

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



泓富產業信託

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

(股份代號：808)



由泓富資產管理有限公司管理

截至二零二零年十二月三十一日止年度末期業績公告

泓富產業信託（「泓富產業信託」）乃泓富資產管理有限公司（作為泓富產業信託之管理人）（「信託基金管理人」）與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為泓富產業信託之受託人）（「受託人」）根據於二零零五年十一月二十九日訂立並經不時修訂、更改及補充之信託契約（「信託契約」）成立之房地產投資信託基金。泓富產業信託於二零零五年十二月十六日（「上市日」）成為首個由私人機構籌組在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市之房地產投資信託基金。泓富產業信託於本港擁有由七項多元化高質素商用物業組成的投資組合。

信託基金管理人公佈泓富產業信託及其附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零一九年同期之比較數字如下：

業績摘要

分派	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加/(減少)
可分派收入	272,900,000 港元	274,700,000 港元	(0.7%)
每基金單位分派	0.1791 港元	0.1828 港元	(2.0%)

營運資料	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加/(減少)
收益	452,900,000 港元	462,300,000 港元	(2.0%)
物業收入淨額	358,000,000 港元	365,900,000 港元	(2.2%)
租用率 (於十二月三十一日)	96.1%	97.3%	(1.2%) ²
成本對收益比率	20.9%	20.9%	0%

主要財務數字	於二零二零年 十二月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日	百分比變化 增加/(減少)
每基金單位資產淨值	4.95 港元	5.75 港元	(13.9%)
物業估值	10,147,000,000 港元	11,126,000,000 港元	(8.8%)
資產負債比率 ¹	22.3%	20.3%	2.0% ²

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

² 絕對變動。

分派

按信託基金管理人政策，泓富產業信託將分派相等於泓富產業信託截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之年度可分派收入 100%之款項予泓富產業信託基金單位持有人。根據信託契約，泓富產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之款項總額，不少於泓富產業信託年度可分派收入之 90%。

業務回顧

環球經濟放緩，市場狀況不明，主要因2019冠狀病毒全球疫情所致。儘管如此，泓富產業信託的業績仍然保持強韌表現。

市況挑戰重重，泓富產業信託的可分派收入及每基金單位分派均輕微下跌。物業估值大致跟隨市場下調，減少8.8%至10,147,000,000港元。

基於以上業績，各基金單位持有人下半年度將獲每基金單位分派 0.0892 港元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，每基金單位分派總額為 0.1791 港元。

市場回顧

二零二零年，在中美貿易摩擦及2019冠狀病毒疫情之形勢下，香港經歷了充滿挑戰的一年。雖然不同行業的關閉令及社交距離限制導致本地經濟蒙受影響，但隨著政府實施多項刺激商業及就業的措施，本地生產總值負增長已於年末逐步收窄。自十一月起，第四波本地疫情肆虐，二零二零年最後一季的失業率升至6.6%，創16年來新高。

美國在總統拜登領導下，經濟前景仍不明朗。中美關係、美國經濟復甦及2019冠狀病毒疫苗供應進度依然令人擔憂，而美聯儲利率則維持近乎零。

中國經濟增長放緩，惟整體仍錄得正數增長，是環球經濟體中唯一錄得本地生產總值正增長的國家。此乃由於國家採納嚴格有效的措施遏制 2019 冠狀病毒疫情，加快經濟復甦所致。

營運回顧

本地行業受有關冠狀病毒的嚴格限制所重擊，我們向租戶伸出援手，因應租戶個別情況，提供多項紓困措施。

經濟反覆不穩，然而我們的物業組合仍能繼續把握香港辦公室市場遷往非核心商業區的優勢。在不明朗經濟前景籠罩下，企業租戶藉著辦公室空間重置尋求節省成本策略，並因業務模式轉變或營運合併而將寫字樓遷往租金較相宜的大廈。我們的物業組合出租率維持強勁，於報告年度末，穩企96.1%的水平。

於物業管理方面，租戶及員工的健康與安全至為重要。自二零二零年初2019冠狀病毒爆發起，物業管理團隊一直於我們的物業中迅速執行不同的防疫措施。

展望

於二零二一年，香港經濟將繼續面對疫情反覆、中美關係不明朗、英國脫歐後的影響及地緣政治緊張局勢所帶來的逆境。同時，在經濟重拾上升動力前，低利率環境不大可能會改變。2019冠狀病毒疫苗供應進度及效用依然是重建投資信心的關鍵。

