

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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公告之全部或任何部分內容而產生或因倚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

### 二零一八年度中期業績公告

泓富產業信託(「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)(「受託人」)根據於二零零五年十一月二十九日訂立並經不時修訂、更改及補充之信託契約(「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七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二零一八年六月三十日止六個月（「報告期間」）之未經審核中期業績，連同二零一七年同期之比較數字如下：

### 業績摘要

	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零一七年 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」)	0.0920 港元	0.0915 港元	0.5%

主要財務數字	於二零一八年 六月三十日 (未經審核)	於二零一七年 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	5.66 港元	5.48 港元	3.3%
物業估值	10,800,000,000 港元	10,490,000,000 港元	3.0%
資產負債比率 <sup>1</sup>	20.8%	21.5%	(0.7%) <sup>2</sup>

營運資料	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零一七年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	百分比變化 增加／(減少)
收益	221,100,000 港元	222,500,000 港元	(0.6%) <sup>3</sup>
物業收入淨額	176,500,000 港元	177,000,000 港元	(0.3%) <sup>3</sup>
平均單位實際租金	每平方呎 24.58 港元	每平方呎 24.11 港元	1.9%
租用率 (於六月三十日)	96.0%	96.7%	(0.7%) <sup>2</sup>
成本對收益比率	20.2%	20.4%	(0.2%) <sup>2</sup>

<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。

<sup>3</sup> 減少主要因為都會大廈更換租約所需之短暫過渡期。

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

於二零一八年六月三十日，泓富產業信託於本港非核心商業區擁有七項多元化之物業，包括三座甲級寫字樓、一座商用物業、兩座工商綜合物業及一座工業物業之全部或部分。於二零一八年六月三十日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零一八年六月三十日，物業組合之資料概述如下：

	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	3,290	88.3%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,230	98.0%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	1,130	98.6%
<b>商用物業</b>					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,815	99.2%
<b>工商綜合物業</b>					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,080	95.6%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	905	97.6%
<b>工業物業</b>					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	350	100.0%
<b>總計</b>		<b>1,275,153</b>	<b>498</b>	<b>10,800</b>	<b>96.0%</b>

截至二零一八年六月三十日止六個月期間，美國、中國及歐洲等主要經濟體帶動全球市場經濟增長蓬勃。於二零一八年第一季度，美國的國內生產總值增長 2.2%；而五月的失業率下降至十八年來低位的 3.8%，通脹率則上升至 2.8%。因此，美國聯儲局自二零一八年一月以來兩度加息，普遍預期年內餘下時間將再加息兩次。中國方面，二零一八年上半年的國內生產總值穩定增長 6.8%。儘管增長呈正面，全球經濟的前景仍受金融及政治風險所遮蓋，一方面，利率攀升觸發新興市場資本流出；另一方面，美國與其他主要經濟體的貿易戰導致的政治風險，為經濟增長加添不確定性。

美國利率雖有所增加，香港仍然維持低利率環境。香港經濟穩定及資本成本低企造就其物業市場持續蓬勃。差餉物業估價署資料顯示，自二零一七年年初，住宅價格增長 21%，創歷史新高。其他物業市場的價格趨勢亦相同步伐。

國內生產總值增長高企加上低失業率亦令寫字樓租賃需求有所支持。銀行及金融服務業租戶、中資公司及共享工作間營運商為有關需求的推動來源。中環及其周邊商業區的寫字樓租金高企，空置低的情況持續，導致公司向東遷移至九龍東新發展且質素優良的物業。

於報告期間，泓富產業信託錄得 6.6% 的租金調升率，租用率保持於 96.0% 的穩定水平。泓富產業信託物業組合的平均單位實際租金錄得 1.9% 的增長，達每平方呎 24.58 港元。我們採取積極的租賃政策，提供質量卓越的物業及殷勤的物業管理服務，因此能夠締造佳績。

