

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度末期業績公告

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

信託基金管理人欣然公佈泓富產業信託及其附屬公司截至二零一八年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零一七年同期之比較數字如下：

業績摘要

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
每基金單位分派	0.1810 港元	0.1780 港元	1.7%

主要財務數字	於二零一八年 十二月三十一日	於二零一七年 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	5.74 港元	5.48 港元	4.7%
物業估值	10,990,000,000 港元	10,490,000,000 港元	4.8%
資產負債比率 ¹	20.6%	21.5%	(0.9%) ²

營運資料	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
收益	446,800,000 港元	446,200,000 港元	0.1%
物業收入淨額	350,800,000 港元	353,600,000 港元	(0.8%)
平均單位實際租金	每平方呎 24.68 港元	每平方呎 24.31 港元	1.5%
租用率 (於十二月三十一日)	97.6%	97.7%	(0.1%) ²
成本對收益比率	21.5%	20.8%	0.7% ²

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

² 絕對變動。

分派

按信託基金管理人政策，泓富產業信託將分派相等於泓富產業信託截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年度可分派收入 100%之款項予泓富產業信託基金單位持有人。根據信託契約，泓富產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之款項總額，不少於泓富產業信託年度可分派收入之 90%。

業務回顧

儘管環球經濟放緩，在當前市況下，泓富產業信託的業績表現強韌。本年度的可分派收入及每基金單位分派穩步增加，每基金單位資產淨值及物業估值分別穩定地按年增加 4.7%及 4.8%至 5.74 港元及 10,990,000,000 港元。

鑑於以上業績，本人欣然宣佈，我們的基金單位持有人將於截至二零一八年十二月三十一日止年度獲每基金單位分派總額為 0.1810 港元，分派收益率穩定達到 6.0%³。

市場回顧

在中美貿易衝突不明朗因素影響下，本港股市出現下行調整。本地生產總值保持正增長，惟預期貿易衝突帶來的不利影響將會逐漸浮現。

雖然中國經濟增長放緩，但二零一八年國內生產總值依然錄得 6.6%增長。美國經濟指標正面，聯邦儲備局於二零一八年曾四度加息。然而，美國聯邦公開市場委員會於二零一九年一月會議後表示，因應全球經濟及財務發展，將保持審慎及觀望的態度。預期加息情況將不會如二零一八年般進取。

營運回顧

基於本地需求穩定，加上高速鐵路及港珠澳大橋等與中國內地的交通連繫開始投入營運，此等相信會為經濟帶來更多的商機。泓富產業信託於報告年度收益穩定，總收益及物業收入淨額分別達 446,800,000 港元及 350,800,000 港元。租金調升率錄得正增長，物業組合的出租率在反覆不定的市況下保持穩定。

³ 泓富產業信託於二零一八年十二月三十一日之基金單位收市價 3.00 港元為基準。

展望

展望未來，隨著粵港澳大灣區推動區內經濟及基建發展，中國經濟與本港的經濟增長將更為息息相關。

微觀而言，九龍東將持續發展成日益完善的商業樞紐，成為企業在非核心商業區物色優質寫字樓的首選地點。企業遷移至非核心商業區的趨勢持續，而我們的物業組合在九龍東仍保持充分的市場佔有率。

中美貿易衝突對本港經濟構成阻力及壓力，惟我們對將面臨的挑戰及無法預料的情況保持審慎樂觀。我們貫徹審慎積極的管理方針，致力提供穩健而可持續的回報。

致意

本人謹此再次對過去一年為我們的成功作出貢獻的所有人士表示至深謝意。我們的員工、租戶、服務供應商及業務合作夥伴亦各司其職，與我們同步向前，應對挑戰。本人特別感謝各位董事及管理團隊的竭力付出。

最後，本人對所有基金單位持有人致謝。閣下一如既往的支持及信任對泓富產業信託的持續增長攸關重要。

作為泓富產業信託管理人之
泓富資產管理有限公司

主席
趙國雄

香港，二零一九年三月二十二日

管理層討論及分析

營運回顧

於二零一八年十二月三十一日，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。於二零一八年十二月三十一日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零一八年十二月三十一日，物業組合之資料概述如下：

