

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

截至二零一三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。於二零一三年十二月三十一日，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二零一三年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零一二年同期之比較數字如下：

業績摘要

	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一二年 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」）	0.1495 港元	0.1354 港元	10.4%

主要財務數字	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一二年 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	4.57 港元	4.24 港元	7.8%
物業估值	8,518,000,000 港元	7,952,000,000 港元	7.1%
資產負債比率*	20.9%	22.4%	(1.5%) ¹

營運資料	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
收益	341,900,000 港元	308,400,000 港元	10.9%
物業收入淨額	266,900,000 港元	239,500,000 港元	11.4%
平均單位實際租金	每平方呎 19.03 港元	每平方呎 16.94 港元	12.3%
租用率 （於十二月三十一日）	98.9%	98.5%	0.4% ¹
租金調升率	34.9%	36.1%	(1.2%) ¹
成本對收益比率	21.9%	22.3%	(0.4%) 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。

¹ 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二零一三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

於報告年度內，泓富產業信託再次取得豐碩成果並錄得驕人的業績。

儘管寫字樓市道整體租金增長有所放緩，但香港非核心商業區之租金水平仍能保持良好競爭，令企業相繼搬遷至非核心商業區之趨勢持續。由於我們之物業組合集中在非核心商業區市場，尤其是九龍東地區，故此對泓富產業信託之業績有利好作用。

於報告年度內，可分派收入較上一年度增長 11.9%，主要是由於租金收益上升及融資成本保持穩定所致。泓富產業信託物業組合之估值按年（「按年」）輕微上升 7.1% 至 8,518,000,000 港元。於二零一三年十二月三十一日，每基金單位資產淨值為 4.57 港元，按年增長 7.8%。

本人欣然宣佈，對基金單位持有人之每基金單位分派（「每基金單位分派」）總額為 0.1495 港元，按年增加 10.4%，分派收益率高達 6.6%²。

市場回顧

於報告年度內，市場憂慮美國聯儲局即將終止其買債計劃可能引致利率上揚，以及香港特區政府推出遏抑樓市的措施，打擊了投資市場情緒。但隨著美國聯儲局官員重申其有意將短期利率維持於低位後，股市於下半年開始趨向穩定。

儘管面對挑戰，但泓富產業信託之物業位置優越，令我們可自九龍東發展為更趨成熟商業區之進程中受惠。本港經濟前景向好帶動對非核心商業區有限的寫字樓空間之需求，我們亦已準備就緒，可憑藉持續優化物業藉以上調租金，在寫字樓遷往非核心商業區之

² 以泓富產業信託於二零一三年十二月三十一日之基金單位收市價 2.26 港元為基準

趨勢中繼續受惠。

營運回顧

泓富產業信託於報告年度內錄得令人滿意的業績。租金調升率達到 34.9%，而物業組合租用率亦維持於 98.9% 之理想水平。

泓富產業信託亦透過積極的租務策略及良好的租戶關係提升其表現。資產增值工程仍然是泓富產業信託之主要增長動力。泓富廣場近期以零豁免費用由工商綜合用途轉作商業用途，以致我們能引進租金承擔能力較高之零售租戶進駐，從而帶動物業價值及收益上升，成果令人滿意。

前瞻

自二零零五年上市以來，泓富產業信託一直為基金單位持有人提供穩定分派，並以高度專業之水平管理其物業組合，力求透過不斷提升資產打造可持續發展之業務。

於二零一三年十二月十五日，泓富產業信託宣佈建議收購一幢位於觀塘之甲級寫字樓大廈 — 創業街 9 號。有關收購於二零一四年一月十五日舉行之特別大會上獲得批准並於二零一四年一月二十二日完成。收購完成後，泓富產業信託物業組合之可出租總面積擴大 11.2% 至 1,352,174 平方呎。我們深信，該項可增加收益率之收購會在我們的物業組合中創造營運協同效應，從而發揮規模經濟效益。該收購鞏固了我們在九龍東地區之市場地位，並使泓富產業信託物業組合之租戶基礎更多元化，繼而帶來更穩定的收入。

