

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



二零一零年度中期業績公佈

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及於二零一零年七月二十三日訂立之第四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，連同二零零九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）

	二零一零年	二零零九年	百分比變化 增加／（減少）
每基金單位分派 （「每基金單位分派」）	0.0555 港元	0.0554 港元	0.2%

截至六月三十日止六個月（未經審核）

營運資料	二零一零年	二零零九年	百分比變化 增加／（減少）
收益	133,650,000 港元	131,230,000 港元	1.8%
物業收入淨額	105,800,000 港元	103,640,000 港元	2.1%
成本對收益比率	20.8%	21.0%	(0.2%) ¹
租用率（於六月三十日）	98.3%	93.2%	5.1% ¹
租戶續租率	61.3%	60.3%	1.0% ¹
平均單位實際租金	每平方呎 14.72 港元	每平方呎 14.96 港元	(1.6%)

主要財務數字	於二零一零年 六月三十日 （未經審核）	於二零零九年 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	2.48 港元	2.34 港元	6.0%
物業估值	5,529,000,000 港元	5,256,000,000 港元	5.2%
資產負債比率**	31.7%	33.3%	(1.6%) ¹

** 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未經審核可分派收入為 74,297,000 港元，每基金單位分派為 0.0555 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而產生之融資成本 8,760,000 港元（相等於每基金單位 0.0065 港元）（均已計入簡明綜合全面收益表）之影響。

¹ 絕對變動

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%。

中期每基金單位分派為 0.0555 港元，按年計算之分派收益率為 7.9%（乃根據於二零一零年六月三十日之基金單位收市價 1.40 港元計算）。

業務回顧

泓富產業信託於報告期間一直表現穩健。收益及物業收入淨額分別按年增長 1.8% 及 2.1%，令每基金單位分派按年增加 0.2%。同時，由於物業組合估值上升，於二零一零年六月三十日之每基金單位資產淨值亦提升至 2.48 港元。業績之所以能維持穩定，全賴信託基金管理人積極之資產管理及審慎之成本控制措施。

鑑於泓富產業信託表現理想，本人欣然宣佈，泓富產業信託基金單位持有人將可就報告期間獲中期每基金單位分派 0.0555 港元。

市場回顧

環顧全球投資者對歐洲債務危機憂慮日深，擔心其將拖慢歐元區之經濟回穩步伐，繼而影響環球經濟復甦進程。由於市場預期財政緊縮政策將要出台，部份投資者開始對全球經濟能否保持升勢存疑。然而，中國國內生產總值於二零一零年上半年增長 11.1%²，在其內需擴大之帶動下，預計中期而言，亞洲仍為經濟復甦之主要重心。

於二零一零年上半年，香港市場氣氛向好，有賴多項利好因素支持。佔出口總值 56.5%³之電子產品需求回升，並成為主要助力，推動本港出口總值於二零一零年上半年按年上升 26.7%³。此外，勞動市場環境亦較去年為佳，多個行業增聘人手的意欲均較其他亞洲市場同業強烈。

於二零一零年上半年，香港金融服務業紛紛大舉招聘人手，加上市場氣氛改善，帶動核心商業區辦公室之需求大增，導致中環一帶之租金大幅上升，促使部份租戶考慮遷往非核心商業區。泓富產業信託旗下位於非核心商業區之物業因而受惠。

² 資料來源：中國國家統計局

³ 資料來源：政府統計處《香港貿易統計》

營運回顧

泓富產業信託之物業收入淨額為 105,800,000 港元，而收益則為 133,650,000 港元，分別按年增長 2.1% 及 1.8%。泓富產業信託之物業組合租用率由 93.2% 按年上升至 98.3%，平均單位實際租金為每平方呎 14.72 港元。成本對收益比率及資本負債比率維持穩健，分別為 20.8% 及 31.7%。各項營運數據均令人鼓舞，全賴信託基金管理人之專業管理及有效之租務策略。

前瞻

我們相信，泓富產業信託將繼續受惠於香港現時利好之營商環境；如無不可預測的情況，本港之商用物業市場需求及營商信心應會繼續穩步上揚。與此同時，我們將推行更多創新的資產管理措施，為泓富產業信託之物業增值，確保旗下物業組合繼續穩佔市場領導地位。

致意

本人謹藉此機會感謝各董事、管理團隊、物業經理、服務供應商及合作夥伴之忠誠、團結及努力，並對他們為泓富產業信託作出之寶貴貢獻致以衷心謝意。此外，本人亦衷心感謝所有基金單位持有人一貫之信任及支持。

