



Stock Code 股份代號 : 808

# SOLID FOUNDATIONS 穩固根基

INTERIM REPORT 2017 中期報告

## 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七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 128 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亞騰資產管理有限公司（「亞騰」）之全資附屬公司。在矢志成為亞洲頂尖房地產基金管理公司之願景推動下，亞騰現成為亞洲區內首屈一指的綜合房地產基金管理人，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。



泓富產業信託管理人為基金單位持有人提供穩定而可觀的回報，好比翠竹正直可靠。竹枝節節攀升，強韌剛健，有如泓富產業信託「實力雄厚，基礎堅實」。

封面展現的碧綠色彩和自然元素，亦象徵資產管理人对回饋社會的重視。

# 目錄

2	業績摘要
4	管理層討論及分析
11	企業管治
16	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
51	表現概覽
53	投資物業組合
54	公司資料

## 02 業績摘要

每基金單位分派<sup>1</sup>

 1.0%

二零一七年上半年 0.0915 港元

二零一六年上半年 0.0906 港元

每基金單位資產淨值

 4.8%

於二零一七年六月三十日 5.42 港元

於二零一六年十二月三十一日 5.17 港元

資產負債比率

 1.0%<sup>2</sup>

於二零一七年六月三十日 25.4%

於二零一六年十二月三十一日 26.4%

物業收入淨額<sup>1</sup>

 0.6%

二零一七年上半年 177.0 百萬港元

二零一六年上半年 176.0 百萬港元

平均單位實際租金<sup>1</sup>

 2.7%

二零一七年上半年 每平方呎 24.11 港元

二零一六年上半年 每平方呎 23.47 港元

成本對收益比率<sup>1</sup>

 0.7%<sup>2</sup>

二零一七年上半年 20.4%

二零一六年上半年 21.1%

附註：

<sup>1</sup> 截至六月三十日止六個月。

<sup>2</sup> 絕對變動。

	截至二零一七年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零一六年 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>0.0915 港元</b>	0.0906 港元	1.0%

## 主要財務數字

	於二零一七年 六月三十日 (未經審核)	於二零一六年 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>5.42 港元</b>	5.17 港元	4.8%
物業估值	<b>10,335,000,000 港元</b>	10,777,000,000 港元 <sup>1</sup>	(4.1%)
資產負債比率 <sup>2</sup>	<b>25.4%</b>	26.4%	(1.0%) <sup>3</sup>

## 營運資料

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

附註：

<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。

## 04 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止六個月期間(「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。

## 06 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 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	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(定義見構成泓富產業信託之信託契約(「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」)。

附註：

<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。

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。

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	<b>10,183,000</b>	10,419,000
額外支出	<b>5,664</b>	12,666
投資物業之公平值變動	<b>146,336</b>	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	<b>10,335,000</b>	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。

## 10 管理層討論及分析

### 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為抵押。

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。

# 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，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。

於報告期間，遵例手冊已就(其中包括)引入核心職能主管和更新主管人員的角色與職責作出修訂，以遵從證券及期貨事務監察委員會實行全新的核心職能主管制度。

## 信託基金管理人之董事會

信託基金管理人之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，包括內部監控系統及風險管理程序。

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。此外，倘獨立非執行董事任職逾9年，其續任須經基金單位持有人於下屆基金單位持有人週年大會上批准方可作實，且此後於每三屆基金單位持有人週年大會上重選。

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之負責人員），彼全面負責信託基金管理人之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定策略、政策及規例營運。

## 風險管理及內部監控

信託基金管理人設有內部審核職能以就信託基金管理人之風險管理及內部監控系統以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風險管理、內部監控系統及合規程序之有效執行。此外，信託基金管理人已採納遵例手冊內之資料披露監控及政策，其中載明處理及發佈內幕消息（定義見《證券及期貨條例》）之監控措施及政策。

董事會每半年透過審核委員會審閱泓富產業信託之風險管理及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、內部審核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。

董事會認為已設立有效的風險管理及內部監控系統。

## 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其之關係，以及審閱財務報告系統、風險管理及內部監控系統及內部審核職能之效能。

審核委員會之成員由董事會在董事中選派委任。現時，審核委員會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