我們的物業組合中，九龍東已成為更趨成熟的商業樞紐，部分歸因於尋求優質寫字樓空間及節約成本措施的企業之青睞。我們將繼續把握辦公室遷往非核心商業區的趨勢及沙中綫即將全面啟用的良機。

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。

成就及致意

為彰顯我們融匯可持續發展在公司文化及商業營運的決心，我們已定立「2030願景」及相應的行動計劃，並執行多項環境、社會及管治措施。泓富產業千禧廣場於綠建環評能源使用範疇中取得「卓越評級」。

對於員工、租戶、服務供應商和業務合作夥伴各司其職，往往在困難時期助我們邁步向前，本人謹此表示摯誠謝意。

本人特別感謝各位董事及管理團隊鏗而不捨的努力付出。

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，二零二一年三月四日

管理層討論及分析

營運回顧

於二零二零年十二月三十一日，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。於二零二零年十二月三十一日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零二零年十二月三十一日，物業組合之資料概述如下：

	地點	可出租總面積 平方呎	車位數目	估值 百萬港元	租用率
甲級寫字樓					
都會大廈	紅磡	271,418	98	3,080	96.6%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,139	94.7%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	1,032	98.9%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,684	98.4%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,036	94.4%
創富中心(部分)	觀塘	149,253	105	848	90.2%
工業物業					
新寶中心(部分)	新蒲崗	86,168	22	328	100.0%
總計		1,275,153	498	10,147	96.1%

憑藉信託基金管理人之專業管理知識，泓富產業信託於二零二零年十二月三十一日之租用率穩定維持於96.1%，反映信託基金管理人部署有效之租賃策略。由於有效地精簡營運，故成本對收益比率維持於20.9%之相對較低水平。

投資回顧

信託基金管理人將繼續審慎執行其投資策略，並按照既定之投資準則評估每一個收購目標，該等準則包括提升資產價值之潛力、自然增長前景及與現有物業組合產生之協同效應。

資產增值

提供優質可出租空間，以達致可持續的租金增長，是信託基金管理人的既定策略。為此，信託基金管理人持續制定及推行資產增值措施。於報告年度，泓富產業千禧廣場之地下大堂已進行翻新工程，以符合市場的標準，同時全面反映大廈的策略位置。

於二零二一年，資產增值措施將繼續於物業組合進行，並會審慎制定回本期。都會大廈地下大堂之翻新工程將會是值得注意之項目，此翻新項目之目的為融合大廈科技及設計以提供可持續的綠化工作環境予我們之租戶。提升後之大廈形象將強化及利用於我們之市場推廣，以捉緊即將於二零二二年完成之沙中線位於紅磡站及金鐘站之最終階段落成的機遇。

財務回顧

泓富產業信託組合內之各項物業於報告年度的收益及物業收入淨額概述如下：

	營業額	租金相關收入	收益	物業收入淨額
	千港元	千港元	千港元	千港元
甲級寫字樓				
都會大廈	114,178	23,974	138,152	115,082
泓富產業千禧廣場	78,986	15,174	94,160	76,355
創業街 9 號	34,929	4,619	39,548	30,785
商用物業				
泓富廣場	68,115	4,652	72,767	56,224
工商綜合物業				
潮流工貿中心	45,086	7,521	52,607	39,403
創富中心(部分)	35,110	3,529	38,639	28,113
工業物業				
新寶中心(部分)	14,814	2,207	17,021	12,076
總計	391,218	61,676	452,894	358,038

收益

於報告年度，收益減至452,900,000港元，較二零一九年減少9,400,000港元或2.0%。減少主要因為自第二季起的不利市況及2019冠狀病毒的影響所致。

物業收入淨額

報告年度的物業收入淨額為358,000,000港元，較二零一九年減少7,900,000港元或2.2%，主要由於收益減少。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272,900,000港元，每基金單位分派總額為0.1791港元。按信託基金管理人之計算，報告年度之可分派收入相當於泓富產業信託及其附屬公司於有關財政年度扣除稅項後之綜合溢利，並消除因作出若干調整（定義見信託契約）所帶來之影響，包括融資成本8,000,000港元（相等於每基金單位0.0053港元），均已計入報告年度之綜合損益及其他全面收益表。

於二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日半年度的可分派收入為136,400,000港元，相等於每基金單位分派0.0892港元。於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日的中期每基金單位分派為0.0899港元。於報告年度之每基金單位分派總額為0.1791港元，相當於分派收益率7.4%³。每基金單位分派按年減少2.0%。

