

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



泓富產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可之香港集體投資計劃)
(股份代號：808)

由泓富資產管理有限公司管理



截至二零一一年十二月三十一日止年度末期業績公佈

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

信託基金管理人欣然公佈泓富產業信託及其附屬公司截至二零一一年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零一零年同期之比較數字如下：

業績摘要

| | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 | 截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 | 百分比變化 增加／（減少） |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|
| 每基金單位分派 （「每基金單位分派」） | 0.1202 港元 | 0.1101 港元 | 9.2% |

| 主要財務數字 | 於二零一一年 十二月三十一日 | 於二零一零年 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 | 3.29 港元 | 2.70 港元 | 21.9% |
| 物業估值 | 6,991,000,000 港元 | 5,934,000,000 港元 | 17.8% |
| 資產負債比率 * | 25.6% | 30.1% | (4.5%) ¹ |

| 營運資料 | 截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 | 截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 | 百分比變化 增加／（減少） |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| 收益 | 275,600,000 港元 | 270,100,000 港元 | 2.0% |
| 物業收入淨額 | 211,500,000 港元 | 212,500,000 港元 | (0.5%) |
| 平均單位實際租金 | 每平方呎 15.05 港元 | 每平方呎 14.67 港元 | 2.6% |
| 租用率 （於十二月三十一日） | 98.8% | 99.5% | (0.7%) ¹ |
| 租戶續租率 | 66.9% | 64.5% | 2.4% ¹ |
| 租金調升率 | 14.8% | (0.8%) | 15.6% ¹ |
| 成本對收益比率 | 23.3% | 21.3% | 2.0% ¹ |

* 不包括籌辦費用並根據借貸總額除以資產總額計算

¹ 絕對變動

分派

按信託基金管理人政策，泓富產業信託將向泓富產業信託基金單位持有人分派相等於泓富產業信託截至二零一一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。根據信託契約，泓富產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之款項總額，不得少於泓富產業信託年度可分派收入之90%。

業務回顧

泓富產業信託於二零一一年錄得穩健業績，收益及可分派收入分別按年增長2.0%及10.6%，對基金單位持有人的每基金單位分派總額也相應增加9.2%。這些佳績主要有賴管理層的睿智決策，令融資成本大幅降低，並且取得強勁的租金調升率。

由於業務基調強健，泓富產業信託於報告年度內的資產價值按年上升約17.8%，創歷年新高。每基金單位資產淨值亦躍升至3.29港元。

因此本人欣然宣佈，泓富產業信託基金單位持有人可就報告年度獲發每基金單位分派總額0.1202港元，每基金單位分派收益率為8.0%²。

市場回顧

回顧二零一一年，環球經濟面對重重挑戰。踏入下半年度，全球經濟情況更趨嚴峻，希臘爆發主權債務危機，引發市場對其他歐盟國家償債能力的憂慮。在大西洋彼岸，美國信貸評級被下調，而中美兩國的經濟數據均有放緩跡象。

儘管外圍市況不明朗，泓富產業信託憑藉物業組合之強健業務根基，於報告年度仍錄得令人滿意的業績。我們繼續受惠於中國對外貿易的優勢。旗下物業大部分租戶均以亞洲市場為核心，他們在反覆的市場環境中具備較強的抗逆能力。

泓富產業信託旗下物業位處策略據點，別具優勢。香港特區政府公布，計劃將九龍東前啓德機場周邊地區重新發展為核心商業區，預期區內物業價格與租金將有所增長，我們勢將因而受惠。

² 以泓富產業信託於二零一一年十二月三十日之基金單位收市價 1.50 港元為基準。

營運回顧

泓富產業信託於報告年度之營運業績理想。總收益達275,600,000港元，按年增加2.0%。

於二零一一年十二月三十一日，泓富產業信託的物業組合租用率為98.8%，繼續保持穩定，物業組合的平均單位實際租金顯著提升，由每平方呎14.67港元升至每平方呎15.05港元。

