

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

截至二零二一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、補充及／或重列之信託契約（「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二零二一年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零二零年同期之比較數字如下：

業績摘要

分派	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
可分派收入	267,600,000 港元	272,900,000 港元	(1.9%)
每基金單位分派	0.1763 港元	0.1791 港元	(1.6%)

營運資料	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
收益	445,000,000 港元	452,900,000 港元	(1.7%)
物業收入淨額	352,100,000 港元	358,000,000 港元	(1.6%)
租用率 (於十二月三十一日)	97.7%	96.1%	1.6% ²
成本對收益比率	20.9%	20.9%	0%

主要財務數字	於二零二一年 十二月三十一日	於二零二零年 十二月三十一日	百分比變化 增加／（減少）
每基金單位資產淨值	4.83 港元	4.95 港元	(2.4%)
物業估值	9,967,000,000 港元	10,147,000,000 港元	(1.8%)
資產負債比率 ¹	23.0%	22.3%	0.7% 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二零二一年十二月三十一日止財政年度之年度可分派收入 100% 之款項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

在 2019 冠狀病毒疫情及地緣政治衝突所帶來的逆境下，營商環境仍然充滿挑戰。儘管如此，泓富產業信託的可分派收入及每基金單位分派繼續保持穩定表現。物業估值大致跟隨市場下調，輕微減少 1.8 % 至 9,967,000,000 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 0.0862 港元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，每基金單位分派總額為 0.1763 港元。

市場回顧

二零二一年，在營商氣氛持續改善及疫苗接種率不斷上升的大環境下，全球經濟自疫情低位反彈，貿易及就業市場回暖。然而，隨著顯著的通脹壓力、供應鏈繼續受限及 2019 冠狀病毒變種個案急升，下半年度經濟再現各種令人擔憂的跡象。

美國經濟指標大致向好，本地生產總值增長、失業率下降，惟通脹率亦攀升。因此，美國聯邦儲備局最近在十二月的會議上轉向較鷹派的姿態，宣佈將會加快縮減債券購買規模，並暗示二零二二年將會數度加息。

中國內地的全年本地生產總值錄得 8.1% 增長，在淨出口穩健、海外經濟體重新開放以及有效的疫情防控措施支持下，經濟復甦強勁。但在下半年度，個別中國地產發展商捲入債務困難，令股市動盪，亦引發售賣資產以減輕財務槓桿。

雖然在中美地緣政治緊張局勢及疫情反覆爆發的陰霾下，香港經濟於二零二一年仍然溫和復甦。在嚴謹的疫情防控政策以及政府推行多項刺激經濟措施下，全年本地生產總值扭轉過去兩年的跌勢，錄得 6.4%增長，失業率亦於去年第四季降至 3.9%。

營運回顧

儘管整體租賃市場仍然受壓，惟下半年出現令人鼓舞的跡象，租金觸底反彈，出租率亦見逐步回升。縱然出現在家工作的趨勢，未來辦公室供應量龐大，但市場主調仍是以通過具成本效益的方式將辦公室遷往非核心商業區、縮減規模及業務整合為首要目標。因此，各大企業均傾向遷往物有所值的寫字樓空間。

在困難市況中，我們專注保留現有租戶，物業組合的出租率維持強勁，於二零二一年十二月三十一日穩企 97.7%的水平。

展望

二零二二年，預期全球經濟將會持續復甦，根據世界銀行預測，全球本地生產總值將會錄得 4.1%的溫和增長。惟政府不再以寬鬆財政及貨幣政策提供支持、2019 冠狀病毒變種疫情爆發、地緣政治緊張及通脹壓力等下行風險令全球經濟展望蒙上陰影。儘管如此，預測香港二零二二年的本地生產總值將於 2.0%至 3.5%之幅度增長。香港經濟機遇將取決於中國內地邊境限制放寬及企業申請掛牌上市項目增加等。

雖然 2019 冠狀病毒疫情加上地緣政治及宏觀經濟方面的憂慮對我們的業務造成持續影響，泓富產業信託繼續展現其抗逆能力，努力走出困境。展望未來，在泓富產業信託之物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 的盡職及專業支援下，我們將繼續實施靈活的資產管理策略。此外，我們亦將繼續把握辦公室遷往非核心商業區、優化成本的趨勢、屯馬綫全面通車及紅磡至金鐘過海段即將啟用的良機。

可持續發展

為了將可持續發展融入營商實務，並履行我們作為負責任企業公民的責任，我們在實現「二零三零年願景」可持續發展策略方面繼續取得良好進展。除以多項綠色資產增值舉措翻新旗下物業外，我們 100%的物業組合亦已取得綠色建築認證。此外，我們取得首筆可持續發展表現掛鉤定期貸款，為發展可持續金融邁出第一步。

