

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分內容而產生或因依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

二零一二年度中期業績公佈

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）（「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）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、於二零零八年五月十四日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約及於二零一一年十二月二十九日訂立之第五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。

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二零一二年六月三十日止六個月（「報告期間」）之未經審核中期業績，連同二零一一年同期之比較數字如下：

業績摘要

	截至二零一二年 六月三十日止 六個月(未經審核)	截至二零一一年 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」)	0.0660 港元	0.0595 港元	10.9%

主要財務數字	於二零一二年 六月三十日 (未經審核)	於二零一一年 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	3.82 港元	3.62 港元*	5.5%
物業估值	7,312,000,000 港元	6,991,000,000 港元	4.6%
資產負債比率 **	24.2%	25.6%	(1.4%) ¹

營運資料	截至二零一二年 六月三十日止 六個月(未經審核)	截至二零一一年 六月三十日止 六個月(未經審核)	百分比變化 增加／(減少)
收益	149,300,000 港元	134,700,000 港元	10.8%
物業收入淨額	116,500,000 港元	104,600,000 港元	11.4%
平均單位實際租金	每平方呎 16.22 港元	每平方呎 14.77 港元	9.8%
租用率(於六月三十日)	99.0%	98.5%	0.5% ¹
租戶續租率	80.0%	70.4%	9.6% ¹
租金調升率	33.1%	12.3%	20.8% ¹
成本對收益比率	22.0%	22.4%	(0.4%) ¹

* 因香港會計準則第 12 號之修訂，於二零一一年十二月三十一日之每基金單位資產淨值經已重列。

** 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。

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多元化之商用物業，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。

於二零一二年六月三十日，有關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	2,637	99.2%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,539	100.0%
海名軒（部份）	紅磡	77,021	—	414	100.0%
工商綜合物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	60	1,056	97.7%
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	759	97.4%
創富中心（部份）	觀塘	149,253	105	667	100.0%
工業物業					
新寶中心（部份）	新蒲崗	86,168	22	240	100.0%
總計		1,215,579	407	7,312	99.0%

歐元區內持續的主權債務危機及全球經濟放緩繼續對香港的物業市場造成壓力。核心商業區(「核心商業區」)的市場氣氛轉差，尤其是銀行及金融業。然而，由於為控制企業成本而搬遷辦公室至非核心商業區的持續趨勢，非核心商業區(特別是九龍東地區)的租金抗逆能力相對較強。於二零一二年上半年，非核心商業區的物業市場租金表現較核心商業區穩定。泓富產業信託穩佔有利位置，受惠於辦公室遷往非核心商業區的趨勢，並於二零一二年上半年，取得 33.1%的驕人租金調升率，及 99.0%的高租用率。

積極的租務策略及穩固的租戶關係，一直為泓富產業信託業務策略的關鍵支柱，並於報告期間內成為其出眾業務表現的重要貢獻因素。報告期間內，泓富產業信託的物業組合之租戶續租率達到 80.0%的強健水平，平均單位實際租金升至每平方呎 16.22 港元。

與此同時，信託基金管理人執行了有效的措施，精簡營運並提高營運效率。報告期間內，此等策略使泓富產業信託可將成本對收益比率維持於 22.0%的相對較低水平。

於二零一二年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率維持於穩健水平，為 24.2%，使我們擁有雄厚的資本實力，把握日後出現的商機。

投資回顧

信託基金管理人將繼續物色潛在收購機會。我們將根據已確立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、內部增長前景及與組合內現有物業的協同效應。

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，提升我們的物業亦可確保在租金水平及資本增值方面持續增長。於二零一二年上半年，我們於都會大廈及泓富廣場進行了一系列資產增值工程。

都會大廈

都會大廈座落於紅磡區的商業樞紐，可飽覽維多利亞港的壯麗海景。繼二零一零年環保空中花園成功開幕後，今年亦於大堂入口設置一幅經獨特精心設計的綠化牆，進一步向我們的租戶推廣綠色生活。

泓富廣場

泓富廣場座落於九龍東觀塘區，該區近年迅速發展為嶄新的商業樞紐。於廣場內的兩項資產增值工程已於二零一二年上半年完成。環保空中花園的混凝土圍牆被更換為強化玻璃牆，使租戶可以毫無阻隔地飽覽維多利亞港以及啓德郵輪碼頭的美景。此外，一幅綠化牆已設置於停車場入口處，以建立一個環保環境以及提高租戶與社區的環保意識。

