

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公告之內容概不負責，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告之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



泓富產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可之香港集體投資計劃)
(股份代號：808)



由泓富資產管理有限公司管理

二零一九年度中期業績公告

泓富產業信託（「泓富產業信託」）乃泓富資產管理有限公司（作為泓富產業信託之管理人）（「信託基金管理人」）與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為泓富產業信託之受託人）（「受託人」）根據於二零零五年十一月二十九日訂立並經不時修訂、更改及補充之信託契約（「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七項多元化高質素商用物業組成的投資組合。

信託基金管理人欣然公佈泓富產業信託及其附屬公司截至二零一九年六月三十日止六個月（「報告期間」）之未經審核中期業績，連同二零一八年同期之比較數字如下：

業績摘要

	截至二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零一八年 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」)	0.0933 港元	0.0920 港元	1.4%

主要財務數字	於二零一九年 六月三十日 (未經審核)	於二零一八年 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	5.76 港元	5.74 港元	0.3%
物業估值	11,110,000,000 港元	10,990,000,000 港元	1.1%
資產負債比率 ¹	20.3%	20.6%	(0.3%) ²

營運資料	截至二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	百分比變化 增加／(減少)
收益	230,200,000 港元	221,100,000 港元	4.1%
物業收入淨額	183,700,000 港元	176,500,000 港元	4.1%
平均單位實際租金	每平方呎 25.06 港元	每平方呎 24.58 港元	2.0%
租用率 (於六月三十日)	97.4%	96.0%	1.4% ²
成本對收益比率	20.2%	20.2%	0% 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

於二零一九年六月三十日，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。於二零一九年六月三十日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零一九年六月三十日，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
甲級寫字樓					
都會大廈	紅磡	271,418	98	3,370	98.3%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,290	98.8%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	1,150	98.9%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,885	96.2%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,120	93.2%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	935	97.6%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	360	100.0%
總計		1,275,153	498	11,110	97.4%

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，全球市場經歷經濟及政治不穩。

中美貿易談判及英國脫歐的問題導致資本市場波動。在此環境下，中國的國內生產總值有所放緩，由二零一九年第一季 6.4% 下跌至第二季 6.2%，惟仍符合市場預期。美國的經濟數據好壞參半，惟整體經濟活動仍維持穩定。聯儲局於二零一九年上半年已暫停加息，並於二零一九年七月三十一日公布減息 0.25%，為近十多年來首次。

香港整體經濟受中美貿易談判及本地社會運動影響。二零一九年第二季的本地生產總值錄得 0.6% 的增長。就寫字樓租賃市場而言，整體租賃勢頭已減弱。中環的租金增長持平。租戶對業務前景及於作出租賃決定時持有較謹慎的態度。儘管如此，遷往非核心商業區之趨勢仍持續。我們的物業組合受惠於此趨勢，整體表現正面。

於報告期間，泓富產業信託錄得 8.8% 的租金調升率，租用率保持於 97.4% 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 2.0% 的增長，達每平方呎 25.06 港元。我們採取積極的租賃政策，提供質量卓越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，信託基金管理人已執行有效的措施提高營運效率，使泓富產業信託於報告期間將成本對收益比率維持於 20.2% 的相對較低水平。

於二零一九年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率維持於 20.3% 的穩健水平（二零一八年十二月三十一日：20.6%），提供我們雄厚的資本實力，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尋找潛在收購機會，並將根據我們既定的投資標準審慎評估每一個收購目標，有關標準包括資產價值的升值潛力、自然增長前景及與物業組合內現有物業產生之協同效應。

資產增值

資產增值為泓富產業信託的主要增長動力。除了應付激烈的競爭外，提升現有物業質素可確保租金水平持續增長及資本增值。於報告期間，多項資產增值工程已於都會大廈、泓富廣場及創業街 9 號進行。

都會大廈

都會大廈位於紅磡商業樞紐，維港美景一覽無遺。為配合一間主要銀行機構租戶的保安水平，我們已於所有客用及載貨升降機安裝讀卡系統，並加裝監控鏡頭。

泓富廣場

泓富廣場座落於九龍東觀塘區，該區近年經歷龐大發展而成為新商業樞紐。我們於大廈低層之外牆安裝了戶外燈箱，以捕捉開源道繁忙的人流流量，亦可產生更多收益。

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。考慮到現有已老化的變冷媒流量式分體冷氣系統之營運及保養成本較高，我們已更換了整套冷氣系統，以為公用大堂及走廊提供可靠及有效的冷氣供應。

