契約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監管。

本集團之主要業務乃擁有並投資位於香港的商業物業(包括寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業)，旨在向基金單位持有人提供穩定及可持續之分派，並締造每基金單位資產淨值之長遠增長。

## 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，本集團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 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，截至二零一五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本集團截至二零一四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頒佈之香港財務報告準則修訂及詮釋，其於二零一五年一月一日或之後開始之會計期間強制生效：

香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款
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
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

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。

### 3 主要會計政策(續)

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9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>3</sup>
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28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬之例外情況 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂本 香港會計準則第1號之修訂本	收購共同經營權益之會計處理 <sup>4</sup> 披露主動性 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號之修訂本 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	獨立財務報表之權益法 <sup>4</sup> 投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售 或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂本	對香港財務報告準則二零一二年至二零一四年 週期之年度改進 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一六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一般對沖會計之新規定。香港財務報告準則第9號之另一經修訂版本已於二零一四年刊發，主要包括a) 財務資產之減值規定及b) 透過引進「透過其他全面收入按公平值列賬」計量分類對有關若干簡單債務工具分類及計量規定作出之有限修訂。

### 3 主要會計政策(續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

香港財務報告準則第9號規定屬於香港會計準則第39號金融工具：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末按攤銷成本計量。目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的債務工具，均按「透過其他全面收入按公平值列賬」之方式計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後報告期間末按公平值計量。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，因金融負債的信貸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貸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。因金融負債的信貸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。

就財務資產之減值而言，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算，此規定與香港會計準則第39號下按已產生信貸虧損模式計算相反。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一五年六月三十日止六個月

### 3 主要會計政策(續)

#### 香港財務報告準則第9號金融工具(續)

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，應用香港財務報告準則第9號將不會對金融資產及金融負債所呈報金額造成重大影響。

信託基金管理人預期，將來應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

### 4 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
投資物業產生之租金總額		
租金收入	<b>175,500</b>	159,638
停車場收入	<b>12,603</b>	11,519
	<b>188,103</b>	171,157
租金相關收入	<b>27,699</b>	26,636
	<b>215,802</b>	197,793

### 5 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、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。

## 5 分部資料(續)

截至二零一五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	創業街 9號 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	62,755	42,881	18,843	13,836	29,232	23,220	17,780	7,255	215,802
分部溢利	50,410	35,310	15,218	11,375	21,207	18,012	13,698	5,457	170,687
利息收入									39
管理人費用									(25,105)
信託及其他支出									(4,458)
投資物業之公平值變動									359,692
衍生金融工具之 公平值變動									199
融資成本									(36,645)
未計稅項及與基金單位 持有人交易的溢利									464,409

截至二零一四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	創業街 9號 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	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									146,229

## 6 物業營運支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
樓宇管理費	18,383	17,295
水電費	3,633	3,268
停車場營運開支	3,187	2,963
市場推廣服務費	5,462	5,182
租賃佣金	2,589	2,980
維修保養	3,441	3,378
估值費(付予主要估值師)	98	133
核數師費	664	648
其他收費	2,517	2,141
	<b>39,974</b>	37,988

## 7 信託及其他支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 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	115	131
受託人費	1,478	1,407
銀行收費	989	480
法律及專業收費	235	148
過戶登記處費用	300	300
後勤服務費	25	37
公關相關開支	282	190
信託行政開支	1,034	1,293
	<b>4,458</b>	17,830

## 8 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
利息支出：		
— 有抵押定期貸款	24,713	17,700
— 無抵押定期貸款	4,528	4,000
— 經利率掉期之利息支出調撥	7,286	6,722
	36,527	28,422
— 有抵押循環貸款	118	1,215
	36,645	29,637

## 9 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
即期稅項	10,185	8,861
過往年度撥備不足	404	—
遞延稅項	6,911	7,322
	17,500	16,183

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。

## 10 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446,909,000港元(二零一四年：130,046,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數1,428,080,500個(二零一四年：1,407,199,843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。

