



PROSPERITY  
REIT 泓富產業信託

股份代號：808



匠心獨運  
成就可能

二零一九年年報

可出租總面積約為

128 萬平方呎



都會  
大廈



泓富產業  
千禧廣場



創業街  
9號



泓富  
廣場

7

泓富產業  
信託  
物業組合



潮流  
工貿中心



創富中心物業  
(部分)



新寶中心物業  
(部分)



## 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七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128萬平方呎。

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。亞騰為亞太區首屈一指的房地產基金管理人，業務遍及全球。亞騰於28個國家管理上市及非上市信託基金，以及房地產私募基金及基建項目基金。

信託基金管理人負責經營及管理泓富產業信託，以及執行泓富產業信託之業務策略。

## 使命

信託基金管理人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，全心全意為基金單位持有人管理泓富產業信託之資產。



工藝需要優良的技術以及豐富的經驗，方能製作出永恆的藝術品。創造立體藝術品之過程中，工匠需要鏗而不捨、專心致志創造生動的作品。於設計理念中，信託基金管理人比喻為行業首屈一指的工匠，創造無限可能，並使業務發展更多元化，以秉持其核心價值，作為業內發展全面之公司。

# 目錄

<b>3</b>	主席報告書
<b>7</b>	二零一九年度業績摘要
<b>8</b>	信託回顧
<b>14</b>	泓富產業信託之物業組合
<b>30</b>	管理層討論及分析
<b>37</b>	物業管理人
<b>39</b>	環境、社會及管治
<b>66</b>	榮獲獎項
<b>68</b>	董事及高級管理人員之履歷資料
<b>75</b>	企業管治
<b>85</b>	關連人士交易
<b>91</b>	估值報告
<b>113</b>	受託人報告
<b>114</b>	獨立核數師報告
<b>119</b>	綜合損益及其他全面收益表
<b>120</b>	分派表
<b>121</b>	綜合財務狀況表
<b>122</b>	基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表
<b>124</b>	綜合現金流量表
<b>125</b>	綜合財務報表附註
<b>158</b>	附屬公司名錄
<b>159</b>	表現概覽
<b>160</b>	投資物業組合
<b>161</b>	財務資料概覽
<b>162</b>	公司資料

# 我們 關懷

員工

租戶

社區

基金單位  
持有人

環境



表現  
超卓



# 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二零一九年十二月三十一日止財政年度（「報告年度」）之年報。



### 業績及分派

儘管二零一九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。

## 主席報告書

### 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。



## 主席報告書

### 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





幹勁十足  
成就非凡



## 二零一九年度業績摘要

### 每基金單位分派<sup>1</sup>

# +1.0%

二零一九年 0.1828 港元



二零一八年 0.1810 港元



### 每基金單位資產淨值<sup>2</sup>

# +0.2%

二零一九年 5.75 港元



二零一八年 5.74 港元



### 收益<sup>1</sup>

# +3.5%

二零一九年 462,300,000 港元



二零一八年 446,800,000 港元



### 物業估值<sup>2</sup>

# +1.2%

二零一九年 11,126,000,000 港元



二零一八年 10,990,000,000 港元



### 平均單位實際租金<sup>1</sup>

# +2.0%

二零一九年 每平方呎 25.18 港元



二零一八年 每平方呎 24.68 港元



### 物業收入淨額<sup>1</sup>

# +4.3%

二零一九年 365,900,000 港元



二零一八年 350,800,000 港元



附註：

<sup>1</sup> 截至十二月三十一日止年度

<sup>2</sup> 於年終

# 信託回顧

## 多元化物業組合

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優質物業，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，可出租總面積約為1,280,000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。

此七項物業分別於一九九五年至二零零四年間落成。於二零一九年十二月三十一日，物業組合之估值為11,126,000,000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61.3%、17.0%、18.5%及3.2%。

	估值 百萬港元 於二零一九年 十二月三十一日	估值 百萬港元 於二零一八年 十二月三十一日	百分比變化 增加／(減少)
<b>甲級寫字樓</b>			
都會大廈	3,370	3,330	1.2%
泓富產業千禧廣場	2,300	2,250	2.2%
創業街9號	1,150	1,150	0%
<b>商用物業</b>			
泓富廣場	1,889	1,860	1.6%
<b>工商綜合物業</b>			
潮流工貿中心	1,120	1,110	0.9%
創富中心(部分)	936	930	0.6%
<b>工業物業</b>			
新寶中心(部分)	361	360	0.3%
<b>總計</b>	<b>11,126</b>	<b>10,990</b>	<b>1.2%</b>

## 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，於二零一九年十二月三十一日，物業組合之租用率穩定維持於97.3%。物業組合之平均單位實際租金按年增加2.0%至每平方呎25.18港元，於二零一九年成功續租租約之租金調升率達到7.4%的水平。

於二零一九年十二月三十一日，將於二零二零年屆滿之租約佔物業組合總租金收入39.0%。在二零二零年，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。



## 信託回顧

### 以總租金收入分析之租約屆滿概況(於二零一九年十二月三十一日)

	二零一九年 十二月三十一日 及二零二零年	二零二一年	二零二二年 及以後
都會大廈	19.5%	50.0%	30.5%
泓富產業千禧廣場	46.4%	37.6%	16.0%
創業街9號	40.9%	29.3%	29.8%
泓富廣場	47.8%	32.5%	19.7%
潮流工貿中心	38.6%	30.1%	31.3%
創富中心(部分)	63.7%	25.7%	10.6%
新寶中心(部分)	53.5%	38.0%	8.5%
組合	39.0%	37.9%	23.1%

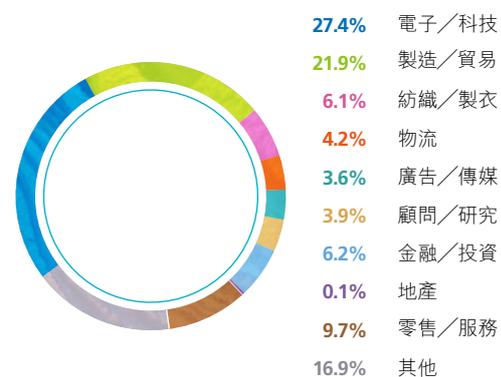
### 均衡租戶基礎

於二零一九年十二月三十一日，泓富產業信託共有611名租戶。這些租戶大部分來自電子、科技、製造、貿易以及零售及服務等行業。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。

約57%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

(於二零一九年十二月三十一日)



### 按可出租總面積分析之租戶規模分佈

(於二零一九年十二月三十一日)

按可出租總面積分析之租戶規模分佈 (於二零一九年十二月三十一日)	百分比
10,000平方呎以上	11.4%
5,001平方呎至10,000平方呎	16.4%
2,001平方呎至5,000平方呎	29.6%
1,001平方呎至2,000平方呎	29.0%
1,000平方呎及以下	13.6%
總計	100.0%



## 信託回顧

### 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

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舉措。多項資產增值工程於報告年度內在創業街9號、泓富廣場及泓富產業千禧廣場進行(將於二零二零年二月完成)。於二零二零年，資產增值舉措將繼續於物業組合間進行，並會審慎制定回本期。

### 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，信託基金管理人於二零二零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

### 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，我們已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

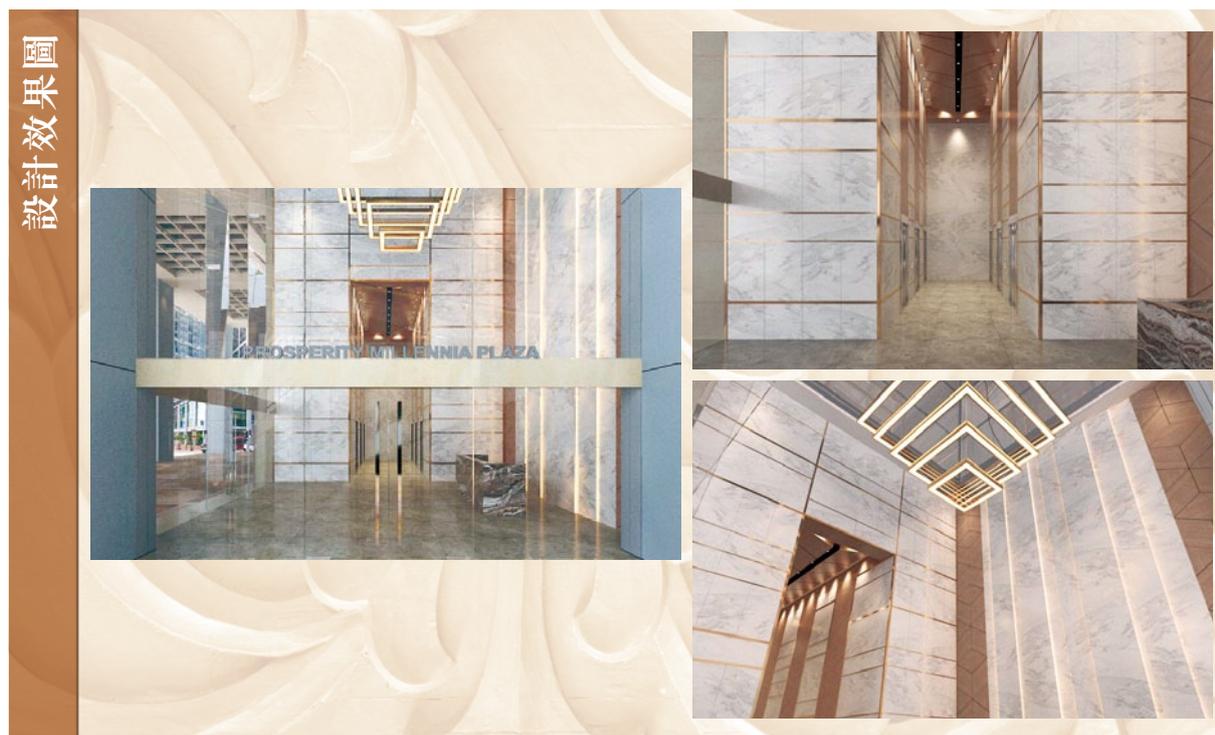
我們於大廈低層之外牆安裝了戶外燈箱，以捕捉繁忙街道人流的注意力及營造更強大的大廈零售形象，此舉亦能增加收益。



## 信託回顧

### 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。

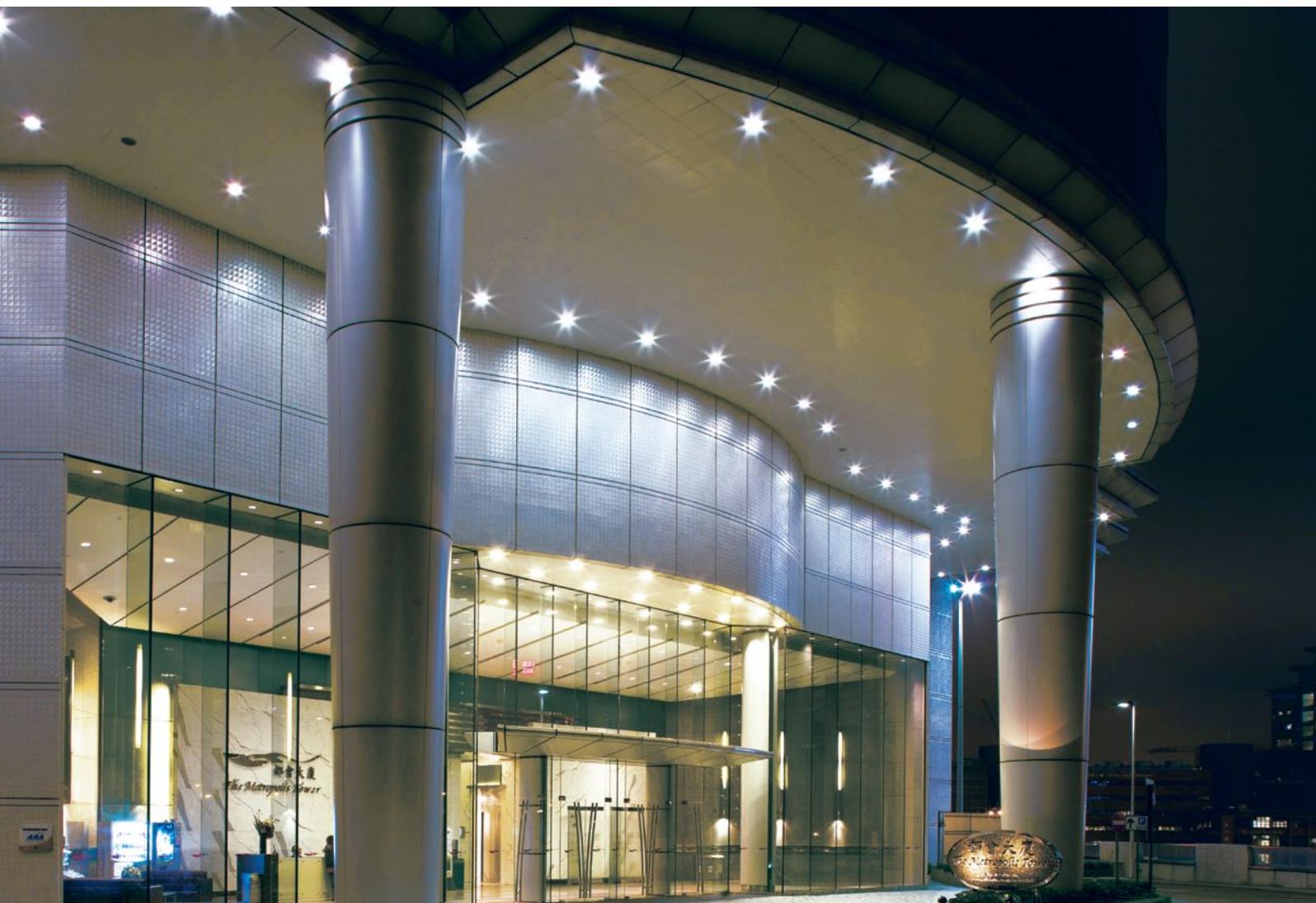




**亮麗業績**

卓爾不凡

## 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)：  
3,370

租戶數目：  
104



## 泓富產業信託之物業組合

### 五大租戶<sup>1</sup>

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 %
和記黃埔(中國)有限公司	其他	18,161	6.7%	6.3%
日本電氣香港有限公司	電子/科技	18,161	6.7%	5.9%
三井住友銀行	金融/投資	18,161	6.7%	5.9%
香港太陽誘電有限公司	電子/科技	7,768	2.9%	2.9%
必發集團(控股)有限公司	金融/投資	7,413	2.7%	2.8%

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。

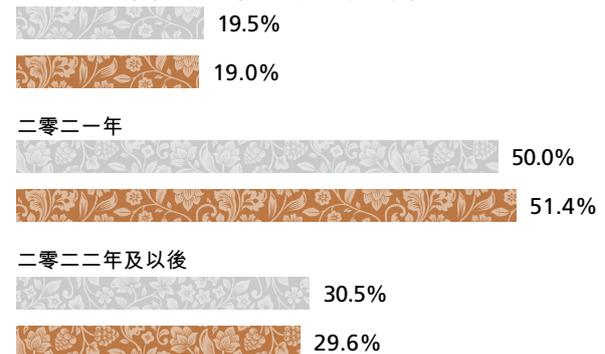
此大廈集現代建築精髓及設施於一身，包括無柱式設計樓面、網絡架空地台、光纖網絡、後備電力及衛星通訊。

於二零一九年十二月三十一日，該物業之租用率為99.6%。

### 租約屆滿概況

(於二零一九年十二月三十一日)

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年

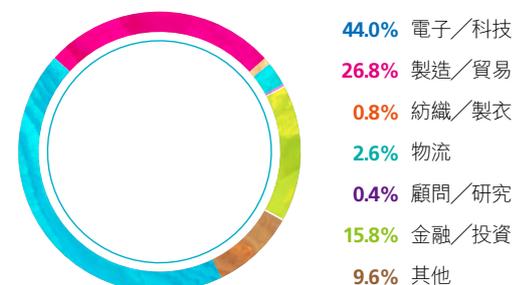


■ 以總租金收入分析

■ 以可出租總面積分析

### 按可出租總面積分析之租戶行業分佈

(於二零一九年十二月三十一日)



<sup>1</sup> 五大租戶乃根據租戶對二零一九年十二月份物業租金收入貢獻之比例計算。

## 泓富產業信託之物業組合



### 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)：  
2,300

租戶數目：  
82



## 泓富產業信託之物業組合

### 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 %
美時文儀有限公司	製造／貿易	16,132	7.4%	6.8%
志鴻科技國際(香港)有限公司	電子／科技	11,058	5.1%	4.7%
JDB Holdings Limited	顧問／研究	8,867	4.1%	4.6%
香港中華煤氣有限公司	其他	8,314	3.8%	4.1%
Uni-Asia Holdings Limited 及其他	物流	8,314	3.8%	4.0%

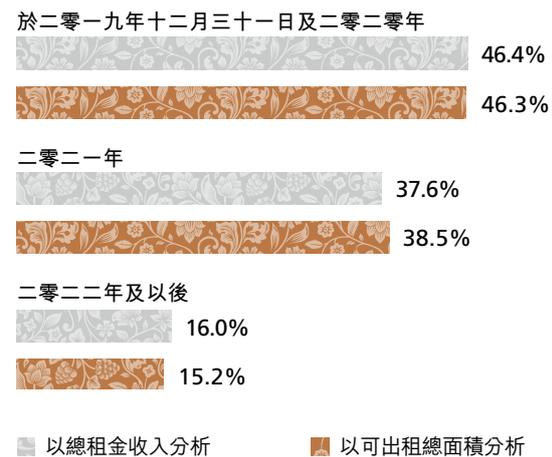
泓富產業千禧廣場位處港島東辦公室地區之策略據點，擁攬維港全景，毗鄰北角海逸酒店及北角政府合署。集體運輸系統四通八達，到港鐵鰂魚涌站僅需兩分鐘步程，而前往東區海底隧道亦僅需兩分鐘車程。

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。

於二零一九年十二月三十一日，該物業之租用率為99.5%。

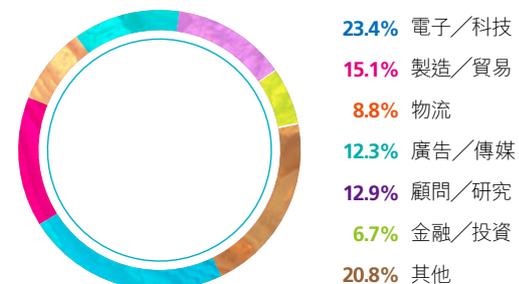
### 租約屆滿概況

(於二零一九年十二月三十一日)



### 按可出租總面積分析之租戶行業分佈

(於二零一九年十二月三十一日)



## 泓富產業信託之物業組合



### 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)：  
1,150

租戶數目：  
41



## 泓富產業信託之物業組合

### 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 %
豐洎國際有限公司	電子／科技	8,026	5.9%	5.7%
Totes Isotoner Corporation (H.K.) Limited 租戶(附註)	製造／貿易 其他	6,580	4.8%	5.1%
賜康貿易有限公司	製造／貿易	6,580	4.8%	5.0%
國際培幼會有限公司	其他	6,580	4.8%	5.0%

附註：應租戶要求為匿名。

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。

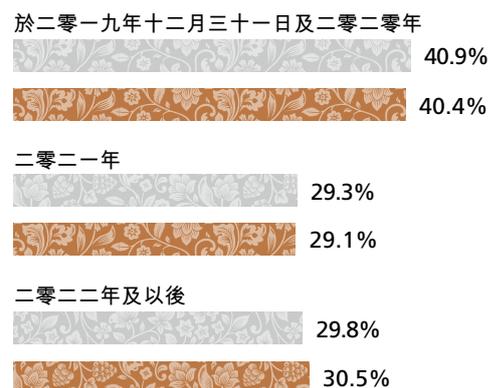
創業街9號鄰近港鐵牛頭角站，交通便利，可乘坐私營及公共交通工具如的士及專營巴士到達。此外，該物業與泓富產業信託的其中一項現有物業(即創富中心)相鄰，並距離泓富產業信託的另一項旗艦物業(即泓富廣場)僅10分鐘的路程。