管理層採取積極進取的租務方針和有效的招攬租戶策略，令租戶續租率由二零一零年之64.5%升至報告年度之66.9%。

泓富產業信託於二零一零年把握低息環境時機，訂立定期貸款及循環信貸融資協議，於年內繼續受惠於穩定的融資成本。為實踐對基金單位持有人的承諾，管理層的努力經營取得成果，成本對收益比率及資產負債比率均處於穩健的水平，分別為23.3%及25.6%。

前瞻

展望未來，我們預期香港和全球經濟將繼續受到市場不明朗因素所影響。然而，亞洲各國經濟基調穩健，預計可發揮一定的緩衝作用。

泓富產業信託由一支經驗豐富優秀的專業團隊管理，自二零零五年上市以來，長期為基金單位持有人提供穩定回報，往績斐然。我們以審慎樂觀的態度，預期二零一二年可繼續錄得理想業績。

然而，我們亦未許掉以輕心。我們將繼續以審慎態度經營旗下所有業務，並持續推行物業增值計劃，務求為我們的租戶和基金單位持有人，締造更大價值。

致意

最後，本人謹此向於過去一年促使泓富產業信託再創佳績的人士致謝。本人特別要感謝各位董事、管理團隊、員工、服務供應商及業務合作夥伴的寶貴貢獻，更要感謝所有基金單位持有人對泓富產業信託之支持和信任。

作為泓富產業信託管理人之
泓富資產管理有限公司
主席
趙國雄

香港，二零一二年三月二十日

管理層討論及分析

營運回顧

泓富產業信託於本港非核心商業區擁有七項多元化之商用物業，包括三座甲級寫字樓、三座工商綜合物業及一座工業物業之全部或一部份，可出租總面積約為1,215,579平方呎，另有合共407個車位。

於二零一一年十二月三十一日，物業組合之資料概述如下：

| | 地點 | 可出租 總面積 平方呎 | 車位數目 | 估值 百萬港元 | 租用率 |
|---------------|-----|-------------------|------------|--------------|--------------|
| 甲級寫字樓 | | | | | |
| 都會大廈 | 紅磡 | 271,418 | 98 | 2,508 | 98.5% |
| 泓富產業千禧廣場 | 北角 | 217,955 | 43 | 1,480 | 100.0% |
| 海名軒（部份） | 紅磡 | 77,021 | — | 397 | 100.0% |
| 工商綜合物業 | | | | | |
| 泓富廣場 | 觀塘 | 240,000 | 60 | 1,006 | 98.8% |
| 潮流工貿中心 | 荔枝角 | 173,764 | 79 | 732 | 96.3% |
| 創富中心（部份） | 觀塘 | 149,253 | 105 | 636 | 99.2% |
| 工業物業 | | | | | |
| 新寶中心（部份） | 新蒲崗 | 86,168 | 22 | 232 | 100.0% |
| 總計 | | 1,215,579 | 407 | 6,991 | 98.8% |

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。於二零一一年十二月三十一日錄得租用率高達98.8%，反映基金管理人採取之租賃策略有效。由於收益增加，加上有效地精簡營運，故成本對收益比率維持於 23.3% 之相對較低水平。

| | 租用率(%) | 租用率(%) | 百分比變化 ³ 增加／(減少) |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|
| 甲級寫字樓 | 於二零一一年 十二月三十一日 | 於二零一零年 十二月三十一日 | |
| 都會大廈 | 98.5 | 100.0 | (1.5%) |
| 泓富產業千禧廣場 | 100.0 | 99.5 | 0.5% |
| 海名軒(部份) | 100.0 | 100.0 | - |
| 工商綜合物業 | | | |
| 泓富廣場 | 98.8 | 98.8 | - |
| 潮流工貿中心 | 96.3 | 98.9 | (2.6%) |
| 創富中心(部份) | 99.2 | 100.0 | (0.8%) |
| 工業物業 | | | |
| 新寶中心(部份) | 100.0 | 100.0 | - |
| 物業組合 | 98.8 | 99.5 | (0.7%) |

