



PROSPERITY
REIT 泓富產業信託

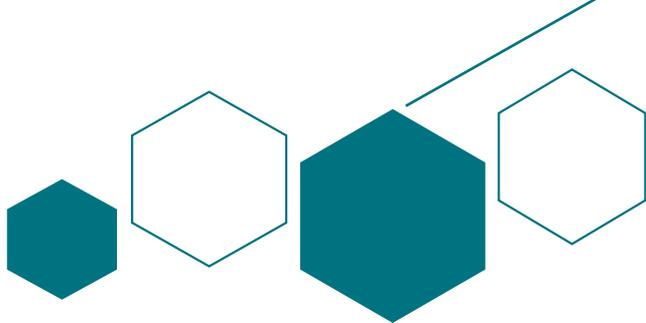
Stock Code 股份代號：808

Building for the Future

精益求精 開拓未來

2022
Interim Report
中期報告





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

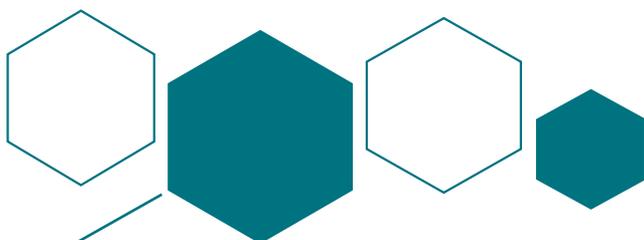
泓富資產管理有限公司為亞騰資產管理有限公司之全資附屬公司。亞騰資產管理有限公司是ESR集團旗下管理的公司之一。ESR集團是由新經濟驅動的亞太區最大不動產管理公司，以及全球第三大上市地產投資管理公司。

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。

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。展現蜂巢般的精湛工藝，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

24

審閱簡明綜合
財務報表報告

26

簡明綜合財務報表

51

表現概覽

53

投資物業組合

54

公司資料

業績摘要

每基金單位分派¹

 **2.9%**

二零二二年上半年 **0.0875 港元**

二零二一年上半年 **0.0901 港元**

物業估值

 **0.7%**

於二零二二年六月三十日 **9,894,000,000 港元**

於二零二一年十二月三十一日 **9,967,000,000 港元**

資產負債比率

 **0.1%**²

於二零二二年六月三十日 **23.1%**

於二零二一年十二月三十一日 **23.0%**

租用率

0%²

於二零二二年六月三十日 **96.0%**

於二零二一年六月三十日 **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二零二二年六月三十日止六個月（「報告期間」）的業績摘要：

	截至二零二二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零二一年 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	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%)

營運資料

	截至二零二二年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	截至二零二一年 六月三十日止 六個月 (未經審核)	百分比變化 增加／(減少)
收益	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

主要財務數字

	於二零二二年 六月三十日 (未經審核)	於二零二一年 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	4.81 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

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

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%

於報告期間，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。

管理層討論及分析

美國於二零二二年六月錄得按年9.1%的高通脹率。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。

管理層討論及分析

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、恢復新股上市申請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(屯馬線與東鐵線之交匯車站)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。

管理層討論及分析

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(定義見組成泓富產業信託的信託契約(「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%。

附註：

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。

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。

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。

管理層討論及分析

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	9,894,000	9,967,000

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。

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、健全之內部監控及對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，採納應用其遵例手冊（「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。

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，董事會由七名成員（其中包括五名男性及兩名女性）組成，其中三名為獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。根據信託基金管理人組織章程，所有董事（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。

企業管治

董事會主席及行政總裁(「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》(「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其之關係，以及審閱財務報告系統、風險管理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及管理團隊合作，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(其中包括)四名董事組成，即黃麗虹女士(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。

企業管治

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。

提名委員會由董事會選派委任，現時由四名成員組成，即趙國雄博士（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、信託基金管理人之主管人員及其他僱員作具體查詢，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

自泓富產業信託二零二一年年報刊發後，董事資料變更如下：

1. 孫潘秀美女士於二零二二年五月二十日獲委任為香港上市公司長江實業集團有限公司之獨立非執行董事。

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。

關連人士交易

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	截至二零二二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	於二零二二年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	334,722	176,961
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	949,158	543,099
總計			1,283,880	720,060

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	截至二零二二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	303,252
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	27,371
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	20,254
總計			350,877

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

關連人士交易 — 開支

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	截至二零二二年六月三十日止六個月之開支 港元
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有入之附屬公司 ¹	物業管理及租賃管理費	5,097,062
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有入之附屬公司 ¹	市場推廣服務費	7,063,171
進達車場管理有限公司	主要持有入之附屬公司 ¹	停車場租賃代理費	1,630,647
總計			13,790,880