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。

於二零一九年十二月三十一日，該物業之租用率為97.9%。

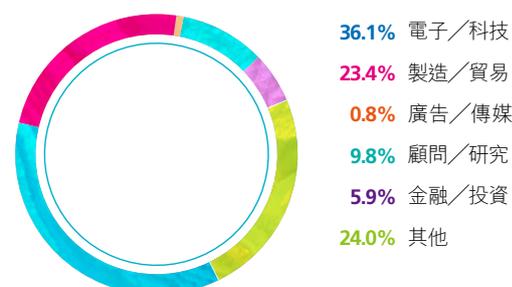
### 租約屆滿概況

(於二零一九年十二月三十一日)



### 按可出租總面積分析之租戶行業分佈

(於二零一九年十二月三十一日)



## 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)：  
1,889

租戶數目：  
120



## 泓富產業信託之物業組合

### 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%	4.5%
億光電子(香港)有限公司	電子／科技	11,819	4.9%	4.4%
荻遜瑜伽有限公司	零售／服務	10,000	4.2%	3.8%
Bai Communications Limited	電子／科技	8,157	3.4%	3.5%
長遠集團有限公司	零售／服務	5,402	2.3%	2.9%

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路程。

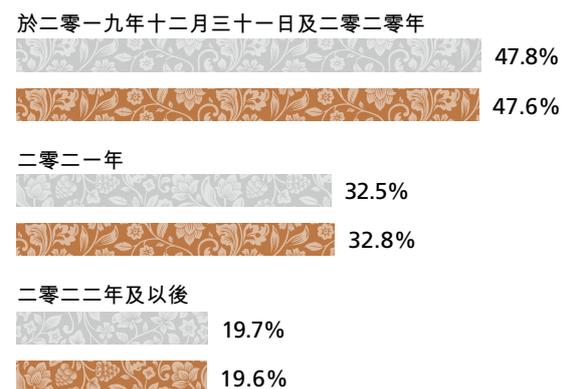
不少新建甲級寫字樓於過去數年落成，九龍東的都市建設已呈現顯著改善，包括鮮明而具現代感之建築物、充滿活力的購物商場及休憩公共場所。隨著政府落實啟德發展項目及觀塘市中心重建項目，觀塘區的運輸設施更趨完善，該區正在經歷煥然一新的變化，其中包括公營和私營的發展項目及社區設施，預計將於未來數年竣工。鑒於觀塘區發展極具吸引力，故傳統核心商業區有不少尊貴租戶已遷往區內。

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。

於二零一九年十二月三十一日，該物業之租用率為93.4%。

### 租約屆滿概況

(於二零一九年十二月三十一日)

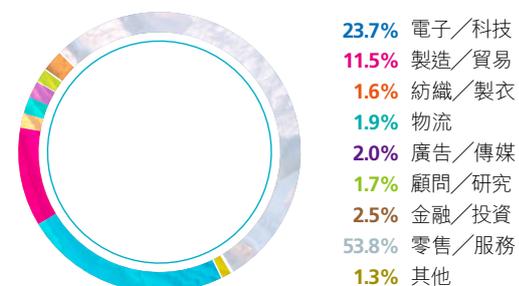


■ 以總租金收入分析

■ 以可出租總面積分析

### 按可出租總面積分析之租戶行業分佈

(於二零一九年十二月三十一日)



## 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)：  
1,120

租戶數目：  
146



## 泓富產業信託之物業組合

### 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 %
租戶(附註)	其他	8,761	5.0%	4.8%
Lush Asia Limited	製造/貿易	1,718	1.0%	4.1%
馬德里飲食集團有限公司及其他	其他	708	0.4%	2.9%
Amidas Hong Kong Limited	電子/科技	3,268	1.9%	1.9%
安球醫學化驗所有限公司及其他	其他	2,958	1.7%	1.7%

附註：應租戶要求為匿名。

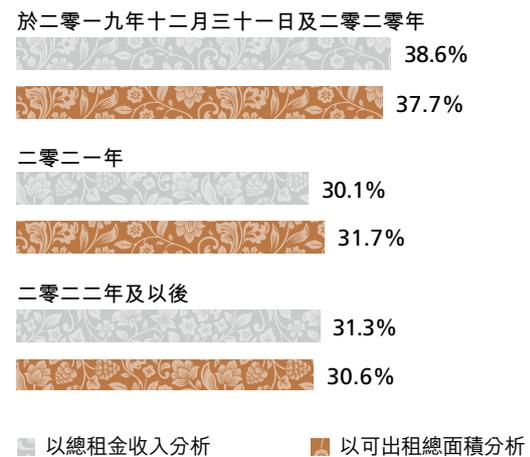
潮流工貿中心位於荔枝角青山道，為九龍成衣及時裝批發業之心臟地帶。該物業鄰近葵涌青衣貨櫃碼頭，該碼頭每年處理逾一千九百萬個標準箱。

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。

於二零一九年十二月三十一日，該物業之租用率為95.1%。

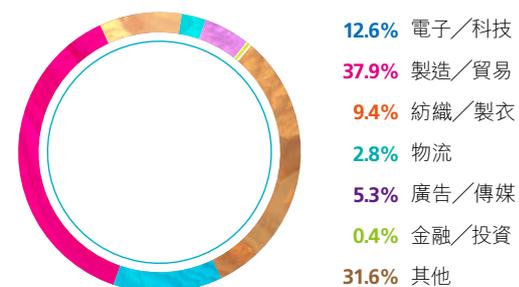
### 租約屆滿概況

(於二零一九年十二月三十一日)



### 按可出租總面積分析之租戶行業分佈

(於二零一九年十二月三十一日)



## 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)：  
936

租戶數目：  
69



## 泓富產業信託之物業組合

### 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%	9.9%
Senko Advanced Components (Hong Kong) Limited	電子／科技	11,733	7.9%	8.0%
Opsec Delta (HK) Limited	製造／貿易	10,528	7.1%	7.4%
巴可有限公司	電子／科技	4,597	3.1%	3.3%
大成無線香港有限公司	製造／貿易	3,714	2.5%	2.5%

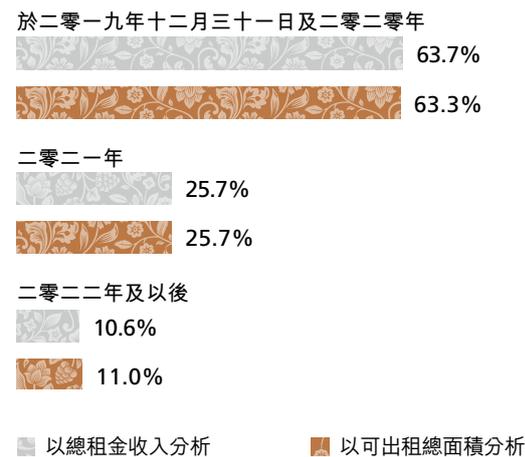
創富中心物業座落於九龍東商業區之策略性位置，前往港鐵牛頭角站不需三分鐘步程。

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。

於二零一九年十二月三十一日，該物業之租用率為97.0%。

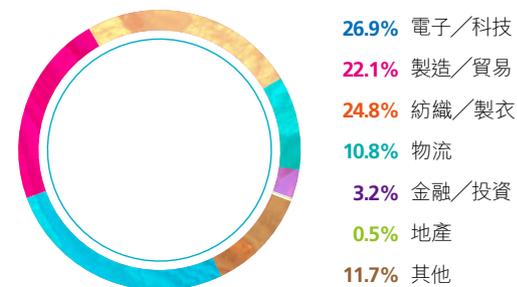
### 租約屆滿概況

(於二零一九年十二月三十一日)



### 按可出租總面積分析之租戶行業分佈

(於二零一九年十二月三十一日)



## 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)：  
361

租戶數目：  
49



## 泓富產業信託之物業組合

### 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%	12.3%
漢生醫藥有限公司	其他	6,522	7.6%	7.4%
麥高迪保安及管理服務有限公司及其他	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%	3.0%
駿環實業(中國)有限公司	製造/貿易	2,496	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)。

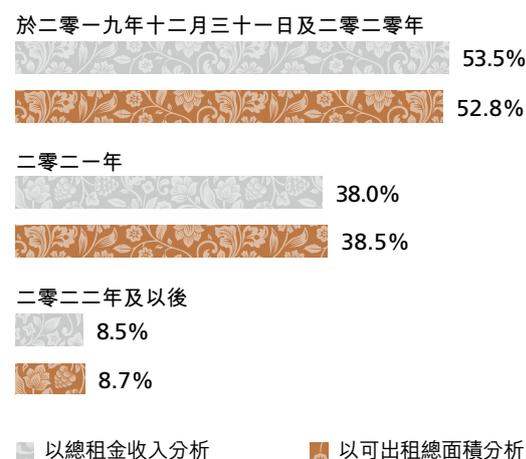
新寶中心物業座落於九龍新蒲崗，該區為發展完善之工業區，有發達之交通網絡，包括南北走向的二號高速幹線及東西走向的七號高速幹線、港鐵、巴士及公共小巴。由此物業前往港鐵鑽石山站僅需五分鐘步程。

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。

於二零一九年十二月三十一日，該物業之租用率為100%。

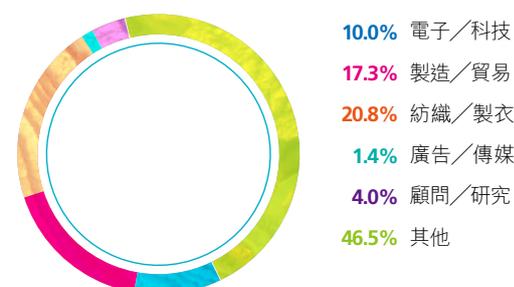
### 租約屆滿概況

(於二零一九年十二月三十一日)



### 按可出租總面積分析之租戶行業分佈

(於二零一九年十二月三十一日)





甲級寫字樓			商用物業		工商綜合物業		工業物業
1 都會大廈	2 泓富產業千禧廣場	3 創業街9號	4 泓富廣場	5 潮流工貿中心	6 創富中心物業(部份)	7 新寶中心物業(部份)	



運籌  
帷幄

## 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	<b>0.1828 港元</b>	0.1810 港元	1.0%
<b>主要財務數字</b>			
	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	<b>5.75 港元</b>	5.74 港元	0.2%
物業估值	<b>11,126,000,000 港元</b>	10,990,000,000 港元	1.2%
資產負債比率 <sup>1</sup>	<b>20.3%</b>	20.6%	(0.3%) <sup>2</sup>
<b>營運資料</b>			
	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	<b>462,300,000 港元</b>	446,800,000 港元	3.5%
物業收入淨額	<b>365,900,000 港元</b>	350,800,000 港元	4.3%
平均單位實際租金	<b>每平方呎 25.18 港元</b>	每平方呎 24.68 港元	2.0%
租用率(於十二月三十一日)	<b>97.3%</b>	97.6%	(0.3%) <sup>2</sup>
成本對收益比率	<b>20.9%</b>	21.5%	(0.6%) <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。



## 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
<b>甲級寫字樓</b>					
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%
<b>商用物業</b>					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,889	93.4%
<b>工商綜合物業</b>					
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%
<b>工業物業</b>					
新寶中心(部分)	新蒲崗	86,168	22	361	100.0%
<b>總計</b>		<b>1,275,153</b>	<b>498</b>	<b>11,126</b>	<b>97.3%</b>

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的租用率穩定維持於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。

## 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 千港元	租金相關收入 千港元	收益 千港元	物業收入淨額 千港元
<b>甲級寫字樓</b>				
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
<b>商用物業</b>				
泓富廣場	74,169	1,035	75,204	58,749
<b>工商綜合物業</b>				
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
<b>工業物業</b>				
新寶中心(部分)	15,261	2,179	17,440	13,049
<b>總計</b>	<b>404,603</b>	<b>57,711</b>	<b>462,314</b>	<b>365,866</b>

### 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增加所致。

### 物業收入淨額

報告年度內的物業收入淨額為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(定義見組成泓富產業信託的信託契約(「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。



## 管理層討論及分析

### 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%。

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%<sup>3</sup>。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**」)。

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。

<sup>3</sup> 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。

## 管理層討論及分析

### 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。

### 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。



## 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，已付地產代理作招攬新租戶的佣金總額為5,106,000港元。已付五大地產代理的佣金為2,931,000港元，佔已付佣金總額的57.4%，概述如下：

地產代理	服務性質	已付佣金 千港元	佔已付佣金 總額百分比
美聯物業	租賃	855	16.8%
仲量聯行有限公司	租賃	727	14.2%
高力國際物業代理有限公司	租賃	644	12.6%
澎達物業顧問行有限公司	租賃	361	7.1%
中原地產代理有限公司	租賃	344	6.7%
		2,931	57.4%

#### 五大承包商

於報告年度，泓富產業信託委聘承包商的服務合約總值為68,902,000港元。五大承包商的合約值為59,827,000港元，佔合約總值的86.8%，概述如下：

承包商	服務性質	合約值 千港元	佔合約總值百分比
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	39,982	58.0%
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	樓宇管理	11,288	16.4%
港基物業管理有限公司	樓宇管理	4,470	6.5%
進達車場管理有限公司	停車場營運	3,305	4.8%
富安營造有限公司	維修及保養	782	1.1%
		59,827	86.8%



雄厚實力  
耀目輝煌



## 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集團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 羅婉瑩**  
首席物業經理
- 2 王思雨**  
物業經理
- 3 鄧志勇**  
租務經理
- 4 楊天安**  
助理租務經理
- 5 黃苓斐**  
租務助理首席經理

- 6 黃麗虹**  
行政總裁
- 7 陳鎮國**  
租務經理
- 8 吳志華**  
資產管理助理總監
- 9 蕭傑夫**  
資產管理及投資經理
- 10 成偉傑**  
高級工程經理



可持續  
管理



## 環境、社會及管治

### 我們的理念

泓富產業信託相信，擁抱社會責任並付諸實踐，為本公司長期成功之要素。因此，我們致力於全面緊貼不同的環境、社會及管治標準，以推動我們的組織進步。我們與主要持份者積極合作，以對我們的社區、環境、租戶、員工及基金單位持有人展現我們的可持續發展核心價值——尊重、卓越、誠信及團隊合作。

我們擁有一套既定且完善的環境、社會及管治政策，將可持續性納入我們的房地產投資及營運決策。該等政策有助作出策略性的決定，並減低對環境及社會的影響，從而確保我們的業務負責任地及可持續地發展，並為社區帶來價值。我們相信，我們對企業社會責任計劃的矢志承諾及貢獻，將為投資者及員工帶來與我們緊密合作的信心。未來，我們計劃遵循企業公民的模式，並期望可為環境及社會帶來更大裨益。

### 本節內容

本節論述泓富產業信託在可持續發展方面所採取的環境、社會及管治表現及管理措施的重大範疇，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》編製。

於本節內，我們的物業組合包括泓富產業信託直接擁有及管理的七個資產，包括都會大廈、泓富產業千禧廣場、創業街9號、泓富廣場、潮流工貿中心、創富中心物業及新寶中心物業。

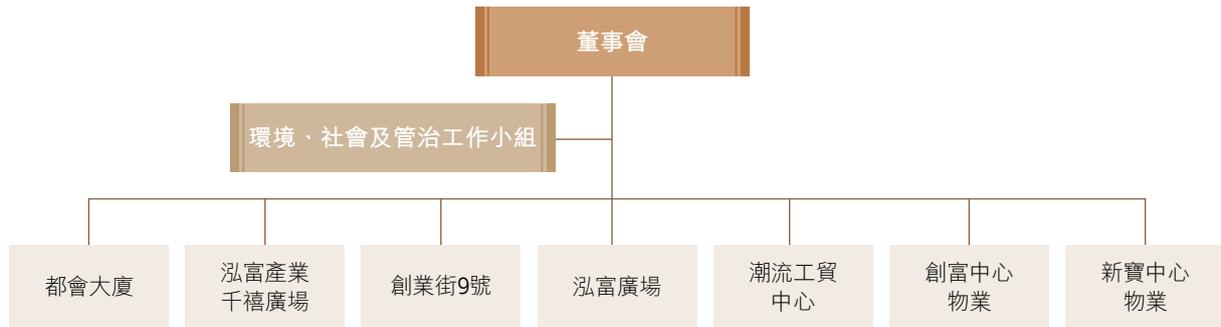
除另有說明外，本報告涵蓋我們於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日財政年度的環境、社會及管治措施及表現。

有關我們的企業管治的資料，請參閱第75頁「企業管治」章節。

## 環境、社會及管治

### 環境、社會及管治方面的管治與管理

#### 環境、社會及管治的管理架構



在泓富產業信託，我們相信企業的責任不僅是為基金單位持有人帶來財務回報，亦須要充分授權給員工及回饋社會。為推動可持續發展，各級人員(包括董事會、信託基金管理人及物業管理人)攜手協力，共同建立在環境、社會及管治方面的管治及管理架構。

董事會通過將環境、社會及管治考慮事宜納入其業務決策的考慮因素，負責就環境、社會及管治方面設定目標及制定策略，並批准最終報告。為協助他們定期評估泓富產業信託的環境、社會及管治表現，環境、社會及管治工作小組經已成立，以監督我們在相關方面的政策執行工作。工作小組由信託基金管理人的行政總裁及高級管理層組成，並向董事會匯報相關工作。在目前的工作小組架構下，資產管理團隊及物業管理人負責監察我們七項資產的環境表現，並識別綠色資產增值的機會。投資者關係團隊負責設計及執行有利於社會的企業責任項目。為了領導及監督年報內環境、社會及管治報告的編製工作，信託基金管理人及物業管理人密切合作以識別重大問題、完成數據收集程序及編撰報告。此外，我們亦已委聘獨立顧問協助我們的數據整合工作，並為我們日後的環境、社會及管治發展提供策略性建議。



## 環境、社會及管治

根據亞騰資產管理有限公司(「亞騰」)管理環境、社會及管治事宜的集團政策，我們對泓富產業信託於環境、社會及管治方面定下表現要求，當中包括以下各項：

### 亞騰的集團政策

#### 環境

##### 環境政策



亞騰的目標為管理及監察各類環境事宜的環境實踐，包括氣候變化的適應、溫室氣體減排、能源管理、水消耗、廢物管理及綠色辦公室管理。為了達到以上要求，泓富產業信託與物業管理人緊密合作，通過執行環境倡議或措施教育租戶。

#### 社會

##### 多元化及反歧視政策



亞騰堅持基於擇才錄用的公平僱傭程序，而不論年齡、種族、性別、宗教、國籍、性取向、家庭狀況、殘疾、醫療狀況或其他特徵。透過建立公平及互相尊重的工作環境，為員工提供平等的機會。獎賞及晉升取決於能力、表現、貢獻及經驗。

##### 避免童工及強制勞工政策



亞騰禁止以任何形式僱用13歲以下的勞工，且不容忍任何形式的強逼勞動，包括奴隸勞工、監獄勞工、契約勞工、抵債勞工，以及強逼加班工作。

##### 健康、安全及福利政策



亞騰重視僱員的健康及安全，致力提供安全的工作環境，並通過引入反吸毒工作場所政策禁止任何非法使用毒品。亞騰透過舉辦康樂活動，積極推廣工作與生活平衡，以及健康的生活方式，包括社交活動、健康講座及體育健身活動。

##### 表現評核政策



亞騰採用公開評核制度，主管及下屬可每年評核及討論他們的表現，以及他們對工作條件、培訓及未來的發展的期許。

##### 事業發展政策



亞騰重視僱員的事業發展及個人成長，並根據組織的需要向僱員推薦培訓活動。亞騰鼓勵僱員參加會議及研討會以獲取行業最新資訊，並與同行或潛在客戶建立聯繫。本公司亦制定資助計劃，支持僱員的持續教育。

##### 薪酬、補償及福利政策



亞騰每年進行薪金檢討，確保薪酬待遇具足夠的競爭力以挽留人才。亞騰亦提供各類補償及福利以吸引人才，並增加工作獎勵，例如獎金、員工退休福利、休假福利、醫療、牙醫、健康福利及保險福利等。