成就及致意

對於所有員工、租戶、服務供應商和業務合作夥伴各司其職，助我們奠定穩健根基，砥礪前行，本人謹此表示誠摯謝意。

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。閣下始終如一的支持及信任，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，二零二二年三月十日

管理層討論及分析

營運回顧

於二零二一年十二月三十一日，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。於二零二一年十二月三十一日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零二一年十二月三十一日，物業組合之資料概述如下：

	地點	可出租總面積 平方呎	車位數目	估值 百萬港元	租用率
甲級寫字樓					
都會大廈	紅磡	271,418	98	2,993	98.2%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,136	95.5%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	1,003	98.6%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,650	98.1%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,026	98.8%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	826	97.9%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	333	97.2%
總計		1,275,153	498	9,967	97.7%

憑藉信託基金管理人之專業管理知識，泓富產業信託於二零二一年十二月三十一日之租用率穩定維持於 97.7%，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

信託基金管理人的既定策略為提供一個可持續發展綠色工作環境之優質可出租空間予我們的租戶，以達致可持續的租金增長。於報告年度，多項資產增值工程已於泓富產業千禧廣場及泓富廣場完成。

於二零二二年，資產增值措施將繼續於物業組合進行。都會大廈地下大堂之翻新工程將會是值得注意之項目，此翻新項目融合綠色及身心健康元素及智能大廈科技。提升後之大廈形象將強化我們之市場推廣，以捉緊屯馬綫全面通車及即將於二零二二年啓用之紅磡站至金鐘站過海路段之機遇。

泓富產業千禧廣場

我們於過往年度將三台製冷機中的其中兩台更換為節能效率更佳的型號。考慮到餘下已老化之製冷機較高昂之運作及維修成本，我們已進一步更換餘下之製冷機，以持續為物業提供可靠之空調服務。再者，樓宇管理系統亦已由更先進的型號所取代，以實現更有效之能源效率管理。其中的室內空氣質素監測系統，能為租戶提升室內空氣質素。

泓富廣場

為加強環境、社會及管治足跡以提升環境表現及效益，我們已於現有天台安裝太陽能板，以減少能源使用及溫室氣體之排放。預期該系統將每年生產高達約23,000度（千瓦時）電力。

都會大廈

地下大堂正進行翻新工程，以符合市場的標準及全面體現大廈的策略位置。翻新工程正在進行中，並計劃於二零二二年五月完成。

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	105,976	22,984	128,960	103,301
泓富產業千禧廣場	77,637	15,131	92,768	75,118
創業街 9 號	35,311	4,535	39,846	31,509
商用物業				
泓富廣場	67,539	7,333	74,872	59,974
工商綜合物業				
潮流工貿中心	45,742	7,186	52,928	40,913
創富中心（部分）	34,708	3,678	38,386	28,574
工業物業				
新寶中心（部分）	14,754	2,467	17,221	12,697
總計	381,667	63,314	444,981	352,086

收益

於報告年度，收益減少至 445,000,000 港元，即較二零二零年減少 7,900,000 港元或 1.7%，減少主要原因為整體物業組合錄得租金調升率負增長及都會大廈較低之平均租用率。受惠於時鐘泊車位需求上升。停車場收入由 27,400,000 港元上升至 31,000,000 港元，而部份負面影響亦因而有所抵消。

物業收入淨額

報告年度的物業收入淨額為 352,100,000 港元，較二零二零年減少 5,900,000 港元或 1.6%，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其基金單位持有人分派之年度可分派收入為 267,600,000 港元，每基金單位分派總額為 0.1763 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。

於二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日半年度的可分派收入為 129,500,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0862 港元。於二零二一年一月一日至二零二一年六月三十日的中期每基金單位分派為 0.0901 港元。於報告年度之每基金單位分派總額為 0.1763 港元，相當於分派收益率 5.7%³。每基金單位分派按年減少 1.6%。

二零二一年七月一日至二零二一年十二月三十一日半年度的分派將於二零二二年四月十一日（星期一）派付。

流動資金及融資

於二零二一年十二月三十一日，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

³ 以泓富產業信託於二零二一年十二月三十一日之基金單位收市價 3.08 港元為基準。

- (ii) 一項 800,000,000 港元之無抵押可持續發展表現掛鈎定期貸款，按香港銀行同業拆息加 1.05% 息率，於二零二一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**」）。該息率與泓富產業信託之可持續發展表現掛鈎，按達到預定目標之程度可獲得扣減。

