

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

### 截至二零一四年十二月三十一日止年度末期業績公佈

泓富產業信託乃泓富資產管理有限公司（作為泓富產業信託之管理人）（「信託基金管理人」）與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為泓富產業信託之受託人）根據於二零零五年十一月二十九日訂立並經於二零零五年十二月十二日訂立之首份補充契約、於二零零七年五月十五日訂立之第二份補充契約、於二零零八年五月十四日訂立之第三份補充契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充契約及於二零一一年十二月二十九日訂立之第五份補充契約所修訂之信託契約（統稱「信託契約」）成立之房地產投資信託基金。泓富產業信託於二零零五年十二月十六日（「上市日」）成為首個由私人機構籌組在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之房地產投資信託基金。於二零一四年十二月三十一日，泓富產業信託於本港擁有八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二零一四年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零一三年同期之比較數字如下：

### 業績摘要

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 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	0.1630 港元	0.1495 港元	9.0%

主要財務數字	於二零一四年 十二月三十一日	於二零一三年 十二月三十一日	百分比變化 增加/（減少）
每基金單位資產淨值	4.70 港元	4.57 港元	2.8%
物業估值	9,890,000,000 港元	8,518,000,000 港元	16.1%
資產負債比率 <sup>1</sup>	28.6%	20.9%	7.7% <sup>2</sup>

營運資料	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加/（減少）
收益	403,400,000 港元	341,900,000 港元	18.0%
物業收入淨額	312,100,000 港元	266,900,000 港元	16.9%
平均單位實際租金	每平方呎 20.81 港元	每平方呎 19.03 港元	9.4%
租用率（於十二月 三十一日）	97.7%	98.9%	(1.2%) <sup>2</sup>
租金調升率	32.1%	34.9%	(2.8%) <sup>2</sup>
成本對收益比率	22.6%	21.9%	0.7% <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 不包括已經以現金支付之銀行融資籌辦費用，並根據借貸總額除以資產總額計算。

<sup>2</sup> 絕對變動

## 分派

按信託基金管理人政策，泓富產業信託將分派相等於泓富產業信託截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之年度可分派收入之 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%。

## 業務回顧

二零一四年對泓富產業信託而言是意義重大的一年。我們順利完成收購創業街 9 號，這次重大收購為業務發展創下重要里程碑。此外，隨著銀行貸款的成功再融資，我們已準備就緒，把握增長機遇。

於報告年度，由創業街 9 號帶來的額外收入，以及泓富產業信託整體物業組合的穩健表現，帶動可分派收入按年增長 10.7% 至 231,400,000 港元。物業估值按年上升 16.1% 至 9,890,000,000 港元，主要由於加入創業街 9 號所致。於二零一四年十二月三十一日，每基金單位資產淨值為 4.70 港元，按年溫和增長 2.8%。

本人欣然宣佈，每基金單位分派總額為 0.1630 港元，按年增加 9.0%，分派收益率高達 6.2%<sup>3</sup>。

## 市場回顧

於報告年度，香港市場氣氛受到美國預期加息、中國及歐洲經濟放緩等因素影響。在不明朗的環境下，租戶企業對業務前景持審慎態度，令整體租賃活動有所放緩。尤其在九龍東地區，拆售單位供應增加，其中不少來自活化後的大廈，為寫字樓租戶提供更多選擇。業主因此面對著激烈競爭，皆以較為靈活的租賃條件招攬租戶。

## 營運回顧

儘管市場內挑戰重重，我們憑藉積極的租賃策略、殷勤的物業管理服務及優越的物業質素，依然取得驕人業績。報告年度內的收益增加 18.0% 至 403,400,000 港元，而物業收入淨額增加 16.9% 至 312,100,000 港元。整體物業組合錄得 32.1% 的強勁租金調升率。租用率於二零一四年十二月三十一日穩定維持於 97.7%。

---

<sup>3</sup> 以泓富產業信託於二零一四年十二月三十一日之基金單位收市價 2.64 港元為基準

創業街 9 號之收購是泓富產業信託歷來首次重大收購，使我們的物業組合規模增加 11.2% 至 1,352,174 平方呎，不但發揮營運規模經濟效益，更為我們的基金單位持有人帶來了額外的分派。收購於二零一四年一月二十二日完成，並於報告年度提供部分貢獻，佔物業組合收益 8.3%。

