

2023
Interim Report
中期報告



**Solid
Foundation**
穩固根基

關於泓富產業信託

泓富產業信託於二零零五年十二月十六日在香港聯合交易所有限公司上市，是首個由私人機構在香港籌組上市的房地產投資信託基金。泓富產業信託於本港非核心商業區擁有七項多元化之甲級寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業，可出租總面積約為128萬平方呎。

泓富產業信託由泓富資產管理有限公司(「信託基金管理人」)管理。

關於信託基金管理人

泓富資產管理有限公司為亞騰資產管理有限公司之全資附屬公司。亞騰資產管理有限公司是ESR集團旗下管理的公司之一。ESR集團是由新經濟驅動的亞太區最大不動產管理公司，以及全球第三大上市地產投資管理公司。

信託基金管理人負責經營及管理泓富產業信託，以及執行泓富產業信託之業務策略。

我們的使命

信託基金管理人成員全為經驗豐富之專業人士，採取積極進取之資產管理及多元化增長策略，全心全意為基金單位持有人管理泓富產業信託之資產。

六角形結構的蜂巢是世界上最精緻的構造之一，其中一列列空心巢室緊密相連，形成一個整齊且具強度的結構，代表我們的業務可保持穩定及強韌。泓富產業信託致力克服困難、追求卓越、創造無限可能，並透過縝密細緻的策略達致業務多元化。



目 錄

- 2 業績摘要
- 4 管理層討論及分析
- 11 企業管治
- 16 關連人士交易
- 22 審閱簡明綜合財務報表報告
- 24 簡明綜合財務報表
- 49 表現概覽
- 51 投資物業組合
- 52 公司資料

業績摘要

每基金單位分派¹

14.9%

二零二三年上半年 0.0745港元

二零二二年上半年 0.0875港元

物業估值

1.0%

於二零二三年六月三十日 9,703,000,000港元

於二零二二年十二月三十一日 9,801,000,000港元

資產負債比率

0.3%²

於二零二三年六月三十日 23.7%

於二零二二年十二月三十一日 23.4%

租用率

1.0%²

於二零二三年六月三十日 97.0%

於二零二二年六月三十日 96.0%

附註：

1. 截至六月三十日止六個月。
2. 絕對變動。

業績摘要

以下為泓富產業信託於截至二零二三年六月三十日止六個月(「報告期間」)的業績摘要：

	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

附註：

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

4 營運回顧

泓富產業信託

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	100.0%
工業物業					
新寶中心(部分)	新蒲崗	86,168	22	345	100.0%
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。

管理層討論及分析

6 投資回顧

泓富產業信託

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。

管理層討論及分析

8 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%¹。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鈎定期存款。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鈎貸款(「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。

附註：

1. 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。

管理層討論及分析

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。

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	9,703,000	9,801,000

管理層討論及分析

10 資產抵押

泓富產業信託

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。

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，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。

ESR集團的核心價值觀 — 卓越、包容性、企業家精神及可持續發展 — 構成泓富產業信託商業行為及持份者參與之基礎。

信託基金管理人之董事會

信託基金管理人之董事會（「董事會」）負責信託基金管理人之整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事會已確立泓富產業信託之管理框架，包括內部監控系統及風險管理（包括環境、社會及管治風險）程序。

董事會對信託基金管理人之業務及事務管理集體負責。董事會行使在信託基金管理人組織章程規限內之一般權力，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全之內部監控政策及風險管理系統。董事會亦檢討重大財務決策及信託基金管理人之表現。除遵例手冊所載特定須由董事會負責之事宜外，董事會可授權有關管理團隊及董事會轄下各委員會履行若干管理及監管職能。

現時，董事會由八名成員組成，其中包括五名男性及三名女性（女性董事佔比37.5%），已實現女性董事佔比30%的目標。就職務而言，有一名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事。根據信託基金管理人組織章程，所有信託基金管理人之董事（包括獨立非執行董事）須於每屆信託基金管理人週年大會退任，但將合資格獲重選。此外，倘獨立非執行董事任職逾九年，其續任須經基金單位持有人於下屆基金單位持有人週年大會上批准方可作實，且此後於每三屆基金單位持有人週年大會上重選。

董事會主席及行政總裁分由兩人擔任，以確保信託基金管理人職責能有效劃分。董事會主席為趙國雄博士(非執行董事)，彼負責董事會及信託基金管理人之整體領導。行政總裁為黃麗虹女士(執行董事兼信託基金管理人負責人員)，彼全面負責信託基金管理人之日常營運及監督信託基金管理人管理團隊，以確保泓富產業信託按照訂明之策略、政策及規例營運。

風險管理及內部監控

信託基金管理人設有內部審核職能以就信託基金管理人之風險管理、內部監控系統及營運職能進行獨立評估，並檢討其效能。內部審計師運用風險評估法並經諮詢管理層後(惟獨立於管理層)編製審核計劃以呈交審核委員會審閱。審核檢討之重點為泓富產業信託之運作及合規監控以及風險管理、內部監控系統及合規程序之有效執行。此外，信託基金管理人已採納遵例手冊內之資料披露監控及政策，其中載明處理及發佈內幕消息(定義見《證券及期貨條例》)之監控措施及政策。

董事會每半年透過審核委員會審議泓富產業信託之風險管理及內部監控系統之效能，該系統涵蓋所有重大監控功能，包括財務、營運及合規監控、風險管理職能、信託基金管理人負責進行泓富產業信託會計、內部審核及財務報告職能，以及有關環境、社會及管治表現及報告之員工之資源充足度、學歷資格及經驗以及訓練課程。

