

香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）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。



## 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

## 二零零九年度中期業績公佈

泓富產業信託乃根據一項由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）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及於二零零八年五月十四日訂立之第三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」）在聯交所上市，成為首個由私人機構籌組之房地產投資信託基金。泓富產業信託於香港擁有由七項多元化優質商用物業組成之物業組合。

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二零零九年六月三十日止六個月（「報告期間」）之未經審核中期業績，連同二零零八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）

	二零零九年	二零零八年	百分比變化 增加／（減少）
每基金單位分派 （「每基金單位分派」）	0.0554 港元	0.0690 港元	(19.7%)

### 截至六月三十日止六個月（未經審核）

營運資料	二零零九年	二零零八年	百分比變化 增加／（減少）
收益	131,230,000 港元	128,960,000 港元	1.8%
物業收入淨額	103,640,000 港元	103,580,000 港元	0.1%
成本對收益比率	21.0%	19.6%	7.1%
租用率（於六月三十日）	93.2%	99.1%	(6.0%)
租戶續租率	60.3%	51.3%	17.5%
平均單位實際租金	每平方呎 14.96 港元	每平方呎 14.07 港元	6.3%

主要財務數字	於二零零九年 六月三十日 （未經審核）	於二零零八年 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	2.14 港元	2.15 港元	(0.5%)
物業估值	4,887,000,000 港元	4,839,000,000 港元	1.0%
資產負債比率**	35.7%	36.0%	(0.8%)

\*\*不包括籌辦費用並根據借貸總額計算

### 本期間可分派收入

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泓富產業信託未經審核可分派收入為 73,065,000 港元，每基金單位分派為 0.0554 港元。報告期間之可分派收入由信託基金管理人計算為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，並作出調整以消除若干非現金調整（定義見信託契約），包括因利率掉期合約之財務開支 16,522,000 港元（相等於每基金單位 0.0125 港元）（已計入綜合損益賬）之影響。

## **分派**

按信託基金管理人政策，泓富產業信託向基金單位持有人分派之款項相等於泓富產業信託年度可分派收入 100%。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，不得少於泓富產業信託年度可分派收入之 90%。

中期每基金單位分派為 0.0554 港元，按年計算之分派收益率為 10.5%（乃根據泓富產業信託於二零零九年六月三十日之基金單位最後成交價 1.06 港元計算），較二零零八年同期增加 14.1%。中期分派之派發日期為二零零九年十月二十七日（星期二）。

## **業務回顧**

儘管受全球經濟下滑影響，泓富產業信託於二零零九年首六個月的收益及物業收入淨額依然理想。收益總額及物業收入淨額分別按年（「按年」）上升 1.8% 及 0.1%。另外，欠租率在報告期間內亦錄得將近零的數字。

本人欣然宣佈，泓富產業信託基金單位持有人將就報告期間獲得中期每基金單位分派 0.0554 港元，相當於按年計算之分派收益率 10.5%。

泓富產業信託於報告期間之表現反映其均衡之租戶組合、有效的物業管理及密切的租戶業務關係。

## **市場回顧**

雖然全球經濟狀況仍然充滿挑戰，但目前市場前景相對數月前較為樂觀。

大中華地區各地近期之國內生產總值（「國內生產總值」）錄得之增長，顯示該區經濟已趨恢復，並甚可能是首批從全球金融危機復甦之主要經濟體。中國政府之刺激經濟方案已漸見成效，而於二零零九年第二季度國內生產總值增長已回復至年率 8%，這對香港經濟帶來有利影響，並增加區內業務信心。自二零零九年三月，恆生指數大幅上升，物業市場亦趨回暖。

於報告期間內，中國人民銀行與香港金融管理局達成協議，允許以人民幣結算跨境交易。協議廣受歡迎，預期可鞏固香港作為國際金融及商業中心之地位。

核心商業區之租金高昂，加上金融動盪令企業對成本控制更為關注，因而加快了商用物業市場移往非核心商業區之發展步伐，促使市場人士加緊考慮將寫字樓遷移至非核心商業地區，那正是泓富產業信託旗下物業組合位處優勢的地區。

