

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文件之內容概不負責，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文件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

截至二零一七年十二月三十一日止年度末期業績公告

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及於二零一一年十二月二十九日訂立之第五份補充契約所修訂之信託契約（統稱「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。於二零一七年十二月三十一日，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二零一七年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零一六年同期之比較數字如下：

業績摘要

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 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	0.1780 港元	0.1777 港元	0.2%

主要財務數字	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一六年 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	5.48 港元	5.17 港元	6.0%
物業估值 ¹	10,490,000,000 港元	10,777,000,000 港元	(2.7%)
資產負債比率 ²	21.5%	26.4%	(4.9%) ³

營運資料	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
收益	446,200,000 港元	452,900,000 港元	(1.5%) ⁴
物業收入淨額	353,600,000 港元	357,800,000 港元	(1.2%) ⁴
平均單位實際租金	每平方呎 24.31 港元	每平方呎 23.76 港元	2.3%
租用率 (於十二月三十一日)	97.7%	96.1%	1.6% ³
成本對收益比率	20.8%	21.0%	(0.2%) ³

¹ 於二零一六年十二月三十一日之估值包括轉撥至分類為持作出售之出售組別資產之海名軒物業 594,000,000 港元。倘不包括於報告年度已售出之海名軒物業的估值，百分比變化為 3.0%。

² 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。

³ 絕對變動。

⁴ 減少主要因為海名軒物業於二零一七年三月三日出售所帶來之收益減少所致。

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二零一七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

為了提高基金單位持有人的回報，泓富產業信託會不時審視物業組合。於報告年度內我們把握了機遇，以高於估值約 49.1%的溢價出售海名軒物業。儘管於二零一七年三月三日完成出售海名軒物業後致令收入減少，本年度的可分派收入仍然溫和地按年增加 1.2% 至 261,500,000 港元。與此同時，每基金單位資產淨值及物業估值(不包括海名軒物業的估值)按年分別錄得 6.0%及 3.0%的增長至 5.48 港元及 10,490,000,000 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報告年度獲每基金單位分派總額為0.1780港元，分派收益率穩定達到5.3%⁵。

市場回顧

訪港旅遊業復甦、加上本地需求穩固、樓市蓬勃、本港股市第四季度走勢顯著強勁，均為二零一七年本港經濟的利好因素。

中國經濟穩定，二零一七年的國內生產總值達 6.9%，符合市場預期。

美國經濟表現在多方面造好，但仍存在不穩定因素，施政前景尚未明朗。經濟大致維持溫和增長的趨勢，國內生產總值全年上升 2.3%，加上預計落實減稅改革，將刺激國內生產總值增長。此外，二零一七年的息率屢見高位，預料情況將會持續。

⁵ 泓富產業信託於二零一七年十二月二十九日之基金單位收市價3.34 港元為基準。

營運回顧

受出售海名軒物業影響，我們於報告年度的總收益及物業收入淨額分別輕微下跌 1.5% 及 1.2% 至 446,200,000 港元及 353,600,000 港元。然而，正增長的租金調升率、穩定出租率、以及平均實際租金之遞升，皆有助減輕損失物業收入造成的影響。

出售海名軒物業所得的部分款項已用作償還部分定期貸款，從而將資本負債比率由二零一六年十二月三十一日的 26.4% 降低至 21.5%。泓富產業信託能夠達致更大的融資靈活性，把握未來機遇。

透過優質的物業管理服務及嚴格的成本監控措施，我們得以將成本對收益比率維持於 20.8% 的穩健水平。

展望

鑑於預計息率週期持續向上，泓富產業信託已備妥適當的對沖安排，以減輕對融資成本的潛在影響。我們會繼續密切注視息率變動，並且管理對沖狀況。

九龍東將持續發展成日益完善的商業樞紐，成為企業物色優質寫字樓的首選地點。多年來，我們的物業組合在九龍東保持充分的市場佔有率，已準備就緒迎接機遇。然而，區內未來數年的寫字樓供應量龐大，或會對泓富產業信託構成壓力。我們將維持靈活的租賃策略以作應對。

摒除無法預料的情況，我們對本港經濟將面臨的挑戰及泓富產業信託的整體前景保持審慎樂觀。我們貫徹審慎積極的管理方針，致力為基金單位持有人的利益，提供穩健而可持續的回報。我們已準備就緒迎接挑戰，並會持續探索未來增長機遇。

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，並特別感謝各位董事及管理團隊的竭力付出。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。

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，二零一八年三月十五日

管理層討論及分析

營運回顧

於二零一七年十二月三十一日，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。於二零一七年十二月三十一日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零一七年十二月三十一日，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	3,220	100.0%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	2,140	98.3%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	1,100	95.3%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,760	98.4%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,050	98.1%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	880	93.5%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	340	97.2%
總計		1,275,153	498	10,490	97.7%