我們已在今年根據政府的工廈活化計劃，申請將泓富廣場的土地用途由工商綜合物業轉作商業用途。而申請程序已進入最後階段。

展望

於二零一二年餘下時間，不明朗的外圍經濟因素及全球經濟特別是歐債危機的挑戰，可能繼續令香港經濟遇上阻力。然而，泓富產業信託自二零零五年上市以來，我們已表現出堅毅的精神，平穩渡過動盪的經濟環境，為基金單位持有人提供穩定的分派。泓富產業信託於本年度上半年的中期業績亮麗，足證其業務基礎穩固。

信託基金管理人將努力把握香港特區政府集中發展九龍東重建計劃所帶來的未來潛力，以提升我們的競爭地位。並在泓富產業信託的物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 的專業支援下，將我們旗下的物業保持在優秀的水準。

如無不可預見的情況，非核心商業區之商用物業需求將穩步上升。我們將繼續受惠於辦公室遷往非核心商業區的趨勢，為基金單位持有人提供穩定及可持續的回報。

財務回顧

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	39,454	9,292	48,746	38,572
泓富產業千禧廣場	25,134	6,090	31,224	24,824
海名軒（部份）	8,395	2,550	10,945	9,117
工商綜合物業				
泓富廣場	21,104	68	21,172	15,453
潮流工貿中心	14,965	2,917	17,882	14,078
創富中心（部份）	12,225	1,399	13,624	10,246
工業物業				
新寶中心（部份）	4,879	845	5,724	4,197
總計	126,156	23,161	149,317	116,487

收益

報告期間內，收益增至 149,300,000 港元，較去年同期增加 14,600,000 港元或 10.8%。

收益包括租金及停車場收入 126,200,000 港元，加上租金相關收入 23,100,000 港元。租金及停車場收入較去年同期增加 12,400,000 港元或 10.8%。

物業收入淨額

於報告期間，物業收入淨額為 116,500,000 港元，較去年同期增加 11,900,000 港元或 11.4%。增加主要由於 33.1% 的強勁租金調升率，其為租金增長的主要促成因素，以及租戶續租率處於高水平，從而節省了營運支出。成本對收益比率為 22.0%。

可分派收入

泓富產業信託於報告期間向基金單位持有人分派之未經審核可分派收入為 90,800,000 港元，每基金單位分派為 0.0660 港元，相當於年度分派收益率每單位 7.5%²。按信託基金管理人之計算，報告期間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。

² 按泓富產業信託於二零一二年六月二十九日基金單位收市價 1.77 港元計算

分派

按信託基金管理人政策，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

於二零一二年六月三十日，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 10,000,000 港元之循環信貸融資已於二零一二年六月三十日提取。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%。

於二零一二年六月三十日，泓富產業信託借貸總額（不包括籌辦費用）佔泓富產業信託資產總額之百分比為 24.2%，而泓富產業信託之負債總額佔泓富產業信託資產總額之百分比為 29.4%。

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 314,500,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	6,991,000	5,934,000
額外支出	6,453	12,946
投資物業公平值之增加	314,547	1,044,054
期間／年度終結時之公平值	<u>7,312,000</u>	<u>6,991,000</u>

資產之抵押

於二零一二年六月三十日，泓富產業信託賬面總值為 7,251,000,000 港元之若干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進行外部管理，並未聘用任何員工。

基金單位之購買、出售或贖回

於報告期間內，除信託基金管理人出售 10,549,000 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買、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。

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二零一二年九月七日（星期五）至二零一二年九月十二日（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二零一二年九月六日（星期四）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。中期分派將於二零一二年九月十八日（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信託基金管理人之披露委員會與審核委員會，以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。

公眾持有量

就信託基金管理人所知，於二零一二年六月三十日，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

泓富產業信託有關報告期間之中期報告，將於二零一二年八月三十一日（星期五）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。

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (重列)
收益	3	149,317	134,736
物業管理費		(3,393)	(3,122)
物業營運支出		(29,437)	(27,010)
物業營運支出總額		(32,830)	(30,132)
物業收入淨額		116,487	104,604
利息收入		44	338
管理人費用		(17,759)	(15,615)
信託及其他支出		(3,722)	(3,532)
投資物業公平值之增加		314,547	702,275
融資成本	5	(21,824)	(22,292)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		387,773	765,778
稅項	6	(11,617)	(10,074)
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利		376,156	755,704
向基金單位持有人分派		(90,844)	(80,593)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		285,312	675,111
其他全面收益			
現金流對沖之公平值變動		(12,292)	32,732
扣除與基金單位持有人交易後期內 全面收益總額		273,020	707,843
可供分派予基金單位持有人之收益		90,844	80,593
每基金單位基本盈利 (港元)	7	0.27	0.56

