



HKEx Stock Code 股份代號 : 808



Strong Foundations

Interim Report 2011 中期報告





泓富產業信託

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（「房地產投資信託基金」）。泓富產業信託現時在香港擁有七項高質素多元化寫字樓、工商綜合物業及工業物業，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（「信託基金管理人」）管理。

信託基金管理人

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 屬長實集團之聯屬公司，乃一間亞洲房地產基金管理公司，專門從事公開上市之房地產投資信託基金及房地產私募基金管理業務。

信託基金管理人負責經營及管理泓富產業信託，以及執行泓富產業信託之業務策略。

使命

信託基金管理人成員全為富經驗之專業人士，採取積極進取之資產管理及多元增長策略，全心全意代基金單位持有人管理泓富產業信託之資產。

- **珍珠** 寓意穩重、富足和幸福，經過拋光，益顯柔和久遠的光輝。正如泓富產業信託旗下七項高質素物業，透過基金管理人不斷為資產增值，令物業有如熠熠明珠。



目錄

2	主席報告書
4	業績摘要
6	管理層討論及分析
12	企業管治
20	關連人士交易
27	審閱中期財務資料報告
29	中期財務報表
50	表現概覽
51	投資物業組合
52	公司資料

憑著節省財務成本，加上穩定的租金收益，每基金單位分派按年增加7.2%

致各基金單位持有人：

本人謹代表泓富產業信託之管理人——泓富資產管理有限公司（「信託基金管理人」）之董事會（「董事會」），欣然向閣下報告泓富產業信託由二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日止六個月（「報告期間」）之中期業績。

業績及分派

在多年來建立的穩健財政基礎上，泓富產業信託於二零一一年上半年再創佳績。其中，信託基金管理人透過審慎的財務管理措施，令總財務成本按年減少35.9%。憑著節省財務成本，加上穩定的租金收益，報告期間每基金單位分派按年增加7.2%。

鑑於泓富產業信託的表現卓越，本人欣然宣佈，泓富產業信託之基金單位持有人可就報告期間獲發中期每基金單位分派0.0595港元，按年分派收益率為6.5%¹。

市場回顧

環球經濟於二零一一年上半年維持穩定增長，儘管存著連串不明朗因素：較重大者有日本大地震之後續影響，歐元區債務問題引起的關注，以及中國內地的高通脹。同時，美國疲弱的經濟數據亦令人憂慮這個全球最大經濟體的復甦步伐放緩。

在這種背景下，內地經濟前景仍然樂觀，第二季國內生產總值按年上升9.5%²。預期國內生產總值將於二零一一年下半年至二零一二年間保持平穩增長。

香港經濟繼續受惠於中國大陸的強勁增長，以及其發展急速兼日趨成熟的消費市場。香港貨物出口量預期於二零一一年按年增加12%³，預期當中一半將銷往內地。全國人民代表大會於今年三月通過的國家第

¹ 根據泓富產業信託於二零一一年六月三十日之基金單位收市價1.83港元計算

² 資料來源：中華人民共和國國家統計局

³ 資料來源：香港特別行政區政府統計處《香港貿易統計》

十二個五年規劃，當中強調支持香港續享安定繁榮，相信有助推動香港經濟繼續向前發展。

利好的營商前景持續帶動香港辦公室物業的需求，加上短期內辦公室供應量有限，對高質素辦公室的需求將進一步增加租金。企業將辦公室遷往非核心商業區的趨勢方興未艾，泓富產業信託將在未來數年從這趨勢中受惠。

營運回顧

報告期間，泓富產業信託旗下物業組合錄得12.3%的租金調升率，而收益則為134,700,000港元。物業組合租用率於二零一一年六月三十日達到98.5%的理想水平，平均單位實際租金為每平方呎14.77港元。成本對收益比率及資產負債比率保持穩健，分別為22.4%及29.8%。

各項令人鼓舞的數據乃有賴於信託基金管理人的專業管理及有效之租務策略。

前瞻

展望未來，我們有信心泓富產業信託將持續受惠於香港經濟的平穩發展。信託基金管理人預料市場對辦公室物業的需求將日益增加，而企業將辦公室遷往非核心商業區的趨勢亦將持續。有關因素將有利泓富產業信託的持續優良表現。

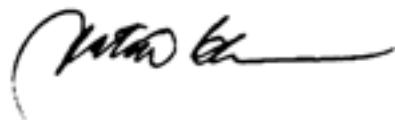
致意

本人謹向早前於三月辭世之信託基金管理人獨立非執行董事布培先生致意，布培先生對信託基金管理人及泓富產業信託貢獻良多。

本人亦藉此表揚於二零一一年四月八日辭任泓富產業信託的行政總裁兼執行董事徐英略先生，現擔任ARA集團另一高級職位。徐英略先生於二零零九年二月一日開始領導本集團，並以他的商業觸覺，協助我們克服金融危機之影響。

此外，本人在此熱烈歡迎於二零一一年七月六日獲委任為獨立非執行董事的黃桂林先生，以及於二零一一年四月八日獲委任為信託基金管理人之執行董事兼署理行政總裁的黃麗虹女士。