董事會認為已設立有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會

信託基金管理人已成立審核委員會，協助董事會審閱泓富產業信託財務報表之完整性、準確性、清晰程度及公平性、建議委任泓富產業信託之外聘核數師並定期檢討與之關係，以及審閱財務報告系統、風險管理(包括環境、社會及管治風險)及內部監控系統及內部審核職能之效能。

審核委員會由董事會選派委任，現時由三位獨立非執行董事組成，包括藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生。審核委員會主席由藍鴻震博士擔任。

披露委員會

信託基金管理人已成立披露委員會，協助董事會審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公告之相關事宜。披露委員會亦與信託基金管理人之管理團隊合作，確保披露資料之準確性及完整性。

披露委員會由董事會選派委任，現時由三位成員組成，包括趙國雄博士(主席兼非執行董事)、黃麗虹女士(行政總裁兼執行董事)及藍鴻震博士(獨立非執行董事)。披露委員會主席由黃麗虹女士擔任。

專責(財務)委員會

信託基金管理人已成立專責(財務)委員會，協助董事會審閱有關融資及再融資安排、對沖策略、涉及用作對沖之衍生工具之交易以及以基金單位回購的方式進行資本管理之事宜。

專責(財務)委員會由董事會選派委任，現時由四名成員組成，包括黃麗虹女士(行政總裁兼執行董事)、馬勵志先生(非執行董事)、藍鴻震博士及黃桂林先生(均為獨立非執行董事)。黃麗虹女士為專責(財務)委員會之召集人。

14 提名委員會

信託基金管理人已成立提名委員會，協助董事會審閱董事會架構、人數及組成，評估獨立非執行董事的獨立性，並就董事會之任何建議變動、董事的委任或重新委任以及繼任計劃向董事會提供推薦建議。提名委員會亦負責審閱及監督董事會組成及多元化政策，並就此提出推薦建議。

提名委員會由董事會選派委任，現時由四名成員組成，包括趙國雄博士(主席兼非執行董事)、藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生(均為獨立非執行董事)。提名委員會主席由黃桂林先生擔任。

關於監管董事或信託基金管理人買賣基金單位守則，及主要基金單位持有人於基金單位之權益

信託基金管理人已採納關於監管董事或信託基金管理人(統稱「各管理人士」)買賣泓富產業信託證券之守則(「基金單位買賣守則」)，其條款嚴格程度不遜於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》之規定準則。基金單位買賣守則之適用範圍已擴大至信託基金管理人之任何主管人員及其他僱員。

已向各管理人士及信託基金管理人之主管人員作具體查詢，彼等確認於報告期間已遵守基金單位買賣守則所要求之標準。

信託基金管理人亦已採納監察信託基金管理人、董事及信託基金管理人之最高行政人員披露權益之程序。證券及期貨條例第XV部之條文須被視為適用於信託基金管理人、董事及信託基金管理人最高行政人員及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出申索之所有人士。

信託契約包括視證券及期貨條例第XV部為適用之條文，因此，持有5%或以上已發行基金單位之基金單位持有人擁有須具報權益，須通知香港交易及結算所有限公司及信託基金管理人其於泓富產業信託之權益。信託基金管理人隨後應將所收到之該等通知之副本送交泓富產業信託之受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)。信託基金管理人存置一份有關披露泓富產業信託之基金單位權益之登記冊，受託人及任何基金單位持有人可於向信託基金管理人發出合理通知後於正常辦公時間內查閱上述登記冊。

董事資料之變更

自泓富產業信託二零二二年年報刊發後，董事資料變更如下：

1. 馬勵志先生不再擔任加拿大英屬哥倫比亞大學President's Circle成員及其文學院諮詢委員會之委員。
2. 孫潘秀美女士不再擔任和記港口控股信託(於新加坡上市)託管人－經理Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited之獨立非執行董事及Lead Independent Director，自二零二三年四月二十六日起生效。
3. 黃桂林先生獲委任為和記港口控股信託(於新加坡上市)託管人－經理Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited之Lead Independent Director，自二零二三年四月二十六日起生效。

審閱中期報告

泓富產業信託於報告期間之中期報告已由審核委員會及披露委員會審閱，中期財務報表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。

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。

關連人士交易

16

泓富產業信託

下文載列於報告期間有關泓富產業信託與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)進行之關連人士交易之資料：

關連人士交易 – 收入

下表載列於報告期間有關泓富產業信託由所有關連人士交易產生之收入資料：

關連人士名稱	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至二零二三年	於二零二三年
			六月三十日止 六個月之租金及 代收費用 (租金按金除外 (如適用)) 港元	六月三十日之 已收租金按金 港元
進達車場管理有限公司	主要持有人之 附屬公司 ¹	泓富產業信託 物業租約 ²	292,718	161,119
高衛物業管理有限公司	主要持有人之 附屬公司 ¹	泓富產業信託 物業租約 ³	974,378	545,709
總計			1,267,096	706,828

