

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

### 二零一七年度中期業績公告

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）（「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。泓富產業信託現時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二零一七年六月三十日止六個月（「報告期間」）之未經審核中期業績，連同二零一六年同期之比較數據如下：

### 業績摘要

	<u>截至二零一七年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>截至二零一六年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>百分比變化 增加／(減少)</u>
每基金單位分派	0.0915 港元	0.0906 港元	1.0%

<u>主要財務數字</u>	<u>於二零一七年 六月三十日 (未經審核)</u>	<u>於二零一六年 十二月三十一日 (經審核)</u>	<u>百分比變化 增加／(減少)</u>
每基金單位資產淨值	5.42 港元	5.17 港元	4.8%
物業估值	10,335,000,000 港元	10,777,000,000 港元 <sup>1</sup>	(4.1%)
資產負債比率 <sup>2</sup>	25.4%	26.4%	(1.0%) <sup>3</sup>

<u>營運資料</u>	<u>截至二零一七年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>截至二零一六年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>百分比變化 增加／(減少)</u>
收益	222,500,000 港元	222,900,000 港元	(0.2%)
物業收入淨額	177,000,000 港元	176,000,000 港元	0.6%
平均單位實際租金	每平方呎 24.11 港元	每平方呎 23.47 港元	2.7%
租用率 (於六月三十日)	96.7%	96.7%	-
成本對收益比率	20.4%	21.1%	(0.7%) <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年十二月三十一日之估值包括轉撥至分類為持作出售之出售組別資產之海名軒物業 594,000,000 港元。

<sup>2</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>3</sup> 絕對變動

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

於二零一七年六月三十日，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。於二零一七年六月三十日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零一七年六月三十日，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	3,213	98.5%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,082	97.5%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	1,092	93.8%
<b>商用物業</b>					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,707	94.1%
<b>工商綜合物業</b>					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,041	97.8%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	876	100.0%
<b>工業物業</b>					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	324	92.4%
<b>總計</b>		<b>1,275,153</b>	<b>498</b>	<b>10,335</b>	<b>96.7%</b>

截至二零一七年六月三十日六個月期間（「報告期間」），美國聯儲局兩度加息，英、法兩國分別舉行國會和總統大選。二零一七年初，市場保持觀望氣氛，隨著美國經濟蓬勃，歐洲政局危機緩和，市場情緒逐漸舒緩。至於中國，國內生產總值增長 6.9%，通脹幅度溫和。

在全球經濟轉趨穩定的大環境下，本港零售業重拾增長動力，總消費支出上升。同時，多項住宅市場物業價格指數均創新高。中環美利道和九龍東啟德兩大商貿用地，成交價皆擦

新香港記錄，反映對傳統核心商業區和第二個核心商業區的寫字樓之前景樂觀。

受中國內地公司強勁需求所支持，中環、灣仔及銅鑼灣等核心地區寫字樓租金穩步增長。新甲級寫字樓吸引優質租戶遷入九龍東、黃竹坑和港島東等非核心地區。在政府政策推動下，九龍東正逐漸轉型為商業區。於報告期間，泓富產業信託錄得 8.1% 的租金調升率，租用率保持於 96.7% 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 2.7% 的增長，達每平方呎 24.11 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，因此能夠締造佳績。

與此同時，信託基金管理人執行了有效的措施以提高營運效率，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 20.4% 的相對較低水平。

於二零一七年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率維持 25.4%（二零一六年十二月三十一日：26.4%）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審慎執行其投資策略，並按照既定之投資準則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。然而，信託基金管理人亦不時審視現有物業組合並會考慮不同機遇，包括出售資產。海名軒物業於二零一七年三月三日完成出售，是次出售收益約 299,700,000 港元，將用作為基金單位持有人提升價值。

## **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，我們於都會大廈進行了一項資產增值工程。

都會大廈位於紅磡商業樞紐，維港美景一覽無遺。為與新落成甲級寫字樓配套媲美及增加大廈之競爭力，我們於指定樓層之專用及公用洗手間進行翻新工程。

## **展望**

隨著上半年之穩定表現，二零一七年下半年環球經濟預計表現理想。美國就業情況良好，通脹壓力消退，預期聯儲局會逐步縮減其資產負債表之規模。

中國人民銀行持續以溫和方式收緊資金流動情況。然而，預期二零一七年國內生產總值能達至政府的增長目標。

在中國企業對香港寫字樓的強大需求下，持續帶動寫字樓租賃市場之發展。此外，債券通開通及一帶一路策略之落實，將有助香港之中期經濟增長。

泓富產業信託展示了捕捉市場機遇的能力及在不同經濟週期中發揮有效管理營運的能力。憑藉在九龍東地區的強大據點，泓富產業信託將持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。除非出現不可預測之情況，我們對未來前景持審慎樂觀態度。

