



創新・進步
持續發展

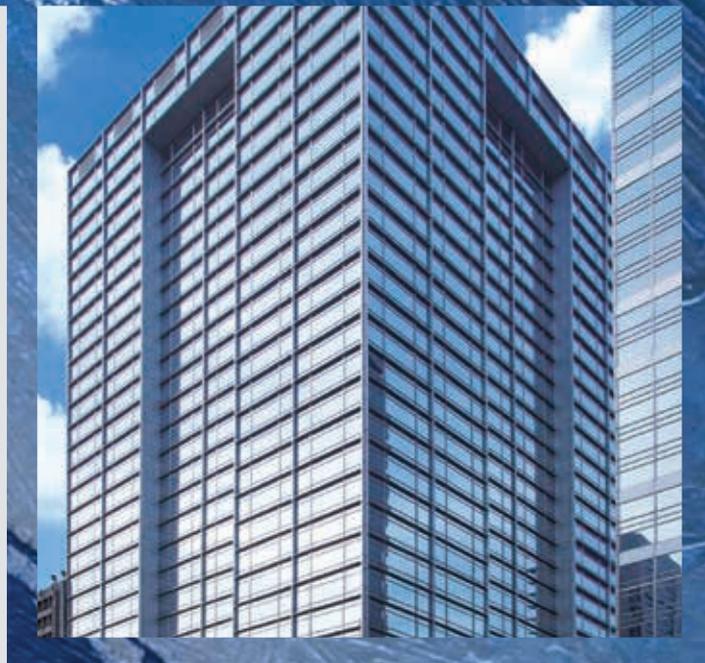
二零一六年年報

 **PROSPERITY**
REIT 泓富產業信託

股份代號：808

8

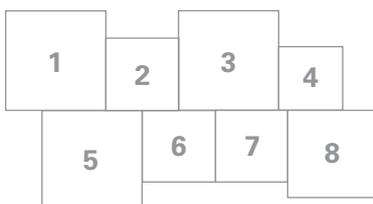
泓富產業信託 物業組合



可出租
總面積約為

135

萬平方呎



- 1 都會大廈
- 2 創業街9號
- 3 泓富廣場
- 4 新寶中心物業(部分)
- 5 泓富產業千禧廣場
- 6 海名軒物業(部分)
- 7 創富中心物業(部分)
- 8 潮流工貿中心

我們 關懷

- 社會
- 基金單位持有人
- 租戶
- 環境
- 員工

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八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135萬平方呎。

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(「亞騰」)之全資附屬公司。亞騰自二零零七年十一月起在新加坡證券交易所有限公司主板上市，乃亞洲區首屈一指的綜合房地產基金管理人。

亞騰目前管理多個房地產投資信託基金及房地產私募基金(該等基金投資於亞太區的辦公室、零售、物流／工業、酒店及住宅物業)，與內部之物業管理服務及顧問服務相輔相成。

亞騰於二零零二年成立，時至今日在18個城市聘用超過1,300名專業人士，管理資產總值超過360億新加坡元。

使命

信託基金管理人之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，全心全意代基金單位持有人管理泓富產業信託之資產。

目錄

3	主席報告書
7	二零一六年度業績摘要
8	信託回顧
14	泓富產業信託之物業組合
31	管理層討論及分析
39	物業管理人
41	環境、社會及管治
53	榮獲獎項
54	董事及高級管理人員之履歷資料
61	企業管治
73	關連人士交易
79	估值報告
106	受託人報告
107	獨立核數師報告
113	綜合損益及其他全面收益表
114	分派表
115	綜合財務狀況表
116	基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表
118	綜合現金流量表
119	綜合財務報表附註
156	附屬公司名錄
158	表現概覽
160	投資物業組合
161	財務資料概覽
162	公司資料



憑藉豐富經驗和卓越管理，泓富產業信託管理人為基金單位持有人提供可持續及可觀回報。封面之粉紅玫瑰代表著「創新·進步·持續發展」。

鮮花以藝術油畫風格呈現，意味我們的資產管理如藝術畫般一絲不苟。細緻的筆觸營造出融洽和諧的感覺。

An impressionistic painting of pink flowers and green leaves. The brushstrokes are thick and textured, creating a vibrant and dynamic scene. The colors are rich and varied, with shades of pink, red, blue, and green. The text '穩健增長' is overlaid in the center in a white, sans-serif font.

穩健增長



主席 報告書

致各基金單位持有人：

本人謹代表泓富產業信託管理人泓富資產管理有限公司之董事會，欣然呈報泓富產業信託截至二零一六年十二月三十一日止財政年度（「報告年度」）之年報。

業績與分派

於報告年度，泓富產業信託在充滿挑戰的市場環境中迎難而上。我們的可分派收入穩健增長，按年增加1.7%至258,400,000港元，主要受惠於物業收入淨額穩步上升，錄得按年增長3.6%至357,800,000港元所帶動。物業估值按年上升3.4%至10,777,000,000港元。

基於此等業績，本人欣然宣佈，我們的基金單位持有人將於報告年度內獲每基金單位分派總額0.1777港元，於二零一六年十二月三十一日之分派收益率高達5.8%¹。

市場回顧

新任美國總統為全球經濟環境帶來處處挑戰。美國經濟雖仍相對疲弱，惟增長勢頭已漸現；美國聯邦儲備局於十二月上調利率，反映當局對經濟步伐持續增長的信心增強。中國方面，儘管正面對經濟放緩，但年內發展步伐仍維持穩定，並達到政府設定的實際經濟目標。在香港，零售銷售尚待改善，本地股市於年內亦繼續受到各種市場訊息影響而進行調整。

¹ 以泓富產業信託於二零一六年十二月三十日之基金單位收市價3.06港元為基準。



主席報告書

營運回顧

在此市況下，我們於報告年度成功實現穩定收益增長3.2%至452,900,000港元，主要受惠於物業組合的租金調升率增幅，以及穩定的出租率。透過優質的物業管理服務及嚴格的成本監控措施，我們得以將成本對收益比率維持於21.0%。

展望

於二零一七年三月，香港將選出新任行政長官。儘管新一屆香港政府管治團隊形勢未明，惟中國內地對香港的支持仍然堅定。

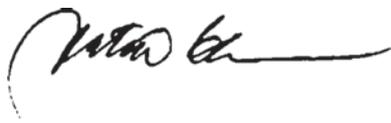
本人對泓富產業信託的前景保持審慎樂觀。我們已作出對沖安排，藉以減輕預期加息週期的影響。多年來我們一直在九龍東持有之物業組合，藉該區加快發展為我們開闢新機遇。

我們的管理方針融合積極的態度與審慎的理念，成效顯著，使我們得以在不同經濟環境下為投資者帶來穩健及可持續的回報。本人深信，此管理方針日後將繼續為我們帶來佳績。

致意

本人謹此再次對過去一年為我們的成功作出貢獻的所有人士表示至深謝意，並特別感謝各位董事及管理團隊的竭力付出。我們的員工、租戶、服務供應商及業務合作夥伴亦在具挑戰性時刻各司其職，與我們同步向前。

最後，本人對所有基金單位持有人致謝。閣下一如既往的支持及信任對泓富產業信託攸關重要，而閣下往後的繼續支持，定能推動我們再闢高峰。



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，二零一七年三月十日

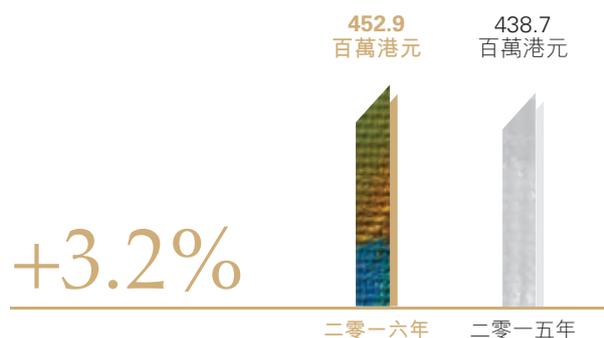




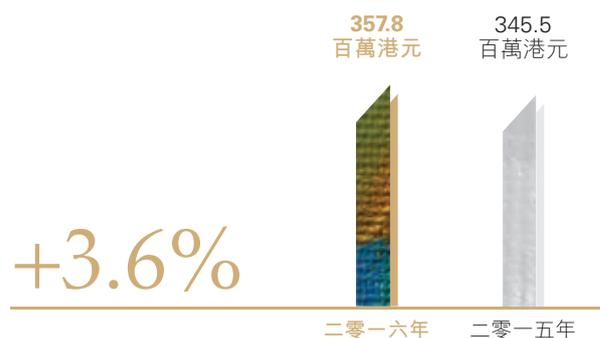
傑出成就

二零一六年度 業績摘要

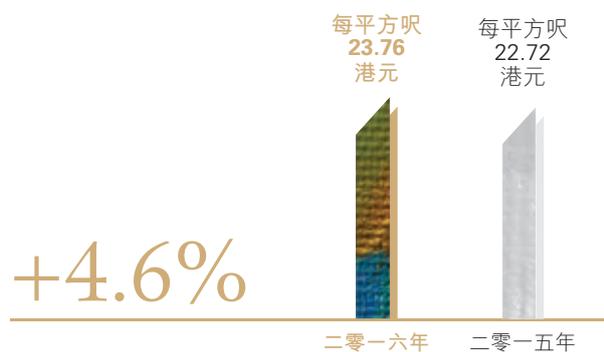
收益¹



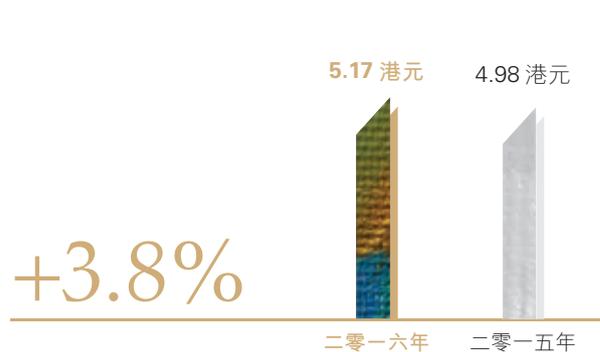
物業收入淨額¹



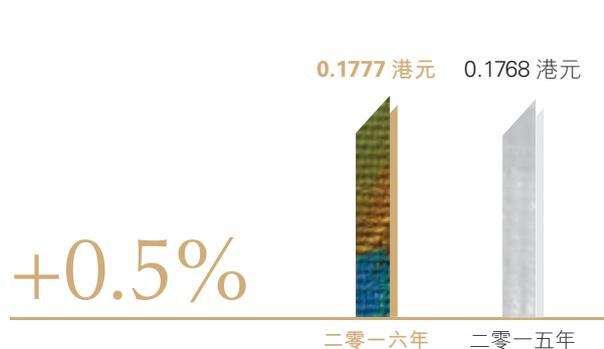
平均單位實際租金¹



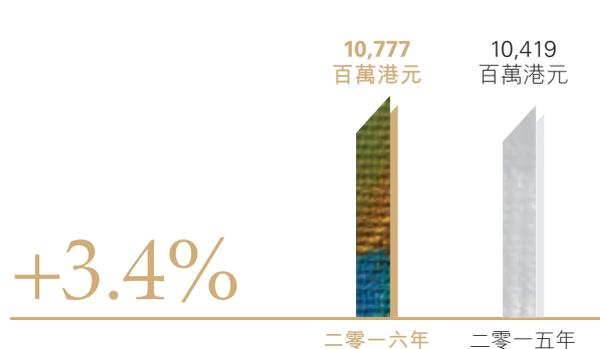
每基金單位資產淨值²



每基金單位分派¹



物業估值²



附註：

¹ 截至十二月三十一日止年度

² 於年終

信託 回顧

多元化物業組合

於二零一六年十二月三十一日，泓富產業信託於本港非核心商業區擁有八項多元化之優質物業，包括三座甲級寫字樓、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，可出租總面積約為1,350,000平方呎。泓富產業信託物業組合中之所有物業，均具有四通八達之完善交通網絡。

此八項物業分別於一九九五年至二零零四年間落成。於二零一六年十二月三十一日，物業組合之估值為10,777百萬港元。甲級寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業分別佔評估總值的58.5%、21.3%、17.3%及2.9%。

	估值 百萬港元 於二零一六年 十二月三十一日	估值 百萬港元 於二零一五年 十二月三十一日	百分比變化 增加/(減少)
甲級寫字樓			
都會大廈	3,168	3,122	1.5%
泓富產業千禧廣場	2,043	1,971	3.7%
創業街9號	1,091	1,088	0.3%
商用物業			
海名軒(部分)	594	514	15.6%
泓富廣場	1,699	1,544	10.0%
工商綜合物業			
潮流工貿中心	1,011	1,010	0.1%
創富中心(部分)	854	854	—
工業物業			
新寶中心(部分)	317	316	0.3%
總計	10,777	10,419	3.4%

有效租務管理

憑藉信託基金管理人積極進行招攬租戶活動，於二零一六年十二月三十一日，物業組合之租用率穩定維持於96.1%。物業組合之平均單位實際租金按年增加4.6%至每平方呎23.76港元，於二零一六年成功續租租約之租金調升率達到10.9%的水平。

於二零一六年十二月三十一日，將於二零一七年屆滿之租約佔物業組合總租金收入42.5%。在二零一七年，信託基金管理人將繼續採取積極的租賃策略，以求為基金單位持有人提供穩定的分派。

以總租金收入分析之租約屆滿概況(於二零一六年十二月三十一日)

	二零一六年 十二月三十一日及 二零一七年	二零一八年	二零一九年及以後
都會大廈	17.1%	54.6%	28.3%
泓富產業千禧廣場	42.2%	47.2%	10.6%
創業街9號	46.7%	27.2%	26.1%
海名軒(部分)	99.9%	0.1%	0.0%
泓富廣場	51.0%	33.8%	15.2%
潮流工貿中心	51.9%	26.8%	21.3%
創富中心(部分)	51.7%	37.0%	11.3%
新寶中心(部分)	46.8%	44.6%	8.6%
組合	42.5%	39.4%	18.1%

均衡租戶基礎

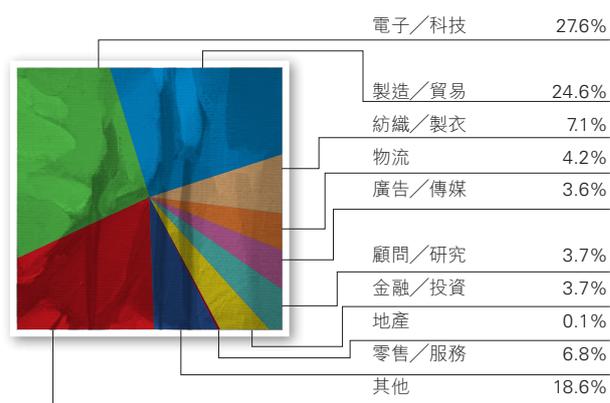
於二零一六年十二月三十一日，泓富產業信託共有572名租戶。這些租戶大部分來自電子、科技、製造、貿易、紡織及製衣等行業。繼泓富廣場於二零一二年獲批更改土地用途後，信託基金管理人於報告年度持續引入零售及服務業租戶。

超過60%的租戶(以可出租總面積計算)為中型至大型的企業。信託基金管理人長遠目標為致力維持均衡穩健、財務信譽良好之租戶基礎，以賺取穩定之租金收入。

按可出租總面積分析之租戶行業分佈

(於二零一六年十二月三十一日)

百分比



按可出租總面積分析之租戶規模分佈

(於二零一六年十二月三十一日)

百分比

10,000平方呎以上	17.8%
5,001平方呎至10,000平方呎	17.6%
2,001平方呎至5,000平方呎	27.5%
1,001平方呎至2,000平方呎	24.5%
1,000平方呎及以下	12.6%
總計	100.0%

接近零之欠租率

於報告年度，泓富產業信託維持接近零之欠租率。此成績有賴其實力雄厚之租戶基礎，以及有效的租務管理機制所致。

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，我們已制訂資產增值措施，並予持續執行。於報告年度，我們已於都會大廈進行了資產增值工程。於二零一七年，信託基金管理人將繼續在物業組合中推行資產增值措施，並審慎策劃其回報期。

展望

自二零零五年十二月十六日(「上市日」)上市以來，泓富產業信託經歷了各種經濟不明朗因素所帶來的挑戰，憑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，信託基金管理人於二零一七年將會繼續發揮其專業管理之專長，為基金單位持有人締造穩定回報。

信託回顧

都會大廈

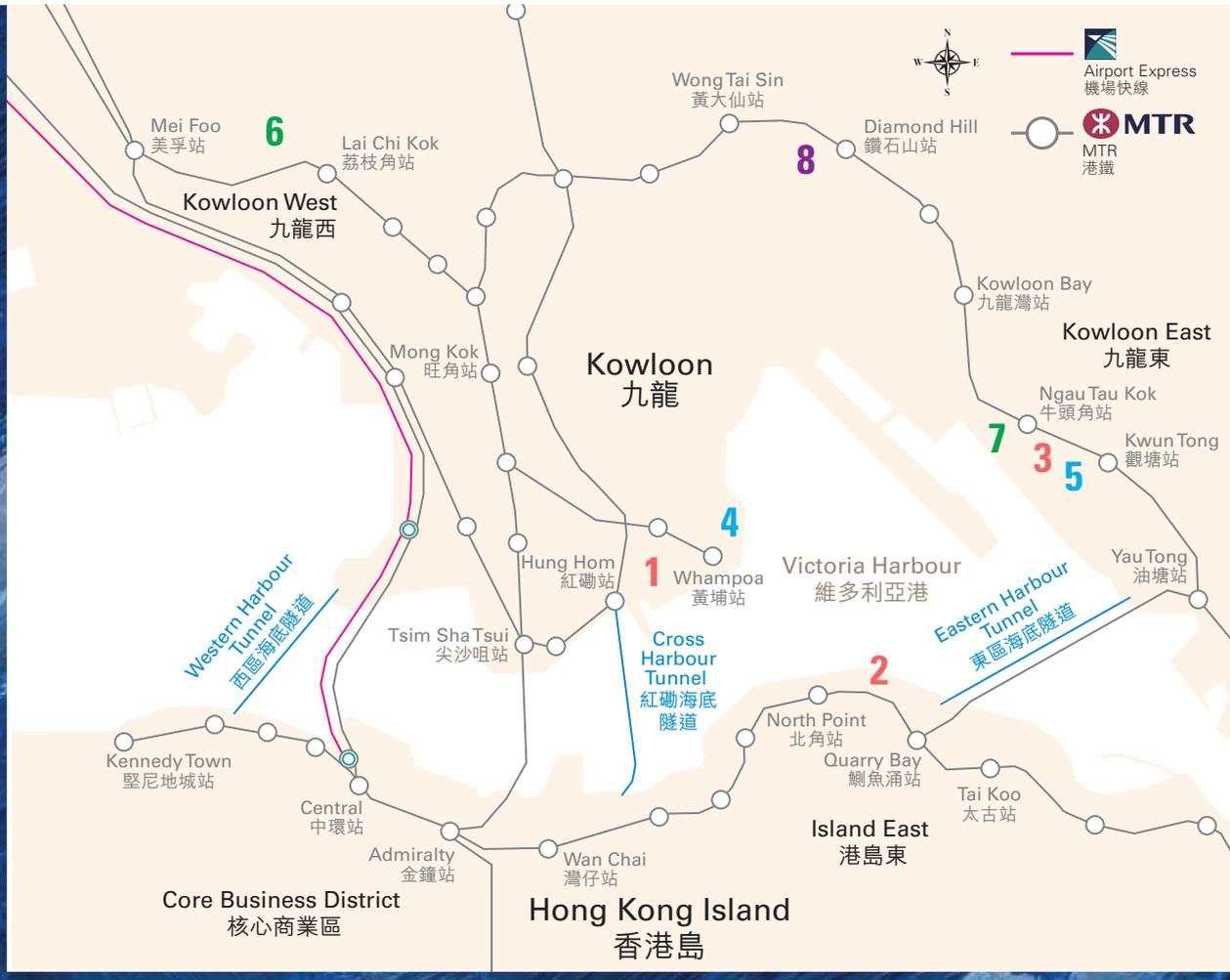
大廈樓層之衛生設施已進行檢視。我們於指定樓層之行政及公用洗手間完成翻新工程，並建立茶水間。此舉有助優化租戶的工作環境及增強物業之競爭力。





信託回顧

物業分佈圖



甲級寫字樓



1. 都會大廈
2. 泓富產業千禧廣場
3. 創業街 9 號

商用物業



4. 海名軒物業 (部分)
5. 泓富廣場

工業綜合物業



6. 潮流工貿中心
7. 創富中心物業 (部分)

工業物業



8. 新寶中心物業 (部分)

An abstract painting featuring bold, expressive brushstrokes in a vibrant color palette. The colors include deep blues, bright oranges, fiery reds, and magentas. The strokes are thick and layered, creating a sense of depth and movement. The overall composition is dynamic and energetic.

運籌帷幄

泓富產業信託之 物業組合

都會大廈



地點	: 九龍紅磡都會道10號
落成年份	: 二零零一年
可出租總面積(平方呎)	: 271,418
車位數目	: 98
估值(百萬港元)	: 3,168
租戶數目	: 88

泓富產業信託之物業組合

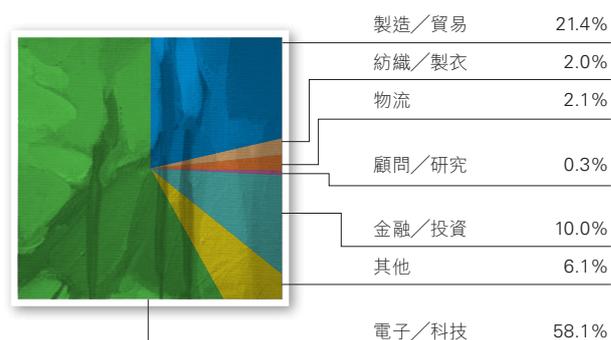
都會大廈位於紅磡商業樞紐之黃金地段，維港美景一覽無遺，交通方便，附近有港鐵東鐵線紅磡站、巴士總站及的士站，並毗鄰香港最繁忙之海底行車隧道—紅磡海底隧道。

都會大廈是紅磡舉足輕重之地標，為一項142萬平方呎之發展項目之一部分。該發展項目由一座甲級寫字樓、一所潮流購物商場、酒店及服務式住宅所組成。公共設施近在咫尺，如香港紅磡體育館及香港理工大學，亦雲集多間知名酒店及購物商場。

此大廈集現代建築精髓及設施於一身，包括無柱式設計樓面、網絡架空地台、光纖網絡、後備電力及衛星通訊。

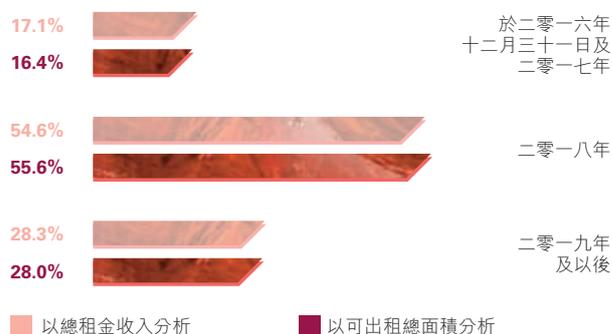
於二零一六年十二月三十一日，該物業之租用率為96.1%。

按可出租總面積分析之租戶行業分佈 (於二零一六年十二月三十一日)



租約屆滿概況

(於二零一六年十二月三十一日)



五大租戶¹

租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔可出租 總面積%	佔總租金 收入%
佳能香港有限公司	電子／科技	55,535	20.5%	20.0%
日本電氣香港有限公司	電子／科技	18,161	6.7%	7.0%
香港太陽誘電有限公司	電子／科技	7,768	2.9%	2.9%
中硅融德投資集團控股有限公司、 必發集團(控股)有限公司及其他	金融／投資	7,413	2.7%	2.9%
歐米克朗電子儀器亞洲有限公司	電子／科技	6,961	2.6%	2.9%

¹ 五大租戶乃根據租戶對二零一六年十二月份物業總租金收入貢獻之比例計算。

泓富產業千禧廣場



地點	: 香港北角英皇道663號
落成年份	: 一九九九年
可出租總面積(平方呎)	: 217,955
車位數目	: 43
估值(百萬港元)	: 2,043
租戶數目	: 73

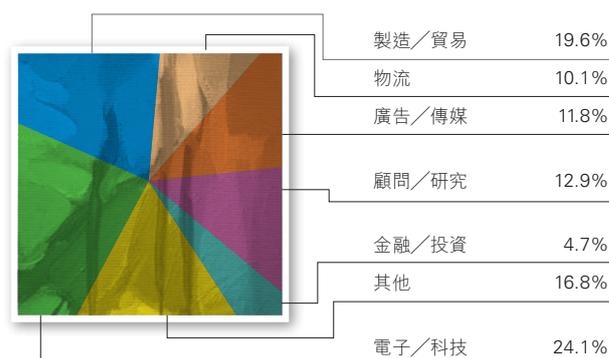
泓富產業信託之物業組合

泓富產業千禧廣場位處港島東辦公室地區之策略據點，擁攬維港全景，毗鄰北角海逸酒店及北角政府合署。集體運輸系統四通八達，到港鐵鰂魚涌站僅需兩分鐘步程，而前往東區海底隧道亦僅需兩分鐘車程。

整個港島東已轉型為高質素之商業區，匯集多幢高質素商廈物業及琳瑯滿目的零售商舖。越來越多國際租戶正由中環及其他傳統寫字樓黃金地段遷往此區。因此，港島東區甲級寫字樓有著穩定及高質素租戶支持，使其租戶基礎不斷擴充。

於二零一六年十二月三十一日，該物業之租用率為96.6%。

按可出租總面積分析之租戶行業分佈 (於二零一六年十二月三十一日)



租約屆滿概況

(於二零一六年十二月三十一日)



五大租戶

租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔可出租 總面積%	佔總租金 收入%
iClick Interactive Asia Limited、 中國搜索(亞洲)有限公司及其他	電子／科技	16,132	7.4%	7.3%
美時文儀有限公司	製造／貿易	16,132	7.4%	6.8%
JDB Holdings Limited	顧問／研究	8,867	4.1%	4.7%
志鴻科技國際(香港)有限公司	電子／科技	10,097	4.6%	4.6%
Uni-Asia Holdings Limited及 綠洋海運有限公司	物流	8,314	3.8%	4.3%

創業街 9 號



地點	: 九龍觀塘創業街9號
落成年份	: 二零零四年
可出租總面積(平方呎)	: 136,595
車位數目	: 68
估值(百萬港元)	: 1,091
租戶數目	: 41

泓富產業信託之物業組合

創業街9號位處九龍東觀塘區，該區為發展日趨成熟的非核心商業區，並擁有多幢新建的高規格寫字樓發展項目。香港政府已實施多項策略，將九龍東區發展為香港的另一個商業區。由於啟德發展項目，觀塘市中心重建項目及交通基礎設施(包括連接沙田至中環途經啟德發展項目的沙中線)目前已在興建中，九龍東有望進一步利用及受惠於該等即將推出的發展項目。

創業街9號鄰近港鐵牛頭角站，交通便利，可乘坐私營及公共交通工具如的士及專營巴士到達。此外，該物業與泓富產業信託的其中一項現有物業(即創富中心)相鄰，並距離泓富產業信託的另一項旗艦物業(即泓富廣場)僅10分鐘的路程。