附註：

1. 主要持有人為長江實業集團有限公司(「長江實業」)。
2. 泓富廣場2805室。
3. 新寶中心2樓全層，302-3室及306-7室。

關連人士交易 — 樓宇管理服務

下表載列於報告期間有關由關連人士為泓富產業信託物業提供之樓宇管理服務之資料：

關連人士名稱	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至二零二三年
			六月三十日止 六個月之 已收／應收款項 港元
高衛物業管理有限公司 ¹	主要持有人之 附屬公司 ³	公契管理人酬金	317,948
高衛物業管理有限公司 ²	主要持有人之 附屬公司 ³	停車場管理人酬金	28,889
港基物業管理有限公司 ²	主要持有人之 附屬公司 ³	停車場管理人酬金	21,618
總計			368,455

附註：

1. 其根據泓富產業信託各物業公契委任為管理人（「公契管理人」）。
2. 彼等根據二零零五年十一月二十九日訂立之物業管理協議（經不時修改、修訂及／或延伸）由泓富產業信託之物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 委任為泓富產業信託之若干物業之停車場管理人（「停車場管理人」）。
3. 主要持有人為長江實業。

關連人士交易

18 關連人士交易 — 開支

泓富產業信託

下表載列於報告期間所有有關泓富產業信託關連人士交易產生之開支資料(除上述之樓宇賬目之樓宇管理費及其他費用外)：

關連人士名稱	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至二零二三年六月三十日止六個月之開支 港元
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有人之附屬公司 ¹	物業管理及租賃管理費	4,972,535
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有人之附屬公司 ¹	市場推廣服務費	6,190,664
進達車場管理有限公司	主要持有人之附屬公司 ¹	停車場租賃代理費	1,705,665
總計			12,868,864

附註：

1. 主要持有人為長江實業。

與滙豐集團*有關銀行存款之關連人士交易

於報告期間，泓富產業信託委託受託人之控股公司香港上海滙豐銀行有限公司提供一般銀行及金融服務(即銀行存款並從中賺取利息)。

* 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，除非本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括其作為泓富產業信託受託人身份所成立之該等附屬公司)。

關連人士交易

其他關連人士交易

下列公司於報告期間為泓富產業信託提供停車場管理服務及物業管理服務，故此於二零二三年六月三十日，泓富產業信託對該等關連人士有以下到期應付款項：

關連人士名稱	應付款項 港元
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	2,456,446
高衛物業管理有限公司	5,437,311
進達車場管理有限公司	289,235
港基物業管理有限公司	171,984
總計	8,354,976

其他交易

下表載列於報告期間有關信託基金管理人及受託人向泓富產業信託提供的服務之資料：

關連人士名稱	與泓富產業信託 之關係	關連人士交易性質	截至二零二三年 六月三十日止 六個月之開支 港元
泓富資產管理有限公司	信託基金管理人	基本費用及浮動費用	24,377,689
滙豐機構信託服務(亞洲) 有限公司	受託人	受託人費用	1,406,771
總計			25,784,460

關連人士交易

20 基金單位之購回、出售或贖回

泓富產業信託

於報告期間，泓富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回之基金單位。

關連人士持有泓富產業信託基金單位之情況

以下人士屬泓富產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)，持有泓富產業信託之基金單位：

名稱	於二零二三年	於二零二三年	於二零二二年
	六月三十日	六月三十日	十二月三十一日
	基金單位數目	百分比 ⁶	基金單位數目
Total Win Group Limited ¹	176,328,129	11.60%	176,328,129
Wide Option Investments Limited ¹	98,883,559	6.51%	98,883,559
香港中央結算(代理人)有限公司 ²	1,126,893,225	74.14%	1,115,848,232
滙控 ³	737,000	0.05%	796,000
泓富資產管理有限公司 ⁴	34,661,852	2.28%	23,067,893
藍鴻震 ⁵	1,249,000	0.08%	350,000

附註：

1. Total Win Group Limited (「Total Win」)於二零二三年六月三十日為泓富產業信託之主要持有人(定義見房地產投資信託基金守則)，因此屬泓富產業信託之關連人士。於二零二三年六月三十日，Total Win為長江實業之間接全資附屬公司，故此長江實業被視為持有Total Win所持有的176,328,129個基金單位。

Wide Option Investments Limited (「Wide Option」)於二零二三年六月三十日為長江實業之間接全資附屬公司，因此屬泓富產業信託之關連人士。故此長江實業被視為持有Wide Option所持有的98,883,559個基金單位。

因此，於二零二三年六月三十日，長江實業被視為持有275,211,688個基金單位，其中176,328,129個基金單位由Total Win持有及98,883,559個基金單位由Wide Option持有。

關連人士交易

21

二
〇
二
三
年
六
月
三十
日
止
年
度

- 香港中央結算(代理人)有限公司於二零二三年六月三十日為泓富產業信託之主要持有人(定義見房地產投資信託基金守則)，因此屬泓富產業信託之關連人士。就信託基金管理人所知，香港中央結算(代理人)有限公司以代理人身份持有該等基金單位。
- 滙豐控股有限公司及其集團之其他成員公司(「滙控」)為泓富產業信託之關連人士，因受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為滙豐控股有限公司之間接附屬公司。就信託基金管理人所知，受託人於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日並無於任何基金單位擁有實益權益。受託人之董事、高級行政人員及彼等之聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日並無於任何基金單位擁有實益權益。受託人之聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)於二零二三年六月三十日擁有737,000個基金單位的實益權益及於二零二二年十二月三十一日擁有796,000個基金單位的實益權益。
- 泓富資產管理有限公司於二零二三年六月三十日為泓富產業信託之管理公司(定義見房地產投資信託基金守則)，因此屬泓富產業信託之關連人士。
- 藍鴻震博士於二零二三年六月三十日為泓富產業信託之管理公司(定義見房地產投資信託基金守則)之董事，因此屬泓富產業信託之關連人士。
- 於二零二三年六月三十日之已發行基金單位總數為1,520,055,214個。