## 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
<b>甲級寫字樓</b>				
都會大廈	56,731	10,038	66,769	55,339
泓富產業千禧廣場	37,869	6,818	44,687	37,002
創業街 9 號	17,437	2,132	19,569	15,560
<b>商用物業</b>				
海名軒（部分）*	4,277	1,479	5,756	4,880
泓富廣場	33,830	256	34,086	25,513
<b>工商綜合物業</b>				
潮流工貿中心	21,207	3,093	24,300	17,837
創富中心（部分）	18,051	1,618	19,669	15,176
<b>工業物業</b>				
新寶中心（部分）	6,704	969	7,673	5,734
<b>總計</b>	<b>196,106</b>	<b>26,403</b>	<b>222,509</b>	<b>177,041</b>

\* 截至海名軒物業於二零一七年三月三日完成出售為止。

## 收益

報告期間內，收益，包括租金及停車場收入 196,100,000 港元加上租金相關收入 26,400,000 港元，輕微降至 222,500,000 港元，較去年同期減少 400,000 港元或 0.2%。收益減少主要因為海名軒物業於二零一七年三月三日出售所帶來之 9,100,000 港元之收益減少所致。

## 物業收入淨額

報告期間的物業收入淨額為 177,000,000 港元，較去年同期增加 1,000,000 港元或 0.6%。增長主要因為整體物業組合錄得 8.1% 的租金調升率。成本對收益比率為 20.4%。

## 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 134,100,000 港元，每基金單位分派為 0.0915 港元，相當於年度分派收益率 5.5%<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 5,500,000 港元（相等於每基金單位 0.0038 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

於二零一七年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資合共為 3,300,000,000 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。定期貸款融資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；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年利率 1.05% 計息，將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 2,500,000,000 港元信貸融資而言，2,070,000,000 港元之定期貸款融資已於二零一四年十一月二十八日獲全部提取。於二零一七年六月三十日，循環信貸融資並未獲提取。

---

<sup>4</sup> 以泓富產業信託於二零一七年六月三十日之基金單位收市價 3.32 港元為基準。

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。於二零一七年六月三十日，泓富產業信託約 74%（二零一六年十二月三十一日：74%）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。

於二零一七年六月三十日，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 25.4%（二零一六年十二月三十一日：26.4%），而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 29.9%（二零一六年十二月三十一日：31.2%）。

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 146,300,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	10,183,000	10,419,000
額外支出	5,664	12,666
投資物業之公平值變動	146,336	345,334
轉撥至分類為持作出售之出售組別資產	-	(594,000)*
期間／年度終結時之公平值	10,335,000	10,183,000

\*金額包括轉撥至分類為持作出售之出售組別資產之海名軒物業。



## 資產抵押

於二零一七年六月三十日，泓富產業信託賬面總值為 5,712,700,000 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。

泓富產業信託及其若干附屬公司已為 2,500,000,000 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，除信託基金管理人出售 12,107,000 個基金單位（信託基金管理人收取該等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二零一七年九月四日（星期一）至二零一七年九月七日（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二零一七年九月一日（星期五）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。中期分派將於二零一七年九月十二日（星期二）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，於二零一七年六月三十日，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**

泓富產業信託於報告期間之中期報告，將於二零一七年八月三十一日（星期四）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

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收益	3	222,509	222,925
物業管理費用		(5,452)	(5,345)
物業營運支出		(40,016)	(41,627)
物業營運支出總額		(45,468)	(46,972)
物業收入淨額		177,041	175,953
利息收入		2,654	23
管理人費用		(25,661)	(26,328)
信託及其他支出	5	(4,520)	(4,906)
出售物業公司之收益	13	299,695	-
投資物業之公平值變動		146,336	264,089
衍生金融工具之公平值變動		(31,487)	(9,535)
融資成本	6	(35,089)	(35,341)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利		528,969	363,955
稅項	7	(18,969)	(16,965)
未計與基金單位持有人交易的期內溢利		510,000	346,990
向基金單位持有人分派		(134,096)	(131,372)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		375,904	215,618
其他全面收益 – 可能於其後分類至損益之項目：			
重新分類對沖儲備至損益		-	1,261
期間之其他全面收益		-	1,261
扣除與基金單位持有人交易後期內全面收益總額		375,904	216,879
可供分派予基金單位持有人之收益		134,096	131,372
每基金單位基本溢利（港元）	8	0.35	0.24