與此同時，信託基金管理人已執行有效的措施提高營運效率，使泓富產業信託於報告期間將成本對收益比率維持於 20.2% 的相對較低水平。

於二零一八年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率維持於 20.8% 的穩健水平（二零一七年十二月三十一日：21.5%），提供我們雄厚的資本實力，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尋找潛在收購機會，並將根據我們既定的投資標準審慎評估每一個收購目標，有關標準包括資產價值的升值潛力、自然增長前景及與物業組合內現有物業產生之協同效應。

### **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，提升現有物業質素可確保租金水平持續增長及資本增值。於報告期間，泓富廣場、泓富產業千禧廣場及都會大廈進行多項資產增值工程。

## **泓富廣場及泓富產業千禧廣場**

泓富廣場位於九龍東觀塘區。該物業鄰近東區海底隧道，往返觀塘地鐵站僅需步行三分鐘。

泓富產業千禧廣場坐落北角海逸酒店旁，對面為北角政府合署。

我們已於二零一四年及二零一五年，分別為泓富廣場及泓富產業千禧廣場的其中一座製冷機組更換為更具能源效益的型號，達致顯著的節能效益。考慮到餘下老化中的製冷機組較高昂的維修成本及未來的電費上漲，我們更進一步為此兩項物業的另一座機組作出更換，以保持可靠並有效的空調供應。

## **都會大廈**

都會大廈位於紅磡商業樞紐，維港美景一覽無遺。為配合新落成甲級寫字樓建築的規格及增加我們的物業之競爭力，我們於指定樓層之行政及公用洗手間進行翻新工程。

## **展望**

儘管貿易戰影響股市、投資氣氛及政治緊張，一般預期全球經濟將於二零一八年餘下時間維持擴張。美國稅務改革為公司取得正回報而定調，因此普遍公司表現平穩。

中國國內生產總值於上半年按年增加 6.8%。惟美國實施的關稅持續帶來不確定因素，可能對中國經濟增長構成衝擊。然而，鑒於中國政府之經濟轉型及其去槓桿策略，長遠而言相信中國經濟將保持穩定及健康。

於二零一八年上半年，香港的零售以及旅遊業復甦，故經濟持續穩固增長。除非不穩定因素持續影響香港經濟，例如貿易保護主義以及潛在利率上升，否則物業租賃及投資市場仍處於上升趨勢。

泓富產業信託展示有能力捕捉市場機遇，及在不同經濟週期中發揮有效管理營運。憑藉在九龍東地區的強大據點，泓富產業信託將進一步受惠於九龍東的轉型與及於年內落成之廣深港高速鐵路。在泓富產業信託的物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 的盡職及專業支援下，我們將繼續實施有效的資產管理策略。

## 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	52,570	10,230	62,800	50,414
泓富產業千禧廣場	39,614	7,119	46,733	38,878
創街 9 號	17,828	2,069	19,897	15,506
<b>商用物業</b>				
泓富廣場	37,259	117	37,376	29,909
<b>工商綜合物業</b>				
潮流工貿中心	22,739	3,556	26,295	21,191
創富中心（部分）	18,281	1,662	19,943	14,737
<b>工業物業</b>				
新寶中心（部分）	7,047	1,013	8,060	5,842
<b>總計</b>	<b>195,338</b>	<b>25,766</b>	<b>221,104</b>	<b>176,477</b>

### 收益

報告期間，收益輕微減少至 221,100,000 港元，即較去年同期減少 1,400,000 港元或 0.6%，減少主要因為都會大廈更換租約所需之短暫過渡期。

### 物業收入淨額

報告期間的物業收入淨額為 176,500,000 港元，較去年同期減少 500,000 港元或 0.3%。成本對收益比率為 20.2%。

### 可分派收入

泓富產業信託於報告期間向其基金單位持有人分派之未經審核可分派收入為 136,300,000 港元，每基金單位分派為 0.0920 港元，相當於年度分派收益率 5.8%<sup>4</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

