

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

截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零二二年同期之比較數字如下：

業績摘要

分派	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
可分派收入	214,700,000 港元	245,000,000 港元	(12.4%)
每基金單位分派	0.1409 港元	0.1625 港元	(13.3%)

營運資料	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
收益	437,300,000 港元	434,000,000 港元	0.8%
物業收入淨額	336,400,000 港元	337,900,000 港元	(0.4%)
租用率 (於十二月三十一日)	95.9%	96.3%	(0.4%) ²
租戶續租率	73.1%	76.1%	(3.0%) ²
成本對收益比率	23.1%	22.1%	1.0% ²

主要財務數字	於二零二三年 十二月三十一日	於二零二二年 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	4.56 港元	4.71 港元	(3.2%)
物業估值	9,703,000,000 港元	9,801,000,000 港元	(1.0%)
資產負債比率 ¹	24.2%	23.4%	0.8% 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二零二三年十二月三十一日止財政年度之年度可分派收入100%之款項予泓富產業信託基金單位持有人。根據信託契約，泓富產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之款項總額，不少於泓富產業信託年度可分派收入之90%。

業務回顧

儘管香港經濟復甦緩慢，泓富產業信託於報告年度的總收益及物業收入淨額仍然分別錄得 437,300,000 港元及 336,400,000 港元的穩健水平。主要由於加息環境下融資成本上升，可分派收入及每基金單位分派均有所下降。物業估值按年輕微下調 1.0% 至 9,703,000,000 港元。

基金單位持有人下半年度將獲每基金單位分派 0.0664 港元。截至二零二三年十二月三十一日止全年度，每基金單位分派總額為 0.1409 港元。

市場回顧

於二零二三年，全球經濟持續面對高利率、能源價格、通脹、地緣政治及貿易衝突的挑戰。

自二零二二年起，美國聯儲局加息525個基點後，政策利率已連續於四次會議中維持在 5.25% - 5.50% 的範圍。隨著通脹逐步緩解，美國二零二三年度本地生產總值按年增長 2.5%。

由於中國內地消費支出回升，二零二三年內地全年經濟增長5.2%。政府不斷加強財政及貨幣刺激措施，以提升私營企業信心及穩定物業市場。

香港在恢復常態後，受惠於本地需求及訪港旅遊回升，二零二三年香港本地生產總值增長 3.2%。然而，融資成本上升、物業市場缺乏動力及外部需求低迷均拖累經濟活動。

營運回顧

年內，營商成本居高不下、經濟前景不明朗、新混合工作模式以及新寫字樓供應令本地寫字樓租金及出租率受壓。儘管如此，我們位處非核心區的多元化優質物業組合仍然表現穩健。

香港重新開放後，經濟動力有所增長，租賃業務及情緒均錄得改善。於二零二三年，我們的投資組合租金水平及出租率維持穩定。下半年投資組合的負租金調升率較上半年收窄。雖然我們的甲級寫字樓物業繼續面對不明朗因素，惟泓富產業信託持有均衡的商業及工業物業組合。

可持續發展

作為負責任的企業公民，我們致力不斷推行可持續發展，為環境及持份者締造正面效應。於報告年度，我們在可持續發展報告中採納氣候相關財務披露工作組的建議。繼成為香港首家實現 100% 融資為可持續發展表現掛鈎的房地產投資信託基金後，我們更進一步增加可持續發展表現掛鈎利率掉期的比例。

在二零二三年全球房地產可持續標準評估中，我們連續第二年榮獲最高五星評級、「A」級公開披露評級及綠星認證。都會大廈及泓富產業千禧廣場分別榮獲綠建環評綜合評估及WELL認證的「鉑金」評級，印證我們對最高綠色建築及健康建築標準的承諾。我們的創新及可持續設施管理亦獲得皇家特許測量師學會授予獎項以及二零二三年環保建築大獎。