## 環境、社會及管治

### 管治

#### 反賄賂政策



亞騰不容忍任何不當行為，包括賄賂、反競爭、洗黑錢、欺詐及貪污。亞騰要求所有僱員遵守《行為準則》，並以符合亞騰價值觀的態度行事。

#### 利益衝突政策



亞騰採用嚴格的程序應對風險，從而防止任何潛在的利益衝突。本公司審核委員會將就所有關連方交易持續進行審慎的審查，而有關交易必須獲審核委員會的批准。

#### 欺詐風險管理架構



亞騰在詐騙風險管理架構下，建立了嚴格的內部監控機制，包括僱用、評核及補償僱員、與客戶、供應商及持份者的業務關係，以及業務策略及營運，以管理欺詐風險。亞騰明確定立識別及評估固有及潛在欺詐風險的程序，並已載入風險承受能力評估冊。

#### 舉報人政策



亞騰已制定舉報人政策，鼓勵僱員及外間人士遇到任何懷疑與商業道德有關的可能不當行為時直接向董事會報告。

#### 網絡安全政策



亞騰知悉對網絡風險日益增加的憂慮及其對本公司業務的潛在威脅，並遵循適當及合法使用亞騰資訊科技(「資訊科技」)基礎架構及系統。資訊科技政策的制定提供有效使用電子通訊、電腦、資訊科技及網絡系統的指引，以維護電腦、網絡、數據及所有資訊科技產權。

### 風險管理

有效的風險管理對達致泓富產業信託的策略性目標至關重要。為減輕營運過程的業務風險，我們實施企業風險管理框架，該框架採納一個有系統及標準化的方法，為風險管理提供明確的責任及問責架構，當中包括三個主要部分，包括風險管治、風險基礎架構及風險負責的監管。審核委員會協助董事會監督及監控企業風險管理框架及程序的實施及效能、批准風險承受能力評估冊、檢討對風險的回應，並制定風險管理策略。目前，我們的企業風險管理系統包含有關物業管理層面的人才管理及健康和安全管理。未來，我們計劃將更多的環境及社會考慮因素納入我們的企業風險管理系統。



## 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

置身於物業管理行業中，泓富產業信託在營運過程中需面對各種不同的持份者，包括基金單位持有人、租戶、買賣商、服務供應商、供應商、僱員及社區人士。我們相信，回應持份者的關注使我們可持續改善營商實務及維持良好的關係。此外，他們的見解及意見對重新確認我們的業務重點及制定長期可持續發展政策至關重要。

有鑒於此，信託基金管理人定期與我們的主要持份者團體互動，並通過不同方式收集他們的意見。

<p>基金單位持有人</p>	<p>社區人士</p>	<p>租戶</p>	<p>僱員</p>	<p>買賣商、 服務供應商、 供應商</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 股東大會及座談會</li> <li>• 業績發佈會</li> <li>• 公司網頁</li> <li>• 投資者研討會／會議</li> <li>• 物業導賞團</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 社區義工</li> <li>• 捐助及學習計劃</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 交流活動（如運動同樂日、節日推廣活動）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 集體活動（週年春茗聚餐、團隊合作建立活動）</li> <li>• 企業培訓</li> <li>• 年度表現回顧</li> <li>• 面談</li> <li>• 員工參與活動（例如春茗聚餐、義工活動）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 會議</li> <li>• 實地探訪</li> </ul>

## 環境、社會及管治

### 與基金單位持有人溝通

一個投資信託基金的成功有賴於基金單位持有人的支持。我們定期透過不同途徑(包括但不限於上述所列的方式)公佈泓富產業信託的財務表現,以及整體環境、社會及管治表現。透過與基金單位持有人的有效溝通,我們致力建立信任,並且維持透明和公正的企業管治。

週年大會



投資者座談會



分析師簡報會



物業導賞團



新聞簡報會





## 環境、社會及管治

### 重大性分析

為了更有效了解與泓富產業信託相關的環境、社會及管治議題，我們已於二零一六年進行重大性分析，據此，我們考慮了廣泛業務代表的期望。

為徵集內部及外部持份者的觀點，我們透過網上問卷調查邀請他們為各項環境、社會及管治議題評分，按重要性從1(完全不重要)至6(非常重要)排序。此外，我們於編製重大議題列表時使用了有關環境、社會及管治的定期溝通及與持份者進行深入訪談的結果。

我們於報告年度已更新重大議題列表，並以同業分析作為額外考慮參數，以更有效分辨泓富產業信託的重大環境、社會及管治議題。

以下議題乃按其對泓富產業信託及其持份者的相關性及重要性而予以識別及排序：

環境、社會及管治層面	議題
<b>環境</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 能源效益</li> <li>• 溫室氣體減排</li> <li>• 水資源管理</li> </ul>
<b>社會—僱傭及勞工實務</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 僱員關係(包括僱員薪酬及福利、勞工標準等)</li> <li>• 職業健康及安全</li> <li>• 員工培訓及教育</li> </ul>
<b>社會—服務責任</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 租戶滿意度</li> <li>• 租戶健康及安全</li> </ul>
<b>社會—社區人士</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 社區投資</li> </ul>
<b>管治—經營實務</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 租戶資料私隱保護</li> <li>• 供應鏈管理</li> <li>• 防止貪污</li> </ul>

## 環境、社會及管治

### 關懷社區

#### 回饋社會

成功的業務不僅為公司及其股東創造利潤，亦能與社區共享成果。我們在發展業務的同時亦致力為社會帶來正面的影響。二零一九年，泓富產業信託連續5年或以上獲香港社會服務聯會頒發「同心展關懷」標誌，以認同我們於社區服務的優秀表現。



我們的員工參加「商界展關懷」社區伙伴合作展2019，從而與香港不同公司就企業社會責任交換意見。

在五月份，泓富產業信託參加於香港會議展覽中心舉行的「商界展關懷」社區伙伴合作展2019。展覽攤位主題圍繞社會服務、社企及可持續發展，讓參加者了解其他擁有相似目標的企業所推行的社區夥伴計劃，並開拓可能的社區夥伴合作機會及企業社會責任方案。

#### 都會大廈捐血日

泓富產業信託致力支持所有社區服務計劃。在九月份，我們與香港紅十字會輸血服務中心合作於都會大廈舉辦捐血日，在大廈內設立流動捐血中心。我們連續第二年舉辦租戶捐血活動，並獲租戶積極響應，共有43人參與。



租戶參與都會大廈捐血日



## 環境、社會及管治

### 員工參與

我們鼓勵員工參與各類社區活動，並達致工作與生活平衡。於本報告年度內，我們的員工參與各類義工服務活動，例如低收入家庭的耕作經驗及禪繞工作坊，以及高中生的商業營運工作坊，累計義工時數達447小時。

### 義務工作發展局2019國際義工日嘉許禮

本公司連續三年獲義務工作發展局頒發嘉許狀，以表揚我們對義工服務的貢獻。嘉許狀不僅認同我們的努力，亦鼓勵我們繼續對社區作出貢獻。



本公司於2019國際義工日嘉許禮獲頒發嘉許狀



## 環境、社會及管治

### 員工捐血日 — 團體捐助類別

我們一直鼓勵員工積極參與捐血活動。在今年初，泓富產業信託的團隊成員到訪香港紅十字會中區捐血站捐血。此外，我們定期舉辦捐血活動，幫助有需要人士。



我們的員工到中區捐血站捐血。



### 建立盡心盡力的義工團隊

為與社區建立更緊密的聯繫，泓富產業信託與非牟利機構合作提供社區服務。透過舉辦一系列的活動，凝聚員工的力量，並建設社區精神。以下為我們的二零一九年社區活動摘要：

#### 為學生舉辦禪繞畫工作坊

基督教香港信義會（「信義會」）是提供多元化及創新服務的綜合社會服務機構，我們與信義會青年職涯發展服務合作，愛護和關懷基層及弱勢社群。在四月份，我們於泓富廣場為低收入家庭學生舉辦禪繞畫工作坊。禪繞畫為一種易學又有趣的繪圖方法，利用結構性的圖案平和思緒，有助提高集中力。員工在工作坊期間亦向學生介紹泓富廣場的綠化設施，以推廣環保意識。



員工與學生一同完成禪繞畫。



## 環境、社會及管治

### 為青年舉辦商業體驗計劃

泓富產業信託與信義會攜手合作，為青年舉辦師友計劃，以發展學生的領導才能，讓他們更深入了解商業社會。承接首年師友計劃成功舉辦，我們調整計劃內容及結構，以提升學生的學習體驗。商業體驗計劃已分為四個階段舉行。

**第一階段：** 我們在泓富廣場舉辦導賞團，讓高中生了解本公司的業務營運。我們亦與學生進行交流，為學生的升學及未來就業發展提供意見。



為學生舉辦導賞團以了解泓富產業信託之業務營運。

**第二階段：** 為使學生具備創業所需的實用技能，我們邀請學生隊伍參與肥皂及唇膏的生產過程，讓學生加深了解產品特性。活動亦為學生的團隊合作建立活動，而他們可於互動中了解隊友的長處。



學生參與「肥皂及唇膏」工作坊，學習將於其業務推廣之產品的生產過程。

## 環境、社會及管治

**第三階段：** 隨著學生對產品有更深的認識，他們會編寫業務計劃書及提出他們對推廣產品之意見及業務策略。我們的義工團隊化身導師，為學生提供有關修改計劃書的指導及建議。



學生向我們的員工導師匯報他們的業務計劃書。

**第四階段：** 為實踐計劃書，學生於七月在泓富廣場經營及推廣其業務，為期兩天。表現優秀的學生獲頒發嘉許獎狀。該計劃對學生而言為良好的體驗，讓他們學習如何於現實世界經營業務。團隊合作亦加強學生們的人際關係及溝通技巧。



透過於泓富廣場經營銷售攤位，學生實踐其業務理念。



## 環境、社會及管治

### 關懷環境

#### 管理環境表現

泓富產業信託的核心任務乃為我們的基金單位持有人創造最大的利益，並為人們提供適宜工作及休閒的環境。在管理物業組合的過程中，我們注意到環境保護對創建可持續發展空間的重要性日增。在近年的資產增值措施中，我們把「向社區推廣綠色生活」的概念融入至我們工作文化中不可或缺的其中一部分，亦視為我們的五大基礎目標之一。隨著我們持續擴展現有資產基礎，我們計劃將環境足跡與可出租總面積脫鉤。

為進一步定立標準的環保措施及就其提供全面的指引，我們的物業管理人已制定環境保護政策。根據該政策，我們的營運需嚴格遵守相關的環境法例及法規，包括(但不限於)《能源效益條例》(第610章)、《廢物處置條例》(第354章)、一九八五年的《關於保護臭氧層的維也納公約》(經一九八七年的議定書補充)(第十一版(二零一八年))等。該政策指出，物業管理人將需要向僱員提供環保培訓、採購環保物料，以及邀請租戶合作。此外，我們亦制定綠色採購政策，就如何進一步擴大我們於供應鏈沿線之影響力提供良好的示例。

為實踐我們的綠色承諾，我們的物業管理人已設立一個ISO 14001 認證環境管理系統。系統包括定立了有關環境保護的環境管理手冊、程序及指引。在營運過程中，我們的物業管理人致力減低能源及資源消耗，並推廣循環再用的理念。為確保措施能有效實施，物業管理人已設立環境管理委員會，以監察其環保表現。

#### 減低能源消耗及溫室氣體排放

樓宇的能源消耗佔香港絕大部分溫室氣體排放。因此，物業經營者急需減少能源需求。我們已採納不同的環保舉措，務求達致減少能源消耗及提高能源效益。舉例而言，我們的物業管理人已制定一系列環保措施，以於其辦公室營運中執行綠化辦公室。措施包括鼓勵雙面列印、回收印刷紙、使用高效節能的辦公室設備及張貼標籤及指示以推廣環保意識。

此外，我們的物業已進行若干資產增值計劃，如安裝隔熱玻璃牆及具能源效益的製冷機組，以減低能源需求。為了更有效地控制能源使用以提高能源效率，我們亦已採用智能樓宇管理系統以及行動偵測器，關掉我們資產的非必要電燈，升降機及其他設施。這有助避免於晚上使用任何非必要能源。

	二零一八年	二零一九年
電力消耗(千瓦時)	7,333,776	<b>6,944,460</b>
能源消耗密度(千瓦時/平方呎)	5.75	<b>5.45</b>
溫室氣體排放(噸二氧化碳當量)	4,388.64	<b>4,151.37</b>
溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量/平方呎)	0.0034	<b>0.0033</b>

## 環境、社會及管治

### 保育水資源

認知保育水資源的重要性，我們持續於我們的資產尋找不同的節約用水機會。利用先進的技術，我們已安裝不同設備，如於洗手間的自動感應器洗手盆，以提高我們物業的用水效益。

	二零一八年	二零一九年
耗水量(立方米)	9,539	8,634
耗水密度(立方米/平方呎)	0.0075	0.0068

### 綠化我們的物業

抱持環境保護並非一定會損害商業利益的信念，我們將環保考量融入我們的物業設計當中。我們已為資產之物業進行綠化，如大堂設有直立式綠化牆及天台花園，此舉不僅提供生態健康的特點，亦為我們的租戶及使用者創建一個賞心悅目的環境。

我們亦為直立式綠化牆配置海綿土及灌溉系統，管道貫通植物後牆身的頂部及底部。該系統能每月灌溉植物兩次，確保植物擁有良好健康的生長條件。

此外，我們的天台花園能使租戶心境愉悅。每當我們的有機種植農場出現間置空間，我們便會邀請租戶申請以進行種植活動，而成功申請者將各獲分配一個種植箱。另外，我們亦舉辦季度種植活動，參加者對該等活動的反應良好。

### 限制廢物的產生

我們致力減少產生的廢物數量。為達致該目標，我們已於日常業務營運中採用3-R策略，即減廢(Reduce)、重用(Reuse)及循環再用(Recycle)。為避免非必要之採購，我們每年於物業回收及重用聖誕樹。透過張貼推廣海報及訂立指定回收範圍，我們提高租戶對回收廢物及減少運往堆填區廢物之意識。此外，我們亦參與環境保護署(「環保署」)的電腦及桃花回收計劃。

採用回收計劃後，廢料產生及減少之成果如下：

	二零一八年	二零一九年
<b>無害廢物</b>		
耗用紙張(公斤)	938	997.6
回收紙張*(公斤)	5,819	4,983
耗用碳粉匣廢料(個)	5	10
回收碳粉匣廢料(個)	5	10
<b>有害廢物</b>		
更換光管(支)	738	798
回收光管(支)*	295	392
回收電腦廢料(件)	22	0

\* 包括租戶之回收數字



## 環境、社會及管治

### 租戶及外界人士的參與

為使我們的環保工作能達致協同效應，我們邀請租戶及其他相關人士參與我們的環保倡議並與我們合作。我們將環保宣傳擴展至社區。年內，我們與信義會合作舉辦不同教育活動。透過舉辦該等活動，我們期望讓公眾了解大自然寶貴之處，並展開低碳生活。

### 參觀農場

在十二月份，我們與信義會合作，於元朗「一對手農舍」為來自低收入家庭的學生舉辦參觀農場的活動。我們的員工及學生一起耕種，並享受新鮮的即摘蔬菜及餃子午餐。該活動為彼等提供暫時遠離繁囂的機會，享受有機耕種的樂趣，獲取低碳、本地農產品之益處。



我們的員工與學生於一對手農舍一起耕種。



我們的員工協助學生準備手做餃子。

### 綠化設施導賞

在四月份，我們於泓富廣場為一班來自弱勢社群的小學生及其家長舉辦導賞團，藉此提高他們的環保意識。參加者在活動中參觀了物業的綠化設施，包括綠化牆、天台花園、水耕有機農場及可再生能源發電機組。

此外，我們於通訊向租戶提供有關環保的資訊及綠色小提示，宣傳節能及可持續發展之生活方式。我們也邀請租戶參與我們舉辦的各項環保活動，例如季度天台種植活動等。為加強我們與租戶的合作關係，我們亦歡迎租戶及外界對物業提出環保的意見及建議，從而達致持續改善。



學生於泓富廣場參加提高環保意識的導賞團。

## 環境、社會及管治

### 關懷租戶

#### 租戶參與

我們一直珍惜並致力促進與租戶長遠互信的關係。在十一月份，我們舉辦一年一度的租戶參與活動 — 運動同樂日，我們於同樂日舉辦堆疊遊戲及街機籃球遊戲。該活動為我們的員工提供與租戶積極互動的平台，並與租戶建立更緊密的業務關係。



我們的租戶與員工利用繩索將積木堆疊成塔。



我們提供食物及飲品招待運動同樂日參加者。



我們的員工與租戶組隊暢玩街機籃球遊戲。



## 環境、社會及管治

### 資料保護及私隱

物業管理企業必定涉及收集個人敏感資料。因此，我們保證於日常營運中加倍謹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(486章)及其他有關規定外，我們的物業管理人已制定個人資料及機密資料處理程序，以處理所收集的資料及避免資料外洩。為提高數據風險及保障資料的意識，持續或定期接觸個人資料的人員均定期獲提供適當培訓。

於報告年度，並無洩漏資料或侵犯私隱事件的記錄。

### 處理投訴

為提高解決投訴的效率及成效，我們已就此採納一套工作指引。租戶可透過郵件、電話、傳真、電郵，或親自提出意見或要求。我們會於接獲資料後即時採取行動，為租戶提供糾正及防範方案。此外，我們將跟進有關事項，以確保投訴獲解決。整個處理程序會存檔作未來參考之用，而處理過程中收集的所有個人資料將對外保密，任何未經授權人士均不能取得有關資料。二零一九年，我們接獲一宗經證實有關租戶天花板滲水而針對物業管理服務作出的投訴。該投訴已獲處理及調查，並已徹底及具效率修正有關問題。我們其後聯絡租戶，確保投訴已獲妥善解決，並已就處理程序存檔。

### 租戶滿意度

租戶的意見及建議有助改善我們的服務，故我們對此加以重視。我們藉年度租戶滿意度調查審視租戶的滿意率，並適時給予回覆。根據本報告年度的租戶滿意度調查，我們的物業管理服務獲評為非常滿意。正如上文所述，我們已訂立工作指引，以盡快處理投訴及查詢，並採取跟進行動保證事件獲解決。有關做法有助確保客戶滿意我們的服務。

### 租戶健康及安全

我們致力為租戶提供健康及安全的體驗。於各資產保持優質衛生狀況對租戶健康而言至關重要。舉例而言，機械通風及空氣調節系統(MVAC)系統的空氣配送組件會定期清潔，確保空氣過濾功能良好。於報告年度，我們所有全資擁有物業均按室內空氣質素檢定計劃認可為「良好」級別。為確保租戶安全，我們每月進行安全視察及檢查，並定期於各個物業資產安排火警演習及自動體外心臟去纖維性顫動法(AED)培訓，以教導租戶及員工處理緊急情況的方法。

## 環境、社會及管治

### 關懷員工

#### 保護僱員的權利

員工是集團業務成功的關鍵，我們致力為員工提供支持，並建立包容及互相尊重的工作環境。為保障他們的權利，我們嚴格遵守僱傭條例(57章)、僱員補償條例(282章)及反歧視法例。我們已編製僱員手冊，釐清及闡釋僱員的權利及責任。僱員手冊包含有關賠償、招聘、晉升、工時、假期、平等機會及反歧視的資料。此外，我們尊重僱員參與任何組織或進行集體談判的自由及權利。我們嚴禁任何形式的童工及強迫勞動。集團於本年度並無錄得相關違法個案。

招聘方面，我們採納僱用常規以確保公平。我們不容忍任何形式的歧視，不論年齡、種族、性別、宗教、祖籍、性取向、家庭狀況、殘疾、健康狀況及其他特質，我們均為僱員提供平等機會。本公司堅持以高道德標準營運業務。我們期望員工遵守行為守則，避免於工作場所作出任何不道德行為。此外，我們亦舉辦關於多元文化及共融的工作坊，以提高員工構建共融工作場所的意識。

