

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告之內容概不負責，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告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(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)



二零二一年度中期業績公告

泓富產業信託(「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)(「受託人」)根據於二零零五年十一月二十九日訂立並經不時修訂、補充及/或重列之信託契約(「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。

信託基金管理人公佈泓富產業信託及其附屬公司截至二零二一年六月三十日止六個月（「報告期間」）之未經審核中期業績，連同二零二零年同期之比較數字如下：

業績摘要

<u>分派</u>	<u>截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）</u>	<u>截至二零二零年六月三十日止六個月（未經審核）</u>	<u>百分比變化增加／(減少)</u>
可分派收入	138,100,000 港元	136,500,000 港元	1.2%
每基金單位分派	0.0901 港元	0.0899 港元	0.2%

<u>營運資料</u>	<u>截至二零二一年六月三十日止六個月（未經審核）</u>	<u>截至二零二零年六月三十日止六個月（未經審核）</u>	<u>百分比變化增加／(減少)</u>
收益	224,400,000 港元	228,700,000 港元	(1.9%)
物業收入淨額	180,400,000 港元	181,100,000 港元	(0.4%)
租用率 (於六月三十日)	96.0%	96.8%	(0.8%) ²
成本對收益比率	19.6%	20.8%	(1.2%) ²

<u>主要財務數字</u>	<u>於二零二一年六月三十日（未經審核）</u>	<u>於二零二零年十二月三十一日（經審核）</u>	<u>百分比變化增加／(減少)</u>
每基金單位資產淨值	4.80 港元	4.95 港元	(3.0%)
物業估值	9,953,000,000 港元	10,147,000,000 港元	(1.9%)
資產負債比率 ¹	22.7%	22.3%	0.4% ²

¹ 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。

² 絕對變動。

管理層討論及分析

營運回顧

於二零二一年六月三十日，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，包括三座甲級寫字樓、一座商用物業、兩座工商綜合物業及一座工業物業之全部或部分。於二零二一年六月三十日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零二一年六月三十日，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	租用率
甲級寫字樓					
都會大廈	紅磡	271,418	98	2,993	89.5%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,136	97.3%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	1,003	97.6%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,645	97.8%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,024	98.1%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	824	97.0%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	328	100.0%
總計		1,275,153	498	9,953	96.0%

於報告期間，隨著大多數已發展國家的疫苗接種率不斷上升，2019 冠狀病毒疫情情況已受到控制，全球經濟逐漸復甦。然而，最近具有更強傳播性的變種病毒個案增加導致若干國家間歇性地封鎖城市。

在美國，本地生產總值於二零二一年第二季度按年增長 12.2%。在通脹風險下，儘管市場消息顯示二零二二年或二零二三年有加息的可能，但美國聯儲局之利率目前仍維持在 0.25% 不變。在中國，由於自二零二零年第二季度以來疫情得以有效控制，經濟增長勢頭仍然強勁。於二零二一年第二季度，中國本地生產總值錄得按年增長 7.9%。

隨著本港推行社交距離措施及推出疫苗接種計劃，疫情情況得以改善。隨著大多數經濟活動恢復正常，本地生產總值於二零二一年第二季度錄得按年增長 7.5%。出於成本考慮及業務營運模式之改變，很多公司已進行縮減規模、業務整合及佈局重新配置，因此甲級寫字樓的整體空置率仍居高不下。儘管核心及非核心商業區之間的租金差距不斷收窄，但因市場上有更多高規格之辦公室提供，故部分跨國公司仍決定搬遷至非核心商業區以獲取較低的租金水平。

此外，在靈活工作間的發展趨勢下，現今之公司客戶在租賃新空間時對辦公室佈局之靈活性有更高的要求。我們為有重新配置需求的潛在租戶提供針對性的解決方案。租戶亦對物業管理水準、衛生情況及通風系統與及健體設施都抱有更高期望。

