

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文件之內容概不負責，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文件全部或任何部分內容而產生或因依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

## 截至二零一二年十二月三十一日止年度末期業績公佈

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）根據於二零零五年十一月二十九日訂立並經於二零零五年十二月十二日訂立之首份補充契約、於二零零七年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零八年五月十四日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約及於二零一一年十二月二十九日訂立之第五份補充契約所修訂之信託契約（統稱「信託契約」）成立之房地產投資信託基金。泓富產業信託於二零零五年十二月十六日（「上市日」）成為首個由私人機構籌組在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之房地產投資信託基金。泓富產業信託於本港擁有七項多元化高質素商用物業。

信託基金管理人欣然公佈泓富產業信託及其附屬公司截至二零一二年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零一一年同期之比較數字如下：

### 業績摘要

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
每基金單位分派 （「每基金單位分派」）	0.1354港元	0.1202港元	12.6%

主要財務數字	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一一年 十二月三十一日	百分比變化 增加／（減少）
每基金單位資產淨值	4.24港元	3.62港元*	17.1%
物業估值	7,952,000,000港元	6,991,000,000港元	13.7%
資產負債比率**	22.4%	25.6%	(3.2%) <sup>1</sup>

營運資料	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
收益	308,400,000港元	275,600,000港元	11.9%
物業收入淨額	239,500,000港元	211,500,000港元	13.2%
平均單位實際租金	每平方呎16.94港 元	每平方呎15.05港 元	12.6%
租用率 （於十二月三十一日）	98.5%	98.8%	(0.3%) <sup>1</sup>
租戶續租率	71.5%	66.9%	4.6% <sup>1</sup>
租金調升率	36.1%	14.8%	21.3% <sup>1</sup>
成本對收益比率	22.3%	23.3%	(1.0%) <sup>1</sup>

\* 因香港會計準則第12號之修訂，於二零一一年十二月三十一日之每基金單位資產淨值經已重列。

\*\* 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。

<sup>1</sup> 絕對變動

## 分派

按信託基金管理人政策，泓富產業信託將分派相等於泓富產業信託截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之年度可分派收入 100% 之款項予泓富產業信託基金單位持有人。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%。

## 業務回顧

二零一二年是泓富產業信託成果豐碩的一年，我們的基金單位價格顯著上升，並取得驕人的營運業績。

強勁的基金單位價格表現反映了泓富產業信託值得稱許的成績，以及投資者在市況波動下對防守性投資的需求意欲續增。在二零一二年，泓富產業信託的基金單位價格上升 56.7%，相比恒生指數僅錄得 22.9% 的升幅。

於報告年度內，受惠於非核心辦公室物業市場的抗逆能力，可分派收入按年（「**按年**」）增長 14.3%。泓富產業信託物業組合的估值按年上升 13.7% 至 7,952,000,000 港元，主要由於租金收益增加所致。於二零一二年十二月三十一日，每基金單位資產淨值為 4.24 港元，按年增長 17.1%。

本人欣然宣佈，對基金單位持有人的每基金單位分派總額為 0.1354 港元，按年增加 12.6%，分派收益率高達 5.8%<sup>2</sup>。

## 市場回顧

回顧二零一二年，全球面對重重挑戰，先是持續的歐債危機，再有美國財政的不明朗因素，以及中國內地經濟硬著陸的潛在風險。全賴環球各國的中央政府採取果斷的刺激經濟措施，大部份問題得以在年底前逐步解決。然而，短期內環球市場仍難全面復甦。隨著主要外貿夥伴的疲弱經濟步伐，香港全年實質本地生產總值只輕微增長 1.4%，為二零零九年以來最少的增幅<sup>3</sup>。

---

<sup>2</sup> 以泓富產業信託於二零一二年十二月三十一日之基金單位收市價 2.35 港元為基準

<sup>3</sup> 資料來源：香港政府統計處

在此市況下，香港寫字樓物業市場也不能倖免。然而，泓富產業信託旗下物業策略性地座落於非核心商業區，因此於報告年度內，仍能受惠於理想的供求狀況。

在需求方面，不明朗的營商環境進一步誘使企業將寫字樓遷往非核心商業區。因此，儘管核心商業區（「**核心商業區**」）的市場氣氛欠佳，非核心地區的租金仍能保持其抗逆能力。至於供應方面，基於全港新寫字樓空間的供應有限，故此年內整體寫字樓市場的空置率維持介乎3.4%至4.4%<sup>4</sup>的偏低水平。在需求穩健但供應極為緊張的支持下，非核心地區寫字樓物業市場在疲弱經濟下仍擁有相當的強韌性。