	地點	可出租總面積 平方呎	車位數目	估值 百萬港元	租用率
甲級寫字樓					
都會大廈	紅磡	271,418	98	3,330	99.2%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,250	97.6%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	1,150	92.4%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,860	99.2%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,110	96.0%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	930	97.1%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	360	100.0%
總計		1,275,153	498	10,990	97.6%

憑藉信託基金管理人之專業管理知識，泓富產業信託於二零一八年十二月三十一日之租用率穩定維持於 97.6%，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 21.5% 之相對較低水平。

投資回顧

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

資產增值

提供優質可出租空間，以達致可持續的租金增長，是信託基金管理人的既定策略。為此，信託基金管理人持續制定及推行資產增值舉措。多項資產增值工程已於報告年度內在都會大廈、泓富廣場及泓富產業千禧廣場完成。於二零一九年，資產增值舉措將繼續於物業組合間進行，並會審慎制定回本期。

都會大廈

我們已檢視大廈樓層之衛生設施，並於所有大廈樓層之行政及公用洗手間完成翻新工程，及建立茶水間。此舉有助優化租戶的工作環境及增強物業之競爭力。

泓富廣場及泓富產業千禧廣場

我們已於二零一四年及二零一五年，分別為泓富廣場及泓富產業千禧廣場的其中一座製冷機組更換為更具能源效益的型號，達致顯著的節能效益。考慮到餘下老化中的製冷機組較高昂的維修成本及對部分電費上漲進行抵銷，我們更進一步分別在此兩項物業更換另一座製冷機組，以保持可靠並有效的空調供應。

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	106,140	20,184	126,324	97,986
泓富產業千禧廣場	80,333	14,321	94,654	77,641
創業街 9 號	36,355	4,117	40,472	30,727
商用物業				
泓富廣場	75,425	267	75,692	60,804
工商綜合物業				
潮流工貿中心	45,331	7,068	52,399	40,679
創富中心（部分）	37,268	3,412	40,680	30,714
工業物業				
新寶中心（部分）	14,536	2,057	16,593	12,260
總計	395,388	51,426	446,814	350,811

收益

於報告年度，收益輕微增至 446,800,000 港元，較二零一七年增加 600,000 港元或 0.1%。增加主要因為正增長的租金調升率及穩定的出租率所致。

物業收入淨額

報告年度內的物業收入淨額為 350,800,000 港元，較二零一七年減少 2,800,000 港元或 0.8%。成本對收益比率為 21.5%。

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 268,900,000 港元，每基金單位分派總額為 0.1810 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 0.0054 港元），均已計入報告年度之綜合損益及其他全面收益表。

於二零一八年七月一日至二零一八年十二月三十一日半年度的可分派收入為 132,600,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0890 港元。於二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日的中期每基金單位分派為 0.0920 港元。於報告年度之每基金單位分派總額為 0.1810 港元，相當於分派收益率 6.0%⁴。每基金單位分派按年增長 1.7%。

二零一八年七月一日至二零一八年十二月三十一日半年度的分派將於二零一九年四月十八日（星期四）派付。

流動資金及融資

於二零一八年十二月三十一日，泓富產業信託之貸款融資合共為 2,770,000,000 港元，包括：

- (i) 本金總額為 1,970,000,000 港元的定期貸款及循環信貸融資（「**1,970,000,000 港元信貸融資**」），包括一項 1,540,000,000 港元之無抵押定期貸款融資及一項 430,000,000 港元之無抵押循環信貸融資，按香港銀行同業拆息加年利率 0.82% 計息。定期貸款融資將於二零一七年十一月三十日起計五年內屆滿及須作償還，循環信貸融資須於每個到期日償還，並可於到期時再提取；及
- (ii) 一項 800,000,000 港元之無抵押定期貸款，按香港銀行同業拆息加浮動利率 1.05% 計息，將於二零一六年八月三十一日起計五年內屆滿及須作償還（「**800,000,000 港元信貸融資**」）。