附註：

1. 主要持有入為長江實業。

關連人士交易

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)。

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，故此於二零二二年六月三十日，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	4,253,399
高衛物業管理有限公司	1,881,471
進達車場管理有限公司	583,762
港基物業管理有限公司	52,236
總計	6,770,868

關連人士交易

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	截至二零二二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	24,864,681
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	1,489,094
總計			26,353,775

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香港聯合交易所有限公司回購合共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		總代價 (不包括費用) 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二二年				
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
	14,894,000			42,844

所有回購之基金單位(包括以代價約1,973,000港元回購而於二零二一年十二月三十一日尚未註銷之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。

關連人士交易

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	於二零二二年 六月三十日 基金單位數目	於二零二二年 六月三十日 持有基金單位 百分比 ⁵	於二零二一年 十二月三十一日 基金單位數目
Total Win Group Limited ¹	176,328,129	11.78%	176,328,129
Wide Option Investments Limited ¹	98,883,559	6.61%	98,883,559
香港中央結算(代理人)有限公司 ²	1,102,787,781	73.68%	1,109,060,091
泓富資產管理有限公司 ³	12,836,818	0.86%	6,425,968
藍鴻震 ⁴	350,000	0.02%	350,000

附註：

1. Total Win Group Limited(「**Total Win**」)於二零二二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。於二零二二年六月三十日，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**」)於二零二二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，於二零二二年六月三十日，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

2. 香港中央結算(代理人)有限公司於二零二二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。
3. 泓富資產管理有限公司於二零二二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。
4. 藍鴻震博士於二零二二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。
5. 於二零二二年六月三十日之已發行基金單位總數為1,496,625,180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)於二零二二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

於二零二二年六月三十日，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	12,836,818	0.86%
藍鴻震	350,000	0.02%

附註：

1. 於二零二二年六月三十日之已發行基金單位總數為1,496,625,180個。

除上文披露者外，於二零二二年六月三十日，概無信託基金管理人之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

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26頁至50頁之泓富產業信託及其附屬公司之簡明綜合財務報表，當中包括截至二零二二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
二零二二年八月十一日

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	4	218,568	224,389
物業管理費用		(5,097)	(5,356)
物業營運支出	6	(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	7	(4,158)	(4,251)
投資物業之公平值變動		(82,312)	(195,965)
融資成本	8	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	9	(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)	10	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 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (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))	131,395	138,110
向基金單位持有人分派：		
截至六月三十日止六個月	131,395	138,110
每基金單位分派(港元)(附註(ii))	0.0875	0.0901

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%，而泓富資產管理有限公司(「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) 就正數的融資成本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)及減去宣佈分派日期前回購及註銷之零個基金單位(二零二一年：1,694,000個基金單位)計算。

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	11	9,894,000	9,967,000
衍生金融工具	13	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	13	10,456	-
貿易及其他應收款項	12	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	13	-	4,823
借貸	14	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	13	2,444	17,746
貿易及其他應付款項	15	181,466	190,936
應付關聯公司款項	16	6,771	8,219
借貸	14	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)	17	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)	18	4.81	4.83

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

	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。

基金單位持有人應佔資產淨值 簡明綜合變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	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)
於二零二一年一月一日之基金單位 持有人應佔資產淨值(經審核)	3,301,594	-	(91,278)	4,332,190	7,542,506
營運					
未計與基金單位持有人交易的 期內虧損	-	-	-	(73,677)	(73,677)
已付及應付分派	-	-	-	(138,110)	(138,110)
扣除與基金單位持有人交易後 期內全面開支總額	-	-	-	(211,787)	(211,787)
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	25,077	-	-	-	25,077
回購基金單位(附註(i))	(10,765)	(5,081)	-	-	(15,846)
於二零二一年六月三十日之 基金單位持有人應佔資產淨值	3,315,906	(5,081)	(91,278)	4,120,403	7,339,950

附註(i)：

截至二零二一年六月三十日止六個月，信託基金管理人購回合共5,386,000個泓富產業信託基金單位，總代價約為15,800,000港元(不包括開支)，其中3,692,000個基金單位已於報告期間結束前註銷。餘下1,694,000個回購之基金單位(代價約為5,081,000港元)於二零二一年六月三十日並未註銷，確認為其他儲備。該等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。