社會日益重視環保，綠化設施已成為商用物業的主要特徵之一。於創業街9號建立的空中花園，為租戶提供環保的工作環境及媲美周邊新設計的寫字樓。

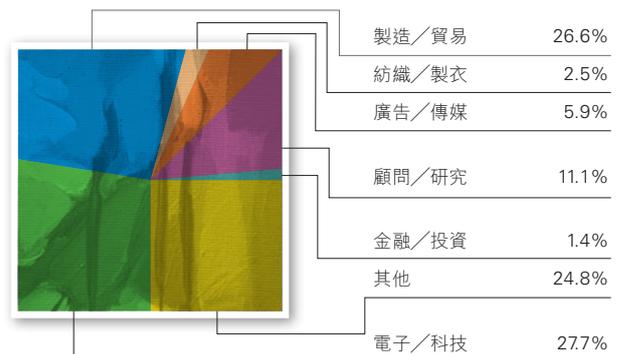
於二零一六年十二月三十一日，該物業之租用率為98.9%。

五大租戶

租戶	行業	可出租總面積(平方呎)	佔可出租總面積%	佔總租金收入%
One Concept Investment Limited	製造／貿易	6,580	4.8%	5.1%
永誠基礎建設有限公司及其他	顧問／研究	6,580	4.8%	5.1%
租戶(附註)	其他	6,580	4.8%	5.1%
和民(中國)有限公司	其他	6,580	4.8%	5.1%
聲訊科技亞洲有限公司及其他	電子／科技	6,580	4.8%	5.0%

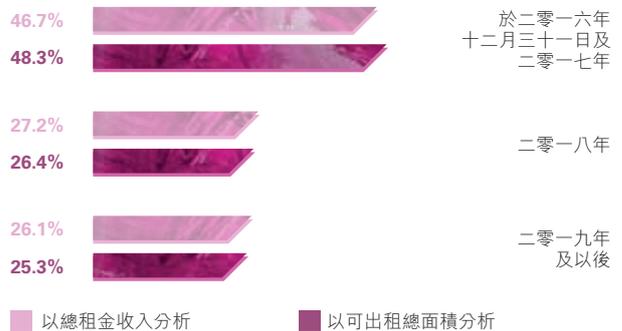
附註：應租戶要求為匿名。

按可出租總面積分析之租戶行業分佈 (於二零一六年十二月三十一日)



租約屆滿概況

(於二零一六年十二月三十一日)



泓富產業信託之物業組合

海名軒物業

(海名軒部分)



地點	: 九龍紅磡環海街11號
落成年份	: 二零零一年
可出租總面積(平方呎)	: 77,021
車位數目	: -
估值(百萬港元)	: 594
租戶數目	: 3

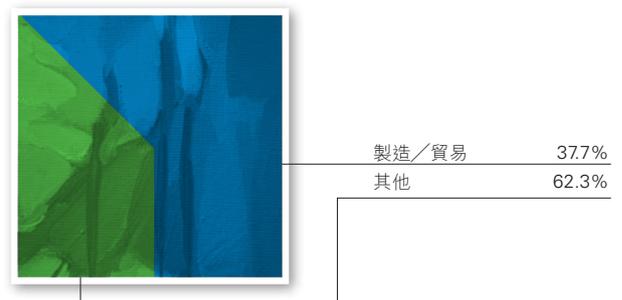
泓富產業信託之物業組合

海名軒物業為位於海名軒平台樓層上之三層商用物業，而海名軒則為矗立於九龍半島海旁之70層摩天大廈，維港美景一覽無遺。該物業毗鄰兩幢大型甲級寫字樓及享負盛名之五星級九龍海逸君綽酒店。

由海名軒物業前往港鐵東鐵線紅磡站僅數分鐘，港鐵東鐵線連接尖沙咀至新界以至中國內地，四通八達。由海名軒物業亦可徒步到達港鐵觀塘線延線的黃埔站，而經紅磡繞道由海名軒物業前往尖東僅需五分鐘車程。此外，海名軒物業靠近紅磡海底隧道，往來香港島十分便捷，而紅磡渡海小輪碼頭亦近在咫尺，只需三分鐘步程，提供前往港島區北角碼頭之定期渡輪班次。

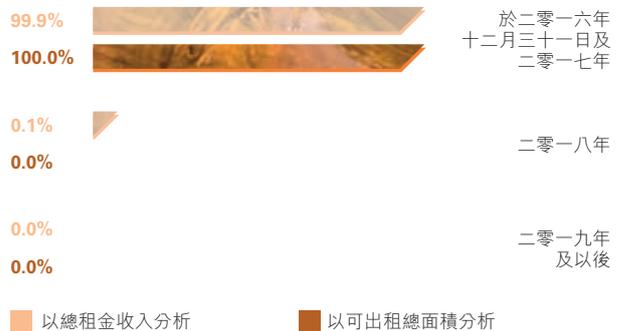
於二零一六年十二月三十一日，該物業之租用率為100.0%。

按可出租總面積分析之租戶行業分佈 (於二零一六年十二月三十一日)



租約屆滿概況

(於二零一六年十二月三十一日)



租戶	行業	可出租 總面積 (平方呎)	佔可出租 總面積%	佔總租金 收入%
環球娛樂香港有限公司	其他	30,151	39.2%	40.1%
Hallmark Cards (HK) Limited	製造/貿易	29,063	37.7%	36.9%
香港理工大學	其他	17,807	23.1%	23.0%

泓富產業信託之物業組合

泓富廣場



地點	: 九龍觀塘成業街6號
落成年份	: 一九九六年
可出租總面積(平方呎)	: 240,000
車位數目	: 83
估值(百萬港元)	: 1,699
租戶數目	: 117

泓富產業信託之物業組合

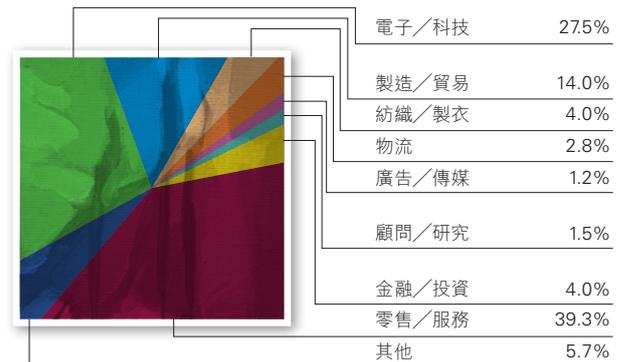
泓富廣場座落於九龍東觀塘區，該區近年經歷龐大發展而成為新商業樞紐。該大廈鄰近東區海底隧道，前往港鐵觀塘站亦僅需三分鐘步程。

隨著新建甲級寫字樓增加及重建項目相繼進行，九龍東的都市建設已呈現顯著改善，包括鮮明而具現代感之建築物、充滿活力的購物商場及休憩公共場所。隨著政府落實啟德發展項目及觀塘市中心重建項目，觀塘區的運輸設施更趨完善，該區正在經歷煥然一新的變化，其中包括公營和私營的發展項目及社區設施，預計將於未來數年竣工。鑒於觀塘區發展極具吸引力，故傳統核心商業區有不少尊貴租戶已遷往區內。

隨著泓富廣場由工商綜合用途轉為商業用途的特別豁免於二零一二年年底生效，我們營造了商業化外貌及擴闊了租戶基礎，並一直為該物業招攬商業租戶。

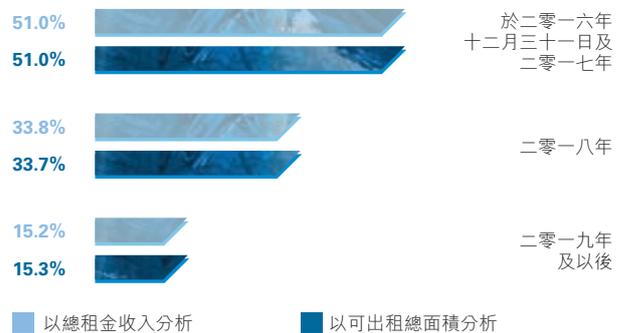
於二零一六年十二月三十一日，該物業之租用率為94.2%。

按可出租總面積分析之租戶行業分佈 (於二零一六年十二月三十一日)



租約屆滿概況

(於二零一六年十二月三十一日)



五大租戶

租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔可出租總面積%	佔總租金收入%
I Dance Enterprise Limited	零售／服務	10,000	4.2%	4.4%
億光電子(香港)有限公司	電子／科技	11,819	4.9%	4.2%
Dickson Yoga Company Limited	零售／服務	10,000	4.2%	4.0%
Wall Street English Hong Kong Limited	零售／服務	5,402	2.3%	3.0%
射頻工程有限公司	電子／科技	6,360	2.7%	2.7%

泓富產業信託之物業組合

潮流工貿中心



地點	: 九龍荔枝角青山道682號
落成年份	: 一九九八年
可出租總面積(平方呎)	: 173,764
車位數目	: 79
估值(百萬港元)	: 1,011
租戶數目	: 140

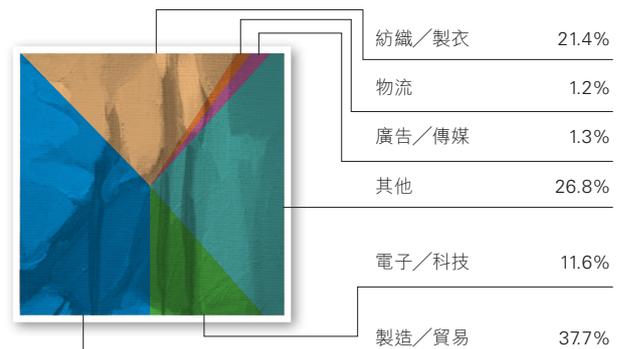
泓富產業信託之物業組合

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。該物業鄰近葵涌青衣貨櫃碼頭，該碼頭每年處理逾一千九百萬個標準箱。

此外，該物業亦鄰近三號高速幹線(包括汀九橋及港深西部公路)及八號高速幹線(包括青馬大橋及昂船洲大橋)等主要幹道，可方便前往香港國際機場及中國內地。從潮流工貿中心步行往港鐵荔枝角站只需五分鐘。

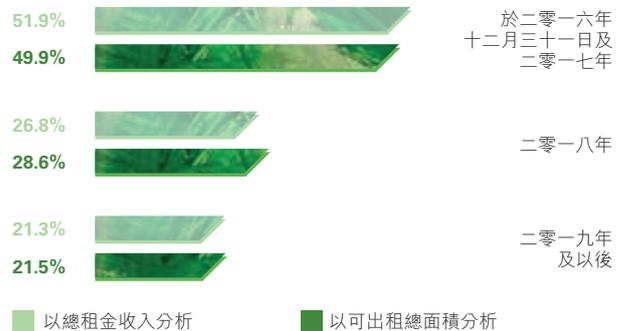
於二零一六年十二月三十一日，該物業之租用率為95.6%。

按可出租總面積分析之租戶行業分佈 (於二零一六年十二月三十一日)



租約屆滿概況

(於二零一六年十二月三十一日)



五大租戶

租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔可出租總面積%	佔總租金收入%
Lush Asia Limited	製造／貿易	4,794	2.8%	5.9%
CEH Textiles Limited	紡織／製衣	6,849	3.9%	3.6%
馬德里飲食集團有限公司及其他	其他	708	0.4%	2.8%
Come In' Living Limited及其他	製造／貿易	3,268	1.9%	1.8%
春風服裝(香港)有限公司	紡織／製衣	2,720	1.6%	1.7%

泓富產業信託之物業組合

創富中心物業

(創富中心部分)



地點	: 九龍觀塘創業街25號
落成年份	: 一九九九年
可出租總面積(平方呎)	: 149,253
車位數目	: 105
估值(百萬港元)	: 854
租戶數目	: 62

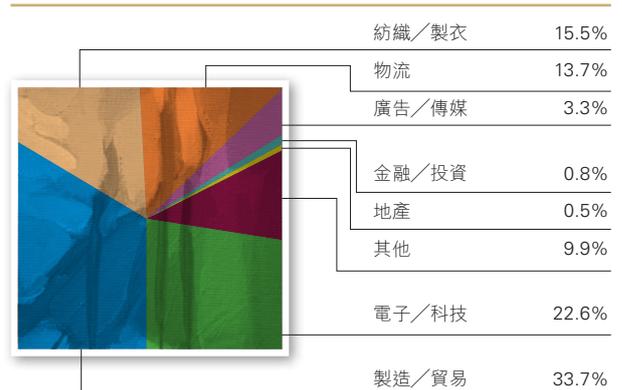
泓富產業信託之物業組合

創富中心物業座落於九龍東商業區之策略性位置，前往港鐵牛頭角站不需三分鐘路程。

九龍東區現已蛻變成現代商業樞紐。創富中心物業亦抓緊這趨勢，成功招攬新的優質租戶。該工商綜合物業特點包括具現代感之玻璃幕牆設計、地台承重力達5至7.5千帕、所有單位均設有分體式空調系統、高樓底、可靈活分割的樓面面積、載貨升降機、高級載客升降機、上落貨停車間隔充足，並設有相關設施。

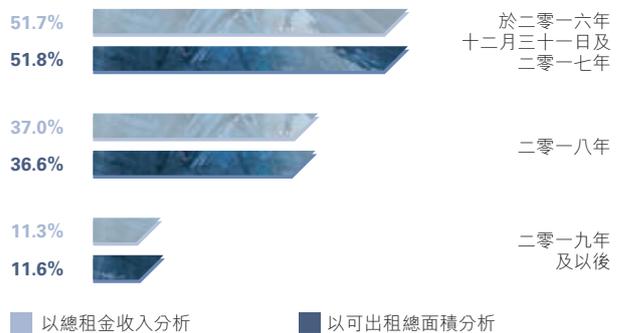
於二零一六年十二月三十一日，該物業之租用率為93.1%。

按可出租總面積分析之租戶行業分佈 (於二零一六年十二月三十一日)



租約屆滿概況

(於二零一六年十二月三十一日)



五大租戶

租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔可出租總面積%	佔總租金收入%
Aurora Fashions Asia Limited	紡織／製衣	13,899	9.3%	10.3%
Opsec Delta (HK) Limited	製造／貿易	10,528	7.1%	7.7%
Senko Advanced Components (Hong Kong) Limited	電子／科技	10,528	7.1%	7.3%
巴可有限公司	電子／科技	4,597	3.1%	3.4%
諾時國際有限公司及其他	物流	4,415	3.0%	3.3%

泓富產業信託之物業組合

新寶中心物業

(新寶中心部分)



地點	: 九龍新蒲崗五芳街10號
落成年份	: 一九九五年
可出租總面積(平方呎)	: 86,168
車位數目	: 22
估值(百萬港元)	: 317
租戶數目	: 48

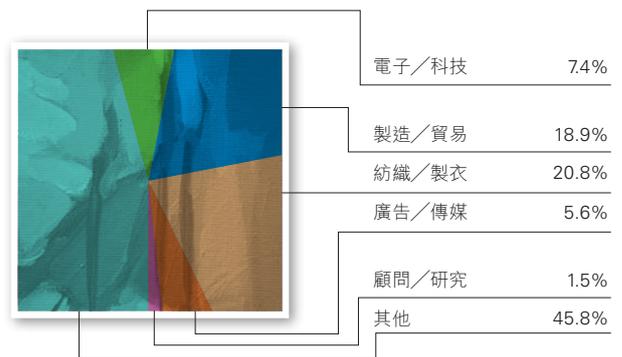
泓富產業信託之物業組合

新寶中心物業座落於九龍新蒲崗，該區為發展完善之工業區，有發達之交通網絡，包括南北走向的二號高速幹線及東西走向的七號高速幹線、港鐵、巴士及公共小巴。由此物業前往港鐵鑽石山站僅需五分鐘步程。

新寶中心物業地面大堂設計華麗尊貴，大堂服務台氣派不凡，使其於區內較陳舊之工業物業中卓然傲立。新寶中心為設計穩固之工業大廈，其地台承重力達7.5千帕，每個單位均設有分體式空調系統，可靈活分割的樓面面積、載貨升降機、高級載客升降機、上落貨停車間隔充足，並設有相關設施。其多層貨車及汽車停車場均保養完善，光線充足。

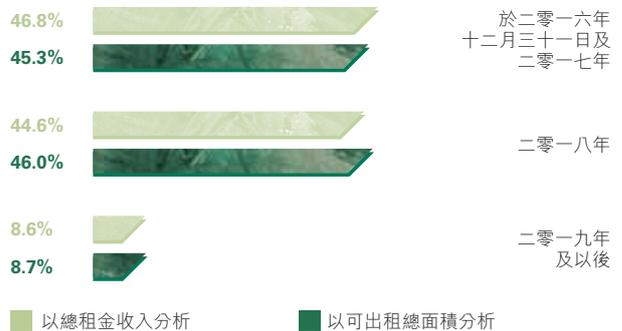
於二零一六年十二月三十一日，該物業之租用率為98.2%。

按可出租總面積分析之租戶行業分佈 (於二零一六年十二月三十一日)



租約屆滿概況

(於二零一六年十二月三十一日)



五大租戶

租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔可出租總面積%	佔總租金收入%
高衛物業管理有限公司*	其他	12,404	14.4%	12.9%
漢生醫藥有限公司	其他	7,488	8.7%	9.0%
麥高迪保安及管理服務有限公司及其他	其他	2,496	2.9%	3.1%
力信佳物業服務有限公司	其他	2,496	2.9%	3.0%
嚴康記工程有限公司	製造／貿易	2,519	2.9%	2.9%

* 高衛物業管理有限公司為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)。



業績驕人

管理層討論 及分析

業績摘要

泓富產業信託於報告年度之業績概要如下：

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度	截至二零一五年 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	0.1777 港元	0.1768港元	0.5%
主要財務數字	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一五年 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	5.17 港元	4.98港元	3.8%
物業估值 ¹	10,777,000,000 港元	10,419,000,000港元	3.4%
資產負債比率 ²	26.4%	27.2%	(0.8%) ³
營運資料	截至二零一六年 十二月三十一日止年度	截至二零一五年 十二月三十一日止年度	百分比變化 增加／(減少)
收益	452,900,000 港元	438,700,000港元	3.2%
物業收入淨額	357,800,000 港元	345,500,000港元	3.6%
平均單位實際租金	每平方呎23.76 港元	每平方呎22.72港元	4.6%
租用率(於十二月三十一日)	96.1%	96.4%	(0.3%) ³
成本對收益比率	21.0%	21.3%	(0.3%) ³

¹ 金額包括轉撥至分類為持作出售之出售組別資產之海名軒物業594,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：無)。

² 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。

³ 絕對變動

管理層討論及分析

營運回顧

於二零一六年十二月三十一日，泓富產業信託於本港非核心商業區擁有八項多元化之物業，包括三座甲級寫字樓、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。於二零一六年十二月三十一日，可出租總面積為1,352,174平方呎，另有合共498個車位。

於二零一六年十二月三十一日，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	3,168	96.1%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,043	96.6%
創業街9號	觀塘	136,595	68	1,091	98.9%
商用物業					
海名軒(部分)	紅磡	77,021	–	594	100.0%
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,699	94.2%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,011	95.6%
創富中心(部分)	觀塘	149,253	105	854	93.1%
工業物業					
新寶中心(部分)	新蒲崗	86,168	22	317	98.2%
總計		1,352,174	498	10,777	96.1%

* 金額包括轉撥至分類為持作出售之出售組別資產之海名軒物業594,000,000港元。

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。於二零一六年十二月三十一日，租用率穩定維持於96.1%，反映信託基金管理人採取有效之租賃策略。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21.0%之相對較低水平。

投資回顧

信託基金管理人將繼續採取審慎之投資策略。我們將按照既定之投資準則評估每一個收購目標，該等準則包括提升資產價值之潛力、內部增長前景及與現有物業組合產生之協同效應。然而，倘信託基金管理人認為任何物業已達到收入增幅有限之階段，信託基金管理人或考慮出售該物業，並利用有關出售所得款項投資於具有更佳收益或增長潛力之新物業。

管理層討論及分析

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	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	107,679	20,327	128,006	102,294
泓富產業千禧廣場	75,588	13,599	89,187	73,724
創業街9號*	35,151	4,448	39,599	31,310
商用物業				
海名軒(部分)	23,200	6,460	29,660	24,225
泓富廣場	66,838	276	67,114	53,455
工商綜合物業				
潮流工貿中心	40,478	6,227	46,705	33,726
創富中心(部分)	34,280	3,255	37,535	27,996
工業物業				
新寶中心(部分)	13,254	1,866	15,120	11,117
總計	396,468	56,458	452,926	357,847

* 根據二零一四年一月二十二日就創業街9號所訂立的租賃支援契約，Cactus Holdings Limited 毋須就截至二零一六年六月三十日止六個月向泓富產業信託支付任何租賃支援付款，而為期兩年的租賃支援期亦已於二零一六年一月二十二日屆滿。詳情請參閱泓富產業信託日期為二零一六年八月十一日的公告。

收益

於報告年度，收益增至452,900,000港元，較二零一五年增加14,200,000港元或3.2%。增長是由於整體物業組合錄得10.9%的租金調升率。

收益包括租金及停車場收入396,500,000港元，加上租金相關收入56,400,000港元。租金及停車場收入較二零一五年增加13,800,000港元或3.6%。



管理層討論及分析

物業收入淨額

報告年度內的物業收入淨額為357,800,000港元，較二零一五年增加12,300,000港元或3.6%。成本對收益比率為21.0%，較二零一五年為低。

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258,400,000港元，每基金單位分派總額為0.1777港元。按信託基金管理人之計算，報告年度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(定義見泓富產業信託之信託契約(「信託契約」))所帶來之影響，包括融資成本17,000,000港元(相等於每基金單位0.0117港元)，均已計入報告年度之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截至二零一六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，不少於泓富產業信託年度可分派收入之90%。

於二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日半年度的可分派收入為127,000,000港元，相等於每基金單位分派0.0871港元。於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日的中期每基金單位分派為0.0906港元。於報告年度之每基金單位分派總額為0.1777港元，相當於分派收益率5.8%⁴。每基金單位分派按年增長0.5%。

二零一六年七月一日至二零一六年十二月三十一日半年度的分派將於二零一七年四月七日(星期五)派付。

⁴ 以泓富產業信託於二零一六年十二月三十日之基金單位收市價3.06港元為基準。

流動資金及融資

於二零一六年十二月三十一日，泓富產業信託之貸款融資合共為3,300,000,000港元，包括：

- (i) 本金總額為2,500,000,000港元的定期貸款及循環信貸融資（「**2,500,000,000港元信貸融資**」），包括一項2,070,000,000港元之有抵押定期貸款融資及一項430,000,000港元之有抵押循環信貸融資，按香港銀行同業拆息加年利率1.35%計息。定期貸款將於二零一四年十一月十四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港元之無抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加年浮動利率1.05%計息，將於二零一六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**」）。

就2,500,000,000港元信貸融資而言，2,070,000,000港元之定期貸款已於二零一四年十一月二十八日獲全部提取，以作為對二零一五年八月到期之信貸融資之再融資。於二零一六年十二月三十一日，20,000,000港元之循環信貸融資獲提取。

800,000,000港元信貸融資於二零一六年八月三十一日獲悉數提取，以償付於二零一四年一月分別訂立之784,000,000港元銀行融資。

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普通利率掉期及上限協議，以對沖利率波動的影響。於二零一六年十二月三十一日，泓富產業信託約74%（二零一五年十二月三十一日：55%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期及上限作出對沖。

於二零一六年十二月三十一日，泓富產業信託借貸總額（不包括銀行融資籌辦費用）佔資產總額之百分比為26.4%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為31.2%。

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。

管理層討論及分析

投資物業及物業估值

就報告年度，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得益345,300,000港元。公平值之變動載於下表：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	10,419,000	9,890,000
額外支出	12,666	13,298
投資物業之公平值變動	345,334	515,702
年度終結時之公平值	10,777,000*	10,419,000

* 金額包括轉撥至分類為持作出售之出售組別資產之海名軒物業594,000,000港元。

資產之抵押

於二零一六年十二月三十一日，泓富產業信託賬面總值為5,639,900,000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2,500,000,000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。

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二零一七年三月二十八日(星期二)至二零一七年三月三十日(星期四)(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二零一七年三月二十七日(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。末期分派將於二零一七年四月七日(星期五)派付。

管理層討論及分析

主要地產代理及承包商

五大地產代理

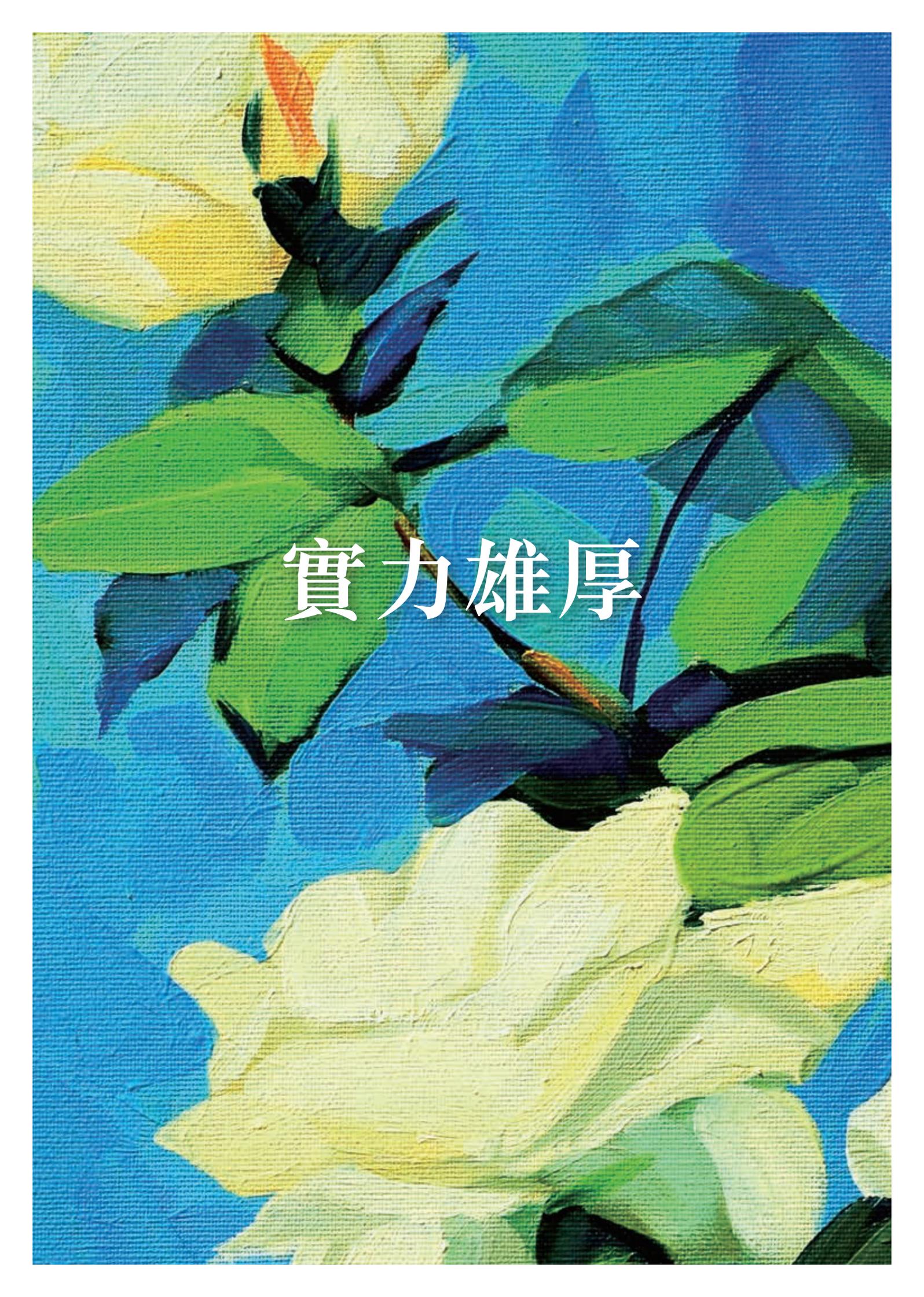
於報告年度內向地產代理支付招募新租戶之佣金總額為6,282,000港元。向五大地產代理支付之佣金(概述如下)為3,430,000港元，佔支付之佣金總額54.6%：

