

GROWTH | FOCUS

INTERIM REPORT 2008 中期報告

Manager 管理人

ARA

Asset Management (Prosperity) Limited
泓富資產管理有限公司

 **PROSPERITY**
REIT 泓富產業信託

(Stock Code 股份代號: 808)

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。泓富產業信託現時在香港擁有七項享有多元化組合之優質商用物業，可出租總面積約為 122 萬平方呎。

泓富產業信託由泓富資產管理有限公司（「管理人」）管理。

管理人

泓富資產管理有限公司為在新加坡上市之 ARA Asset Management Limited（「ARA」）之全資附屬公司。ARA 乃一間房地產基金管理公司，屬長實集團之聯屬公司。ARA 之業務包括房地產投資信託基金管理、房地產私募基金管理、專門股票基金管理及企業融資顧問服務。

使命

管理人之成員全為富經驗之專業人士，全心全意代基金單位持有人管理泓富產業信託之資產，採取具前瞻性之資產管理及多元增長策略。

目錄

主席報告書	2
業績摘要	4
管理層討論及分析	6
企業管治	14
與關連人士之交易	17
審閱中期財務資料報告	24
中期財務報表	25
表現概覽	43
投資物業組合	44
公司資料	45



致各基金單位持有人

本人謹代表作為泓富產業信託管理人，泓富資產管理有限公司（「管理人」）之董事會（「董事會」），欣然向閣下呈報泓富產業信託由二零零八年一月一日至二零零八年六月三十日六個月（「報告期間」）之中期報告。

業績及分派

泓富產業信託於報告期間表現出色。每基金單位分派按年增長8.0%，而收益及物業收入淨額亦按年分別上升7.7%及10.2%。憑藉物業組合估值上升，每基金單位資產淨值亦於二零零八年六月三十日提升至2.58港元。透過積極之資產管理工作及審慎之成本管理，泓富產業信託取得穩定之自然增長。香港商業物業市場之持續上揚亦有助泓富產業信託取得強勁表現。

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每基金單位中期分派0.0690港元，按年分派收益率為9.2%¹，相當吸引。

市場回顧

受惠於出口增長及中國內地之進一步經濟發展，香港經濟於二零零八年上半年持續增長。與中國內地的交易往來亦達致穩定增長，於本年度上半年按年增加9.3%。由於香港在提供高增值服務方面擁有多項競爭優勢，基於中國內地正提升其於價值鏈中之地位，故預期對銀行、金融、銷售及市場推廣服務業之需求保持強勁。於上半年度，香港之本地生產總值較去年取得5.8%之增長，而失業率於第二季度則降至3.3%，為十年以來之新低點。

中國內地之本地生產總值持續增長，於二零零八年第二季度錄得按年10.1%之高增長率。基於香港及中國內地經濟緊密聯繫，故將產生正面外溢效應。預期貿易、製造及房地產業將受惠於兩地經濟間之貿易聯繫及業務合作增加。現時之低息環境亦因融資成本下降而導致物業市場上揚。本地銀行於二零零八年上半年調低最優惠貸款利率1.5%，成本降低將讓泓富產業信託透過收購具增值作用之項目而壯大。

鑒於供應緊張，商業中心區之租金持續上升。核心及非核心商業區之租金差距擴大，令市場焦點轉往迅速發展非核心商業區。銀行、會計以至零售及旅遊等多個行業之租客已遷往非核心地區之高質素寫字樓物業。泓富產業信託之物業組合包括位於該等新發展商業地區策略性位置之優質寫字樓及工商綜合物業，我們預期把握這個遷往非核心商業區發展之趨勢，以取得業務增長。

¹ 按泓富產業信託於二零零八年六月三十日之基金單位收市價1.50港元計算

工商綜合及工業物業持續受惠於「更緊密經貿關係安排」進一步開放貿易之推動。加上香港政府計劃推出之十大基建項目，預期區內之物流及貿易業務之前景將會改善。我們相信泓富產業信託之租賃業務將繼續為其基金單位持有人取得穩定回報。

營運回顧

憑藉管理人之專業管理經驗及受物業市場暢旺推動，泓富產業信託於報告期間取得強勁表現。泓富產業信託之物業收入淨額按年上升10.2%至103,600,000港元，收益亦按年上升7.7%至128,900,000港元。

憑藉積極推動租賃及有效之租客招攬策略，於二零零八年六月三十日，物業組合之平均單位實際租金按年增長5.9%至每平方呎14.07港元，而租用率則高達99.1%。

成本對收益比率較去年下降8.8%至19.6%。二零零八年六月底資產負債比率改善至32.5%，加強了泓富產業信託日後發展之財務基礎。

前瞻

展望未來，美國經濟持續放緩及環球金融市場動盪等不明朗因素持續，可能影響市場氣氛。然而，香港經濟因與中國內地有緊密商業聯繫而保持理想。我們預期在低息環境及穩定之招聘市場狀況下，本地需求將保持穩健。鑒於公司尋求擴展機會，預期香港商業物業市場將繼續有穩定需求。管理人將實施更多資產增值策略及有效之成本控制措施，以提升基金單位持有人之回報。

致意

本人謹此感謝管理人管理層團隊、泓富產業信託之物業管理人，以及董事會伙伴之卓著貢獻。還有，本人向基金單位持有人致謝，感謝閣下對泓富產業信託之一貫支持和信任。



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，二零零八年八月十八日



業績摘要 (續)

	截至六月三十日止六個月(未經審核)		百分比變化 增加/(減少)
	二零零八年	二零零七年	
每基金單位分派	0.0690 港元	0.0639港元	8.0%

營運資料

	截至六月三十日止六個月(未經審核)		百分比變化 增加/(減少)
	二零零八年	二零零七年	
收益	128,900,000 港元	119,700,000港元	7.7%
物業收入淨額	103,600,000 港元	94,000,000港元	10.2%
成本對收益比率	19.6%	21.5%	(8.8%)
租用率(於六月三十日)	99.1%	97.0%	2.2%
租戶續租率	51.3%	56.1%	(8.6%)
平均每平方呎單位實際租金	14.07 港元	13.29港元	5.9%

