

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

二零一五年度中期業績公告

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）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。泓富產業信託於本港擁有由八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二零一五年六月三十日止六個月（「報告期間」）之未經審核中期業績，連同二零一四年同期之比較數據如下：

業績摘要

	截至二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零一四年 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」)	0.0871 港元	0.0815 港元	6.9%

<u>主要財務數字</u>	於二零一五年 六月三十日 (未經審核)	於二零一四年 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	4.91 港元	4.70 港元	4.5%
物業估值	10,258,000,000 港元	9,890,000,000 港元	3.7%
資產負債比率 ¹	27.6%	28.6%	(1.0%) ²

<u>營運資料</u>	截至二零一五年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	百分比變化 增加／(減少)
收益	215,800,000 港元	197,800,000 港元	9.1%
物業收入淨額	170,700,000 港元	155,200,000 港元	10.0%
平均單位實際租金	每平方呎 22.40 港元	每平方呎 20.23 港元	10.7%
租用率 (於六月三十日)	98.5%	97.8%	0.7% ²
租金調升率	16.8%	28.6%	(11.8%) ²
成本對收益比率	20.9%	21.6%	(0.7%) ²

¹ 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。

² 絕對變動

管理層討論及分析

營運回顧

於二零一五年六月三十日，泓富產業信託於本港非核心商業區擁有八項多元化之物業，包括三座甲級寫字樓、兩座商用物業、兩座工商綜合物業及一座工業物業之全部或部分。於二零一五年六月三十日，可出租總面積為1,352,174平方呎，另有合共498個車位。

於二零一五年六月三十日，物業組合內之資料概述如下：

	地點	可出租 總面積 平方呎	車位 數目	估值 百萬港元	租用率
甲級寫字樓					
都會大廈	紅磡	271,418	98	3,120	98.4%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,936	99.1%
創業街9號	觀塘	136,595	68	1,086	100.0%
商用物業					
海名軒（部分）	紅磡	77,021	–	494	100.0%
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,503	97.2%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	984	98.8%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	832	97.2%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	303	98.7%
總計		1,352,174	498	10,258	98.5%

截至報告期間，受希臘債務問題及中國經濟放緩影響，全球經濟繼續面臨挑戰。在美國，聯邦儲備局（「聯儲局」）作出指引，暗示可能在聯儲局公開市場委員會六月份會議之後三至六個月內首次加息。

無論如何，由於滬港通投資限額的放寬，加上對可能快將落實的深港通前景樂觀，中資證券及投資公司積極承租中環區寫字樓單位，帶動香港租務市場持續增長。六月份中環寫字樓空置率達到 1.7%，是由二零零八年十一月以來首次錄得低於 2.0% 的水平。

九龍東方面，預計二零一五年市場相對穩定。雖然未來的寫字樓供應，大部分位於九龍東，但市場中不乏為節省成本而由核心商業區遷至九龍東的終端用戶及租戶，其需求將吸納部分供應。儘管寫字樓供應增加，市場競爭日趨激烈，惟泓富產業信託於報告期間仍錄得 16.8% 的租金調升率，租用率亦保持於 98.5% 的穩定水平。報告期間，泓富產業信託組合的平均單位實際租金錄得 10.7% 的可觀增長，達每平方呎 22.40 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，因此能夠在激烈的競爭中脫穎而出，成功招攬優質租戶，以強韌表現締造佳績。

與此同時，信託基金管理人執行了有效的措施，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 20.9% 的相對較低水平。

於二零一五年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率維持於 27.6%（二零一四年十二月三十一日：28.6%）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物色潛在收購機會，並按照既定之投資準則審慎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。

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，我們分別於創業街9號、泓富產業千禧廣場及潮流工貿中心進行了各項資產增值工程。