## 11 投資物業

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	<b>9,890,000</b>	8,518,000
額外支出	<b>8,308</b>	25,845
收購(附註21)	–	1,014,054
投資物業之公平值變動	<b>359,692</b>	332,101
期間／年度終結時之公平值	<b>10,258,000</b>	9,890,000

於上年度，泓富產業信託透過自和記黃埔有限公司當時之附屬公司Cactus Holdings Limited收購Clifton Properties Limited(「Clifton」)的全部股權，完成收購創業街9號。收購詳情載於附註21。

於估計投資物業的公平值時，本集團之政策乃委聘第三方合資格外聘估值師進行估值。信託基金管理人與合資格的外聘估值師緊密合作，以為估值模式建立合適之估值技術及數據。

## 11 投資物業(續)

仲量聯行有限公司分別於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日進行獨立估值。該專業估值師行與本集團並無關連，且為具有適當專業資格之獨立合資格估值師，近期曾對有關地點之類似物業進行估值。該等物業的估值乃採用對淨收入進行資本化之基準，並對照市場可取得的銷售數據得出。該項估值評估了物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類物業預期的市場收益率作資本化。市場租金乃參考該等物業其他可出租單位以及附近類似物業可達至的租金進行評估。市場收益率即經參考對銷售交易的分析及估值師就物業投資者對市場預期的認識而得出的收益所採用的資本化率，目的為反映本集團投資物業的特定因素。就計量物業之公平值而言，物業之最有效使用值為其現時之使用值。

資本化率為收入資本化估值方法中的主要參數之一，而有關參數涉及獨立估值師就調整所作出的專業判斷。

於二零一五年六月三十日，本集團總賬面值為6,462,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：6,280,000,000港元)的若干投資物業已質押，作為授予本集團之銀行融資之抵押。

## 12 貿易及其他應收款項

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	506	438
減：呆壞賬撥備	(64)	(63)
	442	375
按金、預付款項及其他應收款項	9,811	9,641
	10,253	10,016

## 12 貿易及其他應收款項(續)

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：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	347	374
兩至三個月	77	1
超過三個月	18	—
	<b>442</b>	375

## 13 衍生金融工具

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
衍生金融工具分析如下：		
按對沖會計法之衍生工具：		
現金流對沖 — 利率掉期	1,317	560
非按對沖會計法之衍生工具：		
利率掉期	6,368	6,567
	<b>7,685</b>	7,127
基於餘下合約到期日反映於簡明綜合財務狀況表如下：		
非流動負債	7,685	560
流動負債	—	6,567
	<b>7,685</b>	7,127

### 13 衍生金融工具(續)

本集團使用利率掉期作為對沖工具，透過將一部分借貸由浮動利率轉為固定利率，管理就其銀行借貸面對的利率變動風險。

#### 按對沖會計法之衍生工具：

於二零一四年十二月訂立名義金額為150,000,000港元(二零一四年十二月三十一日：150,000,000港元)之合約將於二零一八年十二月(二零一四年十二月三十一日：二零一八年十二月)到期。該等合約具固定利息支出，年利率為1.483%(二零一四年十二月三十一日：1.483%)，並於截至到期日按三個月香港銀行同業拆息收取浮動利息款項。信託基金管理人認為此利率掉期乃有效之對沖工具。

#### 非按對沖會計法之衍生工具：

截至二零一四年十二月三十一日止年度，就附註14所載之重續銀行融資而言，二零一零年訂立之利率掉期合約(之前指定按對沖會計法)不再符合為有效對沖會計。該合約於二零一五年六月已到期，而該等衍生金融工具之公平值變動已於截止二零一五年六月三十日止六個月之損益賬中確認(截止二零一四年六月三十日止六個月：無)。