投資回顧

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

³ 絕對變動

資產增值

提供優質之租賃空間，取得持續租金增長是信託基金管理人制定之策略。為達到此目標，我們一直規劃及執行多項大規模資產增值措施。例如在二零一一年，泓富廣場、潮流工貿中心、創富中心及泓富產業千禧廣場均進行了大型裝修工程。在二零一二年，我們將繼續在整體物業組合採取各項資產增值措施，並謹慎規劃回本期。

泓富廣場

泓富廣場座落於九龍東觀塘區，該區近年迅速發展為嶄新的商業樞紐。為應對毗鄰新落成商業大廈帶來的劇烈競爭，信託基金管理人於二零零八年開始翻新及改善樓宇的工程項目。泓富廣場的客用升降機及升降機操控系統亦於二零一一年全面更換。在二零一二年，我們已為泓富廣場向政府提交申請，根據現有工業樓宇活化政策將物業用途由現時之工商綜合物業用途轉作商業用途。待完成用途轉換後，泓富廣場將成為九龍東部地區的高級商業地標建築物。

潮流工貿中心

潮流工貿中心位於荔枝角青山道，為九龍區成衣及時裝批發業之心臟地帶。荔枝角區近年有多座新落成大廈及翻新項目竣工。為應對新的競爭，信託基金管理人已於二零一一年翻新潮流工貿中心的低層大廈外牆及地面大堂，使之擁有別具現代化商業大廈的格調，以維持其於區內之競爭力。

創富中心

創富中心物業座落於九龍東之策略性位置，而該區最近幾年已蛻變成現代商業樞紐。創富中心抓緊此趨勢，成功吸納更優質的新租戶。為增加其於區內之競爭力，創富中心的地面大堂及樓層大堂已於二零一一年完成翻新，並帶來嶄新及現代化的形象。

泓富產業千禧廣場

泓富產業千禧廣場位處港島東商業辦公室地區，擁攬維港全景。港島東整區現已升格為高級商業區，融匯着高級商廈物業與琳瑯滿目的零售商舖。於二零一一年，該項物業已開始進行了改善公用走廊及洗手間的翻新工程，藉以完善租戶的工作環境和樓宇設施。該工程預期於二零一二年第三季竣工。

展望

自上市日以來，儘管經歷多次經濟不明朗的考驗，然而，憑藉其專業態度，泓富產業信託管理之物業組合仍能取得良好的業績。有賴Goodwell-Prosperity Property Services Limited 為泓富產業信託之物業組合提供租賃及管理服務，信託基金管理人於二零一二年將會繼續運用我們在專業管理方面之專長，為基金單位持有人創造穩定回報。

財務回顧

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 | 70,456 | 18,175 | 88,631 | 69,276 |
| 泓富產業千禧廣場 | 46,169 | 11,686 | 57,855 | 44,557 |
| 海名軒（部份） | 15,577 | 2,646 | 18,223 | 13,995 |
| 工商綜合物業 | | | | |
| 泓富廣場 | 39,785 | 139 | 39,924 | 29,741 |
| 潮流工貿中心 | 28,378 | 5,980 | 34,358 | 27,123 |
| 創富中心（部份） | 22,977 | 2,833 | 25,810 | 19,181 |
| 工業物業 | | | | |
| 新寶中心（部份） | 9,175 | 1,651 | 10,826 | 7,639 |
| 總計 | 232,517 | 43,110 | 275,627 | 211,512 |

收益

報告年度內，收益增至275,600,000港元，較二零一零年多5,500,000港元或2%。

收益包括租金及停車場收入232,500,000港元，加上租金相關收入43,100,000港元。租金及停車場收入比二零一零年多5,600,000港元或2.5%。

物業收入淨額

物業收入淨額為211,500,000港元，較去年減少0.5%，此乃由於承二零一零年租金調升率負數造成之影響所致，加上在二零一一年較大的租賃屆滿概況和實施法定最低工資所影響而令到成本增加。相應地成本對收益比率增加至23.3%。