創業街9號

創業街9號位處九龍東觀塘區，該區為發展日趨成熟的非核心商業區，並擁有多幢新建的高規格寫字樓發展項目。

繼泓富廣場及都會大廈分別於二零零九年及二零一零年成功啓用生活綠化空中花園後，於創業街9號之空中花園亦已落成，籍此提供更多綠化大廈設施以供租戶享用。

泓富產業千禧廣場及潮流工貿中心

泓富產業千禧廣場位於北角海逸酒店旁、北角政府合署對面。

潮流工貿中心位於荔枝角青山道，是九龍成衣及時裝批發區的核心地帶。

鑒於電費及空調系統的營運成本上調，我們已將該兩座物業各其中一套現有製冷凍水機組，更換成更節能的型號，有效節省高達約15%的空調能源費用。

展望

放眼環球經濟，各地增長情況迥異。由於美國國內需求及就業市場均展現正面跡象，經濟增長步伐保持穩定。聯儲局對今年內首次加息的相關市場預期已作出有效管理。而歐元區內，正面對希臘債務問題造成的財政隱憂及經濟增長普遍疲弱。中國方面，儘管政府推出多項貨幣政策以穩定經濟，但經濟發展仍持續放緩。

香港繼續受到外圍環境影響，經濟增長面臨壓力。然而，中環寫字樓由於供應數量有限，市場需求甚殷、空置率較低、其租務市場於二零一五年上半年展現增長勢頭。隨著新一批高規格寫字樓供應在九龍東推出，加上香港政府的基建規劃，以及跨國企業及投資基金的資本投資，投資者對九龍東轉型發展為香港第二個核心商業區（「CBD2」）的長遠前景，依然充滿信心。九龍東地區發展已日漸成熟，並成為核心商業區內之企業遷址的選擇。

作為九龍東寫字樓市場的長期參與者，泓富產業信託將繼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，推動租金增長。此外，我們於去年完成再融資，短期內亦無重大的再融資需求。基於上述種種有利條件，泓富產業信託基金單位持有人可望繼續於可見未來獲得穩定及可持續的回報。

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
甲級寫字樓				
都會大廈	52,713	10,042	62,755	50,410
泓富產業千禧廣場	36,221	6,660	42,881	35,310
創業街9號	16,903	1,940	18,843	15,218
商用物業				
海名軒（部分）	10,686	3,150	13,836	11,375
泓富廣場	29,056	176	29,232	21,207
工商綜合物業				
潮流工貿中心	19,932	3,288	23,220	18,012
創富中心（部分）	16,213	1,567	17,780	13,698
工業物業				
新寶中心（部分）	6,379	876	7,255	5,457
總計	188,103	27,699	215,802	170,687

收益

報告期間內，收益增至 215,800,000 港元，較去年同期增加 18,000,000 港元或 9.1%。

收益包括租金及停車場收入 188,100,000 港元，加上租金相關收入 27,700,000 港元。租金及停車場收入較去年同期增加 16,900,000 港元或 9.9%。

物業收入淨額

報告期間的物業收入淨額為 170,700,000 港元，較去年同期增加 15,500,000 港元或 10.0%。增長主要因為整體物業組合錄得 16.8% 的租金調升率，以及二零一四年收購的創業街 9 號在租用率及租金收入方面均表現出色。成本對收益比率為 20.9%。

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 124,800,000 港元，每基金單位分派為 0.0871 港元，相當於年度分派收益率 6.3%³。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 6,300,000 港元（相等於每基金單位 0.0044 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

於二零一五年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資合共為 3,284,000,000 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；
- (ii) 一項 404,000,000 港元之有抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加年利率 1.45% 計息，將於二零一四年一月十六日起計五年內屆滿及須作償還（「**404,000,000 港元信貸融資**」）；及
- (iii) 一項 380,000,000 港元之無抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加年利率 1.50% 計息，將於二零一四年一月十六日起計三年內屆滿及須作償還（「**380,000,000 港元信貸融資**」）。