### 財務回顧

於報告年度，我們獲得新銀行貸款，用以收購創業街 9 號，以及對現有貸款作出再融資。因此，於二零一四年十二月三十一日的資產負債比率升至 28.6%，仍屬穩健的資產負債水平，也有助我們充分把握今後的增長機遇。完成再融資後，我們的債務期限得以延展，在二零一四年十一月之前並無重大再融資的需要。是次再融資亦解除了若干先前已抵押的物業，為我們提供財務靈活性。

### 前瞻

展望未來，全球各地經濟復甦步伐緩慢，香港依然充斥不明朗因素。儘管如此，泓富產業信託大部分物業所位處的九龍東之前景將維持不變。此地區作為香港未來第二個核心商業區（「CBD2」）的進程依然良好。跨國企業及投資基金在區內均作出龐大的資本投資，足證他們對九龍東的信心十足。

我們對香港經濟仍持審慎樂觀態度，因此我們將繼續積極管理資產、審慎投資、並密切監察財務風險。與此同時，我們深信旗下物業組合的策略性位置，加上九龍東逐步晉身商業樞紐的發展，將繼續為基金單位持有人帶來良好業績。

### 致意

泓富產業信託取得今天的成就，實有賴各位董事、管理團隊、員工、租戶、服務供應商及業務合作夥伴的貢獻，本人在此向他們敬表謝意。

本人特別感謝在《FinanceAsia》雜誌二零一四年最佳管理企業選舉中，投票支持泓富產業信託為香港「最佳小型企業」的投資者及分析員。對於蟬聯此獎項，獲投資界認同我們的努力，實倍感欣慰。

最後，本人亦要對年內一直支持和信任我們的基金單位持有人表示至深謝意。

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，二零一五年三月五日

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

於二零一四年十二月三十一日，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。於二零一四年十二月三十一日，可出租總面積為 1,352,174 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零一四年十二月三十一日，物業組合之資料概述如下：

	地點	可出租 總面積 平方呎	車位 數目	估值 百萬港元	租用率
<b>甲級寫字樓</b>					
都會大廈	紅磡	271,418	98	3,042	100.0%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,824	99.3%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	1,079	96.6%
<b>商用物業</b>					
海名軒（部分）	紅磡	77,021	–	461	100.0%
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,436	92.6%
<b>工商綜合物業</b>					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	955	96.9%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	800	98.6%
<b>工業物業</b>					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	293	100.0%
<b>總計</b>		<b>1,352,174</b>	<b>498</b>	<b>9,890</b>	<b>97.7%</b>

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。於二零一四年十二月三十一日，租用率穩定維持於 97.7%，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 22.6% 之相對較低水平。

### **投資回顧**

泓富產業信託於二零一四年一月成功完成其首項重大收購。是次收購創業街 9 號為物業組合估值按年增加 16.1% 至 9,890,000,000 港元之主要因素。隨著物業組合擴展，泓富產業信託進一步擴闊其租戶基礎，並發揮營運規模經濟效益。再者，創業街 9 號的策略性位置進一步鞏固泓富產業信託於九龍東的佔據點，九龍東為發展日趨成熟的非核心商業區，充滿增長前景。收購完成後，泓富產業信託報告年度內的物業收入淨額其中 33.0% 均來自此發展迅速的地區。

信託基金管理人將繼續採取審慎之收購策略，並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、自然增長前景及與現有物業組合產生之協同效應。

### **資產增值**

信託基金管理人之一貫管理策略為提供優質租賃空間，藉以實現租金持續增長。為此，我們已制訂大規模之資產增值措施，並予持續執行。於報告年度，我們已於創業街 9 號及泓富廣場進行了多項資產增值工程。於二零一五年，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。

