

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文件之內容概不負責，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文件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

二零一三年度中期業績公告

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二零一三年六月三十日止六個月(「報告期間」)之未經審核中期業績，連同二零一二年同期之比較數據如下：

業績摘要

	截至二零一三年 六月三十日止 六個月(未經審核)	截至二零一二年 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」)	0.0744 港元	0.0660 港元	12.7%

主要財務數字	於二零一三年 六月三十日 (未經審核)	於二零一二年 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	4.55 港元	4.24 港元	7.3%
物業估值	8,434,000,000 港元	7,952,000,000 港元	6.1%
資產負債比率*	20.9%	22.4%	(1.5%) ¹

營運資料	截至二零一三年 六月三十日止 六個月(未經審核)	截至二零一二年 六月三十日止 六個月(未經審核)	百分比變化 增加／(減少)
收益	167,100,000 港元	149,300,000 港元	11.9%
物業收入淨額	130,400,000 港元	116,500,000 港元	11.9%
平均單位實際租金	每平方呎 18.54 港元	每平方呎 16.22 港元	14.3%
租用率 (於六月三十日)	98.1%	99.0%	(0.9%) ¹
租金調升率	37.8%	33.1%	4.7% ¹
成本對收益比率	22.0%	22.0%	-

*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物業，包括兩座甲級寫字樓、兩座商用物業、兩座工商綜合物業及一座工業物業之全部或部分。於二零一三年六月三十日，可出租總面積為 1,215,579 平方呎，另有合共 430 個車位。

於二零一三年六月三十日，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	2,923	97.5%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,708	99.1%
商用物業					
海名軒（部分）	紅磡	77,021	—	456	100.0%
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,385	95.5%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	903	98.0%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	776	100.0%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	283	100.0%
總計		1,215,579	430	8,434	98.1%

在中國內地經濟增長放緩、市場揣測美國聯邦儲備局結束購買債券計劃、及香港特區政府推出多項嚴厲的房地產降溫措施的情況下，環球經濟充斥著不明朗因素，令市場持續波動。在本港，核心商業區的寫字樓租賃市場經調整後，預期將開始重拾上升步伐。至於九龍東，供應仍然有限，而大部分於短期內推出的物業將作分層銷售。由於九龍東已發展成熟，加上多間跨國公司已經進駐，故吸引愈來愈多公司遷移至該區，令其租金維持於穩健水平。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，於二零一三年上半年，取得 37.8%的驕人租金調升率，及 98.1%的穩定租用率。

積極的租務策略和穩固的租戶關係，一直為泓富產業信託業務策略的關鍵支柱，並成為於報告期間內優越業務表現的重要因素。報告期間內，泓富產業信託的物業組合之平均單位實際租金錄得 14.3%的穩健升幅，至每平方呎 18.54 港元。

與此同時，信託基金管理人執行了有效的措施，提高營運效率。此等措施使泓富產業信託於報告期間內維持其成本對收益比率於 22.0%的相對較低水平。

於二零一三年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率維持於穩健水平，為 20.9%，使我們擁有雄厚的資本實力，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物色潛在收購機會。我們將根據已確立的投資準則對每一個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租金水平及資本增值方面的持續增長。於二零一三年上半年，我們於泓富廣場及潮流工貿中心進行了數項資產增值工程。

泓富廣場

泓富廣場位於九龍東觀塘區，於二零一二年第四季由工商綜合用途轉為商業用途。為符合獲批工廈活化計劃特別豁免的要求之加建及改裝工程，已於二零一三年第一季竣工。

為提升泓富廣場的商業形象及定位，我們已於二零一三年第二季完成兩項資產增值工程，包括更換一部載貨升降機的操控系統，以及安裝升降機管理系統（EMS）。隨著這些資產增值工程完成，升降機的反應及載運時間將進一步縮短，以應付優質商業樓宇日益增加的交通量。

其他進行中的資產增值工程，包括於指定樓層翻新客用升降機大堂及公用走廊、將三樓平台的混凝土圍牆更換為強化玻璃牆、以及翻新停車場樓層的升降機大堂。這些工程將提升大廈形象，並吸引更多優質商業租戶進駐。

