

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

截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零二一年同期之比較數字如下：

業績摘要

分派	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
可分派收入	245,000,000 港元	267,600,000 港元	(8.4%)
每基金單位分派	0.1625 港元	0.1763 港元	(7.8%)

營運資料	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
收益	434,000,000 港元	445,000,000 港元	(2.5%)
物業收入淨額	337,900,000 港元	352,100,000 港元	(4.0%)
租用率 (於十二月三十一日)	96.3%	97.7%	(1.4%) ²
租戶續租率	76.1%	72.6%	3.5% ²
成本對收益比率	22.1%	20.9%	1.2% ²

主要財務數字	於二零二二年 十二月三十一日	於二零二一年 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	4.71 港元	4.83 港元	(2.5%)
物業估值	9,801,000,000 港元	9,967,000,000 港元	(1.7%)
資產負債比率 ¹	23.4%	23.0%	0.4% 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二零二二年十二月三十一日止財政年度之年度可分派收入 100%之款項予泓富產業信託基金單位持有人。根據信託契約，泓富產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之款項總額，不少於泓富產業信託年度可分派收入之 90%。

業務回顧

在利率上升及嚴格的防疫措施影響下，香港的營商環境充滿挑戰，泓富產業信託的可分派收入及每基金單位分派均有所下降。物業估值大致跟隨市場下調，減少1.7%至9,801,000,000港元。

基金單位持有人下半年度將獲每基金單位分派為0.0750港元。截至二零二二年十二月三十一日止全年度，每基金單位分派總額為0.1625港元。

市場回顧

二零二二年，全球增長動力受到遏制，各種不明朗因素包括利率和能源價格飆升、通脹、地緣政治及貿易衝突、2019冠狀病毒變種疫情爆發和供應鏈不穩。

由於聯儲局在二零二二年大幅加息425個基點至4.25% - 4.50%的範圍，並以縮減資產負債表進行量化緊縮以紓緩通脹壓力，導致美國經濟活動放緩。

中國內地因應冠狀病毒疫情實施的封城措施令消費和營商氣氛受壓，政府推出利好宏觀經濟政策以刺激經濟增長。當局近期之解除封城及旅遊限制措施，預期將重振消費和服務需求。

利率高企及嚴格的防疫措施抑制了境內外需求，導致香港全年本地生產總值下調3.5%。儘管如此，在年底社交距離措施以及旅遊限制放寬下，市況逐漸恢復正常，促進了本地社會及經濟活動。

營運回顧

雖然2019冠狀病毒第五波疫情過後租賃市場有輕微復甦勢頭，但需求仍受到經濟不確定及龐大未來辦公室供應量影響。整體辦公室租賃市場呈現的趨勢包括搬遷以管理成本、縮減規模及業務整合。隨著本地防疫規定放寬，近期租金和出租率已出現觸底回升的跡象。

在艱難市況中，我們重視保留現有租戶，物業組合的出租率維持穩健，於二零二二年十二月三十一日穩企96.3%的水平。

可持續發展

隨著全球對可持續發展的日益重視，我們加大力度推展「二零三零年願景」。泓富產業信託在二零二二年全球房地產可持續標準（「GRESB」）中榮獲五星評級及綠星認證，印證了我們在可持續發展的成果。除落實首筆可持續發展表現掛鈎的利率掉期外，我們在二零二二年簽訂了一項 19.7 億港元可持續發展表現掛鈎貸款，令泓富產業信託 100% 的融資與可持續發展表現掛鈎，邁進新里程碑。此外，我們已推出租戶應用程式「PREIT 808」，將可持續發展融入日常業務營運中，並吸引及激勵租戶參與，實現更高的綠色建築目標。繼我們 100% 的物業組合已獲得綠色建築認證，都會大廈亦榮獲綠建環評綜合評估下的「鉑金」級，為可持續發展邁出一大步。