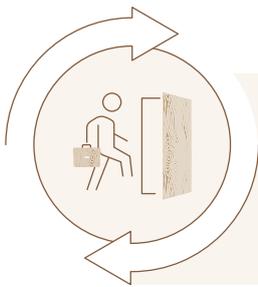
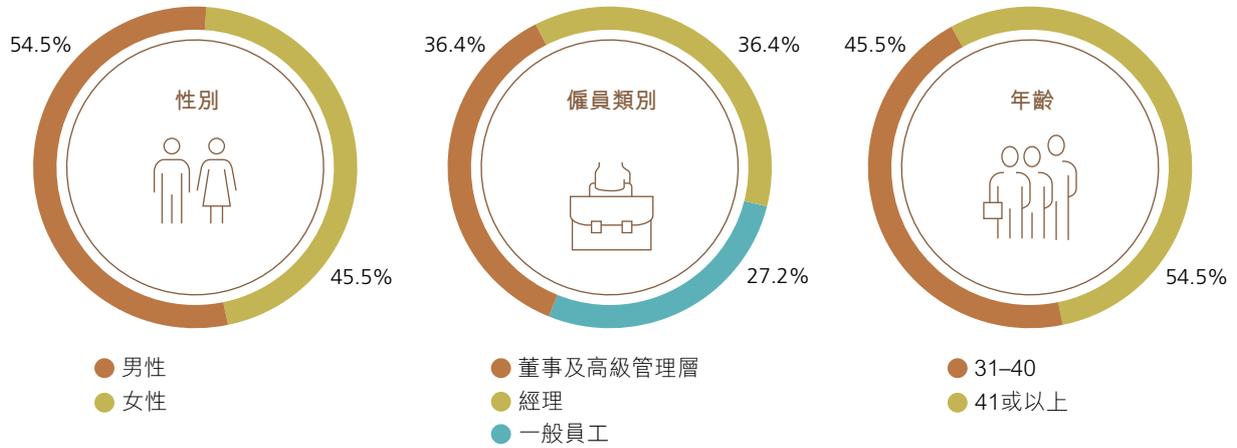
為歡迎新僱員並協助他們認識公司的營運及文化，我們為所有新員工舉辦入職培訓計劃。透過介紹公司歷史、業務、核心價值及經營宗旨，新僱員可了解他們的工作崗位及公司的期望。

為營造正面的工作環境，本集團於二零一九年進行僱員福利調查，以便了解僱員對提升僱員活動、福利及福祉的意見。因應調查結果，我們擴大了數碼及綠色公共空間工作環境，並將員工醫療計劃升級，提供各種免費健康檢查，如視力檢查及眼睛護理，以及身體健康檢查。



## 環境、社會及管治

### 按類別劃分的總員工人數



員工流失率：

**0%**

### 員工凝聚力

我們重視團隊合作，並鼓勵僱員維持工作與生活之間的平衡。我們藉舉辦年度春茗、團隊合作建立活動及休閒興趣工作坊(如香薰療法工作坊)激勵員工並加強他們的參與度。我們亦鼓勵員工參加健身訓練課程，以強身健體。



員工出席手工香薰療法工作坊，認識不同精油，以及安全並負責任地使用精油的方法。

## 環境、社會及管治

### 二零一九年泓富產業信託凝聚日

二零一九年，我們為員工舉辦泓富產業信託凝聚日，在日常工作環境以外提供聯擊友誼的機會，加強團隊合作及溝通。

為促進僱員健康及福祉，我們於健身中心提供全身抗阻力訓練(TRX)，幫助員工改善新陳代謝、增強肌肉及減壓。此外，我們於訓練後與同事於私房菜館享用豐富晚餐，共度美好時光。



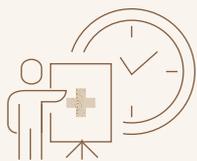
員工參與健身訓練課程。

### 維持工作場所安全及健康

為保障員工安全及健康，我們致力採取有效措施及採納合理可行的管理措施，消除工作場所的危害。我們所有業務營運均遵守職業安全及健康條例(509章)及其他相關法例。我們設有反血汗行為守則，防止剝削員工，亦已採納反吸毒工作場所政策，為僱員提供更安全、更健康，而且工作效率更高的工作環境。我們的物業已採納健康及安全政策，以及獲ISO 45001認證的安全及健康管理系統。我們已進行安全審核，為評核安全及健康管理系統蒐集數據，以證明其屬有效可靠。於二零一九年，物業管理人獲職業安全健康局(職安局)頒發良好工作場所整理優異獎，嘉許我們致力改善工作場所安全健康。

此外，我們亦於職安局舉辦的職業健康大獎中獲頒聽覺保護大獎，表揚我們堅持於工作場所保護聽覺所付出的努力。

我們委聘獨立安全顧問進行定期安全檢查，並就目前的安全及健康管理系統提出意見。檢查過程中識別出滑倒、絆倒及跌倒、刺傷及割傷，以及被移動物件撞傷等潛在隱患。檢查結果於每月舉行一次的會議披露，確保所有僱員知悉有關安全及健康事宜。



健康與安全相關培訓  
總時數：

**88** 小時

我們的健康及安全管理委員會由總經理領導，並由各級別員工組成，以促進安全及健康管理系統的實施。我們致力達致零死亡率的工作環境。委員會推廣職業安全與健康，並定期評估各物業防止事故的對策。為減低上述安全檢查所識別的隱患風險，我們舉辦有關安全準則及緊急程序的培訓，提高對安全與健康、火災及安全使用化學品及電器的意識。年內，我們的物業管理員工參加急救培訓、安全檢查培訓及金屬棚架裝置及拆卸訓練，訓練時數合共88小時。此外，集團每季度發行通訊向員工介紹最新安全與健康常規及行業趨勢。



## 環境、社會及管治

為表揚我們持續保持工作場所健康舒適所作出的努力，都會大廈、泓富產業千禧廣場、泓富廣場及潮流工貿中心已獲頒發室內空氣質素檢定證書計劃的「良好級」認證。我們亦注重供應鏈的安全及健康。我們要求承包商簽署並遵守我們的招標及報價文件所包含的承包商安全規則。

### 豐富事業及個人經驗

員工於年度評估與主管回顧他們的工作表現。雙向溝通有助僱員了解集團對他們的期望，同時讓主管明白員工面臨的困難。表現出色的僱員會獲得年度加薪，如有空缺亦會獲晉升，以提升員工動力及士氣。

我們為員工提供學習及發展機會，重視他們的專業及個人成長。除入職培訓及安全訓練外，我們鼓勵僱員參與內部及外部專業培訓，加強技能及知識。年內向員工提供有關核證、打擊洗黑錢、監管及合規等專業培訓。為確保公司管理層緊貼市場動態，我們的管理層致力參與不同高管培訓課程及持續專業發展課程。我們採納目標設定活動，助他們清晰聚焦自身的事業抱負。

### 二零一九年因工傷損失工作日數

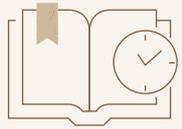


### 二零一九年涉及死亡人數



## 環境、社會及管治

總培訓時數



**192**  
小時

平均培訓時數



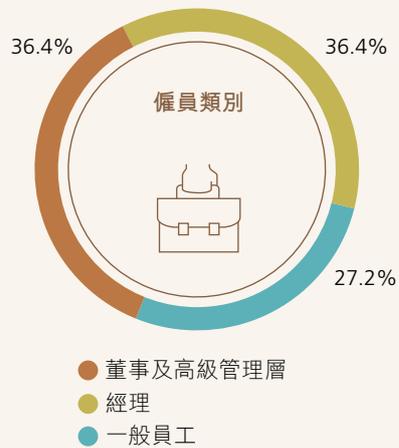
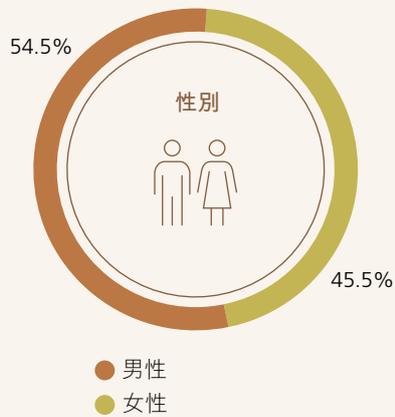
**17.5**  
小時

僱員受訓百分比



**100%**

按類別劃分二零一九年的受訓僱員百分比



按性別及僱員類別劃分二零一九年的平均培訓時數





## 環境、社會及管治

### 為可持續發展達成其他責任

#### 供應鏈管理

我們相信將環境、社會及管治的承諾延展至我們的物流網路可為我們創造最高價值。因此，我們監察訂約方的環境、社會及管治表現，確保各方均遵照我們採購政策中有關人權、勞工守則及環境表現的規定。

泓富產業信託運作手冊為我們闡明採購及供應商甄選流程的內部指引文件。我們定期進行實地視察，按我們的標準評核訂約方的社會責任。除可持續標準外，我們亦考慮獲挑選供應商交付項目的能力，確保租戶獲得優質服務。

為了全方位提升供應鏈的環境、社會及管治表現，我們通過制定企業層面的環境、社會及管治政策，加強各單位之間的協調，包括主動取得相關認證、定期進行實地視察，以及為合約工人提供保護裝備及實地安全簡介。

#### 打擊貪污

我們的企業操守準則為一系列載有僱員於工作場所的責任及正當行為的政策。我們遵守防止賄賂條例(201章)，絕不容忍任何包括賄賂、利益衝突、反競爭、洗黑錢、欺詐及貪污等不當行為。因此，我們已於操守準則加入反貪污政策，為僱員如何在不違法的情況下處理禮物及款待提供實務指引。我們規定員工每年簽署合規聲明，於二零一九年並無呈報有關貪污行為的訴訟案件。

為促進良好管治的文化，我們已制定舉報機制，以免對就組織內懷疑不當行為提出質疑的舉報人作出任何形式的報復。所有指控均會進行獨立調查以作出合適跟進行動，而舉報人的身分會保密。此機制有助我們以合法及合乎道德的方式進行業務。

## 環境、社會及管治

### 附錄 — 香港交易所環境、社會及管治報告內容索引

指標		參考	頁數	註釋
<b>A. 環境</b>				
<b>A1 層面：排放物</b>				
一般披露		關懷環境 — 管理環境表現	51–53	
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據	不適用		空氣排放物對我們營運並不重大
關鍵績效指標 A1.2	溫室氣體總排放量	關懷環境 — 減低能源消耗及溫室氣體排放	51	
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量	關懷環境 — 限制廢物的產生	52	
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量	關懷環境 — 限制廢物的產生	52	
關鍵績效指標 A1.5	減低排放量的措施及所得成果	關懷環境 — 減低能源消耗及溫室氣體排放	51	
關鍵績效指標 A1.6	處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	關懷環境 — 限制廢物的產生	52	



## 環境、社會及管治

指標		參考	頁數	註釋
<b>A2 層面：資源使用</b>				
一般披露		關懷環境 — 減低能源消耗及 溫室氣體排放；保育水資源	51-52	
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及間接能源 總耗量	關懷環境 — 減低能源消耗及 溫室氣體排放	51	
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量	關懷環境 — 保育水資源	52	
關鍵績效指標 A2.3	能源使用效益計劃及所得成果	關懷環境 — 減低能源消耗 及溫室氣體排放	51	
關鍵績效指標 A2.4	提升用水效益計劃及所得成果	關懷環境 — 保育水資源	52	
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量	不適用		包裝材料對我們營運 並不重大
<b>A3 層面：環境及天然資源</b>				
一般披露		關懷環境	51-53	
關鍵績效指標 A3.1	業務活動對環境及天然資源的 重大影響及已採取管理有關 影響的行動	關懷環境	51-53	
<b>B. 社會</b>				
<b>B1 層面：僱傭及勞工常規</b>				
一般披露		關懷員工 — 保護僱員的權利	56	
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別 及地區劃分的僱員總數	關懷員工 — 保護僱員的權利	57	香港為本報告涵蓋之 業務營運的唯一 地點。
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分 的僱員流失比率	關懷員工 — 保護僱員的權利	57	
<b>B2 層面：健康與安全</b>				
一般披露		關懷員工 — 維持工作場所 安全及健康	58	
關鍵績效指標 B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	關懷員工 — 維持工作場所 安全及健康	59	
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數	關懷員工 — 維持工作場所 安全及健康	59	

## 環境、社會及管治

指標		參考	頁數	註釋
關鍵績效指標 B2.3	職業健康與安全措施	關懷員工 — 維持工作場所安全及健康	58–59	
<b>B3 層面：發展及培訓</b>				
一般披露		關懷員工 — 豐富事業及個人經驗	59	
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	關懷員工 — 豐富事業及個人經驗	60	
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	關懷員工 — 豐富事業及個人經驗	60	
<b>B4 層面：勞工準則</b>				
一般披露		關懷員工 — 保護僱員的權利	56	
關鍵績效指標 B4.1	檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	關懷員工 — 保護僱員的權利	56	
關鍵績效指標 B4.2	在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	關懷員工 — 保護僱員的權利	56	
<b>B5 層面：供應鏈管理</b>				
一般披露		為可持續發展達成其他責任 — 供應鏈管理	61	
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目	為可持續發展達成其他責任 — 供應鏈管理	61	
關鍵績效指標 B5.2	有關聘用供應商的慣例及供應商數目	為可持續發展達成其他責任 — 供應鏈管理	61	
<b>B6 層面：產品責任</b>				
一般披露		關懷租戶；為可持續發展達成其他責任	54–55	
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	不適用		此項關鍵績效指標對公司業務不重要



## 環境、社會及管治

指標		參考	頁數	註釋
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	關懷租戶 — 租戶滿意度	55	
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	不適用		此項關鍵績效指標對公司業務不重要
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	關懷租戶 — 處理投訴	55	
關鍵績效指標 B6.5	消費者資料保障及私隱政策	關懷租戶 — 資料保護及私隱	55	
<b>B7 層面：反貪污</b>				
一般披露		為可持續發展達成其他責任 — 打擊貪污	61	
關鍵績效指標 B7.1	於報告期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	為可持續發展達成其他責任 — 打擊貪污	61	
關鍵績效指標 B7.2	防範措施及舉報程序	為可持續發展達成其他責任 — 打擊貪污	61	
<b>B8 層面：社區投資</b>				
一般披露		關懷社區 — 回饋社會	46	
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇	關懷社區 — 回饋社會	46-50	
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源	關懷社區 — 回饋社會	47	

## 榮獲獎項



### 環境保護

1. 中銀香港企業環保領先大獎 • 證書  
中銀香港
2. 樹木保育計劃 • 證書  
香港環境保護協會
3. 電腦及通訊產品回收計劃 • 證書  
環境保護署
4. 室內空氣質素檢定證書 • 證書 (良好級)  
環境保護署
5. 戶外燈光約章 • 鉑金級  
環境局

### 社會及社區

6. 2019良好工作場所整理比賽 • 證書  
職業安全健康局
7. 職業健康大獎 — 聽覺保護大獎 • 證書  
職業安全健康局
8. 2019國際義工日嘉許禮 • 嘉許證書  
義務工作發展局
9. 商界展關懷 • 商界展關懷5年+標誌  
香港社會服務聯會
10. 第十屆香港傑出企業公民獎 • 優異獎  
香港生產力促進局



## 榮獲獎項

### 管治及服務

#### 11. 卓越設施管理獎

- 卓越獎
- 優異獎

香港設施管理學會

#### 12. 西九龍最佳保安服務選舉

- 三星級管理物業獎
- 榮譽級管理物業獎

西九龍總區防止罪案辦公室

#### 13. 港島總區最佳保安服務選舉 • 優秀保安服務 — 工商物業

港島總區防止罪案辦公室

#### 14. 香港投資者關係協會第五屆投資者關係大獎2019 • 優秀證書

香港投資者關係協會

#### 15. 滙豐營商新動力（環境、社會及管治）獎2019 • 證書

商界環保協會

### 其他

#### 16. Vision Awards — 2018/19年報比賽

- 鉑金獎
- 全球報告100大 — 排名12

League of American Communications Professionals LLC (LACP)

11



13



12



14



15



16



## 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69歲，為泓富資產管理有限公司(「信託基金管理人」)之主席。彼為信託基金管理人之控股公司亞騰資產管理有限公司(其股份已於二零一七年四月十九日撤銷上市)之創始主席及董事。趙博士亦擔任置富產業信託(現時於香港上市，並於二零一九年十月二十一日前於新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司之非執行董事、ARA Asia Dragon Fund 管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited之董事。趙博士於一九九七年加入長江集團，現為長江實業集團有限公司(於香港上市)之執行董事、執行委員會委員及提名委員會成員，主管房地產銷售、市場推廣及物業管理部門。



趙國雄  
主席兼非執行董事

趙博士於香港及多個國家累積逾40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。趙博士為皇家特許測量師學會資深會員、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副主席、加拿大特倫特大學工商管理學系名譽院士、新加坡管理大學於中國成立之國際諮詢理事會之成員、英國劍橋大學土地經濟學系高級客席院士、中山大學藥學院名譽教授及香港浸會大學工商管理學院客席教授。趙博士曾任中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常務委員。

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63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)之聯合創辦人、集團行政總裁兼執行董事。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(現時於香港上市，並於二零一九年十月二十一日前於新加坡上市)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)管理人亞騰(新達城)管理有限公司之非執行董事，以及德華工業控股有限公司(於新加坡上市)之獨立董事。



林惠璋  
非執行董事

## 董事及高級管理人員之履歷資料

林先生為新加坡國際會展中心有限公司、亞太房地產協會(APREA)、新加坡國立大學房地產學系諮詢委員會、Straits Real Estate及林云基金會之主席。彼為Jurong Spring Citizens' Consultative Committee及新加坡證券投資者協會(SIAS)贊助人。彼亦為新加坡中華總商會之產業委員會理事會成員。

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全球大獎二零一六年度業界人物：亞洲、新加坡二零一二年安永企業家大獎及二零一二年新加坡商業大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)。林先生於二零一七年獲新加坡總統頒授公共服務獎章(PBM)，以表揚其對社會的貢獻。

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47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。在獲委任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前，黃女士曾擔任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。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。



黃麗虹  
執行董事兼行政總裁

## 董事及高級管理人員之履歷資料

### 馬勵志

非執行董事

馬勵志先生，現年52歲，為信託基金管理人非執行董事及專責(財務)委員會成員。彼為置富產業信託(現時於香港上市，並於二零一九年十月二十一日前於新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司之非執行董事，以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集團，現擔任長江實業集團有限公司(於香港上市)之執行委員會委員兼企業業務發展部總經理。

馬先生於不同行業的業務管理累積逾30年經驗。彼為香港明愛賓館及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。



馬勵志  
非執行董事

### 藍鴻震

獨立非執行董事

藍鴻震博士，現年79歲，為信託基金管理人獨立非執行董事、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及和記電訊香港控股有限公司(均於香港上市)之獨立非執行董事。藍博士現為藍鴻震顧問有限公司主席、信達金融控股有限公司之獨立非執行董事、南洋商業銀行(中國)有限公司之監事，並為南洋商業銀行有限公司及國際公益法律服務協會之董事。藍博士為特許秘書，並為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會資深會士。



藍鴻震  
獨立非執行董事

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39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。藍博士曾任數間香港上市公司董事，包括澳門博彩控股有限公司、置富產業信託(於二零一九年十月二十一日前亦於新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司、中泛控股有限公司之獨立非執行董事，及奧栢中國集團有限公司之非執行董事兼聯席主席。彼曾任三井物業(香港)有限公司之高級顧問19年至二零一九年三月三十一日，亦曾擔任國際專業管理學會會長7年，直至二零一九年六月退任。

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之院士。藍博士獲西英格蘭大學頒授榮譽工商管理學博士、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。



## 董事及高級管理人員之履歷資料

### 孫潘秀美

獨立非執行董事

孫潘秀美女士，現年78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(現時於香港上市，並於二零一九年十月二十一日前於新加坡上市)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)管理人亞騰(新達城)管理有限公司之獨立非執行董事。於二零零零年擔任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等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)。



孫潘秀美  
獨立非執行董事

### 黃桂林

獨立非執行董事

黃桂林先生，現年70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及香港上市公司商會主席、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、香港威爾斯親王醫院醫院管治委員會成員、香港中文大學醫療中心董事會成員及香港中文大學專業進修學院顧問委員會成員。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，並於二零一一年至二零一八年擔任招商銀行股份有限公司(於香港及上海上市)之獨立非執行董事。