與直接投資物業比較，泓富產業信託提供之投資回報更高，亦更穩定，是傳統物業投資以外一個相當吸引的投資選擇。

### **營運回顧**

即使在充滿挑戰的廣泛宏觀經濟環境下，泓富產業信託仍錄得令人鼓舞之表現，表示其營運策略運用得宜。

透過迅速回應市況及實施有效的租客招徠政策，泓富產業信託獲得理想之營運表現。於報告期間內，平均單位實際租金按年增長 6.3% 至每平方呎 14.96 港元，而於二零零九年六月三十日，物業組合租用率為 93.2%。收益及物業收入淨額分別增至 131,230,000 港元及 103,640,000 港元。租金調升率及租戶續租率維持理想表現，分別按年上升 12.9% 及 60.3%。

成本對收益比率及資產負債比率維持穩健，於二零零九年六月三十日分別為 21.0% 及 35.7%。

### **前瞻**

我們對未來之經濟前景抱審慎樂觀態度。香港經濟發展有賴內地長遠增長前景及多項特別政策而受惠。

憑藉我們穩固之基礎、進取之租賃舉措、具成本效益之資產增值策略以及市場持續對香港優質甲級寫字樓、工商綜合物業及工業物業的需求，泓富產業信託已具備良好條件，以維持穩健之表現。

### **致意**

最後，本人謹藉此機會感謝各董事、管理團隊、物業經理、服務供應商及合作夥伴之忠誠、團結及努力。本人衷心致謝他們對泓富產業信託作出寶貴之貢獻。此外，本人亦衷心感謝所有基金單位持有人之一貫支持。

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，二零零九年八月二十一日

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

泓富產業信託於香港擁有由七項位於非核心商業區之多元化優質商用物業組成之物業組合，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，可出租總面積約為 1,215,579 平方呎，另有 407 個車位。

於二零零九年六月三十日，物業組合中物業之資料載列如下：

	地點	可出租 總面積 平方呎	車位數目	估值 百萬港元
<b>甲級寫字樓</b>				
都會大廈	紅磡	271,418	98	1,796
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,061
海名軒（部份）	紅磡	77,021	–	312
<b>工商綜合物業</b>				
泓富廣場	觀塘	240,000	60	591
潮流工貿中心	長沙灣	173,764	79	521
創富中心（部份）	觀塘	149,253	105	451
<b>工業物業</b>				
新寶中心（部份）	新蒲崗	86,168	22	155
<b>總計</b>		<b>1,215,579</b>	<b>407</b>	<b>4,887</b>

在全球經濟下滑的環境下，香港商用物業市場於過去六個月一直受壓。儘管如此，泓富產業信託能夠於報告期間取得合理之自然營運增長，反映信託基金管理人果斷之租賃策略及與租戶之密切業務關係。於二零零九年六月三十日錄得穩健之租用率 93.2%。

整體收益及平均單位實際租金分別按年增長 1.8% 及 6.3%，並達到理想之租金調升率 12.9%。

於報告期間末，泓富產業信託之成本對收益比率為 21.0%，有效地維持於相對較低之水平，此有賴信託基金管理人對控制成本及提高營運效率之決心。於二零零九年六月三十日，資產負債比率為 35.7%，保持穩健的狀態，靈活的財務為泓富產業信託把握未來的投資機遇。

### **投資回顧**

隨著基金單位持有人去年批准泓富產業信託把收購範圍擴至任何地區之寫字樓、商業及零售物業的投資後，信託基金管理人一直積極地評估有潛質提升收益的收購項目。信託基金管理人將繼續遵照其嚴謹之投資準則（包括資產增值潛力、現有租戶基礎以及與泓富產業信託現有物業組合產生之協同效應），審慎評估收購目標。