展望

根據國際貨幣基金組織預測，由於加息、通脹及地緣政治局勢緊張，二零二三年全球經濟增長將調整至2.9%。另一方面，隨著中國內地與香港通關，預計二零二三年香港本地生產總值將回升，增長介乎3.5% - 5.5%。恢復免檢疫旅遊成為香港房地產、零售和旅遊業復甦的催化元素。

展望未來，在泓富產業信託之物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 的主動積極及專業支援下，我們將繼續實施靈活的資產管理策略。隨著香港經濟逐漸恢復正常，我們將因九龍東成為香港第二個核心商業區（CBD2）而受惠。我們的旗艦物業都會大廈亦能從紅磡站（即屯馬線和已延伸至金鐘之東鐵線之交匯車站）的策略位置帶來機遇。

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，助我們駕馭不明朗時刻，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
趙國雄博士

香港，二零二三年三月九日

管理層討論及分析

營運回顧

於二零二二年十二月三十一日，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。於二零二二年十二月三十一日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零二二年十二月三十一日，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	2,845	95.7%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,096	94.5%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	985	94.8%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,650	95.0%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,060	98.3%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	826	99.2%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	339	100.0%
總計		1,275,153	498	9,801	96.3%

憑藉信託基金管理人之專業管理知識，泓富產業信託於二零二二年十二月三十一日之租用率穩定維持於 96.3%，反映信託基金管理人部署有效之租賃策略。由於有效地精簡營運，故成本對收益比率維持於 22.1% 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

資產增值是泓富產業信託的關鍵增長動力。除應付激烈的競爭之外，提升物業質素是確保租金水平及資本增值可持續增長的另一途徑。於報告年度，多項資產增值工程在都會大廈、泓富產業千禧廣場、創業街 9 號及潮流工貿中心完成。於二零二三年，在審慎規劃投資回報期後，將繼續在投資組合進行資產增值措施。

都會大廈

都會大廈地下大堂及選定標準樓層的翻新工作已經完成。翻新後的地下大堂採用尊貴的設計，配合由 2,000 多株植物組成全新 550 平方呎的綠化牆，營造出溫暖宜人的室內環境。此外，為提高能源效益，室內光線強度可通過智能照明控制系統自動調節。大堂亦已安裝閘機系統，以提高安全標準及提升大廈形象。餘下標準樓層的翻新工程將於二零二三年繼續進行。

泓富產業千禧廣場

泓富產業千禧廣場於選定的一層標準樓層的翻新工程已經完成。使其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。餘下標準樓層的翻新工程將於二零二三年繼續進行。

在都會大廈、創業街9號及潮流工貿中心安裝太陽能板

為加深我們在環境、社會及管治方面的足跡，以提高環保表現及效率，我們已在都會大廈、創業街9號及潮流工貿中心的天台安裝太陽能板，以減少能源使用及溫室氣體排放。連同先前在泓富廣場安裝的太陽能板，預期該等系統每年將產生約108,728度（千瓦時）電力。

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	96,957	24,813	121,770	93,614
泓富產業千禧廣場	73,399	17,376	90,775	74,498
創業街 9 號	33,939	5,157	39,096	30,713
商用物業				
泓富廣場	64,482	8,936	73,418	56,065
工商綜合物業				
潮流工貿中心	45,037	7,369	52,406	39,992
創富中心（部分）	35,347	3,857	39,204	30,129
工業物業				
新寶中心（部分）	14,835	2,503	17,338	12,894
總計	363,996	70,011	434,007	337,905

收益

於報告年度，收益減少至 434,000,000 港元，即較二零二一年減少 11,000,000 港元或 2.5%，減少主要由於都會大廈及泓富產業千禧廣場錄得租金調升率負增長所致。管理費及空調收入增加使租金相關收入由 63,300,000 港元增至 70,000,000 港元，抵銷部分負租金增長影響。