憑藉信託基金管理人之專業管理知識，泓富產業信託於報告年度取得自然增長。於二零一七年十二月三十一日，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 20.8%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。然而，信託基金管理人亦不時審視現有物業組合並會考慮出售資產。於報告年度內我們把握了機遇，以高於估值約 49.1%的溢價出售海名軒物業，是次出售收益約 299,700,000 港元。出售海名軒物業所得的部分款項已用作償還部分定期貸款，從而泓富產業信託能夠達致更大的融資靈活性。

資產增值

資產增值為泓富產業信託一直以來的主要增長動力。除了應付激烈的競爭外，提升現有物業質素亦可確保租金水平持續增長及資本增值。於報告年度，我們於都會大廈進行了一項資產增值工程。

都會大廈

都會大廈位於紅磡商業樞紐，維港美景一覽無遺。為與新落成甲級寫字樓配套媲美及增加大廈之競爭力，我們已於指定樓層之專用及公用洗手間進行翻新工程。

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	114,841	20,485	135,326	112,226
泓富產業千禧廣場	77,095	14,021	91,116	75,058
創業街 9 號	34,842	4,122	38,964	30,316
商用物業				
海名軒物業（部分）*	4,277	1,479	5,756	4,880
泓富廣場	69,598	584	70,182	53,145
工商綜合物業				
潮流工貿中心	43,343	6,307	49,650	36,316
創富中心（部分）	36,471	3,382	39,853	30,717
工業物業				
新寶中心（部分）	13,438	1,957	15,395	10,942
總計	393,905	52,337	446,242	353,600

* 截至二零一七年三月三日完成出售為止。

收益

於報告年度，收益輕微降至 446,200,000 港元，較二零一六年減少 6,700,000 港元或 1.5%。減少主要因為海名軒物業於二零一七年三月三日出售所帶來之收益減少所致。

物業收入淨額

報告年度內的物業收入淨額為 353,600,000 港元，較二零一六年減少 4,200,000 港元或 1.2%。成本對收益比率為 20.8%。

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 261,500,000 港元，每基金單位分派總額為 0.1780 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 26,400,000 港元（相等於每基金單位 0.0180 港元），均已計入報告年度之綜合損益及其他全面收益表。

於二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日半年度的可分派收入為 127,400,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0865 港元。於二零一七年一月一日至二零一七年六月三十日的中期每基金單位分派為 0.0915 港元。於報告年度之每基金單位分派總額為 0.1780 港元，相當於分派收益率 5.3%⁶。每基金單位分派按年增長 0.2%。

二零一七年七月一日至二零一七年十二月三十一日半年度的分派將於二零一八年四月十三日（星期五）派付。

流動資金及融資

於二零一七年十二月三十一日，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**」）。

⁶ 泓富產業信託於二零一七年十二月二十九日之基金單位收市價 3.34 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。於二零一七年十二月三十一日，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。於二零一七年十二月三十一日，泓富產業信託約 90%（二零一六年十二月三十一日：74%）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。

於二零一七年十二月三十一日，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 21.5%。於二零一七年十二月三十一日，泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 26.0%。

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（二零一六年：仲量聯行有限公司）之專業評估，泓富產業信託之物業組合錄得投資物業重估收益 295,700,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	10,183,000	10,419,000
額外支出	11,303	12,666
投資物業之公平值變動	295,697	345,334
轉撥至分類為持作出售之出售組別資產	-	(594,000)*
年度終結時之公平值	10,490,000	10,183,000

* 金額包括轉撥至分類為持作出售之出售組別資產之海名軒物業 594,000,000 港元。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，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債款融資作抵押。

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 19,662,000 個基金單位（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二零一八年四月三日（星期二）至二零一八年四月四日（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二零一八年三月二十九日（星期四）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。末期分派將於二零一八年四月十三日（星期五）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，於二零一七年十二月三十一日，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二零一八年四月三十日（星期一）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二零一八年五月十一日（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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	3	446,242	452,926
物業管理費用		(10,965)	(10,858)
物業營運支出		(81,677)	(84,221)
物業營運支出總額		(92,642)	(95,079)
物業收入淨額		353,600	357,847
利息收入		5,225	24
管理人費用		(51,954)	(53,426)
信託及其他支出	5	(9,276)	(15,805)
出售物業公司之收益	13	299,695	-
投資物業之公平值變動		295,697	345,334
衍生金融工具之公平值變動		(18,050)	45,242
融資成本	6	(86,775)	(76,115)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利		788,162	603,101
稅項	7	(39,737)	(37,857)
未計與基金單位持有人交易的年內溢利		748,425	565,244
向基金單位持有人分派		(261,533)	(258,362)
扣除與基金單位持有人交易後年內溢利		486,892	306,882
其他全面收益 - 可能於其後分類至損益之項目：			
重新分類對沖儲備至損益		-	1,261
本年度之其他全面收益		-	1,261
扣除與基金單位持有交易後年內全面收益總額		486,892	308,143
可供分派予基金單位持有人之收益		261,533	258,362
每基金單位基本溢利 (港元)	8	0.51	0.39