簡明綜合現金流量表

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 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金	155,530	175,451
已付利得稅	-	(7,363)
經營活動所得現金淨額	155,530	168,088
投資活動：		
已收利息	133	510
投資物業之額外支出	(9,312)	(1,965)
投資活動所用現金淨額	(9,179)	(1,455)
融資活動：		
支付定期貸款利息	(22,561)	(22,625)
向基金單位持有人作出之分派	(129,509)	(136,409)
回購基金單位之款項	(42,855)	(10,765)
融資活動所用現金	(194,925)	(169,799)
現金及現金等值物之減少淨額	(48,574)	(3,166)
期初之現金及現金等值物	205,960	351,788
期末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	157,386	348,622

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

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滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

3 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呈列者相同。

應用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

於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／或此等簡明綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

4 收益

	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)
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

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，乃隨時間流逝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，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

截至二零二二年六月三十日止六個月

5 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)

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

截至二零二二年六月三十日止六個月

5 分部資料(續)

截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)

	泓富產業			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
	都會大廈 千港元	千禧廣場 千港元	創業街9號 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)

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

6 物業營運支出

	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)
樓宇管理開支	20,800	18,528
水電費	2,409	2,571
停車場營運開支	4,072	4,033
市場推廣服務費	7,063	5,444
租賃佣金	964	2,279
維修保養	1,447	3,622
估值費(付予主要估值師)	93	96
核數師費用	644	644
其他收費	3,735	1,389
	41,227	38,606

7 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
	4,158	4,251

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

8 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)
銀行借貸利息支出	16,847	15,849
經利率掉期之實現支出	9,648	10,740
	26,495	26,589
衍生金融工具之公平值變動	(63,483)	(18,480)
	(36,988)	8,109

9 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
	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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

10 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。

11 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／年度結束時之公平值	9,894,000	9,967,000

- (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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

11 投資物業(續)

(i) (續)

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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。

估值時所採用的資本化率介乎3.7%至4.3%(二零二一年：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。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，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

截至二零二二年六月三十日止六個月

12 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：信貸虧損撥備	(2,475)	(1,278)
	4,771	3,976
按金及預付款項及其他應收款項	9,376	8,687
	14,147	12,663

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
	4,771	3,976

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

13 衍生金融工具

	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)
基於貼現現金流反映於簡明綜合財務狀況表：		
非流動資產	32,902	-
非流動負債	-	(4,823)
流動資產	10,456	-
流動負債	(2,444)	(17,746)
	40,914	(22,569)

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：

於二零二二年六月三十日，名義總額為1,837,000,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,640,000,000港元)之合約將於二零二二年九月至二零二六年九月到期(二零二一年十二月三十一日：二零二二年九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1.254%至2.720%不等(二零二一年十二月三十一日：1.254%至1.918%)，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。

衍生金融工具之公平值總額增加63,483,000港元，於截至二零二二年六月三十日止六個月之損益賬內確認(截至二零二一年六月三十日止六個月：18,480,000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

截至二零二二年六月三十日止六個月

13 衍生金融工具 (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)
	2,327,153	2,323,219
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
	2,327,153	2,323,219
減：流動負債下所示於一年內到期款項	(1,537,739)	(1,535,064)
	789,414	788,155

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

14 借貸(續)

本集團於二零二二年六月三十日與二零二一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) 1,540,000,000港元之無抵押定期貸款按香港銀行同業拆息浮動利率加年利率0.82%計息，須於二零二二年十一月三十日全數償還；
- (ii) 430,000,000港元之無抵押循環貸款按香港銀行同業拆息浮動利率加年利率0.82%計息，須按要求償還；及
- (iii) 800,000,000港元之無抵押可持續發展掛鈎定期貸款，按香港銀行同業拆息加年利率1.05%計息，須於二零二六年八月三十一日償還。息率將與泓富產業信託之可持續發展表現掛鈎，按達到預定主要表現指標之程度可獲得扣減。該定期貸款融資包括參考替代基準的條款及使用替代基準利率的具體事件。

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／年初結餘	16,781	12,060
新增	-	12,700
期／年內攤銷	(3,934)	(7,979)
期／年末結餘	12,847	16,781

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

15 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
— 關聯人士	720	727
預收租金		
— 外方	5,287	4,913
其他應付款項	39,244	43,119
	181,466	190,936

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
	1,518	2,893

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)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

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	1,503,747,330	3,234,263
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	1,496,625,180	3,213,904

於報告期間結束後，以每基金單位2.3986港元(二零二一年十二月三十一日：3.0815港元)之價格向信託基金管理人發行5,065,557個基金單位(二零二一年十二月三十一日：3,987,172個基金單位)，作為支付部分相關分派期間對上一季度之基本費用及浮動費用。根據泓富產業信託於二零二二年六月三十日之收市價，基金單位持有人之每基金單位之基金價格為2.40港元(二零二一年十二月三十一日：3.08港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

