

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佈之內容概不負責，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佈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。



(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



二零一一年度中期業績公佈

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及於二零一零年七月二十三日訂立之第四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七項多元化高質素商用物業。

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二零一一年六月三十日止六個月（「報告期間」）之未經審核中期業績，連同二零一零年同期之比較數字如下：

業績摘要

截至六月三十日止六個月（未經審核）

	二零一一年	二零一零年	百分比變化 增加／（減少）
每基金單位分派 （「每基金單位分派」）	0.0595 港元	0.0555 港元	7.2%

主要財務數字	於二零一一年 六月三十日 （未經審核）	於二零一零年 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	3.11 港元	2.70 港元	15.2%
物業估值	6,643,000,000 港元	5,934,000,000 港元	11.9%
資產負債比率**	29.8%	30.1%	(0.3%) ¹

截至六月三十日止六個月（未經審核）

營運資料	二零一一年	二零一零年	百分比變化 增加／（減少）
收益	134,740,000 港元	133,650,000 港元	0.8%
物業收入淨額	104,600,000 港元	105,800,000 港元	(1.1%)
平均單位實際租金	每平方呎 14.77 港元	每平方呎 14.72 港元	0.3%
租用率 （於六月三十日）	98.5%	98.3%	0.2% ¹
租戶續租率	70.4%	61.3%	9.1% ¹
成本對收益比率	22.4%	20.8%	1.6% ¹

** 不包括籌辦費用，並根據借貸總額計算

¹ 絕對變動

分派

按信託基金管理人政策，泓富產業信託將向基金單位持有人分派相等於泓富產業信託年度可分派收入 100% 之款項。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%。

業務回顧

在多年來建立的穩健財政基礎上，泓富產業信託於二零一一年上半年再創佳績。其中，信託基金管理人透過審慎的財務管理措施，令總財務成本按年減少 35.9%。憑著節省財務成本，加上穩定的租金收益，報告期間每基金單位分派按年增加 7.2%。

鑑於泓富產業信託的表現卓越，本人欣然宣佈，泓富產業信託之基金單位持有人可就報告期間獲發中期每基金單位分派 0.0595 港元，按年分派收益率為 6.5%²。

市場回顧

環球經濟於二零一一年上半年維持穩定增長，儘管存著連串不明朗因素：較重大者有日本大地震之後續影響，歐元區債務問題引起的關注，以及中國內地的高通脹。同時，美國疲弱的經濟數據亦令人憂慮這個全球最大經濟體的復甦步伐放緩。

在這種背景下，內地經濟前景仍然樂觀，第二季國內生產總值按年上升 9.5%³。預期國內生產總值將於二零一一年下半年至二零一二年間保持平穩增長。

香港經濟繼續受惠於中國大陸的強勁增長，以及其發展急速兼日趨成熟的消費市場。香港貨物出口量預期於二零一一年按年增加 12%⁴，預期當中一半將銷往內地。全國人民代表大會於今年三月通過的國家第十二個五年規劃，當中強調支持香港續享安定繁榮，相信有助推動香港經濟繼續向前發展。

利好的營商前景持續帶動香港辦公室物業的需求，加上短期內辦公室供應量有限，對高質素辦公室的需求將進一步增加租金。企業將辦公室遷往非核心商業區的趨勢方興未艾，泓富產業信託將在未來數年從這趨勢中受惠。

² 根據泓富產業信託於二零一一年六月三十日之基金單位收市價 1.83 港元計算

³ 資料來源：中華人民共和國國家統計局

⁴ 資料來源：香港特別行政區政府統計處《香港貿易統計》

營運回顧

報告期間，泓富產業信託旗下物業組合錄得 12.3% 的租金調升率，而收益則為 134,700,000 港元。物業組合租用率於二零一一年六月三十日達到 98.5% 的理想水平，平均單位實際租金為每平方呎 14.77 港元。成本對收益比率及資產負債比率保持穩健，分別為 22.4% 及 29.8%。

