

2021
— 年 —
— 報 —

行
穩
致
遠



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



潮流工貿中心



創富中心物業
(部分)



新寶中心物業
(部分)



泓富產業
信託
物業組合

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之全資附屬公司。亞騰資產管理有限公司是ESR集團旗下管理的公司之一。ESR集團是由新經濟驅動的亞太區最大不動產管理公司，以及全球第三大上市地產投資管理公司。

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。

我們的使命

信託基金管理人之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。

我們關懷 社區



基金單位持有人



租戶



環境



員工



目錄

主席報告書	4
二零二一年度業績摘要	8
信託回顧	10
泓富產業信託之物業組合	15
管理層討論及分析	30
環境、社會及管治報告概要	38
董事及高級管理人員之履歷資料	42
企業管治	49
關連人士交易	64
估值摘要	72
受託人報告	80
獨立核數師報告	81
綜合損益及其他全面收益表	86
分派表	87
綜合財務狀況表	88
基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表	89
綜合現金流量表	91
綜合財務報表附註	92
附屬公司名錄	132
表現概覽	133
投資物業組合	134
財務資料概覽	135
公司資料	136



「行穩致遠」，象徵於充滿挑戰及變化的環境中仍然行穩致遠。憑籍堅如磐石、多元化的優質物業組合，泓富產業信託秉持沉著自信態度為股東提供持續的回報，在不明朗環境中執守穩健原則，致力為持份者打造可持續發展的光輝未來。



穩中
求進

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(「泓富產業信託」)管理人泓富資產管理有限公司之董事會(「董事會」)，呈報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(「報告年度」)之年報。

業績及分派

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。

主席報告書

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

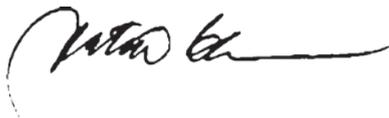
為了將可持續發展融入營商實務，並履行我們作為負責任企業公民的責任，我們在實現「二零三零年願景」可持續發展策略方面繼續取得良好進展。除以多項綠色資產增值舉措翻新旗下物業外，我們100%的物業組合亦已取得綠色建築認證。此外，我們取得首筆可持續發展表現掛鈎定期貸款，為發展可持續金融邁出第一步。

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





堅毅
實力

二零二一年度 業績摘要

可分派收入¹

▼ 1.9%

二零二一年
267,600,000 港元

二零二零年
272,900,000 港元

每基金單位分派¹

▼ 1.6%

二零二一年
0.1763 港元

二零二零年
0.1791 港元

收益¹

▼ 1.7%

二零二一年
445,000,000 港元

二零二零年
452,900,000 港元

租用率 (於十二月三十一日)

▲ 1.6%²

二零二一年
97.7%

二零二零年
96.1%

附註：

¹ 截至十二月三十一日止年度

² 絕對變動

信託回顧

多元化物業組合

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。於二零二一年十二月三十一日，物業組合之估值為9,967,000,000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61.5%、16.6%、18.6%及3.3%。

	估值 百萬港元 於二零二一年 十二月三十一日	估值 百萬港元 於二零二零年 十二月三十一日	百分比變化 增加／(減少)
甲級寫字樓			
都會大廈	2,993	3,080	(2.8%)
泓富產業千禧廣場	2,136	2,139	(0.1%)
創業街9號	1,003	1,032	(2.8%)
商用物業			
泓富廣場	1,650	1,684	(2.0%)
工商綜合物業			
潮流工貿中心	1,026	1,036	(1.0%)
創富中心(部分)	826	848	(2.6%)
工業物業			
新寶中心(部分)	333	328	1.5%
總計	9,967	10,147	(1.8%)

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，於二零二一年十二月三十一日，物業組合之租用率穩定維持於97.7%。物業組合之平均單位實際租金按年減少5.0%至每平方呎23.61港元，於二零二一年續租租約之租金調升率為負7.7%。

於二零二一年十二月三十一日，將於二零二二年屆滿之租約佔物業組合總租金收入42.4%。在二零二二年，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。

以總租金收入分析之租約屆滿概況 (於二零二一年十二月三十一日)

	二零二一年 十二月三十一日 及二零二二年	二零二三年	二零二四年 及以後
都會大廈	46.5%	28.2%	25.3%
泓富產業千禧廣場	38.2%	36.8%	25.0%
創業街9號	46.3%	40.6%	13.1%
泓富廣場	47.9%	38.3%	13.8%
潮流工貿中心	52.6%	38.0%	9.4%
創富中心(部分)	51.5%	31.9%	16.6%
新寶中心(部分)	40.3%	47.0%	12.7%
組合	45.9%	34.9%	19.2%

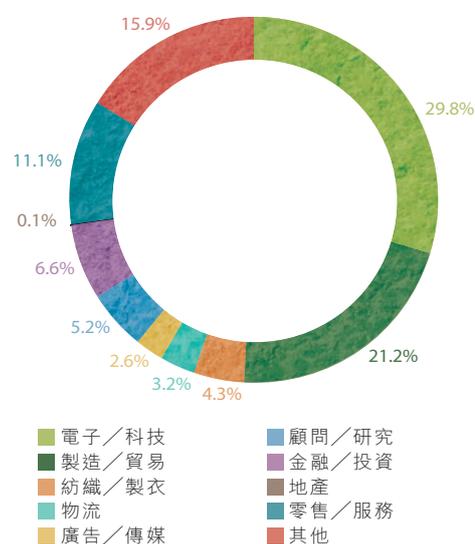
均衡租戶基礎

於二零二一年十二月三十一日，泓富產業信託共有648份租約。這些租戶大部分來自電子、科技、製造、貿易及服務等行業。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

(於二零二一年十二月三十一日)



按可出租總面積分析之租戶規模分佈 (於二零二一年十二月三十一日)

	百分比
10,000平方呎以上	7.9%
5,001平方呎至10,000平方呎	20.7%
2,001平方呎至5,000平方呎	28.1%
1,001平方呎至2,000平方呎	28.8%
1,000平方呎及以下	14.5%
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

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。為此，信託基金管理人持續制定及推行資產增值措施。於報告年度，多項資產增值工程已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。



設計效果圖

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，信託基金管理人於二零二二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。



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

A low-angle photograph of a layered rock formation, possibly a cliff face, with a white paper overlay. The rock layers are horizontal and show various shades of brown, grey, and blue. The sky is a clear blue with some light clouds. The white paper overlay is torn at the edges and covers the lower half of the image.

日臻
完善



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)	: 2,993
租約數目	: 107

五大租戶¹

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%	6.2%
三井住友銀行	金融/投資	18,161	6.7%	6.1%
日本電氣香港有限公司	電子/科技	18,161	6.7%	6.0%
香港太陽誘電有限公司	電子/科技	7,768	2.9%	3.2%
歐米克朗電子儀器亞洲有限公司	電子/科技	6,961	2.6%	3.1%

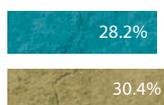
租約屆滿概況

(於二零二一年十二月三十一日)

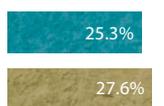
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年



二零二三年



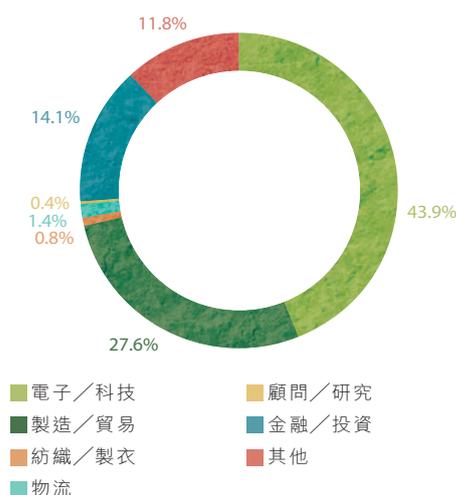
二零二四年及以後



■ 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

(於二零二一年十二月三十一日)



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，附近有港鐵東鐵綫紅磡站、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。近期全線開通的屯馬綫以及即將於二零二二年年中開通的東鐵綫紅磡至金鐘段預期將令都會大廈獲得競爭優勢。

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。

我們緊跟最新的可持續發展趨勢，在都會大廈建立都市天台農場並安裝雨水收集系統，助力營造一個環保的未來。

於二零二一年十二月三十一日，該物業之租用率為98.2%。

¹ 五大租戶乃根據租戶對二零二一年十二月份物業租金收入貢獻之比例計算。



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)	: 2,136
租約數目	: 83

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%
Prenetics Limited	電子／科技	11,058	5.1%	5.9%
JDB Holdings Limited	顧問／研究	8,867	4.1%	5.1%
香港中華煤氣有限公司	其他	8,314	3.8%	4.5%
Hakuhodo Hong Kong Limited	廣告／傳媒	8,314	3.8%	4.4%
iClick Interactive Asia Limited 及其他	廣告／傳媒	7,818	3.6%	4.0%

租約屆滿概況

(於二零二一年十二月三十一日)

