

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公告之內容概不負責，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公告之全部或任何部分內容而產生或因倚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

截至二零一九年十二月三十一日止年度末期業績公告

泓富產業信託（「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）（「受託人」）根據於二零零五年十一月二十九日訂立並經不時修訂、更改及補充之信託契約（「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由七項多元化高質素商用物業組成的投資組合。

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二零一九年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零一八年同期之比較數字如下：

業績摘要

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 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	0.1828 港元	0.1810 港元	1.0%

主要財務數字	於二零一九年 十二月三十一日	於二零一八年 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	5.75 港元	5.74 港元	0.2%
物業估值	11,126,000,000 港元	10,990,000,000 港元	1.2%
資產負債比率 ¹	20.3%	20.6%	(0.3%) ²

營運資料	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加/(減少)
收益	462,300,000 港元	446,800,000 港元	3.5%
物業收入淨額	365,900,000 港元	350,800,000 港元	4.3%
平均單位實際租金	每平方呎 25.18 港元	每平方呎 24.68 港元	2.0%
租用率 (於十二月三十一日)	97.3%	97.6%	(0.3%) ²
成本對收益比率	20.9%	21.5%	(0.6%) ²

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

² 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二零一九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%。

業務回顧

儘管2019年中美貿易談判持續及香港的社會事件，泓富產業信託的業績仍然保持強韌表現。

本年度可分派收入及每基金單位分派均略有增長，每基金單位資產淨值及物業估值亦穩定上升，分別按年增加0.2%及1.2%，達到5.75港元及11,126,000,000港元。

基於以上業績，本人欣然宣佈，各基金單位持有人下半年度將獲每基金單位分派 0.0895 港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，每基金單位分派總額為 0.1828 港元。

市場回顧

鑒於香港與中國關係密切，香港經濟亦因中美貿易談判而面對障礙和壓力。

自二零一九年中開始的社會事件，對本地需求亦造成打擊，使香港本地生產總值面臨下行壓力，二零一九年之全年本地生產總值減少1.2%，為近十年首次出現年度萎縮。

另一方面，儘管在具挑戰性的情況下，中國經濟增長仍能保持 6.1% 的穩定正增長。

營運回顧

在對外貿易情況及本地社會事件造成營商環境不明的陰霾下，我們仍能維持穩定收益和物業收入淨額。租金調升率錄得增長，出租率亦保持穩定。我們的物業組合能繼續把握香港辦公室市場遷往非核心商業區的優勢。

展望

面對外圍及本地因素的影響，香港經濟正處於關鍵時刻。儘管中美貿易摩擦隨著二零二零年一月簽署第一階段協議將會降溫，本地零售業及酒店行業因持續的本地社會事件而承受重大壓力，經濟氣氛進一步就二零二零年初爆發的冠狀病毒疫情而受壓。

因此，香港經濟前景將受制於各項不明朗因素。租賃勢頭及租金水平亦將無可避免地受到影響。為減低有關影響，我們將繼續利用持續的辦公室遷往非核心商業區的趨勢，並把握沙中線（第一期）通車所帶來的機遇，我們物業組合中位於九龍東及紅磡地區的多個物業將受惠於新鐵路網絡所帶來更廣泛覆蓋的優勢。

除運用靈活的租賃政策外，我們亦將堅持審慎積極管理方針，以迎接來年挑戰，並將繼續發掘更多增長機遇。

致意

對於過去一年為我們成功作出貢獻的所有人士，本人謹此再表摯誠謝意。我們的員工以及租戶、服務供應商和業務合作夥伴各司其職，助我們邁步向前，應對各種挑戰。

本人特別感謝各位董事及管理團隊鍥而不捨的努力付出。

最後，本人對所有基金單位持有人表示感謝。閣下一如既往的支持及信任，對泓富產業信託的持續增長攸關重要。

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，二零二零年三月五日

管理層討論及分析

營運回顧

於二零一九年十二月三十一日，泓富產業信託於本港非核心商業區擁有七項多元化之物業，包括三座甲級寫字樓、一座商用物業、兩座工商綜合物業及一座工業物業之全部或部分。於二零一九年十二月三十一日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零一九年十二月三十一日，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	3,370	99.6%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,300	99.5%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	1,150	97.9%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,889	93.4%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,120	95.1%
創富中心 (部分)	觀塘	149,253	105	936	97.0%
工業物業					
新寶中心 (部分)	新蒲崗	86,168	22	361	100.0%
總計		1,275,153	498	11,126	97.3%