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，二零一零年八月二十日

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商用物業，在地理位置上極多元化，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。

於二零一零年六月三十日，物業組合之資料概述如下：

	地點	可出租		估值
		總面積	車位數目	
		平方呎		百萬港元
甲級寫字樓				
都會大廈	紅磡	271,418	98	2,055
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,182
海名軒（部份）	紅磡	77,021	–	326
工商綜合物業				
泓富廣場	觀塘	240,000	60	711
潮流工貿中心	長沙灣	173,764	79	582
創富中心（部份）	觀塘	149,253	105	489
工業物業				
新寶中心（部份）	新蒲崗	86,168	22	184
總計		1,215,579	407	5,529

在報告期間，香港整體營商環境已較二零零八年全球金融危機時有所改善。租金於二零一零年上半年漸趨穩定，惟泓富產業信託仍然錄得-2.5%之租金調升率。由於泓富產業信託之租約一般於租約到期前四至六個月進行磋商，而部份續租客戶之原租約乃於二零零七年及二零零八年租金仍處較高水平時訂立。

然而，有賴於信託基金管理人積極之市場推廣及租賃策略，租用率得以大幅回升，按年增加5.1個百分點，達到二零一零年六月三十日之98.3%。此外，於二零一零年上半年，租戶續租率為61.3%，而組合平均每平方呎單位實際租金維持穩健，達14.72港元。

憑藉信託基金管理人一直推行有效措施，令泓富產業信託得以提高效率之餘，更能簡化運作及持續實踐節能環保，因此於報告期間結束時，泓富產業信託之成本對收益比率維

持於 20.8%之相對較低水平。於二零一零年六月三十日，泓富產業信託之資產負債比率為 31.7%，仍屬穩健，為日後持續增長奠下穩固基礎。

投資回顧

信託基金管理人以審慎之投資準則評估收購目標，除仔細考慮潛在收購項目能否令整體物業組合更臻全面並產生協同效益外，更會考慮資產增值及自然增長前景，以及潛在收購項目之長遠前景等因素，冀能為基金單位持有人帶來持續增長之經常性收入來源。

資產增值

資產增值乃信託基金管理人為泓富產業信託租戶提升營業環境之主要策略，有助租金收入持續增長、維持高租用率及租戶續租率，從而增加物業價值。

信託基金管理人已在泓富廣場及都會大廈籌劃與實施多項大型資產增值工程。此外，信託基金管理人將繼續善用資源，將其物業受忽略之空間改裝為有價值的資產，為物業組合中的資產增值。

泓富廣場

泓富廣場座落於九龍東觀塘區，該區近年經歷重大脫變，搖身一變成為商業樞紐。隨著新的甲級寫字樓接連落成，加上重建項目相繼進行，九龍東的市容顯著改善，包括新增具現代感之建築物、充滿活力的購物商場以及休憩及公共空間。為吸納更多租戶，並配合九龍東新建甲級寫字樓發展，泓富廣場（前稱摩登倉）於二零零七年展開翻新工程，使物業成為區內重要的商業地標。現時，大廈低層外牆經已修葺，大堂玻璃入口經擴闊後，使更多自然光能進入大堂，使其更具現代感，走廊亦已翻新，樓頂建造了裝有可再生能源裝置的綠色環保空中花園，大廈並已安裝多項節能裝置，包括低耗電照明系統及移動感應器，以控制機電房間之照明系統。於報告期間，所有公用男女洗手間翻新工程已在進行，並將於本年度完成。

因此，泓富廣場現在更富現代甲級商廈的規格及氣派，而資產增值工程深受租戶歡迎。

都會大廈

都會大廈為一項 142 萬平方呎之發展項目的其中一部分，座落於九龍半島紅磡重要商業樞紐，建有知名購物商場、酒店及服務式住宅。

繼泓富廣場之環保空中花園於二零零九年啓用後，都會大廈亦於本年初打造另一環保空中花園。都會大廈之環保空中花園設有四洞高爾夫推桿場、日式橋樑及瀑布水池，並可飽覽維港美景。為保護環境，園內裝設太陽能板、風力發電機及充電電池系統，可於晚間為環保空中花園之照明系統提供能源。此外，園中植物之灌溉用水，均來自容量達一千公升之雨水收集系統。租戶可在指定時間使用環保空中花園，花園亦可供租戶租用作為雞尾酒會、會議及私人活動場地。