各項令人鼓舞的數據乃有賴於信託基金管理人的專業管理及有效之租務策略。

前瞻

展望未來，我們有信心泓富產業信託將持續受惠於香港經濟的平穩發展。信託基金管理人預料市場對辦公室物業的需求將日益增加，而企業將辦公室遷往非核心商業區的趨勢亦將持續。有關因素將有利泓富產業信託的持續優良表現。

致意

本人謹向早前於三月辭世之信託基金管理人獨立非執行董事布培先生致意，布培先生對信託基金管理人及泓富產業信託貢獻良多。

本人亦藉此表揚於二零一一年四月八日辭任泓富產業信託的行政總裁兼執行董事徐英略先生，現擔任 ARA 集團另一高級職位。徐英略先生於二零零九年二月一日開始領導本集團，並以他的商業觸覺，協助我們克服金融危機之影響。

此外，本人在此熱烈歡迎於二零一一年七月六日獲委任為獨立非執行董事的黃桂林先生，以及於二零一一年四月八日獲委任為信託基金管理人之執行董事兼署理行政總裁的黃麗虹小姐。

最後，本人感謝董事會，亦感激管理團隊、物業經理、服務供應商及合作夥伴努力不懈為泓富產業信託開創佳績，以及對基金單位持有人之信任和支持致以衷心謝意。

作為泓富產業信託管理人之
泓富資產管理有限公司
主席
趙國雄
香港，二零一一年八月十二日

管理層討論及分析

營運回顧

泓富產業信託於本港非核心商業區擁有七項高質素多元化商用物業，包括三座甲級寫字樓、三座工商綜合物業及一座工業物業之全部或一部份，可出租總面積為1,215,579平方呎，另有合共407個車位。

於二零一一年六月三十日，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
甲級寫字樓				
都會大廈	紅磡	271,418	98	2,445
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,426
海名軒（部份）	紅磡	77,021	–	375
工商綜合物業				
泓富廣場	觀塘	240,000	60	886
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	711
創富中心（部份）	觀塘	149,253	105	577
工業物業				
新寶中心（部份）	新蒲崗	86,168	22	223
總計		1,215,579	407	6,643

在報告期間內，香港地產市道暢旺。辦公室需求達到自二零零八年金融危機以來最高水平。此外，核心商業區的辦公室供應不足，導致租金急升，並形成重置辦公室至非核心地區的強烈趨勢。泓富產業信託已作好準備把握此趨勢，並且已於二零一一年上半年，取得出色的租金調升率，高達 12.3%。

積極的租賃策略及穩健的租戶關係，一直為泓富產業信託業務策略的關鍵部份，於回顧期內成為其良好業務表現的重要貢獻因素。報告期間內，泓富產業信託的組合達到 70.4% 的穩健租戶續租率，平均單位實際租金升至每平方呎 14.77 港元。於二零一一年六月三十日，租用率維持於 98.5% 之理想水平。

同時，信託基金管理人執行了有效的措施，精簡並增加營運效率。報告期間內，此等策略使泓富產業信託令成本對收益比率維持於較低的 22.4%。

於二零一一年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率處於穩健水平，為 29.8%，使我們擁有穩健的資產負債表，得以從未來增長機遇中獲益。

投資回顧

信託基金管理人將繼續物色具潛質的收購機會。我們將根據嚴格的投資準則對收購目標作出審慎評估，該等準則包括提升資產價值之潛力、具自然增長之前景及與組合內現有物業的協同效應。

資產增值

資產增值乃信託基金管理人為租戶提升營業環境之持續策略之主要部份。該等資產增值措施旨在幫助確保租金收入持續增長，並維持高租用率及租戶續租水平，亦為物業增值。各項資產增值工程已於報告期間內完成，而日後將對組合內的其他物業進行更多改善工程。

潮流工貿中心

潮流工貿中心位於荔枝角青山道，該區為九龍成衣及時裝批發業之心臟地帶。荔枝角區近年有多座新落成大廈及翻新項目竣工。為應對新的競爭，信託基金管理人已開始翻新潮流工貿中心的低層外牆及大廈地下大堂，使之更具現代甲級商業大廈的格調。改善工程將有助潮流工貿中心維持其於鄰近地區的尊貴地位，預期在二零一一年第三季完成。