主要財務數字

	於二零零八年	於二零零七年	百分比變化 增加/(減少)
	六月三十日 (未經審核)	十二月三十一日 (經審核)	
每基金單位資產淨值	2.58 港元	2.50港元	3.2%
物業估值	5,408,000,000 港元	5,225,000,000港元	3.5%
資產負債比率**	32.5%	33.5%	(3.0%)

** 不包括籌辦費用並根據借貸總額計算



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多元化之高質素商用物業，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，可出租總面積約為1,220,000平方呎，另有407個車位。於二零零八年六月三十日，物業組合之估值升至5,408,000,000港元。

於二零零八年六月三十日，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)	租用率
甲級寫字樓					
都會大廈	紅磡	271,418	98	2,022	100.0%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,181	100.0%
海名軒(部份)	紅磡	77,021	—	350	100.0%
工商綜合物業					
摩登倉	觀塘	240,000	60	618	98.1%
潮流工貿中心	長沙灣	173,764	79	581	97.4%
創富中心(部份)	觀塘	149,253	105	490	98.5%
工業物業					
新寶中心(部份)	新蒲崗	86,168	22	166	100.0%
總計		1,215,579	407	5,408	99.1%

於報告期間，受區內穩固基礎及與中國內地之強勁經濟緊密聯繫等因素支持，香港經濟保持暢旺。在此等有利經濟環境下，寫字樓及工商物業市場中之公司持續擴展，使泓富產業信託能於本年度上半年藉著租金及租用率增加而錄得穩定增長。於二零零八年六月三十日，物業組合之租用率達至99.1%，而於二零零七年六月三十日之租用率為97%。

在管理人積極推動租賃之努力下，於報告期間，續約租金調升率錄得24.6%之強勁增長。物業組合之平均單位實際租金亦上升至每平方呎14.07港元，按年增長5.9%。

+24.6% 平均租金調升率¹

租用率² **99.1%**

備註:

¹ 截至二零零八年六月三十日止六個月

² 於二零零八年六月三十日

在管理人有效精簡經營下，成本對收益比率由去年同期之21.5%下降至19.6%。資產負債比率於二零零八年六月三十日亦收窄至32.5%，將為泓富產業信託之日後發展提供更穩固之財務基礎。

投資回顧

鑒於現有物業組合之強勁表現及穩健之財政狀況，管理人一直在積極尋求香港及海外物業市場之收購機會。管理人須根據資產增值潛力、現有租戶基礎以及與物業組合之協同效益，審慎評估收購目標。

於五月，泓富產業信託獲得基金單位持有人批准，擴展其收購範圍至投資於辦公室、商業及零售物業，且無地域限制。於七月，泓富產業信託解除其利率掉期合約安排，向基金單位持有人傳遞撇除財務技巧的淨回報。

上述措施讓管理人把握更多投資機會，取得更具競爭力之資金成本，透過收購收益具增值潛力之項目以促進增長，旨在於日後為基金單位持有人取得更大回報。

資產增值

資產增值乃管理人持續及不可或缺之策略，以提升租客之營業環境，令租金收入持續增長及維持高租用率。資產增值措施亦有助提高物業價值。

管理人積極計劃與執行摩登倉及潮流工貿中心等大型資產增值工程。多項資產增值工程已於報告期間內完成，並將於日後對物業組合進行更多資產增值計劃。

摩登倉

摩登倉乃多層工商綜合物業樓宇。地下大堂及個別樓層之客用電梯大堂經已翻新，使其更具時代感及商業氣氛。全部樓層之翻新工程將於二零零八年下半年完成。該樓宇之外牆部份亦將進行翻新工程，預計將於二零零九年首季度竣工。

翻新前



於上述翻新工程完成後，摩登倉將徹底轉變為觀塘區之商業地標。該樓宇之名稱亦將由「摩登倉」改為「泓富廣場」以提升物業形象。



翻新後

資產增值



潮流工貿中心

潮流工貿中心乃多層工商綜合物業樓宇。各個樓層之客用電梯大堂及公用通道已進行翻新，提升其時代感及商業氣氛。翻新工程於二零零八年七月完工。加上於二零零七年已成功完成地面大堂翻新工程，該樓宇現已轉型為高質素商廈，將提升潮流工貿中心於區內之競爭力及吸引力。



管理層討論及分析 (續)

前景

管理人自泓富產業信託於二零零五年十二月十六日(「上市日」)公開上市以來一直有效管理及運作泓富產業信託，且業績表現卓越。鑒於香港及中國內地經濟增長強勁，預計寫字樓及工商物業租賃市場將持續向好。憑藉管理人之專業經驗和管理專業知識，及 Goodwell-Prosperity Property Services Limited (作為泓富產業信託之物業管理人)之辛勤及全情投入的付出，我們有信心將向基金單位持有人提供穩定及持續回報。

財務回顧

組合內的各項物業於報告期間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
甲級寫字樓				
都會大廈	35,866	7,954	43,820	36,836
泓富產業千禧廣場	19,287	5,961	25,248	18,837
海名軒(部份)	6,932	1,080	8,012	7,135
工商綜合物業				
摩登倉	17,279	250	17,529	13,620
潮流工貿中心	13,054	3,013	16,067	13,012
創富中心(部份)	11,406	1,606	13,012	10,151
工業物業				
新寶中心(部份)	4,442	832	5,274	3,990
總計	108,266	20,696	128,962	103,581

收益

報告期間內收益為128,900,000港元，比去年同期超出9,200,000港元或7.7%。

收益包括租金及停車場收入108,200,000港元，加上租金相關收入20,700,000港元。租金及停車場收入比去年同期多7,700,000港元或7.7%。上升原因主要由於平均單位實際租金及租用率有所增長。

物業收入淨額

物業收入淨額為103,600,000港元，比去年同期多9,600,000港元或10.2%。增長主要由於報告期間內收益增加。成本對收益比率由去年同期之21.5%改善至19.6%。

+10.2% 物業收入淨額¹

成本對收益比率² **19.6%**

備註:

¹ 與去年同期比較

² 截至二零零八年六月三十日止六個月

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89,024,000港元，每基金單位分派為0.0690港元。報告期間之可分派收入由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」))，包括因利率掉期合約之財務開支34,126,000港元(相等於每基金單位0.0265港元)(已計入綜合損益賬)之影響。

分派

按管理人之政策，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之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%。

中期分派為每基金單位0.0690港元，按年計算之分派收益率為9.2%(乃根據二零零八年六月三十日之最後成交價1.50港元計算)，較去年同期增長8.0%。中期分派之派發日期將為二零零八年十月二十八日(星期二)。

流動資金及融資

於報告期間末，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。定期貸款融資已於上市日全部提取，並已提取為數25,000,000港元之循環信貸融資。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就相等於17.7億港元之名義總額訂立利率掉期協議，於上市日生效。根據利率掉期合約安排之條款，貸款融資定期部份之利率由上市日起直至二零一零年十二月十六日平均固定年利率為1.4%。於報告期間結束後，泓富產業信託訂立協議解除利率掉期合約安排，於二零零八年七月十日生效。

於報告期間末，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32.5%，而泓富產業信託於報告期間末之負債總額佔資產總額之百分比為41.0%。

於二零零八年六月三十日，泓富產業信託之現金結餘為32,300,000港元及可動用之循環信貸融資約105,000,000港元，並具備充裕財務資源以應付其承擔及營運資金需要。

資產負債表摘要

投資物業及物業估值

截至二零零八年六月三十日止半年度，根據獨立估值師萊坊測計師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盈餘177,800,000港元。公平值之變動載於下表：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
財政期間／年度開始時之公平值	5,225,000	4,864,000
收購	—	43,403
額外支出	5,156	7,760
期內／年內公平值之增加	177,844	309,837
期間／年度終結時之公平值	5,408,000	5,225,000

資產之抵押

於二零零八年六月三十日，泓富產業信託賬面總值為5,364,500,000港元之部分物業已為泓富產業信託之融資公司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

泓富產業信託由管理人管理。泓富產業信託本身並未聘用任何員工。

企業管治

管理人是為管理泓富產業信託而成立。管理人致力建立良好之企業管治規範及程序。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，對所有基金單位持有人提供透明度問責。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將採用之若干企業管治政策及程序。於報告期間內，管理人及泓富產業信託均已遵守遵例手冊內之規定。

管理人之董事會

管理人之董事會負責管理人整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事會已建立泓富產業信託之管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

董事會對管理人的業務及事務管理集體負責。董事會行使的一般權力在管理人組織章程規限之內，以確保管理層妥善履行其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。董事會亦將檢討重大財務決策及管理人之表現。董事會委派若干管理及監管職能予其相關管理團隊及董事會轄下各委員會，惟特定須由董事會負責之事宜（誠如遵例手冊所載列者）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。根據管理人組織章程，所有董事（包括獨立非執行董事）須於每屆管理人股東週年大會告退，但合資格者可獲重選。

主席及行政總裁分別由兩人擔任，以確保管理人職責能有效劃分。董事會主席為趙國雄先生（非執行董事）。署理行政總裁為執行董事兼負責人員葉錦泰先生。

內部監控

管理人設有內部審計機制以就管理人的內部監控系統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經諮詢管理層後(惟獨立於管理層)編製審核計劃以呈交董事會轄下之審核委員會(「審核委員會」)審閱。審核的重點為泓富產業信託的運作及合規監控以及管理人的內部監控系統及合規程序之效能。

董事會通過審核委員會審核管理人的內部監控系統之效能。

審核委員會

管理人根據香港上市公司採納之慣例成立審核委員會。審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。藍鴻震先生是審核委員會主席。

審核委員會的主要職責為審閱泓富產業信託財務報表的完整性、準確性、清晰度及公平性、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及監管內部監控程序及風險管理系統。

披露委員會

管理人已成立披露委員會，以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。披露委員會亦與管理人及管理層合作，確保披露資料之準確性及完整性。

披露委員會由董事會委任管理人之個別董事組成。現時，披露委員會包括三位成員，即趙國雄先生(主席兼非執行董事)、葉錦泰先生(署理行政總裁兼執行董事)及藍鴻震先生(獨立非執行董事)。披露委員會主席一職由葉錦泰先生擔任。

中期報告審閱

泓富產業信託截至二零零八年六月三十日止六個月之中期報告已由披露委員會及審核委員會審閱。中期財務報表亦已由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。

關於董事或管理人買賣基金單位以及主要基金單位持有人之權益之守則

管理人已採納關於董事或管理人(統稱「各管理人士」)買賣泓富產業信託基金單位之守則(「基金單位買賣守則」)。基金單位買賣守則之適用範圍可按董事會之決定，擴大至管理人之高級行政人員、職員或其他僱員，或泓富產業信託之特別目的投資工具。

管理人已向各管理人士作出具體查詢，彼等已遵守基金單位買賣守則所要求之標準。

管理人亦已採納監察董事、管理人之高級行政人員及管理人披露權益之程序。證券及期貨條例第XV部之條文須被視為適用於管理人、董事及管理人之高級行政人員及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出索償之所有人士。

持有已發行基金單位5%或以上之基金單位持有人擁有須申報之權益及須通知香港聯合交易所有限公司及管理人其於泓富產業信託持有之權益。管理人應隨後將所收到的該等通知的副本送交滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(作為泓富產業信託之受託人(「受託人」))。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，並於該登記冊內根據各個別人士之名稱記錄有關該名人士須申報之權益披露詳情及記錄日期。受託人及任何基金單位持有人可於向管理人發出合理通知後於正常營業時間內查閱上述登記冊。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人過戶登記將於二零零八年十月二十日(星期一)至二零零八年十月二十七日(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二零零八年十月十七日(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18樓1806至07室。中期分派將於二零零八年十月二十八日(星期二)派付。

以下載列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(「房地產投資信託基金守則」)第8.1段)進行之關連人士交易：