潮流工貿中心

潮流工貿中心位於荔枝角，為九龍成衣及時裝批發業之心臟地帶。為改善租戶的工作環境及增加物業的競爭力，公用洗手間及載貨升降機大堂的翻新工程經已完成。

展望

於二零一三年餘下時間，美國可能縮減每月購買債券規模，及中國內地經濟放緩的外圍不明朗因素，將繼續令環球經濟受壓。然而，由於辦公室遷往非核心商業區的趨勢持續及新物業供應有限，在無不可預見的情況下，香港非核心商用物業市場於短期內將繼續保持其抗逆能力。

自泓富產業信託於二零零五年十二月十六日上市以來，於不同經濟週期，我們均能表現出掌握市場機遇並有效管理泓富產業信託的能力。在泓富產業信託的物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 的不懈努力及專業支援下，我們已作好充份準備，受惠於非核心商用物業市場的抗逆能力以及政府政策，例如工廈活化計劃及將九龍東轉型為另一個核心商業區所帶來的潛力。憑藉此等優勢，泓富產業信託的基金單位持有人可望於可見未來繼續獲得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	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	45,139	10,115	55,254	43,370
泓富產業千禧廣場	29,109	6,485	35,594	28,651
商用物業				
海名軒（部分）	8,581	2,852	11,433	9,165
泓富廣場	23,310	266	23,576	17,609
工商綜合物業				
潮流工貿中心	16,426	3,121	19,547	15,185
創富中心（部分）	13,920	1,494	15,414	11,664
工業物業				
新寶中心（部分）	5,451	829	6,280	4,774
總計	141,936	25,162	167,098	130,418

收益

報告期間內，收益增至 167,100,000 港元，較去年同期增加 17,800,000 港元或 11.9%。

收益包括租金及停車場收入 141,900,000 港元，加上租金相關收入 25,200,000 港元。租金及停車場收入較去年同期增加 15,700,000 港元或 12.5%。

物業收入淨額

報告期間的物業收入淨額為 130,400,000 港元，較去年同期增長 13,900,000 港元或 11.9%。增長主要由於 37.8% 的強勁租金調升率，及非核心地區租賃市場的強韌表現。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 103,600,000 港元，每基金單位分派為 0.0744 港元，相當於年度分派收益率 6.0%²。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後之綜合溢利，並消除因作出若干調整（定義見構成泓富產業信託的信託契約（「信託契約」））所帶來之影響，包括融資成本 5,000,000 港元（相等於每基金單位 0.0036 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

按信託基金管理人之政策，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% 之款項予泓富產業信託基金單位持有人。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

於二零一三年六月三十日，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獲全部提取，而 10,000,000 港元的循環信貸融資已於二零一三年六月三十日提取。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%。

於二零一三年六月三十日，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 20.9%，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 25.9%。

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，泓富產業信託有足夠財務資源應付其承擔費用及營運資金需要。

² 以泓富產業信託於二零一三年六月二十八日之基金單位收市價 2.47 港元為基準

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 476,100,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	7,952,000	6,991,000
額外支出	5,877	13,280
投資物業之公平值增加	476,123	947,720
期間／年度終結時之公平值	<u>8,434,000</u>	<u>7,952,000</u>

資產之抵押

於二零一三年六月三十日，泓富產業信託賬面總值為 8,363,000,000 港元之若干投資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，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 7,532,000 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。

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二零一三年九月九日（星期一）至二零一三年九月十二日（星期四）（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二零一三年九月六日（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。中期分派將於二零一三年九月十八日（星期三）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審核委員會與披露委員會，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「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，於二零一三年六月三十日，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，將於二零一三年八月三十一日（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

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
收益	3	167,098	149,317
物業管理費		(3,851)	(3,393)
物業營運支出		(32,829)	(29,437)
物業營運支出總額		(36,680)	(32,830)
物業收入淨額		130,418	116,487
利息收入		-	44
管理人費用		(20,167)	(17,759)
信託及其他支出		(3,693)	(3,722)
投資物業之公平值增加		476,123	314,547
融資成本	5	(20,840)	(21,824)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利		561,841	387,773
稅項	6	(13,592)	(11,617)
未計與基金單位持有人交易的期內溢利		548,249	376,156
向基金單位持有人分派		(103,568)	(90,844)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		444,681	285,312
其他全面收益 — 可能於其後分類至損益之項目：			
現金流對沖之公平值變動		11,969	(12,292)
扣除與基金單位持有人交易後期內全面收益總額		456,650	273,020
可供分派予基金單位持有人之收益		103,568	90,844
每基金單位基本溢利（港元）	7	0.40	0.27