行政人員洗手間設施亦已提升，配備自動水龍頭、經納米技術處理之洗手盆及全新沖水坐廁。全部設施提升工程經已完成，務求為所有租戶提升衛生標準。

前景

信託基金管理人自泓富產業信託於二零零五年十二月十六日上市以來一直有效管理泓富產業信託。由於預料香港非核心甲級寫字樓、工商綜合物業及工業物業市場將於二零一零年下半年進一步增長，泓富產業信託已作好準備大展拳腳。憑藉信託基金管理人之豐富經驗和專業管理知識，以及 Goodwell-Prosperty Property Services Limited（作為泓富產業信託之物業管理人）之辛勤及專業態度，基金單位持有人可望於可見未來繼續獲得穩定而持續之回報。

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	34,460	8,832	43,292	34,756
泓富產業千禧廣場	22,670	5,741	28,411	22,808
海名軒（部份）	8,317	1,082	9,399	8,300
工商綜合物業				
泓富廣場	18,164	257	18,421	13,749
潮流工貿中心	13,178	2,949	16,127	12,709
創富中心（部份）	11,266	1,422	12,688	9,683
工業物業				
新寶中心（部份）	4,514	799	5,313	3,797
總計	112,569	21,082	133,651	105,802

收益

報告期間內的收益增加至 133,700,000 港元，較去年同期增長 2,500,000 港元或 1.8%。

收益包括租金及停車場收入 112,600,000 港元，加上租金相關收入 21,100,000 港元。租金及停車場收入較去年同期增長 2,200,000 港元或 2.0%，主要原因是報告期間之平均租用率有所增加。

物業收入淨額

物業收入淨額為 105,800,000 港元，較去年同期增長 2,200,000 港元或 2.1%。成本對收益比率為 20.8%。

流動資金及融資

於二零一零年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資為 19 億港元（「現有融資」），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，於二零一零年十二月十六日屆滿。定期貸款融資已於上市日全部提取，而於二零一零年六月三十日，概無提取循環信貸融資結餘。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分別訂立三份基本型利率掉期協議，為其全部 17.7 億港元定期貸款釐定直至二零一零年十二月十六日的利率，加權平均掉期利率（不包括 0.49% 之息差）為 2.472%。

於二零一零年六月三十日，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 31.7%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 41.3%。

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承擔及營運資金需要。

財務狀況表摘要

投資物業及物業估值

截至二零一零年六月三十日止六個月，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 266,800,000 港元。公平值之變動載於下表：

	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
期間／年度開始時之公平值	5,256,000	4,839,000
額外支出	6,189	11,840
投資物業公平值之變動	266,811	405,160
期間／年度終結時之公平值	<u>5,529,000</u>	<u>5,256,000</u>
	=====	=====

資產之抵押

於二零一零年六月三十日，泓富產業信託賬面總值為 5,483,800,000 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 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

泓富產業信託由信託基金管理人管理，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 9,969,000 個基金單位作為支付信託基金管理人費用外，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

信託基金管理人是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二零一零年十月十九日（星期二）至二零一零年十月二十二日（星期五）（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二零一零年十月十八日（星期一）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。中期分派將於二零一零年十月二十八日（星期四）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。

報告期間後事項

報告期間後，於二零一零年八月十六日，泓富產業信託之融資公司已就若干定期貸款及循環信貸融資訂立銀團融資協議（「融資協議」）。融資協議涉及提供本金總額達 22 億港元之五年定期貸款及循環信貸融資（「新融資」），當中包括 17.7 億港元之定期貸款融資及 4.3 億港元之循環信貸融資。新融資之息率將按香港銀行同業拆息之浮動利率加 0.81% 年利率計算。

新融資將用作為現有融資的再融資，並用作泓富產業信託及其附屬公司之一般企業資金。預期新融資或其部份將於二零一零年十二月十六日提取，為現有融資再融資。

公眾持有量

就信託基金管理人所知，於二零一零年六月三十日，泓富產業信託超過25%之已發行基金單位由公眾人士持有。

刊發二零一零年中期報告

泓富產業信託有關報告期間之二零一零年中期報告，將於二零一零年八月三十一日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