可分派收入

泓富產業信託於報告年度向基金單位持有人分派之年度可分派收入為163,500,000港元，每基金單位總分派為0.1202港元。按信託基金管理人之計算，報告年度之年度可分派收入相當於泓富產業信託及其附屬公司於分派期間之綜合淨溢利（經扣除稅項撥備，並經作出剔除調整（定義見信託契約），包括因利率掉期合約而產生之融資成本10,100,000港元（相等於每基金單位0.0075港元）之影響的調整），均已計入綜合全面收益表。

於二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日半年度的可分派收入為82,900,000港元，相等於每基金單位分派為0.0607港元。由二零一一年一月一日至二零一一年六月三十日的中期每基金單位分派為0.0595港元，於報告年度之每基金單位分派總額為0.1202港元，而按年分派收益率為8.0%（根據泓富產業信託於二零一一年十二月三十日之基金單位收市價1.50港元計算）。每基金單位分派按年增長為9.2%，此乃因應兩項於二零一零年內所訂立的財務安排（包括再融資協議及基本型利率掉期協議）令報告年度之融資成本得以下降。

於二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日半年度的分派將於二零一二年四月十九日（星期四）派付。

流動資金及融資

於二零一一年十二月三十一日，泓富產業信託之貸款融資合共為2,200,000,000港元，當中包括一項1,770,000,000港元之定期貸款融資及一項430,000,000港元之循環信貸融資，年期均為五年，於二零一五年八月十六日屆滿。定期貸款融資已於二零一零年十二月十六日全部提取，而35,000,000港元的循環信貸融資已於二零一一年十二月三十一日獲提取。定期貸款須由二零一零年八月十六日起計五年內償還，並將於二零一五年八月十六日屆滿及須作支付。循環信貸融資須於每個到期日償還，並可於到期時再提取。

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

於二零一一年十二月三十一日，泓富產業信託借貸總額（不包括籌辦費用）佔資產總額之百分比為25.6%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為36.9%。

考慮到泓富產業信託之投資物業之公平值、現時可動用之銀行融資及內部財務資源，泓富產業信託有足夠財務資源應付其承擔費用及營運資金需要。

投資物業及物業估值

就報告年度，根據獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司之專業評估，泓富產業信託之物業組合錄得投資物業重估收益1,044,100,000港元。公平值之變動載於下表：

| | 二零一一年 十二月三十一日 千港元 | 二零一零年 十二月三十一日 千港元 |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 財政年度開始時之公平值 | 5,934,000 | 5,256,000 |
| 額外支出 | 12,946 | 7,793 |
| 年內公平值之增加 | 1,044,054 | 670,207 |
| 年度終結時之公平值 | 6,991,000 | 5,934,000 |
| | ===== | ===== |

資產之抵押

於二零一一年十二月三十一日，泓富產業信託賬面總值為6,933,000,000港元之若干項物業已為泓富產業信託之融資公司之銀行貸款融資作抵押。

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

僱員

泓富產業信託由信託基金管理人進行外部管理，本身並未聘用任何員工。

基金單位之購回、出售或贖回

於報告年度內，除信託基金管理人出售17,806,000個基金單位（信託基金管理人收取該基金單位作為其管理費用）外，泓富產業信託或其附屬公司並無購回、出售或贖回泓富產業信託之基金單位。

企業管治

信託基金管理人是為管理泓富產業信託而成立。信託基金管理人致力建立良好之企業管治規範及程序。信託基金管理人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，以及向所有基金單位持有人提供透明度和問責。信託基金管理人已就管理及營運泓富產業信託，採納其遵例手冊（「遵例手冊」），當中載列主要程序、系統及措施，以及為遵從所有適用規例及法例將採用之若干企業管治政策及程序。信託基金管理人及泓富產業信託已採納及遵守之企業管治政策之主要部份概要將載列於泓富產業信託報告年度之年報內。於報告年度內，信託基金管理人及泓富產業信託均已遵守遵例手冊之重要條文。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人之過戶登記將於二零一二年四月十日（星期二）至二零一二年四月十三日（星期五）（包括首尾兩日在內）暫停，於該期間將不會辦理基金單位過戶登記手續。為符合獲分派資格，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格必須於二零一二年四月五日（星期四）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。末期分派將於二零一二年四月十九日（星期四）派付。