除非有不可預見的情況，我們相信該項收購來年將為基金單位持有人帶來額外可分派收入。透過持續實施審慎而積極的管理方式以優化回報，在未來數年為基金單位持有人帶來穩定收益。

儘管歐美經濟已呈復甦跡象，但全球經濟仍然不明朗。我們對香港來年之經濟持審慎樂觀態度，並將謹慎地把握經濟發展所帶來之機遇。

致意

最後，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

業信託的成就所作出的貢獻。

本人亦在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，二零一四年三月四日

管理層討論及分析

營運回顧

於二零一三年十二月三十一日，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部分。於二零一三年十二月三十一日，可出租總面積為 1,215,579 平方呎，另有合共 430 個車位。

於二零一三年十二月三十一日，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
甲級寫字樓					
都會大廈	紅磡	271,418	98	2,943	97.6%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,725	99.1%
商用物業					
海名軒（部分）	紅磡	77,021	–	461	100.0%
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,402	99.3%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	912	99.2%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	786	99.2%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	289	100.0%
總計		1,215,579	430	8,518	98.9%

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。於二零一三年十二月三十一日錄得租用率高達 98.9%，反映信託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 21.9%之相對較低水平。

	租用率(%)	租用率(%)	百分比變化 ³ 增加／(減少)
	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日	
甲級寫字樓			
都會大廈	97.6	97.9	(0.3%)
泓富產業千禧廣場	99.1	99.6	(0.5%)
商用物業			
海名軒(部分)	100.0	100.0	-
泓富廣場	99.3	96.1	3.2%
工商綜合物業			
潮流工貿中心	99.2	99.2	-
創富中心(部分)	99.2	100.0	(0.8%)
工業物業			
新寶中心(部分)	100.0	98.5	1.5%
物業組合	98.9	98.5	0.4%

投資回顧

信託基金管理人將持續採取審慎之收購策略，並按照既定之投資準則評估收購目標，包括提升資產價值之潛力、自然增長之前景及與現有物業組合之協同效應。於二零一四年一月，泓富產業信託完成收購創業街 9 號。該項 1,010,000,000 港元之收購以貸款悉數撥資，預期可提升收益率及為基金單位持有人帶來額外的每基金單位分派。擴大了的物業組合將使泓富產業信託的租戶基礎更多元化及發揮規模經濟效益。

³ 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。於報告年度內，我們已於泓富廣場及潮流工貿中心進行了多項資產增值工程。於二零一四年，信託基金管理人將繼續在整個物業組合中推行資產增值措施，並審慎策劃其回報期。

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。泓富廣場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。為取得特別豁免批准而進行的相關加建及改裝工程亦已於二零一三年第一季完成。為進一步提升泓富廣場的商業形象，已經完成於地下大堂設置綠化牆、更換一部載貨升降機的升降機操控系統、安裝電梯管理系統（EMS）、翻新於指定樓層的客用升降機大堂及公用走廊、將三樓平台的混凝土圍牆更換為強化玻璃牆，以及翻新停車場樓層的升降機大堂。該等工程有助提升大廈的形象，吸引了更多優質商戶進駐。

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物業的競爭力，於樓層的公用洗手間及載貨升降機大堂的翻新工程已於二零一三年竣工。

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
甲級寫字樓				
都會大廈	93,884	19,870	113,754	91,409
泓富產業千禧廣場	60,097	12,690	72,787	58,363
商用物業				
海名軒（部分）	16,392	5,802	22,194	16,942
泓富廣場	49,226	435	49,661	37,254
工商綜合物業				
潮流工貿中心	33,749	6,160	39,909	30,103
創富中心（部分）	27,952	3,029	30,981	23,431
工業物業				
新寶中心（部分）	10,940	1,657	12,597	9,429
總計	292,240	49,643	341,883	266,931