物業收入淨額

報告年度的物業收入淨額為 337,900,000 港元，較二零二一年減少 14,200,000 港元或 4.0%，主要由於收益減少及 2019 冠狀病毒相關支援措施所致。成本對收益比率為 22.1%。

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 245,000,000 港元，每基金單位分派總額為 0.1625 港元。按信託基金管理人之計算，報告年度之可分派收入相當於泓富產業信託及其附屬公司於有關財政年度扣除稅項後之綜合溢利，並消除因作出若干調整（定義見信託契約）所帶來之影響，包括融資成本 8,000,000 港元（相等於每基金單位 0.0053 港元），均已計入報告年度之綜合損益及其他全面收益表。

於二零二二年七月一日至二零二二年十二月三十一日半年度的可分派收入為 113,600,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0750 港元。於二零二二年一月一日至二零二二年六月三十日的中期每基金單位分派為 0.0875 港元。於報告年度之每基金單位分派總額為 0.1625 港元，相當於分派收益率 8.2%³。每基金單位分派按年減少 7.8%。

二零二二年七月一日至二零二二年十二月三十一日半年度的分派將於二零二三年四月十一日（星期二）派付。

流動資金及融資

於二零二二年十二月三十一日，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鉤定期存款。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鉤貸款（「**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，於報告年度取得及分別將於二零二五年十一月及二零二七年十一月屆滿。

於二零二二年十二月三十一日，2,340,000,000 港元總額之貸款融資已獲提取，430,000,000 港元之循環信貸融資並未獲提取。

³ 以泓富產業信託於二零二二年十二月三十日之基金單位收市價 1.99 港元為基準。

於二零二二年十二月三十一日，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（二零二一年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加介乎 0.82% 至 1.05% 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。於二零二二年十二月三十一日，泓富產業信託約 55%（二零二一年十二月三十一日：70%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期對沖。

於二零二二年十二月三十一日，泓富產業信託借貸總額（不包括銀行融資籌辦費用）佔其資產總額之百分比為 23.4%（二零二一年十二月三十一日：23.0%），而於二零二二年十二月三十一日，泓富產業信託之負債總額佔其資產總額之百分比為 28.9%（二零二一年十二月三十一日：28.7%）。

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

投資物業及物業估值

於報告年度，根據獨立合資格外部估值師仲量聯行有限公司之專業評估，泓富產業信託之物業組合錄得投資物業重估虧損 186,500,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	9,967,000	10,147,000
額外支出	20,504	6,518
投資物業及物業估值	(186,504)	(186,518)
年度終結時之公平值	9,801,000	9,967,000

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，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 14,894,000 個基金單位，總代價約為 42,800,000 港元（不包括費用）。基金單位回購詳情概述如下：

回購月份	基金單位 回購數目	基金單位購買價格		總代價 (不包括費用)
		最高 港元	最低 港元	千港元
<u>二零二二年</u>				
一月	3,728,000	3.10	3.03	11,483
二月	311,000	3.07	3.05	953
三月	3,408,000	2.99	2.77	9,812
四月	5,943,000	2.92	2.69	16,504
五月	1,504,000	2.75	2.65	4,092
	<u>14,894,000</u>			<u>42,844</u>

此等回購之基金單位（包括以代價約 1,973,000 港元已回購但於二零二一年十二月三十一日尚未註銷之 639,000 個基金單位）已於報告年度結束前註銷。

除上文所披露外，於報告年度，除信託基金管理人出售 3,605,000 個泓富產業信託基金單位（信託基金管理人收取該等基金單位作為其管理費用）外，泓富產業信託或其附屬公司並無其他回購、出售或贖回之基金單位。