全年業績審閱

泓富產業信託於報告年度之全年業績已由信託基金管理人之審核委員會及披露委員會審閱。

公眾持有量

就信託基金管理人所知，於二零一一年十二月三十一日，泓富產業信託超過25%之已發行基金單位由公眾人士持有。

刊發年報

泓富產業信託有關報告年度之年報將於二零一二年四月三十日（星期一）或之前寄發予基金單位持有人。

週年大會

泓富產業信託之週年大會建議於二零一二年五月十一日（星期五）召開。週年大會之通告將於適當時候予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|---------------------------|----|----------------|----------------|
| 收益 | 3 | 275,627 | 270,094 |
| 物業管理費 | | (6,351) | (6,263) |
| 物業營運支出 | | (57,764) | (51,300) |
| 物業營運支出總額 | | (64,115) | (57,563) |
| 物業收入淨額 | | 211,512 | 212,531 |
| 利息收入 | | 2,782 | 30 |
| 管理人費用 | | (32,569) | (28,631) |
| 信託及其他支出 | | (6,728) | (6,801) |
| 投資物業公平值之增加 | | 1,044,054 | 670,207 |
| 融資成本 | 5 | (46,202) | (65,497) |
| 扣除稅項及與基金單位持有人交易 前溢利 | | 1,172,849 | 781,839 |
| 稅項 | 6 | (193,757) | (129,282) |
| 扣除與基金單位持有人交易前年內 溢利 | | 979,092 | 652,557 |
| 向基金單位持有人分派 | | (163,518) | (147,831) |
| 扣除與基金單位持有人交易後年內 溢利 | | 815,574 | 504,726 |
| 其他全面收益 | | | |
| 現金流對沖之公平值變動 | | 11,133 | 3,041 |
| 就現金流對沖作出重新分類調整 | | - | 9,284 |
| 其他全面收益總額 | | 11,133 | 12,325 |
| 扣除與基金單位持有人交易後年內 全面收益總額 | | 826,707 | 517,051 |
| 可供分派予基金單位持有人之收益 | | 163,518 | 147,831 |
| 每基金單位基本溢利（港元） | 7 | 0.72 | 0.49 |

分派表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--|----------------|----------------|
| 扣除與基金單位持有人交易前年內溢利 | 979,092 | 652,557 |
| 調整： | | |
| 管理人費用 | 32,514 | 28,582 |
| 投資物業公平值之增加 | (1,044,054) | (670,207) |
| 融資成本 | 10,137 | 13,844 |
| 遞延稅項 | 185,829 | 123,055 |
| 可分派收入（附註(i)） | 163,518 | 147,831 |
| 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 0.0595 港元 （二零一零年：0.0555 港元）（附註(ii)） | 80,593 | 74,297 |
| 截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0607 港元 （二零一零年：0.0546 港元）（附註(iii)） | 82,925 | 73,534 |
| | 163,518 | 147,831 |
| 每基金單位之分派總額（港元） | 0.1202 | 0.1101 |

附註：

(i) 本年度調整項目包括：

- (a) 管理人費用總額為 32,569,000 港元（二零一零年：28,631,000 港元），其中以基金單位方式支付管理人費用為 32,514,000 港元（二零一零年：28,582,000 港元）（差額 55,000 港元（二零一零年：49,000 港元）以現金支付）；
- (b) 投資物業公平值增加 1,044,054,000 港元（二零一零年：670,207,000 港元）；
- (c) 就會計融資成本 46,202,000 港元（二零一零年：65,497,000 港元）減現金融資成本 36,065,000 港元（二零一零年：51,653,000 港元）之差額所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備 185,829,000 港元（二零一零年：123,055,000 港元）。