最後，本人感謝董事會，亦感激管理團隊、物業經理、服務供應商及合作夥伴努力不懈為泓富產業信託開創佳績，以及對基金單位持有人之信任和支持致以衷心謝意。



作為泓富產業信託管理人之

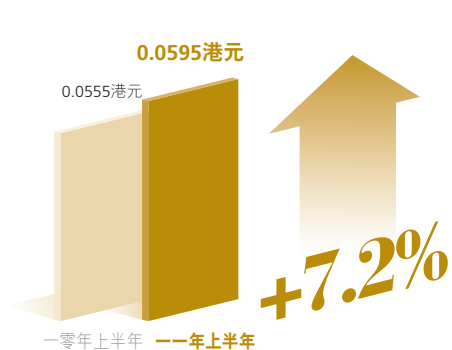
泓富資產管理有限公司

主席

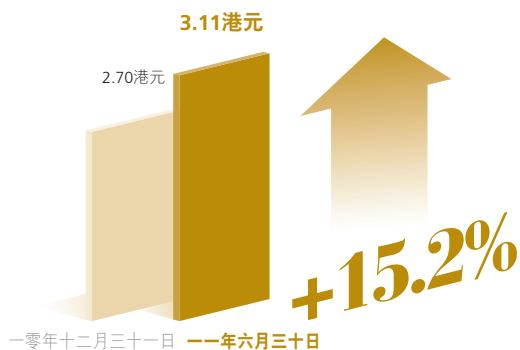
趙國雄

香港，二零一一年八月十二日

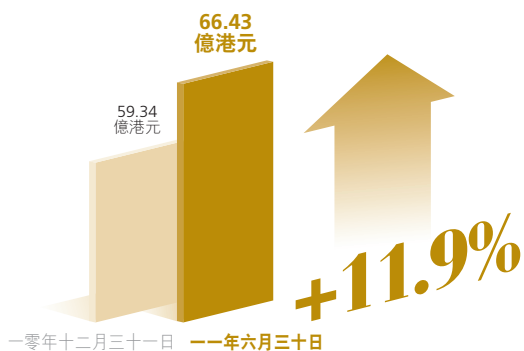
業績摘要



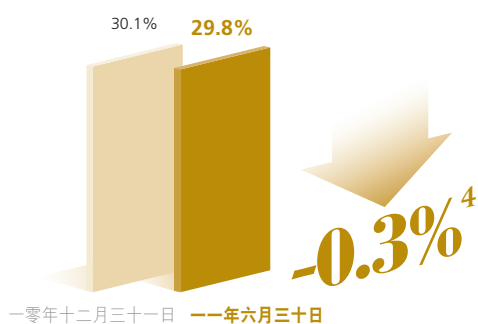
每基金單位分派¹



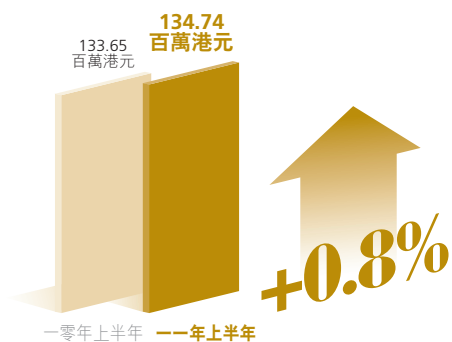
每基金單位資產淨值²



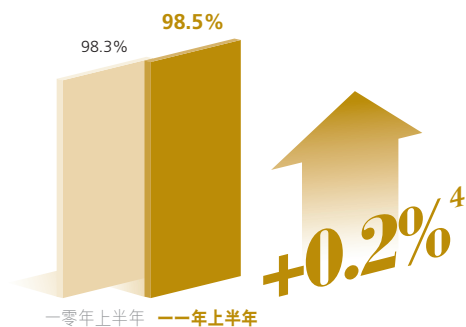
物業估值²



資產負債比率²



收益¹



租用率³

¹ 按年比較

² 於年末/期末

³ 於六月三十日

⁴ 絕對變動

分派

	截至六月三十日止六個月 (未經審核)		百分比變化 增加/ (減少)
	二零一一年	二零一零年	
每基金單位分派	0.0595港元	0.0555港元	7.2%

主要財務數字

	於二零一一年 六月三十日	於二零一零年 十二月三十一日	百分比變化 增加/ (減少)
	(未經審核)	(經審核)	
每基金單位資產淨值	3.11港元	2.70港元	15.2%
物業估值	6,643,000,000港元	5,934,000,000港元	11.9%
資產負債比率**	29.8%	30.1%	(0.3%) ¹

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)
	二零一一年	二零一零年	
收益	134,740,000港元	133,650,000港元	0.8%
物業收入淨額	104,600,000港元	105,800,000港元	(1.1%)
平均單位實際租金	每平方呎14.77港元	每平方呎14.72港元	0.3%
租用率(於六月三十日)	98.5%	98.3%	0.2% ¹
租戶續租率	70.4%	61.3%	9.1% ¹
成本對收益比率	22.4%	20.8%	1.6% ¹

** 不包括籌辦費用，並根據借貸總額計算

¹ 絕對變動

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高質素多元化商用物業，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，可出租總面積為1,215,579平方呎，另有合共407個車位。

於二零一一年六月三十日，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
甲級寫字樓				
都會大廈	紅磡	271,418	98	2,445
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,426
海名軒(部份)	紅磡	77,021	–	375
工商綜合物業				
泓富廣場	觀塘	240,000	60	886
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	711
創富中心(部份)	觀塘	149,253	105	577
工業物業				
新寶中心(部份)	新蒲崗	86,168	22	223
總計		1,215,579	407	6,643

在報告期間內，香港地產市道暢旺。辦公室需求達到自二零零八年金融危機以來最高水平。此外，核心商業區的辦公室供應不足，導致租金急升，並形成重置辦公室至非核心地區的強烈趨勢。泓富產業信託已作好準備把握此趨勢，並且已於二零一一年上半年，取得出色的租金調升率，高達12.3%。

積極的租賃策略及穩健的租戶關係，一直為泓富產業信託業務策略的關鍵部份，於回顧期內成為其良好業務表現的重要貢獻因素。報告期間內，泓富產業信託的組合達到70.4%的穩健租戶續租率，平均單位實際租金升至每平方呎14.77港元。於二零一一年六月三十日，租用率維持於98.5%之理想水平。

同時，信託基金管理人執行了有效的措施，精簡並增加營運效率。報告期間內，此等策略使泓富產業信託令成本對收益比率維持於較低的22.4%。

於二零一一年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率處於穩健水平，為29.8%，使我們擁有穩健的資產負債表，得以從未來增長機遇中獲益。

投資回顧

信託基金管理人將繼續物識具潛質的收購機會。我們將根據嚴格的投資準則對收購目標作出審慎評估，該等準則包括提升資產價值之潛力、具自然增長之前景及與組合內現有物業的協同效應。

資產增值

資產增值乃信託基金管理人為租戶提升營業環境之持續策略之主要部份。該等資產增值措施旨在幫助確保租金收入持續增長，並維持高租用率及租戶續租水平，亦為物業增值。各項資產增值工程已於報告期間內完成，而日後將對組合內的其他物業進行更多改善工程。

潮流工貿中心

潮流工貿中心位於荔枝角青山道，該區為九龍成衣及時裝批發業之心臟地帶。荔枝角區近年有多座新落成大廈及翻新項目竣工。為應對新的競爭，信託基金管理人已開始翻新潮流工貿中心的低層外牆及大廈地下大堂，使之更具現代甲級商業大廈的格調。改善工程將有助潮流工貿中心維持其於鄰近地區的尊貴地位，預期在二零一一年第三季完成。

管理層討論及分析

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。為應對區內新落成大廈帶來的劇烈競爭，信託基金管理人於二零零八年開始翻新及改善樓宇的項目。泓富廣場的客用升降機操控系統亦將於二零一一年下半年全面更換。此項改善措施將使升降機系統現代化，以符合高級商業樓宇標準，並為租戶及訪客提供有效率及舒適的升降機服務。

創富中心

創富中心物業座落於九龍東之策略性位置，而該區最近幾年已蛻變成現代商業樞紐。該大廈已抓緊此趨勢成功吸納許多新的優質租戶。為營造與鄰近其他翻新項目呼應的嶄新現代化形像，創富中心的地面主要大堂及個別樓層大堂已於二零一一年上半年翻新。

前景

泓富產業信託於過去五年已克服了各種因經濟不穩定因素帶來的挑戰，自二零零五年十二月十六日上市起，一直達到穩定及可持續的業績。

時至今日，泓富產業信託已作好準備把握香港企業將辦公室遷往非核心商業區的趨勢，而預期於二零一一年下半年，這個趨勢將進一步加劇。

憑藉信託基金管理人之豐富經驗和專業管理知識，以及Goodwell-Prosperity Property Services Limited(作為物業管理人)之辛勤及專業態度，我們有信心，泓富產業信託將繼續為基金單位持有人帶來穩定回報。

財務回顧

組合內各項物業於報告期間之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	34,297	8,884	43,181	33,857
泓富產業千禧廣場	21,909	5,611	27,520	20,843
海名軒(部份)	8,316	1,080	9,396	8,258
工商綜合物業				
泓富廣場	19,577	64	19,641	14,608
潮流工貿中心	13,742	3,025	16,767	13,166
創富中心(部份)	11,468	1,439	12,907	10,008
工業物業				
新寶中心(部份)	4,504	820	5,324	3,864
總計	113,813	20,923	134,736	104,604