### **資產增值**

資產增值乃信託基金管理人之持續及不可或缺之策略，用以提升租客之營業環境之主要原則。該等資產增值活動有助租金收入持續增長、維持高租用率，以及增加物業價值。

信託基金管理人積極計劃與實施泓富廣場及都會大廈進行之大型資產增值工程。多項資產增值工程已於報告期間內完成，物業組合內之其他物業亦將於日後進行更多資產增值計劃。

### **泓富廣場**

泓富廣場乃多層工商綜合物業樓宇，前稱摩登倉。地下大堂及樓上各層之客用電梯大堂經已翻新，使其更具時尚現代感及時代氣息，以配合寫字樓所需。樓宇外牆目前正進行翻新，預期於二零零九年第三季度內竣工。下一階段的翻新工程為設立環保空中花園，預計在年底前竣工。空中花園可供泓富廣場之租戶享用，並設有多項節約能源之設備。

於翻新工程完成後，泓富廣場將徹底轉型成為九龍東區之重要商業地標。

### **都會大廈**

都會大廈位於九龍紅磡商業區之黃金地段，為泓富產業信託物業組合內主要甲級商用樓宇之一。都會大廈之資產增值工程包括翻新樓宇內之所有公共洗手間。工程預期於二零零九年最後一個季度內竣工。

## 前景

信託基金管理人自上市日以來一直有效管理及運作泓富產業信託。雖然按目前預計，寫字樓、工商綜合物業及工業物業租賃市場將於短期內充滿挑戰，泓富產業信託已為未來增長作好準備。憑藉其經驗和專業管理知識，及 Goodwell-Prosperity Property Services Limited（泓富產業信託之物業管理人）之辛勤及專業態度，信託基金管理人有信心向基金單位持有人提供穩定及持續回報。

## 財務回顧

組合內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	34,531	9,055	43,586	34,608
泓富產業千禧廣場	19,048	5,470	24,518	17,944
海名軒（部份）	8,318	1,080	9,398	8,358
<b>工商綜合物業</b>				
泓富廣場	18,890	151	19,041	15,077
潮流工貿中心	13,645	2,955	16,600	13,678
創富中心（部份）	11,326	1,302	12,628	9,483
<b>工業物業</b>				
新寶中心（部份）	4,664	795	5,459	4,490
<b>總計</b>	<b>110,422</b>	<b>20,808</b>	<b>131,230</b>	<b>103,638</b>

## 收益

報告期間內的收益增加至約 131,200,000 港元，較去年同期增長 2,300,000 港元或 1.8%。

收益包括租金及停車場收入 110,400,000 港元，加上租金相關收入 20,800,000 港元。租金及停車場收入較去年同期增長 2,200,000 港元或 2.0%。上升的主要原因是有效及積極之租賃管理制度帶動平均單位實際租金有所增長。

## 物業收入淨額

物業收入淨額約為 103,600,000 港元，較去年同期增長 100,000 港元或 0.1%。成本對收益比率為 21.0%。

### 流動資金及融資

於二零零九年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資為 19 億港元，當中包括一項 17.7 億港元之定期貸款融資及一項 1.3 億港元之循環信貸融資，年期均為五年，於二零一零年十二月十六日屆滿。定期貸款融資已於上市日全部提取，於二零零九年六月三十日概無提取循環信貸融資結餘。全數定期貸款融資須於提取日期後五年內償還。循環信貸融資須於每個到期日償還，並可於到期時再提取。

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，泓富產業信託之融資公司已分別訂立三份基本型利率掉期協議，為其全部 17.7 億港元定期貸款釐定直至二零一零年十二月十六日的利率，加權平均掉期利率（不包括 0.49% 之息差）為 2.472%。

於二零零九年六月三十日，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 35.7%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 44.5%。

於二零零九年六月三十日，泓富產業信託之現金結餘為 57,000,000 港元及可動用之循環信貸融資約為 1.3 億港元，具備充裕財務資源以應付其承擔及營運資金需要。

### 財務狀況摘要

#### 投資物業及物業估值

截至二零零九年六月三十日止六個月，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盈餘 45,400,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
	千港元	千港元
期間／年度開始時之公平值	4,839,000	5,225,000
額外支出	2,589	12,406
期內／年內公平值之增加／（減少）	45,411	(398,406)
期間／年度終結時之公平值	4,887,000	4,839,000
	=====	=====