關連人士交易－收入

下表載列截至二零零八年六月三十日止六個月有關泓富產業信託之所有與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	截至二零零八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	於二零零八年六月三十日之已收租金按金 港元
尚乘財富策劃有限公司	主要持有人之附屬公司 ¹	泓富產業信託物業租約 ³	523,782	—
e-Smart System Inc.	主要持有人之附屬公司 ¹	泓富產業信託物業租約 ⁴	186,219	—
高衛物業管理有限公司	主要持有人之附屬公司 ¹	泓富產業信託物業租約 ⁵	583,914	323,472
Tremayne Investments Limited	主要持有人聯營公司之附屬公司 ²	泓富產業信託物業租約 ⁶	8,012,394	見附註8
E-Park Parking Management Limited	主要持有人之附屬公司 ¹	泓富產業信託物業租約 ⁷	95,148	51,381
總計			9,401,457	374,853

- 1 主要持有人為長江實業(集團)有限公司(「長實」)。
- 2 關連人士為和記黃埔有限公司(「和黃」)之一間間接全資附屬公司；和黃為泓富產業信託之主要持有人(即長實)之聯營公司。
- 3 泓富產業千禧廣場2501-11室(租約已於報告期間內屆滿)。
- 4 摩登倉2903室(租約已於報告期間內屆滿)。
- 5 新寶中心2樓及306-7室及703室。
- 6 海名軒3樓、5樓及6樓。
- 7 摩登倉306室。
- 8 由和黃提供銀行擔保4,850,346港元。

與關連人士之交易 (續)

關連人士交易－物業管理服務

下表載列報告期間有關由關連人士為泓富產業信託物業提供之物業管理服務之資料。

關連人士名稱	與泓富產業 信託之關係	關連人士 交易性質	截至二零零八年 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 ¹	主要持有人的附屬公司 ³	公契管理人酬金	88,723
高衛物業管理有限公司 ²	主要持有人的附屬公司 ³	停車場管理人酬金	3,549
港基物業管理有限公司 ¹	主要持有人的附屬公司 ³	公契管理人酬金	129,453
港基物業管理有限公司 ²	主要持有人的附屬公司 ³	停車場管理人酬金	35,095
Harbourfront Landmark Premium Services Limited ¹	主要持有人聯營公司之 附屬公司 ⁴	公契管理人酬金	28,844
總計			285,664

- 1 該等管理人為根據泓富產業信託物業之公契獲委任(「公契管理人」)，根據彼等與長實關係為關連人士。
- 2 彼等亦為根據二零零五年十一月二十九日訂立之物業管理協議內由Goodwell-Prosperity Property Services Limited(泓富產業信託之物業管理人)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。
- 4 該名關連人士為和黃之間接全資附屬公司。

關連人士交易－開支

下表載列於報告期間有關泓富產業信託之所有關連人士交易產生之開支資料(除上述之樓宇賬目之物業管理費及有關費用外)：

關連人士名稱	與泓富產業 信託之關係	關連人士 交易性質	截至二零零八年 六月三十日止 六個月之開支 港元
高衛物業管理有限公司	主要持有人之附屬公司 ¹	停車場租賃代理費	14,835
Goodwell-Prosperity Property Services Ltd	主要持有人之附屬公司 ¹	物業管理及租賃管理費	3,003,995
Goodwell-Prosperity Property Services Ltd	主要持有人之附屬公司 ¹	推廣服務費	1,543,957
E-Park Parking Management Limited	主要持有人之附屬公司 ¹	停車場租賃代理費	590,902
滙豐機構信託服務 (亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	786,115
泓富資產管理有限公司	管理人	基本費用及浮動費用	13,711,772
長江公司 ²	主要持有人之附屬公司及 聯營公司 ¹	後勤服務費	410,786
總計			20,062,362

1 主要持有人為長實。

2 長江公司包括Cheung Kong Real Estate Agency Limited、Randash Investment Limited、The Kowloon Hotel Limited及Harbour Plaza Metropolis Limited。

與關連人士之交易 (續)

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)。

關連人士交易—年度租金超過1,000,000港元之租賃交易

關連人士名稱 (租戶)	與泓富產業 信託之關係	關連人士 交易性質	年度收入 ² 港元
Tremayne Investments Limited	主要持有人聯營公司之 附屬公司 ¹	海名軒3樓、5樓及 6樓之租賃協議	13,863,780
總計			13,863,780

- 1 關連人士為和黃之一間間接全資附屬公司；和黃為泓富產業信託之主要持有人(即長實)之聯營公司。
- 2 上表載列之年度收入是指根據有關租賃協議於某一段12個月期間應收取之租金收入(代收費用除外)。

* 「滙豐集團」指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及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)。

其他關連人士交易

下列公司於報告期間向泓富產業信託提供後勤服務、停車場管理服務及物業管理服務，因此於二零零八年六月三十日，泓富產業信託對該等關連人士有以下欠款：

關連人士名稱	應付款項 港元
港基物業管理有限公司	2,387,960
E-Park Parking Management Limited	202,136
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	1,469,845
高衛物業管理有限公司	2,897,270
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	302,113
Cheung Kong Real Estate Agency Limited	63,000
長江實業(集團)有限公司	2,734
總計	7,325,058

基金單位之購回或贖回

於報告期間，除管理人出售4,213,000個基金單位(為支付管理人費用之單位)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。

與關連人士之交易 (續)

關連人士持有泓富產業信託基金單位之情況

於二零零八年六月三十日，以下人士(根據房地產投資信託基金守則屬泓富產業信託之關連人士)持有泓富產業信託之基金單位：

名稱	基金單位數目	持有基金單位百分比 (附註5)
Total Win Group Limited	176,328,129 (附註1)	13.72%
Wide Option Investments Limited	98,883,559 (附註2)	7.70%
香港中央結算(代理人)有限公司	942,236,682 (附註3)	73.33%
泓富資產管理有限公司	4,255,134 (附註4)	0.33%

附註：

- (1) Total Win Group Limited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)，因此於該日屬泓富產業信託之關連人士。
- (2) Wide Option Investments Limited為Total Win Group Limited的聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)，因此於該日屬泓富產業信託之關連人士。
- (3) 香港中央結算(代理人)有限公司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)，因此於該日屬泓富產業信託之關連人士。就管理人所知，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。
- (4) 泓富資產管理有限公司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)，因此於該日屬泓富產業信託之關連人士。
- (5) 於二零零八年六月三十日之已發行基金單位總數為1,284,921,356個基金單位。