泓富廣場

泓富廣場座落於九龍東觀塘區，該區近年經歷龐大發展而成為新商業樞紐。為應對區內新落成大廈帶來的劇烈競爭，信託基金管理人於二零零八年開始翻新及改善樓宇的項目。泓富廣場的客用升降機操控系統亦將於二零一一年下半年全面更換。此項改善措施將使升降機系統現代化，以符合高級商業樓宇標準，並為租戶及訪客提供有效率及舒適的升降機服務。

創富中心

創富中心物業座落於九龍東之策略性位置，而該區最近幾年已蛻變成現代商業樞紐。該大廈已抓緊此趨勢成功吸納許多新的優質租戶。為營造與鄰近其他翻新項目呼應的嶄新現代化形象，創富中心的地面主要大堂及個別樓層大堂已於二零一一年上半年翻新。

前景

泓富產業信託於過去五年已克服了各種因經濟不穩定因素帶來的挑戰，自二零零五年十二月十六日上市起，一直達到穩定及可持續的業績。

時至今日，泓富產業信託已作好準備把握香港企業將辦公室遷往非核心商業區的趨勢，而預期於二零一一年下半年，這個趨勢將進一步加劇。

憑藉信託基金管理人之豐富經驗和專業管理知識，以及 Goodwell-Prosperity Property Services Limited（作為物業管理人）之辛勤及專業態度，我們有信心，泓富產業信託將繼續為基金單位持有人帶來穩定回報。

財務回顧

組合內各項物業於報告期間之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
甲級寫字樓				
都會大廈	34,297	8,884	43,181	33,857
泓富產業千禧廣場	21,909	5,611	27,520	20,843
海名軒（部份）	8,316	1,080	9,396	8,258
工商綜合物業				
泓富廣場	19,577	64	19,641	14,608
潮流工貿中心	13,742	3,025	16,767	13,166
創富中心（部份）	11,468	1,439	12,907	10,008
工業物業				
新寶中心（部份）	4,504	820	5,324	3,864
總計	113,813	20,923	134,736	104,604

收益

報告期間內的收益增加至134,700,000港元，較去年同期增長1,100,000港元或0.8%。

收益包括租金及停車場收入113,800,000港元，加上租金相關收入20,900,000港元。租金及停車場收入較去年同期增長1,200,000港元或1.1%。

物業收入淨額

就報告期間，物業收入淨額為104,600,000港元，較去年同期減少1,200,000港元或1.1%。此乃由於承二零二零年租金調升率負數造成之負面影響所致。預期此影響將因二零一一年上半年租金調升率強力反彈而得到緩解。成本對收益比率為22.4%。

可分派收入

泓富產業信託於報告期間可向泓富產業信託基金單位持有人分派之未經審核可分派收入為80,600,000港元，每基金單位分派為0.0595港元。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報告期間之綜合淨溢利，並作出若干非現金有關之調整（定義見信託契約），包括因利率掉期合約而產生之融資成本5,000,000港元（相等於每基金單位0.0037港元）之影響，均已計入報告期間之簡明綜合全面收益表。

流動資金及融資

於二零一一年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資合共為2,200,000,000港元，當中包括一項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。定期貸款融資已於二零一零年十二月十六日全部提取，而於二零一一年六月三十日，310,000,000港元之循環信貸融資已獲提取。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。

定期貸款融資及循環信貸融資均採用浮動利率計息。為對沖定期貸款之利率波動，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80%之定期貸款（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%。

於二零一一年六月三十日，泓富產業信託借貸總額（不包括籌辦費用）佔資產總額之百分比為29.8%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為39.7%。

