

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之全部或任何部分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

二零二三年度中期業績公告

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，連同二零二二年同期之比較數字如下：

業績摘要

分派	截至二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零二二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	百分比變化 增加/(減少)
可分派收入	113,800,000 港元	131,400,000 港元	(13.4%)
每基金單位分派	0.0745 港元	0.0875 港元	(14.9%)

營運資料	截至二零二三年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零二二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	百分比變化 增加/(減少)
收益	217,400,000 港元	218,600,000 港元	(0.5%)
物業收入淨額	167,800,000 港元	172,200,000 港元	(2.6%)
租用率 (於六月三十日)	97.0%	96.0%	1.0% ²
租戶續租率	75.4%	79.6%	(4.2%) ²
成本對收益比率	22.8%	21.2%	1.6% ²

主要財務數字	於二零二三年 六月三十日 (未經審核)	於二零二二年 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	4.59 港元	4.71 港元	(2.5%)
物業估值	9,703,000,000 港元	9,801,000,000 港元	(1.0%)
資產負債比率 ¹	23.7%	23.4%	0.3% 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

於二零二三年六月三十日，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。於二零二三年六月三十日，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	2,768	98.2%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,067	96.0%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	973	96.5%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,650	93.8%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,074	97.1%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	826	100%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	345	100%
總計		1,275,153	498	9,703	97.0%

於報告期間，全球經濟面對利率和能源價格上升、通脹、地緣政治及貿易衝突之不利因素。然而，中國內地及香港於冠狀病毒疫情後重啟，為具挑戰性的經濟環境注入一定程度的樂觀情緒。

美國聯儲局自年初繼續加息 100 個基點至 5.25% - 5.50%。於二零二三年六月的通脹率按年放緩至 3.0%。經濟活動維持穩定，二零二三年第二季度的本地生產總值按年增長 2.6%。

受貨品及服務支出顯著增加推動，中國內地二零二三年第二季度的本地生產總值按年上升 6.3%。寬鬆的宏觀經濟政策正刺激著經濟增長。

在恢復常態後，受惠於訪港旅遊及本地需求好轉，香港的本地生產總值正在逐漸恢復。就業市場情況令人鼓舞，二零二三年第二季度失業率降至 2.9%。

隨著對經濟展望的信心增加，整體寫字樓租賃需求回升。寫字樓市場以成本效益、福祉元素及靈活的工作佈局為主調。儘管面臨大量新增寫字樓供應，惟隨著經濟復甦，租金及租用率漸趨穩定。

泓富產業信託專注於保留現有租戶以達致穩定租用率及收入來源。於報告期間，分別錄得 97.0% 的高租用率及 75.4% 租戶續租率。物業組合的平均單位實際租金為每平方呎 22.29 港元，物業組合負租金調升率持續收窄。雖然我們的甲級寫字樓錄得負租金調升率，惟其他物業均已開始重返正值範圍之租金調升率。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，從而減輕市場逆境帶來的影響。

於二零二三年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率維持於 23.7% 的穩健水平，為我們提供雄厚資本抵禦利率動盪及把握未來業務增長機遇。

展望

考慮到中國內地的重新開放，國際貨幣基金組織預測二零二三年全球經濟將會錄得 3.0% 的增長。香港經濟於二零二三年將在持續增長的軌道上，惟利率高企仍然是憂慮。我們的物業組合之租金調升率由於低基數效應，已逐漸恢復動力。

憑藉香港經濟復甦的勢頭，我們將因九龍東成為香港第二個核心商業區（CBD2），以及屯馬線與延伸至金鐘之東鐵線交匯所帶來的交通便利而受惠。

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，多項資產增值工程在都會大廈及泓富產業千禧廣場完成。

都會大廈

都會大廈標準樓層的客用升降機大堂及走廊正進行翻新工程。是次翻新工程採用之設計，旨在為我們的租戶締造一個溫馨舒適的室內環境。此外，鑑於空調系統的冷凍機組老化，運作及保養成本增加，我們已更換三組冷凍機組其中之一組為更節能的型號。