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年



二零二三年



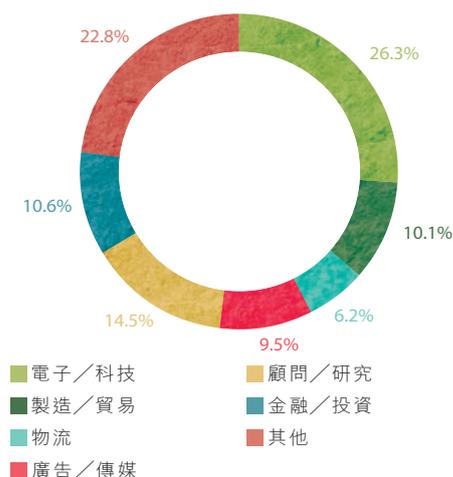
二零二四年及以後



■ 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

(於二零二一年十二月三十一日)



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。

於二零二一年十二月三十一日，該物業之租用率為95.5%。



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)	: 1,003
租約數目	: 43

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	6,580	4.8%	5.3%
國際培幼會有限公司	其他	6,580	4.8%	5.3%
聲訊科技亞洲有限公司	電子／科技	6,580	4.8%	5.1%
史丹福游泳學校有限公司	其他	6,580	4.8%	5.1%
Totes Isotoner Corporation (H.K.) Limited	製造／貿易	6,580	4.8%	5.1%

附註：應租戶要求為匿名

租約屆滿概況

(於二零二一年十二月三十一日)

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年



二零二三年



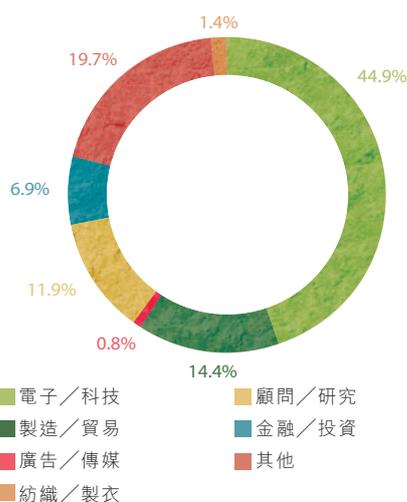
二零二四年及以後



■ 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

(於二零二一年十二月三十一日)



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。隨著實施啟德發展項目、分期興建觀塘市中心重建項目及交通基礎設施(包括途經啟德發展項目的屯馬線)，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。

於二零二一年十二月三十一日，該物業之租用率為98.6%。



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)	: 1,650
租約數目	: 129

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%
荻遜瑜伽有限公司	零售／服務	10,000	4.2%	4.4%
IDance Enterprise Limited	零售／服務	10,000	4.2%	4.2%
億光電子(香港)有限公司	電子／科技	10,000	4.2%	3.4%
長遠集團有限公司	零售／服務	5,402	2.3%	3.3%
Bai Communications Limited	電子／科技	8,157	3.4%	3.1%

租約屆滿概況

(於二零二一年十二月三十一日)

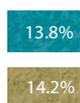
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年



二零二三年



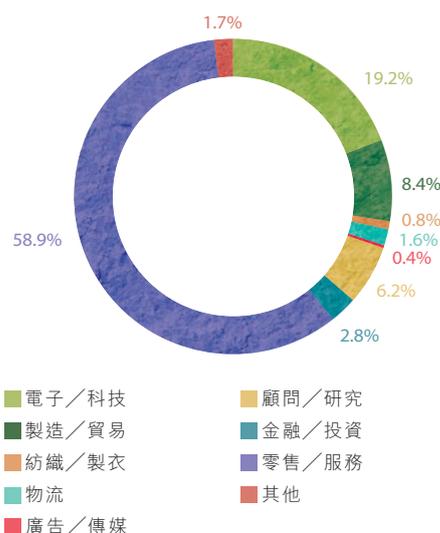
二零二四年及以後



■ 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

(於二零二一年十二月三十一日)



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步程。

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，觀塘區的運輸網絡更趨完善，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。

認識到可持續發展的重要性，我們於泓富廣場安裝太陽能板並建立都市天台農場，促進環保生態系統建設。

於二零二一年十二月三十一日，該物業之租用率為98.1%。



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)	: 1,026
租約數目	: 160

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%	4.2%
馬德里飲食集團有限公司	其他	708	0.4%	2.6%
Amidas Hong Kong Limited	電子／科技	4,113	2.4%	2.4%
Lisat Limited	紡織／製衣	3,118	1.8%	1.8%

附註：應租戶要求為匿名

租約屆滿概況

(於二零二一年十二月三十一日)

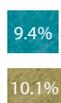
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年



二零二三年



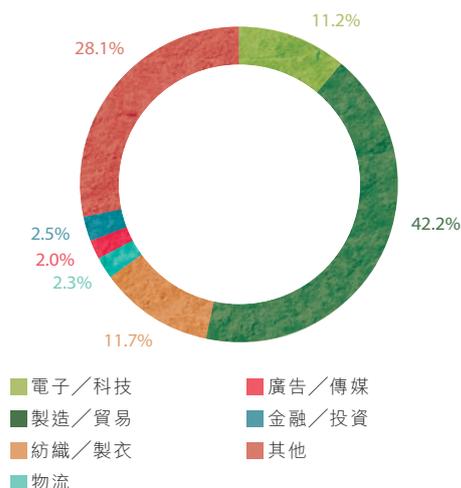
二零二四年及以後



■ 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

(於二零二一年十二月三十一日)



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。

於二零二一年十二月三十一日，該物業之租用率為98.8%。



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)	: 826
租約數目	: 74

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%
Senko Advanced Components (Hong Kong) Limited	電子／科技	11,733	7.9%	8.7%
OpSec Delta (HK) Limited	製造／貿易	10,528	7.1%	7.5%
安領科技(香港)有限公司	電子／科技	10,528	7.1%	6.5%
巴可有限公司	電子／科技	4,597	3.1%	3.0%
利達燈飾有限公司	製造／貿易	4,493	3.0%	3.0%

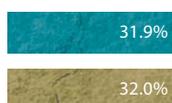
租約屆滿概況

(於二零二一年十二月三十一日)

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年



二零二三年



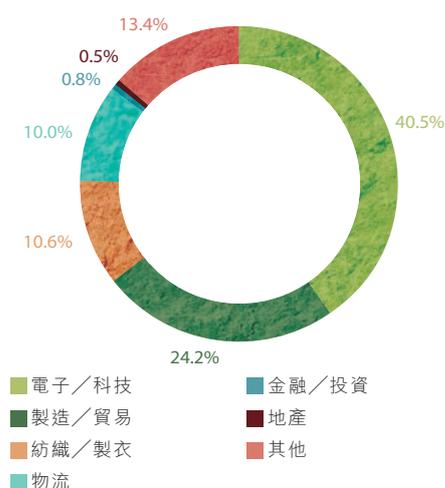
二零二四年及以後



■ 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

(於二零二一年十二月三十一日)



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。

於二零二一年十二月三十一日，該物業之租用率為97.9%。



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)	: 333
租約數目	: 52

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%	12.7%
漢生醫藥有限公司	其他	6,522	7.6%	8.1%
恆匠室內設計有限公司	其他	2,496	2.9%	3.2%
源德(香港)有限公司	電子/科技	2,386	2.8%	3.1%
世望發展有限公司及其他	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)。

租約屆滿概況

(於二零二一年十二月三十一日)

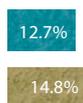
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年



二零二三年



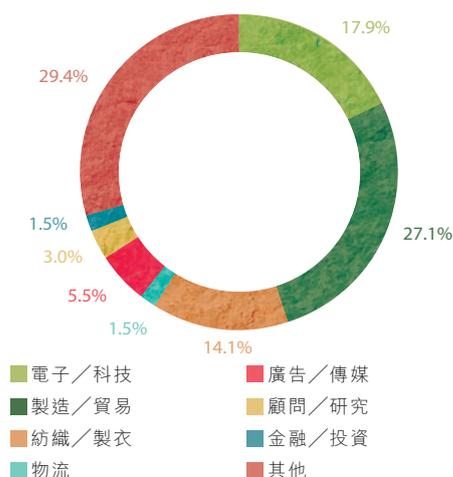
二零二四年及以後



■ 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

(於二零二一年十二月三十一日)



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。

於二零二一年十二月三十一日，該物業之租用率為97.2%。

A photograph of a cave entrance. The cave walls are dark, textured rock. The opening reveals a bright blue sky. In the foreground, there is a large, white, textured object, possibly a piece of fabric or a large rock, partially obscuring the view. The overall scene is dramatic and high-contrast.

專注 籌劃

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。

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的租用率穩定維持於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。

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

管理層討論及分析

收益

於報告年度，收益減至445,000,000港元，較二零二零年減少7,900,000港元或1.7%。該減少乃主要由於整個物業組合錄得負租金調升率，以及都會大廈的平均租用率較低。部分負面影響被停車場收入(由於按小時計停車需求上升，停車收入由27,400,000港元增加至31,000,000港元)所抵銷。

物業收入淨額

報告年度內的物業收入淨額為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或虧損，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。

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%。

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。

³ 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。

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（「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港元之無抵押可持續發展掛鈎無抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加年利率1.05%計息，將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」）。息率將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。

該項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協議，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作出對沖。

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%）。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，泓富產業信託有足夠財務資源應付其承擔費用及營運資金需要。

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。

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號室。末期分派將於二零二二年四月十一日(星期一)派付。

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5,096,000港元。已付五大地產代理的佣金為3,267,000港元，佔已付佣金總額的64.1%，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
仲量聯行有限公司	租賃	1,552	30.5%
中原地產代理有限公司	租賃	602	11.8%
Savills (HK) Limited	租賃	394	7.7%
澎達物業顧問行有限公司	租賃	372	7.3%
Chief Property Agency Company	租賃	347	6.8%
		3,267	64.1%

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66,119,000港元。五大承包商的合約值為59,235,000港元，佔合約總值的89.6%，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	40,432	61.1%
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	樓宇管理	10,542	15.9%
港基物業管理有限公司	樓宇管理	4,348	6.6%
進達車場管理有限公司	停車場營運	3,417	5.2%
創科綜合工程有限公司	維修及保養	496	0.8%
		59,235	89.6%

A photograph of a small green plant with several leaves and a small cluster of white flowers, growing out of a crack in a grey, textured rock. The plant is positioned in the center-right of the frame. A white, torn-paper-like graphic overlay covers the bottom half of the image, creating a layered effect. The text '可持續' and '理念' is printed in a dark green font on this white overlay.