## 分派表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	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	510,000	346,990
<b>調整：</b>		
管理人費用	25,093	25,758
出售物業公司之收益	(299,695)	-
投資物業之公平值變動	(146,336)	(264,089)
衍生金融工具之公平值變動	31,487	9,535
融資成本	5,531	6,333
遞延稅項	8,016	6,845
可分派收入（附註(i)）	<u>134,096</u>	<u>131,372</u>
向基金單位持有人分派： 截至六月三十日止六個月	<u>134,096</u>	<u>131,372</u>
每基金單位之分派（港元）（附註(ii)）	<u>0.0915</u>	<u>0.0906</u>

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 25,661,000 港元（二零一六年：26,328,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為 25,093,000 港元（二零一六年：25,758,000 港元）（差額 568,000 港元（二零一六年：570,000 港元）以現金支付）；
- (b) 投資物業之公平值變動 146,336,000 港元（二零一六年：264,089,000 港元）以及衍生金融工具公平值變動 31,487,000 港元（二零一六年：9,535,000 港元）；及出售物業公司之收益 299,695,000 港元（二零一六年：無）；

- (c) 就會計融資成本 35,089,000 港元（二零一六年：35,341,000 港元）減現金融資成本 29,558,000 港元（二零一六年：29,008,000 港元）之差額所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備 8,016,000 港元（二零一六年：6,845,000 港元）。
- (ii) 每基金單位之分派為 0.0915 港元（二零一六年：0.0906 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 134,096,000 港元（二零一六年：131,372,000 港元），除以於二零一七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 1,465,548,870 個基金單位（二零一六年：1,449,733,936 個基金單位）計算。

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一七年六月三十日

		二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 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	10,335,000	10,183,000
衍生金融工具		12,866	38,436
		<u>10,347,866</u>	<u>10,221,436</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	9	9,794	39,332
到期日超過三個月之銀行存款		50,000	-
銀行結餘及現金		891,233	72,444
		<u>951,027</u>	<u>111,776</u>
分類為持作出售之出售組別資產	13	-	595,560
流動資產總額		<u>951,027</u>	<u>707,336</u>
<b>資產總額</b>		<u>11,298,893</u>	<u>10,928,772</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		5,973	56
定期貸款	11	2,838,839	2,833,308
遞延稅項負債		181,461	175,489
		<u>3,026,273</u>	<u>3,008,853</u>
非流動負債總額（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）		<u>3,026,273</u>	<u>3,008,853</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	186,282	212,564
應付關聯公司款項		9,150	7,252
有抵押循環貸款	11	-	20,000
稅項撥備		12,814	1,861
應付管理人費用		12,838	13,562
應付分派		134,096	126,990
		<u>355,180</u>	<u>382,229</u>

與分類為持作出售之出售組別資產直接相關之負債	13	-	21,969
流動負債總額		355,180	404,198
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		3,381,453	3,413,051
基金單位持有人應佔資產淨值		7,917,440	7,515,721
已發行基金單位（千個）	12	1,461,840	1,453,669
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	14	5.42	5.17

## 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，截至二零一七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二零一六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，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，其於二零一七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7號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂本	確認未變動虧損之遞延稅項資產

於本期間應用香港財務報告準則之修訂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及詮釋。

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15號	來自客戶合約之收益和相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告準則理事會）詮釋第23號	不確定性的所得稅處理方法 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業之轉讓 <sup>1</sup>



香港財務報告準則之  
修訂本

對香港財務報告準則二零一四年至二零一六年  
週期之年度改進（除香港財務報告準則第12  
之修訂本<sup>1</sup>外）

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度生效

<sup>3</sup> 於待定日期或之後開始的年度生效

## 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產、金融負債分類及計量、一般對沖會計之規定及金融資產之減值規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

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合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，一般按「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權益投資均於其後會計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（並非持有作買賣）的其後公平值變動，而一般情況下，僅於損益賬確認股息收入。

就金融資產之減值而言，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。

信託基金管理人預期，將來應用上述新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本，包括香港財務報告準則第9號，不會對本集團簡明綜合財務報表造成重大影響。

(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，泓富產業信託擁有足夠營運資金應付自報告期間結束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	
	二零一七年	二零一六年
	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	182,389	182,353
停車場收入	13,717	12,904
	<hr/>	<hr/>
	196,106	195,257
租金相關收入	26,403	27,668
	<hr/>	<hr/>
	222,509	222,925
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(4) 分部資料：

於報告期間，泓富產業信託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）（直至其於二零一七年三月三日出售完成為止）、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
香港分部收益	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(參照附註13)

截至二零一六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	61,641	44,434	19,218	14,892	33,095	23,150	18,925	7,570	222,925
分部溢利	47,686	36,724	15,440	12,323	26,704	16,918	14,430	5,728	175,953
利息收入									23
管理人費用									(26,328)
信託及其他支出									(4,906)
投資物業之公平值變動									264,089
衍生金融工具之公平值變動									(9,535)
融資成本									(35,341)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利									363,955