就 2,500,000,000 港元信貸融資而言，2,070,000,000 港元之定期貸款已於二零一四年十一月二十八日獲全部提取，以作為對二零一五年八月到期之信貸融資之再融資。於二零一五年六月三十日，循環信貸融資並未獲提取。

³以泓富產業信託於二零一五年六月三十日之基金單位收市價 2.78 港元為基準

該項 404,000,000 港元信貸融資及 380,000,000 港元信貸融資已於二零一四年一月二十二日獲全部提取，為收購創業街 9 號提供部分資金。

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基本型利率掉期及上限協議，以對沖利率波動的影響。於二零一五年六月三十日，泓富產業信託約 55%（二零一四年十二月三十一日：55%）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。

於二零一五年六月三十日，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 27.6%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 32.2%。

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 359,700,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	9,890,000	8,518,000
額外支出	8,308	25,845
收購	-	1,014,054
投資物業之公平值變動	359,692	332,101
期間／年度終結時之公平值	<u>10,258,000</u>	<u>9,890,000</u>

資產之抵押

於二零一五年六月三十日，泓富產業信託賬面總值為 6,462,000,000 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。

泓富產業信託及若干附屬公司已為 2,500,000,000 港元信貸融資、404,000,000 港元信貸融資及 380,000,000 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 1,104,000 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常規及程序。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二零一五年八月二十七日（星期四）至二零一五年九月一日（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二零一五年八月二十六日（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。中期分派將於二零一五年九月七日（星期一）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，於二零一五年六月三十日，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，將於二零一五年八月三十一日（星期一）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

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
收益	3	215,802	197,793
物業管理費		(5,141)	(4,649)
物業營運支出		(39,974)	(37,988)
物業營運支出總額		(45,115)	(42,637)
物業收入淨額		170,687	155,156
利息收入		39	-
管理人費用		(25,105)	(23,688)
信託及其他支出	5	(4,458)	(17,830)
投資物業之公平值變動		359,692	62,228
衍生金融工具公平值變動		199	-
融資成本	6	(36,645)	(29,637)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利		464,409	146,229
稅項	7	(17,500)	(16,183)
未計與基金單位持有人交易的期內溢利		446,909	130,046
向基金單位持有人分派		(124,771)	(115,302)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		322,138	14,744
其他全面收益－可能於其後分類至損益之項目：			
現金流對沖之公平值變動		(757)	4,225
扣除與基金單位持有人交易後期內全面收益總額		321,381	18,969
可供分派予基金單位持有人之收益		124,771	115,302
每基金單位基本溢利（港元）	8	0.31	0.09

分派表

截至二零一五年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零一五年 二零一四年
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	446,909	130,046
調整：		
管理人費用	24,544	23,156
收購費用	-	10,100
投資物業之公平值變動	(359,692)	(62,228)
衍生金融工具公平值變動	(199)	-
融資成本	6,298	6,906
遞延稅項	6,911	7,322
	<hr/>	<hr/>
可分派收入（附註(i)）	124,771	115,302
	<hr/>	<hr/>
向基金單位持有人分派：		
截至六月三十日止六個月	124,771	115,302
	<hr/>	<hr/>
每基金單位之分派（港元）（附註(ii)）	0.0871	0.0815
	<hr/>	<hr/>

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：

- 管理人費用總額為 25,105,000 港元（二零一四年：23,688,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為 24,544,000 港元（二零一四年：23,156,000 港元）（差額 561,000 港元（二零一四年：532,000 港元）以現金支付），且期內並無支付收購費用（二零一四年：10,100,000 港元）；
- 投資物業之公平值變動 359,692,000 港元（二零一四年：62,228,000 港元）以及衍生金融工具公平值變動 199,000 港元（二零一四年：無）；
- 就會計融資成本 36,645,000 港元（二零一四年：29,637,000 港元）減現金融資成本 30,347,000 港元（二零一四年：22,731,000 港元）之差額所作出之調整；及
- 遞延稅項撥備 6,911,000 港元（二零一四年：7,322,000 港元）。