可持續
理念

環境、社會及 管治報告概要

願景與使命

我們的核心價值：卓越、企業家精神、包容性及可持續發展乃基於ESR集團使命所建立，是我們可持續發展願景和使命的基礎，並指導我們的業務決策。



願景聲明

以我們的核心價值出發，以建立可持續發展環境並改善持份者福祉為目標，致力成為負責任的企業公民。



使命

泓富產業信託將不遺餘力透過下列方法，於日常營運中落實保護環境及社會的措施：



減少對環境及社會的影響



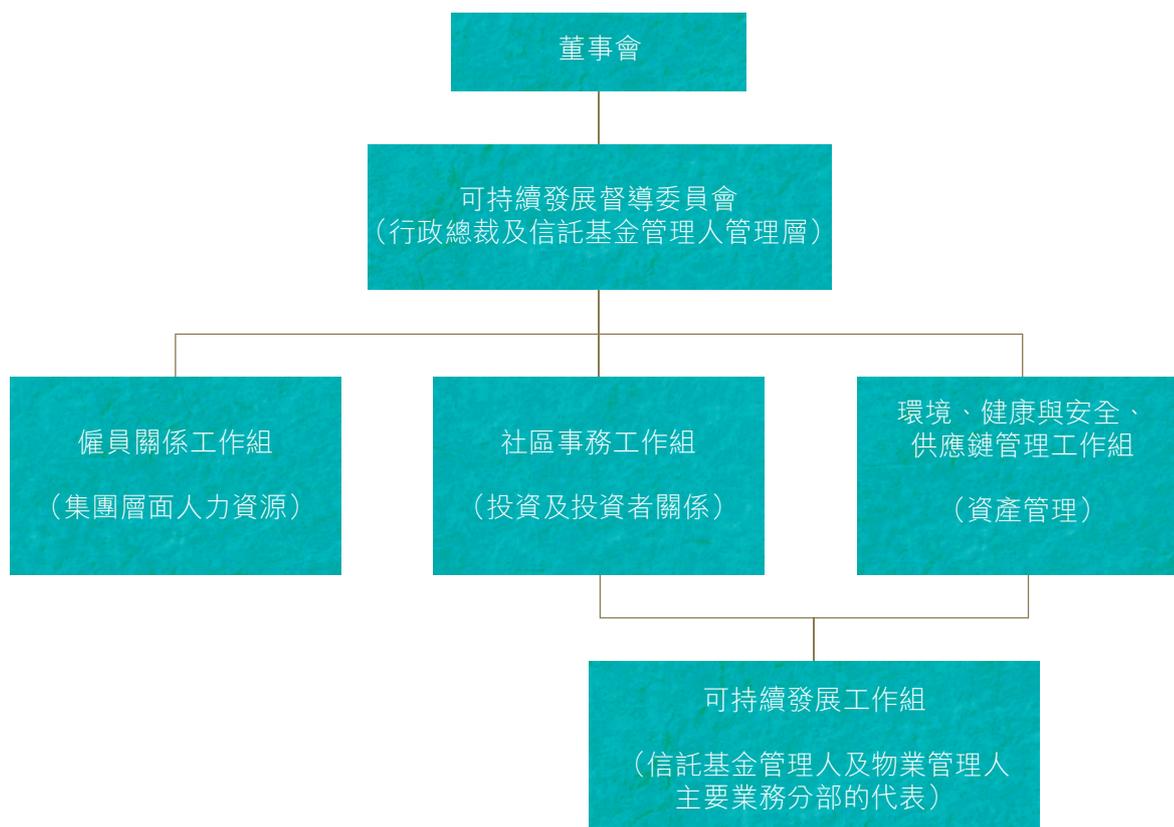
確保以負責任和可持續的方式營運及發展我們的業務



為社區締造價值

環境、社會及管治報告概要

可持續發展管治架構



信託基金管理人董事會(「董事會」)定期就整體環境、社會及管治以及氣候相關事項及風險提供策略指引及認定。於二零二零年，董事會於制定「二零二零年願景」過程中已批准總計22項環境、社會及管治方面的目標。為助力長期目標及年度優先事項之釐定程序，本公司已成立可持續發展督導委員會(由我們的高級行政人員組成)。泓富產業信託的主要管理人員與我們的物業管理人組成四個可持續發展工作小組，與董事會及委員會就四個關鍵領域(綠色、數碼化、健康及都市農場)密切合作，並對該等重點領域開展監督及報告工作。

二零二一年表現回顧

在保持所提供服務質素的同時，我們付出不少努力，對重要的環境、社會及管治範疇產生影響。於報告年度，我們獲得GRESB三星評級、A級公開披露評級及綠星認證。除以上的成就外，我們簽署了首個為期五年的可持續發展掛鈎貸款，金額為800,000,000港元，並以此為榮。

於共同面對氣候危機之時，我們充分認識到我們的業務營運或對環境造成負面影響，並持續貫徹減少溫室氣體排放的措施。相比於二零一七年，我們已實現溫室氣體減排32%及能源使用量減少10%。同時，我們積極探索可以更負責任地利用資源，並利用可再生能源為旗下樓宇供電的機會。於二零二一年，除了在泓富廣場完成安裝太陽能板以外，我們在都會大廈的雨水收集系統建設工程亦已告完工。

我們致力於不斷改善所管理物業的工作環境，於3個物業中設立天台都市農場，而泓富廣場則獲室內空氣質素檢定計劃認可為「優秀級別」，其他四處物業獲認可為「良好級別」。通過以上努力，我們已達致99%的租戶滿意度。

隨著業務發展，我們不斷回饋社區。我們與員工一起積極投身慈善工作，本年度累計義工時數達447小時。我們獲香港社會服務聯會授予「商界展關懷10年+」及基督教香港信義會授予「信心伙伴6年+」獎項。

我們珍視員工，因為我們的業務發展一向秉承以人為本的基本方針。對我們而言，在工作環境促進多元化、僱員滿意度及提供職業發展機會尤為重要。於報告年度，我們為僱員提供超過500小時的培訓時數，並取得80%的僱員總體滿意度。

有關報告年度泓富產業信託可持續發展表現及進展的詳情，請參閱我們公司網站www.prosperityreit.com內的二零二一年環境、社會及管治報告。

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71歲，為泓富資產管理有限公司(「信託基金管理人」)之主席。彼亦為間接持有100%信託基金管理人權益之ESR Cayman Limited(於香港上市)之非執行董事，以及擔任置富產業信託(於香港上市)管理人置富資產管理有限公司之非執行董事。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)之執行董事及執行委員會委員，主管房地產銷售、市場推廣及物業管理部門。

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、香港浸會大學工商管理學院客席教授及諮詢委員會成員，以及英國劍橋大學土地經濟學系高級學系院士。他曾為中山大學藥學院名譽教授及中華人民共和國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和香港浸會大學工商管理博士學位，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65歲，為信託基金管理人之非執行董事。彼為JL家族企業集團(JL Family Office)之主席，亦為間接持有100%信託基金管理人權益之ESR Cayman Limited(於香港上市)之高級顧問兼非執行董事，同時擔任滙賢產業信託(於香港上市)管理人滙賢房託管理有限公司、置富產業信託(於香港上市)管理人置富資產管理有限公司及新達產業信託(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。

林先生為亞太不動產協會(APREA)及新加坡國立大學房地產系顧問委員會主席。彼為新加坡證券投資者協會(SIAS)贊助人及新加坡中華總商會之理事會成員。

董事及高級管理人員之 履歷資料

林先生於二零零二年聯合創立亞騰資產管理有限公司(亞騰)，並擔任集團行政總裁達18年。彼於二零二一年二月至二零二二年一月擔任副主席。

林先生於房地產業界擁有超過40年經驗，並榮獲多個著名的企業獎項，包括PERE全球大獎二零二零年及二零一六年度業界人物：亞洲、二零一二年新加坡安永企業家獎，以及於二零一二年新加坡商業大獎中榮獲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。彼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49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25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。

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54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(於香港上市)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。於二零二零年七月二十三日至二零二零年十月九日曾為高銀金融(集團)有限公司(於香港上市)之副主席及非執行董事。

馬先生於不同行業的業務管理累積逾32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，其文學院以及其索德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。



藍鴻震
獨立非執行董事

藍鴻震博士，現年81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。藍博士現為信達金融控股有限公司之獨立非執行董事，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。彼自二零零七年十二月起曾擔任南洋商業銀行(中國)有限公司之監事長達12年9個月，直至二零二零年十月起獲轉任為高級顧問。藍博士亦為特許秘書，並為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及特許公司治理公會資深會士。