展望

二零一九年上半年，全球經濟受中美貿易談判、英國脫歐以及地緣政治的緊張局勢所籠罩。根據國際貨幣基金組織的估計，本年度的全球經濟增長將由較早前估計的 3.5% 減至 3.2%。

中國與美國近期同意重啟貿易磋商，惟談判前景仍未明朗。聯儲局的利率政策有所轉變，由早前的加息立場轉為較「謹慎」的立場，並已於近期減息 0.25%。地緣政治緊張局勢及經濟波動使經濟前景動盪。

展望將來，香港面對多項挑戰及外部困難。然而，在中港基建發展支持下仍充滿商機。

泓富產業信託展示有能力捕捉市場機遇，及在不同經濟週期中發揮有效管理營運。憑藉在九龍東地區的強大據點，泓富產業信託將進一步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 的盡職及專業支援下，我們將繼續實施有效的資產管理策略。

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	57,500	12,229	69,729	57,119
泓富產業千禧廣場	39,780	7,827	47,607	39,188
創業街 9 號	17,693	2,154	19,847	15,252
商用物業				
泓富廣場	37,738	238	37,976	30,177
工商綜合物業				
潮流工貿中心	22,146	3,359	25,505	18,934
創富中心（部分）	19,126	1,768	20,894	16,383
工業物業				
新寶中心（部分）	7,548	1,089	8,637	6,603
總計	201,531	28,664	230,195	183,656

收益

報告期間，收益增加至 230,200,000 港元，即較去年同期增加 9,100,000 港元或 4.1%，增加主要因為我們旗艦物業都會大廈的租金收入增加所致。

物業收入淨額

報告期間的物業收入淨額為 183,700,000 港元，較去年同期增加 7,200,000 港元或 4.1%，主要由於收益增加。成本對收益比率為 20.2%。

可分派收入

泓富產業信託於報告期間向其基金單位持有人分派之未經審核可分派收入為 139,800,000 港元，每基金單位分派為 0.0933 港元，相當於年度分派收益率 5.5%³。按信託基金管理人³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

³ 以泓富產業信託於二零一九年六月二十八日之基金單位收市價 3.41 港元為基準。

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 4,000,000 港元（相等於每基金單位 0.0026 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% 之款項予其基金單位持有人。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

於二零一九年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資合共為 2,770,000,000 港元，包括：

- (i) 本金總額為 1,970,000,000 港元的定期貸款及循環信貸融資（「**1,970,000,000 港元信貸融資**」），包括一項 1,540,000,000 港元之無抵押定期貸款融資及一項 430,000,000 港元之無抵押循環信貸融資，按香港銀行同業拆息加年利率 0.82% 計息。定期貸款融資將於二零一七年十一月三十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浮動年利率 1.05% 計息，於二零一六年八月三十一日起計五年內屆滿及須作償還（「**800,000,000 港元信貸融資**」）。

就 1,970,000,000 港元信貸融資而言，1,540,000,000 港元之定期貸款融資已於二零一七年十一月三十日獲全部提取。於二零一九年六月三十日，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協議，以對沖利率波動的影響。於二零一九年六月三十日，泓富產業信託約 50%（二零一八年十二月三十一日：50%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期對沖。

於二零一九年六月三十日，泓富產業信託借貸總額（不包括銀行融資籌辦費用）佔其資產總額之百分比為 20.3%（二零一八年十二月三十一日：20.6%），而於二零一九年六月三十日，泓富產業信託之負債總額佔其資產總額之百分比為 25.2%（二零一八年十二月三十一日：25.1%）。

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，泓富產業信託擁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，根據獨立估值師高力國際物業顧問香港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 116,300,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	10,990,000	10,490,000
額外支出	3,680	12,118
投資物業之公平值變動	116,320	487,882
期間／年度終結時之公平值	<u>11,110,000</u>	<u>10,990,000</u>