展望

鑒於高利率及地緣政治緊張局勢的持續影響，世界銀行預計二零二四年全球經濟增長將放緩至 2.4%。同時，預測二零二四年香港本地生產總值將增長 2.5% 至 3.5%。香港復甦步伐將取決於中國內地經濟的恢復進度及美國聯儲局的利息走勢。即將舉行的美國總統選舉將對全球經濟前景增添了不確定性。

縱使二零二四年將是充滿挑戰的一年，泓富產業信託受惠於其毗鄰主要交通樞紐及配備綠色智能建築設施的獨特投資組合。我們將繼續採取審慎而靈活的租賃策略，渡過各種市況。

致意

有賴於所有員工、租戶、服務供應商和業務合作夥伴的幫助，我們得以凝心聚力，砥礪前行，本人謹此致以最深切的謝意。

本人特別感謝各位董事及管理團隊的不懈努力與寶貴付出。

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，是締造泓富產業信託持續增長的重要基石。

作為泓富產業信託管理人之
泓富資產管理有限公司
主席
趙國雄博士

香港，二零二四年三月十五日

管理層討論及分析

營運回顧

於二零二三年十二月三十一日，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。於二零二三年十二月三十一日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零二三年十二月三十一日，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	2,701	95.6%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,055	93.2%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	940	97.8%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,698	96.5%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,106	92.8%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	850	99.0%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	353	100.0%
總計		1,275,153	498	9,703	95.9%

憑藉信託基金管理人之專業管理知識，泓富產業信託於二零二三年十二月三十一日之租用率穩定維持於 95.9%，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 23.1% 之穩健水平。

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

資產增值為泓富產業信託的主要增長動力。除了應付激烈的競爭外，提升現有物業質素可確保租金水平持續增長及資本增值。於報告年度，多項資產增值工程在都會大廈及泓富產業千禧廣場完成。

都會大廈

都會大廈標準樓層的客用升降機大堂及走廊繼續翻新工程。是次翻新採用尊貴的設計，締造一個溫馨舒適的室內環境予我們的租戶。此外，鑑於空調系統的冷凍機組老化，運作及保養成本增加，我們已使用更節能的型號更換三組冷凍機組其中之一組，為物業提供可靠的空調服務，及提高效率。

泓富產業千禧廣場

泓富產業千禧廣場標準樓層的客用升降機大堂及走廊繼續翻新工程。是次翻新使公用區域的環境與地下大堂的設計配合一致，及與鄰近的高標準新寫字樓保持競爭力。

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	95,756	28,614	124,370	96,227
泓富產業千禧廣場	73,053	18,039	91,092	72,736
創業街 9 號	32,094	5,088	37,182	27,129
商用物業				
泓富廣場	63,703	9,533	73,236	55,937
工商綜合物業				
潮流工貿中心	46,326	8,186	54,512	41,014
創富中心（部分）	34,835	4,198	39,033	29,926
工業物業				
新寶中心（部分）	15,457	2,432	17,889	13,413
總計	361,224	76,090	437,314	336,382

收益

於報告年度，收益增加至 437,300,000 港元，即較二零二二年增加 3,300,000 港元或 0.8%，增加主要由於管理費及空調收入增加，使租金相關收入由 70,000,000 港元增至 76,100,000 港元所致。

物業收入淨額

報告年度的物業收入淨額為 336,400,000 港元，較二零二二年減少 1,500,000 港元或 0.4%。成本對收益比率為 23.1%。

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 214,700,000 港元，每基金單位分派總額為 0.1409 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 9,000,000 港元（相等於每基金單位 0.0059 港元），均已計入報告年度之綜合損益及其他全面收益表。

於二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日半年度的可分派收入為 100,900,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0664 港元。於二零二三年一月一日至二零二三年六月三十日的中期每基金單位分派為 0.0745 港元。於報告年度之每基金單位分派總額為 0.1409 港元，相當於分派收益率 10.1%³。每基金單位分派總額按年減少 13.3%。