分派表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核) (重列)
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利	376,156	755,704
調整(附註(i))：		
管理人費用	17,728	15,589
投資物業公平值之增加	(314,547)	(702,275)
融資成本	5,049	5,031
遞延稅項	6,458	6,544
可分派收入	90,844	80,593
向基金單位持有人分派： 截至六月三十日止六個月	90,844	80,593
每基金單位之分派（港元）(附註(ii))	0.0660	0.0595

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，而該調整已記入有關財政期間之簡明綜合全面收益表。

本半年度調整項目包括：

- (a) 管理人費用總額為 17,759,000 港元（二零一一年：15,615,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為 17,728,000 港元（二零一一年：15,589,000 港元）（差額 31,000 港元（二零一一年：26,000 港元）以現金支付）；
- (b) 投資物業公平值增加 314,547,000 港元（二零一一年：702,275,000 港元）；
- (c) 就會計融資成本 21,824,000 港元（二零一一年：22,292,000 港元）減現金融資成本 16,775,000 港元（二零一一年：17,261,000 港元）之差額所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備 6,458,000 港元（二零一一年（重列）：6,544,000 港元）。
- (ii) 每基金單位之分派為 0.0660 港元（二零一一年：0.0595 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 90,844,000 港元（二零一一年：80,593,000 港元），除以於二零一二年六月三十日之已發行之基金單位加上分派期間後作為二零一二年第二季度之管理人費用向信託基金管理人將發行之基金單位數目合共 1,375,762,318 個基金單位（二零一一年：1,355,008,050 個基金單位）計算。

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年六月三十日

		二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (重列)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		7,312,000	6,991,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	8	8,851	8,265
可退回稅項		-	44
銀行結餘及現金		37,834	52,945
流動資產總額		46,685	61,254
資產總額		7,358,685	7,052,254
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		33,470	21,178
有抵押定期貸款	10	1,738,319	1,733,270
遞延稅項負債		126,235	119,777
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		1,898,024	1,874,225
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	136,557	133,038
應付關連公司款項		11,763	11,431
有抵押循環貸款	10	10,000	35,000
稅項撥備		5,434	320
應付管理人費用		9,010	8,640
應付分派		90,844	82,925
流動負債總額		263,608	271,354
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,161,632	2,145,579
基金單位持有人應佔資產淨值		5,197,053	4,906,675
已發行基金單位（千個）	11	1,370,992	1,360,443
每基金單位資產淨值（港元）	12	3.82	3.62

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衍生工具除外。

除下述者外，截至二零一二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與泓富產業信託截至二零一一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」）頒佈之修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露 – 轉讓金融資產
香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產

除下文所述者外，於本期間所應用之修訂準則並無對泓富產業信託於本期間及過往期間之財務表現及狀況造成重大的影響。

對香港會計準則第12號「所得稅」之修訂

泓富產業信託已應用對香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂。於有關修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業，除非在某情況下假定被駁回，在計算遞延稅項時其價值假定可從出售中撥回。

因此，在計算以公平值模式計量之投資物業的遞延稅項時，泓富產業信託已假定其價值可從出售中撥回。由於應用此修訂，於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之遞延稅項負債分別減少 281,993,000 港元及 454,392,000 港元，其相應調整已於簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表之保留溢利內確認。此外，應用此修訂亦令泓富產業信託截至二零一一年六月三十日止六個月之所得稅減少 115,877,000 港元及截至二零一一年六月三十日止六個月之扣除與基金單位持有人交易前期內溢利增加相同金額。

對比過往已就投資物業公平值變動作出遞延稅項負債撥備，本期間並無就投資物業公平值變動作出遞延稅項撥備。應用此修訂令泓富產業信託截至二零一二年六月三十日止六個月之稅項減少 51,900,000 港元及截至二零一二年六月三十日止六個月之扣除與基金單位持有人交易前期內溢利增加相同金額。

上述會計政策變動之影響摘要

上述會計政策變動對本期間及過往期間之業績影響按排列項目呈列於簡明綜合全面收益表如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
稅項減少及扣除與基金單位持有人交易前期內溢利增加	51,900	115,877

對每基金單位基本盈利之影響

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
調整前每基金單位基本盈利	0.23	0.47
有關應用香港會計準則第 12 號修訂之調整	0.04	0.09
呈報的每基金單位基本盈利	0.27	0.56

上述會計政策變動對泓富產業信託於二零一一年一月三十一日及二零一一年十二月三十一日之財務狀況影響如下：

	於二零一一年 十二月三十一日 (原先呈列) 千港元	調整 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 (重列) 千港元
對基金單位持有人應佔資產淨值之總影響			
遞延稅項負債	574,169	(454,392)	119,777

	於二零一一年 一月一日 (原先呈列) 千港元	調整 千港元	於二零一一年 一月一日 (重列) 千港元
對基金單位持有人應佔資產淨值之總影響			
遞延稅項負債	388,340	(281,993)	106,347