### **創業街 9 號**

創業街 9 號位處九龍東觀塘區，該區近年經歷龐大發展而成為新商業樞紐。為充分發揮其潛力及反映其於九龍東的策略性位置，創業街 9 號於報告年度已進行一系列的資產增值工程。該等工程包括翻新外牆低層部分、地面入口大堂、一般樓層的客用升降機大堂、公用走廊及公用洗手間。現正計劃興建空中花園。所有該等資產增值工程預期於二零一五年上半年完成。

## 泓富廣場

泓富廣場亦座落於九龍東觀塘區。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，該物業首次引入商業租戶。於報告年度，更多指定樓層已進行翻新，以營造商業化外貌及擴闊租戶基礎。此外，我們已於二零一四年首季將現有空調系統之製冷凍水機組更換成更節能的型號，有效節省約 15% 的空調能源費用。



## 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
<b>甲級寫字樓</b>				
都會大廈	101,964	19,887	121,851	100,990
泓富產業千禧廣場	66,725	12,585	79,310	62,728
創業街 9 號	30,387	3,199	33,586	25,019
<b>商用物業</b>				
海名軒（部分）	16,254	5,729	21,983	14,813
泓富廣場	55,683	452	56,135	41,998
<b>工商綜合物業</b>				
潮流工貿中心	36,621	6,461	43,082	30,602
創富中心（部分）	30,685	3,110	33,795	25,602
<b>工業物業</b>				
新寶中心（部分）	11,922	1,749	13,671	10,304
<b>總計</b>	<b>350,241</b>	<b>53,172</b>	<b>403,413</b>	<b>312,056</b>

## 收益

於報告年度，收益增至 403,400,000 港元，較二零一三年增加 61,500,000 港元或 18.0%。

收益包括租金及停車場收入 350,200,000 港元，加上租金相關收入 53,200,000 港元。租金及停車場收入較二零一三年增加 58,000,000 港元或 19.8%。

### 物業收入淨額

報告年度內的物業收入淨額為 312,100,000 港元，較二零一三年增加 45,100,000 港元或 16.9%，增長由於二零一四年一月收購的創業街 9 號帶來額外物業收入淨額 25,000,000 港元，加上整體物業組合錄得 32.1% 的強勁租金調升率所致。成本對收益比率為 22.6%。

### 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 231,400,000 港元，每基金單位分派總額為 0.1630 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（定義見信託契約）所帶來之影響，包括融資成本 21,200,000 港元（相等於每基金單位 0.0149 港元），均已計入報告年度之綜合損益及其他全面收益表。

於二零一四年七月一日至二零一四年十二月三十一日半年度的可分派收入為 116,100,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0815 港元。於二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日的中期每基金單位分派為 0.0815 港元，於報告年度之每基金單位分派總額為 0.1630 港元，相當於分派收益率 6.2%<sup>4</sup>。每基金單位分派按年增長 9.0%，主要由於二零一四年一月收購創業街 9 號帶來額外收入，以及整體物業組合錄得強勁的租金調升率帶動物業收入淨額增加所致。

二零一四年七月一日至二零一四年十二月三十一日半年度的分派將於二零一五年四月二日（星期四）派付。

### 流動資金及融資

於二零一四年十二月三十一日，泓富產業信託之貸款融資合共為 3,284,000,000 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；

---

<sup>4</sup> 以泓富產業信託於二零一四年十二月三十一日之基金單位收市價 2.64 港元為基準

- (ii) 一項 404,000,000 港元之有抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加年利率 1.45% 計息，將於二零一四年一月十六日起計五年內屆滿及須作償還（「**404,000,000 港元信貸融資**」）；及
- (iii) 一項 380,000,000 港元之無抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加年利率 1.50% 計息，將於二零一四年一月十六日起計三年內屆滿及須作償還（「**380,000,000 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。於二零一四年十二月三十一日，循環信貸融資並未獲提取。

404,000,000 港元信貸融資及 380,000,000 港元信貸融資已於二零一四年一月二十二日獲全部提取，為收購創業街 9 號提供部分資金。

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基本型利率掉期協議，以對沖利率波動的影響。於二零一四年十二月三十一日，泓富產業信託約 55%（二零一三年十二月三十一日：55%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期作出對沖。