信託基金管理人亦已成立披露委員會，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之管理團隊合作，確保披露資料之準確性及完整性。

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。

## 專責(財務)委員會

信託基金管理人亦已成立專責(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之事宜。

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10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(「受託人」)。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

自泓富產業信託二零一六年年報刊發後，信託基金管理人收到有關下列董事資料變更之通知：

1. 亞騰資產管理有限公司於二零一七年四月十九日起從新加坡交易所取消上市，趙國雄博士為主席及董事，林惠璋先生為集團行政總裁及董事。
2. 林惠璋先生於二零一七年五月一日起獲委任為新加坡國立大學房地產系諮詢委員會主席。
3. 黃桂林先生於二零一七年七月一日起獲委任為香港中文大學專業進修學院顧問委員會成員。
4. 黃麗虹女士於二零一七年三月三日起不再出任 Harbour Champ Limited 董事，該公司乃為泓富產業信託於海名軒(部分)出售前持有該物業之特別目的投資工具。



## 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。

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	截至二零一七年 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		於二零一七年 六月三十日之 已收租金按金 港元
高衛物業管理有限公司	主要持有人之 附屬公司 <sup>1</sup>	泓富產業信託物業租約 <sup>2</sup>	892,332		496,614
和記電話有限公司	主要持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	泓富產業信託物業 許用合約 <sup>3</sup>	41,965		18,960
和黃漢優有機(香港) 有限公司	主要持有人之 有聯繫公司 <sup>1</sup>	泓富產業信託物業租約 <sup>4</sup>	484,928		258,424
<b>總計</b>			<b>1,419,225</b>		<b>773,998</b>

附註：

1. 主要持有人為長江實業地產有限公司(「長實地產」)。
2. 新寶中心二樓，302-3室及306-7室。
3. 泓富廣場微型發送器設備及海名軒室內天線安裝(海名軒物業已於二零一七年三月三日出售)。
4. 創業街9號1703A室、1703B室及1704室。

## 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	截至二零一七年
			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>1</sup>	主要持有人之附屬公司 <sup>3</sup>	公契管理人酬金	106,468
高衛物業管理有限公司 <sup>2</sup>	主要持有人之附屬公司 <sup>3</sup>	停車場管理人酬金	4,076
港基物業管理有限公司 <sup>1</sup>	主要持有人之附屬公司 <sup>3</sup>	公契管理人酬金	149,877
港基物業管理有限公司 <sup>2</sup>	主要持有人之附屬公司 <sup>3</sup>	停車場管理人酬金	36,725
Harbourfront Landmark Premium Services Limited <sup>1</sup>	主要持有人之附屬公司 <sup>3</sup>	公契管理人酬金	47,190
<b>總計</b>			<b>344,336</b>

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. 主要持有人為長實地產。

# 18 關連人士交易

## 關連人士交易 — 開支

下表載列於報告期間所有有關泓富產業信託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	截至二零一七年 六月三十日止 期間之開支 港元
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有人的附屬公司 <sup>2</sup>	物業管理及 租賃管理費	5,452,414
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有人的附屬公司 <sup>2</sup>	市場推廣服務費	5,523,186
進達車場管理有限公司	主要持有人的附屬公司 <sup>2</sup>	停車場租賃代理費	1,510,697
長江公司 <sup>1</sup>	主要持有人的附屬公司 <sup>2</sup>	後勤服務費用	26,880
仲量聯行有限公司	主要估值師	租賃佣金	144,255
<b>總計</b>			<b>12,657,432</b>

附註：

1. 長江公司包括 Harbour Plaza North Point Catering Limited 及 Harbour Plaza Metropolis Limited。
2. 主要持有人為長實地產。

### 關連人士交易 — 其他

下表載列於報告期間有關由信託基金管理人、受託人及主要估值師為泓富產業信託提供之服務之資料：

關連人士名稱	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至二零一七年六月三十日止期間之開支 港元
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	1,548,400
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	25,661,438
泓富資產管理有限公司	信託基金管理人	出售費用	4,428,708
仲量聯行有限公司	主要估值師	估值費用	106,637
<b>總計</b>			<b>31,745,183</b>