企業管治

信託基金管理人是為管理泓富產業信託而成立。信託基金管理人致力建立良好之企業管治常規及程序。信託基金管理人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二零二三年三月二十七日（星期一）至二零二三年三月二十八日（星期二）（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二零二三年三月二十四日（星期五）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。末期分派將於二零二三年四月十一日（星期二）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，於二零二二年十二月三十一日，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二零二三年四月三十日（星期日）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二零二三年五月二十五日（星期四）召開。週年大會之通告將於適當時候予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合損益及其他全面收益表
截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	3	434,007	444,981
物業管理費用		(10,080)	(10,542)
物業營運支出		(86,022)	(82,353)
物業營運支出總額		(96,102)	(92,895)
物業收入淨額		337,905	352,086
其他收入		806	580
管理人費用		(49,691)	(50,580)
信託及其他支出	5	(7,956)	(7,817)
投資物業之公平值變動		(186,504)	(186,518)
淨融資成本	6	26,582	(9,462)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利稅項	7	121,142	98,289
		(46,251)	(41,269)
未計與基金單位持有人交易的年內溢利向基金單位持有人分派		74,891	57,020
		(244,985)	(267,619)
扣除與基金單位持有人交易後年內虧損		(170,094)	(210,599)
扣除與基金單位持有人交易後年內全面開支總額		(170,094)	(210,599)
可供分派予基金單位持有人之收益		244,985	267,619
每基金單位基本溢利（港元）	8	0.05	0.04

分派表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	74,891	57,020
調整：		
管理人費用	48,629	49,504
投資物業之公平值變動	186,504	186,518
衍生金融工具之公平值變動	(92,745)	(44,463)
融資成本	8,040	7,979
遞延稅項	19,666	11,061
可分派收入（附註(i)）	244,985	267,619
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 0.0875 港元 （二零二一年：0.0901 港元）（附註(ii)）	131,395	138,110
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0750 港元 （二零二一年：0.0862 港元）（附註(iii)）	113,590	129,509
每基金單位之分派總額（港元）	0.1625	0.1763

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49,691,000港元（二零二一年：50,580,000港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為48,629,000港元（二零二一年：49,504,000港元）（差額1,062,000港元（二零二一年：1,076,000港元）以現金支付）；

- (b) 投資物業之公平值減少186,504,000港元（二零二一年：186,518,000港元）及衍生金融工具之公平值增加92,745,000港元（二零二一年：44,463,000港元）；
- (c) 就融資成本正數26,582,000港元（二零二一年：負數9,462,000港元），加衍生金融工具之公平值變動增加92,745,000港元（二零二一年：44,463,000港元）及減現金融資成本58,123,000港元（二零二一年：45,946,000港元）所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備19,666,000港元（二零二一年：11,061,000港元）。
- (ii) 截至二零二二年六月三十日止六個月的每基金單位之分派為0.0875港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：0.0901港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入131,395,000港元（截至二零二一年六月三十日止六個月：138,110,000港元），除以於二零二二年六月三十日已發行之基金單位加上分派期間後作為支付信託基金管理人相關分派期間第二季度之基本費用及浮動費用所發行之基金單位數目及減去於宣布分派日期前回購及註銷之零個基金單位（二零二一年：1,694,000個基金單位）共1,501,690,737個基金單位（二零二一年六月三十日：1,532,773,868個基金單位）計算。有關分派已於二零二二年九月八日派付予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零二二年十二月三十一日止六個月的每基金單位之分派為0.0750港元（截至二零二一年十二月三十一日止六個月：0.0862港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入113,590,000港元（截至二零二一年十二月三十一日止六個月：129,509,000港元），除以於二零二二年十二月三十一日已發行之基金單位加上分派期間後作為支付信託基金管理人相關分派年度最後季度之基本費用及浮動費用將予發行之基金單位數目及減去於宣布分派日期前回購及註銷之零個基金單位（二零二一年：4,678,000個基金單位）共1,513,978,943個基金單位（二零二一年十二月三十一日：1,503,056,502個基金單位）計算。