置身於不確定的經濟環境下，泓富產業信託專注於保留現有租戶以達致穩定出租率及收入來源，並因應租戶個別情況，提供租金減免措施。

於報告期間，租用率保持於 96.0%的穩定水平，物業組合的平均單位實際租金減少至每平方呎 23.98 港元及錄得租金調升率負增長。我們採取積極而靈活的租賃政策、提供質量卓越的物業及殷勤的物業管理服務，以協助減輕市場逆境中帶來的不利影響。

於二零二一年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率維持於 22.7%的穩健水平（二零二零年十二月三十一日：22.3%），為我們提供雄厚的資本實力以應對經濟動盪，以及把握未來的業務增長機遇。

投資回顧

信託基金管理人將繼續尋找潛在收購機會，並將根據我們既定的投資標準審慎評估每一個收購目標，有關標準包括資產價值的升值潛力、自然增長前景及與物業組合內現有物業產生之協同效應。

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，提升現有物業質素可確保租金水平持續增長及資本增值。於報告期間，多項資產增值工程正於泓富產業千禧廣場進行。

於泓富產業千禧廣場三台製冷機中的其中兩台於過往年度已更換為節能效率更佳的型號。製冷機之耗電量因而得到雙位數的百份比減幅。為了完成整項工程，我們將更換剩餘之一台製冷機以更進一步減低成本。此外，現有的樓宇管理系統亦將由更先進的型號取代，以實現整體能源效率管理。新的樓宇管理系統將安裝室內空氣質素監測系統，籍以為租戶提升室內空氣質素。

展望

全球經濟復甦由主要已發展國家疫苗接種率提高，以及美國大規模的財政刺激措施推動。國際貨幣基金組織於七月發佈的《世界經濟展望》(World Economic Outlook)維持其預測，認為二零二一年全球本地生產總值增長將維持 6%不變。全球經濟前景向好，惟不同國家表現各異，視乎疫苗推廣的功效及公共衛生策略而定。

香港本地生產總值預計將於二零二一年增長 5.5%。失業率已回復穩定，由二零二一年二月創下的十七年歷史高點 7.2%回落至六月的 5.5%。儘管呈現經濟復甦的跡象，惟不同行業情況參差不齊，變種病毒肆虐及恢復與中國通關時間不定等不明朗因素持續籠罩。其他令復甦的步伐放緩之不明朗因素包括中美貿易關係及美國聯儲局逐步遞減量化寬鬆政策等。香港將繼續借力中國的強勁復甦勢頭。

儘管 2019 冠狀病毒疫情對我們的業務造成持續的影響，但在泓富產業信託之物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 的盡職及專業支援下，我們將繼續實施靈活的資產管理策略。我們亦將把握辦公室遷往非核心商業區的趨勢及沙中綫即將全面啟用的良機。

財務回顧

泓富產業信託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	54,609	11,474	66,083	54,884
泓富產業千禧廣場	39,991	7,570	47,561	39,338
創業街 9 號	17,705	2,261	19,966	16,209
商用物業				
泓富廣場	33,625	3,455	37,080	29,636
工商綜合物業				
潮流工貿中心	22,584	3,552	26,136	20,222
創富中心（部分）	16,970	1,797	18,767	13,543
工業物業				
新寶中心（部分）	7,578	1,218	8,796	6,595
總計	193,062	31,327	224,389	180,427

收益

於報告期間，收益減少至 224,400,000 港元，即較去年同期減少 4,300,000 港元或 1.9%，減少主要因為由二零二零年第二季度起 2019 冠狀病毒帶來之不利市場狀況及影響所致。

物業收入淨額

報告期間的物業收入淨額為 180,400,000 港元，較去年同期減少 700,000 港元或 0.4%，主要由於收益減少。成本對收益比率為 19.6%。

可分派收入

泓富產業信託於報告期間向其基金單位持有人分派之未經審核可分派收入為 138,100,000 港元，每基金單位分派為 0.0901 港元，相當於年度分派收益率 6.1%³。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（定義見信託契約）所帶來之影響，包括融資成本 4,000,000 港元（相等於每基金單位 0.0026 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% 之款項予其基金單位持有人。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