地產代理	服務性質	支付之佣金 千港元	佔支付之佣金 總額之百分比
美聯物業	租賃	1,051	16.7%
第一太平戴維斯(香港)有限公司	租賃	760	12.1%
中原地產代理有限公司	租賃	740	11.8%
創景置業有限公司	租賃	454	7.2%
世邦魏理仕有限公司	租賃	425	6.8%
		3,430	54.6%

五大承包商

於報告年度內泓富產業信託委聘之承包商之服務合約總值為66,825,000港元。五大承包商之合約價值(概述如下)為57,506,000港元，佔合約總值86.0%：

承包商	服務性質	合約價值 千港元	佔合約總值之 百分比
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	27,692	41.4%
港基物業管理有限公司	樓宇管理	13,146	19.7%
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	樓宇管理	10,858	16.2%
進達車場管理有限公司	停車場營運	2,940	4.4%
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	樓宇管理	2,870	4.3%
		57,506	86.0%

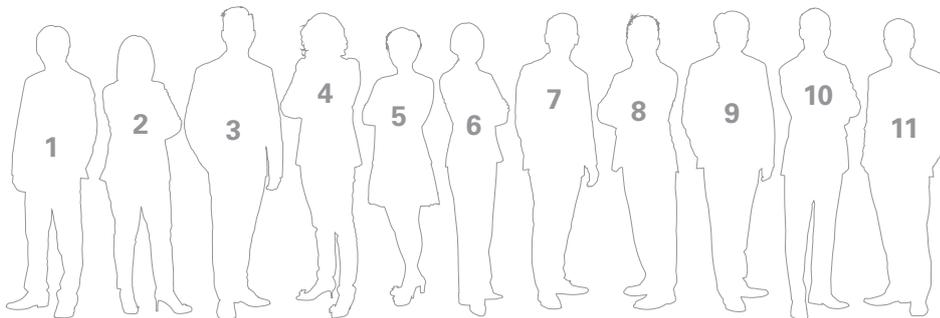


實力雄厚

物業 管理人

根據信託基金管理人與Goodwell-Prosperity Property Services Limited(「物業管理人」)於二零零五年十一月二十九日訂立之物業管理協議(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改或延伸)，信託基金管理人委任物業管理人在其整體管理及監督下，營運、維持、管理及推廣泓富產業信託之所有物業。

物業管理人為長江實業地產有限公司之附屬公司，專門管理泓富產業信託之物業組合。



1. 陳仲豪
助理工程經理

2. 鄭雯燕
助理物業經理

3. 崔博文
高級物業經理

4. 王思雨
助理物業經理

5. 黃苓斐
租務助理首席經理

6. 黃麗虹
行政總裁

7. 鄧志勇
租務經理

8. 楊天安
助理租務經理

9. 陳鎮國
租務經理

10. 吳志華
資產管理助理總監

11. 蕭傑夫
資產管理及投資經理



服務社會



環境、社會及 管治

我們的理念

泓富產業信託非常重視企業社會責任。我們的企業社會責任重點在於致力與社區、環境、租戶、員工及基金單位持有人積極交流。透過與持份者建立及維持穩固的關係，我們秉持尊重、卓越、誠信及團隊合作的核心價值，與彼等合作實現可持續發展的共同目標。

作為企業公民，我們不單是一個獨立個體，亦是廣大社群的其中一份子，以及構建和諧及可持續發展社會的基本元素。為此，我們著重管理我們的業務對環境及社會的影響，以負責任的態度推行業務，促進社會健康發展。我們相信，我們對企業社會責任的付出不但可提高我們的品牌聲譽，更有助我們挽留優秀的僱員，並贏取投資者的信任。我們在這方面的努力將繼續引領我們邁向可持續發展的里程並建立可持續發展的經營。

本節內容

本節涵蓋泓富產業信託在可持續發展方面所採取的環境及社會措施，是按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄27所載《環境、社會及管治報告指引》（「報告指引」）編製。本報告著重於泓富產業信託直接擁有及管理的資產在環境、社會及管治方面的表現。

有關我們企業管治的資料，請參閱本年報第61頁「企業管治」章節。

環境、社會及管治方面的管治與管理

為盡可能減少與環境、社會及管治相關的內部風險，我們組建專責工作團隊編製本年報之環境、社會及管治章節，委聘獨立專業顧問公司就此提供建議。於整個數據收集及報告撰寫過程中，信託基金管理人與物業管理人緊密協作而董事會負責整體環境、社會及管治策略並批准該報告。

環境、社會及管治

持份者的參與及實質性分析

與持份者溝通

我們著力謀求可持續發展，一直保持積極主動與持份者交流。就物業管理業務而言，我們的基金單位持有人、租戶、買賣商、服務供應商、供應商、僱員及社區人士均為關鍵持份者團體。我們認為，要加強持份者參與，不僅需細心聆聽，知其所想，更要解其所憂，從而有助於我們改善經營方式，維繫良好關係。下表列明我們與不同持份者的溝通方式：

持份者團體	參與方式
基金單位持有人	— 股東大會及研討會 — 業績發佈會 — 公司網頁 — 通訊 — 投資者研討會／會議 — 物業參觀
社區	— 社區義工 — 捐助
租戶	— 交流活動(如運動同樂日、節日推廣活動)
僱員	— 集體活動 — 企業培訓 — 年度表現回顧 — 面談 — 員工參與活動(例如春茗聚餐、義工活動)
買賣商、服務供應商、供應商	— 會議 — 實地探訪

與基金單位持有人溝通

我們定期通過不同渠道(包括但不限於上表所列)與基金單位持有人溝通, 借助良好的溝通和有效的企業管治常規, 建立基金單位持有人對我們的信任。



股東週年大會



新聞發佈會



物業參觀



投資者研討會



分析師簡報會

實質性分析

我們為內部及外部持份者舉辦參與活動, 以了解公司有關環境、社會及管治的風險及持份者對公司經營及管理風險之方式的期望。為展開重要性分析, 我們引進網上調查問卷, 徵集持份者對個別環境、社會及管治問題的觀點。參與者按要求將各議題按重要性從1(完全不重要)至6(非常重要)排序。在收集來自僱員、董事、租戶、供應商、合約方、服務供應商及非政府組織等不同持份者團體的回覆後, 我們就每個環境、社會及管治議題計算出一個最終得分, 並繪製出重要性議題矩陣。我們亦安排與信託基金管理人、物業管理人、租戶及非政府組織代表進行深入訪談, 以進一步了解彼等的意見。

環境、社會及管治

重要性分析結果以表格方式載列如下：

重要性議題列表

環境、社會及管治方面	議題
社會－社區	－ 社區參與
環境	－ 節能 － 業務對環境及自然資源造成的重大影響
社會－僱員及勞工守則	－ 僱員關係，包括僱員薪酬、福利及勞工標準等 － 職業健康與安全 － 員工培訓與教育
社會－營運管理	－ 租戶資料私隱保護 － 供應鏈管理 － 防止貪污 － 服務責任

關懷社區

義工活動

對我們而言，業務成功不能凌駕於本地社區福祉之上。反而，能與社區各界共享成果，方為難能可貴。因此，我們致力透過舉辦及義務參與一系列社區工作，為社會帶來正能量。於本報告期間，我們僱員所參與的企業社會責任活動摘要如下：



員工捐血活動

我們定期安排員工參與捐血活動，以幫助有需要人士，並發揮分享及捐血救人的精神。



全港賣旗日

我們參與由香港基督教服務處舉辦的全港賣旗日，活動所得款項撥捐有需要人士作社會服務用途。



端午節長者探訪

我們於端午節探訪基督教香港信義會愉翠長者鄰舍中心，舉辦健康講座，並與長者一同包糰，歡度佳節。

環境、社會及管治

此外，我們的企業社會責任工作包括：向東華三院「善膳軒」捐款，為有經濟困難的人士提供價格廉宜的營養飯盒；向深水埗低收入人士捐贈曲奇；向慢飛兒咖啡購買咖啡包，以支持有關機構向復康人士提供機會及協助；以捐款及參與義工服務的方式支持「愛心券」活動，以及其他社區工作。

透過積極參與該等企業社會責任活動，我們希望為各界人士建設更美好的家園。我們已獲香港社會服務聯會授予5年Plus「商界展關懷」標誌，肯定我們在持續支持弱勢社群方面所作出的努力。



慈善贊助

作為企業公民，我們竭力盡展所長，把握各種機會回饋社會。為此，我們善用物業組合，為慈善機構所籌辦的活動提供場地贊助。



「Art Jamming」聖誕派對

我們與基督教香港信義會一太和青少年綜合服務中心合作，在泓富廣場為來自低收入家庭的小學生舉辦「Art Jamming」聖誕派對，教導他們繪畫技巧及藝術作品賞析。



天空市集

我們亦分別為香港大自然保護協會及文化葫蘆提供泓富廣場作展覽場地，以支持其野生動物保育及本地文化保育活動。舉例而言，在泓富廣場天台舉行的天空市集，讓市民大眾、表演者、文化工作者及青少年聚首一堂，推廣本地文化。



環境、社會及管治

關懷環境

環境保護

作為一間致力於未來可持續發展的公司，我們瞭解到進行業務時需為未來世代肩負保護及改善環境質素的責任。可持續發展的未來亦是我們業務繼續取得成功的關鍵。就此而言，我們致力推廣高效用能(即能源及水資源)、材料保育、減廢及產品回收。

我們已積極推行措施，以緩解營運對全球暖化及污染的影響。除遵守相關環境法律及法規外，我們已制訂環境保護政策，從而讓我們向租戶提供優質服務的同時，得以為環境保護出一分力。由管理層領導的環境管理委員會已告成立，全面負責環境保護工作。委員會已設立ISO 14001認證的環境管理系統，其中包括有關環境保護的環境管理手冊、程序及指引。我們已透過多項途徑提高各員工及租戶的環保意識，包括培訓、定期交流環境保護的良好常規及責任。

另一方面，我們的供應商受提倡使用環保物料的環保採購政策所規管，亦會參照行業從業者在環境保護方面的最佳常規行事。此等舉措一方面可為環境作出貢獻，同時可為租戶帶來超乎預期的服務，提升物業的形象。除定期檢討環境管理策略外，我們亦鼓勵信託基金管理人及物業管理人的員工就持續改善環境保護工作向我們提供建議。

溫室氣體排放及能源

大部分樓宇排放的溫室氣體往往由能源消耗所致，概因發電站燃燒能源產生碳排放。我們認為有需要提高樓宇設施的能源效益以遏制排放量，進而降低對環境的影響。為此，我們自二零零八年起已實施多項措施，藉以改善樓宇的能源管理。

舉例而言，我們已在若干物業更換更具能源效益的製冷機組，節省開放空調的能源成本。我們亦已採用樓宇管理系統，以監察製冷機組的運作及自動調節水溫及室溫，減少電力消耗。樓宇空調溫度保持在攝氏24-26度之間。在都會大廈，我們於大堂玻璃牆採用防紫外線膠貼作隔熱及保持室溫之用。燈光及扶手電梯等非必要或閒置設施已裝配自動斷電功能，以減少不必要的能源需求。

就燈光而言，我們以省電的T5或LED燈取代傳統T8光管，並已在若干物業安裝動態感應系統，以減少能源使用。

用水消耗

除了能源使用以外，用水消耗亦為物業保育自然資源的主要關注範疇。除依賴環保教育及培訓以外，我們亦利用科技以減少整體用水。例如，部分樓宇已在洗手間的洗手盆安裝自動感應器。大部分樓宇亦已於其天台花園設有雨水收集系統，而所收集的雨水會用作灌溉植物及清潔地板。此等舉措有效減低我們營運中的用水消耗量。

除實施此等措施所帶來的環境及經濟裨益外，我們將繼續尋求節約機會並提升我們營運中的環保意識。

綠化空間

我們致力透過綠化我們的樓宇及提供可再生能源設備為社區提供舒適環境。我們於部分物業的大堂設有直立式綠化牆及綠化天台。所有綠化設施均符合環保意識。就直立式綠化牆而言，我們採用每月灌溉植物兩次的定時灌溉系統，管道貫通植物後牆身的頂部及底部，並使用輕質、清潔及無臭海綿土以維持水量及空氣平衡。此等安排不僅可節省維持綠化牆的用水量，亦可為租戶創造一個更良好的環境。

就綠化天台而言，我們的租戶可申請使用有機種植空間，各獲分配一個種植箱。最近，我們將種植活動從年度制更改為季度制，租戶反應良好。天台亦有其他環保特色，例如可在晚間開啟由風力及太陽能儲電之電燈以提供所需燈光。



有機種植



風力及太陽能電燈



直立式綠化牆

環境、社會及管治

廢物管理

為減少我們業務營運中產生的廢物，我們強調3R：減廢(Reduce)、重用(Reuse)及循環再用(Recycle)。在我們的物業內，通常設有回收區域，放置塑膠、紙張及金屬回收箱以回收無毒廢物。我們亦與環境保護署合作，在物業內回收電腦。我們重用及循環再用的其他物料包括光管、聖誕樹、農曆新年植物、月餅罐及利是封。以都會大廈為例，回收的廢物會按月收集，並按季向環境保護署提供我們的回收數據(包括重量及數量)。此舉可讓我們追蹤廢物回收舉措的成效並在需要時作出修訂。我們已製作宣傳海報及單張，鼓勵租戶參與廢物回收，盡可能減少對環境的排放。

租戶與外部團體的參與

我們的倡議有賴租戶及承辦商的支持才得見成效。因此，我們與各方緊密聯繫，不僅知會他們有關我們的計劃，亦邀請他們參與其中。透過通訊的形式，我們向租戶發出提示，以宣揚節約能源以及邀請他們參與天台種植。我們歡迎租戶提出任何環保構思，並會在可行的情況下予以實行。我們的租戶一直積極回應此等交流及邀請。

我們亦將環保交流活動拓展至社區。我們聯同香港大自然保護協會及基督教香港信義會天水圍青少年綜合服務中心，於泓富廣場為低收入家庭學生舉辦環保日。



環保日

介紹物業內的綠色設施如綠化牆、天台花園、水種有機種植及可再生能源設備，作為環保教育。



「Make Your Ocean」工作坊

我們進行名為「Make Your Ocean」的黏土工藝工作坊以加強學生對環保的認識。

我們亦為非政府環保組織提供場地，進一步向泓富廣場的訪客宣揚保護大自然的訊息。我們將繼續透過此等聯合推廣活動，推動租戶及公眾支持環境的可持續發展。

關懷租戶

與租戶交流

我們著重與物業租戶建立可持續關係。於報告年度，我們舉辦了運動同樂日及季節性推廣活動如農曆新年、復活節、暑期及聖誕節推廣活動，透過與租戶進行交流活動了解他們的需要。



運動同樂日



農曆新年推廣



復活節推廣



暑期推廣



聖誕節推廣

資料保障及私隱

由於物業管理業務的性質涉及收集個人敏感資料，我們須在日常運作中加倍審慎處理有關資料以保障提供者的私隱。除了遵守個人資料(私隱)條例(第486章)及其他有關規定外，我們已就資料保障及私隱設立個人資料及機密資料處理程序。

於報告期間，並無洩漏資料或侵犯私隱事件的記錄。

環境、社會及管治

處理投訴

根據我們的年度租戶滿意度調查，租戶對我們的物業管理服務表示非常滿意。然而，在我們的日常營運中不免會接獲投訴。

為確保更有效及迅速處理投訴，我們已公佈指引以簡化處理程序。租戶可參閱網站並透過郵件、電話、傳真或電郵提出疑慮。接獲資料後，我們會盡快聯絡投訴人以了解情況並採取改善及防範措施。我們會繼續跟進事件直至投訴人滿意結果為止。整個處理程序將會存檔作未來參考之用。投訴人所提供的所有個人資料將絕對保密。

關懷員工

工作環境

泓富產業信託表現卓越，實有賴信託基金管理人和物業管理人的員工全力以赴。為嘉許各員工的勤奮與付出，除遵守僱傭條例(第57章)外，我們致力創造一個公平公正、回報理想、氣氛良好以及支援充足的工作環境。

我們的人力資源政策訂明有關賠償與解僱、招聘與晉升、工時、假期、平等機會、多元化反歧視及其他福利等特定事宜。我們的員工可參閱員工手冊以了解詳情。具體而言，我們恪守公平僱用常規。例如，我們在甄選及招聘僱員時，只會考慮其相關工作技能、經驗及能力，而不論年齡、種族、性別、宗教、國籍、性取向、家庭狀況、殘疾、醫療狀況或其他特質。我們視員工為珍貴資源，為其提供醫療及人壽保險。

除此以外，所有僱員已參加入職培訓計劃以認識公司歷史、業務、價值及經營宗旨。入職培訓計劃亦有助新入職僱員適應新的工作環境並勝任新的崗位及履行責任。員工應遵守行為守則及作出合乎道德之表現。至於員工參與年度春茗及集體活動，亦可增進僱員間之關係。我們亦積極推崇平衡的工作與生活關係，鼓勵員工養成樂觀健康的生活風尚，並資助員工辦理健身中心會籍以作福利。



我們重視員工的投入程度，因此我們一直向他們提供舒適及理想的工作環境。僱員如有任何疑問或憂慮亦可與他們的直屬上司商討解決辦法。為了推動建立包容的工作環境，我們不斷檢討有關政策以達到規管要求，並滿足僱員不斷變化的需求。

健康工作場所及職業健康與安全

職業健康與安全一直是我們的首要考慮條件。我們對健康與安全措施方面極為注重，以向員工提供一個安全及具生產力的工作環境。除了遵守職業安全及健康條例(第509章)以及其他相關規定外，我們的物業擁有OHSAS 18001安全及健康管理系統認證，且我們已籌組職業安全與健康管理委員會以協助實施相關工作。

除了每月舉行一次會議以確保措施行之有效外，職業安全與健康管理委員會定期檢討防止意外策略，為僱員維持一個安全及健康的工作環境。我們與獨立安全顧問定期進行安全檢查以監察及評估措施以及就跟進行動提供意見。為提高員工對工作場所健康與安全的意識，我們在整個年度多次安排培訓及防火演習。培訓涵蓋相關法律及規定、一般安全原則、消防隱患、化學物品、電器、防護裝備的使用、緊急應變程序及辦公室安全。我們亦向員工派發季度通訊，介紹最新健康與安全常規及趨勢。我們堅持營造無毒安全的工作環境。

學習及個人提升／職業發展計劃

我們高度重視員工的學習及職業晉升機會。除了入職及安全培訓外，我們亦提供內部及外部特定職能培訓，以提升他們的日常工作表現並協助他們作出職業發展計劃。

於年初，全體員工均進行目標設定，以釐定彼等的主要表現指標及培訓需求。我們對所有僱員進行年度評估，由主管與下屬進行個別面談以討論僱員在年內的表現。僱員亦有機會以開放討論形式提出意見。我們重視平等工作機會，因此我們按僱員的專長及需要為他們提供培訓及發展，結合業務發展要點協助他們完全發揮潛能。對於表現出色的員工，我們於內部適當晉升作為對彼等付出的嘉獎。僱員按其工作表現、貢獻及經驗合理地獲得報酬(包括固定及可變部分)。

擇善而為

供應鏈管理

我們已編製「操作手冊」作為指引文件，以闡明採購及供應商的甄選流程。根據我們的政策，在挑選供應商時會要求審閱指定資歷。我們持續監察供應商的產品或服務質素，檢討其表現，若供應商未能符合期望，即會終止合約。為全面管理整體業務上的環境、社會及管治表現，我們制定供應鏈政策，要求供應商在環境、社會及管治方面達致較高標準。



環境、社會及管治

有關政策要求供應商在進行項目的整個期間，遵照環保採購及健康與安全政策，包括呈交相關證明，以及提供安全培訓及設備予合約工人。此外，我們會定期實地巡查，確保執行上能符合我們的標準。

反貪污

為遵循防止賄賂條例(第201章)，僱員在執行職務時須遵守我們的操守準則。我們已制定特定政策，供職員參考收受禮物的處理方法，並禁止職員在進行業務時收取任何形式的利益。我們不會容忍任何不道德及不當行為，包括賄賂、反競爭行為、清洗黑錢、詐騙及貪污等。我們已透過對新僱員進行入職培訓將此形成規例，並要求全體員工每年就相關政策作合規聲明。為建立、推動及維持較高的企業管治標準，我們已設立舉報機制，讓僱員可向審計委員會舉報懷疑不當行為及妨礙行為。公司將進行獨立調查以核實指控。機制可保障舉報人在真誠且無惡意的情況下作出舉報後不受報復或迫害。

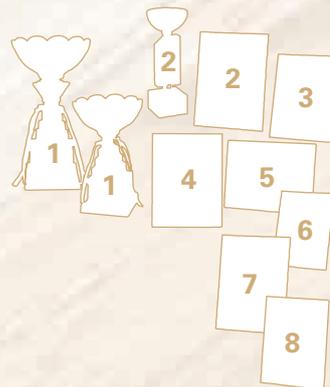
服務責任

我們致力向租戶提供優質服務，並力求提升物業營運效率以更好地服務租戶。為應對其疑慮及需要，我們定期進行租戶滿意度調查，分析結果有助我們改善有關服務。內部方面，我們會進行健康及安全審計，並透過內部與外部審計工作確保服務符合我們的安全及安保程序以及工作指引。有關結果將在每月會議中公開，作為提醒全體員工之用。關於查詢及投訴方面，我們將紀錄有關資料並予以跟進及調查。我們的服務責任措施符合相關法律及法規。

榮獲 獎項



- 1 最佳園林大獎（私人物業一樓齡介乎十一年至二十年）
康樂及文化事務署
- 2 卓越設施管理獎（商業樓宇）
香港設施管理學會
- 3 匯豐營商新動力2016—綠色成就獎
商界環保協會
- 4 匯豐營商新動力2016—社區參與獎
商界環保協會
- 5 中港企業環保領先大獎2015
香港工業總會及中國銀行（香港）有限公司
- 6 木材回收及樹木保育計劃2016
香港環境保護協會
- 7 室內空氣質素檢定證書
室內空氣質素資訊中心
- 8 5年+商界展關懷
香港社會服務聯會



董事及高級管理人員 之履歷資料

董事

趙國雄

主席兼非執行董事



趙國雄博士，現年66歲，為信託基金管理人主席。彼為信託基金管理人之控股公司亞騰資產管理有限公司(於新加坡上市)之主席及非執行董事。趙博士亦擔任置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司之非執行董事(自二零一七年一月一日起退任主席但留任非執行董事)、ARA Asia Dragon Fund管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited及ARA Asia Dragon Limited之董事。趙博士於一九九七年加入長江實業(集團)有限公司，現為長江實業地產有限公司(於香港上市)之執行董事及執行委員會委員，主管房地產銷售、市場推廣及物業管理部門。

趙博士於香港及多個國家累積逾30年的國際地產業務經驗，並為亞洲地產界備受敬重之專業人士之一。趙博士為中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常務委員、同時為香港董事學會理事及資深會員、香港地產行政師學會資深會員、香港浸會大學基金董事局成員、加拿大特倫特大學工商管理學系名譽院士、英國劍橋大學土地經濟學系高級客席院士及中山大學藥學院名譽教授。

趙博士持有加拿大特倫特大學頒授之社會學及經濟學文學士學位，並獲香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位及加拿大特倫特大學頒授榮譽法學博士學位。

林惠璋

非執行董事



林惠璋先生，現年60歲，為信託基金管理人非執行董事。彼為信託基金管理人之控股公司亞騰資產管理有限公司(「亞騰」)(於新加坡上市)之集團行政總裁兼執行董事，自亞騰成立以來一直擔任董事之職務。林先生亦為滙賢產業信託(於香港上市)管理人滙賢房託管理有限公司、置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司、新達產業信託(於新加坡上市)管理人ARA Trust Management (Suntec) Limited、凱詩物流信託(於新加坡上市)管理人ARA-CWT Trust Management (Cache) Limited及德華工業控股有限公司(於新加坡上市)之非執行董事。

此外，林先生為APM Property Management Pte. Ltd.、新達新加坡國際會展中心有限公司及The Management Corporation Strata Title Plan No. 2197(新達城)管理委員會之主席。彼亦為新加坡中華總商會之產業委員會主席、Chinese Chamber Realty Private Limited之董事總經理及Singapore Chinese Chamber of Commerce財務董事會之理事，彼亦為新加坡國立大學房地產學系諮詢委員會委員。

董事及高級管理人員之履歷資料

林先生於房地產業界擁有逾30年經驗，並榮獲多個著名的企業獎項，包括PERE Global Awards 2016 Industry Figure of the Year、二零一二年安永新加坡企業家大獎、二零一二年安永企業家金融服務業獎及二零一二年新加坡商業獎之二零一一年傑出行政總裁。林先生亦連同亞騰董事會榮獲二零一二年新加坡企業大獎最佳董事會(金獎)。

林先生持有新加坡國立大學頒授之機電工程系工程學士學位(一級榮譽)、工業工程系科學碩士學位及工商管理文憑。

黃麗虹

執行董事兼行政總裁



黃麗虹女士，現年44歲，為信託基金管理人之執行董事、行政總裁兼負責人員。彼亦為信託基金管理人之披露委員會主席及專責(財務)委員會成員。自二零零五年十二月泓富產業信託上市起，黃女士一直為信託基金管理人投資及資產管理團隊之主管及/或要員。黃女士曾為信託基金管理人之投資及資產管理部總監，監督泓富產業信託物業之業務規劃，包括租賃、物業管理及資產增值策略，並負責投資策略及政策。期後，黃女士獲晉升為署理行政總裁，並於二零一三年一月一日獲委任為行政總裁。黃女士自二零零七年七月起擔任信託基金管理人之負責人員。

黃女士於房地產業界擁有超過20年經驗。在加盟信託基金管理人之前，黃女士曾於多家發展商、管理公司及企業(包括長江實業(集團)有限公司、新世界發展有限公司、怡和有限公司、冠威管理有限公司(恒基兆業地產有限公司之全資附屬公司)及八佰伴(香港)百貨有限公司)之租賃部、市場推廣部及資產/物業管理部任職。黃女士為香港董事學會會員。

黃女士持有香港中文大學文學士學位、香港城市大學香港法律研究生證書及香港大學專業進修學院物業發展文憑。

馬勵志

非執行董事



馬勵志先生，現年49歲，為信託基金管理人之非執行董事及專責(財務)委員會成員。彼為置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司之非執行董事及和記電訊香港控股有限公司(於香港上市)非執行董事黎啟明先生之替任董事。馬先生於一九九六年加入長江實業(集團)有限公司，現擔任長江實業地產有限公司(於香港上市)之執行委員會委員及企業業務發展部總經理。彼亦擔任飛機租賃公司Accipiter Holdings Designated Activity Company(前為Accipiter Holdings Limited)、Accipiter Investments Holdings Designated Activity Company及Vermillion Aviation Holdings Limited之董事(均為長江實業地產有限公司之成員)。

董事及高級管理人員之履歷資料

馬先生於財經及金融業務、投資及投資組合管理、房地產開發及市場推廣，以及資訊技術相關投資及服務管理方面累積逾27年經驗。彼為香港明愛賓館餐飲服務委員會委員，亦為加拿大英屬哥倫比亞大學President's Circle，其文學院以及其商學院諮詢委員會之委員。彼持有財務學商學士學位及環球企業管理學文學碩士學位。