### 營運回顧

於報告年度內，鑒於非核心寫字樓物業市場的抗逆能力，收益按年增長11.9%至308,400,000港元。審慎的成本監控令成本對收益比率下調至22.3%。因此，物業收入淨額躍升13.2%至239,500,000港元。

物業組合租用率於二零一二年十二月三十一日維持於98.5%的穩定水平。平均單位實際租金躍升至每平方呎16.94港元，按年增長12.6%。憑著我們積極的租務策略及穩固的租戶關係，於報告年度內，租戶續租率進一步提升至71.5%。租金調升率達到36.1%的驕人水平。於二零一二年十二月三十一日，資產負債比率則保持在22.4%的審慎水平。

年內的重點為泓富廣場根據香港特區政府的工廈活化計劃，獲批由工商綜合用途轉為商業用途，這容許泓富廣場加入商業元素，吸納不斷擴大的東九龍優質商業租戶群。

### 前瞻

儘管年底各個經濟指標紛紛開始改善，但我們預期二零一三年的全球經濟依然脆弱。然而，抗逆能力較強的香港非核心寫字樓物業市場的增長動力仍相當穩健。

---

<sup>4</sup> 資料來源：仲量聯行

我們一直致力向基金單位持有人提供穩定及可持續之回報。鑒於未來宏觀經濟狀況不明，我們將積極管理及優化資產，以推動租金及物業估值增長。我們物業組合中的工商綜合元素令其得以受惠於工廈活化計劃。我們將繼續善用此難得的機遇，從而優化我們的物業組合。最後同樣重要的是，我們將審慎管理營運及財務成本，以應對不明朗局勢下的任何突發事件。

過去，我們曾順利過度困難的市況，我們深信將來亦能成功克服種種挑戰。基於寫字樓遷往非核心商業區的趨勢持續，及我們在東九龍的策略位置，除非有不可預見的情況，否則泓富產業信託憑藉強健的基礎，仍可在全球經濟不穩的情況下保持其強韌性。

### 致意

本人謹此感謝各位董事、管理團隊、員工、服務供應商及業務合作夥伴對泓富產業信託的成就作出的貢獻。

本人亦謹此祝賀黃麗虹女士，其最近晉升為行政總裁。黃女士自泓富產業信託上市以來一直為投資及資產管理團隊的要員。

我們特別感謝香港董事學會頒授二零一二年度傑出董事獎予董事會。我們的企業管治常規獲權威性機構肯定，對我們投下信心的一票，實為我們的榮譽。

最後，本人謹此對我們的基金單位持有人深表謝意，感謝年內一直的支持與信任。

作為泓富產業信託管理人之  
泓富資產管理有限公司

主席  
趙國雄

香港，二零一三年二月二十八日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

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，包括兩座甲級寫字樓、兩座商用物業、兩座工商綜合物業及一座工業物業之全部或一部分。於二零一二年十二月三十一日，可出租總面積為 1,215,579 平方呎，另有合共 430 個車位。

於二零一二年十二月三十一日，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
<b>甲級寫字樓</b>					
都會大廈	紅磡	271,418	98	2,773	97.9%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,632	99.6%
<b>商用物業</b>					
海名軒（部分）	紅磡	77,021	-	436	100.0%
泓富廣場	觀塘	240,000	83 <sup>5</sup>	1,301	96.1%
<b>工商綜合物業</b>					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	818	99.2%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	726	100.0%
<b>工業物業</b>					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	266	98.5%
<b>總計</b>		<b>1,215,579</b>	<b>430</b>	<b>7,952</b>	<b>98.5%</b>

<sup>5</sup> 泓富廣場的車位數目由 60 個增至 83 個，以符合於二零一二年第四季由工商綜合用途轉為商業用途之要求。

憑藉信託基金管理人之專業管理知識，泓富產業信託於報告年度取得自然增長。於二零一二年十二月三十一日錄得租用率高達 98.5%，反映基金管理人採取之租賃策略有效。由於收益增加，加上有效地精簡營運，故成本對收益比率維持於 22.3% 之相對較低水平。