於二零二一年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資合共為 2,770,000,000 港元，包括：

- (i) 本金總額為 1,970,000,000 港元的定期貸款及循環信貸融資（「**1,970,000,000 港元信貸融資**」），包括一項 1,540,000,000 港元之無抵押定期貸款融資及一項 430,000,000 港元之無抵押循環信貸融資，按香港銀行同業拆息加年利率 0.82% 計息。定期貸款融資將於二零一七年十一月三十日起計五年內屆滿及須作償還，循環信貸融資須於每個到期日償還，並可於到期時再提取；及
- (ii) 一項 800,000,000 港元之無抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加浮動年利率 1.05% 計息，於二零一六年八月三十一日起計五年內屆滿及須作償還（「**800,000,000 港元信貸融資**」）。

就 1,970,000,000 港元信貸融資而言，1,540,000,000 港元之定期貸款融資已於二零一七年十一月三十日獲全部提取。於二零二一年六月三十日，循環信貸融資並未獲提取。

該項 800,000,000 港元信貸融資已於二零一六年八月三十一日獲全部提取。

鑒於所有信貸融資均採用浮動利率計息，泓富產業信託已訂立利率掉期協議，以對沖利率波動的影響。於二零二一年六月三十日，泓富產業信託約 70%（二零二零年十二月三十一日：70%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期對沖。

³ 以泓富產業信託於二零二一年六月三十日之基金單位收市價 2.97 港元為基準。

於二零二一年六月三十日，泓富產業信託借貸總額（不包括銀行融資籌辦費用）佔其資產總額之百分比為 22.7%（二零二零年十二月三十一日：22.3%），而於二零二一年六月三十日，泓富產業信託之負債總額佔其資產總額之百分比為 28.8%（二零二零年十二月三十一日：28.2%）。

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，泓富產業信託擁有足夠財務資源應付其承擔費用及營運資金需要。

於報告期間結束後，為了 800,000,000 港元信貸融資之再融資，泓富產業信託的全資附屬公司已於二零二一年七月十九日與星展銀行有限公司，香港分行就一項無抵押可持續發展表現掛鉤之定期貸款融資訂立一份本金總額為 800,000,000 港元融資協議（「新融資」）。新融資息率按香港銀行同業拆息加 1.05% 年利率，將於提取日起計五年內屆滿及須作償還。新融資之息率將與泓富產業信託之可持續發展表現掛鉤，按達到預定目標之程度可獲得扣減。

投資物業及物業估值

於報告期間，根據獨立合資格外部估值師仲量聯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虧損 196,000,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	10,147,000	11,126,000
額外支出	1,965	3,856
投資物業之公平值變動	(195,965)	(982,856)
期間／年度終結時之公平值	<u>9,953,000</u>	<u>10,147,000</u>

資產抵押

於二零二一年六月三十日，泓富產業信託之所有銀行貸款融資均無抵押。泓富產業信託之投資物業並無為泓富產業信託之融資公司之銀行貸款融資作抵押。

泓富產業信託已為 1,970,000,000 港元信貸融資及 800,000,000 港元信貸融資提供擔保。

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

信託基金管理人根據由基金單位持有人授出的回購基金單位之一般授權，於報告期間代表泓富產業信託在聯交所回購合共5,386,000個基金單位，總代價約為15,800,000港元（不包括費用）。基金單位回購詳情概述如下：

回購月份	基金單位 回購數目	基金單位購買價格		總代價 (不包括費用) 千港元
		最高 港元	最低 港元	
<u>二零二一年</u>				
五月	684,000	2.75	2.73	1,875
六月	<u>4,702,000</u>	3.00	2.86	<u>13,906</u>
	<u>5,386,000</u>			<u>15,781</u>

3,692,000個回購之基金單位已於報告期間結束前註銷及1,694,000個回購之基金單位已於報告期間結束後於二零二一年七月十四日註銷。

除上文所披露外，於報告期間，除信託基金管理人出售16,116,000個泓富產業信託基金單位（信託基金管理人收取該等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其他回購、出售或贖回之基金單位。