藍鴻震

獨立非執行董事



藍鴻震博士，現年76歲，為信託基金管理人之獨立非執行董事、審核委員會主席、披露委員會及專責(財務)委員會成員。彼為長江基建集團有限公司(於香港上市)、和記電訊香港控股有限公司(於香港上市)及澳門博彩控股有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事。藍博士現為藍鴻震顧問有限公司主席、南洋商業銀行(中國)有限公司之監事、信達金融控股有限公司之獨立非執行董事並為南洋商業銀行有限公司之董事，同時擔任三井物產(香港)有限公司之高級顧問。藍博士為國際專業管理學會會長。彼亦為特許秘書，並為香港特許秘書公會資深會士及特許秘書及行政人員公會資深會員。

藍博士曾擔任香港特別行政區政府民政事務局局长，直至二零零零年七月退休。任職公務員之三十九年間，彼曾於多個不同政府部門工作，並於二零零零年七月一日獲頒金紫荊星章(GBS)。彼曾任中華人民共和國人民政治協商會議第十屆及第十一屆全國政協委員。藍博士曾任置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司、中泛控股有限公司(前稱「和記港陸有限公司」)(於香港上市)之獨立非執行董事，及奧栢中國集團有限公司(於香港上市)之非執行董事兼聯席主席。

藍博士持有倫敦大學之文學士學位，並於波士頓哈佛商學院完成Advanced Management Program (AMP)課程。彼亦為牛津大學Queen Elizabeth House (Oxford)之院士。藍博士獲唐奧諾里科技國立大學頒授榮譽人文學博士，並獲比立勤國立大學及太歷國立大學頒授客座教授席位。

孫潘秀美

獨立非執行董事



孫潘秀美女士，現年75歲，為信託基金管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員。彼為長江基建集團有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事及和記港口控股信託(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。

孫女士於二零零三年至二零一六年擔任置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司之獨立非執行董事，並於二零零四年至二零一三年擔任新達產業信託(於新加坡上市)管理人ARA Trust Management (Suntec) Limited之獨立非執行董事。於二零

董事及高級管理人員之履歷資料

零零年擔任Singapore Technologies Pte. Ltd.特別項目(東北亞區)之董事及於二零零一年至二零一三年間擔任Singapore Technologies Electronics Limited高級顧問(國際業務)之前，孫女士為CapitaLand Hong Kong Ltd.之董事總經理，負責於香港及區內包括日本及台灣之投資。孫女士於二零零七年至二零一三年間擔任INFA Systems Ltd.之董事，並於一九八三年至一九九七年間先後擔任駐香港之新加坡經濟發展局署長及新加坡貿易發展局區域署長。孫女士曾於一九九零年至一九九七年間出任駐香港之新加坡貿易專員。

孫女士持有新加坡南洋大學文學士學位，於工業投資、商業發展、策劃及財務管理，尤其於物業投資及管理各方面擁有豐富經驗。孫女士於一九九六年獲頒授PPA (P) - Pingat Pentadbiran Awam (Perak)新加坡行政功績獎章(銀章)。

黃桂林

獨立非執行董事



黃桂林先生，現年67歲，為信託基金管理人之獨立非執行董事、審核委員會及專責(財務)委員會成員。彼為招商銀行股份有限公司(於香港及上海上市)、嘉華國際集團有限公司(於香港上市)、朗廷酒店投資有限公司(其連同朗廷酒店投資於香港上市)及朗廷酒店投資之託管人—經理朗廷酒店管理人有限公司，以及和記港口控股信託(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。黃先生現為殷視顧問有限公司主席、香港歌劇院董事、香港中文大學新亞書院校董會副主席兼校董會之投資委員會成員、香港中文大學投資小組委員會成員、香港威爾斯親王醫院醫院管治委員會成員、及香港中文大學醫療中心董事會成員。彼曾任香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會及房地產投資信託基金委員會之委員，及香港貿易發展局中國委員會委員。

黃先生於商業及投資銀行業擁有逾33年經驗。黃先生於一九九三年五月至二零零九年八月於美林(亞太)有限公司任職，並自一九九五年一月起出任亞太區投資銀行部董事總經理。彼於二零零九年九月獲委任為美林(亞太)有限公司之高級客戶顧問，並出任該職位1年。加入美林(亞太)有限公司之前，黃先生曾任瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司之投資銀行部董事及渣打(亞洲)有限公司之董事及第一市場主管。

黃先生持有香港中文大學文學士學位及英國理斯特大學博士學位，並獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。



董事及高級管理人員之履歷資料

行政人員

黃麗虹女士，信託基金管理人行政總裁。其工作經驗詳情載於「董事」分節。

黃女士負責與董事會共同釐定泓富產業信託之策略。彼與信託基金管理人管理團隊之其他成員攜手合作，確保泓富產業信託依照信託基金管理人訂明之投資策略運作。此外，彼亦負責泓富產業信託之策略發展規劃及信託基金管理人之日常營運，監督信託基金管理人管理團隊，確保泓富產業信託依照所訂明之策略、政策及規例運作。

張建華先生，信託基金管理人助理財務總監，負責泓富產業信託之財務管理工作。彼於審計及財務方面擁有逾20年經驗。

於二零零零年至二零零六年間，張先生曾擔任一間先前於新交所主板上市之公司Joinn Holdings Limited(「Joinn」，其後稱為中新投資控股有限公司，(於二零一六年十二月五日起在新交所除牌)之財務總監及公司秘書，主管集團會計及財務部門工作，同時處理Joinn之公司秘書工作，確保遵守所有法律及上市規定，並協助實施妥善之企業管治。張先生亦協助處理Joinn於新加坡之首次公開招股事宜，並負責協助處理一間聯營公司於聯交所創業板分拆上市之事宜。

加入Joinn前，張先生先後於一九九五年至二零零零年於香港安永會計師事務所，以及於一九九三年至一九九四年於關黃陳方會計師事務所(已與德勤會計師事務所合併)擔任審計師。

張先生為香港執業會計師，並為英國公認會計師公會資深會員、香港會計師公會及香港稅務學會會員。

鍾銘謙先生，信託基金管理人投資及投資者關係經理，負責市場研究及可行性研究、財務盡職調查與分析以及參與制訂潛在收購對象的財務模式。在資產管理方面，彼負責資產增值項目的財務分析，為預算租金預測及租賃策略提供財務分析支援，在投資者關係方面負責與泓富產業信託的基金單位持有人及投資者溝通及聯絡。

鍾先生從事會計與審計工作約8年經驗，涉獵範圍包括會計、營銷、財務分析及審計。彼於二零零四年至二零零八年於香港安永會計師事務所擔任高級審計師，負責全球金融服務。

鍾先生持有澳洲Curtin University of Technology商務(會計與資訊科技)學士學位。



董事及高級管理人員之履歷資料

錢慧欣女士，信託基金管理人內部審計經理，負責審核泓富產業信託企業管治常規及內部監控系統及措施之執行、制定內部風險審計計劃及獨立評估信託基金管理人內部監控程序、營運職能及關鍵流程之成效。

加入信託基金管理人前，錢女士曾於安達國際有限公司任職，負責制訂及執行內部審計計劃，就安達國際有限公司各業務單位之運作及內部監控系統進行內部風險審計檢討。

在此之前，錢女士於香港大學獲頒授會計及財務學士學位後，加入安永會計師事務所任職審計及企業諮詢服務部。彼為執業會計師、香港會計師公會會員及國際內部審計師協會之國際註冊內部審計師。

歐嘉儀女士，信託基金管理人法律及遵例助理總監，負責確保泓富產業信託及信託基金管理人遵守信託契約、房地產投資信託基金守則、適用上市規則、證券及期貨條例及其他適用法例、規則及規例。彼亦負責監督與泓富產業信託及信託基金管理人運作相關之所有法律事務。

歐女士於二零一零年三月至二零一二年四月期間同時亦為置富資產管理有限公司(置富產業信託之管理人)之駐香港遵例經理。二零零七年加入信託基金管理人前，歐女士擔任私人執業律師。彼持有法律學士學位及法律深造證書，為香港特別行政區事務律師，以及英國皇家特許仲裁員協會東亞分會會員。

吳志華先生，信託基金管理人資產管理助理總監，負責泓富產業信託之策略資產增值規劃及資產管理。加入信託基金管理人前，彼曾擔任高衛物業管理有限公司之助理工程經理，負責制定項目發展策略、政策及監督香港及中國的多項商場、辦公室大樓和服務式公寓之翻新項目。

吳先生為註冊專業工程師兼特許工程師。彼持有香港理工大學環境工程碩士學位及英國諾桑比亞大學屋宇設備工程學士學位。彼亦為香港工程師學會、英國特許屋宇設備工程師學會及英國工程及科技學會之會員。

蕭傑夫先生，信託基金管理人資產管理及投資經理，負責監督及監察泓富產業信託投資組合的資產管理及經營業務，當中包括租賃及營銷策略，以及物業管理及停車場業務，亦負責尋找及評估潛在收購目標，就收購目標的可行性研究進行財務分析及模擬，以及進行市場調查及研究。



董事及高級管理人員之履歷資料

蕭先生擁有10年之房地產資產管理經驗，包括營銷、租賃及物業管理。加入信託基金管理人之前，蕭先生曾分別出任亞洲貨櫃物流中心香港有限公司及恒基陽光物業管理有限公司的租務經理及助理租務經理，亦曾負責於倫敦證券交易所上市的力都有限公司(基金經理－房地產投資基金)的資產管理工作，以及為香港主要發展商之一信和集團工作。蕭先生為皇家特許測量師學會會員，並持有香港中文大學工商管理學士學位。

負責人員

黃麗虹女士，信託基金管理人之負責人員。其工作經驗詳情載於「董事」分節。

吳志華先生，信託基金管理人之負責人員。其工作經驗詳情載於「行政人員」分節。

鍾銘謙先生，信託基金管理人之負責人員。其工作經驗詳情載於「行政人員」分節。

企業管治

信託基金管理人為管理泓富產業信託而成立。信託基金管理人之企業管治原則著重建立高質素之董事會、健全之內部監控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。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。

信託基金管理人致力建立良好之企業管治常規及程序。信託基金管理人之董事會(「董事會」)確信，透明度、問責、健全之內部監控政策及風險管理體系為我們獲得散戶及機構投資者信任與支持之重要元素。董事會適時掌握行業之最新趨勢及規則變動，以在不斷變化的市況之下確保勝任能力，最終維持最佳企業管治常規。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載列於下文。

認可架構

泓富產業信託為根據證券及期貨條例(第571章)第104條獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則之規定監管。信託基金管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授予牌照進行受規管之資產管理活動。黃麗虹女士(行政總裁兼執行董事)、吳志華先生及鍾銘謙先生根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4章之規定，成為信託基金管理人之負責人員。

受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為根據受託人條例(第29章)第77條註冊之信託公司。根據房地產投資信託基金守則，受託人具備資格作為根據證券及期貨條例授權之認可集體投資計劃受託人。

受託人及信託基金管理人之職責

受託人與信託基金管理人互相獨立。受託人負責根據信託契約代表基金單位持有人安全保管泓富產業信託之資產。

信託基金管理人具備管理泓富產業信託資產之一般權力，並須根據房地產投資信託基金守則本著基金單位持有人之最佳利益而行事。信託基金管理人於信託契約下之職責為根據信託契約管理泓富產業信託，尤其須確保泓富產業信託資產之財務及經濟事宜，獲得僅以基金單位持有人利益為依歸的專業化管理。信託基金管理人之其他主要角色、功能及職責包括：

- (1) 依照泓富產業信託訂明之投資策略，制定其有關泓富產業信託資產的收購、出售變現或增值之策略方向及風險管理政策；
- (2) 定期編製資產管理計劃，以闡述泓富產業信託資產之表現；

企業管治

- (3) 確保遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例及所有其他相關法規、上市規則、信託契約、所有其他相關法規及所有相關合約之適用規定；及
- (4) 與基金單位持有人維持定期溝通。

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體系。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。

為建立一個有效而均衡之董事會架構，董事會須由不少於五名董事以及不多於二十名董事組成。

董事會須按以下原則組成：

- (1) 董事會主席應為信託基金管理人非執行董事；
- (2) 行政總裁應為董事會成員；及
- (3) 董事會董事應具備廣泛之教育背景、商業經驗包括基金管理及物業行業之專業知識，在性別、年齡及文化背景方面多元化，務求切合泓富產業信託及信託基金管理人業務。

董事會之組合將作定期檢討，以確保董事會在技巧、專業知識、經驗及多樣性各方面能達致平衡，合乎泓富產業信託及信託基金管理人業務之要求。

現時，董事會由七名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。

於報告年度內，信託基金管理人組織章程遵照良好的企業管治原則及最佳行業標準修訂。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(「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告退，但將合資格獲重選。此外，倘獨立非執行董事任職逾9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。

於報告年度內，董事會已檢討及監察泓富產業信託之企業管治政策及常規、泓富產業信託之政策及常規對於適用法律及法規要求之遵守情況、遵例手冊及任何其他適用於董事及信託基金管理人僱員之守則之遵守情況，以及泓富產業信託對於房地產投資信託基金守則及適用上市規則之適用企業管治常規及披露規定之遵守情況。

信託基金管理人於報告年度內曾舉行六次董事會全體會議，董事會會議之出席記錄如下：

董事會成員	出席次數
主席兼非執行董事	
趙國雄博士	6/6
行政總裁兼執行董事	
黃麗虹女士	6/6
非執行董事	
林惠璋先生	5/6
馬勵志先生	6/6
獨立非執行董事	
藍鴻震博士	6/6
孫潘秀美女士	6/6
黃桂林先生	6/6

除董事會全體會議外，主席亦於報告年度內在沒有執行董事出席的情況下與非執行董事(包括獨立非執行董事)召開一次會議。信託基金管理人相信，各董事所作貢獻超過其出席董事會及董事委員會會議。

企業管治

根據信託基金管理人採納之企業管治政策，獨立非執行董事必須符合遵例手冊所載之獨立性準則。信託基金管理人已收到各獨立非執行董事根據遵例手冊所載之《獨立非執行董事獨立性準則》所作有關其獨立性之書面年度確認書。上述確認書已提呈信託基金管理人董事會會議，供全體董事審議。所有獨立非執行董事均向信託基金管理人董事會及管理團隊提出客觀意見及獨立指引，並具備所需的誠信、獨立性、經驗及專長。

董事之委任及罷免

董事之委任及罷免須由信託基金管理人董事會及股東根據遵例手冊及信託基金管理人組織章程決定。由於信託基金管理人乃由證監會根據證券及期貨條例第V部發給牌照，已獲委任或將獲委任為負責人員之執行董事之委任須事先取得證監會批准。

在考慮委任及續任董事人選時，董事會將參照遵例手冊所載之多項內容來評估該等人士是否為董事之適當人選。

董事持續專業發展

董事清楚了解彼等作為信託基金管理人董事之責任，以及泓富產業信託之經營方式、業務活動及發展。彼等獲不斷提供有關法定及監管架構及營商環境發展之最新信息，以協助彼等履行職務。信託基金管理人在合適情況下為董事提供內部簡介會。信託基金管理人管理團隊須適時向董事會提供有關泓富產業信託業務營運及表現之報告、市場調查分析及相關之最新政府政策。此外亦鼓勵董事參與由專業機構舉辦或由合資格專業人士或法律顧問進行之合適持續專業發展計劃或相關培訓課程，以使其知識與技能與日俱增、與時並進。此外，彼等亦閱覽有關董事職責的資料，不斷增進和更新其知識。所有董事均向信託基金管理人提交了報告年度內參加持續專業發展計劃的記錄。

於報告年度內，公司秘書及／或信託基金管理人內部法律顧問向董事提供有關環境、社會及管治報告指引新規定相關上市規則最新修訂的內部簡介／報告。此外，泓富產業信託之外聘核數師亦有就會計準則之更新向審核委員會成員提供簡介。

董事於報告年度內參加持續專業發展計劃的記錄如下：

董事會成員	內部簡介會／報告	其他持續 專業發展計劃
主席兼非執行董事		
趙國雄博士	✓	✓
行政總裁兼執行董事		
黃麗虹女士	✓	✓
非執行董事		
林惠璋先生	✓	✓
馬勵志先生	✓	✓
獨立非執行董事		
藍鴻震博士	✓	✓
孫潘秀美女士	✓	✓
黃桂林先生	✓	✓

風險管理及內部監控

信託基金管理人確認其有關風險管理及內部監控系統之職責，此乃旨在管理而非消除未能達成業務目標之風險，且僅就重大失實陳述或損失作出合理而非絕對保證。

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及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（定議見證券及期貨條例）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。

企業管治

審核委員會

信託基金管理人已成立審核委員會以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、風險管理及內部監控系統及內部審核職能之效能。

審核委員會之責任亦包括：

- (1) 審閱外部審計報告以確保如發現內部監控有不足之處時，管理層可採取適當和及時補救措施；
- (2) 監察所採用之程序以確保遵守適用法例、房地產投資信託基金守則及適用之上市規則；
- (3) 審閱所有財務報表及所有內部審計報告；及
- (4) 監察所設立以規管關連人士交易之程序，包括確保遵守房地產投資信託基金守則中關於泓富產業信託與關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)進行交易之規定。

審核委員會之成員由董事會在董事中選派委任。現時，審核委員會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。

審核委員會於報告年度內舉行三次會議，以省覽並審閱(其中包括)泓富產業信託二零一五年末期業績、二零一六年中期業績及其他內部監控、風險管理及合規事宜。審核委員會會議之出席記錄如下：

審核委員會成員	出席次數
藍鴻震博士	3/3
孫潘秀美女士	3/3
黃桂林先生	3/3

泓富產業信託之外聘核數師均出席所有審核委員會會議，報告任何重大審計問題及調查結果，以及向審核委員會提供其對會計事宜之意見。於報告年度內，審核委員會亦曾在沒有信託基金管理人管理團隊出席之情況下與外聘核數師進行會晤。

根據由證監會發出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13(b)條規定之豁免，審核委員會確認公關相關開支乃根據信託基金管理人內部監控程序產生，且純粹是為信託契約第4.5.6及4.5.13條所載用途所產生。

披露委員會

信託基金管理人亦已成立披露委員會，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。

披露委員會之責任亦包括：

- (1) 審閱有關(但不限於)財務報告、關連人士交易及可能存在利益衝突之地方之公司披露事宜及公告，並就上述事宜向董事會提供建議；
- (2) 監督遵守適用法律規定之情況，以及泓富產業信託或其代表向公眾及適用之監管機構發佈資料之持續性、準確性、清晰程度、完整性及適時性；及
- (3) 於向公眾發佈資料前或向監管機構呈報資料前(如適用)，審閱及批准泓富產業信託之所有重要資料。

披露委員會之成員由董事會在董事中選派委任。現時，披露委員會有三位成員，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。

披露委員會每半年舉行一次會議，並於有需要時另外舉行會議。披露委員會於報告年度內舉行了三次會議，以省覽並審閱(其中包括)泓富產業信託二零一五年末期業績公告、二零一六年中期業績公告、二零一五年年報及二零一六年中期報告，以及泓富產業信託其他公司披露事宜。披露委員會亦審閱泓富產業信託於報告年度全年發出之所有公告。披露委員會會議之出席記錄如下：

披露委員會成員	出席次數
趙國雄博士	3/3
黃麗虹女士	3/3
藍鴻震博士	3/3

企業管治

專責(財務)委員會

信託基金管理人亦已成立專責(財務)委員會，以協助董事會審閱有關對沖策略、融資及再融資安排以及涉及用作對沖之衍生工具之交易之事宜。

專責(財務)委員會現時由(其中包括)四名董事，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)組成。黃麗虹女士為專責(財務)委員會之召集人。

專責(財務)委員會於有需要時舉行會議。專責(財務)委員會於報告年度內舉行一次會議，全體成員均出席會議。

業務風險之管理

董事會於每季開會一次，如有需要，亦會召開額外會議，並將根據已獲批准之預算審閱泓富產業信託之財務表現。董事會亦檢討泓富產業信託之任何資產風險，審查債務管理並根據泓富產業信託核數師之任何意見採取行動。

信託基金管理人已委任具備經驗及學歷資格之管理人員處理信託基金管理人及泓富產業信託日常運作。管理團隊每月向董事會提供更新資料，載列有關泓富產業信託之表現與現時財務狀況之公正及易於理解之評估。評估業務風險時，董事會考慮經濟環境及地產行業風險。批准任何主要交易前，董事會審閱管理報告及個別發展項目之可行性研究。

利益衝突

信託基金管理人已訂立以下程序以處理利益衝突問題：

- (1) 信託基金管理人為泓富產業信託專責管理人，並不管理任何其他房地產投資信託基金或參與任何其他房地產業務。
- (2) 所有關連人士交易須根據遵例手冊內載列之程序管理。
- (3) 董事會最少三份之一成員須為獨立非執行董事。

此外，根據公司條例(第622章)第11部一第5分部536條至542條及信託基金管理人組織章程，董事須向信託基金管理人發出一般通知，述明其在信託基金管理人其後可能訂立任何種類的交易、安排或合約中擁有的利益。

與基金單位持有人及投資者溝通

信託基金管理人認為與基金單位持有人有效溝通，對於加強投資者關係及投資者對於泓富產業信託業務表現及策略之了解尤為重要。信託基金管理人亦明白公司資料之透明度及適時披露非常重要，有助於基金單位持有人及投資者作出最佳投資決定。

泓富產業信託之基金單位持有人大會為董事會及基金單位持有人提供一個直接溝通平台。根據信託契約，受託人或信託基金管理人分別可(及信託基金管理人須按合共持有不少於10%當時已發行之基金單位之兩名或以上基金單位持有人之書面要求召開會議)隨時按召開會議之一方認為合適的時間及在香港之地點召開基金單位持有人會議，並於會上提呈決議案以供審議。

二零一六年週年大會(「週年大會」)於二零一六年五月六日舉行，週年大會通告已於週年大會舉行前至少足20個營業日發送至基金單位持有人。除週年大會外，於報告年度內舉行兩次特別大會(「特別大會」)。週年大會及特別大會出席記錄如下：

董事會成員	出席次數	
	週年大會	特別大會
主席兼非執行董事		
趙國雄博士	1/1	1/2
行政總裁兼執行董事		
黃麗虹女士	1/1	2/2
非執行董事		
林惠璋先生	1/1	1/2
馬勵志先生	0/1	0/2
獨立非執行董事		
藍鴻震博士	1/1	1/2
孫潘秀美女士	1/1	2/2
黃桂林先生	1/1	2/2

泓富產業信託之外聘核數師、法律顧問及獨立財務顧問均已出席週年大會及／或特別大會(視情況而定)，並於會上回答基金單位持有人的提問。

企業管治

泓富產業信託之網站為www.prosperityreit.com，並於其中刊發泓富產業信託業務營運及發展項目、財務資料及其他資訊之最新資料。信託基金管理人積極參與定期新聞發佈會，並與投資者及分析員舉行會議，為有利益關係人士提供有關泓富產業信託表現的最新情況。信託基金管理人珍視基金單位持有人對其促進透明度和建立投資者關係工作的建議。信託基金管理人歡迎各方提供意見及建議，他們可按照企業資料一節所載的資料，以郵寄、電話或電郵方式將意見及建議送交信託基金管理人。

報告及透明度

泓富產業信託根據香港公認會計準則編製截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半年財政期間之賬目。根據房地產投資信託基金守則，泓富產業信託之年報於各財政年度結束後四個月內公佈及發送予基金單位持有人，而中期報告則將於各半年財政期間結束後兩個月內發送予基金單位持有人。

根據房地產投資信託基金守則之規定，信託基金管理人將確保適時公佈有關泓富產業信託之重要資料及發展，以便基金單位持有人能夠評估泓富產業信託之狀況。公告將刊登在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站及泓富產業信託網站。

董事對財務報表之責任

董事明白彼等須承擔責任，確保截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表以真確公平的呈列編製而成。據彼等所知，並無任何重大不明朗因素之事件或情況可能對泓富產業信託持續經營之能力構成任何重大疑問。

有關泓富產業信託核數師對財務報表之申報責任之聲明，已刊載於獨立核數師報告內。

上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，任何進一步發行基金單位，均須遵守房地產投資信託基金守則所載之優先購買規定。根據該等規定，進一步發行基金單位，須首先按比例優先向現有基金單位持有人發售，惟基金單位可以下列方式發行：(i)於任何財政年度可合共發行最多相當於對上一個財政年度結算日已發行基金單位數目20%之基金單位，而不受有關優先購買權之限制；及(ii)在其他情況下發行而不受優先購買權之限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。

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高級行政人員及其他僱員。

根據基金單位買賣守則，有意買賣任何泓富產業信託證券之各管理人士須首先留意證券及期貨條例第XIII及XIV部關於市場失當行為及內幕交易之規定，猶如證券及期貨條例適用於泓富產業信託證券。此外，各管理人士在未獲授權之情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料為自己或他人謀取利益。各管理人士若知悉任何就擬進行且屬上市規則第十四章之須予公佈交易或房地產投資信託基金守則之關連人士交易之收購或出售而作出之任何磋商或協定或任何內幕消息(定義見證券及期貨條例)，必須在知悉有關情況後，盡快避免買賣泓富產業信託之證券，直至該消息公佈為止。知悉有關磋商或協定或任何內幕消息之各管理人士，應提醒並不同樣知情之各管理人士，指出或會有內幕消息尚未公佈，以及他們務必不得在相若期間買賣泓富產業信託之證券。

根據基金單位買賣守則，在刊發泓富產業信託財務業績當天及以下期間，各管理人士不得買賣泓富產業信託之任何證券：

- (1) 緊接刊發年度業績日期之前60日內，或有關財政年度結束之日起至業績刊發之日止期間(以較短者為準)；及
- (2) 緊接刊發季度業績(如有)及半年度業績日期之前30日內，或有關季度或半年度期間結束之日起至業績刊發之日止期間(以較短者為準)；

惟特殊情况(如遵例手冊內所述之例外情況)除外。各管理人士必須遵守基金單位買賣守則所載之程序。

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之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即屬擁有須具報權益，須通知聯交所及信託基金管理人其於泓富產業信託之權益。信託基金管理人應隨後將所收到之該等通知之副本送交受託人。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。

企業管治

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

根據信託契約，若干事項之決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。該等事項包括：(i)信託基金管理人為泓富產業信託投資政策之變動；(ii)於收購泓富產業信託土地後兩年內出售構成泓富產業信託資產一部份之任何土地或任何土地之權益、認購權或權利或持有泓富產業信託之該等土地或任何土地之認購權或權利之任何特別目的投資機構之股份；(iii)任何有關信託基金管理人管理費用之增加高於獲准限額或結構之變動；(iv)任何有關受託人費用之增加高於獲准限額或結構之變動；(v)信託契約之若干修改；(vi)終止泓富產業信託；及(vii)泓富產業信託之合併。基金單位持有人亦可透過特別決議案(i)將泓富產業信託核數師免職並委任其他核數師或(ii)將受託人或信託基金管理人免職。通過特別決議案所需之法定人數，須為持有量合共不少於已發行泓富產業信託基金單位之25%並親身或委派代表出席之兩名或以上基金單位持有人。