<sup>4</sup> 以泓富產業信託於二零一八年六月二十九日之基金單位收市價 3.18 港元為基準。

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 4,000,000 港元（相等於每基金單位 0.0027 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% 之款項予其基金單位持有人。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

於二零一八年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資合共為 2,770,000,000 港元，包括：

- (i) 本金總額為 1,970,000,000 港元的定期貸款及循環信貸融資（「**1,970,000,000 港元信貸融資**」），包括一項 1,540,000,000 港元之無抵押定期貸款融資及一項 430,000,000 港元之無抵押循環信貸融資，按香港銀行同業拆息加年利率 0.82% 計息。定期貸款融資將於二零一七年十一月三十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；及
- (ii) 一項 800,000,000 港元之無抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加浮動年利率 1.05% 計息，於二零一六年八月三十一日起計五年內屆滿及須作償還（「**800,000,000 港元信貸融資**」）。

就 1,970,000,000 港元信貸融資而言，1,540,000,000 港元之定期貸款融資已於二零一七年十一月三十日獲全部提取。於二零一八年六月三十日，循環信貸融資並未獲提取。

該項 800,000,000 港元信貸融資已於二零一六年八月三十一日獲全部提取。

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利率掉期及上限協議，以對沖利率波動的影響。於二零一八年六月三十日，泓富產業信託約 90%（二零一七年十二月三十一日：90%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期及上限對沖。

於二零一八年六月三十日，泓富產業信託借貸總額（不包括銀行融資籌辦費用）佔其資產總額之百分比為 20.8%（二零一七年十二月三十一日：21.5%），而於二零一八年六月三十日，泓富產業信託之負債總額佔其資產總額之百分比為 25.5%（二零一七年十二月三十一日：26.0%）。

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，泓富產業信託擁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 305,500,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	10,490,000	10,183,000
額外支出	4,546	11,303
投資物業之公平值變動	305,454	295,697
期間／年度終結時之公平值	<u>10,800,000</u>	<u>10,490,000</u>

#### 資產抵押

於二零一八年六月三十日，泓富產業信託的所有銀行信貸融資均無抵押。泓富產業信託概無投資物業為其融資公司之銀行貸款融資作抵押。

泓富產業信託已為 1,970,000,000 港元信貸融資及 800,000,000 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。

#### 基金單位之購回、出售或贖回

於報告期間，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。信託基金管理人之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（「遵例手冊」），當中載列主要程序、系統及措施，以及為遵從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二零一八年八月二十九日（星期三）至二零一八年八月三十日（星期四）（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二零一八年八月二十八日（星期二）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。中期分派將於二零一八年九月七日（星期五）派付。

## 審閱中期業績

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及披露委員會審閱，並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。

## 公眾持有量

就信託基金管理人所知，於二零一八年六月三十日，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二零一八年八月三十一日（星期五）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

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元 (未經審核)
收益	3	221,104	222,509
物業管理費用		(5,439)	(5,452)
物業營運開支		(39,188)	(40,016)
物業營運開支總額		(44,627)	(45,468)
物業收入淨額		176,477	177,041
利息收入		2,191	2,654
管理人費用		(26,411)	(25,661)
信託及其他支出	5	(4,276)	(4,520)
出售物業公司之收益	13	-	299,695
投資物業之公平值變動		305,454	146,336
衍生金融工具之公平值變動		15,449	(31,487)
融資成本	6	(28,532)	(35,089)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利		440,352	528,969
稅項	7	(18,535)	(18,969)
未計與基金單位持有人交易的期內溢利		421,817	510,000
向基金單位持有人分派		(136,263)	(134,096)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		285,554	375,904
扣除與基金單位持有人交易後期內全面收益總額		285,554	375,904
可供分派予基金單位持有人之收益		136,263	134,096
每基金單位基本溢利 (港元)	8	0.29	0.35

## 分派表

截至二零一八年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月  
二零一八年 二零一七年  
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