收益

報告期間內的收益增加至134,700,000港元，較去年同期增長1,100,000港元或0.8%。

收益包括租金及停車場收入113,800,000港元，加上租金相關收入20,900,000港元。租金及停車場收入較去年同期增長1,200,000港元或1.1%。

物業收入淨額

就報告期間，物業收入淨額為104,600,000港元，較去年同期減少1,200,000港元或1.1%。此乃由於承二零一零年租金調升率負數造成之負面影響所致。預期此影響將因二零一一年上半年租金調升率強力反彈而得到緩解。成本對收益比率為22.4%。

管理層討論及分析

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未經審核可分派收入為80,600,000港元，每基金單位分派為0.0595港元。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報告期間之綜合淨溢利，並作出若干非現金有關之調整(定義見信託契約)，包括因利率掉期合約而產生之融資成本5,000,000港元(相等於每基金單位0.0037港元)之影響，均已計入報告期間之簡明綜合全面收益表。

分派

按信託基金管理人之政策，泓富產業信託將向基金單位持有人分派相等於泓富產業信託年度可分派收入100%之款項。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

於二零一一年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資合共為2,200,000,000港元，當中包括一項1,770,000,000港元之定期貸款融資及一項430,000,000港元之循環信貸融資，年期均為五年，於二零一五年八月十六日屆滿。定期貸款融資已於二零一零年十二月十六日全部提取，而於二零一一年六月三十日，310,000,000港元的循環信貸融資已獲提取。定期貸款須由二零一零年八月十六日起計五年內償還，並將於二零一五年八月十六日屆滿及須作支付。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，泓富產業信託已透過其全資融資公司訂立一份基本型利率掉期協議，為其80%之定期貸款(即1,416,000,000港元)釐定由二零一零年十二月十六日至二零一五年六月十六日期間之利率，掉期利率(不包括0.81%之息差)為1.335%。

於二零一一年六月三十日，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29.8%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為39.7%。

考慮到泓富產業信託之投資物業之公平值、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

就報告期間，根據獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問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702,300,000港元。公平值之變動載於下表：

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	5,934,000	5,256,000
額外支出	6,725	7,793
投資物業公平值之變動	702,275	670,207
期間／年度終結時之公平值	6,643,000	5,934,000

資產之抵押

於二零一一年六月三十日，泓富產業信託賬面總值為6,589,900,000港元之七項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。

泓富產業信託及其附屬公司已為2,200,000,000港元之貸款融資(包括一項1,770,000,000港元之定期貸款融資及一項430,000,000港元之循環信貸融資)提供擔保。

僱員

泓富產業信託由信託基金管理人管理，本身並未聘用任何員工。

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規範及程序。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保持透明度和接受他們問責。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，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文。

信託基金管理人之董事會

信託基金管理人之董事會負責信託基金管理人之整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事會已確立泓富產業信託之管理框架，包括內部監控系統，其中涵蓋業務風險管理程序。

董事會對信託基金管理人業務及事務管理整體負責。董事會行使之一般權力在信託基金管理人組織章程規限之內，以確保管理層妥善履行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體系。董事會亦會檢討重大財務決策及信託基金管理人之表現。董事會委派若干管理及監管職能予有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（「獨立非執行董事」）。根據信託基金管理人組織章程，所有董事（包括獨立非執行董事）須於每屆信託基金管理人股東週年大會告退，但合資格者將獲重選。

主席及行政總裁分由兩人擔任，確保信託基金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），而執行董事兼負責人員黃麗虹女士則為署理行政總裁。

內部監控

信託基金管理人設有內部審核職能以就信託基金管理人之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審核委員會審閱。審核之重點為泓富產業信託之運作及合規監控以及內部監控系統及合規程序之有效執行。

董事會透過審核委員會審核泓富產業信託之內部監控系統之效能，該系統涵蓋所有重大監控功能，包括財務、營運及合規監控、風險管理職能、泓富產業信託會計及財務匯報職能方面的資源，信託基金管理人員工之資歷及經驗，以及其訓練課程和預算。

審核委員會

信託基金管理人已成立審核委員會以協助董事會審閱泓富產業信託財務報表之完整性、準確性、清晰程度及公平性、建議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。

審核委員會之成員由董事會在信託基金管理人之董事中選派委任。現時，審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括藍鴻震先生、孫潘秀美女士及黃桂林先生。審核委員會主席由藍鴻震先生擔任。

披露委員會

信託基金管理人已成立披露委員會，協助董事會審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈之相關事宜。披露委員會亦與信託基金管理人及管理層合作，確保披露資料之準確性及完整性。

披露委員會之成員由董事會在信託基金管理人之董事中選派委任。現時，披露委員會有三位成員，包括趙國雄先生（主席兼非執行董事）、黃麗虹女士（署理行政總裁兼執行董事）及藍鴻震先生（獨立非執行董事）。披露委員會主席由黃麗虹女士擔任。

企業管治

專責(財務)委員會

信託基金管理人已成立專責(財務)委員會，以協助董事會審閱有關對沖策略、融資及再融資安排以及涉及用作對沖之衍生工具之交易之事宜。

專責(財務)委員會現時由，其中包括四名董事，黃麗虹女士(署理行政總裁兼執行董事)、馬勵志先生(非執行董事)、藍鴻震先生及黃桂林先生(均為獨立非執行董事)組成。黃麗虹女士為專責(財務)委員會之召集人。

延長關連人士交易豁免

於二零零五年，信託基金管理人獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)豁免毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第8章之披露規定及獲取基金單位持有人批准之規定(「初始豁免」)，所豁免之主體事項為泓富產業信託及由泓富產業信託持有或控制之其他公司或實體(「泓富產業信託集團」)與(i)長江實業(集團)有限公司(「長實」)及因與長實之關係而成為泓富產業信託關連人士之任何人士(「長實關連人士集團」)及／或(ii)信託基金管理人或因與信託基金管理人之關係而成為泓富產業信託關連人士之任何人士(「管理人集團」)訂立之若干類別之關連人士交易。

信託基金管理人於二零零八年獲重續初始豁免至涵蓋截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度(「二零零八年延長豁免」)。二零零八年延長豁免將於二零一一年十二月三十一日屆滿。

信託基金管理人已向證監會申請，進一步重續二零零八年延長豁免至涵蓋截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度(「進一步延長」)，並已建議截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止各期間與長實關連人士集團及管理人集團訂立的關連人士交易的新年度金額上限。批准進一步延長及新年度金額上限的普通決議案已於二零一一年五月二十七日舉行的基金單位持有人特別大會上，獲獨立基金單位持有人正式通過。

於二零一一年六月二十一日，證監會按下列條件授出進一步延長：

(a) 重續或修訂

進一步延長乃就截至二零一四年十二月三十一日止期間授出。該項豁免可延長至二零一四年十二月三十一日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (i) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得房地產投資信託基金守則第8.11段所指除於有關交易中有重大權益之基金單位持有人以外之基金單位持有人（「獨立基金單位持有人」）之批准；
- (ii) 信託基金管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂（視情況而定）刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (iii) 於每次延長豁免時，該進一步延長豁免期間不得遲於獲得上文第(i)項所述之批准日期後泓富產業信託之第三個整年財政年度結算日後屆滿。