### 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，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)。

## 20 關連人士交易

### 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停車場管理服務及物業管理服務，故此於二零一七年六月三十日，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	3,677,820
高衛物業管理有限公司	3,744,648
進達車場管理有限公司	515,656
港基物業管理有限公司	1,211,851
<b>總計</b>	<b>9,149,975</b>

### 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	於二零一七年六月三十日		於二零一六年
	基金單位數目	百分比 <sup>6</sup>	十二月三十一日 持有基金單位 基金單位數目
Total Win Group Limited <sup>1</sup>	176,328,129	12.06%	176,328,129
Wide Option Investments Limited <sup>1</sup>	98,883,559	6.76%	98,883,559
香港中央結算(代理人)有限公司 <sup>2</sup>	1,064,283,755	72.80%	1,056,106,066
滙控 <sup>3</sup>	22,606,250	1.55%	27,757,250
泓富資產管理有限公司 <sup>4</sup>	231	0.00002%	3,936,008
藍鴻震 <sup>5</sup>	350,000	0.02%	350,000

附註：

- Total Win Group Limited(「Total Win」)於二零一七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。於二零一七年六月三十日，Total Win 為長實地產之間接全資附屬公司，故長實地產被視為持有 Total Win 所持有的 176,328,129 個基金單位。

Wide Option Investments Limited(「Wide Option」)於二零一七年六月三十日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，於二零一七年六月三十日，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 持有及 98,883,559 個基金單位由 Wide Option 持有。

- 香港中央結算(代理人)有限公司於二零一七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。

3. 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，受託人於二零一七年六月三十日及二零一六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二零一七年六月三十日並無於任何基金單位擁有實益權益，並於二零一六年十二月三十一日於100,000個基金單位中擁有實益權益。受託人之控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司分別於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日在22,606,250個基金單位及27,657,250個基金單位中擁有實益權益。
4. 泓富資產管理有限公司於二零一七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。
5. 藍鴻震博士於二零一七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。
6. 於二零一七年六月三十日之已發行基金單位總數為1,461,840,453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》)於二零一七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

於二零一七年六月三十日，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
	直接權益	間接權益	百分比 <sup>1</sup>
泓富資產管理有限公司	231	—	0.00002%
藍鴻震	350,000	—	0.02%

附註：

1. 於二零一七年六月三十日之已發行基金單位總數為1,461,840,453個。

除上文披露者外，於二零一七年六月三十日，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。



# 審閱簡明 綜合財務報表報告

23

# 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50頁之泓富產業信託及其附屬公司之簡明綜合財務報表，當中包括截至二零一七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變動表、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」)之方式編製中期財務資料之報告。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。



Making another century of impact  
德勤百年慶 開創新紀元

## 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

二零一七年八月十一日

# 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	4	<b>222,509</b>	222,925
物業管理費		<b>(5,452)</b>	(5,345)
物業營運支出	6	<b>(40,016)</b>	(41,627)
物業營運支出總額		<b>(45,468)</b>	(46,972)
物業收入淨額		<b>177,041</b>	175,953
利息收入		<b>2,654</b>	23
管理人費用		<b>(25,661)</b>	(26,328)
信託及其他支出	7	<b>(4,520)</b>	(4,906)
出售物業公司之收益	11(ii)	<b>299,695</b>	-
投資物業之公平值變動	11	<b>146,336</b>	264,089
衍生金融工具公平值變動		<b>(31,487)</b>	(9,535)
融資成本	8	<b>(35,089)</b>	(35,341)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利		<b>528,969</b>	363,955
稅項	9	<b>(18,969)</b>	(16,965)
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>510,000</b> <b>(134,096)</b>	346,990 (131,372)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		<b>375,904</b>	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		<b>375,904</b>	216,879
可供分派予基金單位持有人之收益		<b>134,096</b>	131,372
每基金單位基本溢利(港元)	10	<b>0.35</b>	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 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
未計與基金單位持有人交易的期內溢利	510,000	346,990
調整：		
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))	134,096	131,372
向基金單位持有人分派： 截至六月三十日止六個月	134,096	131,372
每基金單位之分派(港元)(附註(ii))	0.0915	0.0906