分派表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
未計與基金單位持有人交易的年內溢利	748,425	565,244
調整：		
管理人費用	50,815	52,280
出售物業公司之收益	(299,695)	-
投資物業之公平值變動	(295,697)	(345,334)
衍生金融工具之公平值變動	18,050	(45,242)
融資成本	26,411	16,997
遞延稅項	13,224	14,417
可分派收入（附註(i)）	<u>261,533</u>	<u>258,362</u>
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 0.0915 港元 （二零一六年：0.0906 港元）（附註(ii)）	134,096	131,372
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0865 港元 （二零一六年：0.0871 港元）（附註(iii)）	127,437	126,990
	<u>261,533</u>	<u>258,362</u>
每基金單位之分派總額（港元）	<u>0.1780</u>	<u>0.1777</u>

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51,954,000港元（二零一六年：53,426,000港元），其中以基金單位方式支付／應付之管理人費用為50,815,000港元（二零一六年：52,280,000港元）（差額1,139,000港元（二零一六年：1,146,000港元）以現金支付）；

- (b) 投資物業之公平值變動295,697,000港元（二零一六年：345,334,000港元），衍生金融工具之公平值變動為18,050,000港元之虧損（二零一六年：45,242,000港元之收益），以及出售物業公司之收益299,695,000港元（二零一六年：無）；
 - (c) 就會計融資成本86,775,000港元（二零一六年：76,115,000港元）減現金融資成本60,364,000港元（二零一六年：59,118,000港元）之差額所作出之調整；及
 - (d) 遞延稅項撥備13,224,000港元（二零一六年：14,417,000港元）。
- (ii) 截至二零一七年六月三十日止六個月的每基金單位之分派為0.0915港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：0.0906港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入134,096,000港元（截至二零一六年六月三十日止六個月：131,372,000港元），除以於二零一七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二零一七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1,465,548,870個基金單位（二零一六年六月三十日：1,449,733,936個基金單位）計算。有關分派已於二零一七年九月十二日派付予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零一七年十二月三十一日止六個月的每基金單位之分派為0.0865港元（截至二零一六年十二月三十一日止六個月：0.0871港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入127,437,000港元（截至二零一六年十二月三十一日止六個月：126,990,000港元），除以於二零一七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1,473,137,260個基金單位（二零一六年十二月三十一日：1,457,894,330個基金單位）計算。

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	10,490,000	10,183,000
衍生金融工具		20,341	38,436
		<u>10,510,341</u>	<u>10,221,436</u>
流動資產			
衍生金融工具		1,528	-
貿易及其他應收款項	9	8,667	39,332
銀行結餘及現金		363,451	72,444
		<u>373,646</u>	<u>111,776</u>
分類為持作出售之出售組別資產	13	-	595,560
流動資產總額		<u>373,646</u>	<u>707,336</u>
資產總額		<u><u>10,883,987</u></u>	<u><u>10,928,772</u></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	56
定期貸款	11	2,303,945	2,833,308
遞延稅項負債		186,669	175,489
		<u>2,492,153</u>	<u>3,008,853</u>
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>2,492,153</u>	<u>3,008,853</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	185,775	212,564
應付關聯公司款項		9,481	7,252
有抵押循環貸款	11	-	20,000
稅項撥備		2,152	1,861
應付管理人費用		13,246	13,562
應付分派		127,437	126,990
		<u>338,091</u>	<u>382,229</u>
與分類為持作出售之出售組別資產直接相關之負債	13	-	21,969
流動負債總額		<u>338,091</u>	<u>404,198</u>

負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		2,830,244	3,413,051
		<hr/>	
基金單位持有人應佔資產淨值		8,053,743	7,515,721
		<hr/>	
已發行基金單位（千個）	12	1,469,395	1,453,669
		<hr/>	
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	14	5.48	5.17
		<hr/>	

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香港財務報告準則之修訂本：

香港會計準則第7號之修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號之修訂本	確認未變動虧損之遞延稅項資產
香港財務報告準則第12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

除下文所述者外，本年度應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表所載之披露事項構成任何重大影響。

香港會計準則第7號之修訂本披露計劃

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本規定實體提供披露事項以使財務報表使用者可評估因融資活動而產生之負債變動，包括現金流量產生之變動及非現