- (ii) 每基金單位之分派為 0.0871 港元（二零一四年：0.0815 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 124,771,000 港元（二零一四年：115,302,000 港元），除以於二零一五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 1,432,382,505 個基金單位（二零一四年：1,414,948,774 個基金單位）計算。

簡明綜合財務狀況表

於二零一五年六月三十日

		二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 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		10,258,000	9,890,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	10,253	10,016
銀行結餘及現金		82,925	65,184
流動資產總額		93,178	75,200
資產總額		10,351,178	9,965,200
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		7,685	560
定期貸款	11	2,806,909	2,800,611
遞延稅項負債		164,253	157,342
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,978,847	2,958,513
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	193,745	187,920
應付關連公司款項		13,425	12,253
衍生金融工具		-	6,567
稅項撥備		13,486	2,910
應付管理人費用		12,797	12,289
應付分派		124,771	116,062
流動負債總額		358,224	338,001
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		3,337,071	3,296,514
基金單位持有人應佔資產淨值		7,014,107	6,668,686
已發行基金單位（千個）	12	1,428,119	1,419,635
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	13	4.91	4.70

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，截至二零一五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，與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合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，其於二零一五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19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則之修訂本	對香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進
香港財務報告準則之修訂本	對香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進

於本期間應用香港財務報告準則之修訂及詮釋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。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ⁴
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同經營權益之會計處理 ⁴
香港會計準則第1號之修訂本	披露主動性 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表中之權益法 ⁴

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
香港財務報告準則之修訂本

投資者與其聯營或合營公司之間之資產出售或注資⁴
對香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進⁴

¹於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

²於二零一六年一月一日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效

³於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年被修訂，加入對金融負債分類及計量以取消確認之規定，之後於二零一三年進一步修訂以加入有關一般對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入 a) 有關財務資產之減值規定及 b) 藉為若干簡單債務工具引入透過其他全面收入按公平值列賬計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

香港財務報告準則第9號規定所有屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量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未按攤銷成本計量。目的為同時收取合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及尚未償還本金之利息的債務工具，均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股本投資均於其後報告期間未按公平值計量。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（並非持作買賣）的其後公平值變動，而一般僅於損益確認股息收入。

就計量指定為按公平值計入損益的金融負債而言，香港財務報告準則第 9 號規定，因金融負債的信貨風險變動而導致該負債公平值出現的變動金額，須於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益中確認因該負債的信貨風險變動而出現的影響會產生或擴大損益的會計錯配，則作別論。因金融負債的信貨風險變動而導致其公平值出現的變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第 39 號，指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動全數金額於損益呈列。

就財務資產之減值而言，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，香港財務報告準則第 9 號規定按預期信貸虧損模式計算。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。

一般對沖會計法之新規定保留三類對沖會計法。然而，對合資格應用對沖會計法之交易類別引入更大靈活度，尤其擴闊合資格作為對沖工具的類別，以及對合資格應用對沖會計法之非金融項目的風險成分類別。此外，效用測試已予重整，並以「經濟關係」的原則取代，而且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入增加有關實體風險管理活動的披露規定。

信託基金管理人預期，應用香港財務報告準則第 9 號將不會對金融資產及金融負債所呈報金額造成重大影響。

信託基金管理人預期，將來應用該等修訂對本集團的綜合財務報表將不會造成重大影響。

(2) 編制基準：

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，本集團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。

(3) 收益：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)
投資物業產生之租金總額		
租金收入	175,500	159,638
停車場收入	12,603	11,519
	<u>188,103</u>	<u>171,157</u>
租金相關收入	27,699	26,636
	<u>215,802</u>	<u>197,793</u>

(4) 分部資料：

泓富產業信託目前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）、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。

截至二零一五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	62,755	42,881	18,843	13,836	29,232	23,220	17,780	7,255	215,802
分部溢利	50,410	35,310	15,218	11,375	21,207	18,012	13,698	5,457	170,687

