

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

二零二零年度中期業績公告

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二零二零年六月三十日止六個月（「報告期間」）之未經審核中期業績，連同二零一九年同期之比較數字如下：

業績摘要

	<u>截至二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>截至二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>百分比變化 增加／(減少)</u>
每基金單位分派	0.0899 港元	0.0933 港元	(3.6%)

<u>主要財務數字</u>	<u>於二零二零年 六月三十日 (未經審核)</u>	<u>於二零一九年 十二月三十一日 (經審核)</u>	<u>百分比變化 增加／(減少)</u>
每基金單位資產淨值	5.28 港元	5.75 港元	(8.2%)
物業估值	10,571,000,000 港元	11,126,000,000 港元	(5.0%)
資產負債比率 ¹	21.4%	20.3%	1.1% ²

<u>營運資料</u>	<u>截至二零二零年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>截至二零一九年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>百分比變化 增加／(減少)</u>
收益	228,700,000 港元	230,200,000 港元	(0.7%)
物業收入淨額	181,100,000 港元	183,700,000 港元	(1.4%)
平均單位實際租金	每平方呎 25.10 港元	每平方呎 25.06 港元	0.2%
租用率 (於六月三十日)	96.8%	97.4%	(0.6%) ²
成本對收益比率	20.8%	20.2%	0.6% 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

於二零二零年六月三十日，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。於二零二零年六月三十日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零二零年六月三十日，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	3,220	98.3%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,210	95.7%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	1,090	100.0%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,756	95.9%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,070	97.3%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	889	94.3%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	336	95.8%
總計		1,275,153	498	10,571	96.8%

於報告期間，全球經濟因 2019 冠狀病毒之爆發而受到嚴重影響。許多主要國際城市實施封城政策，國家之間的經濟活動實際上已經停頓數月。

在美國，本地生產總值於二零二零年第二季度按年下跌 9.5%。美國聯儲局作出自二零零八年以來最大幅度的減息決定，並自二零二零年一月份的 1.75% 調低至二零二零年三月份的 0.25%。在中國，於控制 2019 冠狀病毒爆發（總數約為 85,000 宗）之後，一些經濟指標顯示出二零二零年第二季度經濟復甦的跡象。

在本地社會事件及 2019 冠狀病毒爆發之形勢下，香港經濟遭受近三十年來最為嚴重的打擊。本地生產總值連續五個季度萎縮，於二零二零年第二季度按年下跌 9.0%。鑑於疫情大流行再現、地緣政治緊張局勢加劇及貿易保護主義，寫字樓租戶對續租事宜保持謹慎。隨著一些企業租戶推行在家工作政策，租戶尋求方法縮減規模以節省成本。中環及金鐘等核心商業區受到的影響較大。於六月，隨著有跡象顯示復甦，個別行業的公司恢復業務運作，並於非核心商業區以較可承受租金水平租賃新空間作搬遷或縮減規模。九龍（特別是泓富產業信託戰略位處的九龍東）的租賃勢頭於報告期末開始有所回升，惟租金水平較低。

於此前所未有的時期，鑒於營商環境充滿挑戰，我們已按個別租戶情況推行紓困措施，包括延期付款、由租戶購買優惠券／服務等。

於報告期間，租用率保持於 96.8% 的穩定水平，物業組合的平均單位實際租金輕微增加至每平方呎 25.10 港元，惟泓富產業信託的租金調升率錄得負增長。我們採取積極而靈活的租賃政策、提供質量卓越的物業及殷勤的物業管理服務，以協助減輕市場逆境中的不利影響。

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 20.8% 的相對較低水平。

於二零二零年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率維持於 21.4% 的穩健水平（二零一九年十二月三十一日：20.3%），提供我們雄厚的資本實力以應對經濟動盪，以及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，一項資產增值工程已於泓富產業千禧廣場完成。

泓富產業千禧廣場

泓富產業千禧廣場毗鄰北角海逸酒店及北角政府合署，交通運輸四通八達，到港鐵鰂魚涌站僅需兩分鐘步程，而前往東區海底隧道亦僅需兩分鐘車程。為提升該商廈與相鄰新建可比較之商廈的市場競爭力並充分展現樓宇的策略位置，地下入口大堂已完成現代化及高級辦公大樓設計的翻新。