資產抵押

於二零一九年六月三十日，泓富產業信託的所有銀行信貸融資均無抵押。泓富產業信託概無投資物業為其融資公司之銀行貸款融資作抵押。

泓富產業信託已為 1,970,000,000 港元信貸融資及 800,000,000 港元信貸融資提供擔保。

僱員

泓富產業信託由信託基金管理人進行外部管理，本身並未聘用任何員工。

基金單位之購回、出售或贖回

於報告期間，除信託基金管理人出售 21,005,140 個泓富產業信託基金單位（信託基金管理人收取該等基金單位作為其管理費用）外，泓富產業信託或其附屬公司並無購回、出售或贖回泓富產業信託之基金單位。

企業管治

信託基金管理人為管理泓富產業信託而成立。信託基金管理人致力建立良好之企業管治常規及程序。信託基金管理人之企業管治原則著重建立高質素之董事會、健全之內部監控，以及向所有基金單位持有人提供透明度和問責。信託基金管理人已就管理及營運泓富產業信託採納其遵例手冊（「遵例手冊」），當中載列主要程序、系統及措施，以及為遵從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二零一九年八月二十日（星期二）至二零一九年八月二十一日（星期三）（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二零一九年八月十九日（星期一）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。中期分派將於二零一九年八月二十九日（星期四）派付。

審閱中期業績

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及披露委員會審閱，並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。

公眾持有量

就信託基金管理人所知，於二零一九年六月三十日，泓富產業信託超過 25% 之已發行基金單位由公眾人士持有。

刊發中期報告

泓富產業信託報告期間之中期報告將於二零一九年八月三十一日（星期六）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

截至二零一九年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零一九年	二零一八年
		千港元	千港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收益	3	230,195	221,104
物業管理費用		(5,628)	(5,439)
物業營運開支		(40,911)	(39,188)
物業營運開支總額		(46,539)	(44,627)
物業收入淨額		183,656	176,477
利息收入		3,062	2,191
管理人費用		(27,429)	(26,411)
信託及其他支出	5	(4,291)	(4,276)
投資物業之公平值變動		116,320	305,454
衍生金融工具之公平值變動		(20,824)	15,449
融資成本	6	(32,185)	(28,532)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利		218,309	440,352
稅項	7	(20,078)	(18,535)
未計與基金單位持有人交易的期內溢利		198,231	421,817
向基金單位持有人分派		(139,770)	(136,263)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		58,461	285,554
扣除與基金單位持有人交易後期內全面收益總額		58,461	285,554
可供分派予基金單位持有人之收益		139,770	136,263
每基金單位基本溢利 (港元)	8	0.13	0.29

分派表

截至二零一九年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零一九年 二零一八年
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

198,231 **421,817**

調整：

管理人費用	26,838	25,836
投資物業之公平值變動	(116,320)	(305,454)
衍生金融工具之公平值變動	20,824	(15,449)
融資成本	3,963	3,963
遞延稅項	6,234	5,550

可分派收入（附註(i)）

139,770 **136,263**

向基金單位持有人分派：

截至六月三十日止六個月

139,770 **136,263**

每基金單位之分派總額（港元）（附註(ii)）

0.0933 **0.0920**

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，均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 27,429,000 港元（二零一八年：26,411,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為 26,838,000 港元（二零一八年：25,836,000 港元）（差額 591,000 港元（二零一八年：575,000 港元）以現金支付）；
- (b) 投資物業之公平值變動 116,320,000 港元（二零一八年：305,454,000 港元），衍生金融工具之公平值變動之虧損為 20,824,000 港元（二零一八年：15,449,000 港元之收益）；

- (c) 就會計融資成本 32,185,000 港元（二零一八年：28,532,000 港元）及現金融資成本 28,222,000 港元（二零一八年：24,569,000 港元）之差額所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備 6,234,000 港元（二零一八年：5,550,000 港元）。
- (ii) 每基金單位分派為 0.0933 港元（二零一八年：0.0920 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 139,770,000 港元（二零一八年：136,263,000 港元），除以於二零一九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之基本費用及浮動費用將予發行之基金單位數目共 1,498,090,958 個基金單位（二零一八年：1,481,179,523 個基金單位）計算。