**421,817**      **510,000**

調整：

管理人費用	25,836	25,093
出售物業公司之收益	-	(299,695)
投資物業之公平值變動	(305,454)	(146,336)
衍生金融工具之公平值變動	(15,449)	31,487
融資成本	3,963	5,531
遞延稅項	5,550	8,016

可分派收入（附註(i)）

**136,263**      **134,096**

向基金單位持有人分派：

截至六月三十日止六個月

136,263      134,096

每基金單位之分派總額（港元）（附註(ii)）

**0.0920**      **0.0915**

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，均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：

- 管理人費用總額 26,411,000 港元（二零一七年：25,661,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為 25,836,000 港元（二零一七年：25,093,000 港元）（差額 575,000 港元（二零一七年：568,000 港元）以現金支付）；
- 投資物業之公平值變動 305,454,000 港元（二零一七年：146,336,000 港元），衍生金融工具之公平值之收益為 15,449,000 港元（二零一七年：31,487,000 港元之虧損），以及出售物業公司之收益為零（二零一七年：299,695,000 港元）；

- (c) 就會計融資成本 28,532,000 港元（二零一七年：35,089,000 港元）及現金融資成本 24,569,000 港元（二零一七年：29,558,000 港元）之差額所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備 5,550,000 港元（二零一七年：8,016,000 港元）。
- (ii) 每基金單位分派為 0.0920 港元（二零一七年：0.0915 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 136,263,000 港元（二零一七年：134,096,000 港元），除以於二零一八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之基本費用及浮動費用將予發行之基金單位數目共 1,481,179,523 個基金單位（二零一七年：1,465,548,870 個基金單位）計算。

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 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	13	10,800,000	10,490,000
衍生金融工具		30,902	20,341
		<u>10,830,902</u>	<u>10,510,341</u>
<b>流動資產</b>			
衍生金融工具		4,877	1,528
貿易及其他應收款項	9	9,947	8,667
銀行結餘及現金		379,510	363,451
流動資產總額		<u>394,334</u>	<u>373,646</u>
<b>資產總額</b>		<u>11,225,236</u>	<u>10,883,987</u>
<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		-	1,539
定期貸款	11	2,307,908	2,303,945
遞延稅項負債		192,219	186,669
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應 佔資產淨值）		<u>2,500,127</u>	<u>2,492,153</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	186,393	185,775
應付關聯公司款項		8,806	9,481
稅項撥備		15,261	2,152
應付管理人費用		13,274	13,246
應付分派		136,263	127,437
流動負債總額		<u>359,997</u>	<u>338,091</u>
<b>負債總額（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）</b>		<u>2,860,124</u>	<u>2,830,244</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>8,365,112</u>	<u>8,053,743</u>
已發行基金單位（千個）	12	<u>1,477,126</u>	<u>1,469,395</u>
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 （港元）</b>	14	<u>5.66</u>	<u>5.48</u>

## 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。

除因應用香港財務報告準則導致的會計政策變動外，截至二零一八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及計算方法與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

### **應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本**

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本，其於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益和相關修訂本
香港（國際財務報告準則理事會） 詮釋第22號	外幣交易及預收代價
香港財務報告準則第2號之修訂本	股權支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂本	香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約之相互應用
香港會計準則第28號之修訂本	對香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業之轉讓

新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本已根據相關準則及修訂本中之相關過渡性條文予以應用，其導致下述之會計政策、呈報金額及／或披露之變動。

### **應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益引致的會計政策影響及變動**

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。香港財務報告準則第

15號適用於所有客戶合約，惟屬香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃除外。

*應用香港財務報告準則第15號引致的會計政策主要變動*

香港財務報告準則第15號引入一項五步法以確認收益：

- 第一步：識別客戶合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分配至合約中之履約責任
- 第五步：當（或於）本集團達成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，當（或於）達成履約責任（即當特定履約責任涉及之商品或服務之「控制權」轉移予客戶）時，本集團即確認收益。