17 已發行基金單位(續)

回購基金單位之詳情如下：

回購月份	基金單位 回購數目	基金單位之購買價格		所支付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二二年				
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
	14,894,000			42,844
淨開支				11
				42,855

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香港聯合交易所有限公司回購合共14,894,000個基金單位，總代價約為42,800,000港元(不包括費用)。所有回購之基金單位(包括以代價約1,973,000港元回購而於二零二一年十二月三十一日尚未註銷之639,000個基金單位)已於報告期間結束前註銷。

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二零二二年六月三十日已發行基金單位總數1,496,625,180個(二零二一年十二月三十一日：1,503,747,330個)計算。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

19 主要非現金交易

期內，信託基金管理人賺取24,865,000港元之管理人費用(二零二一年：25,347,000港元)，其中24,333,000元(二零二一年：24,807,000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12,183,000港元之金額(二零二一年：12,476,000港元)已透過向信託基金管理人發行基金單位支付，而包括於應付管理人費用內之餘額12,150,000港元(二零二一年十二月三十一日：12,287,000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1,709,259,000港元(二零二一年十二月三十一日：1,680,311,000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8,217,643,000港元(二零二一年十二月三十一日：8,286,689,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二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：

	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)
租金及租金相關收入			
進達車場管理有限公司	(a)	335	332
高衛物業管理有限公司	(a)	949	1,049
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	(a)	1,631	1,645
物業管理費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	5,097	5,356
市場推廣服務費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	7,063	5,444
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(b)	1,489	1,505
管理人費用			
泓富資產管理有限公司	(c)	24,865	25,347
樓宇管理人酬金			
高衛物業管理有限公司	(a)	303	300
停車場管理人酬金			
高衛物業管理有限公司	(a)	28	27
港基物業管理有限公司	(a)	20	20

簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年六月三十日止六個月

22 關連人士及關聯人士交易(續)

與關連人士及關聯人士之結餘如下：

		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)
應付以下公司款項			
港基物業管理有限公司	(a)	52	759
進達車場管理有限公司	(a)	584	297
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	4,253	2,517
高衛物業管理有限公司	(a)	1,882	4,646
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)	177	176
高衛物業管理有限公司	(a)	543	551

附註：

- (a) 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)長江實業集團有限公司(「長江實業」)之附屬公司。
- (b) 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。
- (c) 泓富資產管理有限公司為泓富產業信託的管理公司。

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351,000港元(二零二一年：347,000港元)。

表現概覽

業績分析

	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	218,568	224,389
物業收入淨額	172,244	180,427
未計與基金單位持有人交易的期內溢利／(虧損)	78,748	(73,677)
可分派收入	131,395	138,110
每基金單位基本溢利／(虧損) (港元)	0.05	(0.05)
每基金單位分派 (港元)	0.0875	0.0901

主要資產及負債

	二零二二年	二零二一年
	六月三十日 千港元 (未經審核)	十二月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	9,894,000	9,967,000
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	7,191,570	7,262,603
每基金單位資產淨值 (港元)	4.81	4.83

表現概覽

其他資料

	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)
期內／年內最高成交價(港元)	3.11	3.19
最高成交價相對資產淨值之折讓	(35.3%)	(34.0%)
期內／年內最低成交價(港元)	2.35	2.38
最低成交價相對資產淨值之折讓	(51.1%)	(50.7%)
根據期末／年末之市價計算之每基金單位之淨收益率 ¹	7.3%	5.7%

- 1 截至二零二二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0.0875港元及於二零二二年六月三十日基金單位收市價2.40港元計算。截至二零二一年十二月三十一日止年度，收益率乃根據每基金單位分派0.1763港元及於二零二一年十二月三十一日之基金單位收市價3.08港元計算。

投資物業組合

於二零二二年六月三十日

物業	類型	租期	租約到期日	地點	於二零二二年
					六月三十日 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	2,929
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	2,122
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	1,003
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	1,030
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	334
總計					9,894

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

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

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

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
二零二二年八月十一日

暫停辦理基金單位持有人就
中期分派過戶登記手續
二零二二年八月二十九日至
二零二二年八月三十日
(包括首尾兩日在內)

中期分派日期
二零二二年九月八日

The interim report 2022 (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.com@computershare.com.hk

本二零二二年中期報告（「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.com@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



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)



www.prosperityreit.com



Stock Code 股份代號 : 808

Manager 管理人



ARA Asset Management (Prosperity) Limited
泓富資產管理有限公司

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