董事資料之變更

自泓富產業信託二零一六年中期報告刊發後，信託基金管理人收到有關下列董事資料變更之通知：

- (1) 趙國雄博士自二零一七年一月一日起退任置富資產管理有限公司(置富產業信託(同時於新加坡及香港上市)管理人)主席(但仍出任非執行董事)。趙博士自二零一六年五月一日起獲委任為加拿大特倫特大學工商管理系名譽院士，及於二零一六年十月獲委任為中山大學藥學院名譽教授。彼亦自二零一六年十月一日起獲頒授英國劍橋大學土地經濟學系高級客席院士。
- (2) 藍鴻震博士及孫潘秀美女士自二零一七年一月一日起退任置富資產管理有限公司(置富產業信託(同時於新加坡及香港上市)管理人)之獨立非執行董事及審核委員會成員。
- (3) 馬勵志先生加入英屬哥倫比亞大學商學院之學院諮詢委員會(已與中國諮詢委員會合併)。
- (4) 黃麗虹女士自二零一六年八月二十六日起獲委任為Diamond Champ Enterprises Limited(泓富產業信託之特殊目的投資機構)之董事。

審閱年報

泓富產業信託於報告年度之年報已由審核委員會及披露委員會審閱。

基金單位之公眾持有量

就信託基金管理人所知，於二零一六年十二月三十一日，泓富產業信託超過25%之已發行基金單位由公眾人士持有。

關連人士交易

以下載列於報告年度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

下表載列於報告年度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	截至二零一六年	於二零一六年
			十二月三十一日止年度 之租金及代收費用 (租金按金除外 (如適用)) 港元	十二月三十一日之 已收租金按金 港元
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 ²	1,701,524	496,614
和記電話有限公司	主要持有人之有聯繫公司 ¹	泓富產業信託物業許用合約 ³	96,800	24,487
和黃漢優有機(香港)有限公司	主要持有人之有聯繫公司 ¹	泓富產業信託物業租約 ⁴	950,857	258,424
總計			2,749,181	779,525

附註：

1. 主要持有人為長江實業地產有限公司(「長實地產」)。
2. 新寶中心二樓302-3室及306-7室。
3. 泓富廣場微型發送器設備及海名軒室內天線安裝。
4. 創業街9號1703A室、1703B室及1704室。

關連人士交易

關連人士交易－樓宇管理服務

下表載列於報告年度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	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度之已收/ 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	203,142
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	8,127
港基物業管理有限公司 ¹	主要持有人之附屬公司 ³	公契管理人酬金	299,753
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	72,670
Harbourfront Landmark Premium Services Limited ¹	主要持有人之附屬公司 ³	公契管理人酬金	302,186
總計			885,878

附註：

1. 根據各泓富產業信託物業公契委任之管理人(「公契管理人」)。
2. 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. 主要持有人為長實地產。

關連人士交易

關連人士交易－開支

下表載列於報告年度泓富產業信託之所有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	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度之開支 港元
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有人的附屬公司 ²	物業管理及租賃管理費	10,857,879
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有人的附屬公司 ²	市場推廣服務費	10,323,208
進達車場管理有限公司	主要持有人的附屬公司 ²	停車場租賃代理費	2,940,447
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	3,183,845
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	53,426,001
長江公司 ¹	主要持有人的附屬公司 ²	後勤服務費用	127,786
總計			80,859,166

附註：

1. 長江公司包括Harbour Plaza North Point Catering Limited、Harbour Plaza Metropolis Limited及Hutchison Hotel Hong Kong Limited。
2. 主要持有人為長實地產。

與滙豐集團*有關銀行存款之關連人士交易

於報告年度，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，及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

下列公司於報告年度為泓富產業信託提供停車場管理服務及物業管理服務，故此於二零一六年十二月三十一日，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	3,771,589
高衛物業管理有限公司	2,850,777
進達車場管理有限公司	253,980
港基物業管理有限公司	553,014
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	647,050
總計	8,076,410

獨立非執行董事之確認

獨立非執行董事確認，彼等已審閱所有相關之關連人士交易(包括與滙豐集團進行之關連人士交易)之條款，並確認彼等已信納該等交易乃於下列情況下進行：

- 於泓富產業信託之一般及日常業務過程中進行；
- 如有其他可資比較交易，則按正常商業條款；倘缺乏充分的可資比較交易以判斷是否按正常商業條款，則按不遜於泓富產業信託向獨立第三方提供或者獲獨立第三方提供(視情況而定)之條款進行；及
- 遵照規管有關交易之協議(如有)，並按公平合理及符合泓富產業信託基金單位持有人整體利益之條款。

泓富產業信託之核數師之確認

泓富產業信託之核數師德勤•關黃陳方會計師行已獲委託根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)《審核或審閱過去財務資料以外之核證委聘》，並參考實務說明第740號《關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件》，就泓富產業信託及其附屬公司之持續關連交易作出報告。核數師已發出無保留函件，其中載有其就泓富產業信託及其附屬公司根據證監會所授出之豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章之披露規定，在年報第73至76頁所披露有關租賃/許可使用交易、物業管理安排、第三方服務及其他營運交易以及涉及正常銀行及金融服務之持續關連交易之結果及結論。泓富產業信託已向證監會提供核數師函件之副本。

關連人士交易

信託基金管理人及受託人就與滙豐集團進行企業融資交易之確認

信託基金管理人及受託人確認，於報告年度，並無與滙豐集團進行企業融資交易及其他關連人士交易(於上文所披露者除外)。

基金單位之購回、出售或贖回

於報告年度，除信託基金管理人出售20,995,000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購回、出售或贖回泓富產業信託之基金單位。

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	於二零一六年十二月三十一日		於二零一五年
	基金單位數目	百分比 ⁶	十二月三十一日 基金單位數目
Total Win Group Limited ¹	176,328,129	12.13%	176,328,129
Wide Option Investments Limited ¹	98,883,559	6.80%	98,883,559
香港中央結算(代理人)有限公司 ²	1,056,106,066	72.65%	1,075,527,162
滙控 ³	27,757,250	1.91%	16,833,250
泓富資產管理有限公司 ⁴	3,936,008	0.27%	8,115,693
藍鴻震 ⁵	350,000	0.02%	350,000

附註：

1. Total Win Group Limited(「Total Win」)於二零一六年十二月三十一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。於二零一六年十二月三十一日，Total Win為長實地產之間接全資附屬公司，故此長實地產被視為持有Total Win所持有的176,328,129個基金單位。

於二零一六年十二月三十一日，Wide Option Investments Limited(「Wide Option」)為長實地產之間接全資附屬公司，因此屬泓富產業信託之關連人士。故此長實地產被視為持有Wide Option所持有的98,883,559個基金單位。

因此，於二零一六年十二月三十一日，長實地產被視為持有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

- 香港中央結算(代理人)有限公司於二零一六年十二月三十一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(「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，受託人於二零一六年十二月三十一日及二零一五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、職員及彼等之有聯繫者於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日擁有100,000個基金單位的實益權益。受託人之控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日分別擁有27,657,250個基金單位及16,733,250個基金單位的實益權益。
- 泓富資產管理有限公司於二零一六年十二月三十一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。
- 藍鴻震博士於二零一六年十二月三十一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。
- 於二零一六年十二月三十一日之已發行基金單位總數為1,453,669,230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)於二零一六年十二月三十一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

於二零一六年十二月三十一日，信託基金管理人根據信託契據第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
	直接權益	間接權益	單位百分比 ^{附註}
泓富資產管理有限公司	3,936,008	—	0.27%
藍鴻震	350,000	—	0.02%

附註：

於二零一六年十二月三十一日之已發行基金單位總數為1,453,669,230個。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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。

估值報告

編號：2/16/00244

DC/ET/yf

泓富資產管理有限公司

(泓富產業信託之管理人)

香港

皇后大道中99號

中環中心

55樓5508至5510室

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(泓富產業信託之受託人)

九龍深旺道1號

滙豐中心

第2及3座17樓

敬啟者：

關於：泓富產業信託－二零一六年十二月三十一日之年終估值

1.0 指示

吾等謹遵照泓富資產管理有限公司(「**管理人**」)(作為泓富產業信託之管理人)及滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「**受託人**」)對吾等發出之指示，就泓富產業信託截至二零一六年十二月三十一日止財政期間之年報並就會計、按揭抵押及測試財務契諾等目的，對泓富產業信託的物業組合(「**物業組合**」)進行物業估值(「**估值**」)。

吾等本次估值所涵蓋之物業組合列載於以下2.0節。

吾等確認曾就物業組合進行視察、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便提供吾等對物業組合於二零一六年十二月三十一日(「**估值日**」)在現有租約下之市值之意見。

2.0 物業組合

物業組合包括以下物業權益：

- 1 九龍紅磡都會道10號都會大廈
- 2 香港北角英皇道663號泓富產業千禧廣場
- 3 九龍觀塘創業街9號

估值報告

- 4 九龍紅磡環海街11號海名軒三樓、五樓及六樓之商業單位
- 5 九龍觀塘成業街6號泓富廣場
- 6 九龍荔枝角青山道682號潮流工貿中心
- 7 九龍觀塘創業街25號創富中心之各部分
- 8 九龍新蒲崗五芳街10號新寶中心之各部分

3.0 估值基準

吾等之所有工作乃根據香港測量師學會所公佈之《香港測量師學會估值準則(二零一二年版)》、國際評價準則委員會公佈之《國際評價準則》及皇家特許測量師學會所公佈之《皇家特許測量師學會估值—專業準則(二零一四年版)》進行，並可作出變動以配合本地法律。除另有說明外，吾等乃以相關估值準則所界定之外聘估值師身份進行估值。

吾等之估值乃根據國際評價準則委員會定義以及香港測量師學會及皇家特許測量師學會採納之市值基準進行，載列為：

「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額。」

吾等於報告呈列之估值指物業組合之100%權益，而非指持有物業組合權益之公司之股權。

4.0 估值方法

吾等已採用收益資本化法，並與直接比較法相互對照。

4.1 收益資本化法

收益資本化法乃按照從估值日起物業組合餘下租賃期內之現時收入及潛在未來收入以適當之資本化率進行資本化，以達致物業之資本值。對於免租期、持續空置／推廣期及空置空間之不可收回支出，估值時已作適當調整／扣減。

收益資本化法透過分析市場現象而作出各種具體假設，運用時更能準確反映該等物業之特性。因此，收益資本化法更適應用於重視回報的投資者之投資物業估值。

4.2 直接比較法

直接比較法為香港運用最廣泛之估值方法，乃基於將予估值之物業與其他可資比較物業(近期轉手或出租)直接比較。該等物業一般位於周邊地區或於其他可資比較市場。然而，由於地產物業之特殊性質，通常需要就可能影響估值物業價格／租金之任何定性與定量差異進行適當調整。

可資比較對象之整體單位價值中各種因素，如租戶契約及行業組合等難以量化。此外，市場上可能並無現成之較佳可資比較對象。鑒於物業組合之性質，吾等在得出估值結論時，主要依賴收益資本化法。

4.3 估值綜合

兩種估值方法之結果將會進行綜合，估算價值將按照估計淨物業收益率進行分析。

5.0 估值假設

5.1 估值假設

吾等之報告受到若干假設、界定及限制條件之限制。

吾等之估值並無就任何與物業組合有關之抵押、按揭或所欠款項或任何出售時可能產生之費用或稅項作出撥備。除另有訂明外，吾等假設物業組合並無附帶可影響物業組合資本值之重大產權負擔、限制及支出。

5.2 業權調查及產權負擔

吾等已向土地註冊處對物業組合進行土地查冊。然而，吾等並未查閱正本以核實所有權或確認任何沒有於吾等接收之副本內出現之地契修訂。所有文件及租約均僅供參考之用，所有尺寸、量度及面積均為約數。

5.3 資料來源

吾等很大程度上倚賴管理人提供之資料，並已接納就有關物業組合之識別、規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、樓面圖則、樓面面積、租賃賬目等相關事項及所有其他相關事宜所給予吾等之資料。

估值報告

於估值過程中，吾等亦已參考(其中包括)下列由管理人提供之資料：

1. 於二零一六年十一月三十日及二零一六年十二月三十一日物業組合之租賃賬目副本；
2. 二零一六年一月至二零一六年十二月物業組合之車位收入及開支副本；
3. 物業組合之平面圖副本。

本報告所載之尺寸、量度及面積均基於提供予吾等之文件副本所載之資料計算，故此僅為約數。吾等並無進行任何實地度量。吾等並未獲指示對提供予吾等之資料進行獨立核實。吾等之估值完全依賴所獲提供之資料之充足性及準確性及／或作出之假設。倘該等資料及假設被證實不正確或不充分，估值之準確性或會受到影響。

吾等並無查閱規劃及／或發展及佔用同意書正本。吾等假設物業組合乃根據該等同意書建設、佔用及使用，且並無未處理之法定通告。

5.4 量度

吾等根據香港測量師學會所刊發的「量度慣例守則」進行量度。為符合本地法律並因應與管理人所協定，吾等宣佈不再採用皇家特許測量師學會於二零一五年五月公佈的「皇家特許測量師學會物業量度」。除另有指明外，吾等並無對實際物業進行實地量度或查證吾等獲提供的樓面面積，除吾等特別以書面形式同意進行者除外。惟吾等已參照已登記樓面平面圖(如有提供)。

5.5 物業視察

吾等於二零一六年十二月七日及二零一六年十二月八日視察物業組合之外部及(倘可行)內部情況。

吾等並無進行正式地盤及結構測量，因此未能報告物業組合是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等沒有進行屋宇測量，亦沒有視察物業組合被遮蓋、隱蔽或不可通往之部分，並假設該部分維修狀況良好。吾等不能就未視察部分之情況提出意見或作出提議，因此本報告不能視作對這些部分有任何暗示之聲明或陳述。吾等沒有對任何設施進行測試。

吾等沒有安排進行任何有關物業組合在建造時或其後是否曾經使用有毒或有害物質之調查，因此吾等不能指出物業組合沒有這方面之危險。就本次估值而言，吾等假設該等視察不會發現物業組合存在任何高度危險之物質。

5.6 實地勘察

吾等並無進行任何實地勘察，以確定地面狀況及設備等是否適合作未來重新發展之用途，且吾等亦無進行任何考古、生態或環境調查。吾等估值所作依據是上述各方面均令人滿意，並且倘擬進行發展，不會因此等方面或考古或生態事宜而於建造期間產生特殊費用或招致延誤。於吾等估值過程中，吾等假設並無任何污染影響物業組合或相鄰土地。然而，倘若其後確定物業組合或任何相鄰土地有污染，或該等物業已經或現時正受污染，吾等保留調整本報告所呈報之估值之權利。

5.7 機械及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝備部份之全部機械及機器。然而，吾等之估值不包括可能完全為佔用者之商用工序而安裝之機械、機器與設備和傢俬及租戶裝置。

5.8 電信設備

吾等已假設物業組合內所有電信設備已獲允許使用並已從有關機構取得所有必需之批文。

6.0 寫字樓市場概覽

6.1 寫字樓需求

於二零一六年第四季度，由於中環可租用寫字樓之數量有限且租金上漲，故搬離核心商業區之趨勢持續。中環有95%樓宇之空置率低至5%或以下，不可避免地推升了租金水平。兩間大型消費品公司由銅鑼灣分別搬遷至九龍灣及鰂魚涌，進一步加大了核心寫字樓地段與非核心寫字樓地段之間的租金差距。

於二零一六年第四季度，租賃需求相對減少，導致整體市場租用面積淨減少177,900平方呎。到二零一六年十二月，九龍東淨租用率降低，相當於租用面積淨減少約5,400平方呎。

6.2 寫字樓供應

二零一七年新增寫字樓供應總量預期將達到2.6百萬平方呎。二零一七年，市場大部份之新落成面積供應將來自九龍區，九龍灣及觀塘已合共佔據62%之新落成面積。此外，預期甲級寫字樓將佔據二零一七年預測新落成項目之90%以上。

估值報告

會德豐地產於紅磡之寫字樓／零售發展項目One HarbourGate及億京發展於新蒲崗大有街3號之項目已分別於二零一六年一月及二零一六年四月取得入伙紙。One HarbourGate西座及東座連同其各自之零售綜合設施，分別於二零一五年十一月及二零一六年七月出售予中國人壽保險及祥祺集團。最新重大甲級寫字樓交易涉及位於九龍灣宏照道與藍利街交界之新九龍內地段第6312號新落成之寫字樓發展項目。該項目由太古地產出售予 Lucky Melody Limited，代價為6,528百萬港元(即每平方呎11,761港元)，核准總樓面面積約為555,035平方呎。

政府於二零一六年十月以2,528百萬港元將黃竹坑的一幅商業用地(AIL 462)授予由信和置業與帝國集團成立之合營企業。成交樓面地價為每平方呎8,872港元，較當時市場預期高約11%。另有一幅位於啟德發展區之商業用地(NKIL 6557)已於二零一六年十一月招標。NKIL 6557毗鄰將在沙中線沿線設立之啟德港鐵站，最高可發展之總樓面面積為1.1百萬平方呎。招標價為7,388百萬港元，換算成樓面地價為每平方呎6,733港元。該樓面地價符合市場預期，同時超過了領匯與南豐成立之合營企業於二零一五年一月就九龍灣一幅商用／寫字樓發展項目地盤所支付之款額，現已成為九龍東之新地價紀錄。

6.3 寫字樓租金表現

低空置率繼續影響二零一六年第四季度之租賃活動。在此背景下，中環之租金於二零一六年第四季度按季上漲2.3%。同時，由於供應增加競爭日趨激烈，抑制業主推高租金之能力，故九龍東之租金大體維持穩定。

於二零一六年第四季度，九龍東之寫字樓租金溫和下滑0.2%，與上半年之趨勢類似。所有其他寫字樓分區市場(尖沙咀及香港東除外)租金均錄得上漲，整體租金按季上漲1.5%。

6.4 寫字樓展望

於二零一六年，大多數寫字樓分區市場之租金有望錄得增長，惟尖沙咀及九龍東除外，該等市場上供應依然承受巨大壓力。

隨著租金穩定上漲，二零一七年寫字樓物業投資需求應會繼續暢旺，而整體大多數寫字樓分區市場之價格也得到支持。最近住宅物業交易之印花稅上調，亦可能會使投資者將投資興趣轉移至寫字樓物業。

7.0 工業物業市場概覽

7.1 工業物業需求

於二零一六年十月至十一月期間，儘管美國及主要歐洲貿易市場疲弱，但出口與進口值分別按年增長3.1%及4.1%。空運貨物及集裝箱吞吐量之數據亦錄得增長，較同期分別按年增加7.1%及11.2%。

企業為尋求節約成本而需要搬遷以及在貿易環境復甦及適度經濟增長之滯後效應背景下進行續租，大體支撐了第三方物流企業(「**第三方物流企業**」)之需求。涉及有拓展需求之第三方物流企業之重要交易屈指可數，其中一項涉及Helu-Trans，該公司為一間藝術品處理商及存儲提供商，在豐樹青衣物流中心拓展48,000平方呎貨倉。另一項重要交易涉及安德利香港之租賃交易，該公司為一間食品服務公司，目前於葵涌葵豐街47-51號設有倉儲設施，其在豐樹青衣物流中心租賃147,000平方呎面積，以配合其擴展計劃。

7.2 工業物業供應

受豐樹青衣物流中心大量新出租交易之影響，於二零一六年第三季度至第四季度，設有車道直達之貨倉的空置率由4.3%下降至3.5%。設有載貨升降機直達之貨倉需求持續強勁，導致空置率由1.6%下降至1.3%，從而將整體空置率收緊至2.3%。

二零一六年第四季度無新工業物業竣工。招商局物流中心之竣工時間已推遲至二零一七年第二季度。Goodman Tsuen Wan West發展項目(中央紡織之原址)預期將於二零一九年第四季度竣工。該項目包括兩幢樓宇，估計將為工業/物流及數據中心用途分別預留980,000平方呎及320,000平方呎。

7.3 工業物業資產表現

二零一六年六月至十一月的五個月內，私人工廠大廈之價格及租金分別上升0.9%及0.8%。最終用戶及長線投資者持續展現投資興趣，二零一六年九月有三宗整座貨倉買賣成交。

其中一項相關交易涉及Sinotex Corporation Limited收購巧明街71號晶苑工業大廈整幢，成交價為410百萬港元(每平方呎4,723港元)。在荃灣，Harold H.W. Lee先生以450百萬港元(每平方呎3,222港元)收購大涌道22-28號合福工業大廈整幢。該物業目前已出租予單個租戶。據傳在規模最大之交易中，一名本地投資者以700百萬港元(每平方呎3,227港元)收購新碼頭街3-5號幸福大廈整幢。

估值報告

7.4 工業物業展望

隨著招商局物流中心(一個設有車道直達之貨倉)之竣工時間延遲至二零一七年，高端市場租金於二零一七年所面臨之下跌壓力將可能增加。設有載貨升降機直達之貨倉的租金將很可能會上漲，目前該等貨倉仍按較低價出租。總體而言，預計於二零一七年租金將會下跌。

最近住宅物業交易之印花稅上調，可能會驅使投資者將投資興趣轉移至工業物業。然而，由於存在不明朗因素(例如美聯儲加快利率上調速度、新任特朗普政府及二零一七年初將會舉行之行政長官選舉等)，故短期而言，大多數投資者會持觀望態度。在此背景下，預期於二零一七年價格將會於該範圍內增長。

8.0 權益披露

仲量聯行並無知悉吾等的任何業務、關係或權益與履行上述要求之任務有實際、潛在或明顯衝突。

9.0 遵守房地產投資信託基金守則物業估值師標準

仲量聯行及本行董事之資格符合並充分遵守房地產投資信託基金守則第6.4、6.5、6.6及6.7段之規定。

10.0 估值

於二零一六年十二月三十一日，吾等對每項物業根據現有租約之市值之意見概述如下：

編號	物業名稱	總面積約數 (平方呎)	車位數目 (車位)	於二零一六年
				十二月三十一日 之市值 (港元)
1	都會大廈	271,418	98	3,168,000,000
2	泓富產業千禧廣場	217,955	43	2,043,000,000
3	創業街9號	136,595	68	1,091,000,000
4	海名軒物業	77,021	0	594,000,000
5	泓富廣場	240,000	83	1,699,000,000
6	潮流工貿中心	173,764	79	1,011,000,000
7	創富中心物業	149,253	105	854,000,000
8	新寶中心物業	86,168	22	317,000,000
總計		1,352,174	498	10,777,000,000

估值報告

吾等認為物業組合根據現有租約在無產權負擔下之租賃權益之總市值於二零一六年十二月三十一日為**10,777,000,000**港元(壹佰零柒億柒仟柒佰萬港元)。

有關每項該等物業之物業資料，請參閱隨附之估值報告。

11.0 換算因素

換算因素

1平方米 = 10.764平方呎

1米 = 3.2808呎

代表

仲量聯行有限公司

亞太區董事

周若瑜 *BSc(Hons), MSc, MHKIS, MRICS, RPS (GP)*

牌照號碼：E-182969

二零一七年二月二十日

估值報告

估值報告概要

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 十二月三十一日 之市值
1. 九龍紅磡 都會道10號 都會大廈 九龍內地段 第11077號 24,734/247,769份 不可分割等份或份數	<p>都會大廈為一幢樓高十五層，包括十一樓至二十八樓（不設十三樓、十四樓及二十四樓樓層）之寫字樓樓宇，建於一幅登記地盤面積約為50,058平方米（538,824.3平方呎）之多層零售／停車場平台之上。該大廈於二零零一年落成。</p> <p>都會大廈為一項綜合發展項目（名為國際都會）之寫字樓部分。國際都會由多個部分組成，包括一個購物中心（置富都會）、兩幢樓高十八層之住宅大樓（都會軒）及一幢樓高十二層之酒店（都會海逸酒店）。</p> <p>都會大廈包括由十一樓至二十八樓之全部寫字樓單位，總樓面面積約為25,215.3平方米（271,418平方呎）。總實用面積約為18,832.87平方米（202,717平方呎）。</p> <p>該物業亦包括該發展項目內之零售／停車場平台內之98個車位。</p> <p>九龍內地段第11077號乃根據批地條件第12444號持有，由一九九七年二月十四日至二零四七年六月三十日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。</p>	<p>該物業之寫字樓部分根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零一九年九月，每月租金收入總額約為9,052,540港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>於估值日期，該物業（不包括車位）之租用率約為96.1%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一六年一月至二零一六年十二月期間之平均每月淨收入約為366,900港元。</p>	3,168,000,000港元 (叁拾壹億陸仟捌 百萬港元) 估計淨物業 收益率 約為3.6%。

附註：

(1) 該物業之登記擁有人如下：

物業	登記擁有人
十一樓及6個車位	Wisdom Champion Limited
十二樓及6個車位	Wisdom Champion (12) Limited
十五樓及6個車位	Wisdom Champion (15) Limited
十六樓及6個車位	Wisdom Champion (16) Limited
十七樓及6個車位	Wisdom Champion (17) Limited
十八樓及6個車位	Wisdom Champion (18) Limited
十九樓及6個車位	Wisdom Champion (19) Limited
二十樓及7個車位	Wisdom Champion (20) Limited
二十一樓及7個車位	Wisdom Champion (21) Limited
二十二樓及7個車位	Wisdom Champion (22) Limited
二十三樓及7個車位	Wisdom Champion (23) Limited
二十五樓及7個車位	Wisdom Champion (25) Limited
二十六樓及7個車位	Wisdom Champion (26) Limited
二十七樓及7個車位	Wisdom Champion (27) Limited
二十八樓及7個車位	Wisdom Champion (28) Limited

(2) 根據二零一六年十月二十八日所展示的紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/25，該物業目前被分區為「其他指定用途(商業發展及貨運場)」用地。

(3) 根據吾等近期的土地查冊，該物業登記以下重大產權負擔：

- 以星展銀行香港分行為受益人(以貸款抵押方的抵押受託人之身份)之按揭，代價見日期為二零一四年十一月二十八日的備忘錄，見多個備忘錄編號(14122402450673, 14122402450684, 14122402450691, 14122402450701, 14122402450715, 14122402450726, 14122402450736, 14122402450746, 14122402450752, 14122402450764, 14122402450779, 14122402450782, 14122402450798, 14122402450809及14122402450818)。

(4) 根據該物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 估計淨物業收益率乃按二零一六年十二月之每月淨租金收入及二零一六年一月至二零一六年十二月期間之車位平均每月淨收入計算。

(6) 根據所提供之租賃資料，現有租約(不包括車位)之分析載列如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一四年及之前	15,957	6.1%	576,500	6.4%	9	10.0%
二零一五年	126,686	48.6%	4,357,440	48.1%	40	44.4%
二零一六年	118,242	45.3%	4,118,600	45.5%	41	45.6%
總計	260,885	100.0%	9,052,540	100.0%	90	100.0%

估值報告

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一六年十二月三十一日 及二零一七年	42,842	16.4%	1,545,400	17.1%	24	26.7%
二零一八年	144,972	55.6%	4,947,140	54.6%	38	42.2%
二零一九年及以後	73,071	28.0%	2,560,000	28.3%	28	31.1%
總計	260,885	100.0%	9,052,540	100.0%	90	100.0%

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
兩年及以下	48,864	18.7%	1,708,400	18.9%	17	18.9%
兩年以上至三年	212,021	81.3%	7,344,140	81.1%	73	81.1%
三年以上	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
總計	260,885	100.0%	9,052,540	100.0%	90	100.0%