履約責任指商品及服務（或一組商品或服務）或一系列基本相同的特定商品或服務。

倘符合下列其中一項標準，控制權按時間轉移，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度按時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及享用本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約導致創建及提升於本集團履約時客戶控制的資產；或
- 本集團履約未有創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團享有強制執行權，以收取至今已履約部分的款項。

否則，收益乃於客戶取得特定商品或服務的控制權時確認。

*按時間確認收益：計量完成履約責任的進度*

已完成履約責任的進度是以產量法為基礎計量，此方法乃以至今已轉移予客戶的商品或服務價值，相對合約內協定之餘下商品或服務之直接計量以確認收益，此為最能描述本集團

於轉讓商品或服務之履約情況。

#### *初次應用香港財務報告準則第15號引致的影響的概述*

本集團投資位於香港一系列的商用物業組合，以賺取經營租賃之穩定租金收入。本集團自租戶收取租金收入、停車場收入及租金相關收入。香港財務報告準則第15號不適用於香港會計準則第17號租賃範圍內的投資物業租金之租賃部份。租金相關收入（例如管理費用收入及空調費收入）屬非租賃部分，因此屬香港財務報告準則第15號之範圍。該等各項收入按租賃合約項下可觀察服務的獨立售價計算，並僅於達成履約的情況下隨時間確認為收益。

信託基金管理人已根據於二零一八年一月一日存在之事實及情況，審閱及評估本集團於當日之收益。初次應用香港財務報告準則第15號將不會產生重大影響。

#### **應用香港財務報告準則第9號金融工具及相關修訂本對會計政策之影響及變動**

本集團已於本期間應用香港財務報告準則第9號金融工具及有關的相應其他香港財務報告準則修訂本。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債之分類及計量；2)金融資產的預期信貸虧損；及3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡性條文應用香港財務報告準則第9號。有關過渡性條文即：對於二零一八年一月一日（初次應用日期）尚未取消確認之工具以追溯方式應用分類及計量規定（包括減值），且並未對已於二零一八年一月一日取消確認之工具應用有關規定。

#### *應用香港財務報告準則第9號引致的會計政策主要變動*

##### 金融資產之分類及計量

客戶合約產生之貿易應收款項初次根據香港財務報告準則第15號計量。

於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。

### 按公平值計入損益賬之金融資產

金融資產如不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益方式計量，或指定為按公平值計入其他全面收益之條件，均按公平值計入損益賬之方式計量。

於各報告期末按公平值計入損益賬之金融資產按公平值計量，而任何公平值之收益或虧損均於損益賬中確認。於損益賬中確認之收益或虧損淨額不包括金融資產所賺取之任何股息或利息，並分開披露於簡明綜合損益及其他全面收益表。

信託基金管理人已根據於二零一八年一月一日存在之事實及情況，審閱及評估本集團於當日之金融資產。由於所有其他金融資產及金融負債將繼續按照目前香港會計準則第9號項下相同之計量基礎進行計量，因此初次應用香港財務報告準則第9號將不會產生影響。

### 預期信貸虧損模式下之減值

本集團就香港財務報告準則第9號項下需減值之（包括貿易及其他應收款項及銀行結餘及現金）金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初次確認的信貸風險變動。

存續期間之預期信貸虧損即於相關工具的預期存續期內，所有可能違約事項而導致的預期信貸虧損。相反，十二個月之預期信貸虧損即自報告日期後十二個月內可能發生的違約事項而導致部分存續期間預期信貸虧損有關。評估是根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並按貸款人特定的因素、整體經濟狀況以及於報告日期現況及預測未來狀況評估而作出調整。

本集團一直為貿易應收款項確認存續期間預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損將對擁有大量結餘的債務人作單獨評估及使用適宜組別的撥備矩陣作集體評估。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備相等於十二個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初次確認後大幅增加，則本集團確認存續期間預期信貸虧損。評估應否確認存續預期信貸虧損乃以自初次確認後違約大幅增加的可能性或風險為評估基礎。