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	9,801,000	9,967,000
衍生金融工具		32,185	-
非流動資產總額		9,833,185	9,967,000
流動資產			
衍生金融工具		37,991	-
貿易及其他應收款項	9	10,959	12,663
銀行結餘及現金		100,366	205,960
流動資產總額		149,316	218,623
資產總額		9,982,501	10,185,623
非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
衍生金融工具		-	4,823
借貸	11	2,306,789	788,155
遞延稅項負債		250,774	231,108
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,557,563	1,024,086
流動負債			
衍生金融工具		-	17,746
貿易及其他應付款項	10	181,309	190,936
應付關聯公司款項		7,862	8,219
借貸	11	-	1,535,064
稅項撥備		11,345	4,907
應付管理人費用		12,343	12,553
應付分派		113,590	129,509
流動負債總額		326,449	1,898,934
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,884,012	2,923,020
基金單位持有人應佔資產淨值		7,098,489	7,262,603
已發行基金單位（千個）	12	1,508,461	1,503,747
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	14	4.71	4.83

附註

(1) 一般資料：

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

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

應用香港財務報告準則之修訂本

於本年度強制性生效之香港財務報告準則修訂本。

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之修訂本，其於二零二二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3號之修訂本	提述概念框架
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之後的2019冠狀病毒相關租金優惠
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
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
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

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。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本。

香港財務報告準則第17號（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 ¹
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 ²
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 ³
香港會計準則第1號之修訂本	分類負債為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年）之相關修訂 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	與契諾人的非流動負債 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 ¹
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 ¹
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 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

香港會計準則第1號之修訂本「分類負債為流動或非流動」（「二零二零年修訂本」）及香港會計準則第1號「與契諾人的非流動負債」之修訂（「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，二零二零年修訂本澄清：

- (i) 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；及
 - (ii) 倘該權利以遵守契諾為條件，即使借款方於較後日期方測試是否符合條件，該權利仍於報告期末符合條件的情況下存在。
- 澄清如該負債具有能由對手方選擇以轉換該實體本身之權益工具清償負債的條款，則分類該負債為流動或非流動將不受該等條款影響，惟該實體須單獨確認該選擇權為應用香港會計準則第32號*金融工具：呈列*的權益工具。

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

二零二二年修訂本修訂於二零二零年修訂本所引入的要求，內容有關實體如何將附帶契諾的債務及其他金融負債分類為流動或非流動。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。

二零二二年修訂本亦訂明有關資料的披露要求，使財務報表使用者了解在該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二零二零年修訂本的生效日期推遲到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。

根據本集團於二零二二年十二月三十一日的未償還負債，應用該等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) 主要會計政策：

財務報表編製基準

綜合財務報表乃以港元呈列，港元亦為泓富產業信託之功能貨幣。

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

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

歷史成本一般基於換取貨品或服務之代價之公平值釐定。

公平值是於計量日期市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債須支付之價格，而不論該價格為可直接觀察取得或可使用其他估值方法估計。於估計資產或負債之公平值時，本集團會考慮該等市場參與者於計量日期對資產或負債定價時所考慮之資產或負債之特點。於該等綜合財務報表中作計量及／或披露用途之公平值乃按此基準釐定，惟以下各項除外：屬於香港財務報告準則第2號以股份為付款基礎範圍內之以股份為付款基礎之交易、屬於香港財務報告準則第16號租賃範圍內之租賃交易，以及其計量與公平值之計量存在某些相似之處但並非公平值，例如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值。

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

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

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

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

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

主要會計政策載列如下：

綜合基準

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

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

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

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

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

所有集團內公司間之資產及負債、收入、支出及現金流會於綜合入賬時悉數對銷。

(3) 收益：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
投資物業產生之租金總額		
租金收入	333,425	350,659
停車場收入	30,571	31,008
	<u>363,996</u>	<u>381,667</u>
租金相關收入	70,011	63,314
	<u>434,007</u>	<u>444,981</u>