	租用率(%)	租用率(%)	百分比變化 <sup>6</sup> 增加／(減少)
	於二零一二年 十二月三十一日	於二零一一年 十二月三十一日	
<b>甲級寫字樓</b>			
都會大廈	97.9	98.5	(0.6%)
泓富產業千禧廣場	99.6	100.0	(0.4%)
<b>商用物業</b>			
海名軒(部分)	100.0	100.0	-
泓富廣場	96.1	98.8	(2.7%)
<b>工商綜合物業</b>			
潮流工貿中心	99.2	96.3	2.9%
創富中心(部分)	100.0	99.2	0.8%
<b>工業物業</b>			
新寶中心(部分)	98.5	100.0	(1.5%)
<b>物業組合</b>	<b>98.5</b>	<b>98.8</b>	<b>(0.3%)</b>

### 投資回顧

鑑於目前經濟狀況不明朗，信託基金管理人將採取審慎之收購策略，並僅會考慮整體上對泓富產業信託及基金單位持有人有利之收購目標。於二零零八年五月，泓富產業信託獲得基金單位持有人批准，擴展其收購範圍至投資寫字樓、商業及零售物業，且無地域限制。現時，信託基金管理人能夠在合適之機會來臨時，靈活地把握投資機會，藉收購收益增長項目和資產增值，促進增長。

<sup>6</sup> 絕對變動

## 資產增值

信託基金管理人之一貫管理策略為提供優質租賃空間，藉以實現租金持續增長。為此，我們已制訂大規模之資產增值措施，並予持續執行。二零一二年，都會大廈、泓富廣場及潮流工貿中心進行多項資產增值工程。於二零一三年，信託基金管理人將繼續在整個物業組合中進行資產增值措施，並審慎策劃其回報期。

## 都會大廈

都會大廈位於紅磡商業區之黃金地段，維港美景一覽無遺，交通方便，附近有港鐵東鐵線紅磡站、紅磡海底隧道、若干巴士總站及的士站。環保空中花園於二零一零年落成後，為進一步加強租戶和社會大眾的綠色生活和環保意識，二零一二年於入口大堂位置安裝設計匠心獨運的綠化牆。

## 泓富廣場

泓富廣場座落於九龍東觀塘區，該區近年經歷龐大發展而成為新商業樞紐。於二零一二年，環保空中花園的混凝土圍牆被更換為強化玻璃牆，使租戶可以毫無阻隔地飽覽維多利亞港以及啓德郵輪碼頭的美景。此外，一幅綠化牆已設置於停車場入口處，以建立一個環保環境以及提高租戶與社區的環保意識。

泓富廣場根據工廈活化計劃，由工商綜合用途轉作商業用途的特別豁免已於二零一二年第四季生效。相關加建及改裝工程已呈交政府批准，預期於二零一三年上半年完成。上述用途轉變後，泓富廣場將成為九龍東區內優質商業地標。

## 潮流工貿中心

潮流工貿中心位於荔枝角青山道，為九龍成衣及時裝批發業之心臟地帶。為提升租戶的工作環境及增加該物業的競爭力，公用洗手間及標準樓層載貨升降機大堂的翻新工程於二零一二年第四季開展，預計於二零一三年第二季竣工。



## 展望

自上市日以來，泓富產業信託克服了各種經濟不明朗因素所帶來的挑戰，藉對物業組合實行專業管理，取得理想業績。這亦有賴於 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 為泓富產業信託物業組合提供租賃及管理服務，信託基金管理人於二零一三年將會繼續發揮其專業管理之專長，為基金單位持有人創造穩定回報。

## 財務回顧

泓富產業信託組合內之各項物業於報告年度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
<b>甲級寫字樓</b>				
都會大廈	83,961	18,673	102,634	81,943
泓富產業千禧廣場	52,140	12,456	64,596	50,789
<b>商用物業</b>				
海名軒（部分）	15,461	5,405	20,866	16,225
泓富廣場	43,343	201	43,544	32,836
<b>工商綜合物業</b>				
潮流工貿中心	31,108	5,950	37,058	28,177
創富中心（部分）	25,006	2,895	27,901	20,934
<b>工業物業</b>				
新寶中心（部分）	10,101	1,666	11,767	8,567
<b>總計</b>	<b>261,120</b>	<b>47,246</b>	<b>308,366</b>	<b>239,471</b>