## 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初次確認以來是否大幅增加，本集團將金融工具於報告日期發生違約的風險，以及金融工具於初次確認日期發生違約的風險進行比較。於進行此評估時，本集團考慮屬合理及有理據，而毋須付出不必要成本或資源的定量及定質資料，包括過往經驗及前瞻性資料。

於評估信貸風險是否大幅增加時，以下資料將特別加以考慮：

- 金融工具之外部（如可獲得）或內部信貸評級出現實際重大惡化或預期出現重大惡化；
- 信貸風險外部市場指標出現重大惡化，例如信貸息差、債務人信貸違約調期價格顯著增加；
- 業務、財務或經濟情況目前或預期出現不利變動，並預期此變動將大幅降低債務人履行償還債務的能力；
- 債務人營運業績出現實際或預期出現重大惡化；
- 債務人之法規、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，導致債務人履行償還債務的能力大幅降低。

不論上述評估的結果如何，本集團假設當合約款項逾期超過30日，則信貸風險自初次確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及具理據的資料證明上述情況並無出現，則另當別論。

本集團即認為當工具逾期超過90日，則已發生違約，除非本集團有合理及具理據資料顯示更寬鬆的違約標準更為合適，則另當別論。

## 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率程度（即倘出現違約，有關虧損之程度）和違約風險的參數。違約概率及違約損失率程度之評估乃按經前瞻性資料調整之歷史數據進行。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團之所有合約現金流，與本集團預期收取之所有現金流之間的差額，以初次確認時釐定之實際利率折現後進行估計。

利息收入根據金融資產賬面總值計算，除非金融資產並無出現信貸減值，在此情況下利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

於二零一八年一月一日，信託基金管理人已根據香港財務報告準則第9號，使用在毋須付出不必要成本或資源而可得之合理及具理據的資料，審閱及評估本集團現有金融資產是否出現減值。於初次應用日期（即二零一八年一月一日），概無發現減值帶來重大影響。

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

本集團並無提早應用任何已頒佈但尚未生效的新訂及香港財務報告準則之修訂本。

(2) 編製基準：

簡明綜合財務報表乃以港元呈列，港元為泓富產業信託之功能貨幣。

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」，以及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，泓富產業信託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	
	二零一八年	二零一七年
	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	180,503	182,389
停車場收入	14,835	13,717
	<hr/>	<hr/>
	195,338	196,106
租金相關收入（附註）	25,766	26,403
	<hr/>	<hr/>
	221,104	222,509
	<hr/>	<hr/>

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

(4) 分部資料：

於報告期間，泓富產業信託投資於七項（二零一七年：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、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。

截至二零一八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	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
香港部分收益	62,800	46,733	19,897	37,376	26,295	19,943	8,060	221,104
分部溢利	50,414	38,878	15,506	29,909	21,191	14,737	5,842	176,477
利息收入								2,191
管理人費用								(26,411)
信託及其他支出								(4,276)
投資物業之公平值變動								305,454
衍生金融工具之公平值變動								15,449
融資成本								(28,532)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								440,352

截至二零一七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
香港部分收益	66,769	44,687	19,569	5,756	34,086	24,300	19,669	7,673	222,509
分部溢利	55,339	37,002	15,560	4,880	25,513	17,837	15,176	5,734	177,041
利息收入									2,654
管理人費用									(25,661)
信託及其他支出									(4,520)
出售物業公司之收益									299,695
投資物業之公平值變動									146,336
衍生金融工具之公平值變動									(31,487)
融資成本									(35,089)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利									528,969

\* 海名軒物業已於二零一七年三月三日出售，詳情載於附註13。

(5) 信託及其他支出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師費用	120	130
後勤服務費用	29	27
銀行收費	694	852
法律及專業收費	287	435
公關及相關開支	115	162
過戶登記處費用	300	300
信託行政開支	1,164	1,066
受託人費用	1,567	1,548
	<hr/>	<hr/>
	4,276	4,520
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(6) 融資成本：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	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	-	23,150
無抵押定期貸款	26,492	7,405
經利率掉期之利息支出調撥	2,040	4,522
	<hr/>	<hr/>
	28,532	35,077
有抵押循環貸款	-	12
	<hr/>	<hr/>
	28,532	35,089
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(7) 稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項	12,985	10,953
遞延稅項	5,550	8,016
	<hr/>	<hr/>
	18,535	18,969
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