二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日半年度的分派將於二零二一年四月七日（星期三）派付。

流動資金及融資

於二零二零年十二月三十一日，泓富產業信託之貸款融資合共為2,770,000,000港元，包括：

(i) 本金總額為1,970,000,000港元的定期貸款及循環信貸融資（「**1,970,000,000港元信貸融資**」），包括一項1,540,000,000港元之無抵押定期貸款融資及一項430,000,000港元之無抵押循環信貸融資，按香港銀行同業拆息加年利率0.82%計息。定期貸款融資將於二零一七年十一月三十日起計五年內屆滿及須作償還，循環信貸融資須於每個到期日償還，並可於到期時再提取；及

(ii) 一項800,000,000港元之無抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加浮動利率1.05%計息，將於二零一六年八月三十一日起計五年內屆滿及須作償還（「**800,000,000港元信貸融資**」）。

³ 以泓富產業信託於二零二零年十二月三十一日之基金單位收市價2.42 港元為基準。

就 1,970,000,000 港元信貸融資而言，1,540,000,000 港元之定期貸款融資已於二零一七年十一月三十日獲全部提取。於二零二零年十二月三十一日，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。於二零二零年十二月三十一日，泓富產業信託約 70%（二零一九年十二月三十一日：70%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期作出對沖。

於二零二零年十二月三十一日，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 22.3%（二零一九年十二月三十一日：20.3%）。於二零二零年十二月三十一日，泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 28.2%（二零一九年十二月三十一日：25.2%）。

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

投資物業及物業估值

於報告年度，根據獨立合資格外部估值師仲量聯行有限公司（二零一九年：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虧損982,900,000港元。公平值之變動載於下表：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	11,126,000	10,990,000
額外支出	3,856	7,888
投資物業之公平值變動	(982,856)	128,112
年度終結時之公平值	10,147,000	11,126,000

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，泓富產業信託之所有銀行貸款融資均無抵押。泓富產業信託之投資物業並無為泓富產業信託之融資公司之銀行貸款融資作抵押。

泓富產業信託已為1,970,000,000 港元信貸融資及800,000,000 港元信貸融資提供擔保。

僱員

泓富產業信託由信託基金管理人進行外部管理，本身並未聘用任何員工。

基金單位之購回、出售及贖回

於報告年度，除信託基金管理人出售10,824,000個泓富產業信託之基金單位（信託基金管理人收取該等基金單位作為其管理費用）外，泓富產業信託或其附屬公司並無購回、出售或贖回泓富產業信託之基金單位。

企業管治

信託基金管理人是為管理泓富產業信託而成立。信託基金管理人致力建立良好之企業管治常規及程序。信託基金管理人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。信託基金管理人及

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

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人過戶登記將於二零二一年三月二十三日（星期二）至二零二一年三月二十四日（星期三）（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二零二一年三月二十二日（星期一）下午四時三十分前送抵泓富產業信託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 16 室。末期分派將於二零二一年四月七日（星期三）派付。

末期業績審閱

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

公眾持有量

就信託基金管理人所知，於二零二零年十二月三十一日，泓富產業信託超過 25% 之已發行基金單位由公眾人士持有。

刊發年報

泓富產業信託報告年度之年報將於二零二一年四月三十日（星期五）或之前寄發予基金單位持有人。

週年大會

泓富產業信託之週年大會建議於二零二一年五月二十一日（星期五）召開。週年大會之通告將於適當時候予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	3	452,894	462,314
物業管理費用		(10,977)	(11,288)
物業營運支出		(83,879)	(85,160)
物業營運支出總額		(94,856)	(96,448)
物業收入淨額		358,038	365,866
利息收入		4,572	5,773
管理人費用		(53,267)	(55,314)
信託及其他支出	5	(8,149)	(8,716)
投資物業之公平值變動		(982,856)	128,112
融資成本	6	(152,981)	(60,681)
未計稅項及與基金單位持有人交易的（虧損）／溢利 稅項	7	(834,643) (39,858)	375,040 (41,935)
未計稅項及與基金單位持有人交易的（虧損）／溢利 向基金單位持有人分派		(874,501) (272,922)	333,105 (274,651)
扣除與基金單位持有人交易後年內（虧損）／溢利		(1,147,423)	58,454
扣除與基金單位持有人交易後年內全面（開支）收益 總額		(1,147,423)	58,454
可供分派予基金單位持有人之收益		272,922	274,651
每基金單位基本（虧損）／溢利（港元）	8	(0.58)	0.22