展望

在今年上半年，2019 冠狀病毒疫情大流行嚴重打擊全球經濟，各行各業的業務活動。各國正努力遏制病毒傳播，並推行措施穩定經濟。根據國際貨幣基金組織（IMF）的估計，今年全球經濟增長預計為-4.9%，復甦速度將比以往所預測更慢。

儘管美國推出財政刺激計劃，以及美國聯儲局致力將利率維持於 0 - 0.25% 水平以提供資本市場的流動性，但由於疫情大流行及中美之間的地緣政治不穩，預計全球市場短期內將會波動。

在中國，因 2019 冠狀病毒而推行的封鎖措施已獲適度調整重新開放，經濟顯示恢復步伐。中央政府繼續優先推行就業支援及財政措施，以刺激本地消費復甦。

在香港，六月份的失業率達到 6.2%，為十五年來的歷史最高水平，這是由於對各零售行業實施強制令導致大規模停業所致。美國撤銷香港貿易特殊待遇可能會令香港在商業環境及跨國公司對其信心方面造成進一步動盪。在本年餘下之時間內，香港將繼續面對疫情大流行再現及地緣政治緊張局勢之挑戰。然而，隨著政府實施不同階段的商業及就業刺激措施，預計效果將於下半年反映。

泓富產業信託已展現出捕捉市場商機並於不同經濟周期中有效管理運作的能力。儘管 2019 冠狀病毒的不確定性對業務產生長期影響，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	57,286	12,013	69,299	57,008
泓富產業千禧廣場	41,011	7,881	48,892	40,782
創業街 9 號	17,629	2,382	20,011	15,589
商用物業				
泓富廣場	33,828	1,820	35,648	26,311
工商綜合物業				
潮流工貿中心	22,465	3,933	26,398	19,946
創富中心（部分）	17,978	1,771	19,749	14,956
工業物業				
新寶中心（部分）	7,609	1,125	8,734	6,498
總計	197,806	30,925	228,731	181,090

收益

於報告期間，收益減少至 228,700,000 港元，即較去年同期減少 1,500,000 港元或 0.7%，減少主要因為由第二季度起之不利市場狀況及 2019 冠狀病毒的影響所致。

物業收入淨額

報告期間的物業收入淨額為 181,100,000 港元，較去年同期減少 2,600,000 港元或 1.4%，主要由於收益減少。成本對收益比率為 20.8%。

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 136,500,000 港元，每基金單位分派為 0.0899 港元，相當於年度分派收益率 7.8%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

³ 以泓富產業信託於二零二零年六月三十日之基金單位收市價 2.31 港元為基準。

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 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

於二零二零年六月三十日，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。於二零二零年六月三十日，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。於二零二零年六月三十日，泓富產業信託約 70%（二零一九年十二月三十一日：70%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期對沖。

於二零二零年六月三十日，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 21.4%（二零一九年十二月三十一日：20.3%），而於二零二零年六月三十日，泓富產業信託之負債總額佔其資產總額之百分比為 27.0%（二零一九年十二月三十一日：25.2%）。

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虧損 557,400,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	11,126,000	10,990,000
額外支出	2,439	7,888
投資物業之公平值變動	(557,439)	128,112
期間／年度終結時之公平值	<u>10,571,000</u>	<u>11,126,000</u>

資產抵押

於二零二零年六月三十日，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 824,000 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二零二零年八月三十一日（星期一）至二零二零年九月一日（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二零二零年八月二十八日（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。中期分派將於二零二零年九月九日（星期三）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，於二零二零年六月三十日，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二零二零年八月三十一日（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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
收益	3	228,731	230,195
物業管理費用		(5,575)	(5,628)
物業營運支出		(42,066)	(40,911)
物業營運支出總額		(47,641)	(46,539)
物業收入淨額		181,090	183,656
利息收入		3,470	3,062
管理人費用		(27,070)	(27,429)
信託及其他支出	5	(4,288)	(4,291)
投資物業之公平值變動		(557,439)	116,320
融資成本	6	(112,858)	(53,009)
未計稅項及與基金單位持有人交易的 (虧損) / 溢利		(517,095)	218,309
稅項	7	(20,071)	(20,078)
未計與基金單位持有人交易的期內 (虧損) / 溢利		(537,166)	198,231
向基金單位持有人分派		(136,513)	(139,770)
扣除與基金單位持有人交易後期內 (虧損) / 溢利		(673,679)	58,461
扣除與基金單位持有人交易後期內全面 (開支) / 收益總額		(673,679)	58,461
可供分派予基金單位持有人之收益		136,513	139,770
每基金單位基本 (虧損) / 溢利 (港元)	8	(0.36)	0.13