### **資產之抵押**

於二零零九年六月三十日，泓富產業信託賬面總值為 4,846,400,000 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 19 億港元之貸款融資（包括一項 17.7 億港元之定期貸款融資及一項 1.3 億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，除信託基金管理人出售 14,499,000 個基金單位為支付信託基金管理人費用外，泓富產業信託或泓富產業信託之附屬公司並無購回、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。信託基金管理人之企業管治原則著重建立高質素之董事會與健全之內部監控、及對所有基金單位持有人提高透明度和問責。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」），遵例手冊載列主要過程、系統及措施，以及為遵從所有適用規例及法例而將會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規定。

### **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二零零九年十月十五日（星期四）至二零零九年十月二十日（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二零零九年十月十四日（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。中期分派將於二零零九年十月二十七日（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，於二零零九年六月三十日，泓富產業信託超過 25% 之已發行基金單位由公眾人士持有。

**刊發二零零九年中期報告**

泓富產業信託有關報告期間之二零零九年中期報告，將於二零零九年八月三十一日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

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
		千港元	千港元
收益	3	131,230	128,962
物業管理費		(3,076)	(3,004)
物業營運支出		(24,516)	(22,377)
物業營運支出總額		(27,592)	(25,381)
<b>物業收入淨額</b>		103,638	103,581
利息收入		89	69
管理人費用		(12,755)	(13,712)
信託及其他支出		(4,076)	(4,927)
於期內投資物業公平值之增加		45,411	177,844
融資成本	5	(42,521)	(43,802)
<b>扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利稅項</b>	6	89,786	219,053
		(13,752)	(15,545)
<b>扣除與基金單位持有人交易前期內溢利</b>		76,034	203,508
向基金單位持有人分派		(73,065)	(89,024)
<b>扣除與基金單位持有人交易後期內溢利</b>		2,969	114,484
<b>其他全面收益(費用)</b>			
現金流對沖之公平值變動		(6,246)	(10,528)
就現金流量對沖作出重新分類調整		14,591	-
<b>其他全面收益總額(費用)</b>		8,345	(10,528)
<b>扣除與基金單位持有人交易後期內全面收益總額</b>		11,314	103,956
<b>可供分派予基金單位持有人之收益</b>		73,065	89,024
<b>每基金單位盈利及每基金單位攤薄後盈利(港元)</b>	7	0.06	0.16

## 分派表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利	76,034	203,508
調整（附註(i)）：		
管理人費用	12,733	13,689
期內投資物業公平值之增加	(45,411)	(177,844)
融資成本	16,522	34,126
遞延稅項	13,187	15,545
可分派收入	<b>73,065</b>	<b>89,024</b>
向基金單位持有人分派：		
截至六月三十日止六個月	73,065	89,024
每基金單位分派（港元）（附註(ii)）	<b>0.0554</b>	<b>0.0690</b>

附註：

(i) 本半年度期間之調整項目包括：

- (a) 管理人費用總額為 12,755,000 港元（二零零八年：13,712,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為 12,733,000 港元（二零零八年：13,689,000 港元）（差額 22,000 港元（二零零八年：23,000 港元）以現金支付）；
- (b) 投資物業之公平值之增加為 45,411,000 港元（二零零八年：177,844,000 港元）；
- (c) 調整為會計融資成本 42,521,000 港元（二零零八年：43,802,000 港元）及現金融資成本 25,999,000 港元（二零零八年：9,676,000 港元）之差額；及
- (d) 遞延稅項為 13,187,000 港元（二零零八年：15,545,000 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於有關報告期間扣除稅項後之綜合溢利，並作出調整以消除若干調整（定義見信託契約）之影響，而有關調整已記入有關報告期間之全面收益表。

(ii) 每基金單位分派為 0.0554 港元（二零零八年：0.0690 港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入 73,065,000 港元（二零零八年：89,024,000 港元），除以於二零零九年六月三十日之基金單位加上於分派期間後向信託基金管理人發行作為二零零九年第二季度之管理人費用之基金單位數目之總數 1,318,720,913 個基金單位（二零零八年：1,289,519,568 個）計算。