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)。彼曾任中華人民共和國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。彼曾任三井物產(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。

董事及高級管理人員之 履歷資料

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。



孫潘秀美
獨立非執行董事

孫潘秀美女士，現年80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。

孫女士於房地產業界擁有超過24年經驗。彼於二零零三年至二零一六年擔任置富產業信託(於香港上市)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 CapitalLand 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。彼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)。

董事及高級管理人員之履歷資料



黃桂林
獨立非執行董事

黃桂林先生，現年72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。彼為長江和記實業有限公司(於香港上市)、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。黃先生現為香港大歌劇院主席及香港上市公司商會顧問(於二零一九年六月至二零二一年六月擔任主席)，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、香港中文大學醫學中心有限公司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。

董事及高級管理人員之履歷資料

張建華先生，信託基金管理人之財務總監，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。

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，英國皇家特許仲裁員協會東亞分會會員以及環境、社會及管治分析師(CESGA®)。

吳志華先生，信託基金管理人之資產管理助理總監，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學理學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。

鍾銘謙先生，信託基金管理人之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。

董事及高級管理人員之履歷資料

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。

蕭傑夫先生，信託基金管理人之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。蕭先生是特許金融分析師資格持有人。彼亦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。

李佩欣女士，信託基金管理人之內審計經理，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之內審計程序、營運職能及關鍵流程之成效。

加入信託基金管理人前，李女士曾於長江實業集團有限公司任職，負責制訂及執行內部審計計劃，就長江集團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，李女士曾任高衛物業管理有限公司及信和置業有限公司之內審計師。彼持有英國萊斯特大學工商管理碩士學位，亦為英國特許公認會計師公會資深會員。

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，採納應用其遵例手冊（「**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。

秉承母公司集團的核心價值觀——卓越、包容性、企業家精神及可持續發展（其構成泓富產業信託商業行為及持份者參與之基礎），信託基金管理人致力達致：

1. **卓越**——我們在業務各方面皆力求卓越。我們保持高水準的表現和承擔，並追求持續學習、探索和進步。
2. **包容性**——我們擁抱工作場所的多樣性、平等性和包容性。我們相信與同事、合作夥伴和持份者之間建立信任和相互尊重是成長及達成成功的基石。
3. **企業家精神**——企業家精神反映我們對追求成功的熱情、勇氣和渴望，並最終推動我們在競爭激烈的市場中創造機會和取得卓越成果。
4. **可持續發展**——可持續發展是我們使命的核心，因為我們期望改善地球的未來環境。我們對持份者、當地社區以及整個世界肩負的責任與公司業務拓展同步。因此，我們致力引領和採用最高的管治標準，邁向成為碳中和企業。

信託基金管理人之董事會（「**董事會**」）堅信，良好之企業管治常規及具有透明度、問責、健全之內部監控政策及風險管理體系之程序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其勝任能力，最終維持最佳企業管治常規。

信託基金管理人遵守集團道德守則及舉報政策。所有形式的不當行為（包括賄賂、反競爭、洗錢、欺詐及貪污）均被嚴格禁止。於報告年度，信託基金管理人全體僱員均須完全遵守與集團核心價值觀一致之行為守則。為減少商業道德相關之不當行為，信託基金管理人全體僱員及外部人士均可提出關注，並保證其將不會因善意及無惡意之舉報遭受報復或侵害。

於報告年度，基金單位持有人已批准將泓富產業信託之投資政策範圍擴大至物業發展及相關活動（定義見房地產投資信託基金守則）。信託契約已修訂，以（其中包括）反映投資政策範圍之擴張及房地產投資信託基金守則自二零二零年十二月四日起生效之修訂。遵例手冊亦作出相應修改。

企業管治

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) 定期編製不同的資產管理計劃，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。

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之表現。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。為提高董事會的效用及企業治理，在設定董事會組成時將考慮多項因素，以實現董事會的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景以及專業經驗。

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之業務。

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（其中包括五名男性及兩名女性）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之董事（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。

企業管治

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(包括董事會組成及多元化政策)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。

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	4/4
馬勵志先生	4/4
獨立非執行董事	
藍鴻震博士	4/4
孫潘秀美女士	4/4
黃桂林先生	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。所有董事(包括獨立非執行董事)均有權獲得獨立專業建議，以便彼等履行職責，開支由信託基金管理人根據合理請求承擔。於報告年度內，所有董事(包括獨立非執行董事)均參與所有董事會會議，以提供公正意見及行使獨立判斷。

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》所作出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。

儘管所有獨立非執行董事的服務年限均超過九年，但董事會認為，該等服務年限不會削弱獨立非執行董事的獨立性，乃由於彼等積極參與董事會及彼等擔任主席／成員的董事委員會會議的審議，不斷了解與上市公司及房地產投資信託基金行業相關的當前趨勢和問題，並通過持續培訓更新技能和知識。

董事會亦相信，彼等對信託基金管理人施行高水準之企業管治非常重要，並就信託基金管理人及泓富產業信託的策略、業務、營運、表現及風險管理提出深度見識及公正見解，且為董事會作出寶貴的貢獻。彼等於出任董事會成員及擔任指定職務時，均能展現其品格及判斷之獨立性。

鑒於上述因素，所有董事(包括獨立非執行董事)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董事會組成及多元化政策來評估該等人士是否為董事之適當人選。

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。信託基金管理人之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，本公司與外部法律顧問為董事安排了反貪污培訓。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。

企業管治

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 ^{附註}
主席兼非執行董事 趙國雄博士	A & B
行政總裁兼執行董事 黃麗虹女士	A & B
非執行董事 林惠璋先生 馬勵志先生	A A & B
獨立非執行董事 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

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以及有關環境、社會及管治表現及報告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)泓富產業信託二零二零年末期業績、二零二一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。

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)泓富產業信託二零二零年末期業績公告、二零二一年中期業績公告、二零二零年年報及二零二一年中期報告，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。儘管專責(財務)委員會於報告年度內並未舉行現場會議，專責(財務)委員會仍通過傳閱書面決議案的方式審議並通過訂立800,000,000港元可持續發展表現掛鈎貸款。

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，並將根據先前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團隊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。

企業管治

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) 董事會最少三分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。

薪酬事項

信託基金管理人的董事及員工薪酬由信託基金管理人支付，而非由泓富產業信託支付。信託基金管理人採用其控股公司的薪酬政策及慣例。由於泓富產業信託並不承擔信託基金管理人的董事會及員工的薪酬，因此信託基金管理人認為將其董事及其主要行政人員的薪酬資料納入本報告並不適合。

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。

泓富產業信託已制定持份者參與政策，該政策確定了不同持份者(包括基金單位持有人)參與的目標，以更好地回應彼等的關注。泓富產業信託通過以下渠道與基金單位持有人接觸：一

- (1) 會面、書面及廣播通訊的強大組合，包括股東大會及研討會、業績簡報、公司網站、投資者會議／大會及物業參觀
- (2) 定期基金單位持有人報告(如中期報告和年度報告)和可持續發展報告
- (3) 企業通訊

我們將不時檢討該持份者參與政策，以確保與我們的持份者進行有效溝通。

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。

二零二一年週年大會（「週年大會」）於二零二一年五月二十一日舉行，週年大會通告已於週年大會舉行前至少足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
主席兼非執行董事	
趙國雄博士	1/1
行政總裁兼執行董事	
黃麗虹女士	1/1
非執行董事	
林惠璋先生	1/1
馬勵志先生	1/1
獨立非執行董事	
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、各委員會之主席以及泓富產業信託之法律顧問及外聘核數師均已出席週年大會，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，並於其中刊發泓富產業信託業務營運及發展項目、財務資料及其他資料之最新資訊。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，泓富產業信託之二零二零年年報於財政年度結束後四個月內公佈及發送予基金單位持有人，而二零二一年中期報告則將於半年財政期間結束後三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向公眾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，確保截至二零二一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。

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）；

惟特殊情況（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。

董事資料變更

於泓富產業信託二零二一年中期報告刊發後，基金管理人收到有關以下董事資料變更的通知：

- (1) 趙國雄博士於二零二二年一月二十日獲委任為ESR Cayman Limited(於香港上市)的非執行董事，並於二零二一年十一月獲頒授香港浸會大學工商管理博士學位；於二零二一年十一月，彼擔任中山大學藥學院名譽教授的任期已告屆滿。
- (2) 林惠璋先生於二零二二年一月二十日獲委任為ESR Cayman Limited(於香港上市)的非執行董事，並分別自二零二一年七月一日及二零二二年一月二十日起不再為Jurong Spring Citizens' Consultative Committee的贊助人及LOGOS集團主席。
- (3) 黃桂林先生獲委任為香港上市公司商會顧問，自二零二一年九月一日起生效。

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。

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：

關連人士交易一收入

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 ¹	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至二零二一年	
			十二月三十一日	於二零二一年
			止年度之租金	十二月三十一日
			及代收費用	之已收租金按金
			(租金按金除外	(如適用))
			港元	港元
進達車場管理有限公司	主要持有人之附屬公司 ²	泓富產業信託物業租約 ³	663,456	175,464
高衛物業管理有限公司	主要持有人之附屬公司 ²	泓富產業信託物業租約 ⁴	1,933,852	551,430
總計			2,597,308	726,894