於報告期內，本集團新訂立三份利率掉期合約，其中兩份名義金額合共796,000,000港元之合約具固定利息支出，年利率為1.299%及1.475%，將於二零一八年十二月到期，期間按三個月香港銀行同業拆息收取浮動利息款項。餘下一份名義金額為620,000,000港元之合約將於二零一九年六月到期，該合約具固定利息支出，年利率為0.455%，倘每三個月重新定價之香港銀行同業拆息在預定範圍內(如適用)，則可按三個月香港銀行同業拆息減1.5%收取浮動利息款項。

非按對沖會計法之衍生金融工具之公平值變動總額得益199,000港元，於截至二零一五年六月三十日止六個月之損益賬內確認(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

所有衍生工具於各報告期間結束時乃按公平值計量。其公平值乃根據該等掉期所剩餘之期限所適用之收益率曲線之未來現金流折現而釐定。

### 13 衍生金融工具(續)

#### 非按對沖會計法之衍生工具：(續)

衍生工具之公平值歸類為第二級公平值等級，此乃根據對應銀行提供之工具估值，而其估值乃按市場利率收益率曲線及反映各對手信貸風險之利率折讓之合約利率等可觀察市場數據得出的利率而釐定。

### 14 借貸

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押定期貸款	<b>2,474,000</b>	2,474,000
無抵押定期貸款	<b>380,000</b>	380,000
銀行融資籌辦費用	<b>(47,091)</b>	(53,389)
	<b>2,806,909</b>	2,800,611
應償還賬面值：		
一年以上，但不超過兩年	<b>376,091</b>	—
兩年以上，但不超過五年	<b>2,430,818</b>	2,800,611
	<b>2,806,909</b>	2,800,611

於二零一四年一月二十二日，本集團已分別獲授404,000,000港元之有抵押定期貸款及380,000,000港元之無抵押定期貸款，該等貸款已於二零一四年由本集團悉數提取。

於二零一四年十一月十四日，本集團已獲授2,500,000,000港元之融資，包括2,070,000,000港元之有抵押定期貸款及430,000,000港元之循環信貸融資，以償還於二零一零年訂立之2,200,000,000港元之現有銀行融資，其中包括1,770,000,000港元之定期貸款及430,000,000港元之循環信貸融資。

## 14 借貸(續)

該等融資的條款及條件如下：

- (i) 2,070,000,000港元之有抵押定期貸款按香港銀行同業拆息加1.35%的浮動年利率計息，須於二零一九年十一月十四日全數償還。
- (ii) 430,000,000港元之循環信貸融資按香港銀行同業拆息加1.35%的浮動年利率計息，須按要求償還。
- (iii) 404,000,000港元之有抵押定期貸款按香港銀行同業拆息加1.45%的浮動年利率計息，須於二零一九年一月十六日全數償還。
- (iv) 380,000,000港元之無抵押定期貸款按香港銀行同業拆息加1.50%的浮動年利率計息，須於二零一七年一月十六日全數償還。

上述的有抵押定期貸款及循環信貸融資均以於附註11披露之本集團若干投資物業作抵押。此外，泓富產業信託及其若干附屬公司就所有融資提供擔保。

銀行融資籌辦費用包括與銀行融資有關之顧問費及手續費，並按攤銷成本於計算借貸時包括在內。

## 15 貿易及其他應付款項

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	<b>3,713</b>	2,874
租戶按金		
— 外方	<b>136,953</b>	135,014
— 相關人士	<b>590</b>	590
預收租金		
— 外方	<b>3,818</b>	3,117
其他應付款項	<b>48,671</b>	46,325
	<b>193,745</b>	187,920

## 15 貿易及其他應付款項(續)

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：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	1,043	1,751
兩至三個月	834	932
超過三個月	1,836	191
	<b>3,713</b>	2,874

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。於二零一五年六月三十日，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84,172,000港元(二零一四年十二月三十一日：85,776,000港元)。

## 16 應付相關公司款項

應付相關公司款項來自相關公司提供之後勤服務、物業管理服務及停車場管理服務所產生之開支。有關金額為無抵押、免息及按要求償還。

## 17 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於二零一四年一月一日之結餘	1,396,178,197	2,934,637
年內透過發行新基金單位以支付收購費用	4,431,768	10,100
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	19,025,109	45,591
於二零一四年十二月三十一日之結餘	1,419,635,074	2,990,328
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	8,484,037	24,040
於二零一五年六月三十日之結餘	1,428,119,111	3,014,368