附註：

- (i) 根據構成泓富產業信託的信託契約，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25,661,000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)、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)；以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

	附註	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	11	<b>10,335,000</b>	10,183,000
衍生金融工具	13	<b>12,866</b>	38,436
		<b>10,347,866</b>	10,221,436
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	12	<b>9,794</b>	39,332
到期日超過三個月之銀行存款		<b>50,000</b>	–
銀行結餘及現金		<b>891,233</b>	72,444
		<b>951,027</b>	111,776
分類為持作出售之出售組別資產	11(ii)	<b>–</b>	595,560
<b>流動資產總額</b>		<b>951,027</b>	707,336
<b>資產總額</b>		<b>11,298,893</b>	10,928,772
<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>5,973</b>	56
定期貸款	14	<b>2,838,839</b>	2,833,308
遞延稅項負債		<b>181,461</b>	175,489
<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>3,026,273</b>	3,008,853
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	<b>186,282</b>	212,564
應付關聯公司款項	16	<b>9,150</b>	7,252
有抵押循環貸款	14	<b>–</b>	20,000
稅項撥備		<b>12,814</b>	1,861
應付管理人費用		<b>12,838</b>	13,562
應付分派		<b>134,096</b>	126,990
		<b>355,180</b>	382,229
與分類為持作出售之出售組別資產 直接相關之負債	11(ii)	<b>–</b>	21,969
<b>流動負債總額</b>		<b>355,180</b>	404,198
<b>負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>3,381,453</b>	3,413,051
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>7,917,440</b>	7,515,721
已發行基金單位 (千個)	17	<b>1,461,840</b>	1,453,669
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 (港元)	18	<b>5.42</b>	5.17

# 基金單位持有人 應佔資產淨值簡明綜合變動表

截至二零一七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)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零一七年一月一日之基金單位 持有人應佔資產淨值(經審核)	<b>3,091,413</b>	<b>(91,278)</b>	<b>4,515,586</b>	<b>7,515,721</b>
<b>營運</b>				
未計與基金單位持有人交易的 期內溢利	-	-	510,000	510,000
已付及應付分派	-	-	(134,096)	(134,096)
	-	-	375,904	375,904
期內全面收益總額	-	-	375,904	375,904
與基金單位持有人交易(不包括分派)				
發行予信託基金管理人之基金單位	25,815	-	-	25,815
於二零一七年六月三十日之基金單位 持有人應佔資產淨值	<b>3,117,228</b>	<b>(91,278)</b>	<b>4,891,490</b>	<b>7,917,440</b>

# 基金單位持有人 應佔資產淨值簡明綜合變動表

截至二零一六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)
於二零一六年一月一日之基金單位					
持有人應佔資產淨值(經審核)	3,039,570	(91,278)	(1,261)	4,208,704	7,155,735
營運					
未計與基金單位持有人交易的					
期內溢利	-	-	-	346,990	346,990
已付及應付分派	-	-	-	(131,372)	(131,372)
	-	-	-	215,618	215,618
期內其他全面收益	-	-	1,261	-	1,261
期內全面收益總額	-	-	1,261	215,618	216,879
與基金單位持有人交易(不包括分派)					
發行予信託基金管理人之基金單位	25,671	-	-	-	25,671
於二零一六年六月三十日之基金單位					
持有人應佔資產淨值	3,065,241	(91,278)	-	4,424,322	7,398,285

# 簡明綜合 現金流量表

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 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	<b>175,550</b>	177,476
投資活動：		
到期日超過三個月之新銀行存款	<b>(50,000)</b>	–
已收利息	<b>2,654</b>	23
投資物業之額外支出	<b>(5,664)</b>	(4,911)
出售物業公司所得款項淨額	<b>871,351</b>	–
投資活動所得／(所用)現金淨額	<b>818,341</b>	(4,888)
融資活動：		
提取有抵押循環貸款	–	30,000
償還有抵押循環貸款	<b>(20,000)</b>	(30,000)
支付定期貸款及循環貸款利息	<b>(29,558)</b>	(29,008)
向基金單位持有人作出之分派	<b>(126,990)</b>	(129,312)
融資活動所用現金淨額	<b>(176,548)</b>	(158,320)
現金及現金等值物之增加淨額	<b>817,343</b>	14,268
期初之現金及現金等值物	<b>73,890</b>	64,911
期末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	<b>891,233</b>	79,179