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。於二零二一年十二月三十一日，循環信貸融資並未獲提取。

800,000,000 港元信貸融資已於二零二一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，以對沖利率波動的影響。於二零二一年十二月三十一日，泓富產業信託約 70%（二零二零年十二月三十一日：70%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期對沖。

於二零二一年十二月三十一日，泓富產業信託借貸總額（不包括銀行融資籌辦費用）佔其資產總額之百分比為 23.0%（二零二零年十二月三十一日：22.3%），而於二零二一年十二月三十一日，泓富產業信託之負債總額佔其資產總額之百分比為 28.7%（二零二零年十二月三十一日：28.2%）。

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，泓富產業信託擁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 186,500,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	10,147,000	11,126,000
額外支出	6,518	3,856
投資物業之公平值變動	(186,518)	(982,856)
年度終結時之公平值	9,967,000	10,147,000

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，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、出售或贖回

信託基金管理人根據由基金單位持有人授出的回購基金單位之一般授權，於報告年度代表泓富產業信託在香港聯合交易所有限公司回購合共 39,143,000 個基金單位，總代價約為 118,700,000 港元（不包括費用）。基金單位回購詳情概述如下：

回購月份	基金單位 回購數目	基金單位購買價格 最高 港元	基金單位購買價格 最低 港元	總代價 (不包括費用) 千港元
<u>二零二一年</u>				
五月	684,000	2.75	2.73	1,875
六月	4,702,000	3.00	2.86	13,906
七月	-	-	-	-
八月	3,066,000	3.09	2.96	9,287
九月	14,601,000	3.10	2.89	44,556
十月	3,267,000	3.10	2.97	9,995
十一月	7,355,000	3.10	3.00	22,390
十二月	5,468,000	3.10	3.02	16,661
	<u>39,143,000</u>			<u>118,670</u>

38,504,000 個回購之基金單位已於報告年度結束前註銷及餘下之 639,000 個回購之基金單位已於報告年度結束後於二零二二年二月十一日註銷。

除上文所披露外，於報告年度，除信託基金管理人出售 30,859,000 個泓富產業信託基金單位（信託基金管理人收取該等基金單位作為其管理費用）外，泓富產業信託或其附屬公司並無其他回購、出售或贖回之基金單位。

企業管治

信託基金管理人是為管理泓富產業信託而成立。信託基金管理人致力建立良好之企業管治常規及程序。信託基金管理人企業管治原則著重建立高質素之董事會、健全之內部監控，以及向所有基金單位持有人提供透明度和問責。信託基金管理人已就管理及營運泓富產業信託採納其遵例手冊（「遵例手冊」），當中載列主要程序、系統及措施，以及為遵從所有適用規例及法例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守遵例手冊之重要條款。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人之過戶登記將於二零二二年三月二十九日（星期二）至二零二二年三月三十日（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二零二二年三月二十八日（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。末期分派將於二零二二年四月十一日（星期一）派付。

審閱末期業績

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，於二零二一年十二月三十一日，泓富產業信託超過 25% 之已發行基金單位由公眾人士持有。

刊發年報

泓富產業信託報告年度之年報將於二零二二年四月三十日（星期六）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二零二二年五月二十六日（星期四）召開。週年大會之通告將於適當時候予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	3	444,981	452,894
物業管理費用		(10,542)	(10,977)
物業營運支出		(82,353)	(83,879)
物業營運支出總額		(92,895)	(94,856)
物業收入淨額		352,086	358,038
利息收入		580	4,572
管理人費用		(50,580)	(53,267)
信託及其他支出	5	(7,817)	(8,149)
投資物業之公平值變動		(186,518)	(982,856)
融資成本	6	(9,462)	(152,981)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利／（虧損） 稅項	7	98,289 (41,269)	(834,643) (39,858)
未計與基金單位持有人交易的年內溢利／（虧損） 向基金單位持有人分派		57,020 (267,619)	(874,501) (272,922)
扣除與基金單位持有人交易後年內虧損		(210,599)	(1,147,423)
扣除與基金單位持有人交易後年內全面開支總額		(210,599)	(1,147,423)
可供分派予基金單位持有人之收益		267,619	272,922
每基金單位基本溢利／（虧損）（港元）	8	0.04	(0.58)

分派表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
未計與基金單位持有人交易的年內溢利／（虧損）	57,020	(874,501)
調整：		
管理人費用	49,504	52,123
投資物業之公平值變動	186,518	982,856
衍生金融工具之公平值變動	(44,463)	94,320
融資成本	7,979	8,013
遞延稅項	11,061	10,111
可分派收入（附註(i)）	267,619	272,922
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 0.0901 港元（二 零二零年：0.0899 港元）（附註(ii)）	138,110	136,513
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0862 港元 （二零二零年：0.0892 港元）（附註(iii)）	129,509	136,409
每基金單位之分派總額（港元）	0.1763	0.1791