考慮到泓富產業信託之投資物業之公平值、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

就報告期間，根據獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問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 702,300,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	5,934,000	5,256,000
額外支出	6,725	7,793
投資物業公平值之變動	702,275	670,207
期間／年度終結時之公平值	<u>6,643,000</u>	<u>5,934,000</u>

資產之抵押

於二零一一年六月三十日，泓富產業信託賬面總值為6,589,900,000港元之七項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2,200,000,000港元之貸款融資（包括一項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）提供擔保。

僱員

泓富產業信託由信託基金管理人管理，本身並未聘用任何員工。

基金單位之購回、出售或贖回

於報告期間內，除信託基金管理人出售6,074,000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）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規範及程序。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將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文。

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二零一一年八月三十一日（星期三）至二零一一年九月五日（星期一）（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二零一一年八月三十日（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。中期分派將於二零一一年九月九日（星期五）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披露委員會與審核委員會，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「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

公眾持有量

就信託基金管理人所知，於二零一一年六月三十日，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

泓富產業信託有關報告期間之中期報告，將於二零一一年八月三十一日(星期三)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。

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益	3	134,736	133,651
物業管理費		(3,122)	(3,109)
物業營運支出		(27,010)	(24,740)
物業營運支出總額		(30,132)	(27,849)
物業收入淨額		104,604	105,802
利息收入		338	10
管理人費用		(15,615)	(13,872)
信託及其他支出		(3,532)	(3,129)
期內投資物業公平值之變動		702,275	266,811
融資成本	5	(22,292)	(34,758)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		765,778	320,864
稅項	6	(125,951)	(52,758)
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利		639,827	268,106
向基金單位持有人分派		(80,593)	(74,297)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		559,234	193,809
其他全面收益			
現金流對沖之公平值變動		32,732	17,774
就現金流對沖作出重新分類調整		-	6,663
其他全面收益總額		32,732	24,437
扣除與基金單位持有人交易後期內全面收益總額		591,966	218,246
可供分派予基金單位持有人之收益		80,593	74,297
每基金單位基本溢利及每基金單位攤薄後溢利(港元)	7	0.47	0.20

分派表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利	639,827	268,106
調整（附註(i)）：		
管理人費用	15,589	13,848
投資物業公平值之變動	(702,275)	(266,811)
融資成本	5,031	8,760
遞延稅項	122,421	50,394
可分派收入	80,593	74,297
向基金單位持有人分派：		
截至六月三十日止六個月	80,593	74,297
每基金單位之分派（港元）（附註(ii)）	0.0595	0.0555

附註：

(i) 本半年度調整項目包括：

- 管理人費用總額為 15,615,000 港元（二零一零年：13,872,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用總額為 15,589,000 港元（二零一零年：13,848,000 港元）（差額 26,000 港元（二零一零年：24,000 港元）以現金支付）；
- 投資物業公平值變動為 702,275,000 港元（二零一零年：266,811,000 港元）；
- 調整為會計融資成本 22,292,000 港元（二零一零年：34,758,000 港元）減現金融資成本 17,261,000 港元（二零一零年：25,998,000 港元）之差額；及
- 遞延稅項撥備 122,421,000 港元（二零一零年：50,394,000 港元）。

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%，而信託基金管理人政策既定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於有關財政期間扣除稅項後之綜合溢利，並作出若干調整（定義見信託契約），調整已記入有關財政期間之簡明綜合全面收益表。

(ii) 每基金單位之分派為 0.0595 港元（二零一零年：0.0555 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 80,593,000 港元（二零一零年：74,297,000 港元），除以二零一一年六月三十日之已發行之基金單位加上分派期間後作為二零一一年第二季度之管理人費用向信託基金管理人發行之基金單位數目合共 1,355,008,050 個基金單位（二零一零年：1,338,387,711 個基金單位）計算。