於二零一四年十二月三十一日，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 28.6%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 33.1%。

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

### 投資物業及物業估值

就報告年度，根據獨立估值師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 332,100,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	8,518,000	7,952,000
額外支出	25,845	15,409
收購	1,014,054	—
投資物業之公平值增加	332,101	550,591
年度終結時之公平值	9,890,000	8,518,000

### 資產之抵押

於二零一四年十二月三十一日，泓富產業信託賬面總值為 6,280,000,000 港元之若干項投資物業已為泓富產業信託之融資公司之銀行貸款融資作抵押。

泓富產業信託及其附屬公司已為 2,500,000,000 港元信貸融資、404,000,000 港元信貸融資及 380,000,000 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。

### 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 28,817,000 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及收購費用）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

信託基金管理人為管理泓富產業信託而成立。信託基金管理人致力建立良好之企業管治常規及程序。信託基金管理人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，遵例手冊載列主要程序、系統及措施，以及為遵從所有適用規例及法例而採用之若干企業管治政策及程序。信託基金管理人及泓富產業信託已採納及遵守之企業管治政策之主要部分概要將載列於泓富產業信託報告年度之年報內。於報告年度內，信託基金管理人及泓富產業信託均已遵從遵例手冊之重要條款。

## 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人過戶登記將於二零一五年三月二十三日（星期一）至二零一五年三月二十六日（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二零一五年三月二十日（星期五）下午四時三十分前送抵泓富產業信託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 16 室。末期分派將於二零一五年四月二日（星期四）派付。

## 末期業績審閱

泓富產業信託於報告年度之末期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，於二零一四年十二月三十一日，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

泓富產業信託報告年度之年報將於二零一五年四月三十日（星期四）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二零一五年五月七日（星期四）召開。週年大會之通告將於適當時候予以公佈及向基金單位持有人寄發。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	3	403,413	341,883
物業管理費		(9,460)	(7,836)
物業營運支出		(81,897)	(67,116)
物業營運支出總額		(91,357)	(74,952)
物業收入淨額		312,056	266,931
利息收入		1	25
管理人費用		(48,054)	(41,353)
信託及其他支出	5	(22,139)	(9,834)
投資物業之公平值變動		332,101	550,591
衍生金融工具之公平值變動		(6,567)	-
融資成本	6	(69,281)	(41,967)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利稅項	7	498,117	724,393
		(31,624)	(28,664)
未計與基金單位持有人交易的年內溢利		466,493	695,729
向基金單位持有人分派		(231,364)	(209,056)
扣除與基金單位持有人交易後年內溢利		235,129	486,673
其他全面收益 — 可能於其後重新分類至損益之項目：			
現金流對沖之公平值變動		3,665	15,035
重新分類對沖儲備至損益		12,799	-
本年度之其他全面收益		16,464	15,035
扣除與基金單位持有人交易後年內全面收益總額		251,593	501,708
可供分派予基金單位持有人之收益		231,364	209,056
每基金單位基本溢利（港元）	8	0.33	0.50

## 分派表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	<b>466,493</b>	<b>695,729</b>
調整：		
管理人費用	46,973	41,283
收購費用	10,100	-
投資物業之公平值變動	(332,101)	(550,591)
衍生金融工具之公平值變動	6,567	-
融資成本	21,222	10,126
遞延稅項	12,110	12,509
可分派收入（附註(i)）	<b>231,364</b>	<b>209,056</b>
向基金單位持有人分派：		
截至六月三十日止六個月每單位基金 0.0815 港元 （二零一三年：0.0744 港元）（附註(ii)）	115,302	103,568
截至十二月三十一日止六個月每單位基金 0.0815 港元 （二零一三年：0.0751 港元）（附註(iii)）	116,062	105,488
	<b>231,364</b>	<b>209,056</b>
每單位基金之分派總額（港元）	<b>0.1630</b>	<b>0.1495</b>