於二零零八年六月三十日，除管理人之董事林惠璋先生因擁有JL Investment Group Limited之全部股權，而JL Investment Group Limited則持有一連串公司(包括持有管理人全部權益之ARA Asset Management (Holdings) Limited)之三分之一或以上權益，因而被視為於二零零八年六月三十日在4,255,134個基金單位中擁有權益外，管理人之董事和行政總裁概無持有任何泓富產業信託之基金單位。

除上述披露者外，於二零零八年六月三十日，管理人並不知悉有任何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)持有任何基金單位。

就管理人所知：

- (a) Total Win Group Limited於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日實益擁有176,328,129個基金單位；
- (b) Wide Option Investments Limited於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日實益擁有98,883,559個基金單位；
- (c) 於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司並無擁有任何基金單位之實益權益；於二零零八年六月三十日及於二零零七年十二月三十一日，受託人之控權實體、控股公司、附屬公司及聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)於594個基金單位中擁有實益權益。
- (d) 於二零零八年六月三十日，管理人泓富資產管理有限公司於4,255,134個基金單位中擁有實益權益(於二零零七年十二月三十一日：116個基金單位)。

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42頁之中期財務資料，當中包括泓富產業信託於二零零八年六月三十日之簡明綜合資產負債表及截至上述日期止六個月之相關簡明綜合損益賬、基金單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表及簡明綜合現金流量表及其他說明附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定，上市公司必須以符合上市規則中相關規定及由香港會計師公會所頒佈的香港會計準則（「香港會計準則」）第34號－「中期財務報告」的規定編製有關中期財務資料之報告。泓富資產管理有限公司須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報本中期財務資料。本核數師的責任是根據審閱的結果，對本中期財務資料作出結論，並根據協定聘任條款僅向 貴董事會（作為全體）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。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的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。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，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，因此不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此本核數師不會發表任何審核意見。

結論

根據本核數師的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信中期財務報告在所有重大方面沒有按照香港會計準則第34號「中期財務報告」的規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年八月十八日

簡明綜合損益賬

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
收益	4	128,962	119,705
物業管理費		(3,004)	(2,763)
物業營運支出	5	(22,377)	(22,959)
物業營運支出總額		(25,381)	(25,722)
物業收入淨額		103,581	93,983
利息收入		69	351
管理人費用		(13,712)	(12,676)
信託及其他支出	6	(4,927)	(5,595)
於期末投資物業公平值之增加		177,844	124,062
融資成本	7	(43,802)	(42,190)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利稅項	8	219,053	157,935
		(15,545)	(23,905)
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)		203,508	134,030
向基金單位持有人分派		(89,024)	(81,331)
基金單位持有人應佔資產淨值之變動		114,484	52,699
可分派予基金單位持有人收益		89,024	81,331
每基金單位盈利及每基金單位攤薄後盈利(港元)	9	0.16	0.11

分派表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	203,508	134,030
調整：		
管理人費用	13,689	12,625
於期末投資物業公平值之增加	(177,844)	(124,062)
融資成本	34,126	34,833
遞延稅項	15,545	23,905
可分派收入(附註(i))	89,024	81,331
向基金單位持有人分派： 截至六月三十日止六個月	89,024	81,331
每基金單位之分派(港元)(附註(ii))	0.0690	0.0639

附註：

(i) 本期間調整項目包括：

- (a) 管理人費用總額為13,712,000港元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：12,676,000港元)，其中以基金單位方式支付及應付管理人費用為13,689,000港元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：12,625,000港元)(差額23,000港元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：51,000港元)以現金支付)；
- (b) 投資物業之公平值之增加為177,844,000港元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：124,062,000港元)；
- (c) 調整為會計融資成本43,802,000港元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：42,190,000港元)減現金融資成本9,676,000港元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：7,357,000港元)之差額；及
- (d) 遞延稅項為15,545,000港元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：23,905,000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年度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，並已記入有關財政年度之損益賬。

(ii) 報告期間之每基金單位分派0.0690港元，乃根據泓富產業信託於報告期間之可分派收入89,024,000港元，及於二零零八年六月三十日之基金單位加上分派期間後向管理人發行之基金單位數目作為二零零八年第二季度之管理人費用之1,289,519,568個基金單位計算。

於前期之每基金單位分派0.0639港元，乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入81,331,000港元，及於二零零七年六月三十日之基金單位加上分派期間後向管理人發行之基金單位數目作為二零零七年第二季度之管理人費用之1,272,267,245個基金單位計算。

簡明綜合資產負債表

截至二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 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	5,408,000	5,225,000
衍生金融工具	11	—	108,288
非流動資產總值		5,408,000	5,333,288
流動資產			
衍生金融工具	11	65,800	—
貿易及其他應收款項	12	8,209	7,856
可退回稅項		302	302
銀行結餘及現金		32,289	23,854
流動資產總值		106,600	32,012
資產總值		5,514,600	5,365,300
非流動負債(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)			
有抵押定期貸款	13	1,760,024	1,758,266
遞延稅項負債		266,094	250,548
非流動負債總額(不包括基金單位 持有人應佔資產淨值)		2,026,118	2,008,814
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	104,735	95,986
應付相關公司款項	15	7,325	6,332
有抵押循環貸款	13	25,000	25,000
應付管理人費用		6,934	6,719
應付分派		89,024	84,396
流動負債總額		233,018	218,433
負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		2,259,136	2,227,247
基金單位持有人應佔資產淨值		3,255,464	3,138,053
已發行基金單位(千)	16	1,284,921	1,276,453
基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值(港元)	17	2.58	2.50