⁴ 泓富產業信託於二零一八年十二月三十一日之基金單位收市價 3.00 港元為基準。

就 1,970,000,000 港元信貸融資而言，1,540,000,000 港元之定期貸款融資已於二零一七年十一月三十日獲全部提取。於二零一八年十二月三十一日，循環信貸融資並未獲提取。

該項 800,000,000 港元信貸融資已於二零一六年八月三十一日獲全部提取。

鑒於所有信貸融資均採用浮動利率計息，泓富產業信託已訂立普通利率掉期及上限協議，以對沖利率波動的影響。於二零一八年十二月三十一日，泓富產業信託約 50%（二零一七年十二月三十一日：90%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期及上限作出對沖。

於二零一八年十二月三十一日，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 20.6%。於二零一八年十二月三十一日，泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 25.1%。

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

投資物業及物業估值

於報告年度，根據獨立合資格外部估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司之專業評估，泓富產業信託之物業組合錄得投資物業重估收益 487,900,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	10,490,000	10,183,000
額外支出	12,118	11,303
投資物業之公平值變動	487,882	295,697
年度終結時之公平值	10,990,000	10,490,000

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，泓富產業信託之所有銀行貸款融資均無抵押。泓富產業信託之投資物業並無為泓富產業信託之融資公司之銀行貸款融資作抵押。

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

僱員

泓富產業信託由信託基金管理人進行外部管理，本身並未聘用任何員工。

基金單位之購回、出售及贖回

於報告年度，除信託基金管理人出售 3,742,000 個泓富產業信託之基金單位（信託基金管理人收取該等基金單位作為其管理費用）外，泓富產業信託或其附屬公司並無購回、出售或贖回泓富產業信託之基金單位。

企業管治

信託基金管理人是為管理泓富產業信託而成立。信託基金管理人致力建立良好之企業管治常規及程序。信託基金管理人之企業管治原則著重建立高質素之董事會、健全之內部監控及對所有基金單位持有人提供透明度和問責。信託基金管理人已就管理及營運泓富產業信託，採納其遵例手冊（「遵例手冊」），遵例手冊載列主要程序、系統及措施，以

及為遵從所有適用規例及法例而採用之若干企業管治政策及程序。信託基金管理人及泓富產業信託已採納及遵守之企業管治政策之主要部分概要將載列於泓富產業信託報告年度之年報內。於報告年度內，信託基金管理人及泓富產業信託均已遵從遵例手冊之重要條款。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人過戶登記將於二零一九年四月九日(星期二)至二零一九年四月十日(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二零一九年四月八日(星期一)下午四時三十分前送抵泓富產業信託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 16 室。末期分派將於二零一九年四月十八日(星期四)派付。

末期業績審閱

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

公眾持有量

就信託基金管理人所知，於二零一八年十二月三十一日，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二零一九年四月三十日(星期二)或之前寄發予基金單位持有人。

週年大會

泓富產業信託之週年大會建議於二零一九年五月十七日(星期五)召開。週年大會之通告將於適當時候予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	3	446,814	446,242
物業管理費用		(10,994)	(10,965)
物業營運支出		(85,009)	(81,677)
物業營運支出總額		(96,003)	(92,642)
物業收入淨額		350,811	353,600
利息收入		4,790	5,225
管理人費用		(53,610)	(51,954)
信託及其他支出	5	(8,603)	(9,276)
出售物業公司之收益	13	-	299,695
投資物業之公平值變動		487,882	295,697
衍生金融工具之公平值變動		1,941	(18,050)
融資成本	6	(57,691)	(86,775)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利		725,520	788,162
稅項	7	(37,940)	(39,737)
未計與基金單位持有人交易的年內溢利		687,580	748,425
向基金單位持有人分派		(268,899)	(261,533)
扣除與基金單位持有人交易後年內溢利		418,681	486,892
扣除與基金單位持有人交易後年內全面收益總額		418,681	486,892
可供分派予基金單位持有人之收益		268,899	261,533
每基金單位基本溢利（港元）	8	0.46	0.51