除上文披露者外，信託基金管理人並不知悉泓富產業信託之任何關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於二零二三年六月三十日持有泓富產業信託任何基金單位。

信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員持有泓富產業信託基金單位之情況

於二零二三年六月三十日，信託基金管理人根據信託契約第30.3條所存置之權益登記冊內信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員在泓富產業信託基金單位中擁有之權益如下：

名稱	基金單位數目	持有基金單位	
		百分比 ¹	
泓富資產管理有限公司	34,661,852	2.28%	
藍鴻震	1,249,000	0.08%	

附註：

- 於二零二三年六月三十日之已發行基金單位總數為1,520,055,214個。

除上文披露者外，於二零二三年六月三十日，概無信託基金管理人、董事及最高行政人員在泓富產業信託之基金單位中擁有任何權益。

審閱簡明綜合財務報表報告

22

泓富產業信託

致泓富資產管理有限公司
董事會

緒言

本核數師已審閱刊載於第24頁至48頁之泓富產業信託及其附屬公司之簡明綜合財務報表，當中包括截至二零二三年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至上述日期止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、分派表、基金單位持有人應佔簡明綜合資產淨值變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干說明附註。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定，上市公司必須以符合其中相關規定及由香港會計師公會所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」〔香港會計準則第34號〕之方式編製中期財務資料之報告。泓富資產管理有限公司（作為泓富產業信託之管理人）須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報此等簡明綜合財務報表。本核數師之責任是根據審閱之結果，對簡明綜合財務報表作出結論，並根據協定聘任條款僅向貴董事會（作為一個團體）報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱簡明綜合財務報表報告

審閱範圍

本核數師已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。簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務及會計事項之人員詢問，並實施分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，因此不能保證本核數師會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此本核數師不會發表任何審核意見。

結論

根據本核數師之審閱工作，本核數師並沒有注意到任何事項，使本核數師相信簡明綜合財務報表在任何重大方面沒有按照香港會計準則第34號之規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二三年八月十七日

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

24

泓富產業信託

截至六月三十日止六個月

	附註	二零二三年	二零二二年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
收益	4	217,395	218,568
物業管理費用		(4,973)	(5,097)
物業營運支出	6	(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	7	(4,081)	(4,158)
投資物業之公平值變動		(109,101)	(82,312)
淨融資成本	8	(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	9	(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)	10	(0.03)	0.05

分派表

截至二零二三年六月三十日止六個月

25

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 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (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) 根據構成泓富產業信託之信託契約，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

26

泓富產業信託

	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	11	9,703,000	9,801,000
衍生金融工具	13	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	13	31,546	37,991
貿易及其他應收款項	12	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	14	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	15	184,988	181,309
應付關聯公司款項	16	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)	17	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)	18	4.59	4.71

基金單位持有人應佔資產淨值 簡明綜合變動表

截至二零二三年六月三十日止六個月

27

二〇二三年中期報

	已發行 基金單位 千港元 (未經審核)	基金單位 發行成本 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零二三年一月一日之基金單位 持有人應佔資產淨值(經審核)	3,238,270	(91,278)	3,951,497	7,098,489
營運				
未計與基金單位持有人交易的 期內虧損	-	-	(38,515)	(38,515)
已付及應付分派	-	-	(113,771)	(113,771)
扣除與基金單位持有人交易後期內 全面開支總額	-	-	(152,286)	(152,286)
與基金單位持有人交易(不包括分派)				
發行予信託基金管理人之基金單位	24,032	-	-	24,032
於二零二三年六月三十日之基金單位 持有人應佔資產淨值	3,262,302	(91,278)	3,799,211	6,970,235

基金單位持有人應佔資產淨值 簡明綜合變動表

截至二零二二年六月三十日止六個月

28

泓富產業信託

	已發行 基金單位 千港元 (未經審核)	其他儲備 千港元 (未經審核)	基金單位 發行成本 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零二二年一月一日之 基金單位持有人應佔資產 淨值(經審核)	3,234,263	(1,973)	(91,278)	4,121,591	7,262,603
營運					
未計與基金單位持有人 交易的期內溢利	—	—	—	78,748	78,748
已付及應付分派	—	—	—	(131,395)	(131,395)
扣除與基金單位持有人交易 後期內全面開支總額	—	—	—	(52,647)	(52,647)
與基金單位持有人交易 (不包括分派)					
發行予信託基金管理人 之基金單位	24,469	—	—	—	24,469
回購基金單位(附註(i))	(44,828)	1,973	—	—	(42,855)
於二零二二年六月三十日之 基金單位持有人應佔資產 淨值	3,213,904	—	(91,278)	4,068,944	7,191,570

附註(i)：

截至二零二二年六月三十日止六個月，信託基金管理人購回合共14,894,000個泓富產業信託基金單位，總代價約為42,800,000港元。該等回購之基金單位(連同於二零二一年十二月三十一日並未註銷之639,000個回購之基金單位(代價為1,973,000港元))已於報告期間結束前註銷。