(b) 年度限額

以下之關連人士交易（「關連人士交易」）年度價值不得超過下表所載之各年度限額：

關連人士交易類別	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度
(a) 與長實關連人士集團之間之租賃／許可使用交易	51,800,000港元	51,800,000港元	51,800,000港元
(b) 與管理人集團之間之租賃／許可使用交易	5,100,000港元	5,100,000港元	5,100,000港元
(c) 物業管理交易	30,800,000港元	32,300,000港元	33,900,000港元

就租賃／許可使用交易而言，將就每一租賃／許可使用交易進行獨立評估，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

(c) 於半年報告及年報內作出披露

有關關連人士交易之詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於泓富產業信託之半年報告及年報內披露。

企業管治

(d) 核數師之審閱程序

就每一有關之財政期間而言，信託基金管理人將委聘泓富產業信託之核數師及與其協定就關連人士交易履行若干審閱程序。核數師將根據其所履行之工作向信託基金管理人匯報實際結果(該報告副本將呈交證監會)，並確認所有該等關連人士交易是否已：

- (i) 獲得信託基金管理人之董事會(包括獨立非執行董事)批准；
- (ii) 按泓富產業信託之定價政策訂立；
- (iii) 按監管該等交易之協議之條款訂立；及
- (iv) 該等交易之總價值並無超逾各自之年度限額(如適用)。

(e) 信託基金管理人之獨立非執行董事之審閱

信託基金管理人之獨立非執行董事將每年審閱有關之關連人士交易，並在泓富產業信託有關財政期間之年報內確認該等交易是：

- (i) 在泓富產業信託之一般及日常業務範圍內訂立；
- (ii) 按正常商業條款(如有可比較之交易)或，如沒有足夠之可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於泓富產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方之條款訂立；及
- (iii) 根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。

(f) 核數師取閱賬目及記錄

信託基金管理人將讓及將促使有關關連人士交易之對手方讓泓富產業信託之核數師可充分取閱有關記錄，以就交易作出報告。

(g) 向證監會發出通知

如信託基金管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能確認上文第(d)及(e)段所述事項，信託基金管理人將即時知會證監會及刊發公佈。

(h) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如有需要，例如泓富產業信託進一步收購資產，因而令整體業務規模增加，或如市場或經營狀況出現變動，信託基金管理人將來可不時尋求將上文(b)段所列之一項或多項年度上限調高，惟須：

- (i) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲得獨立基金單位持有人之批准；
- (ii) 信託基金管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議提高上限刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；及
- (iii) 上文第(b)至(g)段所述之規定須持續適用於有關交易，惟年度上限金額按已提高者為準。

(i) 房地產投資信託基金守則第8.14段

如有關之關連人士交易之條款出現任何重大變動，或如房地產投資信託基金守則其後出現變動而施加較嚴格之披露及／或基金單位持有人批准之規定，信託基金管理人將遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。

有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於泓富產業信託之半年報告及年報內披露。信託基金管理人之獨立非執行董事將每年審閱關連人士交易，並確認該等交易是否在泓富產業信託之一般及日常業務範圍內按正常商業條款及按監管該等交易之協議訂立，其條款是否公平合理及符合基金單位持有人之利益。

企業管治

關於董事或信託基金管理人於基金單位之買賣守則，以及主要基金單位持有人於基金單位之權益

信託基金管理人已採納關於董事或信託基金管理人(統稱「各管理人士」)買賣泓富產業信託證券之守則(「基金單位買賣守則」)，其條款不遜於上市規則附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》之規定準則。基金單位買賣守則之適用範圍已擴大至信託基金管理人之高級行政人員、職員及其他僱員。

已向各管理人士、信託基金管理人之高級行政人員、職員及僱員作具體查詢，彼等均已確認已遵守基金單位買賣守則所要求之標準。

信託基金管理人亦已採納監察信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員披露權益之程序。證券及期貨條例第XV部之條文須被視為適用於信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出申索之所有人士。

信託契約包括視證券及期貨條例第XV部為適用之條文。因此，持有5%或以上已發行基金單位之基金單位持有人擁有須具報權益及須通知香港聯合交易所有限公司及信託基金管理人其於泓富產業信託持有之權益。信託基金管理人應隨後將所收到之該等通知之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」)。信託基金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具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信託基金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。

董事資料之變更

自泓富產業信託二零一零年年報刊發後，信託基金管理人收到有關下列董事於二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日期間之資料變更通知：

1. 林惠璋先生自二零一零年十二月二十一日起擔任匯賢房託管理有限公司(匯賢產業信託的管理人)之非執行董事，而匯賢產業信託於二零一一年四月二十九日於香港上市。林先生亦自二零一一年五月二日起獲委任為澳洲上市公司APN Property Group Limited的非執行董事。
2. 孫潘秀美女士自二零一一年二月二十三日起擔任Hutchison Port Holdings Pte Limited (Hutchison Port Holdings Trust之管理人)之獨立非執行董事，而Hutchison Port Holdings Trust於二零一一年三月十八日於新加坡上市。

中期業績審閱

泓富產業信託於報告期間之中期報告已由信託基金管理人之披露委員會與審核委員會審閱。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。

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二零一一年八月三十一日(星期三)至二零一一年九月五日(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二零一一年八月三十日(星期二)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。中期分派將於二零一一年九月九日(星期五)派付。

關連人士交易

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第8.1段)進行之關連人士交易之資料:

關連人士交易 – 收入

下表載列於報告期間內有關泓富產業信託之所有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	截至二零一一年	於二零一一年
			六月三十日止六個月之 租金及代收費用(租金 按金(如適用)除外) 港元	六月三十日之 已收租金按金 港元
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 ³	626,994	335,433
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 ⁴	9,398,772	見附註7
進達車場管理有限公司	主要持有人之附屬公司 ¹	泓富產業信託物業租約 ⁵	116,292	61,064
和記電話有限公司	主要持有人聯營公司之附屬公司 ²	泓富產業信託物業許用合約 ⁶	24,000	15,000
總計			10,166,058	411,497

¹ 主要持有人為長實。

² 關連人士為和記黃埔有限公司(「和黃」)之附屬公司;和黃為泓富產業信託之主要持有人(即長實)之聯營公司。

³ 新寶中心二樓、302-303室、306-307室及703室。

⁴ 海名軒三樓、五樓及六樓。

⁵ 泓富廣場306室。

⁶ 泓富廣場微型發送器設備安裝。

⁷ 由和黃提供銀行擔保4,850,346港元。

關連人士交易 – 樓宇管理服務

下表載列報告期間內有關由關連人士為泓富產業信託物業提供之樓宇管理服務之資料：

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
			二零一一年 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	主要持有人之 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	主要持有人之 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	主要持有人之 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	主要持有人之 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	34,857
總計			291,677

¹ 該等根據泓富產業信託物業公契委任之管理人(「公契管理人」)因彼等與長實之關係而成為關連人士。

² 該等關連人士為根據於二零零五年十一月二十九日訂立之物業管理協議(經不時條改、修訂及／或延伸)由泓富產業信託之物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 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