分派表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	687,580	748,425
調整：		
管理人費用	52,441	50,815
出售物業公司之收益	-	(299,695)
投資物業之公平值變動	(487,882)	(295,697)
衍生金融工具之公平值變動	(1,941)	18,050
融資成本	7,991	26,411
遞延稅項	10,710	13,224
可分派收入（附註(i)）	268,899	261,533
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 0.0920 港元 （二零一七年：0.0915 港元）（附註(ii)）	136,263	134,096
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0890 港元 （二零一七年：0.0865 港元）（附註(iii)）	132,636	127,437
	268,899	261,533
每基金單位之分派總額（港元）	0.1810	0.1780

附註：

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

本年度調整項目包括：

- (a) 管理人費用總額53,610,000港元（二零一七年：51,954,000港元），其中以基金單位方式支付／應付之管理人費用為52,441,000港元（二零一七年：50,815,000港元）（差額1,169,000港元（二零一七年：1,139,000港元）以現金支付）；

- (b) 投資物業之公平值變動487,882,000港元（二零一七年：295,697,000港元），衍生金融工具之公平值變動為1,941,000港元之收益（二零一七年：18,050,000港元之虧損），以及出售物業公司之收益為無（二零一七年：299,695,000港元）；
- (c) 就會計融資成本57,691,000港元（二零一七年：86,775,000港元）減現金融資成本49,700,000港元（二零一七年：60,364,000港元）之差額所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備10,710,000港元（二零一七年：13,224,000港元）。
- (ii) 截至二零一八年六月三十日止六個月的每基金單位之分派為0.0920港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：0.0915港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入136,263,000港元（截至二零一七年六月三十日止六個月：134,096,000港元），除以於二零一八年六月三十日已發行之基金單位加上分派期間後作為支付信託基金管理人二零一八年第二季度之基本費用及浮動費用所發行之基金單位數目共1,481,179,523個基金單位（二零一七年六月三十日：1,465,548,870個基金單位）計算。有關分派已於二零一八年九月七日派付予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零一八年十二月三十一日止六個月的每基金單位之分派為0.0890港元（截至二零一七年十二月三十一日止六個月：0.0865港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入132,636,000港元（截至二零一七年十二月三十一日止六個月：127,437,000港元），除以於二零一八年十二月三十一日已發行之基金單位加上分派期間後作為支付信託基金管理人相關分派年度最後季度之基本費用及浮動費用所發行之基金單位數目共1,490,179,376個基金單位（二零一七年十二月三十一日：1,473,137,260個基金單位）計算。

綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	10,990,000	10,490,000
衍生金融工具		21,065	20,341
		<u>11,011,065</u>	<u>10,510,341</u>
流動資產			
衍生金融工具		1,206	1,528
貿易及其他應收款項	9	15,016	8,667
銀行結餘及現金		358,736	363,451
流動資產總額		<u>374,958</u>	<u>373,646</u>
資產總額		<u>11,386,023</u>	<u>10,883,987</u>
非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
衍生金融工具		-	1,539
定期貸款	11	2,311,936	2,303,945
遞延稅項負債		197,379	186,669
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>2,509,315</u>	<u>2,492,153</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	192,941	185,775
應付關聯公司款項		11,460	9,481
稅項撥備		1,550	2,152
應付管理人費用		13,710	13,246
應付分派		132,636	127,437
流動負債總額		<u>352,297</u>	<u>338,091</u>
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>2,861,612</u>	<u>2,830,244</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>8,524,411</u>	<u>8,053,743</u>
已發行基金單位（千個）	12	<u>1,485,861</u>	<u>1,469,395</u>
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	14	<u>5.74</u>	<u>5.48</u>

附註

(1) 一般資料：

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

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

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

於本年度強制性生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本。

本集團於本年度首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本及其詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益和相關修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第22號	外幣交易及預收代價
香港財務報告準則第2號之修訂本	股權支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂本	香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第4號保險合約之相互應用
香港會計準則第28號之修訂本	對香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業之轉讓

除下文所述者外，本年度應用香港財務報告準則之修訂本及其詮釋並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露事項構成重大影響。

