

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。



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

二零二二年度中期業績公告

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，連同二零二一年同期之比較數字如下：

業績摘要

<u>分派</u>	<u>截至二零二二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>截至二零二一年 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	131,400,000 港元	138,100,000 港元	(4.9%)
每基金單位分派	0.0875 港元	0.0901 港元	(2.9%)

<u>營運資料</u>	<u>截至二零二二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>截至二零二一年 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	218,600,000 港元	224,400,000 港元	(2.6%)
物業收入淨額	172,200,000 港元	180,400,000 港元	(4.5%)
租用率 (於六月三十日)	96.0%	96.0%	0% ²
成本對收益比率	21.2%	19.6%	1.6% ²

<u>主要財務數字</u>	<u>於二零二二年 六月三十日 (未經審核)</u>	<u>於二零二一年 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	4.81 港元	4.83 港元	(0.4%)
物業估值	9,894,000,000 港元	9,967,000,000 港元	(0.7%)
資產負債比率 ¹	23.1%	23.0%	0.1% 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

於二零二二年六月三十日，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。於二零二二年六月三十日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零二二年六月三十日，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	2,929	91.5%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,122	95.0%
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	1,650	98.8%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,030	94.8%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	826	99.2%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	334	100.0%
總計		1,275,153	498	9,894	96.0%

截至報告期間，全球經濟復甦受到一連串前所未有的不利因素導致放緩，包括地緣政治衝突、供應鏈中斷、2019 冠狀病毒間歇性反覆爆發及通脹壓力。

美國於二零二二年六月錄得按年 9.1% 的通脹率。美國聯邦儲備局迅速將利率上調至 2.25% 至 2.50% 的範圍，並預期利率將於本年度下半年進一步攀升。此外，美國聯邦儲備局自二零二二年六月以縮減資產負債表開展其量化緊縮進程。

中國內地於二零二二年第二季度的本地生產總值增長放緩至按年 0.4%，此乃由於疫情爆發下的封城措施所致。中國內地普遍維持寬鬆貨幣及財政政策以促進經濟增長。

香港在第五波疫情下的嚴格社交距離限制，使二零二二年第一季及第二季度分別錄得按年 3.9% 及 1.4% 的經濟收縮。報告期間內整體租賃市場表現低迷，但近期出現了令人鼓舞的跡象，租金及出租率在放寬的社交距離措施下觸底反彈。市場主調仍是以通過具成本效益的方式遷往非核心商業區、縮減規模及業務整合為首要目標。各大企業均傾向選用物有所值的寫字樓空間。

置身於不確定的營商環境下，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按年減少 4.8% 至每平方呎 22.84 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，從而減輕市場逆境中帶來的影響。

於二零二二年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率維持於 23.1% 的穩健水平（二零二一年十二月三十一日：23.0%），我們雄厚的資本實力，可抵禦經濟動盪，及有利於把握未來的業務增長機遇。

展望

在利率上升、通脹、地緣政治緊張、2019 冠狀病毒變種疫情爆發及供應鏈緊張等下行風險背景下，世界銀行已將其二零二二年全球本地生產總值預期增長由 4.1% 下調至 2.9%。同樣地，香港二零二二年的本地生產總值增長預測亦下調至 1.0% 至 2.0%。儘管如此，消費券計劃、放寬旅遊限制、申請掛牌上市項目及遏制疫情均能刺激香港經濟復甦。

展望未來，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，我們將致力實施靈活的資產管理策略。我們將把握九龍東成功活化為香港第二個核心商業區（CBD2）的良機。我們的旗艦物業都會大廈亦能從紅磡站（屯馬線與東鐵線的交匯車站）的戰略位置謀求發展。

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，一項資產增值工程已於都會大廈進行。

隨著東鐵線過海段通車，都會大廈地下大堂的翻新工程亦已完成。經翻新的大堂採用現代化設計，配合由 2,000 多株植物組成全新 550 平方呎的綠化牆，營造出宜人的室內環境。此外，為提高能源效率，可通過智能照明控制系統自動調節室內光線強度。大堂亦已安裝閘機系統以提高安全標準及提升大廈形象。