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常規及程序。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，以及為遵從適用規例及法例而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款。

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二零二一年八月三十日（星期一）至二零二一年八月三十一日（星期二）（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二零二一年八月二十七日（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 17 樓 1712 至 16 室。中期分派將於二零二一年九月八日（星期三）派付。

審閱中期業績

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及披露委員會審閱，並已由泓富產業信託之外聘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，於二零二一年六月三十日，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二零二一年九月三十日（星期四）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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	3	224,389	228,731
物業管理費用		(5,356)	(5,575)
物業營運支出		(38,606)	(42,066)
物業營運支出總額		(43,962)	(47,641)
物業收入淨額		180,427	181,090
利息收入		510	3,470
管理人費用		(25,347)	(27,070)
信託及其他支出	5	(4,251)	(4,288)
投資物業之公平值變動		(195,965)	(557,439)
融資成本	6	(8,109)	(112,858)
未計稅項及與基金單位持有人交易的虧損		(52,735)	(517,095)
稅項	7	(20,942)	(20,071)
未計與基金單位持有人交易的期內虧損		(73,677)	(537,166)
向基金單位持有人分派		(138,110)	(136,513)
扣除與基金單位持有人交易後期內虧損		(211,787)	(673,679)
扣除與基金單位持有人交易後期內全面 開支總額		(211,787)	(673,679)
可供分派予基金單位持有人之收益		138,110	136,513
每基金單位基本虧損（港元）	8	(0.05)	(0.36)

分派表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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虧損	(73,677)	(537,166)
調整：		
管理人費用	24,807	26,487
投資物業之公平值變動	195,965	557,439
衍生金融工具之公平值變動	(18,480)	80,228
融資成本	3,964	3,985
遞延稅項	5,531	5,540
可分派收入（附註(i)）	138,110	136,513
向基金單位持有人分派：		
截至六月三十日止六個月	138,110	136,513
每基金單位分派（港元）（附註(ii)）	0.0901	0.0899

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（「本集團」）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，均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 25,347,000 港元（二零二零年：27,070,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用 24,807,000 港元（二零二零年：26,487,000 港元）（差額 540,000 港元（二零二零年：583,000 港元）以現金支付）；
- (b) 投資物業之公平值變動 195,965,000 港元（二零二零年：557,439,000 港元）及衍生金融工具之公平值增加 18,480,000 港元（二零二零年：公平值減少 80,228,000 港元）；

- (c) 就會計融資成本 8,109,000 港元（二零二零年：112,858,000 港元）加上衍生金融工具之公平值增加 18,480,000 港元（二零二零年：減去公平值減少 80,228,000 港元）及減去現金融資成本 22,625,000 港元（二零二零年：28,645,000 港元）所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備 5,531,000 港元（二零二零年：5,540,000 港元）。
- (ii) 每基金單位分派為 0.0901 港元（二零二零年：0.0899 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 138,110,000 港元（二零二零年：136,513,000 港元），除以於二零二一年六月三十日已發行之基金單位加上分派期間後作為支付信託基金管理人相關分派期間第二季之基本費用及浮動費用將予發行之基金單位數目共 1,532,773,868 個基金單位（二零二零年：1,518,303,244 個基金單位）及減去宣布分派日期前回購及註銷之 1,694,000（二零二零年：無）個基金單位計算。

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 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	13	9,953,000	10,147,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	12,388	13,029
銀行結餘及現金		348,622	351,788
流動資產總額		361,010	364,817
資產總額		10,314,010	10,511,817
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		25,724	46,001
借貸	11	1,532,345	1,529,669
遞延稅項負債		225,578	220,047
非流動負債總額（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）		1,783,647	1,795,717
流動負債			
衍生金融工具		22,828	21,031
貿易及其他應付款項	10	188,948	187,685
應付關聯公司款項		9,977	6,980
借貸	11	799,559	798,271
稅項撥備		18,395	10,347
應付管理人費用		12,596	12,871
應付分派		138,110	136,409
流動負債總額		1,190,413	1,173,594
負債總額（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）		2,974,060	2,969,311
基金單位持有人應佔資產淨值		7,339,950	7,542,506
已發行基金單位（千個）	12	1,530,360	1,524,068
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 （港元）	14	4.80	4.95