黃桂林  
獨立非執行董事

## 董事及高級管理人員之履歷資料

黃先生於商業及投資銀行業擁有逾30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。

### 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，他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。

蕭先生擁有逾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，亦曾於力都有限公司(基金經理—房地產投資基金)負責其於倫敦證券交易所上市之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。



## 董事及高級管理人員之履歷資料

### 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；
- (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。

## 企業管治

### 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。根據信託基金管理人組織章程，所有信託基金管理人董事（包括獨立非執行董事）須於每屆信託基金管理人週年大會退任，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。



## 企業管治

信託基金管理人於報告年度內曾舉行四次董事會全體會議，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	4/4
行政總裁兼執行董事 黃麗虹女士	4/4
非執行董事 林惠璋先生 馬勵志先生	4/4 4/4
獨立非執行董事 藍鴻震博士 孫潘秀美女士 黃桂林先生	4/4 4/4 4/4

除董事會全體會議外，主席亦於報告年度內與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。

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之董事會及股東根據遵例手冊及信託基金管理人之組織章程決定。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。

## 企業管治

### 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。信託基金管理人及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，已向董事提供一般監管規定更新。此外，泓富產業信託之外聘核數師亦有就會計準則及原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	培訓種類 <small>附註</small>
<b>主席兼非執行董事</b> 趙國雄博士	A & B
<b>行政總裁兼執行董事</b> 黃麗虹女士	A & B
<b>非執行董事</b> 林惠璋先生 馬勵志先生	A & B A & B
<b>獨立非執行董事</b> 藍鴻震博士 孫潘秀美女士 黃桂林先生	A & B A & B A & B

附註：

培訓種類

A — 參加培訓課程，包括但不限於簡介會、講座、會議及研討會

B — 閱讀有關新聞快報、報章、期刊、雜誌及相關刊物



## 企業管治

### 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、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（定義見證券及期貨條例）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。

### 審核委員會

信託基金管理人已成立審核委員會，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其之關係，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。

## 企業管治

審核委員會每半年舉行一次會議，並於有需要時另外舉行會議。審核委員會於報告年度內舉行了兩次會議，以省覽並審閱(其中包括)泓富產業信託二零一八年末期業績、二零一九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	2/2
孫潘秀美女士	2/2
黃桂林先生	2/2

泓富產業信託之外聘核數師均出席兩次審核委員會會議，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一次會晤。

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。



## 企業管治

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兩次會議，以省覽並審閱(其中包括)泓富產業信託二零一八年末期業績公告、二零一九年中期業績公告、二零一八年年報及二零一九年中期報告，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	2/2
黃麗虹女士	2/2
藍鴻震博士	2/2

### 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，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並無舉行會議。

### 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。

## 企業管治

### 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。

二零一九年週年大會（「週年大會」）於二零一九年五月十七日舉行，週年大會通告已於週年大會舉行前至少20個營業日發送予基金單位持有人。週年大會出席記錄如下：

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

董事會主席、各委員會之主席及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，於會上回答基金單位持有人的提問。

泓富產業信託之網站為 [www.prosperityreit.com](http://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。



## 企業管治

### 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。公告將刊登在香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）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，確保截至二零一九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。

## 企業管治

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，須通知香港交易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。

### 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。

### 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。



## 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 二零一九年 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	於二零一九年 十二月三十一日 之已收租金 按金 港元
進達車場管理有限公司	主要持有人之附屬公司 <sup>1</sup>	泓富產業信託物業租約 <sup>2</sup>	282,235	175,464
和黃伽瑪航空(香港)有限公司	主要持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	泓富產業信託物業租約 <sup>3</sup>	1,334,238	353,720
高衛物業管理有限公司	主要持有人之附屬公司 <sup>1</sup>	泓富產業信託物業租約 <sup>4</sup>	1,980,312	551,430
和記電話有限公司	主要持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	泓富產業信託物業許用 合約 <sup>5</sup>	76,800	20,964
和記黃埔(中國)有限公司	主要持有人之有聯繫公司 <sup>1</sup>	泓富產業信託物業租約 <sup>6</sup>	8,169,938	2,348,804
<b>總計</b>			<b>11,843,523</b>	<b>3,450,382</b>

附註：

1. 主要持有人為長江實業集團有限公司(「長江實業」)。
2. 泓富廣場2805室。
3. 泓富產業千禧廣場1102-6室。
4. 新寶中心2樓全層，302-3室及306-7室。
5. 泓富廣場微型發送器設備安裝。
6. 都會大廈18樓全層。

## 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	截至二零一九年 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 <sup>1</sup>	主要持有人的附屬公司 <sup>3</sup>	公契管理人酬金	560,025
高衛物業管理有限公司 <sup>2</sup>	主要持有人的附屬公司 <sup>3</sup>	停車場管理人酬金	50,539
港基物業管理有限公司 <sup>2</sup>	主要持有人的附屬公司 <sup>3</sup>	停車場管理人酬金	37,981
<b>總計</b>			<b>648,545</b>

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. 主要持有人為長江實業。



## 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	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度之開支 港元
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有之附屬公司 <sup>3</sup>	物業管理及租賃管理費	11,287,650
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有之附屬公司 <sup>3</sup>	市場推廣服務費	11,889,363
進達車場管理有限公司	主要持有之附屬公司 <sup>3</sup>	停車場租賃代理費	3,304,802
長江實業公司 <sup>1</sup>	主要持有之附屬公司 <sup>3</sup>	後勤服務費用	28,885
高力 <sup>2</sup>	主要估值師及其有聯繫公司	租賃佣金及顧問服務費用	831,692
<b>總計</b>			<b>27,342,392</b>

附註：

1. 長江實業公司包括Harbour Plaza North Point Catering Limited、Harbour Plaza Metropolis Limited及Harbour Grand Hong Kong Limited。
2. 高力包括高力國際物業顧問(香港)有限公司及高力國際物業代理有限公司。
3. 主要持有人為長江實業。

### 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，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該等附屬公司)。

## 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，故此於二零一九年十二月三十一日，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-Prosperty Property Services Limited	3,032,819
高衛物業管理有限公司	9,230,558
進達車場管理有限公司	240,801
港基物業管理有限公司	638,101
<b>總計</b>	<b>13,142,279</b>

### 其他交易

下表載列於報告年度有關信託基金管理人、受託人及主要估值師向泓富產業信託提供的服務之資料：

關連人士名稱	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度之開支 港元
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	3,318,514
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	55,313,766
高力國際物業顧問(香港)有限公司	主要估值師	估值費用	181,500
<b>總計</b>			<b>58,813,780</b>

### 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；
- 如有其他可供比較之交易，則按正常商業條款；倘缺乏充分的可供比較之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。



## 關連人士交易

### 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85至89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。

### 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21,005,140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	於二零一九年十二月三十一日		於二零一八年十二月三十一日 基金單位數目
	基金單位數目	持有基金單位 百分比 <sup>6</sup>	
Total Win Group Limited <sup>1</sup>	176,328,129	11.73%	176,328,129
Wide Option Investments Limited <sup>1</sup>	98,883,559	6.58%	98,883,559
香港中央結算(代理人)有限公司 <sup>2</sup>	1,103,656,031	73.45%	1,087,144,628
滙控 <sup>3</sup>	132,250	0.009%	37,250
泓富資產管理有限公司 <sup>4</sup>	8,479,639	0.56%	12,723,743
藍鴻震 <sup>5</sup>	350,000	0.02%	350,000

附註：

- Total Win Group Limited(「**Total Win**」)於二零一九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。於二零一九年十二月三十一日，Total Win為長江實業之間接全資附屬公司，故此長江實業被視為持有Total Win所持有的176,328,129個基金單位。

於二零一九年十二月三十一日，Wide Option Investments Limited(「**Wide Option**」)為長江實業之間接全資附屬公司，因此屬泓富產業信託之關連人士。故此長江實業被視為持有Wide Option所持有的98,883,559個基金單位。

因此，於二零一九年十二月三十一日，長江實業被視為持有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)有限公司於二零一九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，受託人於二零一九年十二月三十一日及二零一八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二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日並無於任何基金單位擁有實益權益。受託人之控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日分別擁有 132,250 個基金單位及 37,250 個基金單位的實益權益。
- 泓富資產管理有限公司於二零一九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。
- 藍鴻震博士於二零一九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。
- 於二零一九年十二月三十一日之已發行基金單位總數為 1,502,622,001 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)於二零一九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

於二零一九年十二月三十一日，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	持有基金單位 百分比 <sup>1</sup>
泓富資產管理有限公司	8,479,639	0.56%
藍鴻震	350,000	0.02%

附註：

- 於二零一九年十二月三十一日之已發行基金單位總數為 1,502,622,001 個。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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：19-14810  
二零二零年二月二十五日

**泓富資產管理有限公司**  
(泓富產業信託之管理人)  
香港九龍  
紅磡都會道6號  
置富都會9樓901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)  
香港  
九龍深旺道1號  
滙豐中心  
第2及3座17樓

## 關於：泓富產業信託之物業組合估值

敬啟者：

### 指示、目的及估值日

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**」)就吾等發出之指示，就泓富產業信託截至二零一九年十二月三十一日止財政期間之年報，對泓富產業信託之物業組合(「**物業組合**」)進行物業估值。吾等確認，吾等曾就會計、按揭抵押及測試財務契諾等目的，對物業組合進行視察、作出有關查詢及查冊，並搜集吾等認為必要之其他資料，以提供吾等對物業組合於二零一九年十二月三十一日(「**估值日**」)在現有租約下之市值(定義見下文)之意見。

### 物業組合

物業組合包括以下物業權益：

1. 香港九龍紅磡都會道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. 香港九龍觀塘創業街9號
4. 香港九龍觀塘成業街6號泓富廣場
5. 香港九龍荔枝角青山道682號潮流工貿中心
6. 香港九龍觀塘創業街25號創富中心之部分
7. 香港九龍新蒲崗五芳街10號新寶中心之部分

## 估值報告

### 估值準則

估值乃根據皇家特許測量師學會公佈之《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則(二零一七年版)》、香港測量師學會公佈之《香港測量師學會估值準則(二零一七年版)》，並參照國際評價準則委員會公佈之《國際評價準則(二零一七年版)》及證券及期貨事務監察委員會於二零一四年八月公佈之《房地產投資信託基金守則》第6章進行。

### 估值基準

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，市值基準載列為：「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」。

吾等於本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。

### 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於公開市場出售物業組合，且並無遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益影響物業組合之價值。

吾等之估值並無考慮物業組合之任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業組合併無且已償清任何及所有可能影響其價值(不論是現有或其他情況下之價值)之繁重抵押、留置權及產權負擔。

由於物業組合是以長期租賃權益持有，吾等假設擁有人有權於土地租用權未屆滿期間在權力不受阻礙下自由使用該物業。

吾等假設管理人提供予吾等之文件及／或正式圖則所顯示之面積均屬準確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

### 估值方法

在進行估值時，吾等使用了收益法 — 年期及復歸法並與市場法作比照。吾等認為，因其帶動收益之性質使然，收益法 — 年期及復歸法乃估算物業組合市值之最合適方法。

**收益法 — 年期及復歸法**乃根據全面出租基準將租金收入淨額資本化，以根據市場基準估計物業或資產之價值。此方法用於在特定期限內出租之物業或資產。此估值方法同時考慮來自現有租約之當前租金收入與潛在未來復歸收入之市場水平，再按適當百分比率將兩者資本化。

**市場法**乃透過將目標資產與已知價格資料之相同或類似資產作比較，以提供價值指標。透過分析自願買方及自願賣方雙方「按公平原則」進行出售交易，在比較售價以評估目標資產之價值時，已調整規模、地點、時間、設施及其他相關因素。此方法普遍用於估算掌握類似資產可靠出售證據的資產價值。



## 估值報告

### 資料來源

吾等很大程度上倚賴管理人提供之資料及文件，具體上包括但不限於物業組合之識別資料、租賃賬目、佔用詳情、停車場收支、樓面圖則、樓面面積及所有其他相關事宜。

吾等已獲管理人確認並無重大因素或資料遭遺漏或隱瞞。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

### 業權調查

吾等已向香港土地註冊處作出查詢及有關查冊。然而，吾等並無搜查正本，亦無核實吾等獲提供之文件中是否存在任何未列出之修訂。所有文件僅供參考。

### 實地視察

吾等於二零一九年十二月九日及二零一九年十二月十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沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無進行屋宇測量，亦無視察物業組合被遮蓋、隱蔽或不可通往之部分。吾等假設該部分維修狀況良好，因此本報告不能視作對該部分有任何暗示之聲明或陳述。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等經視察物業組合後並無發現存在污染或其他危害等環境問題之證據。吾等之視察並不包括此類問題之調查，且吾等並無資格評估該等環境問題。吾等並無進行調查以釐定土質條件是否適合進行任何未來發展，因此吾等假設該等方面之情況尚可。然而，倘其後證實物業組合或毗鄰土地存在該等問題，吾等保留權利以調整於本報告呈列之估值。

### 廠房及機器

吾等之估值一般包括構成樓宇設施裝備部份之全部廠房及機器。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加工廠房、機器與設備，以及陳設、傢俬與裝置。

## 估值報告

### 電信設備

吾等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。

### 貨幣

除另有說明外，本報告內所有貨幣數值均為港元。

### 遵守房地產投資信託基金守則物業估值師標準

高力國際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。

### 保密及不予披露

本報告應保密，僅供管理人、受託人、泓富產業信託之基金單位持有人，以及已向或將會向泓富產業信託提供融資之銀行、財務機構及債權人(及其代理人)使用，別無任何其他用途。吾等不會就本文件之全部或任何部分內容對任何第三方承擔責任。

### 權益披露

吾等並無知悉吾等之任何業務、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。

隨附吾等之估值概要、估值證書及市場概覽。

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

鄭亥延

MSc (Real Estate) MRICS MHKIS RPS(GP)

估價及諮詢服務主管

謹啟



## 估值報告

## 估值概要

物業	概約總面積 (平方呎)	車位數目 (個)	於 二零一九年 十二月三十一日 之市值
1. 都會大廈	271,418	98	3,370,000,000 港元
2. 泓富產業千禧廣場	217,955	43	2,300,000,000 港元
3. 創業街9號	136,595	68	1,150,000,000 港元
4. 泓富廣場	240,000	83	1,889,000,000 港元
5. 潮流工貿中心	173,764	79	1,120,000,000 港元
6. 創富中心之部分	149,253	105	936,000,000 港元
7. 新寶中心之部分	86,168	22	361,000,000 港元
<b>總計</b>	<b>1,275,153</b>	<b>498</b>	<b>11,126,000,000 港元</b>

## 估值報告

### 估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一九年十二月三十一日之市值
<p>1. 香港九龍紅磡都會道10號都會大廈</p> <p>九龍內地段 第11077號 24,734/247,769份 不可分割等份或份數</p>	<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平方米(271,418平方呎)。總實用面積約為18,833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二零二二年十一月，每月租金收入總額約為9,575,000港元，不包括政府差餉及政府地租、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99.6%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一九年一月至二零一九年十二月期間之平均每月淨收入約為350,000港元。</p>	<p>3,370,000,000港元 (三十三億七千萬港元)</p> <p>估計淨物業收益率約為3.5%。</p>



## 估值報告

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) 根據二零一七年十一月十日刊憲的紅磡分區計劃大綱圖編號S/K9/26，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二零一九年十二月之每月淨租金收入及二零一九年一月至二零一九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
二零一七年及之前	23,012	8.5%	862,600	9.0%	15	14.0%
二零一八年	143,427	53.0%	4,918,000	51.4%	47	43.9%
二零一九年	103,972	38.5%	3,794,800	39.6%	45	42.1%
<b>總計</b>	<b>270,411</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,575,400</b>	<b>100.0%</b>	<b>107</b>	<b>100.0%</b>

### 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
二零一九年十二月三十一日及 二零二零年	51,369	19.0%	1,865,500	19.5%	28	26.2%
二零二一年	138,958	51.4%	4,787,100	50.0%	48	44.9%
二零二二年及以後	80,084	29.6%	2,922,800	30.5%	31	28.9%
<b>總計</b>	<b>270,411</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,575,400</b>	<b>100.0%</b>	<b>107</b>	<b>100.0%</b>

### 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	37,223	13.8%	1,333,900	13.9%	19	17.8%
兩年以上至三年	215,027	79.5%	7,678,500	80.2%	87	81.3%
三年以上	18,161	6.7%	563,000	5.9%	1	0.9%
<b>總計</b>	<b>270,411</b>	<b>100.0%</b>	<b>9,575,400</b>	<b>100.0%</b>	<b>107</b>	<b>100.0%</b>

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一九年十二月三十一日之市值
<p>2. 香港北角 英皇道 663 號 泓富產業 千禧廣場</p> <p>內地段第 8885 號 3,741/10,000 份 不可分割等份或份數</p>	<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(36,641 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 20,249 平方米(217,955 平方呎)。總實用面積約為 14,551 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二零二三年十二月，每月租金收入總額約為 6,801,000 港元，不包括政府差餉及政府地租、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 99.5%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一九年一月至二零一九年十二月期間之平均每月淨收入約為 333,000 港元。</p>	<p>2,300,000,000 港元 (二十三億港元)</p> <p>估計淨物業收益率約為 3.7%。</p>



## 估值報告

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為 Conestoga Limited。
- (2) 根據二零一七年八月二十五日刊憲的北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/26，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二零一九年十二月之每月淨租金收入及二零一九年一月至二零一九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
二零一七年及之前	60,886	28.1%	1,915,300	28.2%	26	30.6%
二零一八年	89,661	41.3%	2,766,100	40.7%	24	28.2%
二零一九年	66,306	30.6%	2,119,197	31.1%	35	41.2%
<b>總計</b>	<b>216,853</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,800,597</b>	<b>100.0%</b>	<b>85</b>	<b>100.0%</b>

### 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
二零一九年十二月三十一日及 二零二零年	100,337	46.3%	3,155,667	46.4%	42	49.4%
二零二一年	83,447	38.5%	2,555,910	37.6%	31	36.5%
二零二二年及以後	33,069	15.2%	1,089,020	16.0%	12	14.1%
<b>總計</b>	<b>216,853</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,800,597</b>	<b>100.0%</b>	<b>85</b>	<b>100.0%</b>

### 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	48,980	22.6%	1,547,177	22.8%	27	31.8%
兩年以上至三年	138,382	63.8%	4,334,620	63.7%	51	60.0%
三年以上	29,491	13.6%	918,800	13.5%	7	8.2%
<b>總計</b>	<b>216,853</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,800,597</b>	<b>100.0%</b>	<b>85</b>	<b>100.0%</b>

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一九年十二月三十一日之市值
<p>3. 香港九龍觀塘 創業街9號</p> <p>觀塘內地段 第444號</p>	<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966平方米(10,394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平方米(136,595平方呎)。總實用面積約為9,230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二零二二年十一月，每月租金收入總額約為2,872,000港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>於估值日期，該物業(不包括車位)之租用率約為97.9%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一九年一月至二零一九年十二月期間之平均每月淨收入約為173,000港元。</p>	<p>1,150,000,000港元 (十一億五千萬港元)</p> <p>估計淨物業收益率 約為3.2%。</p>



## 估值報告

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為 Clifton Properties Limited。
- (2) 根據二零一八年十一月九日刊憲的觀塘(南部)分區計劃大綱圖編號S/K14S/22，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二零一九年十二月之每月淨租金收入及二零一九年一月至二零一九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
二零一七年及之前	36,343	27.2%	778,600	27.1%	10	22.7%
二零一八年	38,241	28.6%	850,700	29.6%	14	31.8%
二零一九年	59,119	44.2%	1,242,717	43.3%	20	45.5%
<b>總計</b>	<b>133,703</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,872,017</b>	<b>100.0%</b>	<b>44</b>	<b>100.0%</b>