簡明綜合現金流量表

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 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金	167,029	155,530
已付利得稅	(7,191)	—
經營活動所得現金淨額	159,838	155,530
投資活動：		
已收利息	517	133
投資物業之額外支出	(11,101)	(9,312)
投資活動所用現金淨額	(10,584)	(9,179)
融資活動：		
支付定期貸款利息	(37,640)	(22,561)
向基金單位持有人作出之分派	(113,590)	(129,509)
回購基金單位之款項	—	(42,855)
融資活動所用現金	(151,230)	(194,925)
現金及現金等值物之減少淨額	(1,976)	(48,574)
期初之現金及現金等值物	100,366	205,960
期末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	98,390	157,386

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

30

1 一般資料

泓富產業信託乃根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之香港集體投資計劃，而其基金單位自二零零五年十二月十六日起已於香港聯合交易所有限公司上市。泓富產業信託受信託基金管理人與受託人訂立之信託契約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監管。

本集團之主要業務乃擁有並投資位於香港的商業物業組合(包括寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業)，旨在向基金單位持有人提供穩定及可持續之分派，並締造每基金單位資產淨值之長遠增長。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

3 主要會計政策

31

目
錄

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

32

3 主要會計政策(續)

3.1 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。

3.2 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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

3 主要會計政策(續)

3.2 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(續)

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。

4 收益

	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)
租金收入	164,841	169,220
停車場收入	15,547	14,808
	180,388	184,028
租金相關收入	37,007	34,540
	217,395	218,568

附註：

- (i) 停車場收入及租金相關收入主要包括租戶應付之管理費收入及空調費收入，於提供服務及設施時按時間確認為收入。本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益(「香港財務報告準則第15號」)下的可行權宜方法，按本集團有權向客戶開出發票之金額(即按時間基準與實體至今已完成履約責任的價值直接掛鈎的金額)確認收益。服務年期為一年或以內。在香港財務報告準則第15號准許的範圍內，分配至未履行合約之交易價格總金額並未披露。
- (ii) 就包括租賃及非租賃組成部分(物業管理服務)的合約而言，本集團應用香港財務報告準則第15號以相對獨立的售價基準將代價分配至作分隔租賃及非租賃組成部分。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

5 分部資料(續)

截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)

	泓富產業		創業街		潮流工貿	創富中心	新寶中心	綜合
	都會大廈 千港元	千禧廣場 千港元	9號 千港元	泓富廣場 千港元	中心 千港元	(部分) 千港元	(部分) 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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

36 6 物業營運支出

泓富產業信託

	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)
樓宇管理開支	21,588	20,800
水電費	3,149	2,409
停車場營運開支	4,232	4,072
市場推廣服務費	6,191	7,063
租賃佣金	2,148	964
維修保養	3,957	1,447
估值費(付予主要估值師)	90	93
核數師費用	644	644
其他收費	2,606	3,735
	44,605	41,227

7 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
	4,081	4,158

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

37

二
〇
二
三
年
六
月
三
十
日
止
六
個
月

8 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
	42,096	26,495
衍生金融工具之公平值變動	12,120	(63,483)
	54,216	(36,988)

9 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
	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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

38

10 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。

11 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/年度結束時之公平值	9,703,000	9,801,000

- (i) 本集團位於香港之物業之所有物業權益，均用作賺取租金或資本升值用途，且以公平值模式計值並歸類於投資物業及作為投資物業入賬。

本集團根據經營租賃出租多個辦公室、商用物業、工商綜合物業及工業樓宇以及停車場，有關租金須每月支付。租賃一般初步為期1至4年。所有租賃以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合約不包含承租人於租賃期末購買物業的選擇權。

於估計投資物業的公平值時，本集團的政策為委任獨立合資格外聘估值師進行估值。信託基金管理人會與獨立合資格外聘估值師緊密合作，建立合適的估值技巧及數據以輸入計算模式。

11 投資物業(續)

(i) (續)

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，仲量聯行有限公司對投資物業進行獨立估值。該估值師行為具有適當專業資格之獨立合資格外聘估值師，且與本集團並無關連，近期曾對有關地點之類似物業進行估值。該等物業的估值(為公平值等級第三級別)乃採用收入資本化法而達致。收入資本化法乃按照從估值日起投資物業餘下租賃期內之現時租金收入及潛在復歸收入以適當之投資收益率進行資本化，以達致物業之公平值，其中假設空置單位按其於估值日各自的市場租金出租。

估值時所採用的資本化率介乎3.7%至4.3%(二零二二年十二月三十一日：3.7%至4.3%)。資本化率為收入資本化法中的主要參數之一，而有關參數涉及獨立合資格外聘估值師就調整所作出的專業判斷。所用資本化率輕微上升將導致公平值顯著下降，反之亦然。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，概無本集團投資物業予以抵押以作為本集團獲授銀行融資的擔保。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

40 12 貿易及其他應收款項

泓富產業信託

	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：信貸虧損撥備	(3,554)	(3,361)
	1,381	2,545
按金及預付款項及其他應收款項	9,941	8,414
	11,322	10,959

本集團於報告期間結束時按發票日期，扣除信貸虧損撥備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
	1,381	2,545

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

13 衍生金融工具

41

二
零
二
三
年
六
月
三
十
日

	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)
基於貼現現金流反映於簡明綜合財務狀況表：		
非流動資產	26,510	32,185
流動資產	31,546	37,991
	58,056	70,176