於報告期間結束後，以每個基金單位 2.9354 港元(二零一四年十二月三十一日：2.8237 港元)之價格向信託基金管理人發行 4,263,394 個基金單位(二零一四年十二月三十一日：4,254,083 個)，作為支付二零一五年四月一日至二零一五年六月三十日期間之基本費用及浮動費用。

## 18 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位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 1,317,000 港元，二零一四年十二月三十一日：560,000 港元)，及於二零一五年六月三十日已發行基金單位總數 1,428,119,111 個(二零一四年十二月三十一日：1,419,635,074 個)計算。

## 19 主要非現金交易

期內，信託基金管理人賺取25,105,000港元之管理人費用(二零一四年：管理人費用及收購費用共33,788,000港元)，其中24,544,000港元(二零一四年：33,256,000港元)透過向信託基金管理人發行基金單位支付或應支付。為數12,029,000港元之金額(二零一四年：21,609,000港元)已透過向信託基金管理人發行基金單位償清，而計入其他應付款項之餘額12,515,000港元(二零一四年十二月三十一日：12,011,000港元)將於期末後以基金單位支付。

## 20 流動負債淨額

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265,046,000港元(二零一四年十二月三十一日：262,801,000港元)。

## 21 收購

於二零一四年一月二十二日，泓富產業信託透過自和記黃埔有限公司當時之附屬公司Cactus Holdings Limited收購Clifton之全部股權，完成收購創業街9號，現金代價約為1,006,600,000港元。

13,844,000港元之收購費用及收購開支已被確認為支出，並計入截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表「信託及其他支出」內。

## 21 收購(續)

收購之詳情如下：

	千港元
<b>非流動資產</b>	
投資物業	1,014,054
<b>流動資產</b>	
貿易應收款項	75
其他應收款項、按金及預付款項	4,269
	4,344
<b>流動負債</b>	
其他應付款項及應計費用	1,911
預收款項	995
租賃按金	8,865
	11,771
總代價，以現金支付	1,006,627
現金淨流出量以下列融資支付：	
有抵押定期貸款	404,000
無抵押貸款	380,000
有抵押循環貸款	222,627
	1,006,627

## 22 資產總值減流動負債

於報告期間結束時，本集團之資產總值減流動負債為9,992,954,000港元(二零一四年十二月三十一日：9,627,199,000港元)。

## 23 關連人士及相關人士交易

於期內，本集團有以下與關連人士及相關人士進行之交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
租金及租金相關收入			
高衛物業管理有限公司	(a)	<b>762</b>	755
和記電話有限公司	(b)	<b>46</b>	46
和黃中國醫藥科技(香港)有限公司	(c)	-	282
和黃漢優有機(香港)有限公司	(b)	<b>302</b>	-
營運本集團停車場之停車場租賃代理費			
進達車場管理有限公司	(a)	<b>1,199</b>	1,096
物業管理費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	<b>5,141</b>	4,649
市場推廣服務費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	<b>5,462</b>	5,181
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司		<b>1,478</b>	1,407
管理人費用			
泓富資產管理有限公司		<b>25,105</b>	23,688
收購費用			
泓富資產管理有限公司		-	10,100
後勤服務費			
長江公司	(d)	<b>25</b>	37

## 23 關連人士及相關人士交易(續)

與關連人士及相關人士之結餘如下：

	附註	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付以下公司款項			
港基物業管理有限公司	(a)	<b>935</b>	205
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	<b>4,396</b>	4,816
高衛物業管理有限公司	(a)	<b>7,428</b>	6,328
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	(d)	<b>459</b>	511
進達車場管理有限公司	(a)	<b>207</b>	393
就租賃本集團之物業存放於本集團之按金			
高衛物業管理有限公司	(a)	<b>404</b>	404
和記電話有限公司	(b)	<b>24</b>	24
和黃漢優有機(香港)有限公司	(b)	<b>162</b>	162