### 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
二零一九年十二月三十一日及 二零二零年	54,052	40.4%	1,174,900	40.9%	16	36.4%
二零二一年	38,866	29.1%	840,305	29.3%	17	38.6%
二零二二年及以後	40,785	30.5%	856,812	29.8%	11	25.0%
<b>總計</b>	<b>133,703</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,872,017</b>	<b>100.0%</b>	<b>44</b>	<b>100.0%</b>

### 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	17,811	13.3%	398,505	13.9%	7	15.9%
兩年以上至三年	115,892	86.7%	2,473,512	86.1%	37	84.1%
三年以上	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
<b>總計</b>	<b>133,703</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,872,017</b>	<b>100.0%</b>	<b>44</b>	<b>100.0%</b>

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一九年十二月三十一日之市值
<p>4. 香港九龍觀塘成業街6號 泓富廣場  觀塘內地段第62號</p>	<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平方米(20,000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22,297平方米(240,000平方呎)。總實用面積約為14,754平方米(158,813平方呎)。</p> <p>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二零二二年十一月，每月租金收入總額約為4,959,000港元，不包括政府差餉及政府地租、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139,000港元。</p> <p>於估值日期，該物業(不包括車位)之租用率約為93.4%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一九年一月至二零一九年十二月期間之平均每月淨收入約為479,000港元。</p>	<p>1,889,000,000港元 (十八億八千九百萬港元)</p> <p>估計淨物業收益率約為3.5%。</p>



## 估值報告

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為 Bandick Limited。
- (2) 根據吾等近期的土地查冊，該物業登記以下產權負擔：
  - 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。
- (3) 根據二零一八年十一月九日刊憲的觀塘(南部)分區計劃大綱圖編號S/K14S/22，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二零一九年十二月之每月淨租金收入及二零一九年一月至二零一九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
二零一七年及之前	57,575	25.7%	1,217,515	24.5%	26	21.1%
二零一八年	83,901	37.4%	1,848,872	37.3%	47	38.2%
二零一九年	82,586	36.9%	1,892,781	38.2%	50	40.7%
<b>總計</b>	<b>224,062</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,959,168</b>	<b>100.0%</b>	<b>123</b>	<b>100.0%</b>

### 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
二零一九年十二月三十一日及 二零二零年	106,627	47.6%	2,313,796	46.7%	61	49.6%
二零二一年	73,539	32.8%	1,616,485	32.6%	45	36.6%
二零二二年及以後	43,896	19.6%	1,028,887	20.7%	17	13.8%
<b>總計</b>	<b>224,062</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,959,168</b>	<b>100.0%</b>	<b>123</b>	<b>100.0%</b>

### 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	65,893	29.4%	1,506,549	30.4%	49	39.8%
兩年以上至三年	152,767	68.2%	3,317,474	66.9%	73	59.4%
三年以上	5,402	2.4%	135,145	2.7%	1	0.8%
<b>總計</b>	<b>224,062</b>	<b>100.0%</b>	<b>4,959,168</b>	<b>100.0%</b>	<b>123</b>	<b>100.0%</b>

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一九年十二月三十一日之市值
<p>5. 香港九龍荔枝角 青山道682號 潮流工貿中心</p> <p>新九龍內地段 第6224號</p>	<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1,394平方米(15,000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平方米(173,764平方呎)。總實用面積約為10,934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二零二二年十月，每月租金收入總額約為3,394,000港元，不包括政府差餉及政府地租、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)之租率約為95.1%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一九年一月至二零一九年十二月期間之平均每月淨收入約為415,000港元。</p>	<p>1,120,000,000 港元 (十一億二千萬港元)</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 Top Easy Profits Limited。
- (2) 根據二零一六年十二月十六日刊憲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二零一九年十二月之每月淨租金收入及二零一九年一月至二零一九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
二零一七年及之前	34,253	20.7%	761,600	22.5%	30	19.7%
二零一八年	45,614	27.6%	906,940	26.7%	46	30.3%
二零一九年	85,322	51.7%	1,725,445	50.8%	76	50.0%
<b>總計</b>	<b>165,189</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,393,985</b>	<b>100.0%</b>	<b>152</b>	<b>100.0%</b>

### 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
二零一九年十二月三十一日及 二零二零年	62,196	37.7%	1,308,550	38.6%	61	40.2%
二零二一年	52,423	31.7%	1,021,755	30.1%	54	35.5%
二零二二年及以後	50,570	30.6%	1,063,680	31.3%	37	24.3%
<b>總計</b>	<b>165,189</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,393,985</b>	<b>100.0%</b>	<b>152</b>	<b>100.0%</b>

### 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	32,371	19.6%	619,275	18.2%	34	22.4%
兩年以上至三年	132,818	80.4%	2,774,710	81.8%	118	77.6%
三年以上	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
<b>總計</b>	<b>165,189</b>	<b>100.0%</b>	<b>3,393,985</b>	<b>100.0%</b>	<b>152</b>	<b>100.0%</b>

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一九年十二月三十一日之市值
<p>6. 香港九龍觀塘 創業街25號 創富中心之部分 (見附註(1))</p> <p>觀塘內地段 第729號 12,014/22,510份 不可分割等份或份數</p>	<p>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平方呎)之地盤上，並於一九九九年落成。</p> <p>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)設計為寫字樓／工場用途。</p> <p>該物業包括創富中心內總樓面面積約為13,866平方米(149,253平方呎)之部分。總實用面積約為10,096平方米(108,669平方呎)。</p> <p>該物業亦包括91個私家車車位、13個貨車車位及1個貨櫃車車位。</p> <p>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%。</p>	<p>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二零二二年九月，每月租金收入總額約為2,771,000港元，不包括政府差餉及政府地租、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97.0%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一九年一月至二零一九年十二月期間之平均每月淨收入約為411,000港元。</p>	<p>936,000,000 港元 (九億三千六百萬元)</p> <p>估計淨物業收益率 約為4.1%。</p>



## 估值報告

附註：

(1) 該物業包括位於九龍觀塘創業街25號創富中心地下G01至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1003室及1005至1010室及二十六樓之2601至2603室及2605室	Winrise Champion Limited
該物業餘下之部分	寶達時有限公司

(3) 根據二零一八年十一月九日刊憲的觀塘(南部)分區計劃大綱編號S/K14S/22，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二零一九年十二月之每月淨租金收入及二零一九年一月至二零一九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
二零一七年及之前	46,734	32.3%	892,900	32.2%	16	22.5%
二零一八年	52,916	36.5%	1,030,400	37.2%	27	38.0%
二零一九年	45,124	31.2%	848,100	30.6%	28	39.5%
<b>總計</b>	<b>144,774</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,771,400</b>	<b>100.0%</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>

### 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
二零一九年十二月三十一日及 二零二零年	91,689	63.3%	1,765,800	63.7%	40	56.3%
二零二一年	37,191	25.7%	711,800	25.7%	23	32.4%
二零二二年及以後	15,894	11.0%	293,800	10.6%	8	11.3%
<b>總計</b>	<b>144,774</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,771,400</b>	<b>100.0%</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>

### 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	46,877	32.4%	914,800	33.0%	25	35.2%
兩年以上至三年	97,897	67.6%	1,856,600	67.0%	46	64.8%
三年以上	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
<b>總計</b>	<b>144,774</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,771,400</b>	<b>100.0%</b>	<b>71</b>	<b>100.0%</b>

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於二零一九年十二月三十一日之市值
<p>7. 香港九龍新蒲崗五芳街10號新寶中心之部分(見附註(1))</p> <p>新九龍內地段第4864號11,163/26,198份不可分割等份或份數</p>	<p>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平方米(14,040平方呎)之地盤上，並於一九九五年落成。</p> <p>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。</p> <p>該物業總樓面面積約為8,005平方米(86,168平方呎)之部分。總實用面積約為5,948平方米(64,021平方呎)。</p> <p>該物業亦包括大廈內一樓之平台部分，總面積約為402平方米(4,327平方呎)以及22個車位。</p> <p>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%。</p>	<p>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二零二二年十月，每月租金收入總額約為1,129,000港元，不包括政府差餉及政府地租、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100.0%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零一九年一月至二零一九年十二月期間之平均每月淨收入約為164,000港元。</p>	<p>361,000,000港元 (三億六千一百萬港元)</p> <p>估計淨物業收益率約為4.3%。</p>



## 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207室、三樓之301至303室、306室及307室、五樓之501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室至1605室及1607室、十七樓之1702至1707室、十八樓之1801至1807室、二十二樓之2202至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(每層均不設04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十六日刊憲的慈雲山、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二零一九年十二月之每月淨租金收入及二零一九年一月至二零一九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
二零一七年及之前	16,300	18.9%	209,600	18.6%	9	17.0%
二零一八年	42,717	49.6%	547,200	48.4%	24	45.3%
二零一九年	27,151	31.5%	372,500	33.0%	20	37.7%
<b>總計</b>	<b>86,168</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,129,300</b>	<b>100.0%</b>	<b>53</b>	<b>100.0%</b>

### 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
二零一九年十二月三十一日及 二零二零年	45,541	52.8%	603,800	53.5%	31	58.5%
二零二一年	33,173	38.5%	429,200	38.0%	17	32.1%
二零二二年及以後	7,454	8.7%	96,300	8.5%	5	9.4%
<b>總計</b>	<b>86,168</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,129,300</b>	<b>100.0%</b>	<b>53</b>	<b>100.0%</b>

### 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	38,918	45.2%	533,900	47.3%	30	56.6%
兩年以上至三年	47,250	54.8%	595,400	52.7%	23	43.4%
三年以上	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
<b>總計</b>	<b>86,168</b>	<b>100.0%</b>	<b>1,129,300</b>	<b>100.0%</b>	<b>53</b>	<b>100.0%</b>

# 估值報告

## 寫字樓市場概覽

### 1. 引言

香港寫字樓市場於二零一九年第一季達到最高峰。自此以後，大部分地區經歷租金下調壓力。自二零一九年第二季發生的中美貿易戰及社會動盪，已導致許多寫字樓擴充計劃轉暫緩，抱持觀望態度。因此，整體寫字樓空置率乃自二零零九年終以來之最高水平。

### 2. 寫字樓需求

過去四年間，市場上大量需求乃來自中國公司，彼等對我們所觀察到的租金增長發揮重要作用，尤其是於中環地區，當中部分商廈於二零一五年至二零一八年終期間的租金價值升幅達到近50%。於二零一九年，內地公司的需求放緩，而二零一九年下半年發生之社會動盪亦導致跨國公司之需求減少。需求放緩之情況於中環區尤其顯著，加速辦公室搬離核心商業區之進程，即公司搬離核心商業區範圍，轉至其他區域(特別是九龍東及港島東)以尋求更便宜之租用成本，導致二零一九年第四季末之空置率達到4.5%，而年初僅為2.1%。

### 3. 寫字樓租金

隨著寫字樓空置率上升及大部分佔用者對前景採取較為審慎之態度，自二零一一年歐元區危機以來首次出現租金持續下降之壓力。與空置率之情況接近，出現最大變化之區域乃香港島，特別是中環、金鐘、灣仔及銅鑼灣。該等區域自二零一五年以來租金已大幅上漲，成為世界上最昂貴之寫字樓集中地。由於辦公室搬離核心商業區之步伐加快，且空置率已上升，該等區域的業主已下調租金，於二零一九年第四季，甲級寫字樓之租金平均跌幅約為4.5%。五個主要寫字樓區域中，僅港島東及九龍東的寫字樓市場較上年度同一季度出現租金增長。此乃主要受跨國公司將總辦事處遷至港島東，而後勤辦事處職能遷至九龍東，以減低寫字樓租用成本所帶動。港島東租金於二零一九年增加2.9%，雖然此很大程度歸因於二零一八年末太古坊一座開幕，而大部分其他大廈之租金維持相對穩定，而鄰近鰂魚涌之地區，如北角及炮台山之租金甚至輕微下跌。

於九龍東，每月實際淨租金由二零一八年第四季每平方呎36.5港元增至二零一九年第四季每平方呎37.1港元。雖然增幅溫和，但已較很多其他區域之情況正面。九龍東大部分租金增長集中在觀塘，其為新興的寫字樓選址，而新開幕的大廈，如海濱匯、綠景NEO及國際貿易中心(ITT)帶動租金大幅增長。

由於更多跨國公司、銀行及中國公司縮小營運規模或遷離中環及核心商業區範圍，我們預期該等地區的租金於二零二零年下跌13.1%。於九龍東，情況將較為樂觀，惟於二零一九年大量新股進入市場，且香港經濟進入技術性衰退期，我們預期租金下行壓力持續。



## 估值報告

### 4. 投資市場

二零一九年第四季，社會動盪持續，影響投資者於寫字樓投資的興趣，僅錄得一宗全幢物業交易，定價為448,000,000港元。整體而言，交易量按季下跌77.4%至1,500,000,000港元，而甲級寫字樓的價格亦因不確定因素而按季下跌1%，乃由於投資者持「觀望」態度或轉以尋求海外投資機會。

就分層寫字樓市場而言，交易量按季下跌81.7%至1,000,000,000港元。此情況顯示交易宗數按季下跌43.1%，表示市場淡靜。

然而，我們預期該等數字於二零二零年有所回升，乃由於其他國際市場的不確定性增加以及投資者預期調整其風險偏好。

### 5. 預測

中央核心商業區乃香港大量跨國公司所處地點，該等跨國公司組成約40%的租戶。由二零一八年起，核心商業區的租戶出現搬離核心商業區之趨勢，務求透過遷至較便宜之地區（如港島東及九龍東）以節省租金。由於業務前景預期於二零二零年持續，我們預期此趨勢將繼續。

雖然於二零二零年新寫字樓供應有限，我們預期甲級寫字樓及整體寫字樓市場租金仍將受壓。靈活工作空間的租戶、跨國公司及中國公司將繼續鞏固業務，對業務擴張抱持審慎態度。我們預期整體寫字樓租賃市場將於二零二零年後期開始復甦，且將於二零二一年以後進行更多投資活動及交易。

# 估值報告

## 工業物業市場概覽

### 1. 引言

整體而言，香港工業物業市場於二零一九年仍然低迷，租賃活動很大程度集中於遷移且基於第三方物流的倉儲需求而定。二零一九年第四季內，工業物業租金經過連續12季增長後，由第三季起下跌0.5%。同時，資本價值亦已於淡靜的投資市場中有所修正。

### 2. 工業物業需求

由於美國與中國的貿易衝突很可能持續對貿易表現產生重大壓力，我們預期第三方物流及貿易公司的物流需求於二零二零年維持相對緩和，產生租金下行壓力。然而，新科技的大幅增長支持數據中心的基礎需求，加上活化工廈計劃2.0，將有助推動工業物業的投資需求，特別是於九龍東等區域中具有重建潛力的較舊物業。

### 3. 工業物業租金

於本季度進行多項遷移活動。郵船物流遷離葵涌嘉民領達中心，而德鐵信可則縮減其於青衣招商局物流中心租用的其中一層。同時，若干租戶於本季度放棄合共約100,000平方呎空間之租賃。由於經濟衰退及社會動盪，零售商及交易商正面對艱難的市場條件，並對物流及工業市場的表現構成不利影響。因此，空置率不斷上升，且自過去12個季度以來工業租金水平首次下跌。鑑於現時情況，業主於磋商租金方面較為靈活，以保留其現有租戶及吸引新租戶，從而維持穩定的租用率。

### 4. 投資市場

投資市場仍然淡靜，二零一九年第四季僅錄得一宗值得注意的全幢物業交易。一家中國內地數據中心發展商及營運商萬國數據報購買位於葵涌的美羅工業大廈。鑑於大廈樓齡已47年，我們預期其可能成為重建項目，供數據中心之用。

### 5. 預測

持續的貿易糾紛很可能導致第三方物流及貿易公司於二零二零年進行若干重整及縮減規模。同時，在數據中心強勁的需求下，預期投資者會尋求工業大廈的重建機會，以作數據中心之用。



## 受託人報告

我們謹此認為及確認，截至二零一九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、於二零一一年十二月二十九日訂立之第五份補充契約及於二零一八年五月十一日訂立之第六份補充契約所修訂)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

二零二零年三月五日

# 獨立核數師報告

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119至第158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，包括於二零一九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 貴集團於二零一九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。



## 獨立核數師報告

### 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。

#### 關鍵審核事項

##### 投資物業估值

我們將投資物業估值列為關鍵審核事項，原因為該等物業相當於 貴集團於二零一九年十二月三十一日資產總額之 96%，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。投資物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值為 11,126.0 百萬港元及其公平值變動（計入年內溢利）為 128.1 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，公平值乃使用收益法 — 年期及復歸法與市場法相互核查所達致。估值涉及就資本化率作出若干假設及使用與資本化率有關的估計。

#### 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。

## 獨立核數師報告

### 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。

### 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。

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傳達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傳達有關事項。



## 獨立核數師報告

### 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

二零二零年三月五日



# 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	5	462,314	446,814
物業管理費		(11,288)	(10,994)
物業營運支出	6	(85,160)	(85,009)
物業營運支出總額		(96,448)	(96,003)
<b>物業收入淨額</b>		<b>365,866</b>	<b>350,811</b>
利息收入		5,773	4,790
管理人費用		(55,314)	(53,610)
信託及其他支出	7	(8,716)	(8,603)
投資物業之公平值變動		128,112	487,882
融資成本	8	(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	9	(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)	10	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(ii))	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港元 (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，調整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)作出之調整，方法為加回衍生金融工具之公平值變動5,017,000港元(二零一八年：1,941,000港元)，並減去現金融資成本57,707,000港元(二零一八年：49,700,000港元)；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於有關分派期間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
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	11,126,000	10,990,000
衍生金融工具	12	27,288	21,065
		<b>11,153,288</b>	11,011,065
<b>流動資產</b>			
衍生金融工具	12	–	1,206
貿易及其他應收款項	13	11,858	15,016
銀行結餘及現金	14	387,084	358,736
<b>流動資產總額</b>		<b>398,942</b>	374,958
<b>資產總額</b>		<b>11,552,230</b>	11,386,023
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
定期貸款	15	2,319,927	2,311,936
遞延稅項負債	16	209,936	197,379
<b>非流動負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>2,529,863</b>	2,509,315
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	191,377	192,941
應付關聯公司款項	18	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
<b>流動負債總額</b>		<b>385,613</b>	352,297
<b>負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<b>2,915,476</b>	2,861,612
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>8,636,754</b>	8,524,411
已發行基金單位(千個)	19	1,502,622	1,485,861
<b>基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)</b>	20	<b>5.75</b>	5.74

第119至第158頁之綜合財務報表已於二零二零年三月五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

截至二零一九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	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一九年一月一日之 基金單位持有人應佔資產淨值	3,194,530	(91,278)	5,421,159	8,524,411
<b>營運</b>				
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	–	–	333,105	333,105
已付及應付分派	–	–	(274,651)	(274,651)
扣除與基金單位持有人交易後年內全面收益總額	–	–	58,454	58,454
<b>基金單位持有人交易(不包括分派)</b>				
發行予信託基金管理人之基金單位(附註19)	53,889	–	–	53,889
於二零一九年十二月三十一日之 基金單位持有人應佔資產淨值	3,248,419	(91,278)	5,479,613	8,636,754



## 基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表

截至二零一八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	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日之				
基金單位持有人應佔資產淨值	3,142,543	(91,278)	5,002,478	8,053,743
<b>營運</b>				
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	–	–	687,580	687,580
已付及應付分派	–	–	(268,899)	(268,899)
扣除與基金單位持有人交易後年內全面收益總額	–	–	418,681	418,681
<b>基金單位持有人交易(不包括分派)</b>				
發行予信託基金管理人之基金單位(附註19)	51,987	–	–	51,987
於二零一八年十二月三十一日之				
基金單位持有人應佔資產淨值	3,194,530	(91,278)	5,421,159	8,524,411