附註：

(i) 根據信託契約，泓富產業信託須於各財政期間向基金單位持有人分派不少於其可分派收入之90%，而信託基金管理人之既定政策為分派可分派收入之100%。根據信託契約，可分派收入之定義為信託基金管理人所計算相當於泓富產業信託及其附屬公司於有關財政年度扣除稅項後之綜合溢利，並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48,054,000港元（二零一三年：41,353,000港元），其中以基金單位方式支付/應付之管理人費用為46,973,000港元（二零一三年：41,283,000港元）（差額1,081,000港元（二零一三年：70,000港元）以現金支付），以及以基金單位方式支付之收購費用為10,100,000港元（二零一三年：無）；



- (b) 投資物業之公平值變動332,101,000港元(二零一三年：550,591,000港元)，以及衍生金融工具之公平值變動6,567,000港元(二零一三年：無)；
- (c) 就會計融資成本69,281,000港元(二零一三年：41,967,000港元)減現金融資成本48,059,000港元(二零一三年：31,841,000港元)之差額所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備12,110,000港元(二零一三年：12,509,000港元)。
- (ii) 截至二零一四年六月三十日止六個月的每基金單位之分派為0.0815港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：0.0744港元)，乃根據泓富產業信託之可分派收入115,302,000港元(截至二零一三年六月三十日止六個月：103,568,000港元)，除以於二零一四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二零一四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1,414,948,774個基金單位(二零一三年六月三十日：1,391,683,715個基金單位)計算。有關分派已於二零一四年九月八日派付予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零一四年十二月三十一日止六個月的每基金單位之分派為0.0815港元(截至二零一三年十二月三十一日止六個月：0.0751港元)，乃根據泓富產業信託之可分派收入116,062,000港元(截至二零一三年十二月三十一日止六個月：105,488,000港元)，除以於二零一四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1,423,889,157個基金單位(二零一三年十二月三十一日：1,405,349,897個基金單位)計算。

## 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		9,890,000	8,518,000
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	9	10,016	8,676
銀行結餘及現金		65,184	58,096
流動資產總額		75,200	66,772
<b>資產總額</b>		9,965,200	8,584,772
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)</b>			
衍生金融工具		560	17,024
定期貸款	11	2,800,611	1,753,549
遞延稅項負債		157,342	145,232
非流動負債總額(不包括基金單位持有人 應佔資產淨值)		2,958,513	1,915,805
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	187,920	154,062
應付關連公司款項		12,253	8,778
衍生金融工具		6,567	-
有抵押循環貸款	11	-	25,000
稅項撥備		2,910	3,591
應付管理人費用		12,289	10,646
應付分派		116,062	105,488
流動負債總額		338,001	307,565
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)</b>		3,296,514	2,223,370
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		6,668,686	6,361,402
<b>已發行基金單位(千個)</b>	12	1,419,635	1,396,178
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產 淨值(港元)</b>	13	4.70	4.57

## 附註

### (1) 一般資料：

泓富產業信託乃根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可之一項香港集體投資計劃，而其基金單位自二零零五年十二月十六日起已於聯交所上市。泓富產業信託受信託基金管理人與受託人訂立之信託契約及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》監管。

泓富產業信託及其附屬公司（「**本集團**」）之主要業務乃擁有並投資位於香港的商業物業（包括寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業），旨在向基金單位持有人提供穩定及可持續之分派，並締造每基金單位資產淨值之長遠增長。

#### 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，其於二零一四年一月一日或之後開始之會計期間強制生效：

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂本	投資實體
香港會計準則第32號之修訂本	金融資產與金融負債之抵銷
香港會計準則第36號之修訂本	非金融資產之可收回金額披露
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之持續性
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則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及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號之修訂本	收購共同經營權益之會計處理 <sup>5</sup>
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 <sup>5</sup>
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 <sup>5</sup>
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號之修訂本	單獨財務報表之權益法 <sup>5</sup>
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 <sup>5</sup>
香港財務報告準則之修訂本	對香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 <sup>6</sup>
香港財務報告準則之修訂本	對香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 <sup>4</sup>
香港財務報告準則之修訂本	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 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的首份年度香港財務報告準則財務報表生效