附註：

1. 房地產投資信託基金守則中關連人士之釋義已作修訂，自二零二零年十二月四日起生效。本年報之披露符合經修訂房地產投資信託基金守則之釋義。
2. 主要持有人為長江實業集團有限公司(「長江實業」)。
3. 泓富廣場2805室。
4. 新寶中心2樓全層、302-3室及306-7室。

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	截至二零二一年
			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 ¹	主要持有人之附屬公司 ³	公契管理人酬金	599,756
高衛物業管理有限公司 ²	主要持有人之附屬公司 ³	停車場管理人酬金	53,964
港基物業管理有限公司 ²	主要持有人之附屬公司 ³	停車場管理人酬金	40,174
總計			693,894

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	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度之開支 港元
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有人之附屬公司 ¹	物業管理及租賃管理費	10,541,959
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有人之附屬公司 ¹	市場推廣服務費	11,511,210
進達車場管理有限公司	主要持有人之附屬公司 ¹	停車場租賃代理費	3,417,414
總計			25,470,583

附註：

1. 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，故此於二零二一年十二月三十一日，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-Prosperity Property Services Limited	2,517,156
高衛物業管理有限公司	4,645,930
進達車場管理有限公司	297,111
港基物業管理有限公司	759,282
總計	8,219,479

其他交易

下表載列於報告年度有關信託基金管理人及受託人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	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度之開支 港元
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	50,580,043
滙豐機構信託服務 (亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	3,010,334
總計			53,590,377

關連人士交易

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：

- (a) 於泓富產業信託之一般及日常業務過程中進行；
- (b) 如有可供比較之交易，則按正常商業條款進行；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進行，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(如適用)之條款進行；及
- (c) 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進行。

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64至68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

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	每基金單位購買價格		總代價 (不包括費用) 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年				
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
	39,143,000			118,670

38,504,000個回購之基金單位已於報告年度結束前註銷及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購回、出售或贖回其他基金單位。

關連人士交易

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	於二零二一年十二月三十一日		於二零二零年
	基金單位數目	百分比 ⁶	十二月三十一日
Total Win Group Limited ¹	176,328,129	11.73%	176,328,129
Wide Option Investments Limited ¹	98,883,559	6.58%	98,883,559
香港中央結算(代理人)有限公司 ²	1,109,060,091	73.75%	1,126,556,369
滙控 ³	—	—	94,250
泓富資產管理有限公司 ⁴	6,425,968	0.43%	19,101,672
藍鴻震 ⁵	350,000	0.02%	350,000

附註：

1. Total Win Group Limited (「Total Win」) 於二零二一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。於二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，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，於二零二一年十二月三十一日，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。

2. 香港中央結算(代理人)有限公司於二零二一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。

3. 滙豐控股有限公司及其集團之其他成員公司(「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，受託人於二零二一年十二月三十一日及二零二零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、高級行政人員及彼等之聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日並無於任何基金單位擁有實益權益。受託人之聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)於二零二一年十二月三十一日並無於任何基金單位中擁有實益權益及於二零二零年十二月三十一日擁有94,250個基金單位的實益權益。

4. 泓富資產管理有限公司於二零二一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。

5. 藍鴻震博士於二零二一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。

6. 於二零二一年十二月三十一日之已發行基金單位總數為1,503,747,330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)於二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，信託基金管理人根據信託契約第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 ¹
泓富資產管理有限公司	6,425,968	0.43%
藍鴻震	350,000	0.02%

附註：

1. 於二零二一年十二月三十一日之已發行基金單位總數為1,503,747,330個。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，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。

估值摘要

於二零二一年十二月三十一日，根據現有租約，各物業的市值概述如下：

序號	物業名稱	概約 總樓面面積 (平方呎)	車位數目 (個)	於二零二一年 十二月三十一日 之市值 (港元)
1	都會大廈	271,418	98	2,993,000,000
2	泓富產業千禧廣場	217,955	43	2,136,000,000
3	創業街9號	136,595	68	1,003,000,000
4	泓富廣場	240,000	83	1,650,000,000
5	潮流工貿中心	173,764	79	1,026,000,000
6	創富中心物業	149,253	105	826,000,000
7	新寶中心物業	86,168	22	333,000,000
總計		1,275,153	498	9,967,000,000

於二零二一年十二月三十一日，根據現有租約，物業組合的未支配租賃權益的市值為9,967,000,000港元（九十九億六千七百萬港元）。

完整估值報告在事先預約情況下可於泓富產業信託的註冊辦事處查閱。

估值

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年十二月三十一日之市值
1. 九龍紅磡都會道10號都會大廈 九龍內地段第11077號 24,734/247,769份不可分割 等份或份數	<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(538,824.3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25,215.3平方米(271,418平方呎)。總實用面積約為18,832.87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二零二四年十一月，每月租金收入總額約為8,802,525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98.2%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零二一年一月至二零二一年十二月期間之平均每月淨收入約為321,000港元。</p>	<p>2,993,000,000港元</p> <p>(二十九億九千三百萬港元)</p> <p>估計淨物業 收益率約為 3.7%。</p>

估值摘要

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年 十二月三十一日 之市值
2. 香港北角英皇道663號泓富產業千禧廣場 內地段第8885號 3,741/10,000份不可分割等份或份數	<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(36,640.7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20,248.51平方米(217,955平方呎)。總實用面積約為14,551.28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，最後一項於二零二五年十月屆滿，每月租金收入總額約為6,187,846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95.5%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零二一年一月至二零二一年十二月期間之平均每月淨收入約為321,000港元。</p>	<p>2,136,000,000港元</p> <p>(二十一億三千六百萬港元)</p> <p>估計淨物業收益率約為3.7%。</p>

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年十二月三十一日之市值
3. 九龍觀塘創業街9號 觀塘內地段第444號	<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965.6平方米(10,393.8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12,690.0平方米(136,595平方呎)。總實用面積約為9,229.7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，最後一項於二零二四年十一月屆滿，每月租金總額約為2,730,812港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>該物業受許可合約所規限，每月許可費約為3,800港元。</p> <p>於估值日期，該物業(不包括車位)之租用率約為98.6%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零二一年一月至二零二一年十二月期間之平均每月淨收入約為180,000港元。</p>	<p>1,003,000,000港元 (十億零三百萬港元)</p> <p>估計淨物業收益率約為3.5%。</p>

估值摘要

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年 十二月三十一日 之市值
4. 九龍觀塘成業街6號泓富廣場 觀塘內地段第62號	<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1,858.05平方米(20,000.1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22,296.5平方米(240,000平方呎)。總實用面積約為14,754.09平方米(158,813平方呎)。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，最後一項於二零二四年九月屆滿，每月租金收入總額約為4,951,184港元，不包括政府差餉及地租、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148,800港元。</p> <p>於估值日期，該物業(不包括車位)之租用率約為98.1%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零二一年一月至二零二一年十二月期間之平均每月淨收入約為501,000港元。</p>	<p>1,650,000,000港元 (十六億五千萬 港元)</p> <p>估計淨物業收益 率約為4.1%。</p>

			於二零二一年 十二月三十一日 之市值
物業	概況及年期	佔用情況	
5. 九龍荔枝角青山道682號 潮流工貿中心 新九龍內地段第6224號	<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1,393.5平方米(15,000.0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16,143.1平方米(173,764平方呎)。總實用面積約為10,934.23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二零二四年十一月，每月租金收入總額約為3,393,602港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>該物業亦受許可合約所規限，每月許可費約為3,800港元。</p> <p>於估值日期，該物業(不包括車位)之租用率約為98.8%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零二一年一月至二零二一年十二月期間之平均每月淨收入約為508,000港元。</p>	<p>1,026,000,000港元 (十億二千六百萬港元)</p> <p>估計淨物業收益率約為4.6%。</p>

估值摘要

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年 十二月三十一日 之市值
6. 九龍觀塘創業街25號創富中心之部分 觀塘內地段第729號 12,014/22,510份不可分割 等份或份數	<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(20,333.2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13,865.9平方米(149,253平方呎)之部分。總實用面積約為10,095.60平方米(108,669平方呎)。</p> <p>該物業亦包括樓宇內的105個車位，分別為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，最後一項於二零二五年十一月屆滿，每月租金收入總額約為2,509,394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，於二零二一年一月至二零二一年十二月期間之平均每月淨收入約為434,000港元。</p>	<p>826,000,000港元 (八億二千六百 萬港元)</p> <p>估計淨物業收益 率約為4.3%。</p>

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二一年十二月三十一日之市值
7. 九龍新蒲崗五芳街10號新寶中心之部分 新九龍內地段第4864號11,163/26,198份不可分割等份或份數	<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1,304.3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8,005.2平方米(86,168平方呎)之部分。總實用面積約為5,947.70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401.99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，年期為自一八九八年七月一日起計99年(減去到期前最後3天)的剩餘時間。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二零二四年十月，每月租金收入總額約為1,022,100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97.2%。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，於二零二一年一月至二零二一年十二月期間之平均每月淨收入約為178,000港元。</p>	<p>333,000,000港元 (三億三千三百萬港元)</p> <p>估計淨物業收益率約為4.3%。</p>

受託人報告

我們謹此認為及確認，截至二零二一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、於二零一八年五月十一日訂立之第六份補充契約以及於二零二一年五月二十一日之首份經修訂及經重列契約所修訂)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