估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年
			十二月三十一日 之市值
2. 香港北角 英皇道663號 泓富產業 千禧廣場 內地段第8885號 3,741/10,000份 不可分割等份或份數	<p>泓富產業千禧廣場為一幢樓高三十二層之寫字樓樓宇(包括三層機電樓層及一層隔火層)，地庫設有兩層停車場，建於一幅登記地盤面積約為3,404平方米(36,640.7平方呎)之地盤上。該物業於一九九九年落成。</p> <p>該物業之兩層地庫劃為停車場及附屬設施用途，一樓(不設地下層數)用作大堂及往來通道用途，而餘下由二樓至三十二樓(不設四樓、十三樓、十四樓及二十四樓層數)為寫字樓用途。</p> <p>該物業包括全部寫字樓單位，總樓面面積約為20,248.51平方米(217,955平方呎)。總實用面積約為14,551.28平方米(156,630平方呎)。</p> <p>該物業亦包括於兩層地庫內之43個車位。</p> <p>內地段第8885號乃根據換地條件第12374號持有，年期由一九九六年一月二十四日至二零四七年六月三十日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。</p>	<p>該物業之寫字樓部分根據多項不同年期之租約出租，最後一項租約屆滿日期為二零一九年十一月，每月租金收入總額約為6,185,003港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>於估值日期，該物業(不包括車位)之租用率約為96.6%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一六年一月至二零一六年十二月期間之平均每月淨收入約為286,100港元。</p>	<p>2,043,000,000港元</p> <p>(貳拾億肆仟叁百萬港元)</p> <p>估計淨物業 收益率 約為3.8%。</p>

估值報告

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為Conestoga Limited。
- (2) 根據二零一六年八月五日所展示的北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/25，該物業目前被分區為「商業」用地。
- (3) 根據該物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (4) 估計淨物業收益率乃按二零一六年十二月之每月淨租金收入及二零一六年一月至二零一六年十二月期間之車位平均每月淨收入計算。
- (5) 根據所提供之租賃資料，現有租約(不包括車位)之分析載列如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一四年及之前	80,061	38.0%	2,396,503	38.8%	29	36.8%
二零一五年	75,801	36.0%	2,172,200	35.1%	25	31.6%
二零一六年	54,779	26.0%	1,616,300	26.1%	25	31.6%
總計	210,641	100.0%	6,185,003	100.0%	79	100.0%

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一六年十二月三十一日 及二零一七年	87,895	41.7%	2,612,703	42.2%	42	53.2%
二零一八年	100,215	47.6%	2,916,100	47.2%	27	34.2%
二零一九年及以後	22,531	10.7%	656,200	10.6%	10	12.6%
總計	210,641	100.0%	6,185,003	100.0%	79	100.0%

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
兩年及以下	37,254	17.7%	1,111,900	18.0%	20	25.3%
兩年以上至三年	133,816	63.5%	3,903,703	63.1%	53	67.1%
三年以上	39,571	18.8%	1,169,400	18.9%	6	7.6%
總計	210,641	100.0%	6,185,003	100.0%	79	100.0%

估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年
			十二月三十一日 之市值
3. 九龍觀塘 創業街9號 觀塘內地段 第444號	<p>創業街9號為一幢樓高二十五層之甲級寫字樓樓宇，附設附屬停車場，建於登記地盤面積約為965.6平方米(10,393.8平方呎)之地盤上。該物業於二零零四年落成。</p> <p>部分地下樓層及一樓至三樓劃為停車場及機械設備室，而地下餘下部分用作大堂。由五樓至二十七樓之較高樓層(不設四樓、十四樓及二十四樓層數)劃為寫字樓用途。</p> <p>該物業(不包括車位)總樓面面積約為12,690.0平方米(136,595平方呎)。總實用面積約為9,229.7平方米(99,349平方呎)。</p> <p>該物業亦包括64個車位、4個上落貨車位及5個電單車車位。</p> <p>觀塘內地段第444號乃根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起計，為期99年(減去到期前最後3天)。租契已續期至二零四七年六月三十日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。</p>	<p>該物業之寫字樓部分根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零一九年十二月，每月租金收入總額約為2,873,812港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>於估值日期，該物業(不包括車位)之租用率約為98.9%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一六年一月至二零一六年十二月期間之平均每月淨收入約為149,800港元。</p>	<p>1,091,000,000港元</p> <p>(拾億玖仟壹百萬港元)</p> <p>估計淨物業 收益率 約為3.3%。</p>

估值報告

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為Clifton Properties Limited。
- (2) 根據二零一五年七月二十一日批准的觀塘(南部)分區計劃大綱圖編號S/K14S/20，該物業目前被分區為「其他指定用途(商業)」用地。
- (3) 根據該物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (4) 估計淨物業收益率乃按二零一六年十二月之每月淨租金收入及二零一六年一月至二零一六年十二月期間之車位平均每月淨收入計算。
- (5) 根據所提供之租賃資料，現有租約(不包括車位)之分析載列如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一四年及之前	39,071	28.9%	795,800	27.7%	14	31.8%
二零一五年	56,494	41.8%	1,203,400	41.9%	18	40.9%
二零一六年	39,584	29.3%	874,612	30.4%	12	27.3%
總計	135,149	100.0%	2,873,812	100.0%	44	100.0%

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一六年十二月三十一日 及二零一七年	65,328	48.3%	1,342,700	46.7%	21	47.7%
二零一八年	35,616	26.4%	782,400	27.2%	15	34.1%
二零一九年及以後	34,205	25.3%	748,712	26.1%	8	18.2%
總計	135,149	100.0%	2,873,812	100.0%	44	100.0%

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
兩年及以下	11,896	8.8%	248,100	8.6%	4	9.1%
兩年以上至三年	116,673	86.3%	2,480,912	86.3%	39	88.6%
三年以上	6,580	4.9%	144,800	5.1%	1	2.3%
總計	135,149	100.0%	2,873,812	100.0%	44	100.0%

估值報告

於二零一六年
十二月三十一日
之市值

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 十二月三十一日 之市值
4. 九龍紅磡 環海街11號 海名軒三樓、五樓及 六樓之商業單位	<p>該物業包括一項稱為海名軒之混合發展項目內之三樓、五樓及六樓商業部分，海名軒由三幢樓高五十至六十層之住宅樓宇組成，該三幢樓宇建於一層會所、三層商業平台及兩層停車場(包括一層地庫)。該物業建於一幅登記地盤面積約為7,402平方米(79,675.1平方呎)之地盤上，並於二零零一年落成。</p> <p>該發展項目之地庫及低層一樓用作停車場用途，而高層一樓則作為大堂及通道用途。該發展項目之三樓至六樓(不設四樓樓層)劃為商業用途，而七樓則劃為會所。該三幢住宅樓宇之其餘高層樓層作為住宅用途。</p> <p>該物業包括該發展項目內三層商業樓層，總樓面面積約為7,155.4平方米(77,021平方呎)。總實用面積約為5,875.98平方米(63,249平方呎)。</p> <p>九龍內地段第11055號乃根據賣地條件第UB12460號持有，年期由一九九七年六月三日至二零四七年六月三十日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。</p>	<p>該物業根據多項不同年期之租約完全出租，最後之租約屆滿日期為二零一七年十二月，每月租金收入總額約為2,038,000港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>該物業亦受一項許可合約所規限，每月許可費總收入為1,700港元。</p>	<p>594,000,000港元</p> <p>(伍億玖仟肆百萬港元)</p> <p>估計淨物業 收益率 約為4.1%。</p>

估值報告

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為Harbour Champ Limited。
- (2) 根據二零一六年十月二十八日所展示的紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/25，該物業目前被分區為「住宅(甲類)(分組3)」用地。
- (3) 根據該物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (4) 根據所提供之租賃資料，現有租約(不包括車位)之分析載列如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一四年及之前	77,021	100.0%	2,038,000	99.9%	3	75.0%
二零一五年	0	0.0%	1,700	0.1%	1	25.0%
二零一六年	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
總計	77,021	100.0%	2,039,700	100.0%	4	100.0%

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一六年十二月三十一日 及二零一七年	77,021	100.0%	2,038,000	99.9%	3	75.0%
二零一八年	0	0.0%	1,700	0.1%	1	25.0%
二零一九年及以後	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
總計	77,021	100.0%	2,039,700	100.0%	4	100.0%

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
兩年及以下	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
兩年以上至三年	77,021	100.0%	2,039,700	100.0%	4	100.0%
三年以上	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
總計	77,021	100.0%	2,039,700	100.0%	4	100.0%

估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年
			十二月三十一日 之市值
5. 九龍觀塘 成業街6號 泓富廣場 觀塘內地段 第62號	<p>泓富廣場為一幢樓高二十七層之商業樓宇，附設附屬停車場及起卸設施，建於一幅登記地盤面積約為1,858.05平方米(20,000.1平方呎)之地盤上。該物業於一九九六年落成。</p> <p>因應政府活化工廈政策，泓富廣場於二零一二年九月獲批授豁免函件，將工商綜合用途轉為商業用途。</p> <p>該樓宇地下為入口大堂，劃為商業及起卸貨物用途；該樓宇之一樓及二樓作停車場及／或起卸貨物用途；而餘下較高樓層由三樓至二十九樓(不設四樓、十四樓及二十四樓樓層)則作商業用途。</p> <p>該物業包括全部商業單位，總樓面面積約為22,296.5平方米(240,000平方呎)。總實用面積約為14,754.09平方米(158,813平方呎)。該物業亦包括共83個車位。</p> <p>觀塘內地段第62號乃根據政府租契持有，年期自一九五五年七月一日起計，為期21年，可另續21年。租契已續期至二零四七年六月三十日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。</p>	<p>該物業之商業部分根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零一九年十一月，每月租金收入總額約為4,613,579港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>該物業亦受多項許可合約所規限，每月許可費總收入約為113,500港元。</p> <p>於估值日期，該物業(不包括車位)之租用率約為94.2%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一六年一月至二零一六年十二月期間之平均每月淨收入約為392,100港元。</p>	<p>1,699,000,000港元</p> <p>(拾陸億玖仟玖百萬港元)</p> <p>估計淨物業 收益率 約為3.6%。</p>

估值報告

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為Bandick Limited。
- (2) 根據二零一五年七月二十一日批准的觀塘南分區計劃大綱圖編號S/K14S/20，該物業目前被分區為「其他指定用途(商業)」用地。
- (3) 根據吾等近期的土地查冊，該物業登記以下產權負擔：
 - 以星展銀行香港分行為受益人(以貸款抵押方的抵押受託人之身份)之按揭，代價見日期為二零一四年十一月二十八日的備忘錄，見備忘錄編號14122402450653。
 - 地政專員/九龍東出具的日期為二零一六年八月八日的寬免通知書，見備忘錄編號16082300790081。
- (4) 根據該物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 估計淨物業收益率乃按二零一六年十二月之每月淨租金收入及二零一六年一月至二零一六年十二月期間之車位平均每月淨收入計算。
- (6) 根據所提供之租賃資料，現有租約(不包括車位)之分析載列如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一四年及之前	57,456	25.4%	1,150,896	24.9%	24	20.0%
二零一五年	105,118	46.5%	2,052,725	44.5%	54	45.0%
二零一六年	63,510	28.1%	1,409,958	30.6%	42	35.0%
總計	226,084	100.0%	4,613,579	100.0%	120	100.0%

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一六年十二月三十一日 及二零一七年	115,208	51.0%	2,355,178	51.0%	61	50.8%
二零一八年	76,188	33.7%	1,538,693	33.4%	44	36.7%
二零一九年及以後	34,688	15.3%	719,708	15.6%	15	12.5%
總計	226,084	100.0%	4,613,579	100.0%	120	100.0%

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
兩年及以下	60,683	26.8%	1,307,632	28.3%	36	30.0%
兩年以上至三年	135,401	59.9%	2,716,947	58.9%	80	66.7%
三年以上	30,000	13.3%	589,000	12.8%	4	3.3%
總計	226,084	100.0%	4,613,579	100.0%	120	100.0%

估值報告

於二零一六年
十二月三十一日
之市值

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 十二月三十一日 之市值
6. 九龍荔枝角 青山道682號 潮流工貿中心 新九龍內地段 第6224號	<p>潮流工貿中心為一幢樓高三十層之工商綜合樓宇，附設附屬停車場及起卸設施，建於一幅登記地盤面積約為1,393.5平方米(15,000.0平方呎)之地盤上。該物業於一九九八年落成。</p> <p>部分地下樓層、一樓至三樓用作停車場及／或起卸貨物用途，而地下其餘部分為大堂及零售店舖用途。高層樓層由五樓至三十三樓(不設四樓、十三樓、十四樓及二十四樓樓層)設計為工商綜合用途。</p> <p>該物業包括該樓宇內之全部單位，總樓面面積約為16,143.1平方米(173,764平方呎)。總實用面積約為10,934.23平方米(117,696平方呎)。</p> <p>該物業亦包括79個車位。</p> <p>新九龍內地段第6224號乃根據換地條件第12399號持有，年期由一九九六年七月二十四日至二零四七年六月三十日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。</p>	<p>該物業之工商綜合部分根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零一九年十月，每月租金收入總額約為3,191,200港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>於估值日期，該物業(不包括車位)之租用率約為95.6%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一六年一月至二零一六年十二月期間之平均每月淨收入約為365,500港元。</p>	<p>1,011,000,000港元 (拾億壹仟壹百萬港元)</p> <p>估計淨物業 收益率 約為4.2%。</p>

估值報告

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為Top Easy Profits Limited。
- (2) 根據二零一六年十二月六日批准的長沙灣分區計劃大綱圖編號S/K5/37，該物業目前被分區為「其他指定用途(商業1)」用地。
- (3) 根據該物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (4) 估計淨物業收益率乃按二零一六年十二月之每月淨租金收入及二零一六年一月至二零一六年十二月期間之車位平均每月淨收入計算。
- (5) 根據所提供之租賃資料，現有租約(不包括車位)之分析載列如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一四年及之前	35,213	21.2%	666,700	20.9%	29	19.6%
二零一五年	52,254	31.5%	1,081,800	33.9%	46	31.1%
二零一六年	78,656	47.3%	1,442,700	45.2%	73	49.3%
總計	166,123	100.0%	3,191,200	100.0%	148	100.0%

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一六年十二月三十一日 及二零一七年	82,907	49.9%	1,656,050	51.9%	71	48.0%
二零一八年	47,520	28.6%	855,750	26.8%	49	33.1%
二零一九年及以後	35,696	21.5%	679,400	21.3%	28	18.9%
總計	166,123	100.0%	3,191,200	100.0%	148	100.0%

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
兩年及以下	45,437	27.4%	920,200	28.8%	41	27.7%
兩年以上至三年	120,686	72.6%	2,271,000	71.2%	107	72.3%
三年以上	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
總計	166,123	100.0%	3,191,200	100.0%	148	100.0%

估值報告

於二零一六年
十二月三十一日
之市值

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一六年 十二月三十一日 之市值
7. 九龍觀塘 創業街25號 創富中心之部分 (見附註(1))	該物業包括創富中心內之多個寫字樓／工場單位和保留面積，創富中心為一幢樓高二十六層之工商綜合樓宇，附設附屬停車場及起卸設施，建於一幅登記地盤面積約為1,889平方米(20,333.2平方呎)之地盤上，並於一九九九年落成。	該物業之寫字樓／工場部分根據多項不同年期之租約出租，最後一項租約屆滿日期為二零一九年九月，每月租金收入總額約為2,536,400港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。	854,000,000港元 (捌億伍仟肆 百萬港元)
觀塘內地段 第729號 12,014/22,510份 不可分割等份或份數	該樓宇之部分地下樓層、二樓至五樓(不設一樓及四樓樓層)劃為停車場及／或起卸貨物用途，而地下其餘部分及高層樓層由六樓至三十樓(不設十三樓、十四樓及二十四樓樓層)設計為工商綜合用途。	於估值日期，該物業(不包括車位)之租用率約為93.1%。	估計淨物業 收益率 約為4.1%。
	該物業包括創富中心內總樓面面積約為13,865.9平方米(149,253平方呎)之部分。總實用面積約為10,095.60平方米(108,669平方呎)。	該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一六年一月至二零一六年十二月期間之平均每月淨收入約為350,100港元。	
	該物業亦包括樓宇內共105個車位，當中有91個私家車車位、13個貨車車位及1個貨櫃車車位。		
	觀塘內地段第729號乃根據換地條件第12317號持有，年期由一九九四年八月六日至二零四七年六月三十日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。		

估值報告

附註：

(1) 該物業包括位於九龍觀塘創業街25號創富中心地下G01、G02、G03、G05及G06室、六樓之601至610室、七樓全層、八樓之801至810室、九樓之901至910室、十樓之1001至1010室、十一樓之1101至1110室、十二樓之1201至1210室、十五樓之1501至1510室、十七樓之1701室及1707至1710室、十八樓之1801至1810室、十九樓之1901至1910室、二十樓之2007至2010室、二十三樓之2310室、二十六樓之2601至2603室、2605室及2607至2610室、二十七樓之2701至2706室及2708至2710室、二十八樓之2805至2806室、二十九樓之2901至2907室(每層均不設04室)，以及於六樓、八至十二樓、十五至十六樓、十八至十九樓、二十三樓、二十五至二十七樓之保留面積以及105個車位。

(2) 該物業之登記擁有人載列如下：

物業	登記擁有人
十樓之1001至1010室及二十六樓之2601至2603室及2605室 該物業餘下之部分	Winrise Champion Limited 寶達時有限公司

(3) 根據二零一五年七月二十一日批准的觀塘南分區計劃大綱編號S/K14S/20，該物業目前被分區為「其他指定用途(商業)」用地。

(4) 根據吾等近期的土地查冊，該物業登記以下產權負擔：

- 以星展銀行香港分行為受益人(以貸款抵押方的抵押受託人之身份)之按揭，代價見日期為二零一四年十一月二十八日的備忘錄，見備忘錄編號14122402450664(關於：寶達時有限公司擁有之物業餘下部分)。

(5) 根據該物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(6) 估計淨物業收益率乃按二零一六年十二月之每月淨租金收入及二零一六年一月至二零一六年十二月期間之車位平均每月淨收入計算。

(7) 根據所提供之租賃資料，現有租約(不包括車位)之分析載列如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一四年及之前	38,790	27.9%	691,600	27.3%	13	19.7%
二零一五年	48,641	35.0%	906,600	35.7%	28	42.4%
二零一六年	51,541	37.1%	938,200	37.0%	25	37.9%
總計	138,972	100.0%	2,536,400	100.0%	66	100.0%

估值報告

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一六年十二月三十一日 及二零一七年	72,026	51.8%	1,312,300	51.7%	35	53.0%
二零一八年	50,875	36.6%	938,800	37.0%	25	37.9%
二零一九年及以後	16,071	11.6%	285,300	11.3%	6	9.1%
總計	138,972	100.0%	2,536,400	100.0%	66	100.0%

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
兩年及以下	46,139	33.2%	857,700	33.8%	22	33.3%
兩年以上至三年	82,305	59.2%	1,483,700	58.5%	43	65.2%
三年以上	10,528	7.6%	195,000	7.7%	1	1.5%
總計	138,972	100.0%	2,536,400	100.0%	66	100.0%

估值報告

物業	概況及年期	估用情況	於二零一六年
			十二月三十一日 之市值
8. 九龍新蒲崗 五芳街10號 新寶中心之部分 (見附註(1))	該物業包括新寶中心內多個工廠單位，新寶中心為一幢樓高三十層(包括夾樓層)之工業物業，附設附屬停車場及起卸設施，建於一幅登記地盤面積約為1,304.3平方米(14,040平方呎)之地盤上，並於一九九五年落成。	該物業之工廠部分根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零一九年十月，每月租金收入總額約為969,200港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。	317,000,000港元 (叁億壹仟柒 百萬港元)
新九龍內地段 第4864號 11,163/26,198份 不可分割等份或份數	樓宇之部分地下及閣樓樓層劃為停車場及／或起卸貨物用途，餘下高層樓層由一樓至三十一樓(不設四樓、十四樓及二十四樓樓層)設計為工業用途。 該物業總樓面面積約為8,005.2平方米(86,168平方呎)之部分。總實用面積約為5,947.70平方米(64,021平方呎)。 該物業亦包括大廈內一樓之平台部分，總面積約為401.99平方米(4,327平方呎)以及22個車位。 新九龍內地段第4864號乃根據政府租契持有，年期自一八九八年七月一日起計，為期99年(減去到期前最後3天)。租契已續期至二零四七年六月三十日。應繳政府地租為物業應課差餉值之3%。	於估值日期，該物業(不包括車位)之租用率約為98.2%。 該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一六年一月至二零一六年十二月期間之平均每月淨收入約為164,300港元。	估計淨物業 收益率 約為4.3%。

估值報告

附註：

- (1) 該物業包括位於九龍新蒲崗五芳街10號新寶中心一樓之101室(及毗鄰之平台部分)、103室(及毗鄰之平台部分)及107室、二樓之201至203室、205至207室、三樓之301至303室、306室及307室、五樓之501至503室、505至507室、六樓之603室、606室及607室、七樓之703室、八樓之801至803室、806室及807室、十樓之1005室、十二樓之1201至1203室、1205室及1207室、十三樓之1302室、1303室及1306室、十五樓之1506室及1507室、十六樓之1602室、1603室、1605室及1607室、十七樓之1702室、1703室、1705至1707室、十八樓之1801至1803室及1805至1807室、二十二樓之2202室、2203室及2205室、二十三樓之2301至2303室、2306室及2307室、二十七樓之2706室及2707室、二十八樓之2803室、二十九樓之2903室、2906室及2907室以及22個車位。
- (2) 該物業之登記擁有人為Haskins Investments Limited。
- (3) 根據二零一六年十二月六日批准的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖編號S/K11/29，該物業目前被分區為「其他指定用途(商業)」用地。
- (4) 根據該物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 估計淨物業收益率乃按二零一六年十二月之每月淨租金收入及二零一六年一月至二零一六年十二月期間之車位平均每月淨收入計算。
- (6) 根據所提供之租賃資料，現有租約(不包括車位)之分析載列如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一四年及之前	12,281	14.5%	139,300	14.4%	7	13.7%
二零一五年	38,061	45.0%	429,400	44.3%	18	35.3%
二零一六年	34,296	40.5%	400,500	41.3%	26	51.0%
總計	84,638	100.0%	969,200	100.0%	51	100.0%

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零一六年十二月三十一日 及二零一七年	38,358	45.3%	453,500	46.8%	24	47.1%
二零一八年	38,947	46.0%	432,600	44.6%	22	43.1%
二零一九年及以後	7,333	8.7%	83,100	8.6%	5	9.8%
總計	84,638	100.0%	969,200	100.0%	51	100.0%

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
兩年及以下	35,332	41.7%	415,100	42.8%	25	49.0%
兩年以上至三年	49,306	58.3%	554,100	57.2%	26	51.0%
三年以上	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
總計	84,638	100.0%	969,200	100.0%	51	100.0%

受託人報告

我們謹此認為及確認，截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，泓富產業信託管理人在所有重要方面，均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)之信託契約之條文管理泓富產業信託。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
作為泓富產業信託受託人
香港

二零一七年三月十日

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致泓富產業信託之基金單位持有人

(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)

財務報表審核報告

意見

我們已審核載列於第113至第157頁泓富產業信託及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、分派表、基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表、綜合現金流量表以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一六年十二月三十一日的財務安排及截至該日止年度的財務交易及現金流量。

意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。根據該等準則，我們的責任於我們的報告內核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「**該守則**」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循該守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對我們審核本期綜合財務報表最為重要的事項。該等事項乃於我們審核整體綜合財務報表及達成我們對其的意見時進行處理，而我們不會對該等事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審核事項

投資物業估值

我們將投資物業(包括轉撥為持作出售之出售組別資產)估值列為關鍵審核事項，原因為該等物業相當於 貴集團於二零一六年十二月三十一日資產總額之99%，而釐定其公平值須作出重大判斷。

誠如綜合財務報表附註11所披露， 貴集團之投資物業為位於香港之寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業。投資物業於二零一六年十二月三十一日之賬面值為10,777.0百萬港元(如綜合財務報表附註15所披露，其中594.0百萬港元計入分類為持作出售之出售組別資產)及其公平值變動(計入年內溢利)為345.3百萬港元。於估計投資物業之公平值時，泓富資產管理有限公司(泓富產業信託之「**信託基金管理人**」)委聘獨立合資格外聘估值師(「**估值師**」)進行估值，並與估值師合作建立估值之數據。

誠如綜合財務報表附註11所進一步披露，公平值乃使用收益資本化法與直接比較法相互對照所達致。估值涉及就資本化率作出若干假設及使用估計所使用之資本化率增加將導致公平值減少，反之亦然。

我們的審核如何處理關鍵審核事項

我們就投資物業估值進行的程序包括：

- 評估估值師的資歷、能力及客觀性；
- 了解估值流程及重大假設及關鍵判斷，以評估有關方法是否符合相關會計規定及行業標準；
- 根據我們對香港物業市場之了解，評估信託基金管理人及估值師所作判斷(尤其是輸入估值模型之數據及資本化率)之適當性；及
- 透過將估值模型中其他主要參數(包括市場租金)與市場數據及實體特定資料(如租金收入、租期概要、資本開支詳情及物業規模)進行抽樣比較，評估該等參數之合理性。

分類持作出售之出售組別之資產及相關負債

我們將分類持作出售之出售組別之資產及相關負債列為關鍵審核事項，因信託基金管理人於評估出售事項是否極有可能進行時作出之判斷。

誠如綜合財務報表附註15所述，於二零一六年十二月八日，信託基金管理人與一名獨立第三方（「買方」）就建議出售Harbour Champ Limited簽署意向函。信託基金管理人認為，根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務，約595.6百萬港元之資產（包括約594.0百萬港元之海名軒物業）及約22.0百萬港元之負債於二零一六年十二月三十一日應分類為持作出售，基準為出售事項極有可能進行及預期將於二零一七年完成。於二零一七年一月二十日，已訂立股份購買協議。

我們就分類持作出售之出售組別的投資物業所進行的程序包括：

- 向管理層了解出售事項於報告期間結束時之狀況；及
- 獲取意向函、已簽署股份購買協議及相關通訊，以評估出售事項之狀況，及信託基金管理人就出售事項是否極有可能進行而作出之判斷。

其他資料

信託基金管理人須負責其他資料。其他資料包括載入年報的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並不包括其他資料，我們亦不會對此發表任何形式的核證結論。

就我們審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，並於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們於審核中所得知的情況有重大抵觸，或似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為此其他資料有重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。關於這點，我們沒有須要報告的事項。

獨立核數師報告

信託基金管理人及管治層就綜合財務報表須承擔的責任

信託基金管理人須負責按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，編製表達真實且公平意見的綜合財務報表，以及維持信託基金管理人認為必要的有關內部監控，以確保編製綜合財務報表時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

於編製綜合財務報表時，信託基金管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及採用持續經營為會計基礎，除非信託基金管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或除此之外並無其他實際可行的辦法。

此外，信託基金管理人須確保，綜合財務報表已按照於二零零五年十一月二十九日訂立之信託契約(經修訂)的相關條文及香港證券及期貨事務監察委員會所頒佈的房地產投資信託基金守則附錄C的相關披露條文妥為編製。

管治層須負責監督 貴集團的財務申報程序。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標為合理確定綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有我們意見的核數師報告。根據我們協定的委聘條款，我們僅向 閣下(作為一個團體)報告，而無任何其他目的。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。合理確定屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作概不保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤而產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。此外，我們須評估 貴集團之綜合財務報表是否已於各重大方面按照信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的相關披露條文妥為編製。

獨立核數師報告

根據香港審計準則進行審核時，我們運用專業判斷，並於整個審核過程中保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核有關的內部監控，設計與具體情況相適應的審核程序，但並非就 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評價信託基金管理人所採用的會計政策的合適性及所作會計估計和相關披露的合理性。
- 對信託基金管理人採用持續經營為會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲得的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，我們須於核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期所獲得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體呈列方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足及適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責集團審核的方向、監督及執行。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

我們與管治層就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現進行溝通，該等發現包括我們在審核過程中識別的內部監控的任何重大缺失。