憑藉信託基金管理人之專業管理知識，泓富產業信託於二零一九年十二月三十一日之租用率穩定維持於 97.3%，反映信託基金管理人部署有效之租賃策略。由於有效地精簡營運，故成本對收益比率維持於 20.9%之相對較低水平。

投資回顧

信託基金管理人將繼續審慎執行其投資策略，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

提供優質可出租空間，以達致可持續的租金增長，是信託基金管理人的既定策略。為此，信託基金管理人持續制定及推行資產增值措施。於報告年度，多項資產增值工程已在創業街 9 號、泓富廣場及泓富產業千禧廣場（於二零二零年二月竣工）完成。於二零二零年，資產增值措施將繼續於物業組合間進行，並會審慎制定回本期。

創業街 9 號

考慮到現有供應大廈公共範圍已老化的變頻式冷媒壓縮分體冷氣系統之營運及保養成本較高，我們更換了整套冷氣系統，以提供可靠及有效的冷氣供應。

泓富廣場

我們於大廈低層之外牆安裝了戶外燈箱，以捕捉繁忙街道人流的注意力及營造更強大的大廈零售形象，此舉亦能增加收益。

泓富產業千禧廣場

地下大堂正進行翻新工程，以符合市場的標準，同時全面反映大廈的策略位置。翻新工程現進行中並將於二零二零年二月竣工。

財務回顧

泓富產業信託組合內之各項物業於報告年度的收益及物業收入淨額概述如下：

	營業額	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	115,293	24,297	139,590	113,744
泓富產業千禧廣場	81,990	15,591	97,581	80,426
創業街9號	35,498	4,422	39,920	30,035
商用物業				
泓富廣場	74,169	1,035	75,204	58,749
工商綜合物業				
潮流工貿中心	44,281	6,683	50,964	37,498
創富中心(部分)	38,111	3,504	41,615	32,365
工業物業				
新寶中心(部分)	15,261	2,179	17,440	13,049
總計	404,603	57,711	462,314	365,866

收益

於報告年度，收益增至 462,300,000 港元，較二零一八年增加 15,500,000 港元或 3.5%。增加主要因為我們旗艦物業都會大廈的租金收入上升所致。

物業收入淨額

報告年度的物業收入淨額為 365,900,000 港元，較二零一八年增加 15,100,000 港元或 4.3%，主要由於收益增加同時成功控制成本。成本對收益比率為 20.9%。

可分派收入

泓富產業信託於報告年度向基金單位持有人分派之年度可分派收入為 274,700,000 港元，每基金單位分派總額為 0.1828 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 8,000,000 港元（相等於每基金單位 0.0053 港元），均已計入報告年度之綜合損益及其他全面收益表。

於二零一九年七月一日至二零一九年十二月三十一日半年度的可分派收入為 134,900,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0895 港元。於二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日的中期每基金單位分派為 0.0933 港元。於報告年度之每基金單位分派總額為 0.1828 港元，相當於分派收益率 6.0%³。每基金單位分派按年增長 1.0%。

二零一九年七月一日至二零一九年十二月三十一日半年度的分派將於二零二零年四月七日（星期二）派付。

流動資金及融資

於二零一九年十二月三十一日，泓富產業信託之貸款融資合共為 2,770,000,000 港元，包括：

- (i) 本金總額為 1,970,000,000 港元的定期貸款及循環信貸融資（「**1,970,000,000 港元信貸融資**」），包括一項 1,540,000,000 港元之無抵押定期貸款融資及一項 430,000,000 港元之無抵押循環信貸融資，按香港銀行同業拆息加年利率 0.82% 計息。定期貸款融資將於二零一七年十一月三十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**」）。