## 收益

報告年度內，收益增至 308,400,000 港元，較二零一一年多 32,800,000 港元或 11.9%。

收益包括租金及停車場收入 261,100,000 港元，加上租金相關收入 47,300,000 港元。租金及停車場收入比二零一一年多 28,600,000 港元或 12.3%。

### 物業收入淨額

報告年度的物業收入淨額為 239,500,000 港元，較二零一一年增加 28,000,000 港元或 13.2%，增長主要由於 36.1% 之強勁租金調升率，以及高水平的租戶續租率，因此在節省營運開支的同時亦能有更高的收入流。成本對收益比率減至 22.3%。

### 可分派收入

泓富產業信託於報告年度向基金單位持有人分派之年度可分派收入為 186,900,000 港元，每基金單位分派總額為 0.1354 港元。按信託基金管理人之計算，報告年度之年度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年度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 10,200,000 港元（相等於每基金單位 0.0074 港元），均已計入報告年度之綜合全面收益表。

於二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日半年度的可分派收入為 96,000,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0694 港元。於二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日的中期每基金單位分派為 0.0660 港元，於報告年度之每基金單位分派總額為 0.1354 港元，相當於分派收益率 5.8%<sup>7</sup>。每基金單位分派按年增長 12.6%，主要因報告年度內的強勁租金調升率及高租戶續租率促使物業收入淨額上升。

於二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日半年度的分派將於二零一三年四月十六日(星期二)派付。

---

<sup>7</sup> 以泓富產業信託於二零一二年十二月三十一日之基金單位收市價 2.35 港元為基準

### 流動資金及融資

於二零一二年十二月三十一日，泓富產業信託之貸款融資合共為 2,200,000,000 港元，當中包括一項 1,770,000,000 港元之定期貸款融資及一項 430,000,000 港元之循環信貸融資，年期均為五年，於二零一五年八月十六日屆滿。定期貸款融資已於二零一零年十二月十六日全部提取，20,000,000 港元的循環信貸融資已於二零一二年十二月三十一日獲提取。定期貸款須由二零一零年八月十六日起計五年內償還，並將於二零一五年八月十六日屆滿及須作支付。循環信貸融資須於每個到期日償還，並可於到期時再提取。

定期貸款融資及循環信貸融資均採用浮動利率計息。為對沖定期貸款之利率波動，泓富產業信託已透過其全資融資公司訂立一份基本型利率掉期協議，為其 80% 之定期貸款（即 1,416,000,000 港元）釐定由二零一零年十二月十六日至二零一五年六月十六日期間之利率，掉期利率（不包括 0.81% 之息差）為 1.335%。

於二零一二年十二月三十一日，泓富產業信託借貸總額（不包括籌辦費用）佔資產總額之百分比為 22.4%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 27.3%。

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

就報告年度，根據獨立估值師高力國際物業顧問（香港）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得益 947,700,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	6,991,000	5,934,000
額外支出	13,280	12,946
投資物業之公平值增加	947,720	1,044,054
年度終結時之公平值	<u>7,952,000</u>	<u>6,991,000</u>

### 資產之抵押

於二零一二年十二月三十一日，泓富產業信託賬面總值為 7,885,000,000 港元之若干項投資物業已為泓富產業信託之融資公司之銀行貸款融資作抵押。

泓富產業信託及其附屬公司已為 2,200,000,000 港元之貸款融資（包括一項 1,770,000,000 港元之定期貸款融資及一項 430,000,000 港元之循環信貸融資）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

於報告年度內，除信託基金管理人出售 19,424,000 個基金單位（信託基金管理人收取該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購回、出售或贖回泓富產業信託之基金單位。

### 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規範及程序。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，以及為遵從所有適用規例及法例將採用之若干企業管治政策及程序。信託基金管理人及泓富產業信託已採納及遵守之企業管治政策之主要部份概要將載列於泓富產業信託報告年度之年報內。於報告年度內，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文。

### **暫停辦理基金單位持有人過戶登記**

基金單位持有人過戶登記將於二零一三年四月五日(星期五)至二零一三年四月十日(星期三)(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二零一三年四月三日(星期三)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。末期分派將於二零一三年四月十六日(星期二)派付。