# 綜合現金流量表

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
<b>經營活動</b>		
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利	375,040	725,520
調整：		
減值撥備(撥備撥回)	197	(75)
以基金單位支付／應付的管理人費用	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)
利息收入	(5,773)	(4,790)
融資成本	65,698	57,691
營運資金變動前之經營現金流量	356,160	340,964
應付關聯公司款項增加	1,682	1,979
貿易及其他應收款項減少／(增加)	3,667	(5,520)
貿易及其他應付款項(減少)／增加	(1,564)	7,166
應付管理人費用增加	-	10
經營活動所得現金	359,945	344,599
退還(已付)利得稅	1,337	(27,832)
經營活動所得現金淨額	361,282	316,767
<b>投資活動</b>		
已收利息	5,067	4,036
投資物業之額外支出	(7,888)	(12,118)
投資活動所用現金淨額	(2,821)	(8,082)
<b>融資活動</b>		
支付定期貸款及循環貸款利息	(57,707)	(49,700)
向基金單位持有人作出之分派	(272,406)	(263,700)
融資活動所用現金	(330,113)	(313,400)
現金及現金等值物之增加(減少)淨額	28,348	(4,715)
年初現金及現金等值物	358,736	363,451
年末現金及現金等值物	387,084	358,736



# 綜合財務報表附註

截至二零一九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（「本集團」）之主要業務乃擁有並投資位於香港的商業物業組合（包括寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業），旨在向基金單位持有人提供穩定及可持續之分派，並締造每基金單位資產淨值之長遠增長。

信託基金管理人及受託人之註冊辦事處地址為香港九龍紅磡都會道6號置富都會9樓901室。

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的物業管理協議，物業管理人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。

### (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%。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 1 一般資料(續)

#### (d) 管理人費用

按照信託契約，信託基金管理人有關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

信託基金管理人有關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。

### 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

本年度強制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

泓富產業信託及其附屬公司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以及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂本	提早還款特性及負補償
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號之修訂本	聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則之修訂本	二零一五年至二零一七年週期之年度改進

除下文所述者外，本年度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。

本集團已於本年度首次應用香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)，該準則與本集團相關，就本集團編製綜合財務報表而言於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間強制生效。應用香港財務報告準則第16號導致下文所述會計政策、呈報金額及／或披露變動。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九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，反之，過往並無確認為包含租賃的合約則並無應用本準則。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，應用與香港財務報告準則第16號所載規定一致之租賃定義。

##### 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號後，於初始應用日期後訂立但尚未生效，且與現有租賃合約項下相同相關資產有關的新租賃合約，按猶如現有租賃合約於二零一九年一月一日修訂之方式入賬。應用該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，與經修訂租期相關的租賃付款於經延長租期內以直線基準確認為收入，自二零一九年一月一日起生效。
- (b) 應用香港財務報告準則第16號前，本集團視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，於貿易及其他應付款項下入賬。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非有關使用權資產之付款，且於過渡時予以調整以反映貼現影響。
- (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號所呈報金額相比，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的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的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表的影響微不足道。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

#### 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則或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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 3 號之修訂本	業務的定義 <sup>2</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	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號之修訂本	利率基準改革 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度生效

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 於待定期限或之後開始的年度生效

<sup>4</sup> 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，經修訂的財務報告的概念框架於二零一八年頒佈。其相應修訂香港財務報告準則中對框架概念的提述之修訂本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的框架概要(「新框架」)及香港財務報告準則中對框架概念的提述之修訂本

新框架：

- 重新引入監管及審慎等字眼；
- 引入以權利為重點的新資產定義及可能比其取代的定義更為廣泛的新負債定義，但並無改變區分負債與權益工具的方式；
- 討論過往成本及現值的計量方法，並就如何為特定資產或負債選擇計量基準提供額外指引；
- 指出財務表現的主要計量指標為損益，並且僅於特定情況下會使用其他綜合收益及僅用於資產或負債現值變動所產生的收入或開支；及
- 討論不確定性、終止確認、會計單位、報告實體及合併財務報表。

已作出相應修訂以將若干香港財務報告準則中的提述更新為新框架，而若干香港財務報告準則仍然會提述該框架的先前版本。該等修訂於二零二零年一月一日或其後開始的年度期間生效，並允許提前應用。除仍然提述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釐定會計政策，特別是並無按會計準則處理的交易、事件或情況。

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之修訂本，均不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 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。

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，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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。

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，並予以調整以剔除任何預付或應計營運租賃收入。

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。

當投資物業被出售，或永久退出使用，且預期沒有來自出售的未來經濟利益流入時，應終止確認投資物業。終止確認物業產生的任何損益(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)，應在終止確認物業的期間計入損益。

#### (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。所有按一般途徑買賣之金融資產均按交易日期基準予以確認及解除確認。金融資產之一般買賣途徑指須按照法規或市場慣例所訂定的時間框架內交付資產。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

金融資產及金融負債最初按公平值計量，惟初步根據香港財務報告準則第15號計量之來自客戶合約之貿易應收款項除外。直接歸屬收購或發行金融資產及金融負債(按公平值計入損益賬的金融資產或金融負債除外)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。

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金融資產或金融負債在預計期限或(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。

#### 金融資產

##### 金融資產之分類及計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產為於以收取合約現金流為目的之業務模式內所持有；及
- 於特定日期對現金流產生的合約條款，僅用以支付本金及尚未償還本金利息。

所有其他金融資產其後按公平值計量。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

利息收入乃就其後按攤銷成本計量之金融資產，使用實際利率法確認。利息收入乃將實際利率應用於一項金融資產總賬面值上計算得出，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入乃透過自下一報告期間起，將實際利率應用於金融資產的攤銷成本中確認。倘出現信貸減值的金融工具，其信貸風險有所改善，使金融資產不再出現信貸減值，利息收入則自釐定資產不再出現信貸減值的報告期間初起，透過將實際利率應用於金融資產總賬面值中確認。

#### (ii) 按公平值計入損益賬的金融資產

不符合標準按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益或指定為按公平值計入其他全面收益計量的金融資產乃按公平值計入損益賬計量。

按公平值計入損益賬的金融資產於各報告期末按公平值計量，其任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的淨收益或虧損不包括就金融資產賺取的任何股息或利息。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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(續)

##### 金融資產減值

本集團就香港財務報告準則第9號項下需減值之金融資產(包括貿易及其他應收款項及銀行結餘)根據預期信貸虧損模式進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初次確認的信貸風險變動。

存續期間之預期信貸虧損即於相關工具的預期存續期內，所有可能違約事項而導致的預期信貸虧損。相反，十二個月之預期信貸虧損即自報告日期後十二個月內可能發生的違約事項而導致部份存續期間預期信貸虧損有關。評估是根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並按貸款人特定的因素、整體經濟狀況以及於報告日期現況及預測未來狀況評估而作出調整。

本集團就貿易應收款項確認存續期間預期信貸虧損，此等資產的預期信貸虧損乃按各貸款人而作出個別評估。

就所有其他工具而言，本集團計量虧損撥備相等於十二個月預期信貸虧損，除非信貸風險自初次確認後大幅增加，則本集團確認存續期間預期信貸虧損。評估應否確認存續期間預期信貸虧損乃以自初次確認後違約大幅增加的可能性或風險為評估基礎。

##### (i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初次確認以來是否大幅增加，本集團將金融工具於報告日期發生違約的風險，以及金融工具於初次確認日期發生違約的風險進行比較。於進行此評估時，本集團考慮屬合理及有理據，而毋須付出不必要成本或資源的定量及定質資料，包括過往經驗及前瞻性資料。

於評估信貸風險是否大幅增加時，以下資料將特別加以考慮：

- 金融工具之外部(如可獲得)或內部信貸評級出現實際重大惡化或預期出現重大惡化；
- 信貸風險外部市場指標出現重大惡化，例如信貸息差、債務人信貸違約掉期價格顯著增加；
- 業務、財務或經濟情況目前或預期出現不利變動，並預期此變動將大幅降低債務人履行償還債務的能力；
- 債務人營運業績出現實際或預期出現重大惡化；
- 債務人之法規、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，導致債務人履行償還債務的能力大幅降低。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九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(續)

##### 金融資產減值(續)

##### (i) 信貸風險大幅增加(續)

不論上述評估的結果為何，本集團假設當合約款項逾期超過30日，則信貸風險自初次確認以來已大幅增加，除非本集團有合理及具理據的資料證明上述情況並無出現，則另當別論。

對用於識別信貸風險是否已大幅增加的條件，本集團會定期進行監察，並於適合情況下作出修訂，以確保有關條件可於有關金額逾期前，識別出信貸風險大幅增加的情況。

##### (ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，當內部出現資料，或從外部來源取得資料，顯示在不考慮本集團持有的任何抵押品情況下，債務人不大可能向債權人(包括本集團)全面作出支付，則本集團認為已出現違約事件。

不考慮上文所述，本集團即認為當工具逾期超過90日，則已發生違約，除非本集團有合理及具理據資料顯示更寬鬆的違約標準更為合適，則另當別論。

##### (iii) 已出現信貸減值的金融資產

當已出現一項或多項違約事件，而有關違約事件對該項金融資產的估計未來現金流有不利影響，則該項金融資產出現信貸減值。顯示金融資產出現信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或債務人出現重大財務困難；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 債務人的借款人就債務人財務困難相關的經濟或合約原因，而向債務人授予寬免，而在其他情況下，借款人可能不會考慮授予此等寬免；
- (d) 債務人有可能破產或進行其他財務重組；或
- (e) 該項金融資產因財務困難而不再出現交投活躍的市場。

##### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手方出現重大財務困難，且並無實際可能收回有關金額，例如交易對手方正進行清盤或已進入破產法律程序，則本集團會撤銷有關金融資產。倘考慮到法律意見(如適用)，已撤銷的金融資產於本集團收款程序下仍可能受可強制執行的活動所限。撤銷構成解除確認事件。其後任何收回的金額於損益中確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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(續)

##### 金融資產減值(續)

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率程度(即倘出現違約，有關虧損之程度)和違約風險的參數。違約概率及違約損失率程度之評估乃按經前瞻性資料調整之歷史數據進行。預期信貸虧損之估計反映一項公正及概率加權金額，其按發生違約相關風險金額為加權數值。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付本集團之所有合約現金流，與本集團預期收取之現金流之間的差額，以初次確認時釐定之實際利率折現後進行估計。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損之現金流，與根據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(於二零一九年一月一日前)中，用於計量租賃應收款項的現金流一致。

利息收入按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產已出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產攤銷成本計算。

本集團透過調整金融工具賬面值，確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項除外，其相應調整透過虧損撥備賬確認。

##### 終止確認金融資產

僅在獲取資產所產生現金流量的合約權利到期，或將金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體的情況下，本集團方會終止確認一項金融資產。

一旦終止確認按攤銷成本計量的金融資產，則該項資產的賬面值與已收及應收代價總額之間的差額會於損益確認。

##### 金融負債及權益

##### 分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合約安排之實際內容及金融負債與權益工具之釋義分類為金融負債或權益。

##### 權益工具

權益工具為經扣除所有負債後對實體的資產擁有剩餘權益的任何合約。

基金單位發行成本乃有關發行泓富產業信託的基金單位的交易成本，乃扣除收入直至它們成為直接歸屬原可迴避交易的調高成本。其他交易成本乃作為開支確認。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九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)

##### 金融負債及權益(續)

##### 金融負債

所有金融負債其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

由集團實體發行的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。此信託契約之條文明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，根據香港財務報告準則第9號，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。

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應付款項、租戶按金、應付關聯公司款項、無抵押定期貸款、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。

##### 解除確認／金融負債之重大修訂

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。

本集團與借貸方交換條款有重大差異的金融負債將入賬列作取消原金融負債及確認新金融負債。對現有金融負債或其部分條款的重大修訂(無論是否歸因於本集團的財政困難)均入賬列作取消原金融負債及確認新金融負債。

本集團認為，倘根據新條款現金流量經貼現現值(包括任何已付費用減任何已收並使用原實際利率貼現的費用)與原金融負債剩餘現金流量經貼現現值的差額為至少10%，則有關條款存在重大差異。因此，債務工具的有关交換或條款修訂均入賬列作取消，由此產生的任何成本或費用於取消時確認為收益或虧損的一部分。倘有關差額少於10%，則交換或修訂被視為非重大修訂。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九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／金融負債之重大修訂(續)

##### 金融負債的非重大修訂

對於不導致解除確認的金融負債的非重大修訂，相關金融負債的賬面值將按照修訂後的合約現金流量的現值計算，並按照金融負債的原實際利率貼現。產生的交易成本或費用調整為修訂後的金融負債的賬面值，並在餘下年期內攤銷。對金融負債賬面值的任何調整均於修訂日期在損益中確認。

##### 衍生金融工具

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

##### 租賃的定義(於根據附註2之過渡性條文應用香港財務報告準則第16號時)

倘合約賦予在一段時期內控制一項已識別資產的使用的權利以換取代價，則該合約是一項租賃或包含一項租賃。

對於首次應用日期或之後訂立或修訂或業務合併產生的合約，本集團根據香港財務報告準則第16號項下的定義，於開始日、修訂日或收購日(如適用)評估合約是否是一項租賃或包含一項租賃。除非合約條款和條件在後續發生變更，否則不會對此類合約進行重新評估。

##### 本集團作為出租人

##### 租賃的分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險與利益轉讓予承租人時，合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入於相關租期內，以直線法基準於損益中確認。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，而該等成本於租期內按直線基準確認為開支，惟按公平值模式計量的投資物業除外。

於本集團一般業務過程中產生的租金收入按收益呈列。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### (f) 租賃(續)

本集團作為承租人(於根據附註2之過渡性條文應用香港財務報告準則第16號時)

將代價分攤至合約的各組成部分

倘合約包括租賃及非租賃組成部分，本集團應用香港財務報告準則第15號，將合約代價分攤至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分與租賃組成部分基於相關的單獨銷售價格進行分拆。

可退還租賃按金

已收到的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初始按公平值計量。初始確認時的公平值調整視為承租人的額外租賃付款額。

租賃修改

本集團自修改生效日起，將經營租賃的修改作為一項新租賃入賬，並將任何與原租賃相關的預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

#### (g) 來自客戶合約之收益

當(或於)達成履約責任(即當特定履約責任涉及之商品或服務之「控制權」轉移予客戶)時，本集團即確認收益。

履約責任指商品或服務(或一組商品或服務)或一系列基本相同的特定商品或服務。

倘符合下列其中一項標準，控制權按時間轉移，而收益經參考完全達成相關履約責任的進度按時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時收取及享用本集團履約所提供的利益；
- 本集團履約導致創建及提升於本集團履約時客戶控制的資產；或
- 本集團履約未有創建對本集團具有替代用途的資產，而本集團享有強制執行權，以收取至今已履約部分的款項。

否則，收益乃於客戶取得特定商品或服務的控制權時確認。

合約負債指本集團就其已向客戶收取代價(或代價已到期應付)的貨品或服務向客戶轉讓相關貨品或服務的責任。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### (g) 來自客戶合約之收益(續)

按時間確認收益：計量完成履約責任的進度

##### 產量法

就租賃相關收入而言，已完成履約責任的進度是以產量法為基礎計量，此方法乃以至今已轉移予客戶的服務價值，相對合約內協定之餘下服務之直接計量以確認收益，此為最能描述本集團於轉讓服務之履約情況。

作為可行的權宜方法，倘本集團有權收取與本集團至今已完成履約責任的價值直接掛鈎的代價金額，則本集團按有權開立發票的金額確認收益。

#### (h) 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或銷售之資產)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。

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。

#### (i) 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。遞延稅項負債一般確認所有可扣減暫時性差額。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，則該遞延稅項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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 3 主要會計政策(續)

#### (i) 稅項(續)

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間結束時已頒佈或實際上已頒佈稅率(及稅法)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。

倘有強制執行權以將即期稅項資產與稅項負債相抵銷，且有關資產及負債與由同一稅務機關向同一稅務實體徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產及負債會相抵銷。

即期及遞延稅項於損益賬確認。

評估任何所得稅處理的不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否可能接納個別集團實體於申報所得稅時所使用或擬使用的不確定稅務處理。倘可能，則即期及遞延稅項的釐定方式與申報所得稅的稅務處理一致。倘相關稅務機關不大可能接納不確定稅務處理，則各不確定性的影響以最相近金額或預期值反映。

### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 5 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
	404,603	395,388
租金相關收入	57,711	51,426
	462,314	446,814

附註：停車場收入及租金相關收入主要包括租戶應付之管理費收入及空調費收入，乃隨時間流逝於提供服務及設施時按時間確認為收入。本集團應用香港財務報告準則第15號下的可行權宜方法，按本集團有權向客戶開出發票之金額（即按時間基準與實體至今已完成履約責任的價值直接掛鉤的金額）確認收益，在香港財務報告準則15號准許的範圍下，分配至未履行合約之交易價格總金額並未披露。

## 6 物業營運支出

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
核數師費用	1,285	1,261
樓宇管理費	38,593	37,832
停車場營運開支	8,265	8,032
政府地租及差餉	671	885
租賃佣金	5,106	6,158
法律開支及印花稅	1,303	1,632
市場推廣服務費	11,889	12,367
其他	1,329	940
維修保養	9,933	9,341
秘書費	727	801
稅費	186	181
水電費	5,692	5,380
估值費(付予主要估值師)	181	199
	85,160	85,009

## 7 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
	8,716	8,603



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 8 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
已變現利率掉期收入	(7,118)	(3,048)
	65,698	57,691
衍生金融工具公平值變動	(5,017)	(1,941)
	60,681	55,750

### 9 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(附註16)	12,557	10,710
	41,935	37,940

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
按法定稅率16.5%計算之所得稅支出	61,882	119,711
前一年度超額撥備	(1,106)	(566)
非應課稅收入之稅務影響	(22,919)	(81,290)
不可扣減開支之稅務影響	4,930	4,137
未確認稅務虧損之稅務影響	5	-
運用先前未確認之稅項虧損之稅務影響	(325)	(2,044)
運用未確認可扣減暫時性差額之稅務影響	(1,849)	(2,340)
其他	1,317	332
年度稅項	41,935	37,940

### 10 每基金單位基本溢利

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 11 投資物業

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>公平值</b>		
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	128,112	487,882
年末之公平值	11,126,000	10,990,000

本集團位於香港之寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業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。

本集團根據經營租賃出租多個辦公室、零售店及停車場，有關租金須每月支付。租賃一般初步為期1至4年。所有租賃以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合約不包含承租人於租賃期末購買物業的選擇權。

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。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，高力國際物業顧問(香港)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)乃採用收益法一年期及復歸法與市場法相互核查而達致。收益法一年期及復歸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，以達致物業之資本值。估計淨物業收益率乃按二零一九年十二月之每月淨租金收入及二零一九年一月至二零一九年十二月期間之車位平均每月淨收入計算。市場法乃基於將予估值之物業與其他可供比較之物業(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供比較之市場。

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3.6%至4.2%(二零一八年：3.6%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3.6%至4.2%(二零一八年：3.6%至4.2%)。資本化率為收益法一年期及復歸法中的主要參數，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。資本化率的輕微增加會導致公平值輕微減少，反之亦然。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，本集團之投資物業並無為本集團獲授之銀行融資作抵押。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 12 衍生金融工具

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
基於剩餘合約到期日反映於綜合財務狀況表：		
非流動資產	27,288	21,065
流動資產	—	1,206
	<b>27,288</b>	<b>22,271</b>

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：

名義總額為1,640,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,170,000,000港元)之合約將於二零二二年九月至二零二六年九月(二零一八年十二月三十一日：二零一九年六月至二零二二年九月)到期。該等合約具固定利息支出，年利率介乎1.254%至1.918%(二零一八年十二月三十一日：0.455%至1.254%)不等，及可按香港銀行同業三個月拆息收取浮動利息。於上述兩個年度，香港銀行同業拆息均為每三個月重新定價。

衍生金融工具之公平值變動總額為收益5,017,000港元，於截至二零一九年十二月三十一日止年度之損益賬內確認(二零一八年：1,941,000港元)。

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)
	<b>2,911</b>	<b>1,229</b>
按金及預付款項及其他應收款項	8,947	13,787
	<b>11,858</b>	<b>15,016</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 13 貿易及其他應收款項(續)

本集團於報告年度結束時按發票日期呈報之貿易應收款項(扣除減值撥備)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
	<b>2,911</b>	1,229

於二零一九年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘中包括賬面總值為3,162,000港元(二零一八年：1,283,000港元)之債務，有關債務已於報告日期逾期。於已逾期的結餘中，251,000港元(二零一八年：54,000港元)已逾期超過90日或以上，並被認為已違約。