附註：

- (a) 該等公司為截至二零一五年六月二日止泓富產業信託之主要基金單位持有人(即10%或以上之已發行基金單位之持有人，定義見房地產投資信託基金守則)長江實業(集團)有限公司(「長實」)之附屬公司，現為自二零一五年六月三日起泓富產業信託之主要基金單位持有人長江實業地產有限公司(「長實地產」)之附屬公司。
- (b) 該等公司於二零一五年六月二日前為長實之有聯繫者，自二零一五年六月三日起為長實地產之有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (c) 該公司於截至二零一四年六月三十日止六個月為長實之有聯繫者。
- (d) 該等公司於二零一五年六月二日前為長實之有聯繫者，自二零一五年六月三日起為長實地產之附屬公司。

根據房地產投資信託基金守則，對信託基金管理人及發展項目之所有業主，以及彼等之業權繼承人(包括長實/長實地產集團之成員公司)具約束力之公契，在技術上構成本集團與長實/長實地產集團之間之合約。就提供之樓宇管理服務而向樓宇管理人(為長實/長實地產之全資附屬公司)支付之酬金構成一項關連人士交易。於報告期內，從樓宇基金(按本集團所擁有相關物業之比例)向樓宇管理人支付之酬金為418,000港元(二零一四年：418,000港元)。

## 表現概覽

### 業績分析

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收益	<b>215,802</b>	197,793
物業收入淨額	<b>170,687</b>	155,156
未計與基金單位持有人交易的期內溢利	<b>446,909</b>	130,046
可分派收入	<b>124,771</b>	115,302
每基金單位基本溢利(港元)	<b>0.31</b>	0.09
每基金單位分派(港元)	<b>0.0871</b>	0.0815

## 主要資產及負債

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	<b>10,258,000</b>	9,890,000
借貸(不包括銀行融資籌辦費用)	<b>(2,854,000)</b>	(2,854,000)
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>7,014,107</b>	6,668,686
每基金單位資產淨值(港元)	<b>4.91</b>	4.70

## 其他資料

	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
期內/年內最高成交價(港元)	<b>3.05</b>	2.74
成交價相對資產淨值之最高折讓	<b>(37.9%)</b>	(41.7%)
期內/年內最低成交價(港元)	<b>2.65</b>	2.18
成交價相對資產淨值之最低折讓	<b>(46.0%)</b>	(53.6%)
根據期末/年末之市價計算之每基金單位之淨收益率 <sup>1</sup>	<b>6.3%<sup>1</sup></b>	6.2%

<sup>1</sup> 年度收益率乃根據截至二零一五年六月三十日止六個月每基金單位分派0.0871港元及於二零一五年六月三十日之基金單位收市價2.78港元計算。截至二零一四年十二月三十一日止年度，收益率乃根據每基金單位分派0.1630港元及於二零一四年十二月三十一日之基金單位收市價2.64港元計算。

## 投資物業組合

於二零一五年六月三十日

物業	物業類型	租期	租約到期日	地點	於二零一五年
					六月三十日 估值 百萬港元
都會大廈	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍紅磡 都會道10號	3,120
泓富產業千禧廣場	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港北角 英皇道663號	1,936
創業街9號	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍觀塘 創業街9號	1,086
海名軒(部分)	C	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍紅磡 環海街11號	494
泓富廣場	C	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍觀塘 成業街6號	1,503
潮流工貿中心	I/O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍荔枝角 青山道682號	984
創富中心(部分)	I/O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍觀塘 創業街25號	832
新寶中心(部分)	I	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍新蒲崗 五芳街10號	303
總值					10,258