截至二零一零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	
		二零一零年	二零零九年
		千港元	千港元
收益	3	133,651	131,230
物業管理費		(3,109)	(3,076)
物業營運支出		(24,740)	(24,516)
物業營運支出總額		(27,849)	(27,592)
物業收入淨額		105,802	103,638
利息收入		10	89
管理人費用		(13,872)	(12,755)
信託及其他支出		(3,129)	(4,076)
期內投資物業公平值之變動		266,811	45,411
融資成本	5	(34,758)	(42,521)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		320,864	89,786
稅項	6	(52,758)	(13,752)
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利		268,106	76,034
向基金單位持有人分派		(74,297)	(73,065)
扣除與基金單位持有人交易後期內溢利		193,809	2,969
其他全面收益（費用）			
現金流對沖之衍生金融工具之公平值變動		17,774	(6,246)
就現金流對沖之衍生金融工具作出重新分類調整		6,663	14,591
其他全面收益總額		24,437	8,345
扣除與基金單位持有人交易後期內全面收益總額		218,246	11,314
可供分派予基金單位持有人之收益		74,297	73,065
每基金單位基本溢利及每基金單位攤薄後溢利（港元）	7	0.20	0.06

分派表

截至二零一零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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
扣除與基金單位持有人交易前期內溢利	268,106	76,034
調整（附註(i)）：		
管理人費用	13,848	12,733
投資物業公平值之變動	(266,811)	(45,411)
融資成本	8,760	16,522
遞延稅項	50,394	13,187
可分派收入	74,297	73,065
向基金單位持有人分派：		
截至六月三十日止六個月	74,297	73,065
每基金單位之分派（港元）（附註(ii)）	0.0555	0.0554

附註：

(i) 本半年度調整項目包括：

- 管理人費用總額為 13,872,000 港元（二零零九年：12,755,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為 13,848,000 港元（二零零九年：12,733,000 港元）（差額 24,000 港元（二零零九年：22,000 港元）以現金支付）；
- 投資物業公平值增加為 266,811,000 港元（二零零九年：45,411,000 港元）；
- 調整為會計融資成本 34,758,000 港元（二零零九年：42,521,000 港元）減現金融資成本 25,998,000 港元（二零零九年：25,999,000 港元）之差額；及
- 遞延稅項撥備 50,394,000 港元（二零零九年：13,187,000 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，並已記入有關財政期間之簡明綜合全面收益表。

(ii) 每基金單位之分派為 0.0555 港元（二零零九年：0.0554 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 74,297,000 港元（二零零九年：73,065,000 港元），除以於二零一零年六月三十日之基金單位加上分派期間後向信託基金管理人發行之基金單位數目作為二零一零年第二季度之管理人費用之基金單位數目之總數 1,338,387,711 個基金單位（二零零九年：1,318,720,913 個基金單位）計算。

簡明綜合財務狀況表
於二零一零年六月三十日

		(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		5,529,000	5,256,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	8	8,274	8,235
可退回稅項		292	393
銀行結餘及現金		52,882	53,373
流動資產總值		61,448	62,001
資產總值		5,590,448	5,318,001
非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
遞延稅項負債		315,679	265,285
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	116,105	114,858
應付關連公司款項		7,941	6,920
有抵押定期貸款	10	1,767,971	1,765,873
衍生金融工具		17,578	35,352
稅項撥備		2,716	1,347
應付管理人費用		7,076	6,835
應付分派		74,297	72,300
流動負債總額		1,993,684	2,003,485
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,309,363	2,268,770
基金單位持有人應佔資產淨值		3,281,085	3,049,231
已發行基金單位（千個）	11	1,333,551	1,323,582
每基金單位資產淨值（港元）	12	2.48	2.34

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，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二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

於本中期期間，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準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	作為對二零零八年香港財務報告準則之改善之一部分之香港財務報告準則第 5 號修訂
香港財務報告準則（修訂本）	對二零零九年香港財務報告準則之改善
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第 1 號（修訂本）	首次採納準則之企業之額外豁免
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	集團以現金結算及以股份為基礎之付款交易
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	企業合併
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產

泓富產業信託對收購日期為二零一零年一月一日或之後開始之企業合併應用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）*企業合併*。此外，泓富產業信託亦已於二零一零年一月一日或之後應用香港會計準則第 27 號（經修訂）*綜合及獨立財務報表*中有關於附屬公司之擁有權益發生變動及喪失附屬公司控制權所牽涉之會計事宜之規定。

由於本中期期間內並無進行須應用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）及香港會計準則第 27 號（經修訂）之交易，故應用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）、香港會計準則第 27 號（經修訂）及其他香港財務報告準則之相應修訂不會對泓富產業信託於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表構成影響。