收益

報告年度內，收益增至 341,900,000 港元，較二零一二年多 33,500,000 港元或 10.9%。

收益包括租金及停車場收入 292,200,000 港元，加上租金相關收入 49,700,000 港元。租金及停車場收入較二零一二年多 31,100,000 港元或 11.9%。

物業收入淨額

報告年度的物業收入淨額為 266,900,000 港元，較二零一二年增加 27,400,000 港元或 11.4%，增長主要由於 34.9% 之強勁租金調升率，以及非核心地區租賃市場之強韌表現所致。成本對收益比率減至 21.9%。

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 209,100,000 港元，每基金單位分派總額為 0.1495 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 10,100,000 港元（相等於每基金單位 0.0072 港元），均已計入報告年度之綜合損益及其他全面收益表。

於二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日半年度的可分派收入為 105,500,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0751 港元。於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日的中期每基金單位分派為 0.0744 港元，於報告年度之每基金單位分派總額為 0.1495 港元，相當於分派收益率 6.6%⁴。每基金單位分派按年增長 10.4%，主要因報告年度內的強勁租金調升率及非核心地區租賃市場之強韌表現所致。

二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日半年度的分派將於二零一四年四月四日（星期五）派付。

流動資金及融資

於二零一三年十二月三十一日，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，25,000,000 港元的循環信貸融資已於二零一三年十二月三十一日提取。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。

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%。

⁴ 以泓富產業信託於二零一三年十二月三十一日之基金單位收市價 2.26 港元為基準

於二零一三年十二月三十一日，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 20.9%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 25.9%。

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，泓富產業信託有足夠財務資源應付其承擔費用及營運資金需要。

於報告年度結束後，泓富產業信託之全資附屬公司於二零一四年一月十六日與渣打銀行（香港）有限公司訂立總金額 784,000,000 港元之融資協議，以支付收購觀塘創業街 9 號（其已於二零一四年一月二十二日完成）之部分代價，其中包括：

(i) 404,000,000 港元之有抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加年利率 1.45% 計息，將於二零一四年一月十六日起計五年內屆滿及須作償還；

(ii) 380,000,000 港元之無抵押貸款，按香港銀行同業拆息加年利率 1.50% 計息，將於二零一四年一月十六日起計三年內屆滿及須作償還；

（統稱「新訂融資」）。

新訂融資已於二零一四年一月二十二日悉數提取。

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 550,600,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	7,952,000	6,991,000
額外支出	15,409	13,280
投資物業之公平值增加	550,591	947,720
年度終結時之公平值	<u>8,518,000</u>	<u>7,952,000</u>

資產之抵押

於二零一三年十二月三十一日，泓富產業信託賬面總值為 8,444,000,000 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 10,951,000 個基金單位（信託基金管理人已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，採納其遵例手冊（「遵例手冊」），遵例手冊載列主要程序、系統及措施，以

及為遵從所有適用規例及法例而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分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從遵例手冊之重要條款。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人過戶登記將於二零一四年三月二十五日（星期二）至二零一四年三月二十八日（星期五）（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二零一四年三月二十四日（星期一）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。末期分派將於二零一四年四月四日（星期五）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，於二零一三年十二月三十一日，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二零一四年四月三十日（星期三）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二零一四年五月九日（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。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	3	341,883	308,366
物業管理費		(7,836)	(6,948)
物業營運支出		(67,116)	(61,947)
物業營運支出總額		(74,952)	(68,895)
物業收入淨額		266,931	239,471
利息收入		25	84
管理人費用		(41,353)	(36,837)
信託及其他支出		(9,834)	(7,060)
投資物業之公平值增加		550,591	947,720
融資成本	5	(41,967)	(43,590)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利		724,393	1,099,788
稅項	6	(28,664)	(25,073)
未計與基金單位持有人交易的年內溢利		695,729	1,074,715
向基金單位持有人分派		(209,056)	(186,868)
扣除與基金單位持有人交易後年內溢利		486,673	887,847
其他全面收益 — 可能於其後分類至損益之項目：			
現金流對沖之公平值變動		15,035	(10,881)
扣除與基金單位持有人交易後年內全面收益總額		501,708	876,966
可供分派予基金單位持有人之收益		209,056	186,868
每基金單位基本溢利（港元）	7	0.50	0.78