### **全年業績審閱**

泓富產業信託於報告年度之全年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。

### **公眾持有量**

就信託基金管理人所知,於二零一二年十二月三十一日,泓富產業信託超過 25%之已發行基金單位由公眾人士持有。

### **刊發年報**

泓富產業信託有關報告年度之年報將於二零一三年四月三十日(星期二)或之前寄發予基金單位持有人。

### **週年大會**

泓富產業信託之週年大會建議於二零一三年五月十日(星期五)召開。週年大會之通告將於適當時候予以公佈及向基金單位持有人寄發。

## 綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收益	3	308,366	275,627
物業管理費		(6,948)	(6,351)
物業營運支出		(61,947)	(57,764)
物業營運支出總額		(68,895)	(64,115)
物業收入淨額		239,471	211,512
利息收入		84	2,782
管理人費用		(36,837)	(32,569)
信託及其他支出		(7,060)	(6,728)
投資物業之公平值增加		947,720	1,044,054
融資成本	5	(43,590)	(46,202)
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前溢利		1,099,788	1,172,849
稅項	6	(25,073)	(21,358)
扣除與基金單位持有人交易前 年內溢利		1,074,715	1,151,491
向基金單位持有人分派		(186,868)	(163,518)
扣除與基金單位持有人交易後 年內溢利		887,847	987,973
其他全面收益			
現金流對沖之公平值變動		(10,881)	11,133
扣除與基金單位持有人交易後 年內全面收益總額		876,966	999,106
可供分派予基金單位持有人之收益		186,868	163,518
每基金單位基本溢利(港元)	7	0.78	0.85

## 分派表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
扣除與基金單位持有人交易前年內溢利	1,074,715	1,151,491
<b>調整：</b>		
管理人費用	36,774	32,514
投資物業之公平值增加	(947,720)	(1,044,054)
融資成本	10,153	10,137
遞延稅項	12,946	13,430
<b>可分派收入(附註 (i))</b>	<b>186,868</b>	<b>163,518</b>
<b>向基金單位持有人分派：</b>		
截至六月三十日止六個月每基金單位 0.0660 港元 (二零一一年：0.0595 港元) (附註(ii))	90,844	80,593
截至十二月三十一日止六個月每基金單位0.0694港元 (二零一一年：0.0607港元) (附註(iii))	96,024	82,925
	<b>186,868</b>	<b>163,518</b>
<b>每基金單位之分派總額(港元)</b>	<b>0.1354</b>	<b>0.1202</b>

### 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於有關財政年度扣除稅項後之綜合溢利，並作出調整以消除若干調整（定義見信託契約）之影響，並已記入有關財政年度之綜合全面收益表。

本年度調整項目包括：

- (a) 管理人費用總額為 36,837,000 港元（二零一一年：32,569,000 港元），其中以基金單位方式支付管理人費用為 36,774,000 港元（二零一一年：32,514,000 港元）（差額63,000港元（二零一一年：55,000 港元）以現金支付）；
  - (b) 投資物業之公平值增加 947,720,000 港元（二零一一年：1,044,054,000 港元）；
  - (c) 就會計融資成本 43,590,000 港元（二零一一年：46,202,000 港元）減現金融資成本33,437,000 港元（二零一一年：36,065,000 港元）之差額所作出之調整；及
  - (d) 遞延稅項撥備 12,946,000 港元（二零一一年(重列)：13,430,000 港元）。
- (ii) 截至二零一二年六月三十日止六個月之每基金單位之分派為0.0660 港元（二零一一年六月三十日止六個月：0.0595 港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入90,844,000港元（二零一一年六月三十日止六個月：80,593,000 港元），除以於二零一二年六月三十日已發行之基金單位加上分派期間後向信託基金管理人發行作為二零一二年第二季度之管理人費用之基金單位數目共1,375,762,318個基金單位（二零一一年六月三十日：1,355,008,050個基金單位）計算。分派已於二零一二年九月十八日分派予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零一二年十二月三十一日止六個月之每基金單位之分派為 0.0694 港元（二零一一年十二月三十一日止六個月：0.0607 港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入 96,024,000 港元（二零一一年十二月三十一日止六個月：82,925,000 港元），除以於二零一二年十二月三十一日已發行之基金單位加上分派期間後向信託基金管理人發行作為相關分派年度之最後季度之管理人費用之基金單位數目共 1,383,838,170 個基金單位（二零一一年十二月三十一日：1,365,888,233 個基金單位）計算。