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或虧損，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50,580,000港元（二零二零年：53,267,000港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為49,504,000港元（二零二零年：52,123,000港元）（差額1,076,000港元（二零二零年：1,144,000港元）以現金支付）；

- (b) 投資物業之公平值變動186,518,000港元（二零二零年：982,856,000港元）及衍生金融工具之公平值增加44,463,000港元（二零二零年：公平值減少94,320,000港元）；
- (c) 就會計融資成本9,462,000港元（二零二零年：152,981,000港元），加衍生金融工具之公平值變動增加44,463,000港元（二零二零年：減公平值減少94,320,000港元）及減現金融資成本45,946,000港元（二零二零年：50,648,000港元）所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備11,061,000港元（二零二零年：10,111,000港元）。
- (ii) 截至二零二一年六月三十日止六個月的每基金單位之分派為0.0901港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：0.0899港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入138,110,000港元（截至二零二零年六月三十日止六個月：136,513,000港元），除以於二零二一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相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及減去於宣布分派日期前回購及註銷之1,694,000個基金單位（二零二零年：無）共1,532,773,868個基金單位（二零二零年六月三十日：1,518,303,244個基金單位）計算。有關分派已於二零二一年九月八日派付予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零二一年十二月三十一日止六個月的每基金單位之分派為0.0862港元（截至二零二零年十二月三十一日止六個月：0.0892港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入129,509,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止六個月：136,409,000港元），除以於二零二一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將予發行之基金單位數目及減去於宣布分派日期前回購及註銷之4,678,000個基金單位（二零二零年：無）共1,503,056,502個基金單位（二零二零年十二月三十一日：1,529,288,611個基金單位）計算。

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	9,967,000	10,147,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	12,663	13,029
銀行結餘及現金		205,960	351,788
流動資產總額		218,623	364,817
資產總額		10,185,623	10,511,817
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		4,823	46,001
借貸	11	788,155	1,529,669
遞延稅項負債		231,108	220,047
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		1,024,086	1,795,717
流動負債			
衍生金融工具		17,746	21,031
貿易及其他應付款項	10	190,936	187,685
應付關聯公司款項		8,219	6,980
借貸	11	1,535,064	798,271
稅項撥備		4,907	10,347
應付管理人費用		12,553	12,871
應付分派		129,509	136,409
流動負債總額		1,898,934	1,173,594
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,923,020	2,969,311
基金單位持有人應佔資產淨值		7,262,603	7,542,506
已發行基金單位（千個）	12	1,503,747	1,524,068
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	14	4.83	4.95

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。

於本年度，本集團已首次應用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，其於二零二一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：

香港財務報告準則第16號之修訂本	2019冠狀病毒相關租金優惠
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

除下文所述者外，本年度應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／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 — 第二期之影響

本集團已於本年度首次應用修訂本。修訂本與由於利率基準改革導致釐定金融負債合約現金流之基準變動及應用香港財務報告準則第7號*金融工具：披露事項*（「香港財務報告準則第7號」）的相關披露規定有關。

於二零二一年一月一日，本集團擁有多項按香港銀行同業拆息計息的港元借貸及衍生金融工具，其可能受利率基準改革所影響。

修訂本對綜合財務報表概無影響，原因為相關合約於本年度概無轉為相關替代利率。本集團將就按攤銷成本計量之借貸之利率基準改革導致之合約現金流變動應用可行的權宜方法。

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 ³
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 ⁴
香港財務報告準則第16號之修訂本	二零二一年六月三十日後之2019冠狀病毒相關租金優惠 ¹
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 ³
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本	會計政策的披露 ³
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 ³

香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ³
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 於二零二一年四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 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

香港會計準則第1號修訂本「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」

該等修訂本就評估延遲結算期限至報告日期後至少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其中：

- 訂明負債應按照於報告期間末存在之權利而分類為流動或非流動。具體而言，該等修訂本澄清：
 - (i) 該分類不應受管理層於12個月內清償該負債的意圖或預期所影響；及
 - (ii) 倘該權利以遵守契諾為條件，即使借款方於較後日期方測試是否符合條件，該權利仍於報告期末符合條件的情況下存在。
- 澄清如該負債具有能由對手方選擇以轉換該實體本身之權益工具清償負債的條款，則分類該負債為流動或非流動將不受該等條款影響，惟該實體須單獨確認該選擇權為應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」的權益工具。