關連人士交易 – 開支

下表載列於報告期間內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樓宇管理費及其他費用外)：

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 二零一一年 六月三十日止 六個月之開支 港元
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	3,122,057
Goodwell-Prosperity Property Services Ltd	主要持有人之 附屬公司 ¹	市場推廣服務費	4,218,774
進達車場管理 有限公司	主要持有人之 附屬公司 ¹	停車場租賃代理費	710,199
滙豐機構信託服務 (亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	893,103
泓富資產管理 有限公司	信託基金管理人	基本費用及浮動 費用	15,615,636
長江公司 ²	主要持有人之附屬 公司及聯營公司 ¹	後勤服務費用	451,404
總計			25,011,173

¹ 主要持有人為長實。

² 長江公司包括Cheung Kong Real Estate Agency Limited、德士投資有限公司、Hutchison Hotel Hong Kong Limited及Harbour Plaza Metropolis Limited。

與滙豐集團*有關銀行存款之關連人士交易

於報告期間內，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)。

* 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)。

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	海名軒三樓、 五樓及六樓之租賃 協議	13,863,780
總計			13,863,780

¹ 關連人士為和黃之間接全資附屬公司；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個月期間原應收取之租金收入(代收費用除外)。

關連人士交易

其他關連人士交易

下列公司於報告期間內為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，故此於二零一一年六月三十日，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
長實	2,253
長江基建集團有限公司	21,833
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	2,200,825
高衛物業管理有限公司	3,511,343
進達車場管理有限公司	239,007
港基物業管理有限公司	1,764,905
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	357,307
總計	8,097,473

基金單位之購回或贖回

於報告期間內，除信託基金管理人出售6,074,000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。

關連人士持有泓富產業信託基金單位之情況

以下人士為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)並持有泓富產業信託之基金單位：

姓名／名稱	於二零一一年六月三十日		於二零一零年 十二月三十一日
	基金 單位數目	持有基金 單位百分比 ⁵	基金 單位數目
Total Win Group Limited ¹	176,328,129	13.06%	176,328,129
Wide Option Investments Limited ¹	98,883,559	7.32%	98,883,559
香港中央結算(代理人)有限公司 ²	984,296,985	72.88%	978,155,092
滙控 ³	35,437	0.0026%	35,437
泓富資產管理有限公司 ⁴	1,846,124	0.14%	460

¹ Total Win Group Limited(「Total Win」)於二零一一年六月三十日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)，因此屬泓富產業信託之關連人士。Total Win為Cheung Kong Investment Company Limited之直接全資附屬公司，因此Cheung Kong Investment Company Limited於二零一一年六月三十日被視為持有由Total Win所持之176,328,129個基金單位。Total Win為長實之間接全資附屬公司。

Wide Option Investments Limited(「Wide Option」)於二零一一年六月三十日為Total Win之聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)，因此屬泓富產業信託之關連人士。Wide Option為和黃之全資附屬公司，而長實擁有和黃49.9%權益。

長實於二零一一年六月三十日被視為持有275,211,688個基金單位，其中176,328,129個基金單位由Total Win持有，98,883,559個基金單位由Wide Option持有。

² 香港中央結算(代理人)有限公司於二零一一年六月三十日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)，因此屬泓富產業信託之關連人士。就信託基金管理人所知，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。

³ 滙豐控股有限公司及其集團之其他成員(「滙控」)為泓富產業信託之關連人士，因滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(泓富產業信託之受託人)為滙豐控股有限公司之間接附屬公司。就信託基金管理人所知，受託人於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日並無於任何基金單位擁有實益權益。受託人之董事、高級行政人員、職員及彼等之聯繫人士於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日在35,187個基金單位中擁有實益權益。受託人之控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日在250個基金單位中擁有實益權益。

關連人士交易

⁴ 泓富資產管理有限公司於二零一一年六月三十日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)，因此屬泓富產業信託之關連人士。

⁵ 於二零一一年六月三十日之已發行基金單位總數為1,350,556,346個基金單位。

除上文披露者外，信託基金管理人並不知悉泓富產業信託之任何關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於二零一一年六月三十日持有泓富產業信託任何基金單位。

信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員持有泓富產業信託基金單位之情況

於二零一一年六月三十日，信託基金管理人根據信託契據第30.3條所存置之權益登記冊內信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員在泓富產業信託基金單位中擁有之權益如下：

姓名／名稱	基金單位數目		持有基金單位百分比 ²
	直接權益	間接權益	
泓富資產管理有限公司	1,846,124		0.14%
林惠璋 ¹		1,846,124	0.14%

¹ 林惠璋先生因直接及間接於一連串公司(包括信託基金管理人的控股公司ARA Asset Management (Holdings) Limited)中持有三分之一或以上之持股權益而被視為在1,846,124個泓富產業信託之基金單位中擁有權益。

² 於二零一一年六月三十日之已發行基金單位總數為1,350,556,346個基金單位。

除上文披露者外，於二零一一年六月三十日，概無信託基金管理人之董事及最高行政人員在泓富產業信託之基金單位中擁有任何權益。

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29頁至第49頁之中期財務資料，當中包括泓富產業信託於二零一一年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至上述日期止六個月之相關簡明綜合全面收益表、基金單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表、簡明綜合現金流量表及分派表以及若干說明附註。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其中相關規定及由香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第34號 —「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）之方式編製有關中期財務資料之報告。泓富資產管理有限公司（作為泓富產業信託之管理人）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。本核數師之責任是根據審閱之結果，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。中期財務資料審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員詢問，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，因此不能保證本核數師會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此本核數師不會發表任何審核意見。

審閱中期財務資料報告

結論

根據本核數師之審閱工作，本核數師並沒有注意到任何事項，使本核數師相信中期財務資料在任何重大方面沒有按照香港會計準則第34號之規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一一年八月十二日

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益	4	134,736	133,651
物業管理費		(3,122)	(3,109)
物業營運支出	6	(27,010)	(24,740)
物業營運支出總額		(30,132)	(27,849)
物業收入淨額		104,604	105,802
利息收入		338	10
管理人費用		(15,615)	(13,872)
信託及其他支出	7	(3,532)	(3,129)
投資物業公平值之變動		702,275	266,811
融資成本	8	(22,292)	(34,758)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		765,778	320,864
稅項	9	(125,951)	(52,758)
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利		639,827	268,106
向基金單位持有人分派		(80,593)	(74,297)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		559,234	193,809
其他全面收益			
現金流對沖之公平值變動		32,732	17,774
就現金流對沖作出重新分類調整		-	6,663
其他全面收益總額		32,732	24,437
扣除與基金單位持有人交易後期內全面收益總額		591,966	218,246
可供分派予基金單位持有人之收入		80,593	74,297
每基金單位基本溢利及每基金單位攤薄後溢利(港元)	10	0.47	0.20

分派表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利	639,827	268,106
調整(附註(i)):		
管理人費用	15,589	13,848
投資物業公平值之變動	(702,275)	(266,811)
融資成本	5,031	8,760
遞延稅項	122,421	50,394
可分派收入	80,593	74,297
向基金單位持有人分派:		
截至六月三十日止六個月	80,593	74,297
每基金單位之分派(港元)(附註(ii))	0.0595	0.0555