**簡明綜合財務狀況表**  
 二零零九年六月三十日

		(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
	<i>附註</i>		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		4,887,000	4,839,000
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收賬款	8	8,083	8,870
可退回稅項		302	302
銀行結餘及現金		56,957	67,154
流動資產總值		65,342	76,326
<b>資產總值</b>		4,952,342	4,915,326
<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		38,751	32,505
有抵押定期貸款		1,763,825	1,761,893
遞延稅項負債		204,899	191,712
非流動負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		2,007,475	1,986,110
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	108,234	115,015
應付相關公司款項		7,554	7,307
稅項撥備		662	97
應付管理人費用		6,400	6,392
應付分派		73,065	75,492
流動負債總額		195,915	204,303
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		2,203,390	2,190,413
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		2,748,952	2,724,913
<b>已發行基金單位(千個)</b>	<i>10</i>	1,313,154	1,298,654
<b>每基金單位資產淨值(港元)</b>	<i>11</i>	2.14	2.15

## 附註

### (1) 主要會計政策

簡明綜合財務報表已根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。

由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂或經修訂之準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）適用於二零零九年一月一日開始之財政年度。除下述者外，該等簡明綜合財務報表所依循之會計政策、呈列及計算方法、與編製泓富產業信託及其附屬公司（「本集團」）截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所應用者相同。

#### 香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）財務報表之呈列

香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）引入多項詞彙變動（包括修訂簡明綜合財務報表之標題），並導致多項呈列及披露方式變更，惟香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）不會對本集團已報告之業績或財務狀況造成影響。

#### 香港財務報告準則第 8 號業務分部（「香港財務報告準則第 8 號」）

香港財務報告準則第 8 號規定就分部資源分配及其表現評估目的以內部呈報之財務資料之同一基準識別經營分部。已被取代之準則（香港會計準則第 14 號分類報告（「香港會計準則第 14 號」））規定採用風險回報法識別業務分部及地區分部。泓富產業信託之所有業務均位於香港並於香港進行，而泓富產業信託之唯一主營業務為投資於寫字樓及商用物業。因此，於先前期間並無根據香港會計準則第 14 號呈報按業務及地區分部之分部資料。於本期間，泓富產業信託已採納香港財務報告準則第 8 號，分部資料載列於附註 4。

#### 香港會計準則第 32 號金融工具之修訂：呈列—可沽售金融工具及清盤時產生之責任（「香港會計準則第 32 號（修訂本）」）

香港會計準則第 32 號（修訂）規定倘實體之工具（或工具的組成部份）對該實體施加責任，僅可於清盤時方可按比例向持有人交付實體的淨資產，則在符合若干特定準則下，該等工具或組成部份應作為權益呈列。信託基金管理人已對該修訂作出考慮，並認為由於會分類為權益的組成部份為數很小，故香港會計準則第 32 號（修訂）對發行予基金單位持有人的基金單位的會計處理方法並無重大影響。因此，繼續將基金單位分類為金融負債，代表泓富產業信託須向基金單位持有人分派不少於泓富產業信託可分派收入之 90% 的責任。

採納餘下新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之本集團業績或財務狀況並無重大影響。因此，概無確認前一期間調整。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效之新及經修訂準則、修訂或詮釋。信託基金管理人正在評估對本集團業績及財務狀況之潛在影響。

香港財務報告準則（修訂本）	作為對二零零八年香港財務報告準則之改善之一部份之香港財務報告準則第 5 號修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年香港財務報告準則之改善 <sup>2</sup>
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	集團以現金結算及以股份為基礎之付款交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	企業合併 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第 18 號	轉讓客戶資產 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間。

<sup>2</sup> 適用於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間。

<sup>3</sup> 適用於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間。

<sup>4</sup> 適用於二零零九年七月一日或之後進行之轉讓。

(2) 編製基準

簡明綜合財務報表乃以泓富產業信託之功能貨幣港元呈列。

簡明綜合財務報表乃按照聯交所證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計準則第 34 號「中期財務報告」而編製。

(3) 泓富產業信託之收益如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
投資物業產生之租金總額		
租金收入	102,763	100,351
停車場收入	7,659	7,915
	<hr/>	<hr/>
	110,422	108,266
租金相關收入	20,808	20,696
	<hr/>	<hr/>
	131,230	128,962
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(4) 分部資料