³ 以泓富產業信託於二零一九年十二月三十一日之基金單位收市價 3.05 港元為基準。

就 1,970,000,000 港元信貸融資而言，1,540,000,000 港元之定期貸款融資已於二零一七年十一月三十日獲全部提取。於二零一九年十二月三十一日，循環信貸融資並未獲提取。

該項 800,000,000 港元信貸融資已於二零一六年八月三十一日獲全部提取。

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利率掉期協議，以對沖利率波動的影響。於二零一九年十二月三十一日，泓富產業信託約 70%（二零一八年十二月三十一日：50%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期作出對沖。

於二零一九年十二月三十一日，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 20.3%。於二零一九年十二月三十一日，泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 25.2%。

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。

投資物業及物業估值

於報告年度，根據獨立合資格外部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 128,100,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	10,990,000	10,490,000
額外支出	7,888	12,118
投資物業之公平值變動	128,112	487,882
年度終結時之公平值	11,126,000	10,990,000

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，泓富產業信託之所有銀行貸款融資均無抵押。泓富產業信託之投資物業並無為泓富產業信託之融資公司之銀行貸款融資作抵押。

泓富產業信託已為 1,970,000,000 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。

基金單位之購回、出售及贖回

於報告年度，除信託基金管理人出售 21,005,140 個泓富產業信託之基金單位（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。

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常規及程序。信託基金管理人企業管治原則著重建立高質素之董事會、健全之內部監控及對所有基金單位持有人提供透明度和問責。信託基金管理人已就管理及營運泓富產業信託，採納其遵例手冊（「遵例手冊」），遵例手冊載列主要程序、系統及措施，以及為遵從所有適用規例及法例而採用之若干企業管治政策及程序。信託基金管理人及

泓富產業信託已採納及遵守之企業管治政策之主要部分概要將載列於泓富產業信託報告年度之年報內。於報告年度內，信託基金管理人及泓富產業信託均已遵從遵例手冊之重要條款。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人過戶登記將於二零二零年三月二十七日（星期五）至二零二零年三月三十日（星期一）（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二零二零年三月二十六日（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。末期分派將於二零二零年四月七日（星期二）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，於二零一九年十二月三十一日，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二零二零年四月三十日（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二零二零年五月十五日（星期五）召開。週年大會之通告將於適當時候予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	3	462,314	446,814
物業管理費用		(11,288)	(10,994)
物業營運支出		(85,160)	(85,009)
物業營運支出總額		(96,448)	(96,003)
物業收入淨額		365,866	350,811
利息收入		5,773	4,790
管理人費用		(55,314)	(53,610)
信託及其他支出	5	(8,716)	(8,603)
投資物業之公平值變動		128,112	487,882
融資成本	6	(60,681)	(55,750)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利		375,040	725,520
稅項	7	(41,935)	(37,940)
未計與基金單位持有人交易的年內溢利		333,105	687,580
向基金單位持有人分派		(274,651)	(268,899)
扣除與基金單位持有人交易後年內溢利		58,454	418,681
扣除與基金單位持有人交易後年內全面收益總額		58,454	418,681
可供分派予基金單位持有人之收益		274,651	268,899
每基金單位基本溢利（港元）	8	0.22	0.46

分派表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	333,105	687,580
調整：		
管理人費用	54,127	52,441
投資物業之公平值變動	(128,112)	(487,882)
衍生金融工具之公平值變動	(5,017)	(1,941)
融資成本	7,991	7,991
遞延稅項	12,557	10,710
可分派收入（附註(i)）	274,651	268,899
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 0.0933 元 （二零一八年：0.0920 港元）（附註(ii)）	139,770	136,263
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0895 港元 （二零一八年：0.0890 港元）（附註(iii)）	134,881	132,636
	274,651	268,899
每基金單位之分派總額（港元）	0.1828	0.1810

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，均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55,314,000港元（二零一八年：53,610,000港元），其中以基金單位方式支付／應付之管理人費用為54,127,000港元（二零一八年：52,441,000港元）（差額1,187,000港元（二零一八年：1,169,000港元）以現金支付）；