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	附註	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 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	13	11,110,000	10,990,000
衍生金融工具		7,662	21,065
		<u>11,117,662</u>	<u>11,011,065</u>
流動資產			
衍生金融工具		-	1,206
貿易及其他應收款項	9	15,734	15,016
銀行結餘及現金		373,972	358,736
流動資產總額		<u>389,706</u>	<u>374,958</u>
資產總額		<u>11,507,368</u>	<u>11,386,023</u>
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		6,215	-
定期貸款	11	2,315,899	2,311,936
遞延稅項負債		203,613	197,379
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應 佔資產淨值）		<u>2,525,727</u>	<u>2,509,315</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	193,595	192,941
應付關聯公司款項		9,460	11,460
稅項撥備		15,394	1,550
應付管理人費用		13,763	13,710
應付分派		139,770	132,636
流動負債總額		<u>371,982</u>	<u>352,297</u>
負債總額（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）		<u>2,897,709</u>	<u>2,861,612</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>8,609,659</u>	<u>8,524,411</u>
已發行基金單位（千個）	12	<u>1,494,142</u>	<u>1,485,861</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 （港元）	14	<u>5.76</u>	<u>5.74</u>

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。

除因應用新訂的香港財務報告準則導致的會計政策變動外，截至二零一九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及計算方法與編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本及詮釋，其於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償之預付款特性
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合資企業之長期權益
香港財務報告準則修訂本	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年 週期之年度改進

除上文所披露者外，於本期間應用經修訂香港財務報告準則及詮釋對本期間及過往期間本集團之財務表現及狀況及／或此等簡明綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

初次應用香港財務報告準則第16號而產生的過渡及影響概要

本集團於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡性條文，本集團無須於過渡時就本集團作為出租人之租賃作出任何調整，惟須由初次應用日期起按香港財務報告準則第16號就該等租賃入賬，並無重列比較資料。

應用香港財務報告準則第16號前，本集團視已收可退回租賃按金為香港會計準則第17號所應用租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非有關使用權資產之付款，且予以調整以反映過渡時的貼現影響。該貼現影響對本集團的簡明綜合財務報表並沒構成重大影響。

自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號分配合約的代價至租賃及非租賃組成部分。該分配基準之改變對本集團本期間的簡明綜合財務報表並沒構成重大影響。

(2) 編製基準：

簡明綜合財務報表乃以港元呈列，港元為泓富產業信託之功能貨幣。

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」，以及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由報告期間完結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	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業產生之租金總額		
租金收入	186,326	180,503
停車場收入	15,205	14,835
	<hr/>	<hr/>
	201,531	195,338
租金相關收入（附註）	28,664	25,766
	<hr/>	<hr/>
	230,195	221,104
	<hr/>	<hr/>

附註：租金相關收入主要包括租戶應付的管理費收入及空調收入，乃於提供服務及設施時按時間過去確認為收入。透過確認本集團有權入賬的收益金額，本集團應用香港財務報告準則第15號之可行權宜方法，乃由於本集團根據相關租賃合約每月入賬固定金額。根據香港財務報告準則第15號批准的情況，分配予未履行合約的交易價格總額不予披露。

(4) 分部資料：

於報告期間，泓富產業信託投資於七項（二零一八年：七項）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、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。

截至二零一九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	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
租金收入	57,500	39,780	17,693	37,738	22,146	19,126	7,548	201,531
租金相關收入	12,229	7,827	2,154	238	3,359	1,768	1,089	28,664
香港分部收益	69,729	47,607	19,847	37,976	25,505	20,894	8,637	230,195
分部溢利	57,119	39,188	15,252	30,177	18,934	16,383	6,603	183,656
利息收入								3,062
管理人費用								(27,429)
信託及其他支出								(4,291)
投資物業之公平值變動								116,320
衍生金融工具之公平值變動								(20,824)
融資成本								(32,185)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								218,309

截至二零一八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	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
租金收入	52,570	39,614	17,828	37,259	22,739	18,281	7,047	195,338
租金相關收入	10,230	7,119	2,069	117	3,556	1,662	1,013	25,766
香港分部收益	62,800	46,733	19,897	37,376	26,295	19,943	8,060	221,104
分部溢利	50,414	38,878	15,506	29,909	21,191	14,737	5,842	176,477
利息收入								2,191
管理人費用								(26,411)
信託及其他支出								(4,276)
投資物業之公平值變動								305,454
衍生金融工具之公平值變動								15,449
融資成本								(28,532)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								440,352