泓富產業信託並無提早應用已頒佈惟尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。以下於截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表日期後頒佈之修訂香港財務報告準則已獲授權頒佈，惟尚未生效：

對香港財務報告準則之修訂	對香港財務報告準則二零零九年及二零一一年週期之年度改進 ¹
對香港財務報告準則第10號和香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及於其他實體的權益披露：過渡指引 ¹

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

信託基金管理人預計，就現時營運業務而言，應用上述所修訂之香港財務報告準則，將對泓富產業信託之簡明綜合財務狀況表沒有重大的影響。

(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」以及證券及期貨事務監察委員會頒佈的《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，經計及投資物業之公平值，藉著現有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自報告期末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基準編製。

(3) 收益：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	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	116,542	104,951
停車場收入	9,613	8,862
	<hr/>	<hr/>
	126,155	113,813
租金相關收入	23,162	20,923
	<hr/>	<hr/>
	149,317	134,736
	<hr/>	<hr/>

(4) 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、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）。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之分部資料之基準：

截至二零一二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	48,746	31,224	10,945	21,172	17,882	13,624	5,724	149,317
分部溢利	38,572	24,824	9,117	15,453	14,078	10,246	4,197	116,487
利息收入								44
管理人費用								(17,759)
信託及其他支出								(3,722)
投資物業公平值之增加								314,547
融資成本								(21,824)
扣除稅項及與基金 單位持有人交易前 溢利								387,773

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)
投資物業公平值之增加								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

(5) 融資成本：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	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	15,008	14,677
— 經現金流對沖之利息支出調撥	6,736	7,346
	<u>21,744</u>	<u>22,023</u>
— 有抵押循環貸款	80	269
	<u>21,824</u>	<u>22,292</u>

(6) 稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
即期稅項	5,159	3,530
遞延稅項	6,458	6,544
	<u>11,617</u>	<u>10,074</u>

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有關於加速稅項折舊和稅項虧損之差異作出撥備。

- (7) 每基金單位基本溢利乃以扣除與基金單位持有人交易前期內溢利 376,156,000 港元（二零一一年（重列）：755,704,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 1,370,881,375 個（二零一一年：1,350,666,123 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發行之管理人費用之基金單位數目。

(8) 貿易及其他應收款項：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	358	96
按金、預付款項及其他應收款項	8,493	8,169
	<u>8,851</u>	<u>8,265</u>

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：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一至三十日	116	96
三十一至九十日	126	-
九十日以上	116	-
	<u>358</u>	<u>96</u>

(9) 貿易及其他應付款項：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	2,748	2,468
租戶按金		
— 外方	95,964	93,927
— 相關人士	415	411
預收租金		
— 外方	2,534	3,062
其他應付款項	34,896	33,170
	<u>136,557</u>	<u>133,038</u>

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：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
一至三十日	1,311	2,217
三十一至九十日	162	134
九十日以上	1,275	117
	<u>2,748</u>	<u>2,468</u>

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 61,159,000 港元（二零一一年：54,852,000 港元）。

(10) 借貸：

	二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一一年 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	(31,681)	(36,730)
	<u>1,738,319</u>	<u>1,733,270</u>
有抵押循環貸款	10,000	35,000
	<u>1,748,319</u>	<u>1,768,270</u>
應償還賬面值：		
一年內	10,000	35,000
兩年以上，但不超過五年	<u>1,738,319</u>	<u>1,733,270</u>
	<u>1,748,319</u>	<u>1,768,270</u>

(11) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一一年一月一日之結餘	1,342,636,682	2,827,131
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	<u>17,805,847</u>	<u>31,453</u>
於二零一一年十二月三十一日之結餘	1,360,442,529	2,858,584
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	<u>10,549,199</u>	<u>17,358</u>
於二零一二年六月三十日之結餘	<u>1,370,991,728</u>	<u>2,875,942</u>

- (12) 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（不包括對沖儲備）33,470,000 港元（二零一一年十二月三十一日：21,178,000 港元），及二零一二年六月三十日已發行基金單位總數 1,370,991,728 個（二零一一年十二月三十一日：1,360,442,529 個）計算。
- (13) 於二零一二年六月三十日，泓富產業信託之流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為 216,923,000 港元（二零一一年十二月三十一日：210,100,000 港元），而泓富產業信託之資產總值減流動負債為 7,095,077,000 港元（二零一一年十二月三十一日：6,780,900,000 港元）。
- (14) 業績已由信託基金管理人之披露委員會與審核委員會，以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。

香港，二零一二年八月十六日

於本公佈日期，信託基金管理人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；執行董事黃麗虹女士；以及獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及黃桂林先生。