



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)



Asset Management (Prosperity) Limited

由泓富資產管理有限公司管理

二零零八年年度中期業績公佈

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）（「**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**」）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七項多元化高質素商用物業。

管理人欣然公佈泓富產業信託及其附屬公司截至二零零八年六月三十日止六個月（「**報告期間**」）之未經審核中期業績，連同二零零七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）

	二零零八年	二零零七年	百分比變化 增加／（減少）
每基金單位分派	0.0690 港元	0.0639 港元	8.0%

截至六月三十日止六個月（未經審核）

<u>營運資料</u>	<u>二零零八年</u>	<u>二零零七年</u>	<u>百分比變化</u> <u>增加／（減少）</u>
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%

<u>主要財務數字</u>	<u>於二零零八年</u> <u>六月三十日</u> <u>（未經審核）</u>	<u>於二零零七年</u> <u>十二月三十一日</u> <u>（經審核）</u>	<u>百分比變化</u> <u>增加／（減少）</u>
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

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 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 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）。

業務回顧

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收取每基金單位中期分派 0.0690 港元。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，按年分派收益率為 9.2%，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有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。

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蕩等不明朗因素持續，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的回報。

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

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，成功續租之租金調升率錄得 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%。

在管理人之有效精簡經營下，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

資產增值乃管理人之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。該樓宇之正門亦將進行翻新工程，預計將於二零零九年首季度竣工。

於上述翻新工程完成後，摩登倉將徹底轉成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。

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現正進行翻新，提升其時代感及商業氣氛。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。

前景

管理人自泓富產業信託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。憑借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

組合內的各项物業於報告期間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	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%。

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：

	未經審核 二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 二零零七年 十二月三十一日 千港元
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。

基金單位之購回、出售或贖回

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。

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、及對所有基金單位持有人提供透明度和問責。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。

中期業績審閱

泓富產業信託於報告期間之中期業績已由管理人之披露委員會及審核委員會及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。

結算日後事項

於報告期間後，泓富產業信託訂立協議解除利率掉期安排，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參照現行市場香港銀行同業拆息利率加 0.49% 之浮動利率計息。

公眾持有量

就管理人所知，於二零零八年六月三十日，泓富產業信託超過 25% 之已發行基金單位由公眾人士持有。

刊發二零零八年中期報告

泓富產業信託有關報告期間之二零零八年中期報告將於二零零八年八月三十一日或之前於聯交所及泓富產業信託網站公佈，及寄發予基金單位持有人。

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	未經審核		
	截至六月三十日止六個月		
	二零零八年	二零零七年	
	千港元	千港元	
收益	3	128,962	119,705
物業管理費		(3,004)	(2,763)
物業營運支出		(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		(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	4	(43,802)	(42,190)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		219,053	157,935
稅項	5	(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
每基金單位盈利及每基金單位攤薄後盈利(港元)	6	0.16	0.11

分派表

截至二零零八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 二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
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
二零零八年六月三十日

	(未經審核) 二零零八年 六月三十日	(經審核) 二零零七年 十二月三十一日
	千港元	千港元
資產及負債		
非流動資產		
投資物業	5,408,000	5,225,000
衍生金融工具	-	108,288
非流動資產總值	<u>5,408,000</u>	<u>5,333,288</u>
流動資產		
衍生金融工具	65,800	-
貿易及其他應收賬款	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	<u>106,600</u>	<u>32,012</u>
資產總值	<u>5,514,600</u>	<u>5,365,300</u>
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	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)	<u>2,026,118</u>	<u>2,008,814</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	104,735	95,986
應付相關公司款項	7,325	6,332
有抵押循環貸款	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	<u>233,018</u>	<u>218,433</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	<u>2,259,136</u>	<u>2,227,247</u>
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)	9	1,284,921	1,276,453
每基金單位資產淨值(港元)	10	2.58	2.50

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採用之會計政策與泓富產業信託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，泓富產業信託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泓富產業信託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

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泓富產業信託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。泓富產業信託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。管理人正在評估潛在影響，並認為應用該等新及經修訂的準則、修訂或詮釋對泓富產業信託之業績及財務狀況並無重大影響。

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。

(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」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	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
租金收入	100,351	92,911
停車場收入	7,915	7,574
	<hr/>	<hr/>
	108,266	100,485
租金相關收入	20,696	19,220
	<hr/>	<hr/>
	128,962	119,705
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(4) 融資成本：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
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)
	<hr/>	<hr/>
	43,572	41,547
- 有抵押循環貸款	230	643
	<hr/>	<hr/>
	43,802	42,190
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(5) 泓富產業信託於期內並無應課稅溢利，故毋須為香港利得稅作出任何撥備。遞延稅項採用現行適用稅率就暫時差異作出撥備。

未經審核	
截至六月三十日止六個月	
二零零八年	二零零七年

	千港元	千港元
遞延稅項	15,545	23,905
	<u>15,545</u>	<u>23,905</u>

- (6) 每基金單位盈利根據期內溢利(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))及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))及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)基金單位計算。

(7) 於結算日之貿易及其他應收賬款如下:	(未經審核)	(經審核)
	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
	千港元	千港元
貿易應收賬款	668	504
按金及預付款項	7,536	7,352
其他應收賬款	5	-
	<u>8,209</u>	<u>7,856</u>

於結算日泓富產業信託之貿易應收賬款之賬齡分析如下:

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

泓富產業信託維持既定之信貸政策。對租金收入之收取進行密切監察，以盡量減低應收賬款之信貸風險。

- (8) 於結算日之貿易及其他應付賬款如下:

	(未經審核)	(經審核)
	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
	千港元	千港元
貿易應付賬款	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
	<u>104,735</u>	<u>95,986</u>

於結算日泓富產業信託之貿易應付賬款之賬齡分析如下：

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

(9) 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
支付管理人基本費用及浮動費用	8,468,018	13,455
於二零零八年六月三十日之結餘	<u>1,284,921,356</u>	<u>2,759,695</u>

(10) 每基金單位資產淨值乃根據泓富產業信託之資產淨值（不包括對沖儲備）計算，用以計算每基金單位資產淨值之基金單位總數為 1,284,921,356（二零零七年十二月三十一日：1,276,453,338）。

(11) 於結算日，泓富產業信託之流動負債淨額（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），泓富產業信託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）。

(12) 業績已由管理人披露委員會與審核委員會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，管理人之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；執行董事葉錦泰先生；獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。