獨立核數師報告

我們亦向管治層作出聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事宜，以及相關防範措施(如適用)。

從與管治層溝通的事項中，我們釐定對本期綜合財務報表的審核至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中溝通有關事項。

根據信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的相關披露條文就有關事宜作出的報告

我們認為，綜合財務報表已於各重大方面按照信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C的相關披露條文編製。

出具獨立核數師報告的審核項目合夥人為張頌賢先生。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年三月十日

綜合 損益及其他全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收益	5	452,926	438,723
物業管理費		(10,858)	(10,447)
物業營運支出	6	(84,221)	(82,797)
物業營運支出總額		(95,079)	(93,244)
物業收入淨額		357,847	345,479
利息收入		24	68
管理人費用		(53,426)	(51,196)
信託及其他支出	7	(15,805)	(8,577)
投資物業之公平值變動		345,334	515,702
衍生金融工具之公平值變動		45,242	(295)
融資成本	8	(76,115)	(72,415)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利		603,101	728,766
稅項	9	(37,857)	(36,175)
未計與基金單位持有人交易的年內溢利 向基金單位持有人分派		565,244 (258,362)	692,591 (254,083)
扣除與基金單位持有人交易後年內溢利		306,882	438,508
其他全面收益(支出)-可能於其後重新分類至損益之項目：			
現金流量對沖之公平值變動		-	(701)
重新分類對沖儲備至損益		1,261	-
本年度之其他全面收益(支出)		1,261	(701)
扣除與基金單位持有人交易後年內全面收益總額		308,143	437,807
可供分派予基金單位持有人之收益		258,362	254,083
每基金單位基本溢利(港元)	10	0.39	0.48

分派表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	565,244	692,591
調整：		
管理人費用	52,280	50,070
投資物業之公平值變動	(345,334)	(515,702)
衍生金融工具之公平值變動	(45,242)	295
融資成本	16,997	12,700
遞延稅項	14,417	14,129
可分派收入(附註(ii))	258,362	254,083
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0.0906港元 (二零一五年：0.0871港元)(附註(ii))	131,372	124,771
截至十二月三十一日止六個月每基金單位0.0871港元 (二零一五年：0.0897港元)(附註(iii))	126,990	129,312
	258,362	254,083
每基金單位之分派總額(港元)	0.1777	0.1768

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本集團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，而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53,426,000港元(二零一五年：51,196,000港元)，其中以基金單位方式支付／應付之管理人費用為52,280,000港元(二零一五年：50,070,000港元)(差額1,146,000港元(二零一五年：1,126,000港元)以現金支付)；
- (b) 投資物業之公平值變動345,334,000港元(二零一五年：515,702,000港元)，以及衍生金融工具之公平值變動45,242,000港元(二零一五年：295,000港元)；
- (c) 就會計融資成本76,115,000港元(二零一五年：72,415,000港元)減現金融資成本59,118,000港元(二零一五年：59,715,000港元)之差額所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備14,417,000港元(二零一五年：14,129,000港元)。
- (ii) 截至二零一六年六月三十日止六個月的每基金單位之分派為0.0906港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：0.0871港元)，乃根據泓富產業信託之可分派收入131,372,000港元(截至二零一五年六月三十日止六個月：124,771,000港元)，除以於二零一六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二零一六年第二季度之基本費用及浮動費用所發行之基金單位數目共1,449,733,936個基金單位(二零一五年六月三十日：1,432,382,505個基金單位)計算。有關分派已於二零一六年九月十二日派付予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零一六年十二月三十一日止六個月的每基金單位之分派為0.0871港元(截至二零一五年十二月三十一日止六個月：0.0897港元)，乃根據泓富產業信託之可分派收入126,990,000港元(截至二零一五年十二月三十一日止六個月：129,312,000港元)，除以於二零一六年十二月三十一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年度最後季度之基本費用及浮動費用所發行之基金單位數目共1,457,894,330個基金單位(二零一五年十二月三十一日：1,441,694,696個基金單位)計算。

綜合 財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	10,183,000	10,419,000
衍生金融工具	12	38,436	–
		10,221,436	10,419,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	39,332	8,803
銀行結餘及現金	14	72,444	64,911
		111,776	73,714
分類為持作出售之出售組別資產	15	595,560	–
		707,336	73,714
		10,928,772	10,492,714
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	12	56	8,123
定期貸款	16	2,833,308	2,813,311
遞延稅項負債	17	175,489	171,471
		3,008,853	2,992,905
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	212,564	188,531
應付關聯公司款項	19	7,252	10,821
有抵押循環貸款	16	20,000	–
稅項撥備		1,861	2,293
應付管理人費用		13,562	13,117
應付分派		126,990	129,312
		382,229	344,074
與分類為持作出售之出售組別資產直接相關之負債	15	21,969	–
		404,198	344,074
		3,413,051	3,336,979
		7,515,721	7,155,735
基金單位持有人應佔資產淨值		7,515,721	7,155,735
已發行基金單位(千個)	20	1,453,669	1,436,854
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	21	5.17	4.98

第113至第157頁之綜合財務報表已於二零一七年三月十日由泓富資產管理有限公司批准並授權發佈，並由下列人士代表簽署：

趙國雄

黃麗虹

基金單位持有人 應佔資產淨值綜合變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	已發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日之 基金單位持有人應佔資產淨值	3,039,570	(91,278)	(1,261)	4,208,704	7,155,735
營運					
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	-	-	-	565,244	565,244
已付及應付分派	-	-	-	(258,362)	(258,362)
年內其他全面收益	-	-	-	306,882	306,882
年內全面收益總額	-	-	1,261	-	1,261
年內全面收益總額	-	-	1,261	306,882	308,143
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(附註20)	51,843	-	-	-	51,843
於二零一六年十二月三十一日之 基金單位持有人應佔資產淨值	3,091,413	(91,278)	-	4,515,586	7,515,721

基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	已發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日之					
基金單位持有人應佔資產淨值	2,990,328	(91,278)	(560)	3,770,196	6,668,686
營運					
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	-	-	-	692,591	692,591
已付及應付分派	-	-	-	(254,083)	(254,083)
	-	-	-	438,508	438,508
年內其他全面支出	-	-	(701)	-	(701)
年內全面(支出)收益總額	-	-	(701)	438,508	437,807
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(附註20)	49,242	-	-	-	49,242
於二零一五年十二月三十一日之					
基金單位持有人應佔資產淨值	3,039,570	(91,278)	(1,261)	4,208,704	7,155,735

綜合 現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
經營活動		
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利	603,101	728,766
調整：		
呆壞賬撥備撥回	(34)	(26)
以基金單位支付／應付的管理人費用	52,280	50,070
投資物業之公平值變動	(345,334)	(515,702)
衍生金融工具之公平值變動	(45,242)	295
利息收入	(24)	(68)
融資成本	76,115	72,415
營運資金變動前之經營現金流量	340,862	335,750
應付關聯公司款項減少	(2,744)	(1,432)
貿易及其他應收款項(增加)減少	(609)	1,239
貿易及其他應付款項增加	4,778	611
應付管理人費用增加	8	-
經營活動所得現金	342,295	336,168
已付利得稅	(23,872)	(22,663)
經營活動所得現金淨額	318,423	313,505
投資活動		
已收利息	24	68
投資物業之額外支出	(12,666)	(13,298)
投資活動所用現金淨額	(12,642)	(13,230)
融資活動		
提取定期貸款	3,900	-
提取有抵押循環貸款	179,000	95,000
償還有抵押循環貸款	(159,000)	(95,000)
銀行融資籌辦費用	(900)	-
支付定期貸款及循環貸款利息	(59,118)	(59,715)
向基金單位持有人作出之分派	(260,684)	(240,833)
融資活動所用現金淨額	(296,802)	(300,548)
現金及現金等值物之增加(減少)淨額	8,979	(273)
年初現金及現金等值物	64,911	65,184
年末現金及現金等值物	73,890	64,911
即：		
銀行結餘及現金	72,444	64,911
計入分類為持作出售資產之銀行結餘及現金(附註15)	1,446	-
	73,890	64,911

綜合 財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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（「聯交所」）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。

信託基金管理人及受託人之註冊辦事處地址分別為香港皇后大道中99號中環中心55樓5508至5509室以及香港皇后大道中1號。

本集團就泓富產業信託之管理及其物業營運訂立多項服務協議，該等服務之收費結構如下：

(a) 物業管理費

按照物業管理協議，物業管理人Goodwell-Prosperity Property Services Limited將就提供物業管理服務及租賃管理服務，每年從持有物業之各附屬公司收取物業收益總額3%之費用。

物業收益總額相等於收益總額減去租金相關收入及停車場收入之金額。

(b) 市場推廣服務

就市場推廣服務而言，持有物業之附屬公司將向物業管理人支付下列佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約支付相當於一個月基本租金之佣金；
- 就取得為期不足三年之租約支付相當於半個月基本租金之佣金；
- 就取得續租租約，不論續租租約之長短，支付相當於半個月基本租金之佣金；及
- 就取得為期不足十二個月之許用合約，支付相當於許用費總額10%之佣金。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

1 一般資料(續)

(c) 受託人費用

受託人有權每年收取不超過房地產物業價值0.05%之受託人費用(每月不得低於50,000港元)，目前收費為每年0.03%。

(d) 管理人費用

按照信託契約，信託基金管理人有权就提供之資產管理服務收取酬金如下：

基本費用

信託基金管理人將按季度從泓富產業信託收取物業年度價值0.4%之基本費用。基本費用於基金單位在聯交所上市日起計首五年內，須於每季末以泓富產業信託之基金單位支付。此後，信託基金管理人可選擇以現金或基金單位支付基本費用。

浮動費用

信託基金管理人有权按季度從各持有物業之附屬公司收取物業收入淨額(扣除基本費用及浮動費用前)3%之浮動費用。浮動費用將於基金單位在聯交所上市日起計首五年內以基金單位支付。此後，信託基金管理人可選擇以現金或基金單位支付浮動費用。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

本集團於本年度首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本。

香港財務報告準則之修訂本 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28號之修訂本	對香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 投資實體：豁免合併的應用
香港財務報告準則第11號之修訂本 香港財務報告準則第14號 香港會計準則第1號之修訂本	收購共同經營權益之會計處理 規管遞延賬目 披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號之修訂本	可接受之折舊及攤銷方式之澄清
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物
香港會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法

本年度應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露事項構成任何重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第2號之修訂本	分類及計量以股份為付款基礎之交易 ¹
香港財務報告準則第4號之修訂本	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂本	投資者及其聯營公司或合營企業之資產出售或供款 ³
香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃 ⁴
香港會計準則第12號之修訂本	確認未變現虧損之遞延稅項資產 ⁴

1 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 於待定日期或之後開始的年度期間生效

4 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

2 應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(續)

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產、金融負債、一般對沖會計的分類及計量之新規定及有關金融資產之減值規定。

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號規定屬於香港財務報告準則第9號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量之業務模式內所持有之債務投資，及合約現金流量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。目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之業務模式中持有之債務工具，以及合約條款令於特定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，一般按透過其他全面收益按公平值列賬之方式計量。所有其他債務投資及權益投資均於其後會計期間末按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以作出不可撤回的選擇，於其他全面收益呈列權益投資(並非持有作買賣)的其後公平值變動，而一般情況下，僅於損益賬確認股息收入。

就金融資產之減值而言，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算，此規定與香港會計準則第39號下按已產生信貸虧損模式計算相反。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初步確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

信託基金管理人預期，將來應用其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本(包括香港財務報告準則第9號)對本集團綜合財務報表不會造成重大影響。

3 主要會計政策

(a) 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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

(a) 財務報表編製基準(續)

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重估金額或公平值計量。

歷史成本一般基於換取貨品及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。

非金融資產之公平值計量會考慮市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或透過將資產售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟利益之能力。

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結束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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

(b) 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。

在收購時，相關附屬公司之資產及負債均按收購日期之公平值計量。年內收購或出售之附屬公司之收入及開支乃自收購生效日期起及直至出售生效日期止(倘適用)計入綜合損益及其他全面收益表。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與泓富產業信託所採用者一致。

所有集團內公司間之資產及負債、收入、支出及現金流量會於綜合入賬時悉數對銷。

(c) 投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或資本升值而持有之物業。

投資物業初步按成本值計量，包括任何直接應佔支出。初步確認後，投資物業即按公平值計量。本集團以賺取租金或資本升值用途按經營租賃持有之所有物業權益，均分類並以投資物業入賬，及以公平值模型計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於產生期間之損益賬內確認。

3 主要會計政策(續)

(d) 金融工具

當集團實體訂立金融工具之合約，金融資產及金融負債須於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債最初按公平值計量。直接歸屬收購或發行金融資產及金融負債之交易成本(包括銀行融資籌辦費用)，於初步確認時在金融資產或金融負債之公平值中加入或扣除(如適用)。直接歸屬收購按公平值計入損益賬的金融資產或金融負債之交易成本，乃即時於損益賬中確認。

金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質和用途而定，並於初步確認時釐定。貸款及應收款項乃並非於活躍市場報價之固定或可予釐定款項之非衍生金融資產。初步確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項，以及銀行結餘及現金)採用實際利息法減去任何已識別減值虧損按攤銷成本列賬。

實際利息法乃計算相關期間內之金融資產或金融負債之攤銷成本及分配利息收入或支出之方法。實際利率乃於初步確認時準確折現該債務工具在預計期限或(如適用)較短期間內之估計未來現金收入(包括構成實際利率組成部分之已付或已收所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)或支出至賬面淨值之利率。利息收入乃按實際利率基準確認。

金融資產減值

金融資產於報告期間結束時被評估是否有減值跡象。如出現客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量於初步確認金融資產後產生一項或多項事件而受到影響，則金融資產視為已經減值。

倘有客觀跡象表明該項資產已減值，則減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量以原本實際利率折現之現值之間差額計算，並於損益賬確認。

應收款項組合減值之客觀跡象可包括本集團過往收款之經驗、組合內延遲付款之次數有所增加，以及與拖欠償還應收款項相關之經濟環境出現顯著改變。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

(d) 金融工具(續)

金融資產減值(續)

貿易應收款項之賬面值透過使用撥備賬減去減值虧損。撥備賬之賬面值變動於損益賬確認。倘應收款項被視為不可收回，則自撥備賬撤銷。隨後收回先前已撤銷之金額乃計入損益賬。

倘減值虧損金額於其後期間減少，而該金額之減少客觀上可能與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損於損益賬撥回，惟於減值撥回當日，資產賬面值須不超出假設並無確認減值而原應已攤銷之成本。

金融負債

債務根據所訂立之合約安排內容及其對金融負債之界定進行分類。

根據信託契約，泓富產業信託於開始日期起計滿80年之該日期減一日為止屆滿。於泓富產業信託終止分派因出售或變現泓富產業信託資產(減任何負債)所產生之所有現金所得款項淨額時，該等基金單位含有向其基金單位持有人負有之合約責任(根據於終止日期時基金單位持有人於泓富產業信託之權益比例)。

根據信託契約，泓富產業信託須向基金單位持有人分派其各財政期間不少於90%之可分派收入。此信託契約之條文訂明基金單位持有人有權收取分派，而泓富產業信託則有支付或宣派其可分派收入最少90%之合約責任。

因此，根據香港會計準則第32號：金融工具：呈報，基金單位持有人資金為複合金融工具。由於其權益組成部分被視為輕微，於綜合財務狀況表上呈列為基金單位持有人應佔資產淨值的基金單位持有人資金，應分類為金融負債。

本集團之金融負債一般分類為按公平值計入損益賬之金融負債及其他金融負債。

除泓富產業信託基金單位持有人應佔資產淨值外，非衍生金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯公司款項、定期貸款、應付管理人費用及應付分派。金融負債其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

3 主要會計政策(續)

(d) 金融工具(續)

衍生金融工具及對沖

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，其後於報告期間結束時按公平值重新計算。由此產生之損益立即於損益賬確認，惟該衍生工具被指定為對沖工具並行之有效則除外，在該情況下，於損益賬確認之時間乃視乎對沖關係之性質。

本集團採用利率掉期對沖利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流量變動風險，而該變動或會影響損益時，即分類為現金流量對沖。

於對沖關係成立時，本集團記錄對沖工具與被對沖項目之關係，連同其風險管理目標及進行多項對沖交易之政策。此外，本集團於對沖成立時持續記錄於對沖關係所用之對沖工具，在抵銷被對沖項目之公平值或現金流量變動時是否高度有效。

被指定並符合資格作為現金流量對沖之對沖工具公平值變動之有效部分於其他全面收益確認並於對沖儲備累積。與無效部分有關之損益即時在損益賬內確認為其他損益。

對沖儲備累計之金額於被對沖項目在損益賬內確認期間重新分類至損益賬，與已確認被對沖項目於綜合損益及其他全面收益表一樣。

當本集團撤回對沖關係、對沖工具屆滿或出售、終止或行使或不再符合對沖會計之資格時，即會終止對沖會計。當時在其他全面收益表確認以及在對沖儲備累計之任何盈虧將繼續保留於權益中，並在預測交易最終於損益賬確認時獲確認。倘預測交易預期不再發生，於對沖儲備累計之累積盈虧即時於損益賬確認。該對沖儲備於基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表中作獨立項目呈列。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

(d) 金融工具(續)

解除確認

當本集團自資產獲得現金流量之合約權利屆滿時，或本集團向另一實體轉讓金融資產及該資產擁有權之絕大部分風險及回報時，方會解除確認該項金融資產。倘本集團既無轉讓亦無保留所轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制該被轉讓資產，則本集團會按或須支付的金額確認該資產的保留權益及相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報，則本集團會繼續確認該項金融資產，亦會確認所收取款項為抵押借貸。

於完全解除確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於對沖儲備確認及累計之累積盈虧之差額，於損益賬內確認。

本集團於及僅於本集團之責任獲撤銷、取消或到期時方解除確認金融負債。被解除確認的金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益賬確認。

(e) 基金單位發行成本

與泓富產業信託基金單位首次公开发售及上市有關之交易成本，倘屬於與是項交易直接有關而不可避免之遞增成本，便會於所籌集之所得款項扣減入賬。其他交易成本均確認為支出。

(f) 租賃

當租約條款轉讓所有權之絕大部分風險及回報予承租人時，租約被分類為金融租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

(g) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，指於一般業務過程中就提供服務所應收取之金額，減折扣及銷售有關稅項。

當收益金額能可靠計量時；當未來經濟利益可能將會流入本集團時以及當本集團各業務符合下述特定標準時，方會確認收益。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

(g) 收益確認(續)

經營租賃之租金收入(包括獲許可使用方之應付租金)以直線法於相關租期在綜合損益及其他全面收益表中確認。磋商及安排經營租賃直接產生之初始成本計入出租資產之賬面值，並以直線法在租期確認為開支。

租金相關收入主要指空調費用、管理費及推廣費，該等收入於提供服務及設施時確認。

利息收入按時間比例基準，參照未償還本金金額及按適用實際利率計入，該利率乃將金融資產於預計年期之估計未來現金收益準確折現為該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

(h) 持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要通過出售交易而非通過持續使用而收回，則會分類為持作出售。此條件僅於資產(或出售組合)可按其現時情況立即出售，出售條件僅屬出售該資產(或出售組合)之一般慣常條款，且出售極有可能進行時，方告符合。管理層須承諾進行有關出售，而有關出售預期應可於分類日起計一年內符合確認為已完成出售。

當本集團承諾進行涉及失去附屬公司控制權之出售計劃時，倘符合上述條件，該附屬公司之全部資產及負債均會分類為持作出售，而無論本集團是否將於出售后保留其於前附屬公司之非控股權益。

分類為持作出售之非流動資產乃按其先前賬面值及公平值減出售成本(以較低者為準)計量，惟投資物業乃按公平值計量。

(i) 借貸成本

收購合資格資產(需較長時間準備以用於擬定用途之資產)所直接產生之借貸成本用作撥充該等資產之成本，直至有關資產大致上可作擬定用途或銷售為止。特定借貸於撥作合資格資產之支出前用作短期投資所賺取之投資收入，會從合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生之年度在綜合損益及其他全面收益表確認為支出。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

(j) 稅項

利得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於該期間應課稅溢利計算。由於其他年度應課稅或可扣減之收入或支出及無須課稅或無法扣減之項目，故應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表所呈報之「未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利」不同。本集團之即期稅項負債乃根據於報告期間結束時已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於綜合財務報表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之暫時性差額確認。遞延稅項資產一般均於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時方會確認所有可扣減暫時性差額。倘初步確認交易(業務合併除外)中資產或負債所產生之暫時性差額不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響，則該資產及負債不予確認。此外，倘暫時性差額來自初步確認商譽，則遞延稅項負債將不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期間結束時檢討，並扣減至當不再可能有應課稅溢利足以收回所有或部分資產為止。

遞延稅項乃根據於報告期間結束時已頒佈或實際上已頒佈稅率(及税法)以預期適用於負債清還或資產變現期間之稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映在報告期間結束時本集團預期收回或支付有關資產及負債賬面值之方法之稅務影響。

就計算以公平值模型計量的投資物業的遞延稅項而言，該等物業的賬面值乃假定透過出售全數收回，惟若假定遭推翻者除外。倘投資物業為可予折舊，且持有之業務模式乃旨在隨時間推移而非透過出售實現投資物業內所包含之絕大部分經濟利益，則此項假定即被推翻。若假定遭推翻，有關投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產以上述載於香港會計準則第12號的一般原則計量(即按預期收回物業價值的方式)。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

(j) 稅項(續)

即期及遞延稅項於損益賬確認，惟當其與在其他全面收益中或直接於權益中確認之項目相關，則即期及遞延稅項亦於其他全面收益中或直接於權益中確認。若即期稅項或遞延稅項因業務合併的初始會計處理產生，則稅務影響計入業務合併的賬目內。

4 估計不明朗因素之主要來源

管理層在應用附註3所列本集團之會計政策過程中，已考慮下列於報告期間結束時估計不明朗因素之主要來源，而該等不明朗因素會對下一財政年度之資產賬面值構成重大調整之重大風險。

按附註3(c)及11所述，投資物業乃按獨立合資格外聘估值師進行之估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據之估值方法涉及若干估計。在依賴估值報告之餘，信託基金管理人已行使其判斷力並信納估值方法足以反映當時市況。

按附註12所述，對於並非於活躍市場報價之衍生金融工具，其公平值採用若干估值技術釐定。用以釐定公平值之估值技術，由合資格人士核准並定期檢討。所有模式均經核證及調整，以確保結果反映實際數據及可比較之市場價格。

5 收益

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業產生之租金總額		
租金收入	369,921	357,181
停車場收入	26,547	25,510
	396,468	382,691
租金相關收入	56,458	56,032
	452,926	438,723

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

6 物業營運支出

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
核數師費	1,323	1,328
樓宇管理費	39,223	38,152
停車場營運開支	7,226	6,496
政府地租及差餉	1,269	833
租賃佣金	6,282	4,775
法律開支及印花稅	1,244	1,523
市場推廣服務費	10,323	11,022
其他	1,225	1,326
維修保養	8,168	8,476
秘書費	645	731
稅費	206	266
水電費	6,892	7,674
估值費(付予主要估值師)	195	195
	84,221	82,797

7 信託及其他支出

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
收購開支	6,895	–
核數師費	204	208
後勤服務費	128	45
銀行收費	1,789	1,811
法律及專業收費	579	511
公關相關開支	303	412
過戶登記處費用	600	600
信託行政開支	2,123	1,947
受託人費	3,184	3,043
	15,805	8,577

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

8 融資成本

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
利息支出：		
有抵押定期貸款	51,982	49,756
無抵押定期貸款	11,686	9,118
經利率掉期之利息支出調撥	11,810	13,322
	75,478	72,196
有抵押循環貸款	637	219
	76,115	72,415

9 稅項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期稅項	23,871	22,214
過往年度超額撥備	(431)	(168)
遞延稅項(附註17)	14,417	14,129
	37,857	36,175

香港利得稅按此兩年度內之估計應課稅溢利之16.5%計算。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

9 稅項(續)

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。有關年度稅項可與綜合損益及其他全面收益表所載之未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利對賬如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
按法定稅率16.5%計算之所得稅支出	99,512	120,246
前一年度超額撥備	(431)	(168)
非應課稅收入之稅務影響	(64,451)	(85,091)
不可扣減開支之稅務影響	5,620	2,457
運用以往未確認稅項虧損之稅務影響	(29)	(277)
未確認稅務虧損之稅務影響	-	1,515
未確認可扣減暫時性差額之稅務影響	(2,341)	(2,324)
其他	(23)	(183)
年度稅項	37,857	36,175

10 每基金單位溢利

每基金單位基本溢利根據未計與基金單位持有人交易的年內溢利565,244,000港元(二零一五年：692,591,000港元)除以年內已發行基金單位之加權平均數1,449,792,732個(二零一五年：1,432,538,133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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

11 投資物業

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
公平值		
年初	10,419,000	9,890,000
額外支出	12,666	13,298
投資物業之公平值變動	345,334	515,702
轉撥至分類為持作出售之出售組別資產	(594,000)	–
年末	10,183,000	10,419,000

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。

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。

於二零一六年十二月三十一日，仲量聯行有限公司(二零一五年：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)乃採用收益資本化法與直接比較法相互對照而達致。收益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資本化率進行資本化並進行適當調整，以達致物業之資本值。估計淨物業收益率乃按二零一六年十二月之每月淨租金收入及二零一六年一月至二零一六年十二月期間之車位平均每月淨收入計算。直接比較法乃基於將予估值之物業與其他可資比較物業(近期轉手或出租)直接比較並進行適當調整。該等物業一般位於周邊地區或於其他可資比較市場。

估值時，就現有租賃期內的現時租金收入進行資本化所採用的資本化率介乎3.7%至4.2%(二零一五年：3.7%至4.2%)，而就日後潛在復歸租金收入所採用的資本化率亦介乎3.7%至4.2%(二零一五年：3.7%至4.2%)。資本化率為收入資本化估值方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。

於二零一六年十二月三十一日，本集團總賬面值為5,639,900,000港元(二零一五年：6,526,900,000港元)的若干投資物業已抵押，作為授予本集團的銀行融資之抵押。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12 衍生金融工具

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
衍生金融工具分析如下：		
按對沖會計法之衍生工具：		
現金流量對沖—利率掉期	—	(1,261)
非按對沖會計法之衍生工具：		
利率掉期	38,380	(6,862)
	38,380	(8,123)
基於剩餘合約到期日反映於綜合財務狀況表：		
非流動負債	(56)	(8,123)
非流動資產	38,436	—
	38,380	(8,123)

本集團使用利率掉期，透過將一部分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：

於二零一四年十二月訂立名義金額為150,000,000港元(二零一五年十二月三十一日：150,000,000港元)之合約將於二零一八年十二月(二零一五年十二月三十一日：二零一八年十二月)屆滿。該等合約利率款項按固定年利率1.483%(二零一五年十二月三十一日：1.483%)計算，且截至到期日止期間按三個月香港銀行同業拆息收取浮動利率款項。截至二零一六年十二月三十一日止年度，該等合約不再符合對沖會計資格。因此，對沖儲備之累計虧損1,261,000港元於損益內確認。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團已訂立三項利率掉期合約。其中兩項合約的固定年利率為1.299%及1.475%，並按三個月香港銀行同業拆息收取浮動利率款項，名義總額為796,000,000港元，將於二零一八年十二月屆滿。剩餘一項名義金額為620,000,000港元之合約將於二零一九年六月屆滿。該合約固定年利率為0.455%，並按三個月香港銀行同業拆息減1.5%收取浮動利率款項(倘香港銀行同業拆息在預定範圍(如適用))，香港銀行同業拆息每三個月重新釐定。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團已訂立一項利率掉期合約，其固定年利率為1.254%，並按三個月香港銀行同業拆息收取浮動利率款項，名義總額為550,000,000港元，將於二零二二年九月屆滿。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