(4) 分部資料：

於報告年度，泓富產業信託投資於七項（二零二一年：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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	都會大廈	泓富產業 千禧廣場	創業街9號	泓富廣場	潮流工貿 中心	創富中心 (部分)	新寶中心 (部分)	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入	105,976	77,637	35,311	67,539	45,742	34,708	14,754	381,667
租金相關收入	22,984	15,131	4,535	7,333	7,186	3,678	2,467	63,314
香港分部收益	128,960	92,768	39,846	74,872	52,928	38,386	17,221	444,981
分部溢利	103,301	75,118	31,509	59,974	40,913	28,574	12,697	352,086
其他收入								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)
淨融資成本								(9,462)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								98,289

(5) 信託及其他支出：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
核數師費用	192	192
銀行收費	1,298	1,358
法律及專業收費	812	512
公關相關開支	208	156
過戶登記處費用	600	600
信託行政開支	1,870	1,989
受託人費用	2,976	3,010
	<u>7,956</u>	<u>7,817</u>

(6) 淨融資成本：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行借貸利息支出	60,156	31,419
經利率掉期之實現支出	6,007	22,506
	<u>66,163</u>	<u>53,925</u>
衍生金融工具之公平值變動	(92,745)	(44,463)
	<u>(26,582)</u>	<u>9,462</u>

(7) 稅項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期稅項	26,939	30,562
過往年度超額撥備	(354)	(354)
遞延稅項	19,666	11,061
	<u>46,251</u>	<u>41,269</u>

截至二零二二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%（二零二一年：16.5%）計算。

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

- (8) 每基金單位基本溢利根據未計與基金單位持有人交易的年內溢利 74,891,000 港元（二零二一年：57,020,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 1,505,738,251 個（二零二一年：1,528,106,100 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項	5,906	5,254
減：信貸減值虧損	(3,361)	(1,278)
	<u>2,545</u>	<u>3,976</u>
按金及預付款項及其他應收款項	8,414	8,687
	<u>10,959</u>	<u>12,663</u>

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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期至一個月	102	54
兩至三個月	2,443	3,922
	<u>2,545</u>	<u>3,976</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付款項	2,304	2,893
租戶按金		
- 外方	132,372	139,284
- 關連人士	706	727
預收租金		
- 外方	5,351	4,913
其他應付款項	40,576	43,119
	<u>181,309</u>	<u>190,936</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期至一個月	1,069	895
兩至三個月	347	1,306
超過三個月	888	692
	<u>2,304</u>	<u>2,893</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 78,479,000 港元（二零二一年：81,996,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
無抵押定期貸款	2,340,000	2,340,000
銀行融資籌辦費用	(33,211)	(16,781)
	<u>2,306,789</u>	<u>2,323,219</u>
應償還賬面值：		
一年內	-	1,535,064
一年以上，但不超過五年	2,306,789	788,155
	<u>2,306,789</u>	<u>2,323,219</u>
減：流動負債下所示於一年內到期款項	-	(1,535,064)
	<u>2,306,789</u>	<u>788,155</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零二一年一月一日之結餘	1,524,068,034	3,301,594
年內透過發行新基金單位以支付管理人之 基本費用及浮動費用	18,183,296	49,819
回購及註銷之基金單位	<u>(38,504,000)</u>	<u>(117,150)</u>
於二零二一年十二月三十一日之結餘	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	<u>1,508,461,255</u>	<u>3,238,270</u>

(13) 投資物業：

	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
公平值		
年初之公平值	9,967,000	10,147,000
額外支出	20,504	6,518
投資物業之公平值變動	(186,504)	(186,518)
年末之公平值	<u>9,801,000</u>	<u>9,967,000</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二零二二年十二月三十一日已發行基金單位總數 1,508,461,255 個(於二零二一年十二月三十一日已發行基金單位：1,503,747,330 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 177,133,000 港元（二零二一年：1,680,311,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 9,656,052,000 港元（二零二一年：8,286,689,000 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。