附註:

(i) 本半年度調整項目包括:

- 管理人費用總額為15,615,000港元(二零一零年:13,872,000港元),其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用總額為15,589,000港元(二零一零年:13,848,000港元)(差額26,000港元(二零一零年:24,000港元)以現金支付);
- 投資物業公平值變動為702,275,000港元(二零一零年:266,811,000港元);
- 調整為會計融資成本22,292,000港元(二零一零年:34,758,000港元)減現金融資成本17,261,000港元(二零一零年:25,998,000港元)之差額;及
- 遞延稅項撥備122,421,000港元(二零一零年:50,394,000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%,而信託基金管理人政策既定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於有關財政期間扣除稅項後之綜合溢利,並作出若干調整(定義見信託契約),調整已記入有關財政期間之簡明綜合全面收益表。

- 每基金單位之分派為0.0595港元(二零一零年:0.0555港元),乃根據泓富產業信託之可分派收入80,593,000港元(二零一零年:74,297,000港元),除以二零一一年六月三十日之已發行之基金單位加上分派期間後作為二零一一年第二季度之管理人費用向信託基金管理人發行之基金單位數目合共1,355,008,050個基金單位(二零一零年:1,338,387,711個基金單位)計算。

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 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	11	6,643,000	5,934,000
衍生金融工具	16	421	-
		6,643,421	5,934,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	9,580	8,002
可退回稅項		48	261
銀行結餘及現金		319,644	29,832
流動資產總值		329,272	38,095
資產總值		6,972,693	5,972,095
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	16	-	32,311
有抵押定期貸款	15	1,728,165	1,723,933
遞延稅項負債		510,761	388,340
非流動負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		2,238,926	2,144,584
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	120,348	115,095
應付關連公司款項	14	8,098	8,113
有抵押循環貸款	15	310,000	26,000
稅項撥備		5,472	3,069
應付管理人費用		8,192	7,577
應付分派		80,593	73,534
流動負債總額		532,703	233,388
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		2,771,629	2,377,972
基金單位持有人應佔資產淨值		4,201,064	3,594,123
已發行基金單位(千個)	17	1,350,556	1,342,637
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	18	3.11	2.70

基金單位持有人應佔資產淨值簡明綜合變動表

截至二零一一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
於二零一一年一月一日之 基金單位持有人應佔資產淨值 (經審核)	2,827,131	(91,278)	(32,311)	890,581	3,594,123
營運					
扣除與基金單位持有人 交易前期內溢利	-	-	-	639,827	639,827
已付及應付分派	-	-	-	(80,593)	(80,593)
現金流對沖之公平值變動	-	-	32,732	559,234	559,234
期內全面收益總額	-	-	32,732	559,234	591,966
基金單位持有人交易(不包括分派)					
發行予信託基金管理人 之基金單位	14,975	-	-	-	14,975
於二零一一年六月三十日之基金 單位持有人應佔資產淨值 (未經審核)	2,842,106	(91,278)	421	1,449,815	4,201,064

	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
於二零一零年一月一日之 基金單位持有人應佔資產淨值 (經審核)	2,799,290	(91,278)	(44,636)	385,855	3,049,231
營運					
扣除與基金單位持有人 交易前期內溢利	-	-	-	268,106	268,106
已付及應付分派	-	-	-	(74,297)	(74,297)
現金流對沖之公平值變動	-	-	-	193,809	193,809
就現金流對沖作出 重新分類調整	-	-	17,774	-	17,774
	-	-	6,663	-	6,663
期內全面收益總額	-	-	24,437	193,809	218,246
基金單位持有人交易(不包括分派)					
發行予信託基金管理人之 基金單位	13,608	-	-	-	13,608
於二零一零年六月三十日之 基金單位持有人應佔資產淨值 (未經審核)	2,812,898	(91,278)	(20,199)	579,664	3,281,085

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	103,793	103,986
投資活動所用現金淨額	(6,387)	(6,179)
融資活動所得(所用)現金淨額：		
籌辦費用	(799)	–
提取有抵押循環貸款	284,000	–
支付定期貸款及循環貸款利息	(17,261)	(25,998)
向基金單位持有人作出之分派	(73,534)	(72,300)
	192,406	(98,298)
現金及現金等值物之增加(減少)淨額	289,812	(491)
期初之現金及現金等值物	29,832	53,373
期末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	319,644	52,882

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

1 一般資料

泓富產業信託乃根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認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。信託基金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(經修訂)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之寫字樓、工商綜合物業及工業物業組合，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港元呈列，港元亦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附錄C所載之相關披露規定而編製。

信託基金管理人認為，藉著泓富產業信託之現時適用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自報告期末起計一年內之需求。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

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，惟按公平值計量之投資物業及若干金融衍生工具除外。

除下述者外，截至二零一一年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製泓富產業信託截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

於本期間，泓富產業信託已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂或經修訂準則、詮釋及修訂（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	對二零一零年香港財務報告準則之改善
香港會計準則第24號（於二零零九年修訂）	關連方披露
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分
香港（國際財務報告詮釋委員會）	最低資金規定之預付款
– 詮釋第14號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具消除金融負債
– 詮釋第19號	

於本期間應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則對此等簡明綜合財務報表所報金額及／或此等簡明綜合財務報表所載披露並無造成重大影響。

泓富產業信託並無提早應用已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂。以下於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表日期後頒佈之新訂及經修訂準則及修訂已獲授權頒佈，惟尚未生效：

香港財務報告準則第1號（修訂本）	嚴重通脹及為首次採納者刪除固定日期 ¹
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第27號（於二零一一年修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（於二零一一年修訂）	於聯營公司及合營企業之投資 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
投資物業之租金總額		
租金收入	104,951	104,272
停車場收入	8,862	8,297
	113,813	112,569
租金相關收入	20,923	21,082
	134,736	133,651

5 分部資料

泓富產業信託目前投資於七項位於香港之寫字樓、工商綜合物業及工業物業，即都會大廈、泓富產業千禧廣場、海名軒(部份)、泓富廣場、潮流工貿中心、創富中心(部份)及新寶中心(部份)。泓富產業信託乃按該等物業呈報其分部資料，呈列如下：

截至二零一一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	海名軒 (部份) 千港元	泓富廣場 千港元	潮流工貿 中心 千港元	創富中心 (部份) 千港元	新寶中心 (部份) 千港元	綜合 千港元
香港分部收益	43,181	27,520	9,396	19,641	16,767	12,907	5,324	134,736
分部溢利	33,857	20,843	8,258	14,608	13,166	10,008	3,864	104,604
利息收入								338
管理人費用								(15,615)
信託及其他支出								(3,532)
投資物業公平值之變動								702,275
融資成本								(22,292)
扣除稅項及與基金單位持 有人交易前溢利								765,778

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

5 分部資料(續)

截至二零一零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	海名軒 (部份) 千港元	泓富廣場 千港元	潮流工貿 中心 千港元	創富中心 (部份) 千港元	新寶中心 (部份) 千港元	綜合 千港元
香港分部收益	43,292	28,411	9,399	18,421	16,127	12,688	5,313	133,651
分部溢利	34,756	22,808	8,300	13,749	12,709	9,683	3,797	105,802
利息收入								10
管理人費用								(13,872)
信託及其他支出								(3,129)
投資物業公平值之變動								266,811
融資成本								(34,758)
扣除稅項及與基金單位持 有人交易前溢利								320,864