基金單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	已發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日之 基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	2,746,240	(91,278)	(48,040)	531,131	3,138,053
營運					
期內溢利(扣除與基金單位 持有人交易前)	—	—	—	203,508	203,508
現金流對沖儲備調整淨額 (已於資產淨值變動表 確認之虧損)	—	—	(10,528)	—	(10,528)
期內總收入(支出)(扣除與 基金單位持有人交易前)	—	—	(10,528)	203,508	192,980
基金單位持有人之交易					
發行予管理人之基金單位	13,455	—	—	—	13,455
應付分派	—	—	—	(89,024)	(89,024)
基金單位持有人交易導致 資產淨值之增加(減少)	13,455	—	—	(89,024)	(75,569)
於二零零八年六月三十日之 基金單位持有人應佔 資產淨值(未經審核)	2,759,695	(91,278)	(58,568)	645,615	3,255,464

基金單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表 (續)

截至二零零七年六月三十日止六個月

	已發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日之 基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	2,720,789	(91,278)	(31,609)	369,846	2,967,748
營運					
期內溢利(扣除與基金單位 持有人交易前)	—	—	—	134,030	134,030
現金流對沖儲備調整淨額 (已於資產淨值變動表 確認之收入)	—	—	47,839	—	47,839
期內總收入(扣除與基金單位 持有人交易前)	—	—	47,839	134,030	181,869
基金單位持有人之交易					
發行予管理人之基金單位	12,530	—	—	—	12,530
應付分派	—	—	—	(81,331)	(81,331)
基金單位持有人交易導致 資產淨值之增加(減少)	12,530	—	—	(81,331)	(68,801)
於二零零七年六月三十日之 基金單位持有人應佔 資產淨值(未經審核)	2,733,319	(91,278)	16,230	422,545	3,080,816

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	108,001	94,559
投資活動所用現金淨額	(5,087)	(40,472)
融資活動所用現金淨額：		
向基金單位持有人作出之分派	(84,396)	(78,913)
其他融資現金流量	(10,083)	12,699
	(94,479)	(66,214)
現金及現金等值物之增加(減少)淨額	8,435	(12,127)
期初之現金及現金等值物	23,854	41,737
期末之現金及現金等值物，即銀行結存及現金	32,289	29,610

1 一般資料

泓富產業信託（「泓富產業信託」）乃由《證券及期貨條例》（香港法例第五百七十一章）第一零四條許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。泓富產業信託受泓富資產管理有限公司（「管理人」）與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「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」）及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》（「房地產投資信託基金守則」）監管。

泓富產業信託及其附屬公司（「本集團」）之主要業務，乃擁有並投資位於香港的寫字樓及商業物業組合，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」編製。

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，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。

於簡明綜合財務報表內所用之會計政策與本集團編製截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者貫徹一致。

於本中期期間，本集團首次採納以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，並於二零零八年一月一日起開始之本集團財政年度生效之新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）
— 詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號—集團與庫存股份交易 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）
— 詮釋第12號 | 服務特許權安排 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）
— 詮釋第14號 | 香港會計準則第19號—界定福利資產之限額、
最低資金規定及其相互關係 |

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

3 主要會計政策 (續)

採納該等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之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。管理人正在評估對本集團之業績及財務狀況之潛在影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ²
香港財務報告準則第8號	業務分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ³

1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

2 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

3 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

4 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
投資物業產生之租金總額		
租金收入	100,351	92,911
停車場收入	7,915	7,574
	108,266	100,485
租金相關收入	20,696	19,220
	128,962	119,705

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

5 物業營運支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
大廈管理費	10,544	10,159
公用事業開支	2,519	2,603
停車場營運開支	1,815	1,991
市場推廣服務費	1,544	1,293
租賃佣金	776	768
業主撥備·維修及保養	2,424	2,910
估值費(付予主要估值師)	99	120
核數師費	565	665
後勤服務費	378	378
其他	1,713	2,072
	22,377	22,959

6 信託及其他支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
核數師費	258	235
受託人費	786	730
銀行收費	102	141
法律及專業收費	618	1,584
過戶登記處費用	768	768
後勤服務費	33	39
公共相關開支	62	—
信託行政開支	2,300	2,098
	4,927	5,595

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

7 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
利息支出：		
— 有抵押定期貸款	29,305	42,014
— 經現金流對沖之利息支出調撥	14,267	(467)
	43,572	41,547
— 有抵押循環貸款	230	643
	43,802	42,190

8 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
即期稅項	—	—
遞延稅項	15,545	23,905
	15,545	23,905

由於本集團於期內並無任何應課稅溢利，故無須就香港利得稅作出撥備。遞延稅項乃採用現行適用稅率就暫時性差異作出撥備。

9 每基金單位盈利

每基金單位盈利乃根據於期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)203,508,000港元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：134,030,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數1,281,421,535個(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：1,265,284,024個)基金單位計算。

每基金單位攤薄盈利乃根據於期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)203,508,000港元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：134,030,000港元)除以期內已發行潛在基金單位之加權平均數(作為管理人費用發行之基金單位)1,285,053,751個(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：1,268,425,441個)計算。

10 投資物業

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
公平值		
期初／年初	5,225,000	4,864,000
收購	—	43,403
額外支出	5,156	7,760
投資物業公平值之增加	177,844	309,837
期末／年末	5,408,000	5,225,000

萊坊測計師行有限公司於二零零八年六月三十日進行獨立估值。該測計師行與本集團並無關連，且為具有適當專業資格之獨立合資格估值師，近期曾對有關地點之類似物業進行估值。該等物業的估值採用對淨收入進行資本化之基準或參考市場可獲得之銷售證據得出。

本集團位於香港之物業之所有物業權益，均就賺取租金或資本升值用途以中期租賃方式持有，且以公平值模式計值並作為投資物業入賬。

於二零零八年六月三十日，本集團賬面總值為5,364,500,000港元之若干投資物業(二零零七年十二月三十一日：5,182,000,000港元)已質押，作為授予本集團之銀行貸款之抵押。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

11 衍生金融工具

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金流對沖－利率掉期	65,800	108,288

本集團採用利率掉期，通過把浮動利率轉為固定利率而盡量減低因其浮動利率定期貸款之利率變動而產生之風險承擔。利率掉期與相應定期貸款之年期相同及管理人認為利率掉期乃有效之對沖工具。利率掉期之主要條款如下：