二零二三年七月一日至二零二三年十二月三十一日半年度的分派將於二零二四年四月十七日（星期三）派付。

流動資金及融資

於二零二三年十二月三十一日，泓富產業信託之貸款融資合共為 2,770,000,000 港元，包括：

- (i) 一項 800,000,000 港元五年期無抵押可持續發展掛鈎定期貸款。其將於二零二六年八月屆滿（「**800,000,000 港元信貸融資**」）；及
- (ii) 一項 1,970,000,000 港元的無抵押可持續發展掛鈎貸款（「**1,970,000,000 港元信貸融資**」），包括(a)一項 1,200,000,000 港元三年期定期貸款及循環信貸融資及(b)一項 770,000,000 港元五年期定期貸款及循環信貸融資，分別將於二零二五年十一月及二零二七年十一月屆滿。

³ 以泓富產業信託於二零二三年十二月二十九日之基金單位收市價 1.39 港元為基準。

於二零二三年十二月三十一日，2,340,000,000 港元總額之貸款融資已獲提取，30,000,000 港元之循環信貸融資已獲提取。全部融資每年按香港銀行同業拆息加介乎 1.04% 至 1.28% 之息率（二零二二年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加介乎 1.04% 至 1.28% 之息率）計息。該息率與泓富產業信託之可持續發展表現掛鉤，按達到預定目標之程度可獲得扣減。

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。於二零二三年十二月三十一日，泓富產業信託約 55%（二零二二年十二月三十一日：55%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期對沖。

於二零二三年十二月三十一日，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 24.2%（二零二二年十二月三十一日：23.4%），而於二零二三年十二月三十一日，泓富產業信託之負債總額佔其資產總額之百分比為 29.8%（二零二二年十二月三十一日：28.9%）。

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萊坊測量師行有限公司（二零二二年：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 121,000,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	9,801,000	9,967,000
額外支出	22,951	20,504
投資物業之公平值變動	(120,951)	(186,504)
年度終結時之公平值	9,703,000	9,801,000

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，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 24,981,000 個基金單位，總代價約為 37,900,000 港元（不包括已付費用及股息收入）。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		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
<u>二零二三年</u>				
八月	15,885,000	1.63	1.49	24,548
九月	9,096,000	1.53	1.41	13,339
	<u>24,981,000</u>			<u>37,887</u>

所有回購之基金單位均已於報告年度結束前註銷。

除上文所披露外，於報告年度，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，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二零二四年四月五日（星期五）至二零二四年四月八日（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二零二四年四月三日（星期三）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。末期分派將於二零二四年四月十七日（星期三）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，於二零二三年十二月三十一日，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二零二四年四月三十日（星期二）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二零二四年五月二十九日（星期三）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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	3	437,314	434,007
物業管理費用		(10,011)	(10,080)
物業營運支出		(90,921)	(86,022)
物業營運支出總額		(100,932)	(96,102)
物業收入淨額		336,382	337,905
其他收入		1,059	806
管理人費用		(49,000)	(49,691)
信託及其他支出	5	(7,283)	(7,956)
投資物業之公平值變動		(120,951)	(186,504)
淨融資成本	6	(138,725)	26,582
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利稅項	7	21,482	121,142
		(27,155)	(46,251)
未計與基金單位持有人交易的年內（虧損）／溢利向基金單位持有人分派		(5,673)	74,891
		(214,662)	(244,985)
扣除與基金單位持有人交易後年內虧損		(220,335)	(170,094)
扣除與基金單位持有人交易後年內全面開支總額		(220,335)	(170,094)
可供分派予基金單位持有人之收益		214,662	244,985
每基金單位基本（虧損）／溢利（港元）	8	(0.004)	0.050