<sup>3</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效（除少數例外情況外）

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號其後於二零一零年被修訂，加入對金

融負債分類及計量以及取消確認之規定，之後於二零一三年進一步修訂以加入有關一般對沖會計之新規定。於二零一四年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個修訂本主要加入 a) 有關金融資產之減值規定；及 b) 為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收入按公平值列賬」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

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號規定屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的為收取合約現金流之業務模式內所持有，及合約現金流僅用以支付本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期間未按攤銷成本計量。目的為同時收回收約現金流及出售金融資產之業務模式中持有，以及金融資產合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，按「透過其他全面收入按公平值列賬」之方式計量。所有其他債務投資及權益投資均於其後報告期間未按公平值計量。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，而一般僅於損益確認股息收入。

就計量指定為按公平值計入損益的金融負債而言，香港財務報告準則第9號規定，因金融負債的信貸風險變動而導致該負債公平值出現的變動金額，須於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益中確認因該負債的信貸風險變動而出現的影響會產生或擴大損益的會計錯配，則作別論。因金融負債的信貸風險變動而導致其公平值出現的變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益的金融負債的公平值變動全數金額於損益呈列。

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始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

一般對沖會計法之新規定保留三類對沖會計法。然而，對合資格應用對沖會計法之交易類別引入更大靈活度，尤其擴闊合資格作為對沖工具的類別，以及對合資格應用對沖會計法之非金融項目的風險成分類別。此外，效用測試已予重整，並以「經濟關係」的原則取代，而且毋須追溯評估對沖效用，亦已引入增加有關實體風險管理活動的披露規定。

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

### **對香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進**

對香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則作出之數項修訂，其中包括對香港會計準則第40號之修訂，以釐清香港會計準則第40號與香港財務報告準則第3號並非互相排斥，且或須共同應用此兩項準則。故此，收購投資物業的實體須決定：

- (a) 就香港會計準則第40號而言，該項物業是否符合投資物業之定義；及
- (b) 根據香港財務報告準則第3號，該交易是否符合業務合併之定義。

信託基金管理人預期，將來應用該等修訂對本集團的綜合財務報表將不會造成重大影響。

## (2) 主要會計政策：

### 財務報表編製基準

綜合財務報表乃以港元呈列，港元亦為泓富產業信託之功能貨幣。

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

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

歷史成本一般基於換取貨品或服務之代價之公平值釐定。

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

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

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

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

### 綜合基準

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

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

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

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、支出及現金流會於綜合入賬時悉數對銷。



(3) 收益：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資物業產生之租金總額：		
租金收入	326,229	271,598
停車場收入	24,011	20,642
	<u>350,240</u>	<u>292,240</u>
租金相關收入	<u>53,173</u>	<u>49,643</u>
	<u>403,413</u>	<u>341,883</u>

(4) 分部資料：

於報告年度，泓富產業信託投資於八項（二零一三年：七項）位於香港之寫字樓物業、商用物業、工商綜合物業及工業物業，即都會大廈、泓富產業千禧廣場、創業街9號（於二零一四年一月二十二日收購）、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）。此等物業為信託基金管理人（即主要營運決策者）就資源分配及表現評估呈報有關泓富產業信託之分部資料之依據。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	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)	新寶中心 (部分)	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港分部收益	121,851	79,310	33,586	21,983	56,135	43,082	33,795	13,671	403,413
分部溢利	100,990	62,728	25,019	14,813	41,998	30,602	25,602	10,304	312,056
利息收入									1
管理人費用									(48,054)
信託及其他支出									(22,139)
投資物業之公平值變動									332,101
衍生金融工具之公平值變動									(6,567)
融資成本									(69,281)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利									498,117

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	都會大廈	泓富產業 千禧廣場	海名軒 (部分)	泓富廣場	潮流工貿 中心	創富中心 (部分)	新寶中心 (部分)	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
香港分部收益	113,754	72,787	22,194	49,661	39,909	30,981	12,597	341,883
分部溢利	91,409	58,363	16,942	37,254	30,103	23,431	9,429	266,931
利息收入								25
管理人費用								(41,353)
信託及其他支出								(9,834)
投資物業之公平值變動								550,591
融資成本								(41,967)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								724,393