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	49,846	12,262	62,108	49,292
泓富產業千禧廣場	37,217	8,520	45,737	37,901
創業街 9 號	17,203	2,420	19,623	15,748
商用物業				
泓富廣場	32,336	4,498	36,834	28,018
工商綜合物業				
潮流工貿中心	22,165	3,728	25,893	19,528
創富中心（部分）	17,890	1,943	19,833	15,456
工業物業				
新寶中心（部分）	7,371	1,169	8,540	6,301
總計	184,028	34,540	218,568	172,244

收益

於報告期間，收益減少至 218,600,000 港元，即較去年同期減少 5,800,000 港元或 2.6%，減少主要因為都會大廈及泓富產業千禧廣場錄得負租金調升率所致。

物業收入淨額

報告期間的物業收入淨額為 172,200,000 港元，較去年同期減少 8,200,000 港元或 4.5%，主要由於收益減少及 2019 新形冠狀病毒相關支援措施所致。成本對收益比率為 21.2%。

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 131,400,000 港元，每基金單位分派為 0.0875 港元，相當於年度分派收益率 7.3%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（現金融資成本及會計融資成本之差額）3,900,000 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

於二零二二年六月三十日，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 港元之無抵押可持續發展掛鈎無抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加年利率 1.05% 計息，將於二零二一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**」）。息率將與泓富產業信託之可持續發展表現掛鈎，按達到預定目標之程度可獲得扣減。

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。於二零二二年六月三十日，循環信貸融資並未獲提取。

該項 800,000,000 港元信貸融資已於二零二一年八月三十一日獲全部提取。

³以泓富產業信託於二零二二年六月三十日之基金單位收市價 2.40 港元為基準。

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。於二零二二年六月三十日，泓富產業信託約 79%（二零二一年十二月三十一日：70%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期對沖。

於二零二二年六月三十日，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 23.1%（二零二一年十二月三十一日：23.0%），而於二零二二年六月三十日，泓富產業信託之負債總額佔其資產總額之百分比為 28.9%（二零二一年十二月三十一日：28.7%）。

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。

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 82,300,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	9,967,000	10,147,000
額外支出	9,312	6,518
投資物業之公平值變動	(82,312)	(186,518)
期間／年度終結時之公平值	<u>9,894,000</u>	<u>9,967,000</u>

資產抵押

於二零二二年六月三十日，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 14,894,000 個基金單位，總代價約為 42,800,000 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 最高 港元	基金單位購買價格 最低 港元	總代價 (不包括費用) 千港元
<u>二零二二年</u>				
一月	3,728,000	3.10	3.03	11,483
二月	311,000	3.07	3.05	953
三月	3,408,000	2.99	2.77	9,812
四月	5,943,000	2.92	2.69	16,504
五月	1,504,000	2.75	2.65	4,092
	<u>14,894,000</u>			<u>42,844</u>

所有回購之基金單位(包括於二零二一年十二月三十一日總代價約 1,973,000 港元尚未註銷之 639,000 個基金單位)已於報告期間結束前註銷。

除上文所披露外，於報告期間，除信託基金管理人出售2,000,000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二零二二年八月二十九日（星期一）至二零二二年八月三十日（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二零二二年八月二十六日（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。中期分派將於二零二二年九月八日（星期四）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

泓富產業信託報告期間之中期報告將於二零二二年九月三十日（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。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	3	218,568	224,389
物業管理費用		(5,097)	(5,356)
物業營運支出		(41,227)	(38,606)
物業營運支出總額		(46,324)	(43,962)
物業收入淨額		172,244	180,427
其他收入		511	510
管理人費用		(24,865)	(25,347)
信託及其他支出	5	(4,158)	(4,251)
投資物業之公平值變動		(82,312)	(195,965)
融資成本	6	36,988	(8,109)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利／ (虧損)		98,408	(52,735)
稅項	7	(19,660)	(20,942)
未計與基金單位持有人交易的期內溢利／ (虧損)		78,748	(73,677)
向基金單位持有人分派		(131,395)	(138,110)
扣除與基金單位持有人交易後期內虧損		(52,647)	(211,787)
扣除與基金單位持有人交易後期內全面 開支總額		(52,647)	(211,787)
可供分派予基金單位持有人之收益		131,395	138,110
每基金單位基本溢利／(虧損) (港元)	8	0.05	(0.05)