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註22(b)(ii)。

### 14 銀行結餘及現金

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行現金	<b>387,084</b>	358,736

銀行現金以市場利率計息，總值為87,084,000港元(二零一八年：88,736,000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 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	<b>2,340,000</b>	2,340,000
銀行融資籌辦費用	<b>(20,073)</b>	(28,064)
	<b>2,319,927</b>	2,311,936
應償還賬面值：		
一年以上，但不超過五年	<b>2,319,927</b>	2,311,936
	<b>2,319,927</b>	2,311,936

本集團於二零一九年十二月三十一日與二零一八年十二月三十一日之融資(包括下文附註(ii)訂明的未動用融資)條款及條件之詳情如下：

- (i) 1,540,000,000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0.82%計息，須於二零二二年十一月三十日全數償還；
- (ii) 430,000,000港元之無抵押循環貸款按香港銀行同業拆息浮動利率加年利率0.82%計息，須按要求償還；
- (iii) 800,000,000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1.05%計息，須於二零二一年八月三十一日全數償還。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 15 借貸(續)

泓富產業信託已為所有融資提供擔保。

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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年初結餘	28,064	36,055
年內攤銷	(7,991)	(7,991)
年末結餘	20,073	28,064

### 16 遞延稅項負債

為綜合財務狀況表之呈列目的，因稅項虧損造成之若干遞延稅項資產已被負債抵銷。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
於二零一八年一月一日	194,493	(7,824)	186,669
於損益賬扣除	11,099	(389)	10,710
於二零一八年十二月三十一日	205,592	(8,213)	197,379
於損益賬扣除	12,557	-	12,557
於二零一九年十二月三十一日	218,149	(8,213)	209,936

於報告期間結束時，約18,335,000港元(二零一八年十二月三十一日：20,273,000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20,079,000港元(二零一八年：24,129,000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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 17 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
— 關聯人士(附註27)	3,450	3,181
預收租金		
— 外方	4,972	5,086
其他應付款項	39,474	40,379
	<b>191,377</b>	<b>192,941</b>

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
	<b>2,098</b>	<b>3,425</b>

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。根據租期於報告年度起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)。

## 18 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。該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 19 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	16,465,518	51,987
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	16,761,036	53,889
於二零一九年十二月三十一日之結餘	1,502,622,001	3,248,419

於報告期間結束後，以每基金單位3.0129港元(二零一八年：3.1067港元)之價格向信託基金管理人發行4,531,679個基金單位(二零一八年：4,318,411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二零一九年十二月三十一日之收市價，基金單位持有人之每基金單位之基金價格為3.05港元(二零一八年十二月三十一日：3.00港元)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 20 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。

### 21 主要非現金交易

年內，信託基金管理人賺取55,314,000港元之管理人費用(二零一八年：管理人費用53,610,000港元)，其中54,127,000港元(二零一八年：52,441,000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40,473,000港元之金額(二零一八年：39,025,000港元)已透過向信託基金管理人發行基金單位償清，而餘額13,654,000港元(二零一八年：13,416,000港元)已於年結日後以基金單位支付。

### 22 金融工具

#### (a) 金融工具類別

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
<b>金融資產</b>		
貿易及其他應收款項	3,190	1,983
銀行結餘及現金	387,084	358,736
按攤銷成本計算	390,274	360,719
<b>衍生工具</b>		
利率掉期，淨額	27,288	22,271
<b>金融負債</b>		
貿易應付款項	(2,098)	(3,425)
租戶按金	(144,833)	(144,051)
應付關聯公司款項	(13,142)	(11,460)
定期貸款	(2,319,927)	(2,311,936)
應付管理人費用	(13,948)	(13,710)
應付分派	(134,881)	(132,636)
按攤銷成本計算	(2,628,829)	(2,617,218)
基金單位持有人資金	8,636,754	8,524,411

金融工具之詳情於相應附註中披露。

#### (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，以及流動資金風險。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 22 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (i) 利率風險

本集團主要承受因香港銀行同業拆息浮動引致有關浮息定期貸款(該等借貸之詳情請參閱附註15)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定期貸款之風險(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，則該年度之除稅前溢利將增加(減少)如下。

	定期貸款 千港元	衍生金融工具 千港元
<b>二零一九年</b>		
年內溢利	(11,700)	32,508
<b>二零一八年</b>		
年內溢利	(11,700)	10,312

倘利率下降50個基點及全部其他變量維持不變，則可能會對年內溢利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) 信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團對手方違反合約責任導致本集團蒙受財務損失的風險。本集團面臨的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項、銀行結餘及衍生金融工具。除貿易應收款項外，本集團並無持有任何抵押品或其他增強信貸的措施，以涵蓋與其金融資產相關的信貸風險。

本集團根據預期信貸減值模式對金融資產進行減值評估。有關本集團信貸風險管理、所面臨的最高信貸風險及相關減值評估的資料於下文概述：



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 22 金融工具(續)

## (b) 財務風險管理目標及政策(續)

## (ii) 信貸風險及減值評估(續)

## 貿易應收款項

貿易應收款項包括租金收益及應收租戶的租金相關收入。管理人持續監察有關結餘。與租戶訂立租賃協議前，物業管理人代表管理人進行信貸評估。本集團並無面臨來自單一對手方或任何具有相似特徵的對手方組別的重大信貸風險。

來自債務人的信貸風險乃租戶或交易對手方未能於有關金額到期時，對物業公司履行其財務或合約責任所導致的潛在財務虧損。本集團已採納政策以取得按金，從而減緩來自租戶違約的財務虧損風險。

為減低違約造成之財務損失風險，大部分租賃物業之租戶須於訂立租約時支付三個月按金。本集團有權在發生違約時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，並就已逾期應收款項支付逾期利息。此外，信託基金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。

本集團於應用香港財務報告準則第9號後，根據預期信貸虧損模式對貿易應收款項進行個別減值評估。

根據存續期間之預期信貸虧損，貿易應收款項虧損撥備的變動：

	千港元
於二零一八年一月一日	129
撥備撥回	(75)
於二零一八年十二月三十一日	54
減值撥備	197
於二零一九年十二月三十一日	251

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 22 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (ii) 信貸風險及減值評估(續)

###### 其他應收款項、銀行結餘及衍生金融工具

本集團就其他應收款項計量的虧損撥備，主要為來自定期存款之應收利息和銀行結餘，並相等於十二個月預期信貸虧損。由於應收利息、銀行結餘乃存放於信譽良好，並獲國際信貸評級機構給予至少為A1級高信貸評級之銀行，故應收利息及銀行結餘之信貸風險有限。基於預期信貸虧損評估，其他應收款項及銀行結餘的信貸風險被視為低風險，因為對手方的違約風險低，故並無計提虧損撥備。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構給予至少為A1級高信貸評級之銀行，故衍生金融工具之信貸風險有限。

除存放於多家高信貸評級的銀行結餘有信貸風險集中的情況外，本集團並無任何其他重大信貸風險集中情況。

##### (iii) 流動資金風險

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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的三項銀行貸款融資額為2,770,000,000港元(二零一八年：2,770,000,000港元)，當中包括兩項合共2,340,000,000港元之定期貸款(二零一八年：2,340,000,000港元)及一項430,000,000港元(二零一八年：430,000,000港元)之循環信貸融資。於二零一九年十二月三十一日，並無提取(二零一八年：無)循環信貸融資。有關借款之詳情載於附註15。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，所有銀行貸款融資均無抵押。泓富產業信託已為該等銀行貸款融資提供擔保。概無本集團之投資物業已就本集團獲授之銀行信貸融資作抵押。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金結餘為387,084,000港元(二零一八年：358,736,000港元)，而可動用之未動用循環信貸融資額約為430,000,000港元(二零一八年：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。

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。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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 22 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(續)

此外，下表詳列本集團的衍生金融工具流動資金分析。下表乃基於按淨額結算的衍生工具未貼現合約淨現金(流入)及流出編製而成。圖表已根據預期利息付款呈列無折算現金流量淨額。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。

	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	一至五年 千港元	無折算現金 流量總額 千港元	於二零一九年 十二月三十一 日之賬面值 千港元
<b>二零一九年</b>							
<b>非衍生工具</b>							
貿易應付款項	-	388	887	823	-	2,098	2,098
租戶按金	-	7,321	4,759	39,000	93,753	144,833	144,833
應付關聯公司款項	-	13,142	-	-	-	13,142	13,142
定期貸款	3.39%	6,901	13,357	61,220	2,455,799	2,537,277	2,319,927
應付管理人費用	-	13,948	-	-	-	13,948	13,948
應付分派	-	-	-	134,881	-	134,881	134,881
現金流出		41,700	19,003	235,924	2,549,552	2,846,179	2,628,829
衍生工具－淨額已收 利率掉期		-	(3,241)	(7,366)	(19,067)	(29,674)	(27,288)

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 22 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(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	一至五年 千港元	無折算現金 流量總額 千港元	於二零一八年 十二月三十一 日之賬面值 千港元
<b>二零一八年</b>							
<b>非衍生工具</b>							
貿易應付款項	-	613	2,049	763	-	3,425	3,425
租戶按金	-	6,889	4,166	37,653	95,343	144,051	144,051
應付關聯公司款項	-	11,460	-	-	-	11,460	11,460
定期貸款	3.10%	6,169	11,741	50,768	2,520,141	2,588,819	2,311,936
應付管理人費用	-	13,710	-	-	-	13,710	13,710
應付分派	-	-	-	132,636	-	132,636	132,636
現金流出		38,841	17,956	221,820	2,615,484	2,894,101	2,617,218
衍生工具－淨額已收 利率掉期		-	(2,382)	(5,250)	(18,051)	(25,683)	(22,271)

#### (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；

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。

### 23 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13,329,000港元(二零一八年：流動資產淨額22,661,000港元)。本集團已安排循環信貸融資(於附註15披露)以應付到期之負債。

### 24 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11,166,617,000港元(二零一八年：11,033,726,000港元)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 25 分部報告

年內，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)。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。

#### 分部收益及業績

截至二零一九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	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
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 千港元	泓富產業 千禧廣場 千港元	創業街9號 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
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

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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 25 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：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
都會大廈	3,370,000	3,330,000
泓富產業千禧廣場	2,300,000	2,250,000
創業街9號	1,150,000	1,150,000
泓富廣場	1,889,000	1,860,000
潮流工貿中心	1,120,000	1,110,000
創富中心(部分)	936,000	930,000
新寶中心(部分)	361,000	360,000
分部資產總額	11,126,000	10,990,000
其他資產	426,230	396,023
綜合資產	11,552,230	11,386,023

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，包括銀行結餘及現金，貿易及其他應收款項，以及衍生金融工具和所有負債均未獲分配。

## 26 經營租賃承擔

本集團出租其於香港的投資物業。經磋商租期介乎一至四年，並有固定月租。

	二零一九年 千港元
就租賃應收的最低租金如下：	
不超過一年	305,534
第二年	171,340
第三年	41,779
第四年	3,348
總計	522,001

	二零一八年 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	313,979
第二至第五年(包括首尾兩年)	254,680
總計	568,659



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 27 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	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
租金及租金相關收入			
進達車場管理有限公司	(a)	282	—
高衛物業管理有限公司	(a)	1,981	1,897
和黃伽瑪航空(香港)有限公司	(b)	1,334	345
和記電話有限公司	(b)	77	77
和黃漢優有機(香港)有限公司	(b)	—	790
和記黃埔(中國)有限公司	(b)	8,170	3,748
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)	3,305	3,330
物業管理費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	11,288	10,994
市場推廣服務費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	11,889	12,367
後勤服務費			
長江實業集團公司	(a)	29	35
租賃佣金及諮詢服務費			
高力	(c)	832	268
估值費用			
高力國際物業顧問(香港)有限公司	(c)	182	199
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	3,319	3,206
管理人費用			
泓富資產管理有限公司	(e)	55,314	53,610
樓宇管理人酬金			
高衛物業管理有限公司	(a)	560	387
港基物業管理有限公司	(a)	—	157
停車場管理人酬金			
高衛物業管理有限公司	(a)	51	29
港基物業管理有限公司	(a)	38	57

## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 27 關連人士及關聯人士交易 (續)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
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)	638	938
進達車場管理有限公司	(a)	241	561
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	3,033	4,909
高衛物業管理有限公司	(a)	9,230	5,052
就租賃本集團之物業存放於本集團之按金			
進達車場管理有限公司	(a)	175	—
高衛物業管理有限公司	(a)	551	500
和黃伽瑪航空(香港)有限公司	(b)	354	350
和記電話有限公司	(b)	21	20
和記黃埔(中國)有限公司	(b)	2,349	2,311

附註：

- (a) 該等公司為泓富產業信託之主要持有人(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)長江實業集團有限公司(「長江實業」)之附屬公司。
- (b) 該等公司為長江實業之有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (c) 高力包括高力國際物業顧問(香港)有限公司及高力國際物業代理有限公司。高力國際物業顧問(香港)有限公司為投資物業之主要估值師。
- (d) 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為泓富產業信託的受託人。
- (e) 泓富資產管理有限公司為泓富產業信託的管理公司。

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(包括長江實業集團之成員公司)具約束力之契約，在技術上構成本集團與長江實業集團之間之合約。就樓宇管理服務而向樓宇管理人(為長江實業之全資附屬公司)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649,000港元(二零一八年：630,000港元)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

### 28 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列融資活動產生之本集團負債之變動(包括現金及非現金變動)。融資活動產生之負債為現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表歸類為融資活動所得現金流量之負債。

	定期貸款及 有抵押循環貸款 (附註 15) 千港元	應付分派 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	2,303,945	127,437	2,431,382
融資現金流量	(49,700)	(263,700)	(313,400)
融資成本	57,691	–	57,691
向基金單位持有人分派	–	268,899	268,899
於二零一九年一月一日	<b>2,311,936</b>	<b>132,636</b>	<b>2,444,572</b>
融資現金流量	<b>(57,707)</b>	<b>(272,406)</b>	<b>(330,113)</b>
融資成本	<b>65,698</b>	–	<b>65,698</b>
向基金單位持有人分派	–	<b>274,651</b>	<b>274,651</b>
於二零一九年十二月三十一日	<b>2,319,927</b>	<b>134,881</b>	<b>2,454,808</b>

### 29 比較數字

該等綜合財務報表內的若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列方式，有關重新分類對先前呈報的溢利並無重大影響。截至二零一九年十二月三十一日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已根據附註8歸類為融資成本，而非呈列為綜合損益及其他全面收益表的項目。

## 附屬公司名錄

公司名稱	註冊成立地點	泓富產業信託持有之實際權益				股本	於香港之主要業務
		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			
		直接 %	間接 %	直接 %	間接 %		
Bandick Limited	香港	100	-	100	-	2港元	物業投資
Clifton Properties Limited	香港	-	100	-	100	10,000港元	物業投資
Conestoga Limited	香港	-	100	-	100	10,000港元	物業投資
Haskins Investments Limited	香港	100	-	100	-	2港元	物業投資
Jade Arch Investment Limited	英屬處女島	100	-	100	-	15,053港元	投資控股
寶達時有限公司	香港	-	100	-	100	10港元	物業擁有人
Progain Group Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	融資
Top Easy Profits Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Unicenter Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	投資控股
Unique Champ Investments Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	投資控股
Vital Vision Enterprises Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	融資
Winrise Champion Limited	英屬處女島	-	100	-	100	1美元	物業投資
Wisdom Champion Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (12) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (15) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (16) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (17) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (18) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (19) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (20) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (21) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (22) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (23) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (25) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (26) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (27) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Wisdom Champion (28) Limited	英屬處女島	100	-	100	-	1美元	物業投資
Diamond Champ Enterprises Limited	英屬處女島	100	-	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。



## 表現概覽

### 截至十二月三十一日止年度業績分析

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業之租金總額	<b>404,603</b>	395,388	393,905	396,468	382,691
物業收入淨額	<b>365,866</b>	350,811	353,600	357,847	345,479
未計與基金單位持有人交易 的年內溢利	<b>333,105</b>	687,580	748,425	565,244	692,591
向基金單位持有人作出之分派	<b>274,651</b>	268,899	261,533	258,362	254,083
每基金單位溢利(港元)	<b>0.22</b>	0.46	0.51	0.39	0.48
每基金單位分派(港元)	<b>0.1828</b>	0.1810	0.1780	0.1777	0.1768

### 泓富產業信託於十二月三十一日之主要資產及負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
投資物業	<b>11,126,000</b>	10,990,000	10,490,000	10,777,000 <sup>(3)</sup>	10,419,000
銀行貸款(不包括銀行融資 籌辦費用)	<b>(2,340,000)</b>	(2,340,000)	(2,340,000)	(2,890,000)	(2,854,000)
資產淨值	<b>8,636,754</b>	8,524,411	8,053,743	7,515,721	7,155,735
每基金單位資產淨值(港元) <sup>(1)</sup>	<b>5.75</b>	5.74	5.48	5.17	4.98
<b>其他資料</b>					
年內最高成交價(港元)	<b>3.65</b>	3.50	3.46	3.61	3.05
最高成交價相對資產淨值之折讓	<b>(36.5%)</b>	(39.0%)	(36.9%)	(30.2%)	(38.8%)
年內最低成交價(港元)	<b>2.75</b>	2.76	3.06	2.61	2.59
最低成交價相對資產淨值之折讓	<b>(52.2%)</b>	(51.9%)	(44.2%)	(49.5%)	(48.0%)
根據年末市價計算之每基金單位 之淨收益	<b>6.0%<sup>(2)</sup></b>	6.0%	5.3%	5.8%	6.3%

<sup>1</sup> 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及已發行基金單位總數計算。

<sup>2</sup> 根據截至二零一九年十二月三十一日止年度每基金單位分派0.1828港元及於二零一九年十二月三十一日之收市價3.05港元計算。

<sup>3</sup> 金額包括於二零一六年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。海名軒物業已於二零一七年三月三日出售。

## 投資物業組合

於二零一九年十二月三十一日

物業	類型	租期	租約到期日	地點	二零一九年 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	3,370
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	2,300
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	1,150
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	1,889
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	1,120
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	936
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	361
總值					11,126

附註：物業類型：O — 寫字樓，C — 商業，I/O — 工商綜合，I — 工業



## 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，乃按與截至二零一九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

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	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
收益	462,314	446,814	446,242	452,926	438,723
未計稅項及與基金單位 持有人交易的溢利	375,040	725,520	788,162	603,101	728,766
稅項	(41,935)	(37,940)	(39,737)	(37,857)	(36,175)
未計與基金單位持有人 交易的年內溢利	333,105	687,580	748,425	565,244	692,591
向基金單位持有人作出之分派	274,651	268,899	261,533	258,362	254,083
每基金單位分派(港元)	0.1828	0.1810	0.1780	0.1777	0.1768

### 綜合財務狀況表

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
非流動資產	11,153,288	11,011,065	10,510,341	10,221,436	10,419,000
流動資產	398,942	374,958	373,646	707,336	73,714
流動負債	385,613	352,297	338,091	404,198	344,074
基金單位持有人應佔資產淨值	8,636,754	8,524,411	8,053,743	7,515,721	7,155,735

# 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

Tricor Corporate Secretary Limited

## 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

高力國際物業顧問(香港)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  
九龍紅磡都會道6號  
置富都會9樓901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-group.com

## 網址

www.prosperityreit.com

## 重要日期

年度業績公告	二零二零年三月五日
暫停辦理基金單位持有人就 末期分派過戶登記手續	二零二零年三月二十七日至 三月三十日(包括首尾 兩天在內)
末期分派日期	二零二零年四月七日
暫停辦理基金單位持有人就 週年大會過戶登記手續	二零二零年五月十二日至 五月十五日(包括首尾 兩天在內)
週年大會	二零二零年五月十五日

本二零一九年年報(「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.com@computershare.com.hk](mailto:prosperityreit.com@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](http://www.prosperityreit.com) 及香港交易及結算所有限公司網站 [www.hkexnews.hk](http://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.com@computershare.com.hk](mailto:prosperityreit.com@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。



[www.prosperityreit.com](http://www.prosperityreit.com)



股份代號：808

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