分部溢利即物業收入淨額，計算目標為向信託基金管理人呈報。

6 物業營運支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
樓宇管理開支	13,549	12,541
公用事業開支	2,836	2,766
停車場營運開支	2,038	1,955
市場推廣服務費	4,219	3,058
租賃佣金	729	1,041
維修保養	858	1,021
估值費(付予主要估值師)	85	40
核數師費	537	562
後勤服務費	416	378
其他	1,743	1,378
	27,010	24,740

7 信託及其他支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師費	119	124
受託人費	893	791
銀行收費	550	123
法律及專業收費	240	200
過戶登記處費用	300	359
後勤服務費	35	29
公關相關開支	160	80
信託行政開支	1,235	1,423
	3,532	3,129

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

8 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	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	14,677	7,587
– 解除對沖儲備	–	6,663
– 經現金流對沖之利息支出調撥	7,346	20,508
	22,023	34,758
– 有抵押循環貸款	269	–
	22,292	34,758

9 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項	3,530	2,364
遞延稅項	122,421	50,394
	125,951	52,758

回顧期間內所用之估計稅率為16.5%。由於泓富產業信託若干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以往年度之稅項虧損所抵銷，故毋須計提此等附屬公司之香港利得稅撥備。

遞延稅項乃採用估計稅率就暫時性差異作出撥備。

10 每基金單位溢利

每基金單位基本溢利乃以基金單位持有人交易前期內溢利639,827,000港元(二零一零年：268,106,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數1,347,293,796個(二零一零年：1,329,505,992個)基金單位計算。

每基金單位攤薄後溢利乃以基金單位持有人交易前期內溢利639,827,000港元(二零一零年：268,106,000港元)除以期內已發行基金單位1,347,293,796個(二零一零年：1,329,505,992個)之加權平均數，連同潛在基金單位(就管理人費用將發行之基金單位)1,119,075個(二零一零年：1,215,936個)之影響，合共為1,348,412,871個(二零一零年：1,330,721,928個)基金單位。

11 投資物業

	二零一一年 一月一日至 二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 一月一日至 二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
公平值		
期初／年初	5,934,000	5,256,000
額外支出	6,725	7,793
投資物業公平值變動	702,275	670,207
期末／年末	6,643,000	5,934,000

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日進行獨立估值。該專業物業估值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。該等物業的估值乃採用對淨收入進行資本化之基準得出。該項估值評估了物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類物業預期的市場收益作資本化。市場租金乃參考該等物業其他可出租單位以及附近類似物業的其他租務資料進行評估。採用的資本化率乃參考對銷售交易的分析而得出的收益，以及估值師關於物業投資者對市場預期的認識釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

11 投資物業(續)

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(性質上融資租賃)方式持有，且以公平值模式計值並作為投資物業入賬。

於二零一一年六月三十日，本集團部份總賬面值為6,589,900,000港元(二零一零年十二月三十一日：5,887,600,000港元)的投資物業已質押，作為授予本集團之銀行融資之抵押。

12 貿易及其他應收款項

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	567	376
按金、預付款項及其他應收款項	9,013	7,626
	9,580	8,002

泓富產業信託於報告期末按發票日期呈報之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	223	223
二至三個月	284	153
超過三個月	60	-
	567	376

13 貿易及其他應付款項

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	645	562
租戶按金		
– 外方	82,409	76,165
– 相關人士	411	411
預收租金		
– 外方	1,718	1,430
其他應付款項	35,165	36,527
	120,348	115,095

泓富產業信託於報告期末按發票日期呈報之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	216	249
二至三個月	374	186
超過三個月	55	127
	645	562

租戶按金指於經營租賃安排終止或取消後可退還租戶之按金以及就持續成本未償付之金額。租戶按金可於租賃協議終止後45日內退還租戶。報告期間起計十二個月後根據租期將予償付之租戶按金為51,105,000港元(二零一零年：48,363,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

14 應付關連公司款項

應付關連公司款項為應付關連公司提供之後勤辦公室服務、物業管理服務及停車場管理服務開支。有關金額為無抵押、免息及按要求償還。

15 借貸

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
有抵押定期貸款	1,770,000	1,770,000
籌辦費用	(41,835)	(46,067)
	1,728,165	1,723,933
有抵押循環貸款	310,000	26,000
	2,038,165	1,749,933
應償還賬面值：		
一年內	310,000	26,000
兩年以上，但不超過五年	1,728,165	1,723,933
	2,038,165	1,749,933

根據銀行融資協議，本集團已獲授融資2,200,000,000港元，包括1,770,000,000港元之定期貸款及430,000,000港元之循環信貸融資。

該等融資的條款及條件如下：

- (i) 1,770,000,000港元之定期貸款按香港銀行同業拆息浮動利率加年利率0.81%計息，須於二零一五年八月十六日全數償還。
- (ii) 430,000,000港元之循環貸款按香港銀行同業拆息浮動利率加年利率0.81%計息，還款期於每次提取時決定。

15 借貸(續)

定期貸款及循環貸款均以附註11披露之本集團投資物業作抵押。此外，泓富產業信託及其若干附屬公司就一間附屬公司獲授之定期貸款及循環貸款提供擔保。

籌辦費用包括與銀行貸款有關之顧問費及手續費，並按攤銷成本計值。

16 衍生金融工具

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
現金流對沖 – 利率掉期		
分類為：		
– 非流動資產	421	–
– 非流動負債	–	(32,311)
	421	(32,311)

本集團使用利率掉期作為對沖工具，透過將一部分借貸由浮動利率轉為固定利率，管理就其銀行借貸面臨的利率變動風險。

名義金額1,416,000,000港元(二零一零年十二月三十一日：1,416,000,000港元)之合約將於二零一五年六月十六日屆滿。該合約每年固定利率之付款為年利率1.34%(二零一零年十二月三十一日：年利率1.34%)，並於截至二零一五年六月十六日(二零一零年十二月三十一日：二零一五年六月十六日)止期間按三個月香港銀行同業拆息收取浮動利率款項。信託基金管理人認為利率掉期於各呈列年度為有效之對沖工具。

上述衍生工具之公平值於報告期間結束時計量。有關公平值乃使用掉期期間適用的收益率曲線根據經折現未來現金流而釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

17 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於二零一零年一月一日之結餘	1,323,581,882	2,799,290
年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	19,054,800	27,841
於二零一零年十二月三十一日之結餘	1,342,636,682	2,827,131
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	7,919,664	14,975
於二零一一年六月三十日之結餘	1,350,556,346	2,842,106

於報告期末後，以每個基金單位1.8371港元向信託基金管理人發行4,451,704個基金單位，作為繳付二零一一年四月一日至二零一一年六月三十日期間之基本費用及浮動費用。

18 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泓富產業信託之資產淨值(不包括對沖儲備)4,200,643,000港元(二零一零年十二月三十一日：3,626,434,000港元)及於二零一一年六月三十日已發行基金單位總數1,350,556,346個(二零一零年十二月三十一日：1,342,636,682個)計算。