分派表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
未計與基金單位持有人交易的年內（虧損）／溢利	(874,501)	333,105
調整：		
管理人費用	52,123	54,127
投資物業之公平值變動	982,856	(128,112)
衍生金融工具之公平值變動	94,320	(5,017)
融資成本	8,013	7,991
遞延稅項	10,111	12,557
可分派收入（附註(i)）	272,922	274,651
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 0.0899 港元 （二零一九年：0.0933 港元）（附註(ii)）	136,513	139,770
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0892 港元 （二零一九年：0.0895 港元）（附註(iii)）	136,409	134,881
	272,922	274,651
每基金單位之分派總額（港元）	0.1791	0.1828

附註：

- (i) 據信託契約，泓富產業信託須於各財政期間向基金單位持有人分派不少於其可分派收入之90%，而信託基金管理人之既定政策為分派可分派收入之100%。根據信託契約，可分派收入之定義為信託基金管理人所計算相當於泓富產業信託及其附屬公司於有關財政年度扣除稅項後之綜合溢利，並消除因作出若干調整（定義見信託契約）所帶來之影響，均已記入有關財政年度之綜合損益及其他全面收益表。

本年度調整項目包括：

- (a) 管理人費用總額53,267,000港元（二零一九年：55,314,000港元），其中以基金單位方式支付／應付之管理人費用為52,123,000港元（二零一九年：54,127,000港元）（差額1,144,000港元（二零一九年：1,187,000港元）以現金支付）；

(b) 投資物業之公平值變動982,856,000港元（二零一九年：收益128,112,000港元）及衍生金融工具之公平值變動虧損94,320,000港元（二零一九年：收益5,017,000港元）；

(c) 就會計融資成本152,981,000港元（二零一九年：60,681,000港元），減衍生金融工具之公平值變動虧損94,320,000港元（二零一九年：收益5,017,000港元）及現金融資成本50,648,000港元（二零一九年：57,707,000港元）所作出之調整；及

(d) 遞延稅項撥備10,111,000港元（二零一九年：12,557,000港元）。

(ii) 截至二零二零年六月三十日止六個月的每基金單位之分派為0.0899港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：0.0933港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入136,513,000港元（截至二零一九年六月三十日止六個月：139,770,000港元），除以於二零二零年六月三十日已發行之基金單位加上分派期間後作為支付信託基金管理人二零二零年第二季度之基本費用及浮動費用所發行之基金單位數目共1,518,303,244個基金單位（二零一九年六月三十日：1,498,090,958個基金單位）計算。有關分派已於二零二零年九月九日派付予基金單位持有人。

(iii) 截至二零二零年十二月三十一日止六個月的每基金單位之分派為0.0892港元（截至二零一九年十二月三十一日止六個月：0.0895港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入136,409,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止六個月：134,881,000港元），除以於二零二零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1,529,288,611個基金單位（二零一九年十二月三十一日：1,507,153,680個基金單位）計算。

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	10,147,000	11,126,000
衍生金融工具		-	27,288
		<u>10,147,000</u>	<u>11,153,288</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	13,029	11,858
銀行結餘及現金		351,788	387,084
流動資產總額		<u>364,817</u>	<u>398,942</u>
資產總額		<u>10,511,817</u>	<u>11,552,230</u>
非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
衍生金融工具		46,001	-
借貸	11	1,529,669	2,319,927
遞延稅項負債		220,047	209,936
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>1,795,717</u>	<u>2,529,863</u>
流動負債			
衍生金融工具		21,031	-
貿易及其他應付款項	10	187,685	191,377
應付關聯公司款項		6,980	13,142
借貸	11	798,271	-
稅項撥備		10,347	32,265
應付管理人費用		12,871	13,948
應付分派		136,409	134,881
流動負債總額		<u>1,173,594</u>	<u>385,613</u>
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>2,969,311</u>	<u>2,915,476</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>7,542,506</u>	<u>8,636,754</u>
已發行基金單位（千個）	12	<u>1,524,068</u>	<u>1,502,622</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	14	<u>4.95</u>	<u>5.75</u>

附註

(1) 一般資料：

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

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

應用香港財務報告準則之修訂本

於本年度強制性生效之香港財務報告準則修訂本

本集團已首次應用香港財務報告準則中對框架概念的提述之修訂本及以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂本，其於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本	重大性之定義
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義
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