(5) 信託及其他支出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師費用	121	120
後勤服務費用	29	29
銀行收費	708	694
法律及專業收費	410	287
公關及相關開支	146	115
過戶登記處費用	300	300
信託行政開支	942	1,164
受託人費用	1,635	1,567
	<hr/>	<hr/>
	4,291	4,276
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(6) 融資成本：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
利息支出：		
無抵押定期貸款	34,055	26,492
經利率掉期之利息支出調撥	(1,870)	2,040
	<hr/>	<hr/>
	32,185	28,532
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(7) 稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項	14,009	12,985
過往年度超額計提	(165)	-
遞延稅項	6,234	5,550
	<hr/>	<hr/>
	20,078	18,535
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

審閱期間內所用之估計稅率為 16.5%。若干附屬公司毋須計提香港利得稅撥備，原因是該等附屬公司於期內並無任何應課稅溢利，或應課稅溢利已全數被承前稅項虧損抵銷。

遞延稅項乃採用估計稅率就有關於加速稅項折舊和稅項虧損之暫時性差異作出撥備。持有投資物業時之業務模式，並非以隨時間消耗投資物業所代表之絕大部分經濟利益為目標，故可透過銷售而全數收回賬面值之假定並無被推翻。

(8) 每基金單位基本溢利：

每基金單位基本溢利根據未計與基金單位持有人交易的期內溢利 198,231,000 港元（二零一八年：421,817,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 1,494,095,074 個（二零一八年：1,477,097,755 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：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	1,310	1,283
減：呆壞賬撥備	(292)	(54)
	<u>1,018</u>	<u>1,229</u>
按金、預付款項及其他應收款項	14,716	13,787
	<u>15,734</u>	<u>15,016</u>

本集團於報告期間結束時按發票日期呈報之貿易應收款項（扣除呆壞賬撥備）賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	189	86
一至三個月	670	1,143
超過三個月	159	-
	<u>1,018</u>	<u>1,229</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	2,325	3,425
租戶按金		
- 外方	140,294	140,870
- 關連人士	3,275	3,181
預收租金		
-外方	4,661	5,086
其他應付款項	43,040	40,379
	<u>193,595</u>	<u>192,941</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：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	1,480	763
一至三個月	371	2,049
超過三個月	474	613
	<u>2,325</u>	<u>3,425</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。租戶按金須於租賃協議終止後 45 日內退還租戶。於二零一九年六月三十日，根據租期將於報告期間結束起計十二個月後償付之租戶按金為 92,471,030 港元（二零一八年十二月三十一日：95,343,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
無抵押定期貸款	2,340,000	2,340,000
銀行融資籌辦費用	(24,101)	(28,064)
	<u>2,315,899</u>	<u>2,311,936</u>
應償還賬面值：		
一年以上，但不超過五年	2,315,899	2,311,936
	<u>2,315,899</u>	<u>2,311,936</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一八年一月一日之結餘	1,469,395,447	3,142,543
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	<u>16,465,518</u>	<u>51,987</u>
於二零一八年十二月三十一日之結餘	1,485,860,965	3,194,530
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	<u>8,281,397</u>	<u>26,787</u>
於二零一九年六月三十日之結餘	<u>1,494,142,362</u>	<u>3,221,317</u>

(13) 投資物業：

	二零一九年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初之公平值	10,990,000	10,490,000
額外支出	3,680	12,118
投資物業之公平值變動	116,320	487,882
期／年末之公平值	11,110,000	10,990,000

(14) 每基金單位之資產淨值乃根據基金單位持有人應佔資產淨值及於二零一九年六月三十日已發行基金單位總數 1,494,142,362 個（二零一八年十二月三十一日：1,485,860,965 個）計算。

(15) 於報告期間結束時，本集團之流動資產淨額（界定為流動資產減流動負債）為 17,724,000 港元（二零一八年十二月三十一日：22,661,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 11,135,386,000 港元（二零一八年十二月三十一日：11,033,726,000 港元）。

(16) 業績已由信託基金管理人之審核委員會及披露委員會審閱，並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。

香港，二零一九年八月二日

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。