分派表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
未計與基金單位持有人交易的年內（虧損）／溢利	(5,673)	74,891
調整：		
管理人費用	47,984	48,629
投資物業之公平值變動	120,951	186,504
衍生金融工具之公平值變動	40,059	(92,745)
融資成本	8,985	8,040
遞延稅項	2,356	19,666
可分派收入（附註(i)）	214,662	244,985
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 0.0745 港元（二 零二二年：0.0875 港元）（附註(ii)）	113,771	131,395
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0664 港元 （二零二二年：0.0750 港元）（附註(iii)）	100,891	113,590
每基金單位之分派總額（港元）	0.1409	0.1625

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49,000,000港元（二零二二年：49,691,000港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為47,984,000港元（二零二二年：48,629,000港元）（差額1,016,000港元（二零二二年：1,062,000港元）以現金支付）；

- (b) 投資物業之公平值減少120,951,000港元（二零二二年：186,504,000港元）及衍生金融工具之公平值減少40,059,000港元（二零二二年：公平值增加92,745,000港元）；
- (c) 非現金融資成本8,985,000港元（二零二二年：8,040,000港元），衍生自融資成本負數138,725,000港元（二零二二年：正數26,582,000港元），減衍生金融工具之公平值變動減少40,059,000港元（二零二二年：加上公平值變動增加92,745,000港元）及減現金融資成本89,681,000港元（二零二二年：58,123,000港元）所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備2,356,000港元（二零二二年：19,666,000港元）。
- (ii) 截至二零二三年六月三十日止六個月的每基金單位之分派為0.0745港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：0.0875港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入113,771,000港元（截至二零二二年六月三十日止六個月：131,395,000港元），除以於二零二三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共1,527,055,457個基金單位（二零二二年六月三十日：1,501,690,737個基金單位）計算。有關分派已於二零二三年九月十四日派付予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零二三年十二月三十一日止六個月的每基金單位之分派為0.0664港元（截至二零二二年十二月三十一日止六個月：0.0750港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入100,891,000港元（截至二零二二年十二月三十一日止六個月：113,590,000港元），除以於二零二三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共1,519,923,270個基金單位（二零二二年十二月三十一日：1,513,978,943個基金單位）計算。

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	9,703,000	9,801,000
衍生金融工具		12,653	32,185
非流動資產總額		9,715,653	9,833,185
流動資產			
衍生金融工具		20,159	37,991
貿易及其他應收款項	9	11,564	10,959
銀行結餘及現金		61,013	100,366
流動資產總額		92,736	149,316
資產總額		9,808,389	9,982,501
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		2,681	-
銀行借貸	11	2,315,774	2,306,789
遞延稅項負債		253,130	250,774
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,571,585	2,557,563
流動負債			
衍生金融工具		14	-
貿易及其他應付款項	10	179,296	181,309
應付關聯公司款項		12,934	7,862
銀行借貸	11	30,000	-
稅項撥備		12,628	11,345
應付管理人費用		12,335	12,343
應付分派		100,891	113,590
流動負債總額		348,098	326,449
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,919,683	2,884,012
基金單位持有人應佔資產淨值		6,888,706	7,098,489
已發行基金單位（千個）	12	1,510,529	1,508,461
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	14	4.56	4.71

附註

(1) 一般資料：

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

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

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

於本年度強制性生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

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新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本，其於二零二三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17號（包括於二零二零年十月及二零二二年二月對香港財務報告準則第17號之修訂本）	保險合約
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
香港會計準則第12號之修訂本	由單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅務變革—支柱二規則範本
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂本	會計政策的披露

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。

應用香港會計準則第8號之修訂本「會計估計的定義」之影響

本集團已於本年度首次應用該修訂本。該修訂本定義會計估計為「存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不明朗因素的方式進行計量。於此情況下，一間實體應編製會計估計，旨在達到會計政策載列的目標。香港會計準則第8號之修訂本闡明會計估計變動與會計政策變動及錯誤糾正之間的區別。

於本年度應用該等修訂本並無對綜合財務報表構成任何重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號之修訂本「會計政策的披露」之影響