分派表

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	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	548,249	376,156
調整：		
管理人費用	20,132	17,728
投資物業之公平值增加	(476,123)	(314,547)
融資成本	5,021	5,049
遞延稅項	6,289	6,458
可分派收入（附註(i)）	103,568	90,844
向基金單位持有人分派： 截至六月三十日止六個月	103,568	90,844
每基金單位之分派（港元）（附註(ii)）	0.0744	0.0660

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) 管理人費用總額為 20,167,000 港元（二零一二年：17,759,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為 20,132,000 港元（二零一二年：17,728,000 港元）（差額 35,000 港元（二零一二年：31,000 港元）以現金支付）；
- (b) 投資物業公平值增加 476,123,000 港元（二零一二年：314,547,000 港元）；
- (c) 就會計融資成本 20,840,000 港元（二零一二年：21,824,000 港元）減除現金融資成本 15,819,000 港元（二零一二年：16,775,000 港元）之差額所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備 6,289,000 港元（二零一二年：6,458,000 港元）。
- (ii) 每基金單位之分派為 0.0744 港元（二零一二年：0.0660 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 103,568,000 港元（二零一二年：90,844,000 港元），除以於二零一三年六月三十日之已發行基金單位加上分派期間後作為二零一三年第二季度之管理人費用就其提供服務向信託基金管理人將發行之基金單位數目合共 1,391,683,715 個基金單位（二零一二年：1,375,762,318 個基金單位）計算。

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

		二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 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		8,434,000	7,952,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	8	9,271	7,672
銀行結餘及現金		56,988	44,305
流動資產總額		66,259	51,977
資產總額		8,500,259	8,003,977
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		20,090	32,059
有抵押定期貸款	10	1,748,444	1,743,423
遞延稅項負債		139,012	132,723
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		1,907,546	1,908,205
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	151,346	137,365
應付關連公司款項		11,575	10,245
有抵押循環貸款	10	10,000	20,000
稅項撥備		10,384	3,081
應付管理人費用		10,315	9,875
應付分派		103,568	96,024
流動負債總額		297,188	276,590
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,204,734	2,184,795
基金單位持有人應佔資產淨值		6,295,525	5,819,182
已發行基金單位（千個）	11	1,387,399	1,379,867
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	12	4.55	4.24

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。

除下述者外，截至二零一三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與編製泓富產業信託截至二零一二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」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），其於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間強制生效。

香港財務報告準則之修訂本	對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進
香港財務報告準則第7號之修訂本	披露－金融資產與金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂本	綜合財務報表、共同安排及其他實體的權益披露：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號 （於二零一一年修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號 （於二零一一年修訂）	獨立財務報表
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
香港會計準則第1號之修訂本 香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第20號	其他全面收益項目之列示 地表採礦生產階段的剝採成本

有關綜合、共同安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年五月，有關綜合、共同安排、聯營公司以及披露之五項準則組合頒佈，包括香港財務報告準則第10號綜合財務報表、香港財務報告準則第11號共同安排、香港財務報告準則第12號於其他實體權益之披露、香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）獨立財務報表及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）於聯營公司及合營企業之投資。於頒佈該等準則後，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告

準則第12號之修訂本已獲頒佈以釐清有關首次應用準則之過渡指引。

於本期間，泓富產業信託已首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（於二零一一年經修訂）連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號有關過渡指引之修訂本。香港會計準則第27號（於二零一一年經修訂）並不適用於泓富產業信託，原因為其僅處理獨立財務報表。

應用該等準則對泓富產業信託之影響載列如下。

應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表內處理有關綜合財務報表以及常設詮釋委員會詮釋第12號綜合－特殊目的實體之部分。香港財務報告準則第10號改變控制權之定義，致令投資者在以下情況下擁有被投資公司之控制權：(a)其有權控制被投資公司；(b)自參與被投資公司營運所得可變動回報之承擔或權利；及(c)能夠運用其對被投資公司之權力以影響其回報。投資者必須符合所有三項條件方擁有被投資公司之控制權。在此之前，控制權之定義為有管理實體之財政及營運政策之能力以從其業務獲得利益。香港財務報告準則第10號納入額外指引以闡釋投資者何時擁有被投資公司之控制權。香港財務報告準則第10號納入之部分指引處理不論投資者是否擁有少於被投資公司投票權之50%，均被視為對投資公司擁有控制權，此部分與泓富產業信託有關。