分派表

截至二零二二年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二二年 二零二一年
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／（虧損）	78,748	(73,677)
調整：		
管理人費用	24,333	24,807
投資物業之公平值變動	82,312	195,965
衍生金融工具之公平值變動	(63,483)	(18,480)
融資成本	3,934	3,964
遞延稅項	5,551	5,531
可分派收入（附註(i)）	<u>131,395</u>	<u>138,110</u>
向基金單位持有人分派：		
截至六月三十日止六個月	<u>131,395</u>	<u>138,110</u>
每基金單位分派（港元）（附註(ii)）	<u>0.0875</u>	<u>0.0901</u>

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 24,865,000 港元（二零二一年：25,347,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用 24,333,000 港元（二零二一年：24,807,000 港元）（差額 532,000 港元（二零二一年：540,000 港元）以現金支付）；
- (b) 投資物業之公平值減少 82,312,000 港元（二零二一年：195,965,000 港元）及衍生金融工具之公平值增加 63,483,000 港元（二零二一年：18,480,000 港元）；

(c) 就融資成本正數的 36,988,000 港元（二零二一年：負數的 8,109,000 港元）加上衍生金融工具之公平值增加 63,483,000 港元（二零二一年：18,480,000 港元）及減去現金融資成本 22,561,000 港元（二零二一年：22,625,000 港元）所作出之調整；及

(d) 遞延稅項撥備 5,551,000 港元（二零二一年：5,531,000 港元）。

(ii) 每基金單位分派為 0.0875 港元（二零二一年：0.0901 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 131,395,000 港元（二零二一年：138,110,000 港元），除以於二零二二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 1,501,690,737 個基金單位（二零二一年：1,532,773,868 個基金單位）及減去宣布分派日期前回購及註銷之零個基金單位計算（二零二一年：1,694,000 個基金單位）。

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年六月三十日

	附註	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	9,894,000	9,967,000
衍生金融工具		32,902	-
非流動資產總額		9,926,902	9,967,000
流動資產			
衍生金融工具		10,456	-
貿易及其他應收款項	9	14,147	12,663
銀行結餘及現金		157,386	205,960
流動資產總額		181,989	218,623
資產總額		10,108,891	10,185,623
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		-	4,823
借貸	11	789,414	788,155
遞延稅項負債		236,659	231,108
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		1,026,073	1,024,086
流動負債			
衍生金融工具		2,444	17,746
貿易及其他應付款項	10	181,466	190,936
應付關聯公司款項		6,771	8,219
借貸	11	1,537,739	1,535,064
稅項撥備		19,016	4,907
應付管理人費用		12,417	12,553
應付分派		131,395	129,509
流動負債總額		1,891,248	1,898,934
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,917,321	2,923,020
基金單位持有人應佔資產淨值		7,191,570	7,262,603
已發行基金單位（千個）	12	1,496,625	1,503,747
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	14	4.81	4.83

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。

截至二零二二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。

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，其於本集團二零二二年一月一日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3號之修訂本	對框架概念的提述
香港財務報告準則第16號之修訂本	二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒 相關租金優惠
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約—履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之 年度改進

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。

(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。

信託基金管理人於批准簡明綜合財務狀況表時，正與不同銀行商討就獲得新銀行融資及/或考慮續借將於報告期間結束後一年內到期之現有銀行融資。考慮到投資物業之公平值為 9,894,000,000 港元、現時可動用之銀行融資及集團內部財務資源，信託基金管理人認為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，集團持續按經營之基準編製簡明綜合財務報表。

(3) 收益：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	169,220	178,111
停車場收入	14,808	14,951
	184,028	193,062
租金相關收入	34,540	31,327
	218,568	224,389