本集團已於本年度首次應用該修訂本。香港會計準則第1號「財務報表的呈列」經已修訂以「重大會計政策資料」取代「主要會計政策」一詞的所有情況。假若當會計政策資料連同實體財務報表內其他資料一併考慮時，可以合理預期會影響一般目的財務報表的主要使用者在根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得混淆重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務公告第2號「就重大性作出判斷」(「實務公告」)亦經修訂，以說明一間實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露及判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務公告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂本對本集團之財務狀況及表現並無重大影響，惟對附註2所載之有關本集團會計政策之披露事項構成影響。

已頒佈但尚未生效之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香港財務報告準則之修訂本。

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 ¹
香港財務報告準則第16號之修訂本	出售及租回中的租賃負債 ²
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 ²
香港會計準則第1號之修訂本	與契諾人的非流動負債 ²
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排 ²
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性 ³

¹ 於特定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述香港財務報告準則之修訂本外，信託基金管理人預期應用所有其他香港財務報告準則之修訂本於可見未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

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號之相關修訂本(二零二零年)」(「二零二零年修訂本」)及香港會計準則第1號之修訂本「與契諾人的非流動負債」(「二零二二年修訂本」)

二零二零年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：

- 澄清如該負債具有能由對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。
- 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，該等修訂本澄清該分類不應受管理層於十二個月內清償該負債的意圖或預期所影響。

對於以遵守契諾為條件的報告日期至少延遲結付十二個月之權利，二零二零年修訂本引入之要求已由二零二二年修訂本修改。二零二二年修訂本訂明實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體於報告日期後最少十二個月內延遲結清負債的權利。僅須於報告期後遵守的契諾對該權利於報告期末是否存在並無影響。

此外，二零二二年修訂本訂明有關資料的披露要求，使財務報表使用者了解在實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債，而實體延遲結清該等負債的權利視乎實體於報告期後十二個月內是否遵守契諾的情況下，則負債可能須於報告期後十二個月內償還的風險。

二零二二年修訂本亦將應用二零二零年修訂本的生效日期推遲至二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間。二零二二年修訂本與二零二零年修訂本於二零二四年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早應用。倘實體在頒佈二零二二年修訂本後的提早應用二零二零年修訂本，該實體亦應在該期間應用二零二二年修訂本。

根據本集團於二零二三年十二月三十一日的未償還負債，應用二零二零年及二零二二年修訂本將不會導致本集團負債重新分類。

信託基金管理人預期，在可見未來，應用所有餘下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) 綜合財務報表報告編製基準及重大會計政策資料：

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，惟屬於香港財務報告準則第16號租賃範圍內之租賃交易除外。

非金融資產的公平值計量透過考量市場參與者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為 9,703,000,000 港元、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年度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。

重大會計政策資料載列如下：

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。

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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
投資物業產生之租金總額		
租金收入	329,882	333,425
停車場收入	31,342	30,571
	<u>361,224</u>	<u>363,996</u>
租金相關收入	76,090	70,011
	<u>437,314</u>	<u>434,007</u>

(4) 分部資料：

於報告年度，泓富產業信託投資於七項（二零二二年：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。

截至二零二三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	95,756	73,053	32,094	63,703	46,326	34,835	15,457	361,224
租金相關收入	28,614	18,039	5,088	9,533	8,186	4,198	2,432	76,090
香港分部收益	124,370	91,092	37,182	73,236	54,512	39,033	17,889	437,314
分部溢利	96,227	72,736	27,129	55,937	41,014	29,926	13,413	336,382
其他收入								1,059
管理人費用								(49,000)
信託及其他支出								(7,283)
投資物業之公平值變動								(120,951)
淨融資成本								(138,725)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								21,482

截至二零二二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	96,957	73,399	33,939	64,482	45,037	35,347	14,835	363,996
租金相關收入	24,813	17,376	5,157	8,936	7,369	3,857	2,503	70,011
香港分部收益	121,770	90,775	39,096	73,418	52,406	39,204	17,338	434,007
分部溢利	93,614	74,498	30,713	56,065	39,992	30,129	12,894	337,905
其他收入								806
管理人費用								(49,691)
信託及其他支出								(7,956)
投資物業之公平值變動								(186,504)
淨融資成本								26,582
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								121,142