分派表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	695,729	1,074,715
調整：		
管理人費用	41,283	36,774
投資物業之公平值增加	(550,591)	(947,720)
融資成本	10,126	10,153
遞延稅項	12,509	12,946
可分派收入（附註(i)）	209,056	186,868
向基金單位持有人分派：		
截至六月三十日止六個月每基金單位 0.0744 港元 （二零一二年：0.0660 港元）（附註(ii)）	103,568	90,844
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0751 港元 （二零一二年：0.0694 港元）（附註(iii)）	105,488	96,024
	209,056	186,868
每基金單位之分派總額（港元）	0.1495	0.1354

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，並消除因作出若干調整（定義見信託契約）所帶來之影響，該調整已記入有關財政年度之綜合損益及其他全面收益表。

本年度調整項目包括：

- (a) 管理人費用總額為 41,353,000 港元（二零一二年：36,837,000 港元），其中以基金單位方式支付／應付管理人費用為 41,283,000 港元（二零一二年：36,774,000 港元）（差額 70,000 港元（二零一二年：63,000 港元）以現金支付）；
 - (b) 投資物業之公平值增加 550,591,000 港元（二零一二年：947,720,000 港元）；
 - (c) 就會計融資成本 41,967,000 港元（二零一二年：43,590,000 港元）減現金融資成本 31,841,000 港元（二零一二年：33,437,000 港元）之差額所作出之調整；及
 - (d) 遞延稅項撥備 12,509,000 港元（二零一二年：12,946,000 港元）。
- (ii) 截至二零一三年六月三十日止六個月之每基金單位之分派為 0.0744 港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：0.0660 港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入 103,568,000 港元（截至二零一二年六月三十日止六個月：90,844,000 港元），除以於二零一三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支付二零一三年第二季度之基本費用及浮動費用之基金單位數目共 1,391,683,715 個基金單位（二零一二年六月三十日：1,375,762,318 個基金單位）計算。分派已於二零一三年九月十八日分派予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零一三年十二月三十一日止六個月之每基金單位之分派為 0.0751 港元（截至二零一二年十二月三十一日止六個月：0.0694 港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入 105,488,000 港元（截至二零一二年十二月三十一日止六個月：96,024,000 港元），除以於二零一三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支付相關分派年度之最後季度之基本費用及浮動費用之基金單位以及於二零一四年一月二十二日發行予信託基金管理人作為支付收購費用 10,100,000 港元的基金單位數目合共 1,405,349,897 個基金單位（二零一二年十二月三十一日：1,383,838,170 個基金單位）計算。

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		8,518,000	7,952,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	8	8,676	7,672
銀行結餘及現金		58,096	44,305
流動資產總額		66,772	51,977
資產總額		8,584,772	8,003,977
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		17,024	32,059
有抵押定期貸款	10	1,753,549	1,743,423
遞延稅項負債		145,232	132,723
非流動負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		1,915,805	1,908,205
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	154,062	137,365
應付關連公司款項		8,778	10,245
有抵押循環貸款	10	25,000	20,000
稅項撥備		3,591	3,081
應付管理人費用		10,646	9,875
應付分派		105,488	96,024
流動負債總額		307,565	276,590
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		2,223,370	2,184,795
基金單位持有人應佔資產淨值		6,361,402	5,819,182
已發行基金單位(千個)	11	1,396,178	1,379,867
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	12	4.57	4.24