二零二二年三月十日

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86至第132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，包括於二零二一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 貴集團於二零二一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。

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。

獨立核數師報告

關鍵審核事項	我們的審核如何處理關鍵審核事項
<p>投資物業估值</p> <p>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 貴集團於二零二一年十二月三十一日資產總額之98%，而釐定其公平值須作出重大判斷。</p> <p>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。投資物業於二零二一年十二月三十一日之賬面值為9,967,000,000港元及其公平值變動(計入年內虧損)為186,500,000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。</p> <p>誠如綜合財務報表附註11所進一步披露，公平值乃使用收入資本化法計算得出。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。</p>	<p>我們就投資物業估值進行的程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none">• 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、租期概要以及物業的詳情及規模)進行抽樣比較，評估該等參數之合理性。

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（經不時修訂、補充及／或重列）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。

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。

獨立核數師報告

- 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所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，我們釐定對本期間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。

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

二零二二年三月十日

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	5	444,981	452,894
物業管理費用		(10,542)	(10,977)
物業營運支出	6	(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	7	(7,817)	(8,149)
投資物業之公平值變動		(186,518)	(982,856)
融資成本	8	(9,462)	(152,981)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利／(虧損)		98,289	(834,643)
稅項	9	(41,269)	(39,858)
未計與基金單位持有人交易的年內溢利／(虧損)		57,020	(874,501)
向基金單位持有人分派		(267,619)	(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)	10	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
	267,619	272,922
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，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)，再減去宣佈分派日期之前回購並註銷的1,694,000個基金單位(二零二零年：無)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)，再減去宣佈分派日期之前回購並註銷的4,678,000個基金單位(二零二零年：無)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	11	9,967,000	10,147,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	12,663	13,029
銀行結餘及現金	14	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	12	4,823	46,001
借貸	15	788,155	1,529,669
遞延稅項負債	16	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	12	17,746	21,031
貿易及其他應付款項	17	190,936	187,685
應付關聯公司款項	18	8,219	6,980
借貸	15	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)	19	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)	20	4.83	4.95

第86至第132頁之綜合財務報表已於二零二二年三月十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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	已發行	其他儲備	基金單位		總計
	基金單位		發行成本	保留溢利	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二一年一月一日之基金單位持有人應佔資產淨值	3,301,594	—	(91,278)	4,332,190	7,542,506
營運					
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	—	—	—	57,020	57,020
已付及應付分派	—	—	—	(267,619)	(267,619)
扣除與基金單位持有人交易後年內全面開支總額	—	—	—	(210,599)	(210,599)
基金單位持有人交易(不包括分派)					
發行予信託基金管理人之基金單位(附註19)	49,819	—	—	—	49,819
購回之基金單位(附註(i))	(117,150)	(1,973)	—	—	(119,123)
於二零二一年十二月三十一日之基金單位持有人應佔資產淨值	3,234,263	(1,973)	(91,278)	4,121,591	7,262,603

附註(i)：於截至二零二一年十二月三十一日止年度，信託基金管理人以總代價約118,700,000港元(不包括開支)購回合共39,143,000個泓富產業信託基金單位，其中38,504,000個基金單位於報告年末前註銷。於二零二一年十二月三十一日尚未註銷的剩餘639,000個基金單位以約1,973,000港元的代價購回，其確認為其他儲備。該等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。

基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表

截至二零二零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
於二零二零年一月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
營運				
未計與基金單位持有人交易的年內虧損	—	—	(874,501)	(874,501)
已付及應付分派	—	—	(272,922)	(272,922)
扣除與基金單位持有人交易後年內全面開支總額	—	—	(1,147,423)	(1,147,423)
基金單位持有人交易(不包括分派)				
發行予信託基金管理人之基金單位(附註19)	53,175	—	—	53,175
於二零二零年十二月三十一日之基金單位持有人				
應佔資產淨值	3,301,594	(91,278)	4,332,190	7,542,506

綜合現金流量表

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
經營活動		
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利／(虧損)	98,289	(834,643)
調整：		
預期信貸虧損模式項下確認之減值虧損，扣除撥回	(32)	1,163
以基金單位支付／應付的管理人費用	49,504	52,123
投資物業之公平值變動	186,518	982,856
利息收入	(580)	(4,572)
融資成本	9,462	152,981
營運資金變動前之經營現金流量	343,161	349,908
貿易及其他應收款項減少／(增加)	376	(2,563)
應付關聯公司款項增加／(減少)	1,239	(6,162)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	3,251	(3,692)
應付管理人費用減少	(3)	(25)
經營活動所得現金	348,024	337,466
應付所得稅	(35,648)	(51,665)
經營活動所得現金淨額	312,376	285,801
投資活動		
已收利息	602	4,801
投資物業之額外支出	(6,518)	(3,856)
投資活動(所用)所得現金淨額	(5,916)	945
融資活動		
支付定期貸款利息	(45,946)	(50,648)
支付銀行融資籌辦費用	(12,700)	—
向基金單位持有人作出之分派	(274,519)	(271,394)
基金單位回購款項	(119,123)	—
融資活動所用現金	(452,288)	(322,042)
現金及現金等值物之減少淨額	(145,828)	(35,296)
年初現金及現金等值物	351,788	387,084
年末現金及現金等值物	205,960	351,788

綜合財務報表附註

截至二零二一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（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。

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) 物業管理費用

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。

1 一般資料(續)

(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%。

(d) 管理人費用

按照信託契約，信託基金管理人有权就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

信託基金管理人將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 應用香港財務報告準則修訂本

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、	利率基準改革一第二期
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	

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。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

2 應用香港財務報告準則修訂本(續)

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。香港財務報告準則第7號規定的額外披露載於附註22。

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。

2 應用香港財務報告準則修訂本(續)

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」

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二一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。

批准綜合財務報表時，信託基金管理人正與銀行就取得新銀行融資進行磋商及／或擬重續將於報告期間完結起計一年內到期的現有銀行借貸。信託基金管理人認為，考慮到投資物業之公平值之餘額9,967,000,000港元、本集團現時可動用之銀行融資及內部財務資源，本集團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會計基準編製。

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。

3 主要會計政策(續)

(a) 財務報表編製基準(續)

此外，就財務報告而言，公平值計量分為第一級別、第二級別或第三級別，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。

主要會計政策載列如下。

(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、支出及現金流會於綜合入賬時悉數對銷。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策(續)

(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終止確認。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。

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號來自客戶合約之收益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。

3 主要會計政策(續)

(d) 金融工具(續)

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入損益賬計量。

(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期初起，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

截至二零二一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

本集團就須根據香港財務報告準則第9號金融工具減值評估之金融資產(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的部份存續期間預期信貸虧損。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；

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)

- 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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二一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)

(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。撤銷構成終止確認事件。其後任何收回的金額於損益中確認。

(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貼現後進行估計。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。

3 主要會計政策(續)

(d) 金融工具(續)

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集團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。

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。此信託契約之條文訂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。

綜合財務報表附註

截至二零二一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)

終止確認金融負債

本集團於及僅於本集團之責任獲撤銷、取消或到期時方終止確認金融負債。被終止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。

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開發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

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。

3 主要會計政策(續)

(f) 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

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

不屬於原始條款及條件的租賃合約的代價變動作為租賃修改入賬，包括以減免租金提供租金優惠。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二一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)

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。

按時間確認收益：計量完成履約責任的進度

產量法

就停車場收入及租賃相關收入而言，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(虧損)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。

3 主要會計政策(續)

(i) 稅項(續)

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。

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。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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。

投資物業估值

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市況假設。

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。信託基金管理人認為，本集團的投資物業估值為最佳估計。該等假設變動將導致本集團投資物業公平值出現變動及綜合損益及其他全面收益表所報之損益作出相應調整。

於二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業的賬面值為9,967,000,000港元(二零二零年：10,147,000,000港元)。

5 收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租金收入	350,659	363,860
停車場收入	31,008	27,358
	381,667	391,218
租金相關收入	63,314	61,676
	444,981	452,894

附註：

- (i) 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，於提供服務及設施時按時間確認為收入。本集團應用可行權宜方法，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鈎的金額)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。
- (ii) 就包括租賃及非租賃組成部分(物業管理服務)的合約而言，本集團應用香港財務報告準則第15號以相對獨立的售價基準將代價分配至單獨租賃及非租賃組成部分。

6 物業營運支出

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
核數師費用	1,288	1,288
樓宇管理費	39,566	38,185
停車場營運開支	8,199	7,729
政府地租及差餉	504	550
預期信貸虧損模式項下確認之減值虧損，扣除撥回	(32)	1,163
租賃佣金	5,096	5,254
法律開支及印花稅	932	2,278
市場推廣服務費	11,511	10,566
其他	1,312	1,537
維修保養	7,306	8,965
秘書費	664	671
稅費	153	161
水電費	5,664	5,357
估值費(付予主要估值師)	190	175
	82,353	83,879

7 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
	7,817	8,149

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

8 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
	53,925	58,661
衍生金融工具之公平值變動	(44,463)	94,320
	9,462	152,981

9 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(附註16)	11,061	10,111
	41,269	39,858

截至二零二一年十二月三十一日止年度，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。

9 稅項(續)