如附註 1 所披露，於本期間採用香港財務報告準則第 8 號規定泓富產業信託之主要營運決策者（即信託基金管理人），須定期審閱不同部門之內部報告作為識別經營分部之基準，以作分部資源分配及進行表現評估。

泓富產業信託目前投資於七項物業，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）。

物業收入淨額乃就資源分配及表現評審向信託基金管理人呈報之數字，並已呈列於管理層討論及分析中。



(5) 融資成本：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
利息支出		
- 有抵押定期貸款	15,871	29,305
- 就現金流量對沖作出重新分類調整	14,591	-
- 經現金流對沖之利息支出調撥	12,059	14,267
	<hr/>	<hr/>
	42,521	43,572
- 有抵押循環貸款	-	230
	<hr/>	<hr/>
	42,521	43,802
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

- (6) 香港利得稅按期間估計應課稅溢利以 16.5% 計算。泓富產業信託若干附屬公司毋須計提香港利得稅撥備，原因是此等附屬公司於期間內並無任何應課稅溢利，或應課稅溢利已全數被以往期間之稅項虧損所抵銷。遞延稅項乃採用現行適用稅率就暫時性差異作出撥備。

泓富產業信託之附屬公司毋須就截至二零零八年六月三十日止六個月計提香港利得稅撥備，原因是應課稅溢利已全數被以往期間之稅項虧損所抵銷。

遞延稅項按目前適用稅率就暫時性差異作出撥備。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
即期稅項	565	-
遞延稅項	13,187	15,545
	<hr/>	<hr/>
	13,752	15,545
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

- (7) 每基金單位盈利根據扣除與基金單位持有人交易前報告期內溢利 76,034,000 港元（二零零八年：203,508,000 港元）及期內已發行基金單位之加權平均數 1,307,234,450 個（二零零八年：1,281,421,535 個）基金單位計算。每基金單位攤薄盈利乃根據扣除與基金單位持有人交易前報告期內溢利 76,034,000 港元（二零零八年：203,508,000 港元）及期內已發行基金單位之加權平均數（連同潛在基金單位（作為管理人費用發行之基金單位）之影響）1,312,835,251 個（二零零八年：1,285,053,751 個）基金單位計算。

(8) 於每個報告期間末之貿易及其他應收賬款如下：

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
貿易應收賬款	524	1,067
按金及預付款項	7,559	7,743
其他應收賬款	-	60
	<u>8,083</u>	<u>8,870</u>

於每個報告期間末本集團之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
即期至一個月	491	945
二至三個月	-	93
超過三個月	33	29
	<u>524</u>	<u>1,067</u>

(9) 於每個報告期間末之貿易及其他應付賬款如下：

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
貿易應付賬款	827	491
租戶按金		
- 外方	70,234	76,197
- 相關人士	400	390
預收租金 - 外方	2,215	1,231
其他應付款項	34,558	36,706
	<u>108,234</u>	<u>115,015</u>

於每個報告期間末本集團之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零九年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零八年 十二月三十一日 千港元
即期至一個月	372	38
二至三個月	383	152
超過三個月	72	301
	<u>827</u>	<u>491</u>

(10) 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於二零零九年一月一日之結餘	1,298,654,410	2,773,698
支付管理人之基本費用及浮動費用發行之基金單位	14,499,384	12,725
於二零零九年六月三十日之結餘	<u>1,313,153,794</u>	<u>2,786,423</u>

(11) 每基金單位資產淨值乃根據本集團之資產淨值（不包括 58,555,000 港元（二零零八年十二月三十一日：66,900,000 港元）對沖儲備）及用以計算每基金單位資產淨值之基金單位總數 1,313,153,794 個（二零零八年十二月三十一日：1,298,654,410 個）計算。

(12) 於二零零九年六月三十日，本集團之流動負債淨額（界定為流動負債減流動資產）為 130,573,000 港元（二零零八年十二月三十一日：127,977,000 港元），本集團之資產總值減流動負債為 4,756,427,000 港元（二零零八年十二月三十一日：4,711,023,000 港元）。

(13) 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；執行董事徐英略先生；獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。