香港財務報告準則第9號 金融工具

本集團已於本年度應用香港財務報告準則第9號*金融工具*及有關的相應其他香港財務報告準則修訂本。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債之分類及計量；2)金融資產及其他項目（例如：租賃應收款項）的預期信貸虧損；及3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載之過渡性條文應用香港財務報告準則第9號。有關過渡性條文即：對於二零一八年一月一日（初次應用日期）尚未取消確認之工具以追溯方式應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損模式下的減值），且並未對已於二零一八年一月一日取消確認之工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日之賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值之間的差額（如有），則於期初保留溢利及其他權益部分中確認，且並無重列比較資料。

信託基金管理人已根據於二零一八年一月一日存在之事實及情況，審閱及評估本集團於當日之金融資產及負債。由於所有金融資產及金融負債繼續按照過往香港會計準則第39號*金融工具：確認與計量*項下相同之計量基礎進行計量，因此初次應用香港財務報告準則第9號將不會產生重大影響，於二零一八年一月一日（初次應用日期）亦無確認減值。

香港財務報告準則第15號 來自客戶合約之收益

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號*收益*、香港會計準則第11號*建築合約*及相關詮釋。香港財務報告準則第15號適用於所有客戶合約，惟屬香港會計準則第17號*租賃*範圍內之租賃除外。

本集團已以追溯方式應用香港財務報告準則第15號，初次應用本準則之累計影響已於初次應用日期（即二零一八年一月一日）確認。於初次應用日期的任何差異已於期初保留溢利（或其他權益部分，如適合）中確認，比較資料並無重列。此外，本集團已根據香港財務報告準則第15號的過渡性條文，選擇僅對於二零一八年一月一日尚未完成之合約，以追溯方式應用有關準則。

本集團目前投資位於香港一系列的商業物業組合（包括寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業組合），以賺取經營租賃之穩定租金收入。本集團自租戶收取租賃租金收入、停車場收入及租金相關收入。香港財務報告準則第15號不適用於香港會計準則第17號範圍內的基本租金及其他租金之租賃部份。租金相關收入（例如管理費用收入及空調費收入）屬非租賃部分，因此屬香港財務報告準則第15號之範圍。該等各項收入按租賃合約項下可觀察服務的獨立售價計算，並僅於達成履約的情況下確認為收益。

信託基金管理人已根據於二零一八年一月一日存在之事實及情況，審閱及評估本集團於當日之收益。初次應用香港財務報告準則第15號將不會產生重大影響。

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及其詮釋。

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂本	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號之修訂本	提早還款特性及負補償 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
香港會計準則第1號及香港會計準 則第8號之修訂本	重大的定義 ⁵
香港會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、削減或結算 ¹
香港會計準則第28號之修訂本	聯營公司及合營公司之長期權益 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度生效

² 於待定日期或之後開始的年度生效

³ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度生效

⁴ 就收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度的期初或之後生效的業務合併及資產收購

⁵ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度生效

香港財務報告準則第16號 租賃

香港財務報告準則第16號引入一個全面模式，以為出租人及承租人識別租賃安排及會計處理。香港財務報告準則第16號生效後，將取代香港會計準則第17號及相關詮釋。

除若干亦適用於出租人的規定外，香港財務報告準則第16號大致承接香港會計準則第17號的出租人會計要求，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或金融租賃。

本集團現時認為已收可退回租賃按金144,051,000港元是租賃項下的權利及責任，適用於香港會計準則第17號。按香港財務報告準則第16號租賃付款的定義，上述按金並非與使用相關資產權利有關的租賃付款。因此，上述按金的賬面值可予調整至攤銷成本，而有關調整乃被視為額外租賃付款。已收可退回租賃按金的調整將會被視為預收租賃付款。

應用新規定可能對上列的計量、呈列及披露帶來變動。本集團擬選擇切實的權宜方案，對先前於香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」項下確定為租賃之合約，應用香港財務報告準則第16號，反之，過往並無於香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號項下確認為包含租賃的合約，則並無應用本準則。因此，本集團將不會對已於初次應用日期前已存在的合約進行重新評估，以評估有關合約是否為一項租賃，或有關合約是否包含租賃。