# 簡明綜合 財務報表附註

截至二零一七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，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。

截至二零一七年六月三十日止六個月

### 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	確認未變現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號之修訂本 <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期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於待定期限或之後開始的年度期間生效

### 3 主要會計政策(續)

#### 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，將來應用其他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。

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 4 收益

	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)
投資物業產生之租金總額		
租金收入	<b>182,389</b>	182,353
停車場收入	<b>13,717</b>	12,904
	<b>196,106</b>	195,257
租金相關收入	<b>26,403</b>	27,668
	<b>222,509</b>	222,925

## 5 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

## 5 分部資料(續)

### 截至二零一七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	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11(ii))。



截至二零一七年六月三十日止六個月

## 6 物業營運支出

	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)
樓宇管理費	19,348	19,119
水電費	2,535	3,228
停車場營運開支	3,692	3,589
市場推廣服務費	5,523	5,472
租賃佣金	2,931	4,172
維修保養	2,798	3,029
估值費(付予主要估值師)	107	98
核數師費	624	662
其他收費	2,458	2,258
	<b>40,016</b>	<b>41,627</b>

## 7 信託及其他支出

	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)
核數師費	130	118
後勤服務費	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	1,548	1,559
	<b>4,520</b>	<b>4,906</b>

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 8 融資成本

	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)
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
	35,077	35,288
有抵押循環貸款	12	53
	35,089	35,341

## 9 稅項

	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)
即期稅項	10,953	10,120
遞延稅項	8,016	6,845
	18,969	16,965

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。

## 11 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

- (i) 本集團位於香港之物業之所有物業權益，均用作賺取租金或資本升值用途，且以公平值模式計值並歸類於投資物業及作為投資物業入賬。

於估計投資物業的公平值時，本集團的政策為委任獨立合資格外聘估值師進行估值。信託基金管理人會與獨立合資格外聘估值師緊密合作，以為估值模式建立合適之估值技巧及數據。

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 11 投資物業(續)

### (i) (續)

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，仲量聯行有限公司對投資物業進行獨立估值。該估值師行為具有適當專業資格之獨立合資格外聘估值師，且與本集團並無關連，近期曾對有關地點之類似物業進行估值。該等物業的估值(為公平值等級第三級別)乃採用收益資本化法與直接比較法相互對照而達致。收益資本化法乃按照從估值日起投資物業餘下租賃期內之現時租金收入及潛在復歸收入以適當之投資收益率進行資本化並進行適當調整，以達致物業之資本值。估計淨物業收益率乃按二零一七年六月之每月淨租金收入及二零一七年一月至二零一七年六月期間之車位平均每月淨收入計算。直接比較法乃基於將予估值之物業與其他可資比較物業(近期轉手或出租)直接比較並進行適當調整。該等物業一般位於周邊地區或於其他可資比較市場。

估值時，就現有租賃期內的現時租金收入進行資本化所採用的資本化率介乎3.7%至4.2%(二零一六年：3.7%至4.2%)，而就日後潛在復歸租金收入所採用的資本化率亦介乎3.7%至4.2%(二零一六年：3.7%至4.2%)。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合資格外聘估值師就調整所作出的專業判斷。

於二零一七年六月三十日，本集團總賬面值為5,712,700,000港元(二零一六年十二月三十一日：5,639,900,000港元)的若干投資物業已抵押，作為授予本集團的銀行融資之抵押。

## 11 投資物業(續)

- (ii) 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 12 和 15 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報告準則第 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(為總代價 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。此項出售產生之收益約為 299,695,000 港元，主要為此次交易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

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 11 投資物業(續)

(ii) (續)

透過出售物業公司而產生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：已出售資產之淨值	(571,656)
	<b>299,695</b>