- (b) 投資物業之公平值變動128,112,000港元（二零一八年：487,882,000港元）；
- (c) 就會計融資成本60,681,000港元（二零一八年：55,750,000港元），加衍生金融工具之公平值變動之收益5,017,000港元（二零一八年：1,941,000港元）及減現金融資成本57,707,000港元（二零一八年：49,700,000港元）所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備12,557,000港元（二零一八年：10,710,000港元）。
- (ii) 截至二零一九年六月三十日止六個月的每基金單位之分派為0.0933港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：0.0920港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入139,770,000港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：136,263,000港元），除以於二零一九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二零一九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1,498,090,958個基金單位（二零一八年六月三十日：1,481,179,523個基金單位）計算。有關分派已於二零一九年八月二十九日派付予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零一九年十二月三十一日止六個月的每基金單位之分派為0.0895港元（截至二零一八年十二月三十一日止六個月：0.0890港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入134,881,000港元（截至二零一八年十二月三十一日止六個月：132,636,000港元），除以於二零一九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1,507,153,680個基金單位（二零一八年十二月三十一日：1,490,179,376個基金單位）計算。

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	11,126,000	10,990,000
衍生金融工具		27,288	21,065
		<u>11,153,288</u>	<u>11,011,065</u>
流動資產			
衍生金融工具		-	1,206
貿易及其他應收款項	9	11,858	15,016
銀行結餘及現金		387,084	358,736
流動資產總額		<u>398,942</u>	<u>374,958</u>
資產總額		<u>11,552,230</u>	<u>11,386,023</u>
非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
定期貸款	11	2,319,927	2,311,936
遞延稅項負債		209,936	197,379
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>2,529,863</u>	<u>2,509,315</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	191,377	192,941
應付關聯公司款項		13,142	11,460
稅項撥備		32,265	1,550
應付管理人費用		13,948	13,710
應付分派		134,881	132,636
流動負債總額		<u>385,613</u>	<u>352,297</u>
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>2,915,476</u>	<u>2,861,612</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>8,636,754</u>	<u>8,524,411</u>
已發行基金單位（千個）	12	1,502,622	1,485,861
金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	14	5.75	5.74

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組合），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。

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

於本年度強制性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之修訂本及其詮釋：

香港財務報告準則第 16 號 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 23 號	租賃 所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第 9 號修訂本	具有負補償之預付款特性
香港會計準則第 19 號修訂本 香港會計準則第 28 號修訂本 香港財務報告準則修訂本	計劃修訂、縮減或結清 於聯營公司及合資企業之長期權益 香港財務報告準則二零一五年至二零一七年 週期之年度改進

除下文所披露者外，於本年度應用經修訂香港財務報告準則及詮釋對本年度及過往年度本集團之財務表現及狀況及／或此等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

本集團已於本年度首次應用由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」），其與本集團有關，並於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製本集團之綜合財務報表。下文記述，應用香港財務報告準則第16號導致會計政策、呈報金額及／或披露出現變動。

香港財務報告準則第16號租賃

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第 16 號。香港財務報告準則第 16 號取代香港會計準則第 17 號租賃（「香港會計準則第 17 號」）及相關詮釋。

租賃之定義

本集團已選擇切實的權宜方案，對先前於香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第 4 號釐定安排是否包含租賃項下確定為租賃之合約，應用香港財務報告準則第 16 號，而過往並無確認為包含租賃的合約，則並無應用此準則。因此，本集團並無對已於初次應用日期前已存在的合約進行重新評估。

就二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時，根據香港財務報告準則第 16 號載列的規定應用租賃之定義。

作為出租人

根據香港財務報告準則第 16 號之過渡性條文，本集團無須於過渡時就本集團作為出租人之租賃作出任何調整，惟須由初次應用日期起按香港財務報告準則第 16 號就該等租賃入賬，並無重列比較資料。

- (a) 應用香港財務報告準則第 16 號時，已訂立但於首次應用日期後開始且與現有租賃合約項下相同資產有關的新租賃合約按猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂之方式入賬。應用有關準則對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務

狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關修訂後的經修訂租期的租賃付款於經延長租期內按直線基準確認為收入。

- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，本集團視根據貿易及應該收款項已收可退回租賃按金為香港會計準則第17號所應用租賃項下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非有關資產使用權之付款，且予以調整以反映過渡時的貼現影響。
- (c) 自二零一九年一月一日起，本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益（「香港財務報告準則第15號」）分配合約的代價至租賃及非租賃組成部分。該分配基準之改變對本集團本年度的綜合財務報表並沒構成重大影響。

與根據香港會計準則第 17 號入賬之金額相比，作為出租人應用香港財務報告準則第 16 號對本集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及其截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表，以及現金流量的影響並不重大。

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之修訂本

本集團並無提早採納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之修訂本。

香港財務報告準則第 17 號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第 3 號 之修訂本	業務的定義 ²
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	投資者與其聯營公司或合營公司 之間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第 1 號及香港會計 準則第 8 號之修訂本	重大的定義 ⁴

香港財務報告準則第 9 號、香港 利率基準改革⁴
會計準則第 39 號及香港財務
報告準則第 7 號之修訂本

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度生效

² 就收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度的期初或之後生效的業務合併及資產收購

³ 於待定日期或之後開始的年度生效

⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度生效

除上述新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本外，經修訂財務報告概念框架於二零一八年發佈。其相應修訂「提述香港財務報告準則概念框架的修訂」將於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

二零一八年財務報告概念框架（「新框架」）及提述香港財務報告準則概念框架的修訂

新框架：

- 重新引入管理及審慎此等術語；
- 引入著重權利的新資產定義以及範圍可能比所取代定義更廣的新負債定義，惟不會改變負債與權益工具之間的區別；
- 討論歷史成本及現值計量，並就如何為某一資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現主要計量標準為損益，且於特殊情況下方會使用其他全面收益，且僅用於資產或負債現值產生變動的收入或開支；及
- 討論不確定因素、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

已作出相應修訂，致使有關若干香港財務報告準則中的提述已更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍參考該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。除仍參考該框架先前版本的特定準則外，本集團將於其生效日期按新框架決定會計政策，尤其是會計準則未有處理的交易、事件或條件。

信託基金管理人預期，未來應用其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

(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以各報告期間末的公平值計量除外，如下文所載之會計政策所解釋。

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號以股份為付款基礎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16號（自二零一九年一月一日起）或香港會計準則第17號（應用香港財務報告準則第16號前）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號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值。

非金融資產的公平值計量計入市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

按公平值轉讓之金融工具及投資物業，凡於其後期間應用以不可觀察數據計量公平值之估值方法，估值方法應予校正，以致估值方法之結果相等於交易價格。

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。

主要會計政策載列如下：

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。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團所採用者一致。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
租金收入	374,588	365,154
停車場收入	30,015	30,234
	<u>404,603</u>	<u>395,388</u>
租金相關收入	57,711	51,426
	<u>462,314</u>	<u>446,814</u>

附註：停車場收入及租金相關收入(主要包括租戶應付的管理費收入及空調收入)，乃於提供服務及設施時隨時間過去確認為收入。本集團應用香港財務報告準則第 15 號之可行權宜方法，以確認本集團有權對按照時間計算直接與實體迄今履約向客戶提供的價值相稱金額出具賬單之款額為收益。根據香港財務報告準則第 15 號批准的情況，分配予未履行合約的交易價格總額不予披露。

(4) 分部資料：

於報告年度，泓富產業信託投資於七項（二零一八年：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、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。

截至二零一九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	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
租金收入	115,293	81,990	35,498	74,169	44,281	38,111	15,261	404,603
租金相關收入	24,297	15,591	4,422	1,035	6,683	3,504	2,179	57,711
香港分部收益	139,590	97,581	39,920	75,204	50,964	41,615	17,440	462,314
分部溢利	113,744	80,426	30,035	58,749	37,498	32,365	13,049	365,866
利息收入								5,773
管理人費用								(55,314)
信託及其他支出								(8,716)
投資物業之公平值變動								128,112
融資成本								(60,681)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								375,040

截至二零一八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	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
租金收入	106,140	80,333	36,355	75,425	45,331	37,268	14,536	395,388
租金相關收入	20,184	14,321	4,117	267	7,068	3,412	2,057	51,426
香港分部收益	126,324	94,654	40,472	75,692	52,399	40,680	16,593	446,814
分部溢利	97,986	77,641	30,727	60,804	40,679	30,714	12,260	350,811
利息收入								4,790
管理人費用								(53,610)
信託及其他支出								(8,603)
投資物業之公平值變動								487,882
融資成本								(55,750)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								725,520