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號 所得稅處理的不確定性

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號載列在所得稅處理方面存在不確定性時如何釐定會計稅務狀況。該詮釋要求實體釐定是否將不確定的稅務狀況單獨或作為一個組別進行評估；並評估稅務機關是否有可能接受實體在其所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理。

信託基金管理人預期，未來應用其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本以及詮釋將不會對本集團的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17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。

倘泓富產業信託失去附屬公司之控制權，則該附屬公司之資產及負債及非控股權益（如有）應予終止確認。收益或虧損於損益確認，並按(i)已收取代價之公平值與任何保留權益之公平值及(ii)資產（包括商譽）之賬面值，與本公司擁有人應佔附屬公司負債之間的差額計算得出。所有過往就該附屬公司於其他全面收益確認之金額應予入賬，猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債（即根據適用香港財務報告準則所指定／允許之方式重新分類至損益或轉撥至另一權益類別）。

(3) 收益：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
投資物業產生之租金總額：		
租金收入	365,154	365,644
停車場收入	30,234	28,261
	<u>395,388</u>	<u>393,905</u>
租金相關收入（附註）	51,426	52,337
	<u>446,814</u>	<u>446,242</u>

附註：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，乃於提供服務及設施時按時間確認為收入。由於本集團根據相關租賃合約每月收取固定金額，本集團應用香港財務報告準則下的可行權宜方法，按本集團有權開出發票之金額確認收益。在香港財務報告準則第 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予以披露。

(4) 分部資料：

於報告年度，泓富產業信託投資於七項（二零一七年：八項）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。

截至二零一八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	106,140	80,333	36,355	75,425	45,331	37,268	14,536	395,388
租金相關收入	20,184	14,321	4,117	267	7,068	3,412	2,057	51,426
香港分部收益	126,324	94,654	40,472	75,692	52,399	40,680	16,593	446,814
分部溢利	97,986	77,641	30,727	60,804	40,679	30,714	12,260	350,811
利息收入								4,790
管理人費用								(53,610)
信託及其他支出								(8,603)
投資物業之公平值變動								487,882
衍生金融工具之公平值變動								1,941
融資成本								(57,691)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利								725,520

截至二零一七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	海名軒 (部分)	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	千港元
香港分部收益	135,326	91,116	38,964	5,756	70,182	49,650	39,853	15,395	446,242
分部溢利	112,226	75,058	30,316	4,880	53,145	36,316	30,717	10,942	353,600
利息收入									5,225
管理人費用									(51,954)
信託及其他支出									(9,276)
出售物業公司之收益									299,695
投資物業之公平值變動									295,697
衍生金融工具之公平值變動									(18,050)
融資成本									(86,775)
未計稅項及基金單位持有人交易的溢利									788,162

(5) 信託及其他支出：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
核數師費用	239	272
後勤服務費用	35	64
銀行收費	1,382	1,700
法律及專業收費	802	805
公關相關開支	203	397
過戶登記處費用	600	600
信託行政開支	2,136	2,323
受託人費用	3,206	3,115
	<u>8,603</u>	<u>9,276</u>

(6) 融資成本：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
利息支出：		
有抵押定期貸款	-	58,546
無抵押定期貸款	60,739	18,416
經利率掉期之利息(收入)支出調撥	(3,048)	9,801
	<u>57,691</u>	<u>86,763</u>
有抵押循環貸款	-	12
	<u>57,691</u>	<u>86,775</u>

(7) 稅項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期稅項	27,796	26,910
過往年度超額撥備	(566)	(397)
遞延稅項	10,710	13,224
	<u>37,940</u>	<u>39,737</u>

香港利得稅按此兩年度內之估計應課稅溢利之 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 687,580,000 港元（二零一七年：748,425,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 1,481,458,516 個（二零一七年：1,465,575,357 個）基金單位計算。相關計算已考慮到作為相關分派年度之最後季度就管理人提供之服務所發行之管理人費用之基金單位數目。