泓富產業信託於未來期間之業績或會因須應用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）、香港會計準則第 27 號（經修訂）及其他香港財務報告準則之相應修訂之日後交易而受到影響。

應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對泓富產業信託於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表構成重大影響。

泓富產業信託並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則、修訂或詮釋：

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 ¹
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 ⁴
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 ²
香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第7號有關首次採納準則之企業之披露規定對披露比較資料之額外豁免 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金規定之預付款 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 ³

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效

² 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一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」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	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
投資物業之租金總額		
租金收入	104,272	102,763
停車場收入	8,297	7,659
	<hr/>	<hr/>
	112,569	110,422
租金相關收入	21,082	20,808
	<hr/>	<hr/>
	133,651	131,230
	<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商用物業，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：

截至二零一零年六月三十日止六個月（未經審核）

	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）	新寶中心 （部份）	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	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								<hr/>
								320,864
								<hr/>

截至二零零九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	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	43,586	24,518	9,398	19,041	16,600	12,628	5,459	131,230
分部溢利	34,608	17,944	8,358	15,077	13,678	9,483	4,490	103,638
利息收入								89
管理人費用								(12,755)
信託及其他支出								(4,076)
投資物業公平值之變動								45,411
融資成本								(42,521)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利								89,786

分部溢利或物業收入淨額乃就資源分配及表現評估向信託基金管理人呈報之數字。

(5) 融資成本：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
下列各項之利息支出		
— 有抵押定期貸款	7,587	15,871
— 有關現金流對沖之衍生金融工具之重新分類調整	6,663	14,591
— 經現金流對沖之利息支出調撥	20,508	12,059
	34,758	42,521

(6) 稅項：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
即期稅項	2,364	565
遞延稅項	50,394	13,187
	52,758	13,752

所得稅開支乃根據管理層對整個財政年度之預期所得稅稅率作出之最佳估計確認。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。

- (7) 每基金單位基本盈利根據扣除與基金單位持有人交易前期內溢利 268,106,000 港元（二零零九年：76,034,000 港元）及期內已發行基金單位之加權平均數 1,329,505,992 個（二零零九年：1,307,234,450 個）基金單位計算。每基金單位攤薄盈利乃根據扣除與基金單位持有人交易前期內溢利 268,106,000 港元（二零零九年：76,034,000 港元）及期內已發行基金單位之加權平均數（連同潛在基金單位（就管理人費用發行之基金單位）之影響）1,330,721,928 個（二零零九年：1,312,835,251 個）基金單位計算。

- (8) 於各報告期間結束時之貿易及其他應收款項如下：

	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
貿易應收款項	693	773
按金及預付款項	7,580	7,462
其他應收款項	1	-
	<u>8,274</u>	<u>8,235</u>

泓富產業信託於各報告期間結束時按發票日期呈報之貿易應收款項賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
即期至一個月	620	686
兩至三個月	-	87
超過三個月	73	-
	<u>693</u>	<u>773</u>

(9) 於各報告期間結束時之貿易及其他應付款項如下：

	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
貿易應付款項	1,514	2,453
租戶按金		
— 外方	73,923	72,660
— 相關人士	460	460
預收租金—外方	1,741	1,876
其他應付款項	38,467	37,409
	<u>116,105</u>	<u>114,858</u>

泓富產業信託於各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：

	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
即期至一個月	535	998
兩至三個月	524	1,063
超過三個月	455	392
	<u>1,514</u>	<u>2,453</u>

(10) 有抵押定期貸款：

	(未經審核) 二零一零年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零九年 十二月三十一日 千港元
有抵押定期貸款	1,770,000	1,770,000
籌辦費用	(2,029)	(4,127)
	<u>1,767,971</u>	<u>1,765,873</u>

(11) 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
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	9,968,812	13,608
於二零一零年六月三十日之結餘	<u>1,333,550,694</u>	<u>2,812,898</u>

- (12) 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）20,199,000 港元（二零零九年十二月三十一日：44,636,000 港元）及二零一零年六月三十日已發行基金單位總數 1,333,550,694 個（二零零九年十二月三十一日：1,323,581,882 個）計算。
- (13) 於二零一零年六月三十日，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 1,932,236,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,941,484,000 港元），而泓富產業信託之資產總值減流動負債為 3,596,764,000 港元（二零零九年十二月三十一日：3,314,516,000 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「實體之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，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；執行董事徐英略先生；以及獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。