## 綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
投資物業		7,952,000	6,991,000	5,934,000
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	8	7,672	8,265	8,002
可退回稅項		-	44	261
銀行結餘及現金		44,305	52,945	29,832
流動資產總額		51,977	61,254	38,095
資產總額		8,003,977	7,052,254	5,972,095
<b>非流動負債（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）</b>				
衍生金融工具		32,059	21,178	32,311
有抵押定期貸款	10	1,743,423	1,733,270	1,723,933
遞延稅項負債		132,723	119,777	106,347
非流動負債總額（不包括基金單位 持有人應佔資產淨值）		1,908,205	1,874,225	1,862,591
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	9	137,365	133,038	115,095
應付相關公司款項		10,245	11,431	8,113
有抵押循環貸款	10	20,000	35,000	26,000
稅項撥備		3,081	320	3,069
應付管理人費用		9,875	8,640	7,577
應付分派		96,024	82,925	73,534
流動負債總額		276,590	271,354	233,388
負債總額（不包括基金單位持有人 應佔資產淨值）		2,184,795	2,145,579	2,095,979
基金單位持有人應佔資產淨值		5,819,182	4,906,675	3,876,116
已發行基金單位（千個）	11	1,379,867	1,360,443	1,342,637
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值（港元）	12	4.24	3.62	2.91

## 附註

### (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條獲認可之一項香港集體投資計劃，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（「聯交所」）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》（「房地產投資信託基金守則」）監管。

泓富產業信託及其附屬公司（「本集團」）之主要業務，乃擁有並投資位於香港的商業物業（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。

### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號 （修訂本）	作為於二零一二年頒布香港財務報告準則 二零零九年至二零一一年週期之年度改進部分
香港會計準則第12號 （修訂本）	遞延稅項 — 撥回相關資產
香港財務報告準則第7號 （修訂本）	金融工具：披露 — 轉讓金融資產

除以下所述者外，應用財務報告準則之修訂本對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或此綜合財務報表所載之披露概無重大影響。

## 香港會計準則第 12 號遞延稅項：撥回相關資產之修訂

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第12號遞延稅項：撥回相關資產之修訂。於該修訂下，就計量遞延稅項而言，根據香港會計準則第40號投資物業而使用公平值模式計量的投資物業乃假設通過銷售全數收回，除非在若干情況下該假設被推翻。

本集團利用公平值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號（修訂本），信託基金管理人評估本集團投資物業組合，並結論該等投資物業的業務模式之目標是在一段時間內收取其絕大部份經濟利益，而並非透過出售方式獲取經濟利益。因此，信託基金管理人認為載於香港會計準則第12號（修訂本）之「銷售」假設不會被駁回。

應用香港會計準則第12號之修訂導致本集團未確認任何於投資物業公平值變動的遞延稅項。過往，本集團於確認投資物業公平值變動之遞延稅項時乃基於物業的所有賬面值透過使用收回作出。

香港會計準則第12號（修訂本）已追溯應用，並導致本集團於二零一一年一月一日，二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之遞延稅項負債分別減少 281,993,000 港元、454,392,000 港元及 610,766,000 港元，並於保留溢利內確認相關調整。此外，該應用導致本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度稅項減少 172,399,000 港元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度扣除與基金單位持有人之交易前的年內溢利則增加相同金額。

於本年度，並無遞延稅項為本集團投資物業公平值變動作出準備。該等修訂的應用導致本集團稅項截至二零一二年十二月三十一日止年度減少 156,374,000 港元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度扣除與基金單位持有人之交易前的年內溢利則增加相同金額。

### **香港會計準則第 1 號財務報表之呈列之修訂**

**（作為於二零一二年六月頒布對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進）**

於二零一二年六月頒布多項香港財務報告準則之修訂，該等修訂名為對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進。該等修訂之生效日期為二零一三年一月一日或之後開始之年度期間起。

於本年度，本集團已於生效日期前（二零一三年一月一日或之後開始之年度期間起）首次應用香港會計準則第 1 號之修訂。

香港會計準則第 1 號要求進行追溯性會計政策改變，或追溯性重述或重新分類的實體，呈列於上個期間開始之財務狀況（第三份財務狀況表）。香港會計準則第 1 號之修訂表明，僅於當追溯性應用、重述或重新分類對第三份財務狀況表的資料有重大影響，及相關附註無須隨同第三份財務狀況表時，方要求有關實體呈列第三份財務狀況表。