應用該等準則並無對財務報表所呈報金額造成重大影響。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則，並適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構實體中擁有權益之實體。一般而言，應用香港財務報告準則第12號令泓富產業信託於其年度財務報表作出更廣泛之披露。

香港財務報告準則第13號公平值計量

泓富產業信託於本期間首次採用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號為有關公平值計量之指引及披露提供單一來源，並取代先前於不同香港財務報告準則涵蓋的該等要求。香港會計準則第34號作出相應修訂，要求於於中期簡明綜合財務報表中作出若干披露。香港財務報告準則第13號範圍廣泛；除在特別情況下，香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則要求或允許作出公平值計量及作出有關公平值計量之披露之金融工具項目及非金融工具項目。

香港財務報告準則第13號將公平值界定為於現行市況下於計量日期在主要市場(或最有利之市場)進行之完整交易所出售資產可收取或轉讓負債可支付之價格。香港財務報告準則第13號項下之公平值指為平倉價,不論該價格是否因使用另一估值技術而直接觀察或估計所得。此外,香港財務報告準則第13號包括作出廣泛披露之規定。

整體而言,香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則所規定者更廣泛。例如,現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具:披露所述金融工具之三個公平值等級之量化及定性披露資料已藉香港財務報告準則第13號延伸,以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號規定自二零一三年一月一日起應用。此外,已針對有關實體頒佈特定過渡條文,致使該等實體不需要在就首次應用此項準則前之期間所提供比較資料中應用該項準則所載之披露規定。除額外披露外,應用香港財務報告準則第13號並無對財務報表已確認之金額造成任何重大影響。

香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目之修訂本

泓富產業信託已於本期間首次應用香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目之修訂本。此修訂本對全面收益表引入新術語,惟並非強制使用。根據香港會計準則第1號修訂本,「全面收益表」已易名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號修訂本保留以單一報表或兩個獨立但連續之報表呈列損益及其他全面收入之選擇權。然而,香港會計準則第1號修訂本要求其他全面收入項目於其他全面收入部分組合成兩個類別:(a)其後不會重新分類至損益之項目;及(b)在符合特定條件下,其後可能重新分類至損益之項目。其他全面收入項目之所得稅須根據相同基準分配—修訂本概無改動呈列除稅前或除稅後其他全面收入項目之選擇權。此修訂本已獲追溯應用,因此,其他全面收入項目之呈報已修改以反映變動。除上述呈報變動外,應用香港會計準則第1號修訂本並不會對損益、其他全面收入及全面收入總額造成任何影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

泓富產業信託並無提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之修訂本	香港財務報告準則第9號之強制生效日期 及過渡性披露 ²
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 ¹
香港會計準則第32號之修訂本	金融資產與金融負債抵銷 ¹
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具更新及對沖會計之持續性 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並批准提早應用。

²於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並批准提早應用。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對金融負債分類及計量及取消確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

香港財務報告準則第9號規定屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的為收取合約現金流量之業務模式內所持有，及合約現金流量僅用以支付本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後報告期間未按公平值計量。

香港財務報告準則第9號有關金融負債分類及計量之最重大影響乃關於與金融負債（指定按公平值計入損益）之信貸風險變動應佔該金融資產公平值變動之會計處理。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並批准提早應用。

信託基金管理人預期，香港財務報告準則第9號將於二零一五年一月一日開始之年度期間於財務報表中採納，惟應用香港財務報告準則第9號對有關金融資產及金融負債所呈報金額將不會造成重大影響。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號投資實體之修訂本

香港財務報告準則修訂本對投資實體作出界定並要求符合投資實體界定之呈報實體不得綜合計入其附屬公司，反而須於其綜合及獨立財務報表以公平值計入損益計量其附屬公司。

實體須符合若干標準方可符合資格作為投資實體。具體而言，實體須：

- 向一名或多名投資者就向彼等提供專業投資管理服務而取得資金；
- 向其投資者承諾，其業務宗旨純粹為將資金用作投資而獲取資本增值、投資收入或兩者的回報；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂本，以引入投資實體之新披露規定。香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並批准提早應用。由於泓富產業信託並非投資實體，故信託基金管理人預期應用該等修訂不會對泓富產業信託造成任何影響。