泓富產業千禧廣場

泓富產業千禧廣場標準樓層的客用升降機大堂及走廊正進行翻新工程。是次翻新工程使物業整體之設計更協調，及在鄰近的高標準新寫字樓中保持競爭力。

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	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	48,219	13,410	61,629	47,821
泓富產業千禧廣場	36,817	9,183	46,000	37,272
創業街 9 號	15,811	2,510	18,321	13,361
商用物業				
泓富廣場	31,284	4,637	35,921	27,092
工商綜合物業				
潮流工貿中心	23,258	3,973	27,231	20,722
創富中心（部分）	17,328	2,075	19,403	14,894
工業物業				
新寶中心（部分）	7,671	1,219	8,890	6,655
總計	180,388	37,007	217,395	167,817

收益

於報告期間，收益減少至 217,400,000 港元，即較去年同期減少 1,200,000 港元或 0.5%，減少主要由於個別物業的短期租務波動所致。租金相關收入由 34,500,000 港元增至 37,000,000 港元，以及潮流工貿中心和新寶中心的租金調升率正增長，抵銷部分收益減少之影響。

物業收入淨額

於報告期間，物業收入淨額為 167,800,000 港元，較去年同期減少 4,400,000 港元或 2.6%，主要由於落實新租戶之租賃佣金及提供單位內的設施的成本所致。成本對收益比率為 22.8%。

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 113,800,000 港元，每基金單位分派為 0.0745 港元，相當於年度化分派收益率 8.5%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）4,500,000 港元（相等於每基金單位 0.0029 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

於二零二三年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資合共為 2,770,000,000 港元，包括：

- (i) 一項 800,000,000 港元五年期無抵押可持續發展掛鉤定期存款。其將於二零二六年八月屆滿（「**800,000,000 港元信貸融資**」）；及
- (ii) 1,970,000,000 港元的無抵押可持續發展掛鉤貸款（「**1,970,000,000 港元信貸融資**」），包括
 - (a) 一項 1,200,000,000 港元三年期定期貸款及循環信貸融資及
 - (b) 一項 770,000,000 港元五年期定期貸款及循環信貸融資，分別將於二零二五年十一月及二零二七年十一月屆滿。

於二零二三年六月三十日，2,340,000,000 港元總額之貸款融資已獲提取，430,000,000 港元之循環信貸融資並未獲提取。全部融資每年按香港銀行同業拆息加介乎 1.04% 至 1.28% 之息率（二零二二年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加介乎 1.04% 至 1.28% 之息率）計息。該息率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。

³ 以泓富產業信託於二零二三年六月三十日之基金單位收市價 1.76 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。於二零二三年六月三十日，泓富產業信託約 55%（二零二二年十二月三十一日：55%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期對沖。

於二零二三年六月三十日，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 23.7%（二零二二年十二月三十一日：23.4%），而於二零二三年六月三十日，泓富產業信託之負債總額佔其資產總額之百分比為 29.4%（二零二二年十二月三十一日：28.9%）。

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 109,100,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	9,801,000	9,967,000
額外支出	11,101	20,504
投資物業之公平值變動	(109,101)	(186,504)
期間／年度終結時之公平值	<u>9,703,000</u>	<u>9,801,000</u>

資產抵押

於二零二三年六月三十日，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

泓富產業信託或其附屬公司並無於報告期間回購、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二零二三年九月四日（星期一）至二零二三年九月五日（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二零二三年九月一日（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。中期分派將於二零二三年九月十四日（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二零二三年九月三十日（星期六）或之前於聯交所及泓富產業信託之網站刊載，及發送予基金單位持有人。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二三年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
		千港元	千港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
收益	3	217,395	218,568
物業管理費用		(4,973)	(5,097)
物業營運支出		(44,605)	(41,227)
物業營運支出總額		(49,578)	(46,324)
物業收入淨額		167,817	172,244
其他收入		517	511
管理人費用		(24,378)	(24,865)
信託及其他支出	5	(4,081)	(4,158)
投資物業之公平值變動		(109,101)	(82,312)
淨融資成本	6	(54,216)	36,988
未計稅項及與基金單位持有人交易的 (虧損) / 溢利		(23,442)	98,408
稅項	7	(15,073)	(19,660)
未計與基金單位持有人交易的期內 (虧損) / 溢利		(38,515)	78,748
向基金單位持有人分派		(113,771)	(131,395)
扣除與基金單位持有人交易後期內虧損		(152,286)	(52,647)
扣除與基金單位持有人交易後期內全面開支 總額		(152,286)	(52,647)
可供分派予基金單位持有人之收益		113,771	131,395
每基金單位基本 (虧損) / 溢利 (港元)	8	(0.03)	0.05