除下文所述者外，本年度應用香港財務報告準則中對框架概念的提述之修訂本及香港財務報告準則之其他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。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本重大性之定義之影響

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂本。有關修訂對重大性作出新定義，指出倘遺漏、錯誤陳述或掩蓋資料可合理地預期會對一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表(提供有關特定報告實體的財務資料)作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大。有關修訂亦澄清重大性與否將視乎資料的性質或重要性單獨而言或與其他資料合計對於財務報表整體而言是否屬於重大。

本年度應用有關修訂對綜合財務報表並無構成影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

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	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂本	2019冠狀病毒相關租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號之修訂本	對框架概念的提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號、之修訂本	利率基準改革 – 第二期 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號之修訂本	分類負債為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂 ¹
香港會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備 – 擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號之修訂本	虧損性合約 – 履行合約的成本 ²
香港財務報告準則之修訂本	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 ²

- ¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- ² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- ³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。
- ⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效。
- ⁵ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

信託基金管理人預期，在可見未來，應用所有其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本將不會對綜合財務報表造成重大影響。

(2) 主要會計政策：

財務報表編製基準

綜合財務報表乃以港元呈列，港元亦為泓富產業信託之功能貨幣。

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

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具以各報告期間末的公平值計量除外，如下文所載之會計政策所解釋。

歷史成本一般基於換取貨品或服務之代價之公平值釐定。

公平值是於計量日期市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格為可直接觀察取得或可使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟以下各項除外：屬於香港財務報告準則第2號以股份為付款基礎範圍內之以股份為付款基礎之交易、屬於香港財務報告準則第16號（自二零一九年一月一日起）或香港會計準則第17號（應用香港財務報告準則第16號前）

範圍內之租賃交易，以及其計量與公平值之計量存在某些相似之處但並非公平值，例如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值。

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

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

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

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

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

主要會計政策載列如下：

綜合基準

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

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

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件之其中一項或多項有變，泓富產業信託會重新評估其是否控制被投資方。

當泓富產業信託取得附屬公司之控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當泓富產業信託失去附屬公司之控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售之附屬公司之收入及支出會於泓富產業信託取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至泓富產業信託對該附屬公司之控制權終止當日為止。

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

所有集團內公司間之資產及負債、收入、支出及現金流會於綜合入賬時悉數對銷。

(3) 收益：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租金收入	363,860	374,588
停車場收入	27,358	30,015
	<u>391,218</u>	<u>404,603</u>
租金相關收入	61,676	57,711
	<u>452,894</u>	<u>462,314</u>

(4) 分部資料：

於報告年度，泓富產業信託投資於七項（二零一九年：七項）位於香港之寫字樓物業、商用物業、工商綜合物業及工業物業，即都會大廈、泓富產業千禧廣場、創業街9號、泓富廣場、潮流工貿中心、創富中心（部分）及新寶中心（部分）。此等物業為信託基金管理人（即主要營運決策者）就資源分配及表現評估呈報有關泓富產業信託之分部資料之依據。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	都會大廈	泓富產業 千禧廣場	創業街9 號	泓富廣場	潮流工 貿中心	創富中心 (部分)	新寶中心 (部分)	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入	114,178	78,986	34,929	68,115	45,086	35,110	14,814	391,218
租金相關收入	23,974	15,174	4,619	4,652	7,521	3,529	2,207	61,676
香港分部收益	138,152	94,160	39,548	72,767	52,607	38,639	17,021	452,894
分部溢利	115,082	76,355	30,785	56,224	39,403	28,113	12,076	358,038
利息收入								4,572
管理人費用								(53,267)
信託及其他支出								(8,149)
投資物業之公平值變動								(982,856)
融資成本								(152,981)
未計稅項及與基金單位持有人交易的虧損								(834,643)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	都會大廈	泓富產業 千禧廣場	創業街9 號	泓富廣場	潮流工 貿中心	創富中心 (部分)	新寶中 心 (部分)	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入	115,293	81,990	35,498	74,169	44,281	38,111	15,261	404,603
租金相關收入	24,297	15,591	4,422	1,035	6,683	3,504	2,179	57,711
香港分部收益	139,590	97,581	39,920	75,204	50,964	41,615	17,440	462,314
分部溢利	113,744	80,426	30,035	58,749	37,498	32,365	13,049	365,866
利息收入								5,773
管理人費用								(55,314)
信託及其他支出								(8,716)
投資物業之公平值變動								128,112
融資成本								(60,681)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								375,040