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。

除因應用香港財務報告準則修訂本導致額外的會計政策外，截至二零二一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及計算方法與編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂本，其於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號 修訂本	2019冠狀病毒相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革—第二期

除下文所述者外，本中期期間應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項構成任何重大影響。

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本「利率基準改革—第二期」之影響及會計政策

金融工具

由於利率基準改革導致釐定合約現金流之基準變動

就由於利率基準改革而應用攤銷成本計量之金融資產或金融負債之合約現金流之釐定基準之變動而言，本集團應用可行的權宜方法透過更新實際利率反映該等變動，有關實際利率變動通常不會對相關金融資產或金融負債之賬面值構成任何重大影響。

僅當以下兩個條件均達致後，利率基準改革方規定釐定合約現金流之基準變動：

- 由於利率基準改革之直接後果導致變動屬必要；及
- 釐定合約現金流之新基準於經濟上等同於先前基準（即緊接有關變動前之基準）。

本集團擬就按攤銷成本計量之銀行借貸之利率基準改革導致之合約現金流變動應用可行的權宜方法。修訂本對簡明綜合財務報表概無影響，原因為上述合約於中期期間概無轉為相關替代利率。對應用修訂本之影響（如有）（包括額外之披露資料）將於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。

(2) 編製基準：

簡明綜合財務報表乃以港元呈列，港元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會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄 16 之適用披露規定以及《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，於發佈此簡明綜合財務報表日期，考慮到現時可動用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由報告期間完結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之基準編製。

(3) 收益：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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	178,111	184,449
停車場收入	14,951	13,357
	<hr/>	<hr/>
	193,062	197,806
租金相關收入	31,327	30,925
	<hr/>	<hr/>
	224,389	228,731
	<hr/>	<hr/>

(4) 分部資料：

於報告期間，泓富產業信託投資於七項（二零二零年：七項）位於香港之寫字樓物業、商用物業、工商綜合物業及工業物業，即都會大廈、泓富產業千禧廣場、創業街 9 號、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之依據。

截至二零二一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	創業街 9 號 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
租金收入	54,609	39,991	17,705	33,625	22,584	16,970	7,578	193,062
租金相關收入	11,474	7,570	2,261	3,455	3,552	1,797	1,218	31,327
香港分部收益	66,083	47,561	19,966	37,080	26,136	18,767	8,796	224,389
分部溢利	54,884	39,338	16,209	29,636	20,222	13,543	6,595	180,427
利息收入								510
管理人費用								(25,347)
信託及其他支出								(4,251)
投資物業之公平值變動								(195,965)
融資成本								(8,109)
未計稅項及與基金單位持有人交易的虧損								(52,735)

截至二零二零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	創業街 9 號 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
租金收入	57,286	41,011	17,629	33,828	22,465	17,978	7,609	197,806
租金相關收入	12,013	7,881	2,382	1,820	3,933	1,771	1,125	30,925
香港分部收益	69,299	48,892	20,011	35,648	26,398	19,749	8,734	228,731
分部溢利	57,008	40,782	15,589	26,311	19,946	14,956	6,498	181,090
利息收入								3,470
管理人費用								(27,070)
信託及其他支出								(4,288)
投資物業之公平值變動								(557,439)
融資成本								(112,858)
未計稅項及與基金單位持有人交易的虧損								(517,095)

(5) 信託及其他支出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
核數師費用	96	119
銀行收費	710	714
法律及專業收費	256	365
公關及相關開支	74	83
過戶登記處費用	300	300
信託行政開支	1,310	1,066
受託人費用	1,505	1,641
	<hr/>	<hr/>
	4,251	4,288
	<hr/>	<hr/>