(5) 信託及其他支出：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收購開支	3,900	2,505
收購費用（以基金單位方式支付）	10,100	-
核數師費	262	212
後勤服務費	59	52
銀行收費	1,277	1,215
法律及專業收費	764	130
公關相關開支	286	505
過戶登記處費用	602	600
信託行政開支	2,028	2,126
受託人費	2,861	2,489
	<u>22,139</u>	<u>9,834</u>

(6) 融資成本：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
利息支出：		
有抵押定期貸款	44,753	28,255
無抵押定期貸款	8,581	-
經現金流對沖之利息支出調撥	13,655	13,457
	<u>66,989</u>	<u>41,712</u>
有抵押循環貸款	2,292	255
	<u>69,281</u>	<u>41,967</u>

(7) 稅項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項	19,752	16,353
過往年度超額撥備	(238)	(198)
遞延稅項	12,110	12,509
	<u>31,624</u>	<u>28,664</u>

香港利得稅按此兩年度內之估計應課稅溢利之 16.5% 計算。若干附屬公司毋須計提香港利得稅撥備，原因是該等附屬公司並無任何應課稅溢利，或有承前稅項虧損以抵銷年內之應課稅溢利。遞延稅項乃採用現行適用稅率就暫時性差額作出撥備。

- (8) 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 466,493,000 港元（二零一三年：695,729,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 1,413,401,652 個（二零一三年：1,391,911,584 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。

(9) 貿易及其他應收款項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收款項	375	633
按金及預付款項	9,641	8,043
	<u>10,016</u>	<u>8,676</u>

本集團之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期至一個月	374	338
兩至三個月	1	295
	<u>375</u>	<u>633</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付款項	2,874	914
租戶按金		
— 外方	135,014	111,092
— 相關人士	590	425
預收租金		
— 外方	3,117	2,555
其他應付款項	46,325	39,076
	<u>187,920</u>	<u>154,062</u>

本集團之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期至一個月	1,751	327
兩至三個月	932	376
超過三個月	191	211
	<u>2,874</u>	<u>914</u>

租戶按金指於經營租賃安排終止或取消後應退還租戶之按金以及就持續成本未償付之金額。租戶按金須於租賃協議終止後 45 日內退還租戶。根據租期將於報告期間起

計十二個月後償付之租戶按金為 85,776,000 港元（二零一三年：71,636,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有抵押定期貸款	2,474,000	1,770,000
無抵押定期貸款	380,000	-
銀行融資籌辦費用	(53,389)	(16,451)
	<u>2,800,611</u>	<u>1,753,549</u>
有抵押循環貸款	-	25,000
	<u>2,800,611</u>	<u>1,778,549</u>
應償還賬面值：		
一年內	-	25,000
一年以上，但不超過五年	2,800,611	1,753,549
	<u>2,800,611</u>	<u>1,778,549</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一三年一月一日之結餘	1,379,867,101	2,894,125
年內透過發行新基金單位以支付管理人之 基本費用及浮動費用	<u>16,311,096</u>	<u>40,512</u>
於二零一三年十二月三十一日之結餘	1,396,178,197	2,934,637
年內透過發行新基金單位以支付收購費用	4,431,768	10,100
年內透過發行新基金單位以支付管理人之 基本費用及浮動費用	<u>19,025,109</u>	<u>45,591</u>
於二零一四年十二月三十一日之結餘	<u>1,419,635,074</u>	<u>2,990,328</u>

- (13) 每基金單位之資產淨值乃根據基金單位持有人應佔資產淨值（不包括對沖儲備）560,000 港元（二零一三年：17,024,000 港元），及於二零一四年十二月三十一日已發行基金單位總數 1,419,635,074 個（二零一三年十二月三十一日：1,396,178,197 個）計算。
- (14) 於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額（定義為流動資產減流動負債）為 262,801,000 港元（二零一三年：240,793,000 港元），而本集團之資產總額減流動負債為 9,627,199,000 港元（二零一三年：8,277,207,000 港元）。
- (15) 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。
- (16) 業績已由信託基金管理人披露委員會及審核委員會進行審閱。

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