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。

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，其於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間強制生效。

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7號之修訂本	披露 — 金融資產與金融負債之抵銷
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、共同安排及其他實體之權益披露：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號 （於二零一一年修訂）	僱員福利
香港會計準則第27號 （於二零一一年修訂）	獨立財務報表

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
香港會計準則第1號之修訂本 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	其他全面收益項目之列示 地表採礦生產階段的剝採成本

除以下所述者外，應用新訂及經修訂香港財務報告準則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。

有關綜合、共同安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年五月，有關綜合、共同安排、聯營公司以及披露之五項準則組合頒佈，包括香港財務報告準則第10號綜合財務報表、香港財務報告準則第11號共同安排、香港財務報告準則第12號於其他實體權益之披露、香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)獨立財務報表及香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)於聯營公司及合營企業之投資。於頒佈該等準則後，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號之修訂本已獲頒佈以釐清有關首次應用準則之過渡指引。

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)連同香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號有關過渡指引之修訂本。香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)並不適用於本集團，原因為其僅處理獨立財務報表。

應用該等準則對本集團之影響載列如下。

應用香港財務報告準則第10號之影響

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表內處理有關綜合財務報表以及香港(常設詮釋委員會)詮釋第12號綜合 — 特殊目的實體之部分。香港財務報告準則第10號改變控制權之定義，致令投資者在以下情況下擁有被投資公司之控制權：(a)其有權控制被投資公司；

(b)自參與被投資公司營運所得可變動回報之承擔或權利；及(c)能夠運用其對被投資公司之權力以影響其回報。投資者必須符合所有三項條件方擁有被投資公司之控制權。在此之前，控制權之定義為有管理實體之財政及營運政策之能力以從其業務獲得利益。香港財務報告準則第10號納入額外指引以闡釋投資者何時擁有被投資公司之控制權。香港財務報告準則第10號納入之部分指引處理不論投資者是否擁有少於被投資公司投票權之50%，均被視為對投資公司擁有控制權，此部分與本集團有關。

應用該等準則並無對財務報表所呈報金額造成重大影響。

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團於本年度首次採用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號為公平值計量之指引及有關公平值之披露提供單一來源。香港財務報告準則第13號範圍廣泛；除在特別情況下，香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則要求或允許作出公平值計量及作出有關公平值計量之披露之金融工具項目及非金融工具項目。

香港財務報告準則第13號將公平值界定為於現行市況下於計量日期在主要市場（或最有利之市場）進行之完整交易所出售資產可收取或轉讓負債可支付之價格。香港財務報告準則第13號項下之公平值為平倉價，不論該價格是否因使用另一估值技術而直接觀察或估計所得。此外，香港財務報告準則第13號包括作出廣泛披露之規定。

整體而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則所規定者更廣泛。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具：披露所述金融工具之三個公平值等級之量化及定性披露資料已藉香港財務報告準則第13號延伸，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號規定自二零一三年一月一日起應用。此外，已針

對有關實體頒佈特定過渡條文，致使該等實體不需要在就首次應用此項準則前之期間所提供比較資料中應用該項準則所載之披露規定。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對財務報表已確認之金額造成任何重大影響。

香港會計準則第1號呈列其他全面收益項目之修訂本

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第1號呈列其他全面收益項目之修訂本。此修訂本對全面收益表引入新術語，惟並非強制使用。根據香港會計準則第1號之修訂本，「全面收益表」已易名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一報表或兩個獨立但連續之報表呈列損益及其他全面收益之意見。然而，香港會計準則第1號之修訂本要求其他全面收益項目於其他全面收益部分組合成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)在符合特定條件下，其後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基準分配。修訂本概無改動呈列除稅前或除稅後其他全面收益項目之選擇權。此修訂本已獲追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈報已修改以反映變動。除上述呈報變動外，應用香港會計準則第1號之修訂本並不會對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
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號之強制生效日期及過渡性披露 ³