名義金額	到期日	掉期
885,000,000港元	二零一零年 十二月十六日	從三個月香港銀行同業拆息加0.49% 掉期為五年之每年平均利率為1.4%
885,000,000港元	二零一零年 十二月十六日	從三個月香港銀行同業拆息加0.49% 掉期為五年之每年平均利率為1.4%

利率掉期於結算日以公平值計量。公平值乃利用掉期期內適用之孳息曲線按貼現未來現金流計量。於本期間結算日後，本集團訂立一項協議以解除利率掉期安排（誠如附註22所披露）。因此，其於二零零八年六月三十日被歸類為流動資產。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

12 貿易及其他應收款項

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	668	504
按金及預付款項	7,536	7,352
其他應收款項	5	—
	8,209	7,856

本集團於結算日之貿易應收賬項賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	574	503
二至三個月	94	1
	668	504

本集團沿用既定之信貸政策。收款受到密切監察以盡量減低與此等應收款項有關之任何信貸風險。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

13 借貸

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
長期借貸：		
有抵押定期貸款	1,770,000	1,770,000
籌辦費用	(9,976)	(11,734)
	1,760,024	1,758,266
短期借貸：		
有抵押循環貸款	25,000	25,000
	1,785,024	1,783,266

根據銀行貸款協議，本集團已獲授金額為1,900,000,000港元之貸款，包括1,770,000,000港元之定期貸款及130,000,000港元之循環貸款。

貸款條款及條件如下：

- (i) 年息以香港銀行同業拆息加0.49%之浮動利率計息之1,770,000,000港元定期貸款，全數須於二零一零年十二月到期償還。
- (ii) 年息以香港銀行同業拆息加0.49%之浮動利率計息之130,000,000港元循環貸款，須於通知時償還。

計入對沖之因素後，定期貸款之實際年利率約為5%。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

14 貿易及其他應付款項

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	850	1,292
租戶按金		
－外方	70,632	65,604
－相關人士	375	1,105
預收租金		
－外方	1,975	2,210
其他應付款項	30,903	25,775
	104,735	95,986

本集團於結算日之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	324	75
二至三個月	384	1,070
三個月以上	142	147
	850	1,292

15 應付相關公司款項

應付相關公司款項乃來自相關公司所提供之後勤服務、物業管理服務及停車場管理服務所產生的開支。該款項為無抵押、免息及須於通知時償還。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

16 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於二零零八年一月一日之結餘	1,276,453,338	2,746,240
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	8,468,018	13,455
於二零零八年六月三十日之結餘	1,284,921,356	2,759,695

於結算日後，以每個基金單位1.5054港元向管理人發行4,598,212個基金單位，作為繳付二零零八年四月一日至二零零八年六月三十日期間之基本費用及浮動費用。

17 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本集團之資產淨值(不包括對沖儲備)及二零零八年六月三十日已發行基金單位總數為1,284,921,356(二零零七年十二月三十一日：1,276,453,338)計算。

18 主要非現金交易

於期內，管理人賺取13,712,000港元之費用(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：12,676,000港元)，其中13,689,000港元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：12,625,000港元)乃透過向管理人發行基金單位支付。6,767,000港元之費用(於二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：6,266,000港元)已透過向管理人發行基金單位支付，而6,922,000港元(於二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：6,359,000港元)之結餘將於結算日後以基金單位支付。

19 流動負債淨額

於結算日，本集團之流動負債淨額(界定為流動負債減流動資產)為126,418,000港元(二零零七年十二月三十一日：186,421,000港元)。根據現有銀行融資，本集團有適當循環信貸額，可於其負債必需時滿足其資金需求。

20 資產總額減流動負債

於結算日，本集團之資產總值減流動負債為5,281,582,000港元(二零零七年十二月三十一日：5,146,867,000港元)。

21 分部報告

泓富產業信託之唯一業務為投資於香港之寫字樓及商業物業。

22 結算日後事項

於結算日後，本集團訂立協議解除利率掉期合約安排，由二零零八年七月十日生效，總代價約為71,000,000港元。因解除利率掉期合約，定期貸款由二零零八年七月十日起按香港銀行同業拆息加0.49%之浮動利率計息。

23 關連人士及相關人士交易

於期內，本集團有以下與關連人士及相關人士進行之交易：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
租金及租金相關收入：			
尚乘財富策劃有限公司	(a)	524	1,000
E-Park Parking Management Limited	(b)	95	95
e-Smart System Inc.	(b)	186	274
高衛物業管理有限公司	(b)	584	426
Tremayne Investments Limited	(c)	8,012	8,012
本集團停車場營運之 停車場租賃代理費			
E-Park Parking Management Limited	(b)	591	704
高衛物業管理有限公司	(b)	15	15
物業管理費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(b)	3,004	2,763
市場推廣服務費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(b)	1,544	1,293
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司		786	730
管理人費用			
泓富資產管理有限公司		13,712	12,676
後勤服務費			
長江公司	(d)	411	417

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止六個月

23 關連人士及相關人士交易 (續)

與相關人士之結餘如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付相關公司之款項		
Cheung Kong Real Estate Agency Limited (b)	63	—
港基物業管理有限公司 (b)	2,388	1,400
Goodwell-Prosperity Property Services Limited (b)	1,470	1,290
高衛物業管理有限公司 (b)	2,897	2,988
Harbourfront Landmark Premium Services Limited (c)	302	429
E-Park Parking Management Limited (b)	202	225
長江實業(集團)有限公司	3	—
就租賃本集團之物業存放於本集團之按金		
E-Park Parking Management Limited (b)	51	51
e-Smart System Inc. (b)	—	191
高衛物業管理有限公司 (b)	324	324
尚乘財富策劃有限公司 (a)	—	539

附註：

- (a) 該公司自二零零七年七月起為長江實業(集團)有限公司(「長實」)之附屬公司，泓富產業信託之主要持有人之一，而在此之前則為長實之聯營公司。
- (b) 該等公司為長實之附屬公司。
- (c) 該公司為和記黃埔有限公司(「和黃」)之附屬公司，和黃為長實之聯營公司及泓富產業信託之主要持有人之一。
- (d) 該等公司為長實之附屬公司及聯營公司，為Cheung Kong Real Estate Agency Limited、Randash Investment Limited、The Kowloon Hotel Limited及Harbour Plaza Metropolis Limited。