於本年度，本集團已首次應用對香港會計準則第 12 號：遞延稅項：撥回相關資產之修訂，該應用已對於二零一一年一月一日之綜合財務狀況表之資料構成重大影響。因此本集團根據香港會計準則之修訂於二零一一年一月一日呈列第三份財務狀況表（不包括附註）。

## 上述會計政策變動之影響摘要

上述會計政策變動對本年度及過往年度之業績影響按排列項目如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
稅項減少及扣除與基金單位持有人交易前 年內溢利相應增加	<u>156,374</u>	<u>172,399</u>
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
對每基金單位基本溢利之影響		
調整前每基金單位基本溢利	0.67	0.72
有關應用香港會計準則第 12 號修訂之調整	<u>0.11</u>	<u>0.13</u>
呈報的每基金單位基本溢利	<u>0.78</u>	<u>0.85</u>

上述會計政策變動對本集團於二零一一年一月一日及二零一一年十二月三十一日之財務狀況影響如下：

	於二零一一年 十二月三十一日 (原先呈列) 千港元	調整 千港元	於二零一一年 十二月三十一日 (重列) 千港元
對基金單位持有人應佔資產淨值 之總影響			
遞延稅項負債	<u>574,169</u>	<u>(454,392)</u>	<u>119,777</u>
	於二零一一年 一月一日 (原先呈列) 千港元	調整 千港元	於二零一一年 一月一日 (重列) 千港元
對基金單位持有人應佔資產淨值 之總影響			
遞延稅項負債	<u>388,340</u>	<u>(281,993)</u>	<u>106,347</u>

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。	
香港財務報告準則之修訂本	對香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 (香港財務報告準則第 1 號修訂本除外 <sup>1</sup> )
香港財務報告準則第 7 號之修訂本	披露 — 金融資產及金融負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂本	香港財務報告準則第 9 號強制性生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 11 號及香港財務報告準則第 12 號之修訂本	綜合財務報表、共同安排及於其他實體的權益披露：過渡指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號之修訂本	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 11 號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體之權益披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第 19 號 (於二零一一年修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第 27 號 (於二零一一年修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第 28 號 (於二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第 1 號之修訂本	其他全面收益項目之列示 <sup>4</sup>
香港會計準則第 32 號之修訂本	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>2</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第 20 號	地表採礦生產階段的剝採成本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

按現時的運作，信託基金管理人預期其他修訂及詮釋的應用將不會對財務資料及綜合財務報表之披露構成任何重大財務影響。

(2) 主要會計政策：

財務報表編製基準

綜合財務報表乃以港元呈列，港元亦為泓富產業信託之功能貨幣。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦根據信託契約的相關條文編製，並包括房地產投資信託基金守則附錄C所載之相關披露規定。

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具除外，如下文所載之會計政策所解釋，投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。

信託基金管理人認為，考慮到投資物業之公平值、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營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

綜合賬目基準

綜合財務報表包含泓富產業信託及由泓富產業信託控制之實體之財務報表。當泓富產業信託有權管理附屬公司之財務及經營政策以從附屬公司之活動中獲益時，即視為獲得控制權。所有重大公司間交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

(3) 收益：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資物業產生之租金總額：		
租金收入	241,440	214,291
停車場收入	19,680	18,226
	<u>261,120</u>	<u>232,517</u>
租金相關收入	47,246	43,110
	<u>308,366</u>	<u>275,627</u>

(4) 分部資料：

泓富產業信託目前投資於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、海名軒（部分）、泓富廣場、潮流工貿中心、創富中心（部分）及新寶中心（部分）。泓富產業信託乃按該等物業呈報其分部資料，呈列如下：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	都會大廈 千港元	泓富產業 千禧廣場 千港元	海名軒 (部分) 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
香港分部收益	102,634	64,596	20,866	43,544	37,058	27,901	11,767	308,366
分部溢利	<u>81,943</u>	<u>50,789</u>	<u>16,225</u>	<u>32,836</u>	<u>28,177</u>	<u>20,934</u>	<u>8,567</u>	<u>239,471</u>
利息收入								84
管理人費用								(36,837)
信託及其他支出								(7,060)
投資物業之公平值增加								947,720
融資成本								<u>(43,590)</u>
扣除稅項及與基金單位 持有人交易前溢利								<u>1,099,788</u>