分派表

截至二零二三年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月
二零二三年 二零二二年
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
(虧損) / 溢利

(38,515) 78,748

調整：

管理人費用

23,870 24,333

投資物業之公平值變動

109,101 82,312

衍生金融工具之公平值變動

12,120 (63,483)

非現金融資成本

4,456 3,934

遞延稅項

2,739 5,551

可分派收入 (附註(i))

113,771 131,395

向基金單位持有人分派：

截至六月三十日止六個月

113,771 131,395

每基金單位分派 (港元) (附註(ii))

0.0745 0.0875

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 24,378,000 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：24,865,000 港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用 23,870,000 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：24,333,000 港元）（差額 508,000 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：532,000 港元）以現金支付）；
- (b) 投資物業之公平值減少 109,101,000 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：82,312,000 港元）及衍生金融工具之公平值減少 12,120,000 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：公平值增加 63,483,000 港元）；

- (c) 非現金融資成本 4,456,000 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：3,934,000 港元），衍生自融資成本負數 54,216,000 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：正數 36,988,000 港元），減衍生金融工具之公平值變動減少 12,120,000 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：加上公平值變動增加 63,483,000 港元）及減現金融資成本 37,640,000 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：22,561,000 港元）所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備 2,739,000 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：5,551,000 港元）。
- (ii) 每基金單位之分派為 0.0745 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：0.0875 港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入 113,771,000 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：131,395,000 港元），除以於報告期間完結時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度之基本費用及浮動費用將予發行之基金單位數目共 1,527,055,457 個基金單位（二零二二年六月三十日：1,501,690,737 個基金單位）計算。

簡明綜合財務狀況表
於二零二三年六月三十日

	附註	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	13	9,703,000	9,801,000
衍生金融工具		26,510	32,185
非流動資產總額		9,729,510	9,833,185
流動資產			
衍生金融工具		31,546	37,991
貿易及其他應收款項	9	11,322	10,959
銀行結餘及現金		98,390	100,366
流動資產總額		141,258	149,316
資產總額		9,870,768	9,982,501
非流動負債（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）			
借貸	11	2,311,245	2,306,789
遞延稅項負債		253,513	250,774
非流動負債總額（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）		2,564,758	2,557,563
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	184,988	181,309
應付關聯公司款項		8,355	7,862
稅項撥備		16,488	11,345
應付管理人費用		12,173	12,343
應付分派		113,771	113,590
流動負債總額		335,775	326,449
負債總額（不包括基金單位持有人應佔 資產淨值）		2,900,533	2,884,012
基金單位持有人應佔資產淨值		6,970,235	7,098,489
已發行基金單位（千個）	12	1,520,055	1,508,461
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值 （港元）	14	4.59	4.71

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及計算方法與編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

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新訂及修訂本，其於本集團二零二三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17號（包括於二零二零年十月及二零二二年二月對香港財務報告準則第17號之修訂本）	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂本	會計政策的披露
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應鏈融資安排
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務變革 — 支柱二規則範本

除下文所述者外，本中期期間應用香港財務報告準則新訂及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。

應用香港會計準則第8號之修訂本「會計估計的定義」之影響

該修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不明朗因素的方式進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。香港會計準則第8號之修訂本闡明會計估計變動與會計政策變動及錯誤糾正之間的區別。

於本期間應用該等修訂本並無對簡明綜合財務報表構成任何重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂本「會計政策的披露」之影響

此外，本集團將應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂本「會計政策的披露」，其於本集團二零二三年一月一日開始之年度期間強制生效，以編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

香港會計準則第1號修訂本以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。假若當會計政策資料連同實體財務報表內其他資料一併考慮時，可以合理預期會影響一般目的財務報表的主要使用者在根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得混淆重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號「就重大性作出判斷」(「實務公告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務公告已增加指導意見及實例。

應用香港財務報告準則修訂本對本集團之簡明綜合財務報表並無重大影響，惟預期將對本集團截至二零二三年十二月三十一日止全年度之綜合財務報表有關集團會計政策之披露事項構成影響。

(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由證券及期貨事務監察委員會所發出之《房地產投資信託基金守則》附錄C所載有關披露規定編製。