根據信託契約，泓富產業信託須於各財政期間向基金單位持有人分派不少於其可分派收入之90%，而信託基金管理人之既定政策為分派可分派收入之100%。根據信託契約，可分派收入之定義為信託基金管理人所計算相當於泓富產業信託及其附屬公司於有關財政年度扣除稅項後之綜合溢

利，並作出調整以消除若干調整（定義見信託契約）之影響，並已記入有關財政年度之綜合全面收益表。

- (ii) 截至二零一一年六月三十日止六個月之每基金單位分派為0.0595港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：0.0555港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入80,593,000港元（截至二零一零年六月三十日止六個月：74,297,000港元），除以於二零一一年六月三十日之已發行基金單位加上分派期間後向信託基金管理人發行之基金單位作為二零一一年第二季度之管理人費用之基金單位總數1,355,008,050個基金單位（二零一零年六月三十日：1,338,387,711個）計算。分派已於二零一一年九月九日分派予基金單位持有人。

- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止六個月之每基金單位分派為0.0607港元（二零一零年十二月三十一日止六個月：0.0546港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入82,925,000港元（二零一零年十二月三十一日止六個月：73,534,000港元），除以於二零一一年十二月三十一日之已發行基金單位加上分派期間後向信託基金管理人發行之基金單位作為相關分派年度之最後季度之管理人費用之基金單位總數1,365,888,233個基金單位（二零一零年十二月三十一日：1,346,635,755個）計算。

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

| | | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------------------------------|----|------------------|------------------|
| <i>附註</i> | | | |
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 6,991,000 | 5,934,000 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 8 | 8,265 | 8,002 |
| 可退回稅項 | | 44 | 261 |
| 銀行結餘及現金 | | 52,945 | 29,832 |
| 流動資產總額 | | 61,254 | 38,095 |
| 資產總額 | | 7,052,254 | 5,972,095 |
| 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 | | 21,178 | 32,311 |
| 有抵押定期貸款 | 10 | 1,733,270 | 1,723,933 |
| 遞延稅項負債 | | 574,169 | 388,340 |
| 非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值） | | 2,328,617 | 2,144,584 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 9 | 133,038 | 115,095 |
| 應付相關公司款項 | | 11,431 | 8,113 |
| 有抵押循環貸款 | 10 | 35,000 | 26,000 |
| 稅項撥備 | | 320 | 3,069 |
| 應付管理人費用 | | 8,640 | 7,577 |
| 應付分派 | | 82,925 | 73,534 |
| 流動負債總額 | | 271,354 | 233,388 |
| 負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值） | | 2,599,971 | 2,377,972 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | 4,452,283 | 3,594,123 |
| 已發行基金單位（千個） | 11 | 1,360,443 | 1,342,637 |
| 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元） | 12 | 3.29 | 2.70 |

附註

(1) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

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

| | |
|---|----------------------------|
| 對香港財務報告準則之修訂 香港會計準則第24號（於二零零九年修訂） | 對二零一零年香港財務報告準則之改善 關連方披露 |
| 香港會計準則第32號（修訂本） 香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第14號（修訂本） | 供股之分類 最低資金規定之預付款 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第19號 | 以股本工具消除金融負債 |

本年度應用之新訂及經修訂香港財務報告準則對泓富產業信託於本年度及上年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露概無重大影響。

泓富產業信託並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| 香港財務報告準則第1號（修訂本） | 嚴重通脹及為首次採納者刪除固定日期 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | -轉讓金融資產 ¹ |
| 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 披露 -金融資產及金融負債之抵銷 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ³ |
| 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號（修訂本） | 香港財務報告準則第9號強制性生效日期及過渡性披露 ³ |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ² |
| 香港財務報告準則第11號 | 共同安排 ² |
| 香港財務報告準則第12號 | 於其他實體之權益披露 ² |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 ² |