## 截至二零一一年十二月三十一日止年度

	都會大廈 千港元	泓富產業 千禧廣場 千港元	海名軒 (部分) 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
香港分部收益	88,631	57,855	18,223	39,924	34,358	25,810	10,826	275,627
分部溢利	69,276	44,557	13,995	29,741	27,123	19,181	7,639	211,512
利息收入								2,782
管理人費用								(32,569)
信託及其他支出								(6,728)
投資物業之公平值增加								1,044,054
融資成本								<u>(46,202)</u>
扣除稅項及與基金單位 持有人交易前溢利								<u>1,172,849</u>

### (5) 融資成本：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息支出：		
有抵押定期貸款	29,976	29,441
經現金流對沖之利息支出調撥	13,401	14,898
	<u>43,377</u>	<u>44,339</u>
有抵押循環貸款	213	1,863
	<u>43,590</u>	<u>46,202</u>

(6) 稅項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
即期稅項	12,127	7,928
遞延稅項	12,946	13,430
	<u>25,073</u>	<u>21,358</u>

香港利得稅按此兩年度內之估計應課稅溢利之16.5%計算。若干附屬公司毋須計提香港利得稅撥備，原因是此等附屬公司於年內並無任何應課稅溢利。遞延稅項乃採用現行適用稅率就暫時性差額作出撥備。

- (7) 每基金單位基本溢利根據扣除與基金單位持有人交易前年內溢利 1,074,715,000 港元（二零一一年(重列)：1,151,491,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 1,375,404,049 個（二零一一年：1,352,423,464 個）基金單位計算。相關計算已考慮到作為相關分派年度之最後季度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。

(8) 貿易及其他應收款項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應收款項	244	96
按金及預付款項	7,428	8,169
	<u>7,672</u>	<u>8,265</u>

本集團之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期至一個月	188	96
二至三個月	56	-
	<u>244</u>	<u>96</u>

(9) 貿易及其他應付款項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應付款項	723	2,468
租戶按金		
- 外方	98,405	93,927
- 相關人士	425	411
預收租金		
- 外方	2,017	3,062
其他應付款項	35,795	33,170
	<u>137,365</u>	<u>133,038</u>

本集團之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期至一個月	210	2,217
二至三個月	301	134
超過三個月	212	117
	<u>723</u>	<u>2,468</u>

租戶按金指於經營租賃安排終止或取消後須退還租戶之按金以及就持續成本未償付之金額。租戶按金須於租賃協議終止後45日內退還租戶。報告期間起計十二個月後根據租期將予償付之租戶按金為29,338,000港元（二零一一年：54,852,000港元）。

(10) 借貸：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
有抵押定期貸款	1,770,000	1,770,000
籌辦費用	(26,577)	(36,730)
	<u>1,743,423</u>	<u>1,733,270</u>
有抵押循環貸款	20,000	35,000
	<u>1,763,423</u>	<u>1,768,270</u>
須予償還之賬面值：		
一年內	20,000	35,000
兩年以上，但不超過五年	1,743,423	1,733,270
	<u>1,763,423</u>	<u>1,768,270</u>

(11) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一一年一月一日之結餘	1,342,636,682	2,827,131
年內為支付管理人之基本費用及 浮動費用而發行之新基金單位	<u>17,805,847</u>	<u>31,453</u>
於二零一一年十二月三十一日之結餘	1,360,442,529	2,858,584
年內為支付管理人之基本費用及 浮動費用而發行之新基金單位	<u>19,424,572</u>	<u>35,541</u>
於二零一二年十二月三十一日之結餘	<u>1,379,867,101</u>	<u>2,894,125</u>

- (12) 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（不包括對沖儲備）為數 32,059,000 港元（二零一一年：21,178,000 港元）及二零一二年十二月三十一日已發行總數 1,379,867,101 個基金單位（於二零一一年十二月三十一日已發行 1,360,442,529 個基金單位）計算。

(13) 於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為 224,613,000 港元（二零一一年：210,100,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 7,727,387,000 港元（二零一零年：6,780,900,000 港元）。

(14) 綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

(15) 業績已由信託基金管理人之披露委員會與審核委員會進行審閱。

於本公佈日期，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先生、孫潘秀美女士及黃桂林先生。