(6) 融資成本：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
借貸利息支出	15,849	35,206
經利率掉期之實現支出／(收入)	10,740	(2,576)
	<hr/>	<hr/>
	26,589	32,630
衍生金融工具之公平值變動	(18,480)	80,228
	<hr/>	<hr/>
	8,109	112,858
	<hr/>	<hr/>

(7) 稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項	15,411	14,531
遞延稅項	5,531	5,540
	<hr/>	<hr/>
	20,942	20,071
	<hr/>	<hr/>

審閱期間內所用之估計稅率為 16.5%。若干附屬公司毋須計提香港利得稅撥備，原因是該等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承前稅項虧損抵銷。

遞延稅項乃採用估計稅率就有關於加速稅項折舊和稅項虧損之暫時性差異作出撥備。

(8) 每基金單位基本虧損：

每基金單位基本虧損根據未計與基金單位持有人交易的期內虧損 73,677,000 港元（二零二零年：537,166,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 1,533,427,608 個（二零二零年：1,512,713,129 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就管理人提供之服務所發行之管理人費用之基金單位數目。

由於並無潛在的已發行基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄溢利。

(9) 貿易及其他應收款項：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	3,897	5,774
減：信貸減值虧損	(419)	(1,414)
	3,478	4,360
按金及預付款項及其他應收款項	8,910	8,669
	12,388	13,029

本集團於報告期間結束時按發票日期，扣除信貸減值虧損呈報之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	101	153
二至三個月	543	4,207
超過三個月	2,834	-
	3,478	4,360

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	1,727	1,960
租戶按金		
- 外方	137,310	137,077
- 關連人士	727	3,596
預收租金		
- 外方	6,192	5,869
其他應付款項	42,992	39,183
	<u>188,948</u>	<u>187,685</u>

本集團於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：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	677	715
一至三個月	508	607
超過三個月	542	638
	<u>1,727</u>	<u>1,960</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。租戶按金須於租賃協議終止後 45 日內退還租戶。於二零二一年六月三十日，根據租期將於報告期間結束起計十二個月後償付之租戶按金為 74,380,000 港元（二零二零年十二月三十一日：82,205,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
無抵押定期貸款	2,340,000	2,340,000
銀行融資籌辦費用	(8,096)	(12,060)
	<u>2,331,904</u>	<u>2,327,940</u>
應償還賬面值：		
一年內	799,559	798,271
一年以上，但不超過五年	1,532,345	1,529,669
	<u>2,331,904</u>	<u>2,327,940</u>
減：流動負債下所示於一年內到期款項	(799,559)	(798,271)
	<u>1,532,345</u>	<u>1,529,669</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零二零年一月一日之結餘	1,502,622,001	3,248,419
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	21,446,033	53,175
於二零二零年十二月三十一日之結餘	<u>1,524,068,034</u>	<u>3,301,594</u>
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	9,983,742	25,077
回購及註銷之基金單位	(3,692,000)	(10,765)
於二零二一年六月三十日之結餘	<u>1,530,359,776</u>	<u>3,315,906</u>

(13) 投資物業：

	二零二一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初之公平值	10,147,000	11,126,000
額外支出	1,965	3,856
投資物業之公平值變動	(195,965)	(982,856)
期間／年度終結時之公平值	<u>9,953,000</u>	<u>10,147,000</u>

- (14) 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及於二零二一年六月三十日已發行基金單位總數 1,530,359,776 個（二零二零年十二月三十一日：1,524,068,034 個）計算。
- (15) 於報告期間結束時，本集團之流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為 829,403,000 港元（二零二零年十二月三十一日：808,777,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 9,123,597,000 港元（二零二零年十二月三十一日：9,338,223,000 港元）。
- (16) 業績已由信託基金管理人之審核委員會及披露委員會審閱，並已由泓富產業信託之外聘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，二零二一年八月十二日

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。