(5) 信託及其他支出：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
核數師費用	243	239
後勤服務費用	29	35
銀行收費	1,392	1,382
法律及專業收費	991	802
公關相關開支	236	203
過戶登記處費用	600	600
信託行政開支	1,906	2,136
受託人費用	3,319	3,206
	<u>8,716</u>	<u>8,603</u>

(6) 融資成本：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
利息支出：		
無抵押定期貸款	72,816	60,739
經利率掉期之實現收入	(7,118)	(3,048)
	<u>65,698</u>	<u>57,691</u>
衍生金融工具之公平值變動	(5,017)	(1,941)
	<u>60,681</u>	<u>55,750</u>

(7) 稅項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項	30,484	27,796
過往年度超額撥備	(1,106)	(566)
遞延稅項	12,557	10,710
	<u>41,935</u>	<u>37,940</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 333,105,000 港元（二零一八年：687,580,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 1,498,382,842 個（二零一八年：1,481,458,516 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應收款項	3,162	1,283
減：減值撥備	(251)	(54)
	<u>2,911</u>	<u>1,229</u>
按金及預付款項及其他應收款項	8,947	13,787
	<u>11,858</u>	<u>15,016</u>

本集團於報告年度結束時按發票日期，扣除減值撥備呈報之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期至一個月	77	86
兩至三個月	2,834	1,143
	<u>2,911</u>	<u>1,229</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
貿易應付款項	2,098	3,425
租戶按金		
- 外方	141,383	140,870
- 關連人士	3,450	3,181
預收租金		
- 外方	4,972	5,086
其他應付款項	39,474	40,379
	<u>191,377</u>	<u>192,941</u>

本集團於報告年度結束時按發票日期呈報之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期至一個月	823	763
兩至三個月	887	2,049
超過三個月	388	613
	<u>2,098</u>	<u>3,425</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。租戶按金須於租賃協議終止後 45 日內退還租戶。根據租期將於報告年度起計十二個月後償付之租戶按金為 93,753,000 港元（二零一八年：95,343,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
無抵押定期貸款	2,340,000	2,340,000
銀行融資籌辦費用	(20,073)	(28,064)
	<u>2,319,927</u>	<u>2,311,936</u>
應償還賬面值：		
一年以上，但不超過五年	2,319,927	2,311,936
	<u>2,319,927</u>	<u>2,311,936</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一八年一月一日之結餘	1,469,395,447	3,142,543
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>16,465,518</u>	<u>51,987</u>
於二零一八年十二月三十一日之結餘	1,485,860,965	3,194,530
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>16,761,036</u>	<u>53,889</u>
於二零一九年十二月三十一日之結餘	<u><u>1,502,622,001</u></u>	<u><u>3,248,419</u></u>

(13) 投資物業：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
公平值		
年初之公平值	10,990,000	10,490,000
額外支出	7,888	12,118
投資物業之公平值變動	<u>128,112</u>	<u>487,882</u>
年末之公平值	<u><u>11,126,000</u></u>	<u><u>10,990,000</u></u>

(14) 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及於二零一九年十二月三十一日已發行基金單位總數 1,502,622,001 個（於二零一八年十二月三十一日已發行基金單位：1,485,860,965 個）計算。

(15) 於報告年度結束時，本集團之流動資產淨額（界定為流動資產減流動負債）為 13,329,000 港元（二零一八年：流動資產淨額 22,661,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 11,166,617,000 港元（二零一八年：11,033,726,000 港元）。

- (16) 若干比較數字在對先前報告溢利並無重大影響下已於綜合財務報表中重列，以符合本年度的呈列方式。截至二零一九年十二月三十一日止年度及二零一八年十二月三十一日止年度，衍生金融工具公平值變動按照附註 6 分類為融資成本，而非在綜合損益及其他全面收益表中為單獨項目列報。
- (17) 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。
- (18) 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。