分派表

截至二零二零年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二零年 二零一九年
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（虧損）／溢利	(537,166)	198,231
調整：		
管理人費用	26,487	26,838
投資物業之公平值變動	557,439	(116,320)
衍生金融工具之公平值變動	80,228	20,824
融資成本	3,985	3,963
遞延稅項	5,540	6,234
可分派收入（附註(i)）	136,513	139,770
向基金單位持有人分派： 截至六月三十日止六個月	136,513	139,770
每基金單位之分派（港元）（附註(ii)）	0.0899	0.0933

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 27,070,000 港元（二零一九年：27,429,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用 26,487,000 港元（二零一九年：26,838,000 港元）（差額 583,000 港元（二零一九年：591,000 港元）以現金支付）；
- (b) 投資物業之公平值變動 557,439,000 港元（二零一九年：116,320,000 港元之收益）及衍生金融工具之公平值變動 80,228,000 港元（二零一九年：20,824,000 港元）；

- (c) 就會計融資成本 112,858,000 港元（二零一九年：53,009,000 港元）減去衍生金融工具之公平值變動之虧損 80,228,000 港元（二零一九年：20,824,000 港元）及現金融資成本 28,645,000 港元（二零一九年：28,222,000 港元）所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備 5,540,000 港元（二零一九年：6,234,000 港元）。
- (ii) 每基金單位分派為 0.0899 港元（二零一九年：0.0933 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 136,513,000 港元（二零一九年：139,770,000 港元），除以於二零二零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 1,518,303,244 個基金單位（二零一九年：1,498,090,958 個基金單位）計算。

簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

		二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	10,571,000	11,126,000
衍生金融工具		-	27,288
		<u>10,571,000</u>	<u>11,153,288</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	14,969	11,858
銀行結餘及現金		362,649	387,084
流動資產總額		<u>377,618</u>	<u>398,942</u>
資產總額		<u>10,948,618</u>	<u>11,552,230</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		40,399	-
定期貸款	11	2,323,912	2,319,927
遞延稅項負債		215,476	209,936
非流動負債總額（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）		<u>2,579,787</u>	<u>2,529,863</u>
流動負債			
衍生金融工具		12,541	-
貿易及其他應付款項	10	187,650	191,377
應付關聯公司款項		9,162	13,142
稅項撥備		19,467	32,265
應付管理人費用		13,176	13,948
應付分派		136,513	134,881
流動負債總額		<u>378,509</u>	<u>385,613</u>
負債總額（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）		<u>2,958,296</u>	<u>2,915,476</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>7,990,322</u>	<u>8,636,754</u>
已發行基金單位（千個）	12	<u>1,512,697</u>	<u>1,502,622</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 （港元）	14	<u>5.28</u>	<u>5.75</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。

除因應用香港財務報告準則修訂本導致額外的會計政策外，截至二零二零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二零一九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，本集團已首次應用香港財務報告準則中對框架概念的提述之修訂本及以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂本，其於二零二零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：

香港會計準則第 1 號及 香港會計準則第 8 號修訂本	重大性之定義
香港財務報告準則第 3 號修訂本	業務之定義
香港財務報告準則第 9 號、 香港會計準則第 39 號及 香港財務報告準則第 7 號修訂本	利率基準改革

於本期間應用香港財務報告準則中對框架概念的提述之修訂本及香港財務報告準則之修訂本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。

(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	
	二零二零年	二零一九年
	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	184,449	186,326
停車場收入	13,357	15,205
	197,806	201,531
租金相關收入（附註）	30,925	28,664
	228,731	230,195

附註：停車場收入及租金相關收入主要包括租戶應付之管理費收入及空調費收入，乃隨時間流逝於提供服務及設施時按時間確認為收入。本集團應用香港財務報告準則第 15 號下的可行權宜方法，按本集團有權向客戶開出發票之金額（即按時間基準與實體至今已完成履約責任的價值直接掛鈎的金額）確認收益，在香港財務報告準則 15 號准許的範圍下，分配至未履行合約之交易價格總金額並未披露。