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

		二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 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		6,643,000	5,934,000
衍生金融工具		421	-
		<u>6,643,421</u>	<u>5,934,000</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	8	9,580	8,002
可退回稅項		48	261
銀行結餘及現金		319,644	29,832
流動資產總值		<u>329,272</u>	<u>38,095</u>
資產總值		<u>6,972,693</u>	<u>5,972,095</u>
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		-	32,311
有抵押定期貸款	10	1,728,165	1,723,933
遞延稅項負債		510,761	388,340
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>2,238,926</u>	<u>2,144,584</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	120,348	115,095
應付關連公司款項		8,098	8,113
有抵押循環貸款	10	310,000	26,000
稅項撥備		5,472	3,069
應付管理人費用		8,192	7,577
應付分派		80,593	73,534
流動負債總額		<u>532,703</u>	<u>233,388</u>
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>2,771,629</u>	<u>2,377,972</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>4,201,064</u>	<u>3,594,123</u>
已發行基金單位（千個）	11	<u>1,350,556</u>	<u>1,342,637</u>
每基金單位資產淨值（港元）	12	<u>3.11</u>	<u>2.70</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衍生工具除外。

除下述者外，截至二零一一年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製泓富產業信託截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

於本期間，泓富產業信託已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂或經修訂準則、詮釋及修訂（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	對二零一零年香港財務報告準則之改善
香港會計準則第 24 號（於二零零九年修訂）	關連方披露
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股之分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第 14 號（修訂本）	最低資金規定之預付款
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第 19 號	以股本工具消除金融負債

於本期間應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對此等簡明綜合財務報表所報金額及／或此等簡明綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

泓富產業信託並無提早應用已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂。以下於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表日期後頒佈之新訂及經修訂準則及修訂已獲授權頒佈，惟尚未生效：

香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	嚴重通脹及為首次採納者 刪除固定日期 ¹
香港財務報告準則準則第 10 號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則準則第 11 號	共同安排 ²
香港財務報告準則準則第 12 號	於其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則準則第 13 號	公平值計量 ²
香港會計準則第 27 號（於二零一一年修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第 28 號（於二零一一年修訂）	於聯營公司及合營企業之 投資 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

(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（「香港會計準則第 34 號」）「中期財務報告」及證券及期貨事務監察委員會頒佈的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，藉著泓富產業信託之現時適用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末起計一年內之現時需求。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

(3) 泓富產業信託之收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業之租金總額		
租金收入	104,951	104,272
停車場收入	8,862	8,297
	<hr/>	<hr/>
	113,813	112,569
租金相關收入	20,923	21,082
	<hr/>	<hr/>
	134,736	133,651

(4) 分部資料

泓富產業信託目前投資於七項位於香港之寫字樓、工商綜合物業及工業物業，即都會大廈、泓富產業千禧廣場、海名軒（部份）、泓富廣場、潮流工貿中心、創富中心（部份）及新寶中心（部份）。泓富產業信託乃按該等物業呈報其分部資料，呈列如下：

截至二零一一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	海名軒 (部份)	泓富廣場	潮流工貿 中心	創富中心 (部份)	新寶中心 (部份)	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
香港分部收益	43,181	27,520	9,396	19,641	16,767	12,907	5,324	134,736
分部溢利	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	33,857	20,843	8,258	14,608	13,166	10,008	3,864	104,604
利息收入								338
管理人費用								(15,615)
信託及其他支出								(3,532)
投資物業公平值之變動								702,275
融資成本								(22,292)
扣除稅項及與基金單位 持有人交易前溢利								<hr/>
								765,778

截至二零一零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 (部份) 千港元	泓富廣場 千港元	潮流工貿 中心 千港元	創富中心 (部份) 千港元	新寶中心 (部份) 千港元	綜合 千港元
香港分部收益	43,292	28,411	9,399	18,421	16,127	12,688	5,313	133,651
分部溢利	34,756	22,808	8,300	13,749	12,709	9,683	3,797	105,802
利息收入								10
管理人費用								(13,872)
信託及其他支出								(3,129)
投資物業公平值之變動								266,811
融資成本								(34,758)
扣除稅項及與基金單位 持有人交易前溢利								320,864