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(虧損)對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
按所得稅率16.5%計算之稅項	16,218	(137,716)
過往年度超額撥備	(354)	(978)
非應課稅收入之稅務影響	(7,432)	(754)
不可扣減開支之稅務影響	34,164	181,900
未確認稅務虧損之稅務影響	21	2
運用先前未確認之稅項虧損之稅務影響	—	(42)
運用未確認可扣減暫時性差額之稅務影響	(1,339)	(1,541)
其他	(9)	(1,013)
年度稅項	41,269	39,858

10 每基金單位基本溢利/(虧損)

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的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。

11 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	9,967,000	10,147,000

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。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

11 投資物業(續)

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。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，仲量聯行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)乃採用收入資本化法計算得出。收入資本化法乃按照從估值日起物業組合餘下租賃期內之現時租金收入及潛在復歸收入以適當之投資收益率進行資本化，以達致物業之公平值。

估值時所採用的資本化率介乎3.7%至4.3%(二零二零年：3.7%至4.3%)。資本化率為收入資本化法中的主要參數之一，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大幅減少，反之亦然。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，本集團之投資物業並無為本集團獲授之銀行融資作抵押。

12 衍生金融工具

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
基於剩餘合約到期日反映於綜合財務狀況表：		
非流動負債	4,823	46,001
流動負債	17,746	21,031
	22,569	67,032

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。

12 衍生金融工具(續)

衍生工具：

名義總額為1,640,000,000港元(二零二零年十二月三十一日：1,640,000,000港元)之合約將於二零二二年九月至二零二六年九月(二零二零年十二月三十一日：二零二二年九月至二零二六年九月)到期。該等合約具固定利息支出，年利率介乎1.254%至1.918%(二零二零年十二月三十一日：1.254%至1.918%)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。於報告期末，預期所有衍生工具將按香港銀行同業拆息計息直至到期。

衍生金融工具之公平值增加總額為44,463,000港元，於截至二零二一年十二月三十一日止年度之損益賬內確認(二零二零年：公平值減少94,320,000港元)。

所有衍生工具於報告期間結束時均按公平值計量。有關公平值乃根據貼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)
	3,976	4,360
按金及預付款項及其他應收款項	8,687	8,669
	12,663	13,029

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
	3,976	4,360

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

13 貿易及其他應收款項(續)

於二零二一年十二月三十一日，本集團貿易應收款項結餘中包括賬面總值為5,254,000港元(二零二零年：5,774,000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，1,278,000港元(二零二零年：1,414,000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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行現金	205,960	351,788

銀行現金以市場利率計息，總值為145,960,000港元(二零二零年：61,788,000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)
	2,323,219	2,327,940
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
	2,323,219	2,327,940
減：流動負債下所示於一年內到期款項	(1,535,064)	(798,271)
	788,155	1,529,669

15 借貸(續)

本集團於二零二一年十二月三十一日與二零二零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。於報告期末，預計香港銀行同業拆息將持續適用至到期；
- (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港元的無抵押可持續發展掛鈎定期貸款，按香港銀行同業拆息加年利率1.05%計息，將於二零二一年八月三十一日起5年內到期並須償還(「800,000,000港元融資」)。該息差與泓富產業信託的可持續發展表現掛鈎，視乎達到預定關鍵表現指標的程度或會作出扣減。該定期貸款融資包括引述替代基準的條款及使用替代基準利率的具體事件；及
- (iv) 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。該貸款已於二零二一年八月三十一日全額償還，其中800,000,000港元已由(iii)項所載的新融資償付。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年初結餘	12,060	20,073
添置	12,700	—
年內攤銷	(7,979)	(8,013)
年末結餘	16,781	12,060

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

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組成部分以及有關變動：

	加速稅項折舊 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	218,149	(8,213)	209,936
於損益賬扣除	10,111	—	10,111
於二零二零年十二月三十一日	228,260	(8,213)	220,047
於損益賬扣除	11,061	—	11,061
於二零二一年十二月三十一日	239,321	(8,213)	231,108

於報告期間結束時，約18,217,000港元(二零二零年十二月三十一日：18,090,000港元)之稅項虧損未被確認，原因為未來之溢利流屬不可預測。

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12,603,000港元(二零二零年：14,198,000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。

17 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(附註27)	727	3,596
預收租金		
— 外方	4,913	5,869
其他應付款項	43,119	39,183
	190,936	187,685

17 貿易及其他應付款項(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
	2,893	1,960

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)。

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	21,446,033	53,175
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
已購回及註銷之基金單位	(38,504,000)	(117,150)
於二零二一年十二月三十一日之結餘	1,503,747,330	3,234,263

於報告期間結束後，以每基金單位3.0815港元(二零二零年：2.4137港元)之價格向信託基金管理人發行3,987,172個基金單位(二零二零年：5,220,577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二零二一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3.08港元(二零二零年十二月三十一日：2.42港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

19 已發行基金單位(續)

回購的基金單位詳情如下：

回購月份	回購的基金 單位數目	每基金單位購買價格		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年				
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>
總費用				453
				<u>119,123</u>

根據基金單位持有人授予的回購基金單位的一般授權，信託基金管理人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)。38,504,000個回購的基金單位於報告年度結束前被註銷，而餘下639,000個回購的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。

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。

21 主要非現金交易

年內，信託基金管理人賺取50,580,000港元之管理人費用(二零二零年：管理人費用53,267,000港元)，其中49,504,000港元(二零二零年：52,123,000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37,217,000港元之金額(二零二零年：39,521,000港元)已透過向信託基金管理人發行基金單位償清，而餘額12,287,000港元(二零二零年：12,602,000港元)已於年結日後以基金單位支付。

如附註15(iv)所述，800,000,000港元的銀行借款已由續新的新融資償付。

22 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
金融資產		
貿易及其他應收款項	4,040	4,411
銀行結餘及現金	205,960	351,788
按攤銷成本計算	210,000	356,199
衍生工具		
利率掉期，淨額	(22,569)	(67,032)
金融負債		
貿易應付款項	(2,893)	(1,960)
租戶按金	(140,011)	(140,673)
應付關聯公司款項	(8,219)	(6,980)
定期貸款	(2,323,219)	(2,327,940)
應付管理人費用	(12,553)	(12,871)
應付分派	(129,509)	(136,409)
按攤銷成本計算	(2,616,404)	(2,626,833)
基金單位持有人資金	(7,262,603)	(7,542,506)

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。

(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）。

綜合財務報表附註

截至二零二一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(續)

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(虧損)將增加(減少)如下。

	定期貸款 千港元	衍生金融工具 千港元
二零二一年		
年內溢利	(11,700)	20,519
二零二零年		
年內虧損	11,700	(28,056)

倘利率下降50個基點及全部其他變量維持不變，則可能會對該年度之除稅前溢利(虧損)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定期貸款及衍生工具之利率風險釐定。就浮息定期貸款而言，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編製。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。

利率基準改革

如附註15所列，本集團的若干按香港銀行同業拆息計息的銀行貸款可能會受到利率基準改革的影響。本集團正密切監察市場及管理向新基準利率的過渡，包括香港金融管理局作出的公告。

雖然港元隔夜平均指數已被確定為香港銀行同業拆息的替代方案，但並無終止香港銀行同業拆息的計劃。香港採用多利率方式，香港銀行同業拆息及港元隔夜平均指數將並存。

倘非衍生工具及就管理非衍生工具的利息風險而持有的衍生工具於不同時間過渡至替代基準利率，則可能會出現利率基準風險。當衍生工具於不同時間過渡時，亦可能出現這種風險。本集團將根據其已更新的風險管理政策監控此風險，以允許最長12個月的臨時錯配，並在需要時進行額外的基準利率掉期交易。

22 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 利率風險(續)

利率基準改革(續)

作為本集團過渡風險管理的一部分，本集團確保相關合約包括明確引述替代基準利率的詳細條款以及將使用替代基準利率的具體事件。

於二零二一年十二月三十一日完成向替代基準利率過渡的進展已於附註12及15中披露。

(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：

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。信託基金管理人持續監察彼等之結餘。與租戶訂立租賃協議前，物業管理人代表信託基金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集團的重大信貸風險。

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租戶按金，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。

綜合財務報表附註

截至二零二一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(續)

本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法，以計量存續期間之預期信貸虧損的虧損撥備。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。

下表顯示存續期間之預期信貸虧損的變動，其已根據簡化方法確認為貿易應收款項。

	千港元
於二零二零年一月一日	251
已確認減值虧損	1,414
已撥回減值虧損	(126)
撇銷	(125)
於二零二零年十二月三十一日	1,414
已確認減值虧損	4
已撥回減值虧損	(36)
撇銷	(104)
於二零二一年十二月三十一日	1,278

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。由於交易對手方應收利息、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，因為交易對手方的違約風險低，故並無計提虧損撥備。

由於交易對手方為信譽良好，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。

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

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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的三項銀行貸款融資額為2,770,000,000港元(二零二零年：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(二零二零年：2,340,000,000港元)及一項430,000,000港元(二零二零年：430,000,000港元)之循環信貸融資。於二零二一年十二月三十一日，並無提取(二零二零年：無)循環信貸融資。有關借貸之詳情載於附註15。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，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。

信託基金管理人正與銀行磋商以取得新銀行融資及／或擬重續將於報告期末起計一年內到期之現有銀行借貸。經計及投資物業公平值之餘額9,967,000,000港元、現時可動用之銀行融資及本集團之內部財務資源，信託基金管理人認為，本集團有足夠營運資金應付自報告期末起計一年內之現時需求。