由於並無潛在的已發行基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄溢利。

- (9) 貿易及其他應收款項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應收款項	1,283	561
減：呆壞賬撥備	(54)	(129)
	<u>1,229</u>	<u>432</u>
按金及預付款項及其他應收款項	13,787	8,235
	<u>15,016</u>	<u>8,667</u>

本集團於報告期間結束時按發票日期，扣除呆壞賬撥備呈報之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期至一個月	86	178
兩至三個月	1,143	254
	<u>1,229</u>	<u>432</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
貿易應付款項	3,425	1,495
租戶按金		
- 外方	140,870	138,356
- 關連人士	3,181	779
預收租金		
- 外方	5,086	3,589
其他應付款項	40,379	41,556
	<u>192,941</u>	<u>185,775</u>

本集團於報告期間結束時按發票日期呈報之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期至一個月	763	473
兩至三個月	2,049	357
超過三個月	613	665
	<u>3,425</u>	<u>1,495</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。根據租期將於報告期間起計十二個月後償付之租戶按金為 95,343,000 港元（二零一七年：83,245,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
無抵押定期貸款	2,340,000	2,340,000
銀行融資籌辦費用	(28,064)	(36,055)
	<u>2,311,936</u>	<u>2,303,945</u>
應償還賬面值：		
一年以上，但不超過五年	2,311,936	2,303,945
	<u>2,311,936</u>	<u>2,303,945</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一七年一月一日之結餘	1,453,669,230	3,091,413
年內透過發行新基金單位以支付管理人之基本費用及浮動費用	<u>15,726,217</u>	<u>51,130</u>
於二零一七年十二月三十一日之結餘	1,469,395,447	3,142,543
年內透過發行新基金單位以支付管理人之基本費用及浮動費用	<u>16,465,518</u>	<u>51,987</u>
於二零一八年十二月三十一日之結餘	<u><u>1,485,860,965</u></u>	<u><u>3,194,530</u></u>

(13) 投資物業：

	二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一七年 十二月三十一日 千港元
公平值		
年初之公平值	10,490,000	10,183,000
額外支出	12,118	11,303
投資物業之公平值變動	<u>487,882</u>	<u>295,697</u>
年末之公平值	<u><u>10,990,000</u></u>	<u><u>10,490,000</u></u>

於二零一七年一月二十日，受託人（以其作為泓富產業信託的受託人身份）（作為賣方）及信託基金管理人（以其作為泓富產業信託的管理人身份）就出售海名軒物業與獨立第三方訂立股份購買協議，此項出售已於二零一七年三月三日完成，於出售完成日期的現金代價877,378,000港元（為出售總金額885,741,000港元減以Harbour Champ Limited 之經調整淨資產值8,363,000港元）。此項出售產生之收益約為299,695,000港元，主要指因有關交易導致的投資物業公平值變動。

失去控制權之資產及負債分析：

	於出售日 千港元
投資物業	594,000
貿易及其他應收款項	240
貿易及其他應付款項	(10,141)
遞延稅項負債	(12,443)
已出售資產之淨值	<u>571,656</u>

透過出售物業公司，其持有之投資物業的公平值變動收益釐定如下：

	千港元
已收代價	877,378
減：已產生之交易成本	(1,598)
減：出售費用	(4,429)
減：淨資產出售	(571,656)
	<u>299,695</u>

出售所得淨現金流入如下：

	千港元
出售所得款項淨額	<u>871,351</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收益中之 5,756,000 港元及本集團溢利中之 2,690,000 港元來自已出售之附屬公司。

- (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二零一八年十二月三十一日已發行基金單位總數 1,485,860,965 個（於二零一七年十二月三十一日已發行基金單位：1,469,395,447 個）計算。
- (15) 於報告年度結束時，本集團之流動資產淨額（界定為流動資產減流動負債）為 22,661,000 港元（二零一七年：流動資產淨額 35,555,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 11,033,726,000 港元（二零一七年：10,545,896,000 港元）。
- (16) 綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

(17) 業績已由信託基金管理人之披露委員會及審核委員會進行審閱。

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