信託基金管理人預期，根據現時業務營運方式，應用上述香港財務報告準則修訂本將不會對簡明綜合財務報表中之財務資料及披露造成重大財務影響。

(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」以及香港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、現有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間末起計一年內之目前需求。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	
	二零一三年	二零一二年
	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	132,025	116,542
停車場收入	9,911	9,613
	<hr/>	<hr/>
	141,936	126,155
租金相關收入	25,162	23,162
	<hr/>	<hr/>
	167,098	149,317
	<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、商業物業、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（部分）、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。

截至二零一三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 (部分) 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
香港分部收益	55,254	35,594	11,433	23,576	19,547	15,414	6,280	167,098
分部溢利	43,370	28,651	9,165	17,609	15,185	11,664	4,774	130,418
管理人費用								(20,167)
信託及其他支出								(3,693)
投資物業之公平值增加								476,123
融資成本								(20,840)
未計稅項及與基金單位 持有人交易的溢利								561,841

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 (部分) 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
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)
投資物業之公平值增加								314,547
融資成本								(21,824)
未計稅項及與基金單位 持有人交易的溢利								387,773

(5) 融資成本：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	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	14,092	15,008
經現金流對沖之利息支出調撥	6,649	6,736
	<hr/>	<hr/>
	20,741	21,744
有抵押循環貸款	99	80
	<hr/>	<hr/>
	20,840	21,824
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(6) 稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項	7,303	5,159
遞延稅項	6,289	6,458
	<hr/>	<hr/>
	13,592	11,617
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

每基金單位基本溢利乃以未計與基金單位持有人交易的期內溢利548,249,000港元（二零一二年：376,156,000港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數1,387,535,547個（二零一二年：1,370,881,375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就提供服務之管理人費用之基金單位數目。

(8) 貿易及其他應收款項：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	872	246
扣除：呆壞賬撥備	(93)	(2)
	<u>779</u>	<u>244</u>
按金、預付款項及其他應收款項	8,492	7,428
	<u>9,271</u>	<u>7,672</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：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至1個月	573	188
2至3個月	189	56
超過3個月	17	-
	<u>779</u>	<u>244</u>

(9) 貿易及其他應付款項：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	3,193	723
租戶按金		
－外方	108,420	98,405
－相關人士	425	425
預收租金		
－外方	3,789	2,017
其他應付款項	35,519	35,795
	<u>151,346</u>	<u>137,365</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：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至1個月	1,748	210
2至3個月	1,112	301
超過3個月	333	212
	<u>3,193</u>	<u>723</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以及就持續成本未償付之金額。租戶按金須於租賃協議終止後 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 70,239,000 港元（二零一二年十二月三十一日：29,338,000 港元）。

(10) 借貸：

	二零一三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零一二年 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	(21,556)	(26,577)
	<u>1,748,444</u>	<u>1,743,423</u>
有抵押循環貸款	10,000	20,000
	<u>1,758,444</u>	<u>1,763,423</u>
應償還賬面值：		
一年以內	10,000	20,000
超過兩年，但不超過五年	1,748,444	1,743,423
	<u>1,758,444</u>	<u>1,763,423</u>

(11) 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於二零一二年一月一日之結餘	1,360,442,529	2,858,584
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	19,424,572	35,541
於二零一二年十二月三十一日之結餘	1,379,867,101	2,894,125
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	7,531,742	19,693
於二零一三年六月三十日之結餘	<u>1,387,398,843</u>	<u>2,913,818</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）為20,090,000港元（二零一二年十二月三十一日：32,059,000港元），及於二零一三年六月三十日已發行基金單位總數1,387,398,843個（二零一二年十二月三十一日：1,379,867,101個）計算。
- (13) 於報告期末，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230,929,000港元（二零一二年十二月三十一日：224,613,000港元），而泓富產業信託之資產總值減流動負債為8,203,071,000港元（二零一二年十二月三十一日：7,727,387,000港元）。
- (14) 業績已由信託基金管理人之審核委員會與披露委員會，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「由實體的獨立核數師執行中期財務資料的審閱」審閱。

香港，二零一三年八月二十二日

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。