(5) 信託及其他支出：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
核數師費用	206	243
後勤服務費用	-	29
銀行收費	1,397	1,392
法律及專業收費	571	991
公關相關開支	253	236
過戶登記處費用	600	600
信託行政開支	1,883	1,906
受託人費用	3,239	3,319
	<u>8,149</u>	<u>8,716</u>

(6) 融資成本：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
借貸利息支出	53,873	72,816
經利率掉期之實現支出／（收入）	4,788	(7,118)
	<u>58,661</u>	<u>65,698</u>
衍生金融工具之公平值變動	94,320	(5,017)
	<u>152,981</u>	<u>60,681</u>

(7) 稅項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項	30,725	30,484
過往年度超額撥備	(978)	(1,106)
遞延稅項	10,111	12,557
	<u>39,858</u>	<u>41,935</u>

截至二零二零年十二月三十一日泓富產業信託於香港之附屬公司之香港利得稅按 16.5%（二零一九年：16.5%）計算。

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

- (8) 每基金單位基本（虧損）／溢利根據未計與基金單位持有人交易的年內虧損 874,501,000 港元（二零一九年：溢利 333,105,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 1,518,353,207 個（二零一九年：1,498,382,842 個）基金單位計算。相關計算已考慮到作為相關分派年度之最後季度就管理人提供之服務所發行之管理人費用之基金單位數目。

由於並無潛在的已發行基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄溢利。

- (9) 貿易及其他應收款項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項	5,774	3,162
減：信貸減值虧損	(1,414)	(251)
	<u>4,360</u>	<u>2,911</u>
按金及預付款項及其他應收款項	8,669	8,947
	<u>13,029</u>	<u>11,858</u>

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期至一個月	153	77
兩至三個月	4,207	2,834
	<u>4,360</u>	<u>2,911</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應付款項	1,960	2,098
租戶按金		
- 外方	137,077	141,383
- 關連人士	3,596	3,450
預收租金		
- 外方	5,869	4,972
其他應付款項	39,183	39,474
	<u>187,685</u>	<u>191,377</u>

本集團於報告年度結束時按發票日期呈報之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期至一個月	715	823
兩至三個月	607	887
超過三個月	638	388
	<u>1,960</u>	<u>2,098</u>

租戶按金指於經營租賃安排終止或取消後應退還租戶之按金。租戶按金須於租賃協議終止後 45 日內退還租戶。根據租期將於報告年度起計十二個月後償付之租戶按金為 82,205,000 港元（二零一九年：93,753,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
無抵押定期貸款	2,340,000	2,340,000
銀行融資籌辦費用	(12,060)	(20,073)
	<u>2,327,940</u>	<u>2,319,927</u>

應償還賬面值：

一年內	798,271	-
一年以上，但不超過五年	1,529,669	2,319,927
	<u>2,327,940</u>	<u>2,319,927</u>
減：流動負債下所示於一年內到期款項	(798,271)	-
	<u>1,529,669</u>	<u>2,319,927</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一九年一月一日之結餘	1,485,860,965	3,194,530
年內透過發行新基金單位以支付管理人之基本費用及浮動費用	<u>16,761,036</u>	<u>53,889</u>
於二零一九年十二月三十一日之結餘	1,502,622,001	3,248,419
年內透過發行新基金單位以支付管理人之基本費用及浮動費用	<u>21,446,033</u>	<u>53,175</u>
於二零二零年十二月三十一日之結餘	<u>1,524,068,034</u>	<u>3,301,594</u>

(13) 投資物業：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
公平值		
年初之公平值	11,126,000	10,990,000
額外支出	3,856	7,888
投資物業之公平值變動	(982,856)	128,112
年末之公平值	<u>10,147,000</u>	<u>11,126,000</u>

- (14) 每基金單位之資產淨值乃根據基金單位持有人應佔資產淨值及於二零二零年十二月三十一日已發行基金單位總數 1,524,068,034 個（於二零一九年十二月三十一日已發行基金單位：1,502,622,001 個）計算。
- (15) 於報告年度結束時，本集團之流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為 808,777,000 港元（二零一九年：流動資產淨額 13,329,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 9,338,223,000 港元（二零一九年：11,166,617,000 港元）。本集團設有循環信貸融資以應付到期之負債。
- (16) 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。
- (17) 業績已由信託基金管理人披露委員會及審核委員會進行審閱。

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