分部溢利即物業收入淨額，計算目標為向信託基金管理人呈報。

(5) 融資成本：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
利息支出：		
— 有抵押定期貸款	14,677	7,587
— 解除對沖儲備	-	6,663
— 經現金流對沖之利息支出調撥	7,346	20,508
	22,023	34,758
— 有抵押循環貸款	269	-
	22,292	34,758

(6) 稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
即期稅項	3,530	2,364
遞延稅項	122,421	50,394
	125,951	52,758

回顧期間內所用之估計稅率為16.5%。由於泓富產業信託若干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以往年度之稅項虧損所抵銷，故毋須計提此等附屬公司之香港利得稅撥備。

- (7) 每基金單位基本盈利乃以基金單位持有人交易前期內溢利 639,827,000 港元（二零一零年：268,106,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 1,347,293,796 個（二零一零年：1,329,505,992 個）基金單位計算。

每基金單位攤薄盈利乃以基金單位持有人交易前期內溢利 639,827,000 港元（二零一零年：268,106,000 港元）除以期內已發行基金單位 1,347,293,796 個（二零一零年：1,329,505,992 個）之加權平均數，連同潛在基金單位（就管理人費用將發行之基金單位）1,119,075 個（二零一零年：1,215,936 個）之影響，合共為 1,348,412,871 個（二零一零年：1,330,721,928 個）基金單位。

- (8) 貿易及其他應收款項：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	567	376
按金、預付款項及其他應收款項	9,013	7,626
	<u>9,580</u>	<u>8,002</u>

泓富產業信託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下：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	223	223
二至三個月	284	153
超過三個月	60	-
	<u>567</u>	<u>376</u>

(9) 貿易及其他應付款項：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	645	562
租戶按金		
– 外方	82,409	76,165
– 相關人士	411	411
預收租金		
– 外方	1,718	1,430
其他應付款項	35,165	36,527
	<u>120,348</u>	<u>115,095</u>

泓富產業信託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：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	216	249
二至三個月	374	186
超過三個月	55	127
	<u>645</u>	<u>562</u>

租戶按金指於經營租賃安排終止或取消後可退還租戶之按金以及就持續成本未償付之金額。租戶按金可於租賃協議終止後 45 日內退還租戶。報告期間起計十二個月後根據租期將予償付之租戶按金為 51,105,000 港元(二零一零年：48,363,000 港元)。

(10) 借貸：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押定期貸款	1,770,000	1,770,000
籌辦費用	(41,835)	(46,067)
	<u>1,728,165</u>	<u>1,723,933</u>
有抵押循環貸款	310,000	26,000
	<u>2,038,165</u>	<u>1,749,933</u>
應償還賬面值：		
一年內	310,000	26,000
兩年以上，但不超過五年	1,728,165	1,723,933
	<u>2,038,165</u>	<u>1,749,933</u>

(11) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一零年一月一日之結餘	1,323,581,882	2,799,290
年內為支付管理人之基本費用及浮動費用而發行之新基金單位	19,054,800	27,841
於二零一零年十二月三十一日之結餘	1,342,636,682	2,827,131
期內為支付管理人之基本費用及浮動費用而發行之新基金單位	7,919,664	14,975
於二零一一年六月三十日之結餘	1,350,556,346	2,842,106

- (12) 每基金單位之資產淨值乃根據泓富產業信託之資產淨值（不包括對沖儲備）4,200,643,000 港元（二零一零年十二月三十一日：3,626,434,000 港元）及二零一一年六月三十日已發行基金單位總數 1,350,556,346 個（二零一零年十二月三十一日：1,342,636,682 個）計算。
- (13) 於二零一一年六月三十日，泓富產業信託之流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為 203,431,000 港元（二零一零年十二月三十一日：195,293,000 港元），而泓富產業信託之資產總值減流動負債為 6,439,990,000 港元（二零一零年十二月三十一日：5,738,707,000 港元）。
- (14) 業績已由信託基金管理人披露委員會與審核委員會，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「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

於本公佈日期，信託基金管理人董事包括非執行董事趙國雄先生（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先生、孫潘秀美女士及黃桂林先生。