附註：物業類型：O – 寫字樓，C – 商用，I/O – 工商綜合，I – 工業

### 信託基金管理人之董事會

趙國雄  
主席兼非執行董事

林惠璋  
非執行董事

黃麗虹  
執行董事兼行政總裁

馬勵志  
非執行董事

藍鴻震  
獨立非執行董事

孫潘秀美  
獨立非執行董事

黃桂林  
獨立非執行董事

### 信託基金管理人之公司秘書

沈施加美

### 受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

### 泓富產業信託之核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 主要估值師

仲量聯行有限公司

### 主要往來銀行

星展銀行有限公司  
渣打銀行(香港)有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

### 註冊辦事處

香港  
皇后大道中99號  
中環中心55樓5508-09室

### 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1712-16室

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司：808

### 投資者關係

電話：+852 2169 0928  
傳真：+852 2169 0968  
電郵：prosperityenquiry@ara.com.hk

### 網址

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

### 重要日期

中期業績公告  
二零一五年八月十三日

暫停辦理基金單位持有人就  
中期分派過戶登記手續  
二零一五年八月二十七日至  
二零一五年九月一日(包括首尾兩日在內)

中期分派日期  
二零一五年九月七日

*The interim report 2015 (in both English and Chinese versions) ("Interim Report") has been posted on Prosperity REIT's website at [www.prosperityreit.com](http://www.prosperityreit.com) and the website of The Stock Exchange of Hong Kong Limited at [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk). Unitholders who have chosen (or are deemed to have consented) to receive Prosperity REIT's Corporate Communication (including but not limited to annual report, interim report, notice of meeting, listing documents, circular and proxy form) by electronic means through Prosperity REIT's website and who for any reason have difficulty in receiving or gaining access to the Interim Report posted on Prosperity REIT's website may request a printed copy of the Interim Report free of charge.*

*Unitholders may at any time change the choice of means of receipt (i.e. in printed form or by electronic means through Prosperity REIT's website) and/or language of Prosperity REIT's Corporate Communication by reasonable prior notice in writing to Prosperity REIT's unit registrar, Computershare Hong Kong Investor Services Limited, either by post or by email to [prosperityreit.ecom@computershare.com.hk](mailto:prosperityreit.ecom@computershare.com.hk).*

本二零一五年中期報告(「中期報告」)中英文版本均已於泓富產業信託網站 [www.prosperityreit.com](http://www.prosperityreit.com) 及香港聯合交易所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 登載。選擇(或被視為同意)透過泓富產業信託網站收取電子版本之企業通訊(包括但不限於年報、中期報告、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格)之基金單位持有人，及因任何理由於收取或接收登載於泓富產業信託網站之中期報告時遇有困難之基金單位持有人，可要求免費索取中期報告之印刷本。

基金單位持有人可以郵寄方式向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發出合理的事先書面通知或電郵至 [prosperityreit.ecom@computershare.com.hk](mailto:prosperityreit.ecom@computershare.com.hk)，隨時更改其對有關泓富產業信託企業通訊的收取方式(即印刷本或透過泓富產業信託網站收取電子版本)及／或語文版本之選擇。



**Grade A Office 甲級寫字樓**



- 1** The Metropolis Tower  
都會大廈
- 2** Prosperity Millennia Plaza  
泓富產業千禧廣場
- 3** 9 Chong Yip Street  
創業街9號

**Commercial 商用物業**



- 4** Harbourfront Landmark (portion)  
海名軒 (部分)
- 5** Prosperity Place  
泓富廣場

**Industrial / Office 工商綜合物業**



- 6** Trendy Centre  
潮流工貿中心
- 7** Prosperity Center (portion)  
創富中心 (部分)

**Industrial 工業物業**



- 8** New Treasure Centre (portion)  
新寶中心 (部分)

**Portfolio Map  
物業分佈圖**





Stock Code 股份代號: 808



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

Manager 管理人



ARA Asset Management (Prosperity) Limited  
泓富資產管理有限公司

Prosperity REIT is managed by  
ARA Asset Management (Prosperity) Limited  
泓富產業信託  
由泓富資產管理有限公司管理