本集團使用利率掉期，透過將一部分此等借貸由浮動利率轉為固定利率，以管理銀行借貸所面臨的利率變動風險。

衍生工具：

於二零二三年六月三十日，名義總額為1,287,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：1,287,000,000港元)之合約將於二零二四年一月至二零二六年九月到期(二零二二年十二月三十一日：二零二四年一月至二零二六年九月)。該等合約具固定利息支出，年利率介乎1.548%至2.720%不等(二零二二年十二月三十一日：1.548%至2.720%)，及可按三個月香港銀行同業拆息收取浮動利息，香港銀行同業拆息每三個月重新定價。

於截至二零二三年六月三十日止期間，本集團訂立一份利率掉期合約，名義金額為100,000,000港元，將於二零二四年三月生效。

衍生金融工具之公平值總額減少12,120,000港元，於截至二零二三年六月三十日止六個月之損益賬內確認(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)。

所有衍生工具於各報告期間結束時均按公平值計量。有關公平值乃根據折現未來現金流量並使用剩餘掉期期間適用的收益率曲線而釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

42 13 衍生金融工具(續)

衍生工具：(續)

衍生金融工具的公平值屬於公平值等級第二級別，此乃根據交易對應銀行提供的工具估值計算，相關估值使用市場利率收益率曲線及合約利率(經反映各對手信貸風險的利率貼現)等可觀察市場輸入數據得出的利率釐定。

14 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)
	2,311,245	2,306,789
應償還賬面值：		
一年以上，但不超過五年	2,311,245	2,306,789
	2,311,245	2,306,789

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

14 借貸(續)

本集團於二零二三年六月三十日與二零二二年十二月三十一日之融資(包括下文(ii)段訂明的未動用融資)條款及條件之詳情如下：

- (i) 一項800,000,000港元五年期無抵押可持續發展表現掛鈎定期貸款，將於二零二六年八月到期；及
- (ii) 1,970,000,000港元的無抵押可持續發展表現掛鈎定期貸款，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到期。

於二零二三年六月三十日，已提取信貸總額為2,340,000,000港元及循環信貸融資430,000,000港元仍未提取。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鈎，按達到預定主要表現指標之程度可獲得扣減。

泓富產業信託已為所有融資提供擔保。

銀行融資籌辦費用包括與銀行融資有關之顧問費及手續費，並按攤銷成本計入借貸。銀行融資籌辦費用於有關貸款期間攤銷，其變動如下：

	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)
期／年初結餘	33,211	16,781
新增	-	24,470
期／年內攤銷	(4,456)	(8,040)
期／年末結餘	28,755	33,211

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

44 15 貿易及其他應付款項

泓富產業信託

	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
— 關聯人士	707	706
預收租金		
— 外方	6,609	5,351
其他應付款項	40,205	40,576
	184,988	181,309

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
	2,690	2,304

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)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

45

二
零
二
三
年
中
期
報
告

16 應付關聯公司款項

應付關聯公司款項乃來自關聯公司所提供之後勤服務、物業管理服務及停車場管理服務所產生的開支。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

17 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	1,508,461,255	3,238,270
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	1,520,055,214	3,262,302

於報告期間結束後，以每基金單位1.7026港元(二零二二年十二月三十一日：2.1895港元)之價格向信託基金管理人發行7,000,243個基金單位(二零二二年十二月三十一日：5,517,688個基金單位)，作為支付相關分派期間最後一季度之部分基本費用及浮動費用。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

46 18 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

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。

19 主要非現金交易

期內，信託基金管理人賺取24,378,000港元之管理人費用(截至二零二二年六月三十日止六個月：24,865,000港元)，其中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)透過向信託基金管理人發行基金單位支付或應支付。為數11,951,000港元之金額(截至二零二二年六月三十日止六個月：12,183,000港元)已透過向信託基金管理人發行基金單位償清，而包括於應付管理人費用內之餘額11,919,000港元(二零二二年十二月三十一日：12,081,000港元)於期結日後以基金單位支付。

20 流動負債淨額

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)。

21 資產總額減流動負債

於報告期間結束時，本集團之資產總額減流動負債為9,534,993,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,656,052,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

22 關連人士及關聯人士交易

期內，本集團有以下與關連人士及關聯人士進行之交易：

		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)
	租金及租金相關收入		
	進達車場管理有限公司	293	335
	高衛物業管理有限公司	974	949
	營運本集團停車場之停車場租賃代理費		
	進達車場管理有限公司	1,706	1,631
	物業管理費		
	Goodwell-Prosperity Property Services Limited	4,973	5,097
	市場推廣服務費		
	Goodwell-Prosperity Property Services Limited	6,191	7,063
	受託人費用		
	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	1,407	1,489
	管理人費用		
	泓富資產管理有限公司	24,378	24,865
	樓宇管理人酬金		
	高衛物業管理有限公司	318	303
	停車場管理人酬金		
	高衛物業管理有限公司	29	28
	港基物業管理有限公司	21	20

簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

48

22 關連人士及關聯人士交易(續)

泓富產業信託

與關連人士及關聯人士之結餘如下：

		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)
應付以下公司款項			
港基物業管理有限公司	(a)	172	556
進達車場管理有限公司	(a)	289	287
Goodwell-Prosperty Property Services Limited	(a)	2,457	2,401
高衛物業管理有限公司	(a)	5,437	4,618
就租賃本集團之物業存放 於本集團之按金			
進達車場管理有限公司	(a)	161	160
高衛物業管理有限公司	(a)	546	546

附註：

- 該等公司為泓富產業信託之主要持有人(即房地產投資信託基金守則所界定持有10%或以上未發行基金單位之持有人)長江實業之附屬公司。
- 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為泓富產業信託的受託人。
- 泓富資產管理有限公司為泓富產業信託的管理人。