19 主要非現金交易

於期內，信託基金管理人賺取15,615,000港元之費用(二零一零年：13,872,000港元)，其中15,589,000港元(二零一零年：13,848,000港元)已透過或應透過向信託基金管理人發行基金單位支付。7,411,000港元之費用(二零一零年：6,785,000港元)已透過向信託基金管理人發行基金單位支付，而8,178,000港元(二零一零年：7,063,000港元)之結餘將於期末後以基金單位支付。

20 流動負債淨額

於二零一一年六月三十日，本集團之流動負債淨額(定義為流動資產減流動負債)為203,431,000港元(二零一零年十二月三十一日：195,293,000港元)。

21 資產總值減流動負債

於二零一一年六月三十日，本集團之資產總值減流動負債為6,439,990,000港元（二零一零年十二月三十一日：5,738,707,000港元）。

22 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：

		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一零年
		千港元	千港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
租金及租金相關收入			
進達車場管理有限公司	(a)	116	116
高衛物業管理有限公司	(a)	627	720
和記電話有限公司	(b)	24	24
Tremayne Investments Limited	(b)	9,399	9,399
營運本集團停車場之停車場租賃代理費			
進達車場管理有限公司	(a)	710	666
物業管理費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	3,122	3,109
市場推廣服務費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	4,219	3,058
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司		893	791
管理人費用			
泓富資產管理有限公司		15,615	13,872
後勤服務費			
長江公司	(c)	451	407

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

22 關連人士及相關人士交易(續)

與相關人士之結餘如下：

		二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付相關公司款項			
長江實業(集團)有限公司	(a)	2	2
長江基建集團有限公司	(b)	22	—
港基物業管理有限公司	(a)	1,765	1,410
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	2,201	2,056
高衛物業管理有限公司	(a)	3,512	3,989
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	(b)	357	411
進達車場管理有限公司	(a)	239	245
就租賃本集團之物業存放於 本集團之按金			
進達車場管理有限公司	(a)	61	61
高衛物業管理有限公司	(a)	335	335
和記電話有限公司	(b)	15	15

附註：

- (a) 該等公司為長江實業(集團)有限公司(「長實」)之附屬公司，而長實為泓富產業信託之主要基金單位持有人(按房地產投資信託基金守則之定義，為10%或以上已發行基金單位之持有人)。
- (b) 該等公司為和記黃埔有限公司之附屬公司，和記黃埔有限公司為長實之聯營公司及泓富產業信託之基金單位持有人。
- (c) 該等公司為長實及其附屬公司及聯營公司，即Cheung Kong Real Estate Agency Limited、Randash Investment Limited、Hutchison Hotel Hong Kong Limited及Harbour Plaza Metropolis Limited。

22 關連人士及相關人士交易(續)

根據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，對信託基金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。就樓宇管理服務而向樓宇管理人(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(由本集團所擁有之物業應佔)向樓宇管理人支付之酬金為292,000港元(二零一零年：293,000港元)。

表現概覽

業績分析

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收益	134,736	133,651
物業收入淨額	104,604	105,802
期內溢利(扣除與基金單位持有人交易前)	639,827	268,106
可分派收入	80,593	74,297
每基金單位基本溢利及每基金單位攤薄後溢利(港元)	0.47	0.20
每基金單位分派(港元)	0.0595	0.0555

主要資產及負債

	二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
	投資物業	6,643,000
有抵押銀行貸款(不包括籌辦費用)	(2,080,000)	(1,796,000)
資產淨值	4,201,064	3,594,123
每基金單位資產淨值(港元)	3.11	2.70

其他資料

期內／年內最高成交價(港元)	2.00	1.77
成交價相對資產淨值之最高折讓	(35.7%)	(34.40%)
期內／年內最低成交價(港元)	1.78	1.31
成交價相對資產淨值之最低折讓	(42.8%)	(51.5%)
根據期末／年末之市價計算之每基金單位之 淨收益率 ¹	6.5% ¹	6.3% ¹

1. 年收益率乃根據截至二零一一年六月三十日止六個月每基金單位分派0.0595港元及於二零一一年六月三十日之最後成交價1.83港元計算。截至二零一零年十二月三十一日止年度，收益率乃根據二零一零年之每基金單位分派0.1101港元及於二零一零年十二月三十一日之收市價1.76港元計算。

投資物業組合

於二零一一年六月三十日

物業	類型	租期	租約到期日	地點	二零一一年
					六月三十日 估值 百萬港元
都會大廈	O	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	2,445
泓富產業千禧廣場	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港北角 英皇道663號	1,426
海名軒(部份)	O	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	375
泓富廣場	I/O	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	886
潮流工貿中心	I/O	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	711
創富中心(部份)	I/O	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	577
新寶中心(部份)	I	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	223
總值					6,643

附註：物業類型：O-寫字樓·I/O-工商·I-工業

公司資料

信託基金管理人之董事會

趙國雄
主席兼非執行董事

林惠璋
非執行董事

黃麗虹¹
執行董事兼署理行政總裁

馬勵志
非執行董事

藍鴻震
獨立非執行董事

孫潘秀美
獨立非執行董事

黃桂林²
獨立非執行董事

徐英略先生於二零一一年四月八日辭任前為
執行董事兼行政總裁。

布培先生於二零一一年三月六日辭世前為其
中一名獨立非執行董事。

¹ 於二零一一年四月八日獲委任

² 於二零一一年七月六日獲委任

信託基金管理人之公司秘書

沈施加美

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

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

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

主要往來銀行

星展銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
三井住友銀行
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所
胡百全律師事務所

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17樓
1712-16室

股份代號

香港聯合交易所有限公司：808

投資者關係

電話：+852 2169 0928

傳真：+852 2169 0968

電郵：prosperityenquiry@ara.com.hk

網址

www.prosperityreit.com

重要日期

中期業績公佈

二零一一年八月十二日

暫停辦理基金單位持有人

就中期分派過戶登記手續

二零一一年八月三十一日至九月五日

(包括首尾兩天在內)

中期分派日期

二零一一年九月九日

This interim report (in both English and Chinese versions) ("Interim Report 2011") 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 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 2011 posted on Prosperity REIT's website may request the printed copy of the Interim Report 2011 free of charge.

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 17M Floor, Hopewell Centre, 183 Queen's Road East, Hong Kong, or by email at prosperityenquiry@ara.com.hk.

本中期報告(「二零一一年中期報告」)中英文版本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，或因任何理由於收取或接收登載於泓富產業信託網站之二零一一年中期報告時遇有困難之基金單位持有人，可要求免費索取二零一一年中期報告之印刷本。

基金單位持有人可向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17M樓)發出書面通知或電郵至 prosperityenquiry@ara.com.hk，隨時更改其對有關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



1 The Metropolis Tower
都會大廈

5 Trendy Centre
潮流工貿中心



2 Prosperity Millennia Plaza
泓富產業千禧廣場

6 Prosperity Center*
創富中心*



3 Harbourfront Landmark*
海名軒物業*

7 New Treasure Centre*
新寶中心*



4 Prosperity Place
泓富廣場

* Portion 部份



www.prosperityreit.com



Prosperity REIT is managed by
ARA Asset Management (Prosperity) Limited

泓富產業信託
由泓富資產管理有限公司管理