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 ¹
香港會計準則第32號之修訂本	金融資產與金融負債之抵銷 ¹
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之持續性 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費 ¹
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港財務報告準則之修訂本	對香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂本	對香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 可供應用 — 強制生效日期將於香港財務報告準則第9號其餘階段確定時釐定

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效（除少數例外情況外）

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新規定。於二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號加入對金融負債分類及計量以及取消確認之規定。於二零一三年進一步修訂之香港財務報告準則第9號加入有關對沖會計之新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

香港財務報告準則第9號規定屬香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的為收取合約現金流之業務模式內所持有，及合約現金流僅用以支

付本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後報告期間末按公平值計量。

香港財務報告準則第9號有關金融負債分類及計量之最重大影響乃關於金融負債（指定按公平值計入損益）之信貸風險變動應佔該金融負債公平值變動之會計處理。

信託基金管理人預期應用香港財務報告準則第9號對有關金融資產及金融負債所呈報金額將不會造成重大影響。

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號投資實體之修訂本

香港財務報告準則之修訂本對投資實體作出界定並規定符合投資實體定義之呈報實體不得綜合計入其附屬公司，反而須於其綜合及獨立財務報表以公平值計入損益計量其附屬公司。

實體須符合若干標準方可符合資格作為投資實體。具體而言，實體須：

- 向一名或多名投資者就向彼等提供專業投資管理服務而取得資金；
- 向其投資者承諾，其業務宗旨乃純粹為獲取資本增值、投資收入或兩者的回報而投資資金；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂，以引入投資實體之新披露規定。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號之修訂本於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效，並批准提早應用。由於泓富產業信託並非投資實體，故信託基金管理人預期應用該等修訂本不會對本集團造成任何影響。

(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。

歷史成本一般基於換取貨品或服務之代價之公平值釐定。

公平值是於計量日期市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格為可直接觀察取得或可使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟以下各項除外：屬於香港財務報告準則第2號範圍內之以股份為付款基礎之交易、屬於香港財務報告準則第17號範圍內之租賃交易，以及其計量與公平值之計量存在某些相似之處但並非公平值，例如香港會計準則第2號之可變現淨值或香港會計準則第36號之使用價值。

此外，就財務報告而言，公平值計量分為第一級別至第三級別，此等級別之劃分乃根據其數據的可觀察程度及該數據對公平值計量的整體重要性，概述如下：

- 第一級別數據指該實體於計量日期由活躍市場上相同資產或負債獲得的標價（未經調整）；
- 第二級別數據指除第一級別所包含之標價以外，可直接或間接從觀察資產或負債之資料而得出的數據；及
- 第三級別數據指該數據不可從觀察資產或負債的資料而獲得。

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求。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

綜合基準

綜合財務報表包含泓富產業信託以及泓富產業信託及其附屬公司所控制之實體之財務報表。當泓富產業信託符合以下情況，即取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件之其中一項或多項有變，泓富產業信託會重新評估其是否控制被投資方。當泓富產業信託取得附屬公司之控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當泓富產業信託失去附屬公司之控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於泓富產業信託取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至泓富產業信託對該附屬公司之控制權終止當日為止。

所有集團內公司間之資產及負債、收入、支出及現金流會於綜合入賬時悉數對銷。

(3) 收益：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業產生之租金總額：		
租金收入	271,598	241,440
停車場收入	20,642	19,680
	<u>292,240</u>	<u>261,120</u>
租金相關收入	49,643	47,246
	<u>341,883</u>	<u>308,366</u>