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貼現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，未貼現金額乃按報告期末之利率曲線計算。

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未貼現現金流量淨額。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。

綜合財務報表附註

截至二零二一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 %	到期期限			一至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於
		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			二零二一年 十二月 三十一日之 賬面值 千港元
二零二一年							
非衍生工具							
貿易應付款項	—	895	1,306	692	—	2,893	2,893
租戶按金	—	8,365	6,194	43,456	81,996	140,011	140,011
應付關聯公司款項	—	8,219	—	—	—	8,219	8,219
定期貸款	1.09%	2,127	4,069	1,556,739	845,653	2,408,588	2,323,219
應付管理人費用	—	12,553	—	—	—	12,553	12,553
應付分派	—	—	—	129,509	—	129,509	129,509
現金流出		32,159	11,569	1,730,396	927,649	2,701,773	2,616,404
衍生工具—淨額已付							
利率掉期	—	—	5,394	11,634	3,278	20,306	22,569

	加權平均利率 %	到期期限			一至五年 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	於
		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			二零二零年 十二月 三十一日之 賬面值 千港元
二零二零年							
非衍生工具							
貿易應付款項	—	715	607	638	—	1,960	1,960
租戶按金	—	8,797	1,562	48,109	82,205	140,673	140,673
應付關聯公司款項	—	6,980	—	—	—	6,980	6,980
定期貸款	1.21%	2,401	4,569	817,307	1,573,804	2,398,081	2,327,940
應付管理人費用	—	12,871	—	—	—	12,871	12,871
應付分派	—	—	—	136,409	—	136,409	136,409
現金流出		31,764	6,738	1,002,463	1,656,009	2,696,974	2,626,833
衍生工具—淨額已付							
利率掉期	—	—	5,086	15,340	49,478	69,904	67,032

22 金融工具(續)

(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貼現現金流量分析，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，按貼現未來現金流量釐定；

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 流動負債淨額

於報告期間結束時，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)。

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8,286,689,000港元(二零二零年：9,338,223,000港元)。

綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

25 分部報告

於年內，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。

分部收益及業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	泓富產業			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
	都會大廈 千港元	千禧廣場 千港元	創業街9號 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

25 分部報告(續)

分部收益及業績(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	泓富產業			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
	都會大廈 千港元	禧廣場 千港元	創業街9號 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)

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

截至二零二一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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
都會大廈	2,993,000	3,080,000
泓富產業千禧廣場	2,136,000	2,139,000
創業街9號	1,003,000	1,032,000
泓富廣場	1,650,000	1,684,000
潮流工貿中心	1,026,000	1,036,000
創富中心(部分)	826,000	848,000
新寶中心(部分)	333,000	328,000
分部資產總額	9,967,000	10,147,000
其他資產	218,623	364,817
綜合資產	10,185,623	10,511,817

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以及貿易及其他應收款項，以及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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
就租賃應收的未貼現租金如下：		
不超過一年	262,658	287,281
第二年	134,880	128,077
第三年	37,077	33,601
第四年	4,004	4,731
第五年	—	2,024
	438,619	455,714

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	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租金及租金相關收入			
進達車場管理有限公司	(a)	663	663
高衛物業管理有限公司	(a)	1,934	2,056
Gama Aviation (HK) Limited	(b)	—	1,234
和記電話有限公司	(b)	—	351
和記黃埔(中國)有限公司	(b)	—	8,170
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)	3,417	3,012
物業管理費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	10,542	10,977
市場推廣服務費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	11,511	10,566
租賃佣金及諮詢服務費			
高力	(c)	—	215
估值費用			
高力國際物業顧問(香港)有限公司	(c)	—	65
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	3,010	3,239
管理人費用			
泓富資產管理有限公司	(e)	50,580	53,267
樓宇管理人酬金			
高衛物業管理有限公司	(a)	600	583

綜合財務報表附註

截至二零二一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	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
停車場管理人酬金			
高衛物業管理有限公司	(a)	54	52
港基物業管理有限公司	(a)	40	40
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)	759	486
進達車場管理有限公司	(a)	297	259
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	2,517	2,624
高衛物業管理有限公司	(a)	4,646	3,611
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)	176	175
高衛物業管理有限公司	(a)	551	551
Gama Aviation HK Limited	(b)	—	354
和記電話有限公司	(b)	—	167
和記黃埔(中國)有限公司	(b)	—	2,349

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) 由於房地產投資信託基金守則中關連人士的定義之修訂於二零二零年十二月四日起生效，因此該等公司於報告期內不再為泓富產業信託的關連人士。
- (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)有限公司曾為投資物業之主要估值師，直到二零二零年十一月三十日為止。
- 由於房地產投資信託基金守則中關連人士的定義之修訂於二零二零年十二月四日起生效，因此主要估值師於報告期內不再為泓富產業信託的關連人士。
- (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)具約束力之大廈公契，在技術上構成本集團與長江實業集團之間之合約。就所提供之樓宇管理服務而向樓宇管理人(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694,000港元(二零二零年：675,000港元)。

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。

	借貸 (附註15) 千港元	應付分派 千港元	總計 千港元
於二零二零年一月一日	2,319,927	134,881	2,454,808
融資現金流量	(50,648)	(271,394)	(322,042)
融資成本	58,661	—	58,661
向基金單位持有人分派	—	272,922	272,922
於二零二一年一月一日	2,327,940	136,409	2,464,349
融資現金流量	(45,946)	(274,519)	(320,465)
已付銀行融資籌辦費用	(12,700)	—	(12,700)
融資成本	53,925	—	53,925
向基金單位持有人分派	—	267,619	267,619
於二零二一年十二月三十一日	2,323,219	129,509	2,452,728

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
		於二零二一年 十二月三十一日		於二零二零年 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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資物業之租金總額	381,667	391,218	404,603	395,388	393,905
物業收入淨額	352,086	358,038	365,866	350,811	353,600
未計與基金單位持有人交易的年內溢利／(虧損)	57,020	(874,501)	333,105	687,580	748,425
向基金單位持有人作出之分派	267,619	272,922	274,651	268,899	261,533
每基金單位溢利／(虧損) (港元)	0.04	(0.58)	0.22	0.46	0.51
每基金單位分派(港元)	0.1763	0.1791	0.1828	0.1810	0.1780

泓富產業信託於十二月三十一日之主要資產及負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資物業	9,967,000	10,147,000	11,126,000	10,990,000	10,490,000
借貸(不包括銀行融資籌辦費用)	(2,340,000)	(2,340,000)	(2,340,000)	(2,340,000)	(2,340,000)
資產淨值	7,262,603	7,542,506	8,636,754	8,524,411	8,053,743
每基金單位資產淨值 (港元) ⁽¹⁾	4.83	4.95	5.75	5.74	5.48
其他資料					
年內最高成交價(港元)	3.19	3.07	3.65	3.50	3.46
最高成交價相對資產淨值之折讓	(34.0%)	(38.0%)	(36.5%)	(39.0%)	(36.9%)
年內最低成交價(港元)	2.38	2.15	2.75	2.76	3.06
最低成交價相對資產淨值之折讓	(50.7%)	(56.6%)	(52.2%)	(51.9%)	(44.2%)
根據年末市價計算之 每基金單位之淨收益	5.7% ⁽²⁾	7.4%	6.0%	6.0%	5.3%

¹ 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；

² 根據截至二零二一年十二月三十一日止年度每基金單位分派0.1763港元及於二零二一年十二月三十一日之收市價3.08港元計算。

投資物業組合

於二零二一年十二月三十一日

物業	類型	租期	租約到期日	地點	二零二一年 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	2,993
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	2,136
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	1,003
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	1,650
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	1,026
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	826
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	333
總計					9,967

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，乃按與截至二零二一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 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元	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
收益	444,981	452,894	462,314	446,814	446,242
未計稅項及與基金單位持有人 交易的溢利／(虧損)	98,289	(834,643)	375,040	725,520	788,162
稅項	(41,269)	(39,858)	(41,935)	(37,940)	(39,737)
未計與基金單位持有人交易 的年內溢利／(虧損)	57,020	(874,501)	333,105	687,580	748,425
向基金單位持有人作出之分派	267,619	272,922	274,651	268,899	261,533
每基金單位分派(港元)	0.1763	0.1791	0.1828	0.1810	0.1780

綜合財務狀況表

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產	9,967,000	10,147,000	11,153,288	11,011,065	10,510,341
流動資產	218,623	364,817	398,942	374,958	373,646
流動負債	1,898,934	1,173,594	385,613	352,297	338,091
基金單位持有人應佔 資產淨值	7,262,603	7,542,506	8,636,754	8,524,411	8,053,743

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

註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

仲量聯行有限公司

主要往來銀行

星展銀行有限公司

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	二零二二年三月十日
暫停辦理基金單位 持有人就末期分派 過戶登記手續	二零二二年三月二十九日 至三月三十日 (包括首尾兩天在內)
末期分派日期	二零二二年四月十一日
暫停辦理基金單位 持有人就週年大會 過戶登記手續	二零二二年五月二十三日 至五月二十六日 (包括首尾兩天在內)
週年大會	二零二二年五月二十六日



本二零二一年年報(「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.ecom@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及香港交易及結算所有限公司網站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.ecom@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



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



混合產品
源自負責任的
森林資源的紙張
FSC™ C111999