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| 香港會計準則第1號（修訂本） | 其他全面收益項目之列示 ⁵ |
| 香港會計準則第12號（修訂本） | 遞延稅項 - 收回相關資產 ⁴ |
| 香港會計準則第19號 （於二零一一年修訂） | 僱員福利 ² |
| 香港會計準則第27號 （於二零一一年修訂） | 獨立財務報表 ² |
| 香港會計準則第28號 （於二零一一年修訂） | 於聯營公司及合營企業之投資 ² |
| 香港會計準則第32號（修訂本） | 金融資產及金融負債之抵銷 ⁶ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第20號 | 地表採礦生產階段的剝採成本 ² |

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

信託基金管理人預計，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對泓富產業信託之綜合財務報表構成任何重大影響。

(2) 主要會計政策

財務報表編製基準

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，綜合財務報表乃根據信託契約之相關條文編製，亦包括證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》附錄C所載之相關披露規定。

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

信託基金管理人認為，考慮到投資物業之公平值、現時可動用之銀行融資及泓富產業信託之內部財務資源，泓富產業信託擁有足夠營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

綜合賬目基準

綜合財務報表包含泓富產業信託及由泓富產業信託控制之附屬公司之財務報表。當泓富產業信託有權管理附屬公司之財務及經營政策以從附屬公司之活動中獲益時，即視為獲得控制權。

年內收購或出售之附屬公司之業績，自收購有效日期起或截至出售有效日期止（按合適者而定）已列入綜合全面收益表。所有重大公司間交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

(3) 收益：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 投資物業產生之租金總額： | | |
| 租金收入 | 214,291 | 209,683 |
| 停車場收入 | 18,226 | 17,206 |
| | <u>232,517</u> | <u>226,889</u> |
| 租金相關收入 | 43,110 | 43,205 |
| | <u>275,627</u> | <u>270,094</u> |

(4) 分部資料

泓富產業信託目前投資於七項位於香港之寫字樓物業、工商綜合物業及工業物業，即都會大廈、泓富產業千禧廣場、海名軒（部份）、泓富廣場、潮流工貿中心、創富中心（部份）及新寶中心（部份）。泓富產業信託乃按該等物業呈報其分部資料，呈列如下：

截至二零一一年十二月三十一日止年度

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

| | 都會大廈 千港元 | 泓富產業 千禧廣場 千港元 | 海名軒 (部份) 千港元 | 泓富廣場 千港元 | 潮流工貿 中心 千港元 | 創富中心 (部份) 千港元 | 新寶中心 (部份) 千港元 | 綜合 千港元 |
|------------------------|-------------|---------------------|--------------------|-------------|-------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| 香港分部收益 | 87,693 | 57,220 | 18,798 | 37,334 | 33,104 | 25,370 | 10,575 | 270,094 |
| 分部溢利 | 70,336 | 45,598 | 16,508 | 28,001 | 25,153 | 19,313 | 7,622 | 212,531 |
| 利息收入 | | | | | | | | 30 |
| 管理人費用 | | | | | | | | (28,631) |
| 信託及其他支出 | | | | | | | | (6,801) |
| 投資物業公平值之增加 | | | | | | | | 670,207 |
| 融資成本 | | | | | | | | (65,497) |
| 扣除稅項及與基金單位持有人交 易前溢利 | | | | | | | | 781,839 |

分部溢利或物業收入淨額乃向信託基金管理人呈報之數字。

(5) 融資成本：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 利息支出 | | |
| 有抵押定期貸款 | 29,441 | 17,479 |
| 撇除對沖儲備 | - | 9,284 |
| 經現金流對沖之利息支出調撥 | 14,898 | 38,717 |
| | 44,339 | 65,480 |
| 有抵押循環貸款 | 1,863 | 17 |
| | 46,202 | 65,497 |

(6) 稅項：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|------|----------------|----------------|
| 即期稅項 | 7,928 | 6,227 |
| 遞延稅項 | 185,829 | 123,055 |
| | <u>193,757</u> | <u>129,282</u> |