(5) 信託及其他支出：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
核數師酬金		
審計費用	55	55
非審計費用	116	116
銀行收費	1,325	1,298
法律及專業收費	259	812
公關相關開支	283	208
過戶登記處費用	600	600
信託行政開支	1,841	1,891
受託人費用	2,804	2,976
	<u>7,283</u>	<u>7,956</u>

(6) 淨融資成本：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
銀行借貸利息支出	133,827	60,156
經利率掉期之實現(收入)/支出	(35,931)	6,007
無抵押循環貸款利息支出	770	-
	<u>98,666</u>	<u>66,163</u>
衍生金融工具之公平值變動	40,059	(92,745)
	<u>138,725</u>	<u>(26,582)</u>

(7) 稅項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期稅項	25,077	26,939
過往年度超額撥備	(278)	(354)
遞延稅項	2,356	19,666
	<u>27,155</u>	<u>46,251</u>

截至二零二三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%（二零二二年：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（二零二二年：溢利）根據未計與基金單位持有人交易的年內虧損 5,673,000 港元（二零二二年：溢利 74,891,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 1,519,399,356 個（二零二二年：1,505,738,251 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應收款項	5,840	5,906
減：信貸減值虧損	(3,731)	(3,361)
	<u>2,109</u>	<u>2,545</u>
按金及預付款項及其他應收款項	9,455	8,414
	<u>11,564</u>	<u>10,959</u>

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

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期至一個月	218	102
兩至三個月	1,540	1,299
超過三個月	351	1,144
	<u>2,109</u>	<u>2,545</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
貿易應付款項	1,937	2,304
租戶按金		
— 外方	132,041	132,372
— 關聯人士	713	706
預收租金		
— 外方	4,940	5,351
其他應付款項	39,665	40,576
	<u>179,296</u>	<u>181,309</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
即期至一個月	609	1,069
兩至三個月	254	347
超過三個月	1,074	888
	<u>1,937</u>	<u>2,304</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 77,529,000 港元（二零二二年：78,479,000 港元）。

(11) 銀行借貸：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
無抵押定期貸款	2,340,000	2,340,000
銀行融資籌辦費用	(24,226)	(33,211)
	<u>2,315,774</u>	<u>2,306,789</u>
無抵押循環貸款	30,000	-
	<u>2,345,774</u>	<u>2,306,789</u>
應償還賬面值：		
一年內	30,000	-
一年以上，但不超過五年	2,315,774	2,306,789
	<u>2,345,774</u>	<u>2,306,789</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零二二年一月一日之結餘	1,503,747,330	3,234,263
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	20,246,925	48,835
回購及註銷之基金單位	<u>(15,533,000)</u>	<u>(44,828)</u>
於二零二二年十二月三十一日之結餘	1,508,461,255	3,238,270
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	27,048,968	47,980
回購及註銷之基金單位	<u>(24,981,000)</u>	<u>(37,428)</u>
於二零二三年十二月三十一日之結餘	<u>1,510,529,223</u>	<u>3,248,822</u>

(13) 投資物業：

	二零二三年 十二月三十一日 千港元	二零二二年 十二月三十一日 千港元
公平值		
年初之公平值	9,801,000	9,967,000
額外支出	22,951	20,504
投資物業之公平值變動	<u>(120,951)</u>	<u>(186,504)</u>
年末之公平值	<u>9,703,000</u>	<u>9,801,000</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二零二三年十二月三十一日已發行基金單位總數 1,510,529,223 個（於二零二二年十二月三十一日已發行基金單位：1,508,461,255 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 255,362,000 港元（二零二二年：177,133,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 9,460,291,000 港元（二零二二年：9,656,052,000 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、黃桂林先生及吳秀滢女士。