信託基金管理人考慮到投資物業之公平值為9,703,000,000港元、現時可動用之銀行融資及內部財務資源，認為集團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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	164,841	169,220
停車場收入	15,547	14,808
	<hr/>	<hr/>
	180,388	184,028
租金相關收入	37,007	34,540
	<hr/>	<hr/>
	217,395	218,568

(4) 分部資料：

截至二零二三年六月三十日止，泓富產業信託擁有七項（二零二二年十二月三十一日：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	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	48,219	36,817	15,811	31,284	23,258	17,328	7,671	180,388
租金相關收入	13,410	9,183	2,510	4,637	3,973	2,075	1,219	37,007
香港分部收益	61,629	46,000	18,321	35,921	27,231	19,403	8,890	217,395
分部溢利	47,821	37,272	13,361	27,092	20,722	14,894	6,655	167,817
其他收入								517
管理人費用								(24,378)
信託及其他支出								(4,081)
投資物業之公平值變動								(109,101)
淨融資成本								(54,216)
未計稅項及與基金單位持有人交易的虧損								(23,442)

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
其他收入								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)
淨融資成本								36,988
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								98,408

(5) 信託及其他支出：

	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
核數師費用	96	96
銀行收費	685	648
法律及專業收費	306	406
公關及相關開支	40	31
過戶登記處費用	300	300
信託行政開支	1,247	1,188
受託人費用	1,407	1,489
	<hr/>	<hr/>
	4,081	4,158

(6) 淨融資成本：

	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息支出	57,989	16,847
經利率掉期之實現（收入）／支出	(15,893)	9,648
	<hr/>	<hr/>
	42,096	26,495
衍生金融工具之公平值變動	12,120	(63,483)
	<hr/>	<hr/>
	54,216	(36,988)

(7) 稅項：

	截至六月三十日止六個月 二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
即期稅項	12,334	14,109
遞延稅項	2,739	5,551
	<hr/>	<hr/>
	15,073	19,660

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、稅項虧損及衍生金融工具之暫時性差異作出撥備。

(8) 每基金單位基本（虧損）／溢利：

每基金單位基本（虧損）／溢利根據未計與基金單位持有人交易的期內虧損 38,515,000 港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：溢利 78,748,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 1,520,290,036 個（截至二零二二年六月三十日止六個月：1,503,288,514 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：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	4,935	5,906
減：信貸減值虧損	(3,554)	(3,361)
	<u>1,381</u>	<u>2,545</u>
按金及預付款項及其他應收款項	9,941	8,414
	<u>11,322</u>	<u>10,959</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：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	103	102
二至三個月	1,055	1,299
超過三個月	223	1,144
	<u>1,381</u>	<u>2,545</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	2,690	2,304
租戶按金		
- 外方	134,777	132,372
- 關連人士	707	706
預收租金		
- 外方	6,609	5,351
其他應付款項	40,205	40,576
	<u>184,988</u>	<u>181,309</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：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	751	1,069
二至三個月	1,003	347
超過三個月	936	888
	<u>2,690</u>	<u>2,304</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。於二零二三年六月三十日，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 82,705,000 港元(二零二二年十二月三十一日：78,479,000 港元)。

(11) 借貸：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 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	(28,755)	(33,211)
	<u>2,311,245</u>	<u>2,306,789</u>
應償還賬面值：		
一年以上，但不超過五年	<u>2,311,245</u>	<u>2,306,789</u>
	<u>2,311,245</u>	<u>2,306,789</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零二二年一月一日之結餘	1,503,747,330	3,234,263
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	20,246,925	48,835
回購及註銷之基金單位	(15,533,000)	(44,828)
於二零二二年十二月三十一日之結餘	<u>1,508,461,255</u>	<u>3,238,270</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	11,593,959	24,032
於二零二三年六月三十日之結餘	<u>1,520,055,214</u>	<u>3,262,302</u>

(13) 投資物業：

	二零二三年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初之公平值	9,801,000	9,967,000
額外支出	11,101	20,504
投資物業之公平值變動	(109,101)	(186,504)
期間／年度終結時之公平值	<u>9,703,000</u>	<u>9,801,000</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二零二三年六月三十日 1,520,055,214 個（二零二二年十二月三十一日：1,508,461,255 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 194,517,000 港元（二零二二年十二月三十一日：177,133,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 9,534,993,000 港元（二零二二年十二月三十一日：9,656,052,000 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，二零二三年八月十七日

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、黃桂林先生及吳秀滢女士。