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

- (7) 每基金單位基本盈利根據扣除與基金單位持有人交易前年內溢利979,092,000 港元（二零一零年：652,557,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數1,352,423,464 個（二零一零年：1,334,817,688 個）基金單位計算。相關計算已考慮到作為相關分派年度之最後季度發行之管理人費用之基金單位數目。

(8) 貿易及其他應收款項：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 貿易應收款項 | 96 | 376 |
| 按金及預付款項 | 8,169 | 7,626 |
| | <u>8,265</u> | <u>8,002</u> |

泓富產業信託之貿易應收款項賬齡分析如下：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 即期至一個月 | 96 | 223 |
| 二至三個月 | - | 153 |
| | <u>96</u> | <u>376</u> |

(9) 貿易及其他應付款項：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|---------|----------------|----------------|
| 貿易應付款項 | 2,468 | 562 |
| 租戶按金 | | |
| - 外方 | 93,927 | 76,165 |
| - 相關人士 | 411 | 411 |
| 預收租金－外方 | 3,062 | 1,430 |
| 其他應付款項 | 33,170 | 36,527 |
| | <u>133,038</u> | <u>115,095</u> |

泓富產業信託之貿易應付款項賬齡分析如下：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 即期至一個月 | 2,217 | 249 |
| 二至三個月 | 134 | 186 |
| 超過三個月 | 117 | 127 |
| | <u>2,468</u> | <u>562</u> |

租戶按金指於經營租賃安排終止或取消後須退還租戶之按金以及就持續成本未償付之金額。租戶按金須於租賃協議終止後45日內退還租戶。報告期間起計十二個月後根據租期將予償付之租戶按金為54,852,000港元（二零一零年：48,363,000港元）。

(10) 借貸：

| | 二零一一年 千港元 | 二零一零年 千港元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 有抵押定期貸款 | 1,770,000 | 1,770,000 |
| 籌辦費用 | (36,730) | (46,067) |
| | <u>1,733,270</u> | <u>1,723,933</u> |
| 有抵押循環貸款 | 35,000 | 26,000 |
| | <u>1,768,270</u> | <u>1,749,933</u> |
| 應償還賬面值： | | |
| 一年內 | 35,000 | 26,000 |
| 兩年以上，但不超過五年 | 1,733,270 | 1,723,933 |
| | <u>1,768,270</u> | <u>1,749,933</u> |

(11) 已發行基金單位：

| | 基金單位數目 | 千港元 |
|---------------------------------|----------------------|------------------|
| 於二零零九年十二月三十一日之結餘 | 1,323,581,882 | 2,799,290 |
| 年內為支付管理人之基本費用及浮動 費用而發行之新基金單位 | <u>19,054,800</u> | <u>27,841</u> |
| 於二零一零年十二月三十一日之結餘 | 1,342,636,682 | 2,827,131 |
| 年內為支付管理人之基本費用及浮動 費用而發行之新基金單位 | <u>17,805,847</u> | <u>31,453</u> |
| 於二零一一年十二月三十一日之結餘 | <u>1,360,442,529</u> | <u>2,858,584</u> |

- (12) 每基金單位之資產淨值乃根據泓富產業信託基金單位持有人應佔之資產淨值(不包括對沖儲備) 21,178,000 港元(二零一零年: 32,311,000 港元)及二零一一年十二月三十一日已發行基金單位總數 1,360,442,529 個(二零一零年十二月三十一日: 1,342,636,682 個)計算。
- (13) 於二零一一年十二月三十一日,泓富產業信託之流動負債淨額(界定為流動資產減流動負債)為 210,100,000 港元(二零一零年: 195,293,000 港元),而泓富產業信託之資產總值減流動負債為 6,780,900,000 港元(二零一零年: 5,738,707,000 港元)。
- (14) 綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。
- (15) 業績已由信託基金管理人之披露委員會與審核委員會進行審閱。

於本公佈日期,信託基金管理人董事包括非執行董事趙國雄先生(主席)、林惠璋先生及馬勵志先生;執行董事黃麗虹女士;及獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及黃桂林先生。