此外，香港詮釋第5號乃因應香港會計準則第1號修訂本而進行修訂，以保持相關措辭一致，結論並無更改。

根據本集團於二零二一年十二月三十一日之未償還負債，應用該等修訂本將不會導致本集團之負債重新分類。

信託基金管理人預期，在可見未來，應用所有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號租賃範圍內之租賃交易，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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資物業產生之租金總額		
租金收入	350,659	363,860
停車場收入	31,008	27,358
	<u>381,667</u>	<u>391,218</u>
租金相關收入	63,314	61,676
	<u>444,981</u>	<u>452,894</u>

(4) 分部資料：

於報告年度，泓富產業信託投資於七項（二零二零年：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。

截至二零二一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	105,976	77,637	35,311	67,539	45,742	34,708	14,754	381,667
租金相關收入	22,984	15,131	4,535	7,333	7,186	3,678	2,467	63,314
香港分部收益	128,960	92,768	39,846	74,872	52,928	38,386	17,221	444,981
分部溢利	103,301	75,118	31,509	59,974	40,913	28,574	12,697	352,086
利息收入								580
管理人費用								(50,580)
信託及其他支出								(7,817)
投資物業之公平值變動								(186,518)
融資成本								(9,462)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								98,289

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)

(5) 信託及其他支出：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
核數師費用	192	206
銀行收費	1,358	1,397
法律及專業收費	512	571
公關相關開支	156	253
過戶登記處費用	600	600
信託行政開支	1,989	1,883
受託人費用	3,010	3,239
	<u>7,817</u>	<u>8,149</u>

(6) 融資成本：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行借貸利息支出	31,419	53,873
經利率掉期之實現支出	22,506	4,788
	<u>53,925</u>	<u>58,661</u>
衍生金融工具之公平值變動	(44,463)	94,320
	<u>9,462</u>	<u>152,981</u>

(7) 稅項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期稅項	30,562	30,725
過往年度超額撥備	(354)	(978)
遞延稅項	11,061	10,111
	<u>41,269</u>	<u>39,858</u>

截至二零二一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%（二零二零年：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) 每基金單位基本溢利／(虧損)根據未計與基金單位持有人交易的年內溢利 57,020,000 港元（二零二零年：虧損 874,501,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 1,528,106,100 個（二零二零年：1,518,353,207 個）基金單位計算。相關計算已考慮到已回購及註銷之基金單位數目以及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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項	5,254	5,774
減：信貸減值虧損	(1,278)	(1,414)
	<u>3,976</u>	<u>4,360</u>
按金及預付款項及其他應收款項	8,687	8,669
	<u>12,663</u>	<u>13,029</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期至一個月	54	153
兩至三個月	3,922	4,207
	<u>3,976</u>	<u>4,360</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付款項	2,893	1,960
租戶按金		
- 外方	139,284	137,077
- 關連人士	727	3,596
預收租金		
- 外方	4,913	5,869
其他應付款項	43,119	39,183
	<u>190,936</u>	<u>187,685</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期至一個月	895	715
兩至三個月	1,306	607
超過三個月	692	638
	<u>2,893</u>	<u>1,960</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結束起計十二個月後償付之租戶按金為 81,996,000 港元（二零二零年：82,205,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
無抵押定期貸款	2,340,000	2,340,000
銀行融資籌辦費用	(16,781)	(12,060)
	<u>2,323,219</u>	<u>2,327,940</u>
應償還賬面值：		
一年內	1,535,064	798,271
一年以上，但不超過五年	788,155	1,529,669
	<u>2,323,219</u>	<u>2,327,940</u>
減：流動負債下所示於一年內到期款項	(1,535,064)	(798,271)
	<u>788,155</u>	<u>1,529,669</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零二零年一月一日之結餘	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	1,524,068,034	3,301,594
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	18,183,296	49,819
回購及註銷之基金單位	<u>(38,504,000)</u>	<u>(117,150)</u>
於二零二一年十二月三十一日之結餘	<u>1,503,747,330</u>	<u>3,234,263</u>

(13) 投資物業：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
公平值		
年初之公平值	10,147,000	11,126,000
額外支出	6,518	3,856
投資物業之公平值變動	(186,518)	(982,856)
年末之公平值	<u>9,967,000</u>	<u>10,147,000</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二零二一年十二月三十一日已發行基金單位總數 1,503,747,330 個（於二零二零年十二月三十一日已發行基金單位：1,524,068,034 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 1,680,311,000 港元（二零二零年：流動負債淨額 808,777,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 8,286,689,000 港元（二零二零年：9,338,223,000 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之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。