(4) 分部資料：

於報告期間，泓富產業信託投資於七項（二零二一年：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	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	49,846	37,217	17,203	32,336	22,165	17,890	7,371	184,028
租金相關收入	12,262	8,520	2,420	4,498	3,728	1,943	1,169	34,540
香港分部收益	62,108	45,737	19,623	36,834	25,893	19,833	8,540	218,568
分部溢利	49,292	37,901	15,748	28,018	19,528	15,456	6,301	172,244
利息收入								511
管理人費用								(24,865)
信託及其他支出								(4,158)
投資物業之公平值變動								(82,312)
融資成本								36,988
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								98,408

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)

(5) 信託及其他支出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
核數師費用	96	96
銀行收費	648	710
法律及專業收費	406	256
公關及相關開支	31	74
過戶登記處費用	300	300
信託行政開支	1,188	1,310
受託人費用	1,489	1,505
	<hr/>	<hr/>
	4,158	4,251

(6) 融資成本：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
借貸利息支出	16,847	15,849
經利率掉期之實現支出	9,648	10,740
	<hr/>	<hr/>
	26,495	26,589
衍生金融工具之公平值變動	(63,483)	(18,480)
	<hr/>	<hr/>
	(36,988)	8,109

(7) 稅項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
即期稅項	14,109	15,411
遞延稅項	5,551	5,531
	<hr/>	<hr/>
	19,660	20,942

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) 每基金單位基本溢利／（虧損）：

每基金單位基本溢利／（虧損）根據未計與基金單位持有人交易的期內溢利 78,748,000 港元（二零二一年：虧損 73,677,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 1,503,288,514 個（二零二一年：1,533,427,608 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：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	7,246	5,254
減：信貸減值虧損	(2,475)	(1,278)
	<u>4,771</u>	<u>3,976</u>
按金及預付款項及其他應收款項	9,376	8,687
	<u>14,147</u>	<u>12,663</u>

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：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	120	54
二至三個月	4,651	3,922
	<u>4,771</u>	<u>3,976</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	1,518	2,893
租戶按金		
- 外方	134,697	139,284
- 關連人士	720	727
預收租金		
- 外方	5,287	4,913
其他應付款項	39,244	43,119
	<u>181,466</u>	<u>190,936</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：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	234	895
一至三個月	391	1,306
超過三個月	893	692
	<u>1,518</u>	<u>2,893</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。於二零二二年六月三十日，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 77,784,000 港元（二零二一年十二月三十一日：81,996,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 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	(12,847)	(16,781)
	<u>2,327,153</u>	<u>2,323,219</u>
應償還賬面值：		
一年內	1,537,739	1,535,064
一年以上，但不超過五年	789,414	788,155
	<u>2,327,153</u>	<u>2,323,219</u>
減：流動負債下所示於一年內到期款項	(1,537,739)	(1,535,064)
	<u>789,414</u>	<u>788,155</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零二一年一月一日之結餘	1,524,068,034	3,301,594
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	18,183,296	49,819
回購及註銷之基金單位	(38,504,000)	(117,150)
於二零二一年十二月三十一日之結餘	<u>1,503,747,330</u>	<u>3,234,263</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	8,410,850	24,469
回購及註銷之基金單位	(15,533,000)	(44,828)
於二零二二年六月三十日之結餘	<u>1,496,625,180</u>	<u>3,213,904</u>

(13) 投資物業：

	二零二二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初之公平值	9,967,000	10,147,000
額外支出	9,312	6,518
投資物業之公平值變動	(82,312)	(186,518)
期間／年度終結時之公平值	<u>9,894,000</u>	<u>9,967,000</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二零二二年六月三十日 1,496,625,180 個（二零二一年十二月三十一日：1,503,747,330 個）已發行基金單位總數計算。
- (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 1,709,259,000 港元（二零二一年十二月三十一日：1,680,311,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 8,217,643,000 港元（二零二一年十二月三十一日：8,286,689,000 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，二零二二年八月十一日

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。