12 衍生金融工具(續)

衍生工具：(續)

截至二零一六年十二月三十一日止年度，非按對沖會計法處理之衍生金融工具的公平值變動總額45,242,000港元之收益(二零一五年：295,000港元之虧損)於損益賬內確認。

所有衍生工具於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掉期期間適用的收益率曲線而釐定。

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。

13 貿易及其他應收款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應收款項	1,061	348
減：呆壞賬撥備	(3)	(37)
	1,058	311
分類為持作出售資產應收按金	30,000	–
按金及預付款項	8,274	8,492
	39,332	8,803

本集團於報告期間結束時按發票日期呈報之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期至一個月	129	62
兩至三個月	929	249
	1,058	311

貿易應收款項結餘於報告日期已到期但未減值，惟本集團並無就此計提減值虧損。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

13 貿易及其他應收款項(續)

本集團就所有逾期120日的應收款項作全數撥備(已扣除自租戶收取之按金)，因為根據過往經驗，逾期超過120日之應收款項一般均不能收回。

呆壞賬撥備的變動情況：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年初結餘	37	63
確認撥回應收款項的減值虧損	(34)	(26)
年末結餘	3	37

14 銀行結餘及現金

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行現金	72,444	64,911

銀行現金總值為72,444,000港元(二零一五年：64,911,000港元)存放於香港上海滙豐銀行有限公司，彼乃受託人之關聯公司。

15 分類為持作出售之出售組別資產及相關負債

於二零一七年一月二十日，受託人(以其作為泓富產業信託的受託人身份)(作為賣方)及信託基金管理人與一名獨立第三方(「買方」)就出售海名軒物業(由泓富產業信託擁有之公司Harbour Champ Limited持有)訂立股份購買協議。買方就購買出售股份及轉讓貸款應付的代價為出售金額885,741,500港元，根據股份購買協議，須按完成報表所載經調整資產淨值作出調整。此項出售已於二零一七年三月三日完成。

於二零一六年十二月八日，信託基金管理人與買方就建議出售事項簽署意向函。受託人律師收取並持有30,000,000港元款項作為誠意金(分別包括在附註13和18的分類為持作出售資產之應收按金，以及作為誠意金收取之按金的相應金額)。鑒於出售極有可能進行且預計於二零一七年完成，因此，信託基金管理人認為根據香港財務準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務，於二零一六年十二月三十一日，Harbour Champ Limited之資產及負債應歸類為持作出售。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

15 分類為持作出售之出售組別資產及相關負債(續)

於二零一六年十二月三十一日，歸類為「分類為持作出售之出售組別資產」及「與分類為持作出售之出售組別資產直接相關之負債」的Harbour Champ Limited資產及負債詳情載列如下：

分類為持作出售資產	千港元
非流動資產	
投資物業	594,000
流動資產	
貿易及其他應收款項	114
銀行結餘及現金	1,446
	1,560
分類為持作出售之出售組別資產總額	595,560
與分類為持作出售資產直接相關之負債	
非流動負債	
遞延稅項負債	10,399
流動負債	
貿易及其他應付款項	10,745
應付關聯公司款項	825
	11,570
與分類為持作出售之出售組別資產直接相關之負債總額	21,969
與出售組別直接相關之資產淨值(附註)	573,591

附註：上述款項不包括集團公司的債務款項，其將於交易完成後轉讓予買方。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16 借貸

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
有抵押定期貸款	2,070,000	2,474,000
無抵押定期貸款	800,000	380,000
銀行融資籌辦費用	(36,692)	(40,689)
	2,833,308	2,813,311
有抵押循環貸款	20,000	–
	2,853,308	2,813,311
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
應償還賬面值：		
不超過一年	20,000	–
一年以上，但不超過兩年	–	377,366
兩年以上，但不超過五年	2,833,308	2,435,945
	2,853,308	2,813,311

於二零一四年十一月十四日，本集團已獲授2,500,000,000港元之融資，包括2,070,000,000港元之有抵押定期貸款及430,000,000港元之循環信貸融資。

於二零一六年八月十一日，本集團已獲授800,000,000港元之新融資無抵押定期貸款，以償還其於二零一四年一月訂立之現有銀行融資784,000,000港元，分別包括404,000,000港元之有抵押定期貸款及380,000,000港元之無抵押定期貸款。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

16 借貸(續)

本集團於二零一五年十二月三十一日與二零一六年十二月三十一日之融資條款及條件之詳情如下：

- (i) 2,070,000,000港元之有抵押定期貸款按香港銀行同業拆息浮動利率加年利率1.35%計息，須於二零一九年十一月十四日全數償還；
- (ii) 430,000,000港元之循環貸款按香港銀行同業拆息浮動利率加年利率1.35%計息，須按要求償還；
- (iii) 800,000,000港元之無抵押定期貸款(於二零一六年八月十一日獲授)按香港銀行同業拆息浮動利率加年利率1.05%計息，須於二零二一年八月三十一日全數償還；
- (iv) 404,000,000港元之有抵押定期貸款按香港銀行同業拆息浮動利率加年利率1.45%計息，已經由新融資(iii)於年內全數償還；及
- (v) 380,000,000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1.50%計息，已經由新融資(iii)於年內全數償還。

上述有抵押定期貸款及循環信貸融資均由附註11披露之本集團若干投資物業作抵押。此外，泓富產業信託及其若干附屬公司就所有融資提供擔保。

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
年初結餘	40,689	53,389
新增	13,000	-
年內攤銷	(16,997)	(12,700)
年末結餘	36,692	40,689

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

17 遞延稅項負債

以下為於年內確認之遞延稅項負債及資產主要部分以及有關變動：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	172,838	(15,496)	157,342
於損益賬扣除	12,186	1,943	14,129
於二零一五年十二月三十一日	185,024	(13,553)	171,471
於損益賬扣除	12,152	2,265	14,417
轉撥至與分類為持作出售之出售組別資產直接相關之負債	(12,278)	1,879	(10,399)
於二零一六年十二月三十一日	184,898	(9,409)	175,489

於報告期間結束時，約11,460,000港元(二零一五年十二月三十一日：11,658,000港元)之稅項虧損未被確認，原因為未來之溢利屬不可預測。

於報告期間結束時，有關之前年度收購一間持有物業之公司約56,000,000港元之稅項虧損尚未經稅務局同意。倘稅務局禁止於過往年度扣除該稅項虧損，根據稅務契諾契約，其將導致相關課稅年度之應課稅溢利、來自上述收購前之任何潛在處罰及稅項負債須由賣方承擔。

於報告期間結束時，本集團就以公平值計量之投資物業有可扣減暫時性差額約29,191,000港元(二零一五年：30,719,000港元)。該等物業之賬面值假設透過出售全數收回。本集團並未就該等可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產，原因為預期其並不能於出售物業時撥回。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

18 貿易及其他應付款項

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貿易應付款項	2,082	1,357
作為誠意金收取之按金	30,000	–
租戶按金		
— 外方	131,395	136,545
— 關聯人士	774	768
預收租金		
— 外方	4,195	3,359
其他應付款項	44,118	46,502
	212,564	188,531

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：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
即期至一個月	421	475
兩至三個月	1,055	551
超過三個月	606	331
	2,082	1,357

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。根據租期於報告期間起十二個月後償付之租戶按金為84,789,000港元(二零一五年：94,173,000港元)。

19 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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

20 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於二零一五年一月一日之結餘	1,419,635,074	2,990,328
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	17,218,841	49,242
於二零一五年十二月三十一日之結餘	1,436,853,915	3,039,570
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	16,815,315	51,843
於二零一六年十二月三十一日之結餘	1,453,669,230	3,091,413

於報告期間結束後，以每基金單位3.1424港元(二零一五年：2.6522港元)之價格向信託基金管理人發行4,225,100個基金單位(二零一五年：4,840,781個基金單位)，作為支付相關分派年度最後一季之部分基本費用及浮動費用。根據泓富產業信託於二零一六年十二月三十一日之收市價，基金單位持有之每基金單位之基金價格為3.06港元(二零一五年十二月三十一日：2.79港元)。

21 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(不包括於二零一六年十二月三十一日之對沖儲備為零港元(二零一五年：1,261,000港元))及於二零一六年十二月三十一日已發行基金單位總數1,453,669,230個(於二零一五年十二月三十一日已發行基金單位1,436,853,915個)計算。

22 主要非現金交易

年內，信託基金管理人賺取53,426,000港元之管理人費用(二零一五年：管理人費用51,196,000港元)，其中52,280,000港元(二零一五年：50,070,000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39,004,000港元之金額(二零一五年：37,231,000港元)已透過向信託基金管理人發行基金單位償清，而餘額13,276,000港元(二零一五年：12,839,000港元)已於年結日後以基金單位支付。

此外，本集團於年內已提取800,000,000港元之新定期貸款(載於附註16)以再融資現有404,000,000港元之有抵押定期貸款及380,000,000港元之無抵押貸款。餘下16,000,000港元直接扣減以支付12,000,000港元之籌辦費用及100,000港元之銀行收費。

誠如附註15所載，信託基金管理人與買方就透過海名軒物業之控股公司Harbour Champ Limited出售海名軒物業訂立股份購買協議。買方已支付為數合共30,000,000港元之按金作為誠意金，並由信託基金受託人律師存置於託管賬戶。該等按金將於出售事項完成後匯入泓富產業信託。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
貸款及應收款項		
貿易應收款項	1,058	311
就分類為持作出售之出售組別資產應收按金	30,000	–
銀行結餘及現金	73,890	64,911
	104,948	65,222
金融資產／(負債)		
衍生工具		
利率掉期，淨額	38,380	(8,123)
按攤銷成本計算之金融負債		
貿易應付款項	(2,082)	(1,357)
應付關聯公司款項	(8,077)	(10,821)
有抵押定期貸款	(2,045,433)	(2,435,945)
無抵押定期貸款	(787,875)	(377,366)
有抵押循環貸款	(20,000)	–
應付管理人費用	(13,562)	(13,117)
應付分派	(126,990)	(129,312)
	(3,004,019)	(2,967,918)
基金單位持有人資金	7,515,721	7,155,735

金融工具之詳情於相應附註中披露。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

與本集團金融工具相關之風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險之政策。管理層管理並監察該等風險，確保及時有效地採取適當措施。

(i) 利率風險

本集團主要承受有關浮息有抵押定期貸款(該等借貸之詳情請參閱附註16)之現金流量利率風險。本集團透過將大部分借貸由浮動利率轉為固定利率，管理該等銀行借貸所面對的利率變動風險。為達致此目標，本集團訂立利率掉期以對沖有抵押定期貸款因利率變動而承受之風險。(詳情請參閱附註12)。

倘利率上升50個基點而所有其他變量維持不變，則該年度之溢利及於權益確認之其他全面收益將增加(減少)如下。

	定期貸款(不包括 有效對沖部分) 千港元	利率掉期 公平值 千港元
二零一六年 年內溢利	(14,350)	29,849
二零一五年 年內溢利	(13,520)	12,967
於股權一按對沖會計法之衍生工具有效部分確認之其他全面收益	-	2,250

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 利率風險(續)

倘利率下降50個基點及全部其他變量維持不變，則可能會對溢利及其他全面收益構成相同和相反的影響。

以上敏感度分析乃根據報告期間結束時浮息有抵押定期貸款及衍生工具之利率風險釐定。就浮息有抵押定期貸款而言，分析乃假設於報告期間結束時未償還負債金額為全年均未償還而進行。向主要管理人員就利率風險進行內部報告時採用50個基點(增加或減少)，即管理層對利率可能出現的合理變動所產生之影響而作出的評估。

(ii) 信貸風險

於報告期間結束時，本集團因交易對手方未能履行責任而導致財務損失的最高信貸風險來自綜合財務狀況表載列的各已確認金融資產的賬面值。

為減低違約造成之財務損失風險，租賃物業之租戶須於訂立租約時支付三個月按金。本集團有權將按金抵銷未償還之應收款項。本集團並無為租賃物業之租戶提供信貸期。租戶須預先支付租金，並就已逾期超過十日之應收款項按年利率12%付息。此外，管理人已指派物業管理人負責跟進工作以收回逾期債務。信託基金管理人同時定期檢討各個別貿易債務人之可收回金額，確保已就無法收回之債務確認充足的減值虧損。

由於現金存放於信譽良好之金融機構，而該等金融機構均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故衍生金融工具之信貸風險有限。

本集團之信貸風險源自多個交易對手及客戶，故並無重大信貸集中風險。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險管理

信託基金管理人監察並維持現金及現金等值物的水平，確保足以應付本集團營運所需資金。此外，信託基金管理人遵守房地產投資信託基金守則有關借貸總額之限制，並將借貸水平控制在許可範圍。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的三項銀行貸款融資額為3,300,000,000港元(二零一五年：3,284,000,000港元)，當中包括兩項合共2,870,000,000港元之定期貸款(二零一五年：2,854,000,000港元)及一項430,000,000港元(二零一五年：430,000,000港元)之循環信貸融資。於二零一六年十二月三十一日，已提取20,000,000港元(二零一五年：無)之循環信貸融資。有關借款之詳情載於附註16。

總賬面值為5,639,900,000港元(二零一五年：6,526,900,000港元)之若干投資物業已就本集團獲授之銀行信貸融資作抵押。於二零一六年十二月三十一日，本集團之現金結餘為73,890,000港元(二零一五年：64,911,000港元)，而可動用之未動用循環信貸融資額約為410,000,000港元(二零一五年：430,000,000港元)，具備充裕財務資源及融資應付承擔及營運資金需要。

流動資金風險

下表載列本集團除基金單位持有人資金外之金融負債的剩餘合約到期日，而根據信託契約，基金單位持有人資金將於泓富產業信託終止時分派予基金單位持有人。就非衍生金融負債而言，圖表乃根據本集團須付款之最早日期按金融負債之未折算現金流量計算而編製。圖表載列利息及本金現金流量。倘利息流為浮動利率，無折算金額乃按報告期末之利率曲線計算。

就以淨值結算之衍生金融工具而言，圖表已根據預期利息付款呈列無折算現金流出淨額。倘應付金額並非固定，則披露之金額乃經參照預計利率(於報告日之收益率曲線說明)釐定。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險管理(續)

	加權 平均利率 %	不足一個月 或按要求 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	兩至五年 千港元	於二零一六年 十二月三十一日	
						無折算現金 流量總額 千港元	之賬面值 千港元
二零一六年							
非衍生工具							
貿易應付款項	-	421	1,055	606	-	2,082	2,082
租戶按金	-	6,749	2,560	46,672	84,789	140,770	140,770
應付關聯公司款項	-	8,077	-	-	-	8,077	8,077
定期貸款	1.90%	4,586	8,728	40,679	2,994,969	3,048,962	2,833,308
有抵押循環貸款	-	20,000	-	-	-	20,000	20,000
應付管理人費用	-	13,562	-	-	-	13,562	13,562
應付分派	-	-	-	126,990	-	126,990	126,990
現金流出		53,395	12,343	214,947	3,079,758	3,360,443	3,144,789
衍生工具—淨額結算(已收)							
利率掉期		-	1,153	(2,869)	(42,392)	(44,108)	(38,380)

	加權 平均利率 %	不足一個月 或按要求 千港元	一至三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	兩至五年 千港元	於二零一五年 十二月三十一日	
						無折算現金 流量總額 千港元	之賬面值 千港元
二零一五年							
非衍生工具							
貿易應付款項	-	475	551	331	-	1,357	1,357
租戶按金	-	3,593	3,446	36,101	94,173	137,313	137,313
應付關聯公司款項	-	10,821	-	-	-	10,821	10,821
定期貸款	1.61%	3,891	7,531	34,516	2,961,461	3,007,399	2,813,311
應付管理人費用	-	13,117	-	-	-	13,117	13,117
應付分派	-	-	-	129,312	-	129,312	129,312
現金流出		31,897	11,528	200,260	3,055,634	3,299,319	3,105,231
衍生工具—淨額結算							
利率掉期·現金流出		-	3,207	8,165	15,299	26,671	8,123

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

23 金融工具(續)

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃以下列方式釐定：

- 金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃根據普遍接納的定價模式按照折算現金流量分析，使用可觀察現時市場交易的價格或利率作為輸入數據而釐定；
- 衍生工具之公平值乃根據掉期年期適用之收益率曲線，按折算未來現金流量釐定；及

信託基金管理人認為，於財務報表按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

24 流動資產淨額

於報告期間結束時，本集團之流動資產淨額(界定為流動資產減流動負債)為303,138,000港元(二零一五年：流動負債淨額270,360,000港元)。除總賬面值為5,639,900,000港元(二零一五年：6,526,900,000港元)並已就本集團所獲授之銀行融資作抵押之若干投資物業(於附註11披露)外，本集團已安排循環信貸融資(於附註16披露)以應付到期之負債。

25 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10,524,574,000港元(二零一五年：10,148,640,000港元)。

26 分部報告

年內，泓富產業信託投資於八項(二零一五年：八項)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、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)。該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。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26 分部報告(續)

分部收益及業績

截至二零一六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	創業街9號 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	128,006	89,187	39,599	29,660	67,114	46,705	37,535	15,120	452,926
分部溢利	102,294	73,724	31,310	24,225	53,455	33,726	27,996	11,117	357,847
利息收入									24
管理人費用									(53,426)
信託及其他支出									(15,805)
投資物業之公平值變動									345,334
衍生金融工具之公平值變動									45,242
融資成本									(76,115)
未計稅項及與基金單位持有人 交易的溢利									603,101

截至二零一五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	創業街9號 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	125,332	86,762	38,369	28,418	61,683	47,202	36,453	14,504	438,723
分部溢利	101,501	71,127	29,442	23,044	46,726	35,348	27,596	10,695	345,479
利息收入									68
管理人費用									(51,196)
信託及其他支出									(8,577)
投資物業之公平值變動									515,702
衍生金融工具之公平值變動									(295)
融資成本									(72,415)
未計稅項及與基金單位持有人 交易的溢利									728,766

營運分部之會計政策與附註3所述之泓富產業信託會計政策相同。分部溢利乃物業收入淨額向信託基金管理人呈報之數字。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

26 分部報告(續)

分部資產

以下為泓富產業信託之資產按營運分部之分析：

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
都會大廈	3,168,000	3,122,000
泓富產業千禧廣場	2,043,000	1,971,000
創業街9號	1,091,000	1,088,000
海名軒(部分)	594,000	514,000
泓富廣場	1,699,000	1,544,000
潮流工貿中心	1,011,000	1,010,000
創富中心(部分)	854,000	854,000
新寶中心(部分)	317,000	316,000
分部資產總額	10,777,000	10,419,000
其他資產	151,772	73,714
綜合資產	10,928,772	10,492,714

為監察分部表現及分配資源，所有投資物業均分配至營運分部。其他資產及所有負債(包括銀行結餘及現金)以及借貸及金融工具均未獲分配。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

27 經營租賃承擔

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
計入綜合損益及其他全面收益表的經營租賃之最低租金收入	369,921	357,181
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
在不可撤銷經營租賃中有關投資物業租金的承擔如下：		
應收之未來最低租金：		
不超過一年	316,219	305,191
第二至第五年(包括首尾兩年)	189,359	242,127
總計	505,578	547,318

本集團根據經營租賃出租其於香港的投資物業。經營租賃收入指本集團就其投資物業的應收租金。經磋商租期介乎一至三年，並有固定月租。

綜合財務報表附註

截至二零一六年十二月三十一日止年度

28 關連人士及關聯人士交易

年內，本集團有以下與關連人士及關聯人士進行之交易：

	附註	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
租金及租金相關收入			
高衛物業管理有限公司	(a)	1,701	1,547
和記電話有限公司	(b)	97	92
和黃漢優有機(香港)有限公司	(b)	951	607
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)	2,940	2,427
物業管理費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	10,858	10,447
市場推廣服務費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	10,323	11,022
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司		3,184	3,043
管理人費用			
泓富資產管理有限公司		53,426	51,196
後勤服務費			
長江公司	(a)	128	45
年末與關連人士及關聯人士之結餘如下：			
應付以下公司款項			
港基物業管理有限公司	(a)	553	910
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	3,772	4,048
高衛物業管理有限公司	(a)	2,851	4,669
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	(a)	647	782
進達車場管理有限公司	(a)	254	412
就租賃本集團之物業存放於本集團之按金			
高衛物業管理有限公司	(a)	497	493
和記電話有限公司	(b)	24	24
和黃漢優有機(香港)有限公司	(b)	259	251

截至二零一六年十二月三十一日止年度

28 關連人士及關聯人士交易(續)

附註：

- (a) 該等公司為泓富產業信託之主要基金單位持有人(即房地產投資信託基金守則所界定持有10%或以上已發行基金單位之持有人)長江實業地產有限公司(「長實地產」)之附屬公司。
- (b) 該等公司為長實地產之有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。

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(包括長實地產集團之成員公司)具約束力之契約，在技術上構成本集團與長實地產集團之間之合約。就樓宇管理服務而向樓宇管理人(為長實地產之全資附屬公司)支付之酬金構成一項關連人士交易。年內，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886,000港元(二零一五年：885,000港元)。

附屬公司名錄

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日

公司名稱	註冊成立地點	泓富產業信託		股本	於香港之主要業務
		持有之實際權益			
		直接 %	間接 %		
Bandick Limited	香港	100	–	2港元	物業投資
Clifton Properties Limited	香港	–	100	10,000港元	物業投資
Conestoga Limited	香港	–	100	10,000港元	物業投資
Haskins Investments Limited	香港	100	–	2港元	物業投資
Harbour Champ Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Jade Arch Investment Limited	英屬處女島	100	–	15,053港元	投資控股
寶達時有限公司	香港	–	100	10港元	物業擁有人
Progain Group Limited	英屬處女島	100	–	1美元	融資
Top Easy Profits Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Unicenter Limited	英屬處女島	100	–	1美元	投資控股
Unique Champ Investments Limited	英屬處女島	100	–	1美元	投資控股
Vital Vision Enterprises Limited	英屬處女島	100	–	1美元	融資
Winrise Champion Limited	英屬處女島	–	100	1美元	物業投資
Wisdom Champion Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (12) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (15) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資

附屬公司名錄

於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日

公司名稱	註冊成立地點	泓富產業信託		股本	於香港之主要業務
		持有之實際權益			
		直接 %	間接 %		
Wisdom Champion (16) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (17) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (18) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (19) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (20) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (21) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (22) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (23) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (25) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (26) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (27) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Wisdom Champion (28) Limited	英屬處女島	100	–	1美元	物業投資
Diamond Champ Enterprises Limited*	英屬處女島	100	–	1美元	暫無營業

於年結日，概無任何附屬公司已發行債務證券。

* *Diamond Champ Enterprises Limited* 乃於二零一六年八月十五日註冊成立。

表現概覽

截至十二月三十一日止年度業績分析

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業之租金總額	396,468	382,691	350,240	292,240	261,120
物業收入淨額	357,847	345,479	312,056	266,931	239,471
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	565,244	692,591	466,493	695,729	1,074,715
向基金單位持有人作出之分派	258,362	254,083	231,364	209,056	186,868
每基金單位溢利(港元)	0.39	0.48	0.33	0.50	0.78
每基金單位分派(港元)	0.1777	0.1768	0.1630	0.1495	0.1354

泓富產業信託於十二月三十一日之主要資產及負債

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資物業	10,777,000⁽²⁾	10,419,000	9,890,000	8,518,000	7,952,000
銀行貸款(不包括銀行融資籌辦費用)	(2,890,000)	(2,854,000)	(2,854,000)	(1,795,000)	(1,790,000)
資產淨值	7,515,721	7,155,735	6,668,686	6,361,402	5,819,182
每基金單位資產淨值(港元) ⁽¹⁾	5.17	4.98	4.70	4.57	4.24
其他資料					
年內最高成交價(港元)	3.61	3.05	2.74	3.09	2.42
成交價相對資產淨值之最高(折讓)/溢價	(30.2%)	(38.8%)	(41.7%)	(32.4%)	(42.9%)
年內最低成交價(港元)	2.61	2.59	2.18	2.19	1.52
成交價相對資產淨值之最低折讓	(49.5%)	(48.0%)	(53.6%)	(52.1%)	(64.2%)
根據年末市價計算之每基金單位之淨收益	5.8%⁽³⁾	6.3%	6.2%	6.6%	5.8%

¹ 每基金單位資產淨值乃根據年結日基金單位持有人應佔淨資產(不包括對沖儲備)及已發行基金單位總數計算。

² 金額包括轉撥至分類為持作出售之出售組別資產之海名軒物業594,000,000港元。

³ 根據截至二零一六年十二月三十一日止年度每基金單位分派0.1777港元及於二零一六年十二月三十日之收市價3.06港元計算。

投資物業組合

於二零一六年十二月三十一日

物業	類型	租期	租約到期日	地點	二零一六年估值 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	3,168
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	2,043
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	1,091
海名軒(部分)	C	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍 紅磡環海街11號	594
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	1,699
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	1,011
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	854
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	317
總值					10,777 ⁽¹⁾

附註：物業類型：O—寫字樓，C—商業，I/O—工商綜合，I—工業

⁽¹⁾ 金額包括轉撥至分類為持作出售之出售組別資產之海名軒物業594,000,000港元。

財務資料概覽

以下為泓富產業信託於以往財政年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表概要，乃按與截至二零一六年十二月三十一日止財政年度一致之基準而編製：

綜合損益及其他全面收益表

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 千港元
收益	452,926	438,723	403,413	341,883	308,366
未計稅項及與基金單位 持有人交易的溢利	603,101	728,766	498,117	724,393	1,099,788
稅項	(37,857)	(36,175)	(31,624)	(28,664)	(25,073)
未計與基金單位持有人交易 的年內溢利	565,244	692,591	466,493	695,729	1,074,715
向基金單位持有人作出 之分派	258,362	254,083	231,364	209,056	186,868
每基金單位分派(港元)	0.1777	0.1768	0.1630	0.1495	0.1354

綜合財務狀況表

	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	10,221,436	10,419,000	9,890,000	8,518,000	7,952,000
流動資產	707,336	73,714	75,200	66,772	51,977
流動負債	404,198	344,074	338,001	307,565	276,590
基金單位持有人應佔 資產淨值	7,515,721	7,155,735	6,668,686	6,361,402	5,819,182

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

沈施加美

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

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
三井住友銀行
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
皇后大道中99號
中環中心55樓5508-09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@ara.com.hk

網址

www.prosperityreit.com

重要日期

年度業績公告	二零一七年三月十日
暫停辦理基金單位持有人 就末期分派過戶登記手續	二零一七年三月二十八日 至三月三十日 (包括首尾兩天在內)
末期分派日期	二零一七年四月七日
暫停辦理基金單位持有人 就週年大會過戶登記手續	二零一七年五月三日 至五月九日 (包括首尾兩天在內)
週年大會	二零一七年五月九日

本二零一六年年報(「年報」)分別以英文及中文編製。已收取年報中文或英文版本之基金單位持有人，可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(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)發出書面要求，或電郵至prosperityreit.ecom@computershare.com.hk，以索取另一語文版本之年報。

年報中英文版本均已於泓富產業信託網站www.prosperityreit.com 及香港聯合交易所有限公司網站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泓富產業信託企業通訊(包括但不限於年報、中期報告、會議通告、上市文件、通函及委任代表表格)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年報時遇有困難之基金單位持有人，可要求免費索取年報之印刷本。

基金單位持有人可以郵寄方式或電郵至prosperityreit.ecom@computershare.com.hk，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，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。



股份代號：808



www.prosperityreit.com

管理人



泓富資產管理有限公司

泓富產業信託
由泓富資產管理有限公司管理