審閱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 421,817,000 港元（二零一七年：510,000,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 1,477,097,755 個（二零一七年：1,461,739,065 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：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	427	561
減：呆壞賬撥備	(42)	(129)
	385	432
按金、預付款項及其他應收款項	9,562	8,235
	9,947	8,667

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：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
零天至一個月	142	178
兩至三個月	223	254
超過三個月	20	-
	385	432

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	1,700	1,495
租戶按金		
- 外方	134,077	138,356
- 關連人士	3,442	779
預收租金		
- 外方	4,885	3,589
其他應付款項	42,289	41,556
	<u>186,393</u>	<u>185,775</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：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
零天至一個月	751	473
兩至三個月	505	357
超過三個月	444	665
	<u>1,700</u>	<u>1,495</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。於二零一八年六月三十日，根據租期將於報告期間結束起計十二個月後償付之租戶按金為 85,683,721 港元（二零一七年十二月三十一日：83,245,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
無抵押定期貸款	2,340,000	2,340,000
銀行融資籌辦費用	(32,092)	(36,055)
	<u>2,307,908</u>	<u>2,303,945</u>
應償還賬面值：		
一年以上，但不超過五年	2,307,908	2,303,945
	<u>2,307,908</u>	<u>2,303,945</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一七年一月一日之結餘	1,453,669,230	3,091,413
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	15,726,217	51,130
於二零一七年十二月三十一日之結餘	1,469,395,447	3,142,543
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	7,730,715	25,815
於二零一八年六月三十日之結餘	<u>1,477,126,162</u>	<u>3,168,358</u>

(13) 投資物業：

	二零一八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初之公平值	10,490,000	10,183,000
額外支出	4,546	11,303
投資物業之公平值變動	305,454	295,697
期／年末之公平值	<u>10,800,000</u>	<u>10,490,000</u>

於二零一七年一月二十日，受託人（以其作為泓富產業信託的受託人身份）（作為賣方）及信託基金管理人（以其作為泓富產業信託的管理人身份）就出售海名軒物業與獨立第三方訂立股份購買協議，此項出售已於二零一七年三月三日完成，於出售完成日期的現金代價為877,378,000港元（為出售總金額885,741,000港元減以Harbour Champ Limited 之經調整淨資產值8,363,000港元）。此項出售產生之收益約為299,695,000港元，主要指因有關交易導致的投資物業公平值變動。

失去控制權之資產及負債分析：

	於出售日 千港元
投資物業	594,000
貿易及其他應收款項	240
貿易及其他應付款項	(10,141)
遞延稅項負債	(12,443)
已出售資產之淨值	<u>571,656</u>

透過出售物業公司，其持有之投資物業的公平值變動收益釐定如下：

	千港元
已收代價	877,378
減：已產生之交易成本	(1,598)
減：出售費用	(4,429)
減：淨資產出售	(571,656)
	<u>299,695</u>

出售所得淨現金流入如下：

	千港元
出售所得款項淨額	<u>871,351</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月期間，本集團收益中之 5,756,000 港元及本集團溢利中之 2,690,000 港元來自已出售之附屬公司。

- (14) 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及於二零一八年六月三十日已發行基金單位總數 1,477,126,162 個（二零一七年十二月三十一日：1,469,395,447 個）計算。
- (15) 於報告期間結束時，本集團之流動資產淨額（界定為流動資產減流動負債）為 34,337,000 港元（二零一七年十二月三十一日：35,555,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 10,865,239,000 港元（二零一七年十二月三十一日：10,545,896,000 港元）。
- (16) 業績已由信託基金管理人之審核委員會及披露委員會審閱，並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。

香港，二零一八年八月十四日

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。