出售所得淨現金流入如下：

	千港元
出售所得款項淨額	<b>871,351</b>

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。

## 12 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	<b>940</b>	1,061
減：呆壞賬撥備	<b>(123)</b>	(3)
	<b>817</b>	1,058
分類為持作出售資產之應收按金 按金、預付款項及其他應收款項	<b>-</b>	30,000
	<b>8,977</b>	8,274
	<b>9,794</b>	39,332

## 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
	<b>817</b>	1,058

## 13 衍生金融工具

	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)
衍生金融工具分析如下：		
非按對沖會計法之衍生工具：		
利率掉期	6,893	38,380
基於餘下合約到期日反映於簡明綜合財務狀況表如下：		
非流動資產	12,866	38,436
非流動負債	(5,973)	(56)
	<b>6,893</b>	38,380

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。

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 13 衍生金融工具(續)

### 衍生工具

於二零一七年六月三十日，名義總額為2,116,000,000港元(二零一六年十二月三十一日：2,116,000,000港元)之合約將於二零一八年十二月至二零二二年九月(二零一六年十二月三十一日：二零一八年十二月至二零二二年九月)到期。該等合約具固定利息支出，年利率介乎0.455%至1.483%不等(二零一六年十二月三十一日：介乎0.455%至1.483%不等)，及可按香港銀行同業三個月拆息收取浮動利息，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)，則可按香港銀行同業三個月拆息減1.5%收取。

衍生金融工具之公平值變動總額為虧損31,487,000港元，於截至二零一七年六月三十日止六個月之損益賬內確認(截至二零一六年六月三十日止六個月：9,535,000港元)。

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年期內所適用之收益率曲線貼現未來現金流量而釐定。

衍生金融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以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。

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 14 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)
	<b>2,838,839</b>	2,833,308
有抵押循環貸款	-	20,000
	<b>2,838,839</b>	2,853,308
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
	<b>2,838,839</b>	2,853,308

該等融資於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的條款及條件詳情如下：

- (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港元之循環貸款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；及
- (iii) 800,000,000港元之無抵押定期貸款按香港銀行同業拆息加1.05%的浮動年利率計息，  
該貸款於二零一六年八月十一日獲授，並須於二零二一年八月三十一日全數償還。

上述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。

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 15 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
作為誠意金收取之按金	-	30,000
租戶按金		
外方	134,646	131,395
關聯人士	774	774
預收租金		
外方	5,009	4,195
其他應付款項	43,156	44,118
	<b>186,282</b>	212,564

本集團於報告期間末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
	<b>2,697</b>	2,082

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末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)。



## 16 應付關聯公司款項

應付關聯公司款項來自關聯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、免息及須按的要求償還。

## 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
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
於二零一七年六月三十日之結餘	1,461,840,453	3,117,228

於報告期間結束後，以每個基金單位3.3856港元(二零一六年十二月三十一日：3.1424港元)之價格向信託基金管理人發行3,708,417個基金單位(二零一六年十二月三十一日：4,225,100個基金單位)，作為支付二零一七年四月一日至二零一七年六月三十日期間之基本費用及浮動費用。按泓富產業信託於二零一七年六月三十日之收市價計算，基金單位持有之每基金單位之基金價格為3.32港元(二零一六年十二月三十一日：3.06港元)。

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 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。

## 19 主要非現金交易

期內，信託基金管理人賺取25,661,000港元之管理人費用(二零一六年：管理人費用26,328,000港元)，其中25,093,000港元(二零一六年：25,758,000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12,538,000港元之金額(二零一六年：12,832,000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12,555,000港元(二零一六年十二月三十一日：13,276,000港元)將於期末後以基金單位支付。

## 20 流動資產淨額

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)。

## 21 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10,943,713,000港元(二零一六年十二月三十一日：10,524,574,000港元)。

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 22 關連人士及關聯人士交易

於期內，本集團有以下與關連人士及關聯人士進行之交易：

	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)
租金及租金相關收入			
高衛物業管理有限公司	(a)	892	844
和記電話有限公司	(b)	42	48
和黃漢優有機(香港)有限公司	(b)	485	473
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)	1,511	1,438
物業管理費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	5,452	5,345
市場推廣服務費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	5,523	5,472
租賃佣金			
仲量聯行有限公司	(c)	144	–
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司		1,548	1,559
管理人費用			
泓富資產管理有限公司		25,661	26,328
出售費用			
泓富資產管理有限公司		4,429	–
後勤服務費			
長江公司	(a)	27	36