(4) 分部資料：

於報告年度內，泓富產業信託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，現呈列如下：

截至二零一三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	113,754	72,787	22,194	49,661	39,909	30,981	12,597	341,883
分部溢利	<u>91,409</u>	<u>58,363</u>	<u>16,942</u>	<u>37,254</u>	<u>30,103</u>	<u>23,431</u>	<u>9,429</u>	<u>266,931</u>
利息收入								25
管理人費用								(41,353)
信託及其他支出								(9,834)
投資物業之公平值增加								550,591
融資成本								(41,967)
未計稅項及與基金單位持有人 交易的溢利								<u>724,393</u>

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	81,943	50,789	16,225	32,836	28,177	20,934	8,567	239,471
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								(43,590)
未計稅項及與基金單位持有人 交易的溢利								1,099,788

(5) 融資成本：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息支出		
有抵押定期貸款	28,255	29,976
經現金流對沖之利息支出調撥	13,457	13,401
	41,712	43,377
有抵押循環貸款	255	213
	41,967	43,590

(6) 稅項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項	16,353	12,127
過往年度超額撥備	(198)	-
遞延稅項	12,509	12,946
	<u>28,664</u>	<u>25,073</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，原因是該等附屬公司並無任何應課稅溢利或有承前稅項虧損以抵銷年內之應課稅溢利。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未計基金單位持有人交易的年內溢利 695,729,000 港元（二零一二年：1,074,715,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 1,391,911,584 個（二零一二年：1,375,404,049 個）基金單位計算。相關計算已考慮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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款項	633	244
按金及預付款項	8,043	7,428
	<u>8,676</u>	<u>7,672</u>

本集團之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期至一個月	338	188
兩至三個月	295	56
	<u>633</u>	<u>244</u>

(9) 貿易及其他應付款項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付款項	914	723
租戶按金		
— 外方	111,092	98,405
— 相關人士	425	425
預收租金		
— 外方	2,555	2,017
其他應付款項	39,076	35,795
	<u>154,062</u>	<u>137,365</u>

本集團之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期至一個月	327	210
兩至三個月	376	301
超過三個月	211	212
	<u>914</u>	<u>723</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。根據租期將於報告期間起計十二個月後償付之租戶按金為 71,636,000 港元（二零一二年：29,338,000 港元）。

(10) 借貸：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
有抵押定期貸款	1,770,000	1,770,000
籌辦費用	(16,451)	(26,577)
	<u>1,753,549</u>	<u>1,743,423</u>
有抵押循環貸款	25,000	20,000
	<u>1,778,549</u>	<u>1,763,423</u>
應償還賬面值：		
一年內	25,000	20,000
一年以上，但不超過五年	1,753,549	1,743,423
	<u>1,778,549</u>	<u>1,763,423</u>

(11) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一二年一月一日之結餘	1,360,442,529	2,858,584
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	<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	1,379,867,101	2,894,125
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	<u>16,311,096</u>	<u>40,512</u>
於二零一三年十二月三十一日之結餘	<u>1,396,178,197</u>	<u>2,934,637</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）17,024,000 港元（二零一二年：32,059,000 港元），及於二零一三年十二月三十一日已發行基金單位總數 1,396,178,197 個（於二零一二年十二月三十一日已發行基金單位 1,379,867,101 個）計算。

(13) 於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為 240,793,000 港元（二零一二年：224,613,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 8,277,207,000 港元（二零一二年：7,727,387,000 港元）。

(14) 報告期後事項：

於二零一三年十二月十四日，本集團與 Cactus Holdings Limited（和記黃埔有限公司之附屬公司）訂立股份購買協議，以透過收購 Clifton Properties Limited 之全部已發行股本，收購位於觀塘創業街 9 號之寫字樓物業，代價總額為 1,010,000,000 港元，其中部分以新訂借貸融資 784,000,000 港元撥付，餘下代價則透過提取現有循環信貸融資撥付。有關收購於二零一四年一月十五日獲基金單位持有人批准後完成。

(15) 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。

(16) 業績已由信託基金管理人之披露委員會及審核委員會審閱。

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博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生。