(5) 信託及其他支出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師費用	130	118
後勤服務費用	27	36
銀行收費	852	991
法律及專業收費	435	631
公關相關開支	162	174
過戶登記處費用	300	300
信託行政開支	1,066	1,097
受託人費用	1,548	1,559
	<hr/>	<hr/>
	4,520	4,906
	<hr/>	<hr/>

(6) 融資成本：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	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	25,150
無抵押定期貸款	7,405	4,599
經利率掉期之利息支出調撥	4,522	5,539
	<hr/>	<hr/>
	35,077	35,288
有抵押循環貸款	12	53
	<hr/>	<hr/>
	35,089	35,341
	<hr/>	<hr/>

(7) 稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項	10,953	10,120
遞延稅項	8,016	6,845
	<hr/>	<hr/>
	18,969	16,965
	<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 510,000,000 港元（二零一六年：346,990,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 1,461,739,065 個（二零一六年：1,445,799,439 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：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	940	1,061
減：呆壞賬撥備	(123)	(3)
	<u>817</u>	<u>1,058</u>
分類為持作出售之資產之應收按金（附註 13）	-	30,000
按金、預付款項及其他應收款項	8,977	8,274
	<u>9,794</u>	<u>39,332</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：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	90	129
兩至三個月	727	929
	<u>817</u>	<u>1,058</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	2,697	2,082
已收取作為誠意金之按金 (附註 13)	-	30,000
租戶按金		
- 外方	134,646	131,395
- 相關人士	774	774
預收租金		
- 外方	5,009	4,195
其他應付款項	43,156	44,118
	<u>186,282</u>	<u>212,564</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：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	1,169	421
兩至三個月	1,027	1,055
超過三個月	501	606
	<u>2,697</u>	<u>2,082</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。於二零一七年六月三十日，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 81,929,000 港元（二零一六年十二月三十一日：84,789,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押定期貸款	2,070,000	2,070,000
無抵押定期貸款	800,000	800,000
銀行融資籌辦費用	(31,161)	(36,692)
	<hr/>	<hr/>
	2,838,839	2,833,308
有抵押循環貸款	-	20,000
	<hr/>	<hr/>
	2,838,839	2,853,308
	<hr/>	<hr/>
應償還賬面值：		
一年以內	-	20,000
一年以上，但不超過五年	2,838,839	2,833,308
	<hr/>	<hr/>
	2,838,839	2,853,308
	<hr/>	<hr/>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一六年一月一日之結餘	1,436,853,915	3,039,570
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	16,815,315	51,843
	<hr/>	<hr/>
於二零一六年十二月三十一日之結餘	1,453,669,230	3,091,413
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	8,171,223	25,815
	<hr/>	<hr/>
於二零一七年六月三十日之結餘	1,461,840,453	3,117,228
	<hr/>	<hr/>

(13) 投資物業：

	二零一七年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初之公平值	10,183,000	10,419,000
額外支出	5,664	12,666
投資物業之公平值變動	146,336	345,334
轉撥至分類為持作出售之出售組別資產	-	(594,000)
期／年末之公平值	10,335,000	10,183,000

於二零一六年十二月八日，信託基金管理人（以其作為泓富產業信託的管理人身份）與一名獨立第三方（「買方」）就出售海名軒物業（透過出售其控股公司 Harbour Champ Limited）簽署意向函。受託人律師收取並持有 30,000,000 港元款項作為誠意金（分別包括在附註 9 和 10 的分類為持作出售之資產之應收按金，以及已收取作為誠意金之按金的相應金額）。信託基金管理人認為根據香港財務準則第 5 號持作出售的非流動資產及已終止經營業務，於二零一六年十二月三十一日，Harbour Champ Limited 之資產及負債應歸類為持作出售。

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）及信託基金管理人與買方訂立相關股份購買協議，此項出售已於二零一七年三月三日以現金代價 877,378,000 港元（為出售金額 885,741,000 港元減以 Harbour Champ Limited 之經調整淨資產值 8,363,000 港元）完成出售。此項出售產生之收益約為 299,695,000 港元，主要為此次出售事項之投資物業之公平值變動。

## 失去控制權之資產及負債分析：

	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	571,656



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)
	<hr/>
	299,695
	<hr/>

出售所得淨現金流入如下：

	千港元
出售所得款項淨額	871,351

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二零一七年六月三十日已發行基金單位總數 1,461,840,453 個(二零一六年十二月三十一日：1,453,669,230 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 595,847,000 港元(二零一六年十二月三十一日：303,138,000 港元)，而本集團之資產總值減流動負債為 10,943,713,000 港元(二零一六年十二月三十一日：10,524,574,000 港元)。
- (16) 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，二零一七年八月十一日

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。