截至二零一七年六月三十日止六個月

## 22 關連人士及關聯人士交易(續)

與關連人士及關聯人士之結餘如下：

	附註	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)
應付以下公司款項			
港基物業管理有限公司	(a)	1,212	553
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	3,678	3,772
高衛物業管理有限公司	(a)	3,744	2,851
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	(a)	-	647
進達車場管理有限公司	(a)	516	254
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)	497	497
和記電話有限公司	(b)	19	24
和黃漢優有機(香港)有限公司	(b)	258	259

附註：

- (a) 該等公司為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》)長江實業地產有限公司(「長實地產」)之附屬公司。
- (b) 該等公司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) 仲量聯行有限公司於截至二零一七年六月三十日止期間為投資物業的主要估值師。

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。於報告期間內，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344,000港元(二零一六年：429,000港元)。

# 表現概覽

## 業績分析

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (未經審核)
收益	<b>222,509</b>	222,925
物業收入淨額	<b>177,041</b>	175,953
未計與基金單位持有人交易的期內溢利	<b>510,000</b>	346,990
可分派收入	<b>134,096</b>	131,372
每基金單位基本溢利(港元)	<b>0.35</b>	0.24
每基金單位分派(港元)	<b>0.0915</b>	0.0906

## 主要資產及負債

	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)
投資物業	<b>10,335,000</b>	10,777,000 <sup>1</sup>
借貸(不包括銀行融資籌辦費用)	<b>(2,870,000)</b>	(2,890,000)
基金單位持有人應佔資產淨值	<b>7,917,440</b>	7,515,721
每基金單位資產淨值(港元)	<b>5.42</b>	5.17

<sup>1</sup> 於二零一六年十二月三十一日之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594,000,000港元。

## 其他資料

	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
期內／年內最高成交價(港元)	<b>3.38</b>	3.61
成交價相對資產淨值之最高折讓	<b>(37.6%)</b>	(30.2%)
期內／年內最低成交價(港元)	<b>3.06</b>	2.61
成交價相對資產淨值之最低折讓	<b>(43.5%)</b>	(49.5%)
根據期末／年末之市價計算之每基金單位之淨收益率 <sup>2</sup>	<b>5.5%</b>	5.8%

<sup>2</sup> 截至二零一七年六月三十日止六個月之年度收益率乃根據每基金單位分派0.0915港元及於二零一七年六月三十日基金單位收市價3.32港元計算。截至二零一六年十二月三十一日止年度，收益率乃根據每基金單位分派0.1777港元及於二零一六年十二月三十日之基金單位收市價3.06港元計算。

# 投資物業組合

於二零一七年六月三十日

物業	物業 類型	租期	租約到期日	地點	於二零一七年 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	3,213
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	2,082
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	1,092
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	1,707
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	1,041
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	876
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	324
總值					10,335

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

三井住友銀行

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  
二零一七年八月十一日

暫停辦理基金單位持有人就  
中期分派過戶登記手續  
二零一七年九月四日至  
二零一七年九月七日  
(包括首尾兩日在內)

中期分派日期  
二零一七年九月十二日

*The interim report 2017 (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.com@computershare.com.hk](mailto:prosperityreit.com@computershare.com.hk).*

本二零一七年年中期報告（「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.com@computershare.com.hk](mailto:prosperityreit.com@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。

# PORTFOLIO 物業分佈圖 MAP

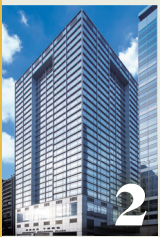


## GRADE A OFFICE 甲級寫字樓



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

Prosperity Place  
泓富廣場

## INDUSTRIAL / OFFICE 工商綜合物業



5

Trendy Centre  
潮流工貿中心



6

Prosperity Center Property (portion)  
創富中心(部分)

## INDUSTRIAL 工業物業



7

New Treasure Centre Property (portion)  
新寶中心(部分)



# PROSPERITY REIT 泓富產業信託

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