根據證券及期貨事務監察委員會發出之《房地產投資信託基金守則》，對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集團之間之合約。就物業管理服務而向物業管理人(為長實之全資附屬公司)支付之酬金構成一項關連交易。期內，從樓宇基金(由本集團所擁有之樓宇應佔)向物業管理人支付之酬金為286,000港元(二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日：284,000港元)。

業績分析

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核)
收益	128,962	119,705
物業收入淨額	103,581	93,983
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	203,508	134,030
可分派收入	89,024	81,331
每基金單位盈利及每基金單位攤薄盈利(港元)	0.16	0.11
每基金單位分派(港元)	0.0690	0.0639

主要資產及負債

	二零零八年	二零零七年
	六月三十日 千港元 (未經審核)	十二月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	5,408,000	5,225,000
有抵押銀行貸款(不包括籌辦費用)	(1,795,000)	(1,795,000)
資產淨值	3,255,464	3,138,053
每基金單位資產淨值(港元)(附註17)	2.58	2.50
其他資料		
期內/年內最高成交價(港元)	1.72	1.85
成交價相對資產淨值之最高(折讓)溢價	(33.3%)	(26.0%)
期內/年內最低成交價(港元)	1.50	1.52
成交價相對資產淨值之最低折讓	(41.9%)	(39.2%)
根據期末/年末之市價計算之每基金單位之淨收益率 ¹	9.2%¹	8.4% ¹

1. 年收益率乃根據截至二零零八年六月三十日止六個月每基金單位分派0.0690港元及於二零零八年六月三十日之最後成交價1.50港元計算。截至二零零七年十二月三十一日止年度，收益率乃根據二零零七年之分派0.1298港元及於二零零七年十二月三十一日之收市價1.54港元計算。

投資物業組合

於二零零八年六月三十日

物業	類型	租期	租約到期日	地點	二零零八年
					六月三十日 估值 百萬港元
都會大廈	寫字樓	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	2,022
泓富產業千禧廣場	寫字樓	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港北角 英皇道663號	1,181
海名軒(部份)	寫字樓	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍紅磡 環海街11號	350
摩登倉	工商	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	618
潮流工貿中心	工商	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍長沙灣 青山道682號	581
創富中心(部份)	工商	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	490
新寶中心(部份)	工業	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	166
總值					5,408

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

馬勵志
非執行董事

葉錦泰
執行董事兼署理行政總裁

藍鴻震
獨立非執行董事

孫潘秀美
獨立非執行董事

布培
獨立非執行董事

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

管理人之公司秘書

沈施加美

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

萊坊測計師行有限公司

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
三井住友銀行
星展銀行有限公司

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
皇后大道東183號
合和中心18樓
1806-07室

網址

www.prosperityreit.com

This interim report (in bilingual version) ("Interim Report 2008") has been posted on Prosperity REIT's website at www.prosperityreit.com and the website of The Stock Exchange of Hong Kong Limited at www.hkexnews.hk. Unitholders who have chosen to rely on copies of Prosperity REIT's Corporate Communications (including but not limited to annual report, interim report, notice of meeting, listing documents, circular and proxy form) posted on Prosperity REIT's website in lieu of the printed copies thereof or who for any reason have difficulty in receiving or gaining access to the Interim Report 2008 posted on Prosperity REIT's website may request the printed copy of the Interim Report 2008.

Unitholders may at any time change their choice of language and/or means of receipt (i.e. in printed form or by electronic means through Prosperity REIT's website) of Prosperity REIT's Corporate Communications by notice in writing to Prosperity REIT's unit registrar, Computershare Hong Kong Investor Services Limited at Rooms 1806-07, 18/F., Hopewell Centre, 183 Queen's Road East, Hong Kong.

本中期報告雙語版本(「二零零八年中中期報告」)均已於泓富產業信託網站www.prosperityreit.com及香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk登載。選擇依賴泓富產業信託在其網站登載之企業通訊(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)而非印刷本之基金單位持有人，或因任何理由於接收或獲准瀏覽於泓富產業信託網站登載之二零零八年中中期報告時遇有困難，可要求索取二零零八年中中期報告之印刷本。

基金單位持有人可隨時以書面通知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，地址為香港皇后大道東183號合和中心18樓1806-07室，以更改日後收取泓富產業信託企業通訊的語文版本及／或收取方式(即印刷本或透過泓富產業信託網站收取電子版本)之選擇。

Portfolio Map

物業分佈圖



Central Business District
核心商業區

Decentralized Business District
非核心商業區

Commercial & Industrial District
商業及工業區

Industrial District
工業區

 Airport Express
機場快線

 MTR
港鐵

Hong Kong Island
香港島

Kowloon
九龍

Central Business District
核心商業區

Victoria Harbour
維多利亞港

Wong Tai Sin
黃大仙站

New Treasure Centre Property
新寶中心物業

Diamond Hill
鑽石山站

Trendy Centre
潮流工貿中心

Lai Chi Kok
荔枝角站

Cheung Sha Wan
長沙灣站

Sham Shui Po
深水埗站

Prince Edward
太子站

Prosperity Center Property
創富中心物業

Ngau Tau Kok
牛頭角站

Kwun Tong
觀塘站

Modern Warehouse
摩登倉

Harbourfront Landmark Property
海名軒物業

The Metropolis Tower
都會大廈

Yau Tong
油塘站

Western Harbour Tunnel
西區海底隧道

Tsim Sha Tsui
尖沙咀站

Cross Harbour Tunnel
紅磡海底隧道

Eastern Harbour Tunnel
東區海底隧道

Sheung Wan
上環站

Central
中環站

Admiralty
金鐘站

Wan Chai
灣仔站

Causeway Bay
銅鑼灣站

Prosperity Millennium Plaza
泓富產業千禧廣場

North Point
北角站

Quarry Bay
鯗魚涌站

Tai Koo
太古站

15 mins
15分鐘

25 mins
25分鐘