根據房地產投資信託基金守則，對信託基金管理人及發展項目之所有業主，以及彼等之業權繼承人(包括長江實業集團之成員公司)具約束力之大廈公契，在技術上構成本集團與長江實業集團之間之合約。就樓宇管理服務而向樓宇管理人(為長江實業之全資附屬公司)支付之酬金構成一項關連人士交易。於報告期間，從樓宇基金(按本集團所擁有相關物業之比例)向樓宇管理人支付之酬金為368,000港元(二零二二年：351,000港元)。

23. 資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團就提升投資物業擁有已訂約但並未計提撥備的資本承擔約為10,356,000港元(二零二二年十二月三十一日：9,871,000港元)。

表現概覽

49

二
〇
二
三
年
中
期
報
告

業績分析

	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)
收益	217,395	218,568
物業收入淨額	167,817	172,244
未計與基金單位持有人交易的期內(虧損)/溢利	(38,515)	78,748
可分派收入	113,771	131,395
每基金單位基本(虧損)/溢利(港元)	(0.03)	0.05
每基金單位分派(港元)	0.0745	0.0875

主要資產及負債

	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)
	投資物業	9,703,000
借貸(不包括銀行融資籌辦費用)	(2,340,000)	(2,340,000)
基金單位持有人應佔資產淨值	6,970,235	7,098,489
每基金單位資產淨值(港元)	4.59	4.71

表現概覽

50 其他資料

泓富產業信託

	二零二三年 六月三十日 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 (經審核)
期內／年內最高成交價(港元)	2.39	3.11
最高成交價相對資產淨值之折讓	(47.9%)	(34.0%)
期內／年內最低成交價(港元)	1.65	1.60
最低成交價相對資產淨值之折讓	(64.1%)	(66.0%)
根據期末／年末之市價計算之 每基金單位之淨收益率 ¹	8.5%	8.2%

附註：

1. 截至二零二三年六月三十日止六個月之年度收益率乃根據每基金單位分派0.0745港元及於二零二三年六月三十日基金單位收市價1.76港元計算。截至二零二二年十二月三十一日止年度，收益率乃根據每基金單位分派0.1625港元及於二零二二年十二月三十日之基金單位收市價1.99港元計算。

投資物業組合

於二零二三年六月三十日

51

二
〇
二
三
年
六
月
三
十
日

物業	類型	租期	租約到期日	地點	估值 百萬港元
都會大廈	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍紅磡 都會道10號	2,768
泓富產業 千禧廣場	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港北角 英皇道663號	2,067
創業街9號	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍觀塘 創業街9號	973
泓富廣場	C	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍觀塘 成業街6號	1,650
潮流工貿中心	I/O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍荔枝角 青山道682號	1,074
創富中心(部分)	I/O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍觀塘 創業街25號	826
新寶中心(部分)	I	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍新蒲崗 五芳街10號	345
總計					9,703

附註：物業類型：O－寫字樓·C－商業·I/O－工商綜合·I－工業

公司資料

52

泓富產業信託

信託基金管理人之董事會

趙國雄
主席兼非執行董事

林惠璋
非執行董事

黃麗虹
執行董事兼行政總裁

馬勵志
非執行董事

藍鴻震
獨立非執行董事

孫潘秀美
獨立非執行董事

黃桂林
獨立非執行董事

吳秀濛
獨立非執行董事

信託基金管理人之公司秘書

Tricor Corporate Secretary Limited

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

泓富產業信託之核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

仲量聯行有限公司

主要往來銀行

星展銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑永亨銀行有限公司

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

註冊辦事處

香港
九龍紅磡都會道6號
置富都會9樓901室

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-16室

股份代號

香港聯合交易所有限公司：808

投資者關係

電話：+852 2169 0928
傳真：+852 2169 0968
電郵：prosperityenquiry@esr.com

網址

www.prosperityreit.com

重要日期

中期業績公告
二零二三年八月十七日

暫停辦理基金單位持有人
就中期分派過戶登記手續
二零二三年九月四日至
二零二三年九月五日(包括首尾兩日在內)