(4) 分部資料：

於報告期間，泓富產業信託投資於七項（二零一九年：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。

截至二零二零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	57,286	41,011	17,629	33,828	22,465	17,978	7,609	197,806
租金相關收入	12,013	7,881	2,382	1,820	3,933	1,771	1,125	30,925
香港分部收益	69,299	48,892	20,011	35,648	26,398	19,749	8,734	228,731
分部溢利	57,008	40,782	15,589	26,311	19,946	14,956	6,498	181,090
利息收入								3,470
管理人費用								(27,070)
信託及其他支出								(4,288)
投資物業之公平值變動								(557,439)
融資成本								(112,858)
未計稅項及與基金單位持有人交易的虧損								(517,095)

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
融資成本								(53,009)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								218,309

(5) 信託及其他支出：

	截至六月三十日止六個月 二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
核數師費用	119	121
後勤服務費用	-	29
銀行收費	714	708
法律及專業收費	365	410
公關及相關開支	83	146
過戶登記處費用	300	300
信託行政開支	1,066	942
受託人費用	1,641	1,635
	<u>4,288</u>	<u>4,291</u>

(6) 融資成本：

	截至六月三十日止六個月 二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
利息支出：		
無抵押定期貸款	35,206	34,055
經利率掉期之實現收入	(2,576)	(1,870)
	<u>32,630</u>	<u>32,185</u>
衍生金融工具之公平值變動	80,228	20,824
	<u>112,858</u>	<u>53,009</u>

(7) 稅項：

	截至六月三十日止六個月 二零二零年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
即期稅項	14,531	14,009
過往年度超額計提	-	(165)
遞延稅項	5,540	6,234
	<u>20,071</u>	<u>20,078</u>

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（虧損）／溢利：

每基金單位基本虧損根據未計與基金單位持有人交易的期內虧損 537,166,000 港元（二零一九年：溢利 198,231,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 1,512,713,129 個（二零一九年：1,494,095,074 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。

由於並無潛在的已發行基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄溢利。

(9) 貿易及其他應收款項：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	6,470	3,162
減：減值撥備	(466)	(251)
	6,004	2,911
按金及預付款項及其他應收款項	8,965	8,947
	14,969	11,858

本集團於報告期間結束時按發票日期，扣除減值撥備呈報之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	83	77
一至三個月	2,847	2,834
超過三個月	3,074	-
	6,004	2,911

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	2,886	2,098
租戶按金		
- 外方	138,374	141,383
- 關連人士	3,596	3,450
預收租金		
- 外方	4,274	4,972
其他應付款項	38,520	39,474
	<u>187,650</u>	<u>191,377</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：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	660	823
一至三個月	1,317	887
超過三個月	909	388
	<u>2,886</u>	<u>2,098</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。於二零二零年六月三十日，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 93,151,000 港元（二零一九年十二月三十一日：93,753,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 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	(16,088)	(20,073)
	<u>2,323,912</u>	<u>2,319,927</u>
應償還賬面值：		
一年以上，但不超過五年	2,323,912	2,319,927
	<u>2,323,912</u>	<u>2,319,927</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一九年一月一日之結餘	1,485,860,965	3,194,530
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>16,761,036</u>	<u>53,889</u>
於二零一九年十二月三十一日之結餘	1,502,622,001	3,248,419
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>10,075,457</u>	<u>27,247</u>
於二零二零年六月三十日之結餘	<u>1,512,697,458</u>	<u>3,275,666</u>

(13) 投資物業：

	二零二零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初之公平值	11,126,000	10,990,000
額外支出	2,439	7,888
投資物業之公平值變動	(557,439)	128,112
期／年末之公平值	<u>10,571,000</u>	<u>11,126,000</u>

- (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二零二零年六月三十日已發行基金單位總數 1,512,697,458 個（二零一九年十二月三十一日：1,502,622,001 個）計算。
- (15) 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 891,000 港元（二零一九年十二月三十一日：流動資產淨額 13,329,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 10,570,109,000 港元（二零一九年十二月三十一日：11,166,617,000 港元）。
- (16) 該等簡明綜合財務報表內的若干比較數字已重新分類，以符合本期間的呈列式，有關重新分類對先前呈報的溢利並無重大影響。截至二零二零年六月三十日及二零一九年六月三十日止期間，衍生金融工具公平值變動已根據附註 6 歸類為融資成本，而非呈列為簡明綜合損益及其他全面收益表的項目。
- (17) 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，二零二零年八月十三日

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。