利息收入									39
管理人費用									(25,105)
信託及其他支出									(4,458)
投資物業之公平值變動									359,692
衍生金融工具公平值變動									199
融資成本									(36,645)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利									<u>464,409</u>

截至二零一四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	60,271	38,693	15,623	11,699	27,263	20,954	16,598	6,692	197,793
分部溢利	49,466	31,116	12,151	9,345	20,865	14,382	12,812	5,019	155,156

管理人費用									(23,688)
信託及其他支出									(17,830)
投資物業之公平值變動									62,228
融資成本									(29,637)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利									<u>146,229</u>

(5) 信託及其他支出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
收購開支	-	3,744
收購費用（以基金單位方式支付）	-	10,100
核數師費	115	131
受託人費	1,478	1,407
銀行收費	989	480
法律及專業收費	235	148
過戶登記處費用	300	300
後勤服務費	25	37
公關相關開支	282	190
信託行政開支	1,034	1,293
	<hr/>	<hr/>
	4,458	17,830
	<hr/>	<hr/>

(6) 融資成本：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	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	24,713	17,700
無抵押定期貸款	4,528	4,000
經利率掉期之利息支出調撥	7,286	6,722
	<hr/>	<hr/>
	36,527	28,422
有抵押循環貸款	118	1,215
	<hr/>	<hr/>
	36,645	29,637
	<hr/>	<hr/>

(7) 稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項	10,185	8,861
過往年度撥備不足	404	-
遞延稅項	6,911	7,322
	<hr/>	<hr/>
	17,500	16,183
	<hr/>	<hr/>

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。

(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 446,909,000 港元（二零一四年：130,046,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 1,428,080,500 個（二零一四年：1,407,199,843 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：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	506	438
減：呆壞賬撥備	(64)	(63)
	442	375
按金、預付款項及其他應收款項	9,811	9,641
	10,253	10,016

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：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	347	374
兩至三個月	77	1
超過三個月	18	-
	442	375

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	3,713	2,874
租戶按金		
-外方	136,953	135,014
-相關人士	590	590
預收租金		
-外方	3,818	3,117
其他應付款項	48,671	46,325
	<u>193,745</u>	<u>187,920</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：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	1,043	1,751
兩至三個月	834	932
超過三個月	1,836	191
	<u>3,713</u>	<u>2,874</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。於二零一五年六月三十日，根據租期將於報告期間起計十二個月後償付之租戶按金為 84,172,000 港元（二零一四年十二月三十一日：85,776,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零一五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押定期貸款	2,474,000	2,474,000
無抵押定期貸款	380,000	380,000
銀行融資籌辦費用	(47,091)	(53,389)
	<u>2,806,909</u>	<u>2,800,611</u>
應償還賬面值：		
一年以上，但不超過兩年	376,091	-
兩年以上，但不超過五年	2,430,818	2,800,611
	<u>2,806,909</u>	<u>2,800,611</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一四年一月一日之結餘	1,396,178,197	2,934,637
年內透過發行新基金單位以支付收購費用	4,431,768	10,100
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	19,025,109	45,591
於二零一四年十二月三十一日之結餘	<u>1,419,635,074</u>	<u>2,990,328</u>
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	8,484,037	24,040
於二零一五年六月三十日之結餘	<u>1,428,119,111</u>	<u>3,014,368</u>

- (13) 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（不包括對沖儲備 1,317,000 港元，二零一四年十二月三十一日：560,000 港元），及於二零一五年六月三十日已發行基金單位總數 1,428,119,111 個（二零一四年十二月三十一日：1,419,635,074 個）計算。

- (14) 於報告期間結束時，本集團之流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為 265,046,000 港元（二零一四年十二月三十一日：262,801,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 9,992,954,000 港元（二零一四年十二月三十一日：9,627,199,000 港元）。
- (15) 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，二零一五年八月十三日

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。