中期分派日期
二零二三年九月十四日

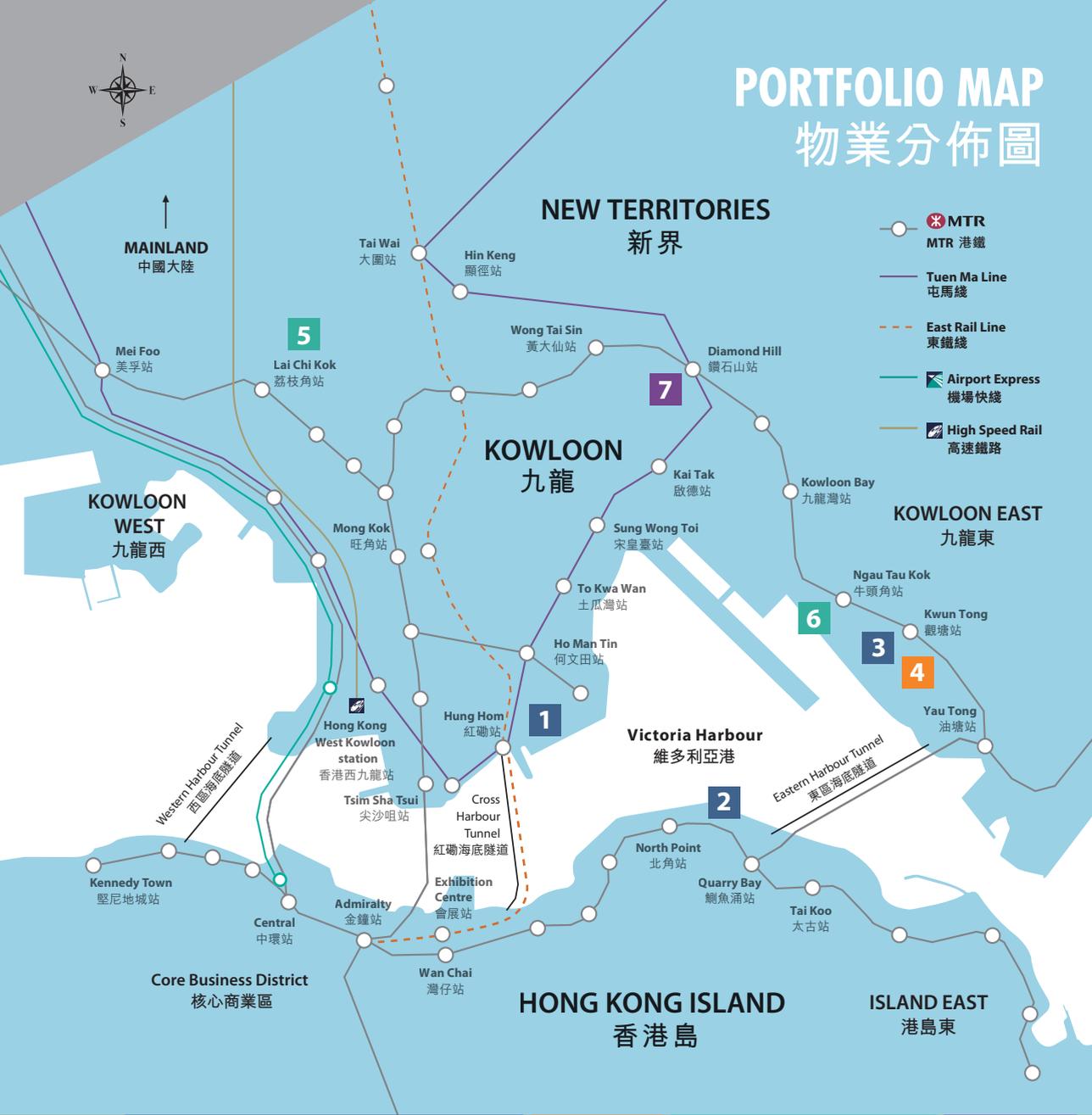
The interim report 2023 (in both English and Chinese versions) ("Interim Report") has been posted on Prosperity REIT's website at www.prosperityreit.com and the website of Hong Kong Exchanges and Clearing Limited at www.hkexnews.hk. Unitholders who have chosen (or are deemed to have consented) to receive Prosperity REIT's Corporate Communication (including but not limited to annual report, interim report, notice of meeting, listing documents, circular and proxy form) by electronic means through Prosperity REIT's website and who for any reason have difficulty in receiving or gaining access to the Interim Report posted on Prosperity REIT's website may request a printed copy of the Interim Report free of charge.

Unitholders may at any time change the choice of means of receipt (i.e. in printed form or by electronic means through Prosperity REIT's website) and/or language of Prosperity REIT's Corporate Communication by reasonable prior notice in writing to Prosperity REIT's unit registrar, Computershare Hong Kong Investor Services Limited, either by post or by email to prosperityreit.ecom@computershare.com.hk

本二零二三年中期報告(「中期報告」)中英文版本均已於泓富產業信託網站 www.prosperityreit.com 及香港交易及結算有限公司網站 www.hkexnews.hk 登載。選擇(或被視為同意)透過泓富產業信託網站收取電子版本之企業通訊(包括但不限於年報、中期報告、會議通告、上市文件、通函及代表委任表格)之基金單位持有人，及因任何理由於收取或接收登載於泓富產業信託網站之中期報告時遇有困難之基金單位持有人，可要求免費索取中期報告之印刷本。

基金單位持有人可以郵寄方式向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發出合理的事先書面通知或電郵至 prosperityreit.ecom@computershare.com.hk，隨時更改其對有關泓富產業信託企業通訊的收取方式(即印刷本或透過泓富產業信託網站收取電子版本)及/或語文版本之選擇。

PORTFOLIO MAP 物業分佈圖



- MTR 港鐵
- Tuen Ma Line 屯馬綫
- East Rail Line 東鐵綫
- Airport Express 機場快綫
- High Speed Rail 高速鐵路

GRADE A OFFICE 甲級寫字樓



1 The Metropolis Tower
都會大廈

2 Prosperity Millennia Plaza
泓富產業千禧廣場

3 9 Chong Yip Street
創業街9號

COMMERCIAL 商用物業



4 Prosperity Place
泓富廣場

INDUSTRIAL / OFFICE 工商綜合物業



5 Trendy Centre
潮流工貿中心

6 Prosperity Center Property (portion)
創富中心 (部分)

INDUSTRIAL 工業物業



7 New Treasure Centre Property (portion)
新寶中心 (部分)



Stock Code 股份代號 : 808

Manager 管理人



Prosperity REIT is managed by
ARA Asset Management (Prosperity) Limited
泓富產業信託
由泓富資產管理有限公司管理



www.prosperityreit.com