金變動。此外，該等修訂本亦規定，倘金融資產之現金流量或未來現金流量將計入融資活動產生之現金流量，則須提供該等金融資產之變動。

具體而言，該等修訂本規定披露以下情況：(i)融資現金流量產生之變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權產生之變動；(iii)外幣匯率變動之影響；(iv)公平值變動；及(v)其他變動。

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

本集團並無提述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9號	金融工具 ¹
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 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港(國際財務報告準則理事會) 詮釋第22號	外幣交易及預收代價 ¹
香港(國際財務報告準則理事會) 詮釋第23號	不確定性的所得稅處理方法 ²
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 ¹
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 ¹
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 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 ³
香港會計準則第28號之修訂本	聯營公司或合營公司之長期權益 ²
香港會計準則第40號之修訂本	投資物業之轉讓 ¹
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 ¹
香港財務報告準則之修訂本	二零一五年至二零一七年週期之年度改進之一部分 ²

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度生效

³ 於待定日期或之後開始的年度生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度生效

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號引進有關金融資產、金融負債分類及計量、一般對沖會計之規定及金融資產之減值規定。

香港財務報告準則第9號與本集團有關之主要規定載述如下：

於香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產其後均須按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的為收取合約現金流之業務模式內所持有，及合約現金流僅用以支付本金及尚未償還本金利息之債務投資，一般於其後會計期間末按攤銷成本計量。目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有，以及合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，一般按「透過其他全面收入按公平值列賬」之方式計量。所有其他金融資產均於其後會計期間按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以作出不可撤回的選擇，於其他全面收益呈列權益投資（並非持有作買賣）的其後公平值變動，而一般情況下，僅於損益賬確認股息收入。

就金融資產之減值而言，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算，此規定與香港會計準則第39號*金融工具之確認及計量*下按已產生信貸虧損模式計算相反。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

就金融資產之減值而言，信託基金管理人預期採用香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算將會引致信貸虧損提早撥備，而就本集團之按攤銷成本估值之金融資產及其他待本集團採用香港財務報告準則第9號項目之減值撥備並未產生。

根據信託基金管理人之評估，採用預期信貸虧損模式不會對減值虧損之累計金額造成重大影響，因為金額微不足道。信託基金管理人預期，首次應用香港財務報告準則第9號不會造成重大影響，原因是所有其他金融資產及金融負債之計量將繼續與目前根據香港會計準則第39號進行計量之基準相同。

香港財務報告準則第16號租賃

本集團現時認為已收可退回租賃按金139,135,000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。

此外，應用新規定可使上述的計量、呈列及披露方式有變。信託基金管理人預期，將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及其解釋，均不會對本集團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重估金額或公平值計量，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，本集團會重新評估其是否控制被投資方。

當本集團取得附屬公司之控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當本集團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本集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團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。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則該附屬公司之資產及非控股權益（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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
投資物業產生之租金總額：		
租金收入	365,644	369,921
停車場收入	28,261	26,547
	<u>393,905</u>	<u>396,468</u>
租金相關收入	52,337	56,458
	<u>446,242</u>	<u>452,926</u>

(4) 分部資料：

於報告年度，泓富產業信託投資於八項(二零一六年：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、海名軒(部分)(直至其於二零一七年三月三日出售完成為止)、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
香港部分收益	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)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利									788,162

截至二零一六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
香港部分收益	128,006	89,187	39,599	29,660	67,114	46,705	37,535	15,120	452,926
分部溢利	102,294	73,724	31,310	24,225	53,455	33,726	27,996	11,117	357,847
利息收入									24
管理人費用									(53,426)
信託及其他支									(15,805)
投資物業之公平值變動									345,334
衍生金融工具之公平值變動									45,242
融資成本									(76,115)
未計稅項及買基金單位持有人交易的溢利									603,101

(5) 信託及其他支出：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收購開支	-	6,895
核數師費用	272	204
後勤服務費用	64	128
銀行收費	1,700	1,789
法律及專業收費	805	579
公關相關開支	397	303
過戶登記處費用	600	600
信託行政開支	2,323	2,123
受託人費用	3,115	3,184
	<u>9,276</u>	<u>15,805</u>

(6) 融資成本：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
利息支出：		
有抵押定期貸款	58,546	51,982
無抵押定期貸款	18,416	11,686
經利率掉期之利息支出調撥	9,801	11,810
	<u>86,763</u>	<u>75,478</u>
有抵押循環貸款	12	637
	<u>86,775</u>	<u>76,115</u>

(7) 稅項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期稅項	26,910	23,871
過往年度超額撥備	(397)	(431)
遞延稅項	13,224	14,417
	<u>39,737</u>	<u>37,857</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748,425,000港元（二零一六年：565,244,000港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數1,465,575,357個（二零一六年：1,449,792,732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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應收款項	432	1,058
分類為持作出售資產之應收按金	-	30,000
按金及預付款項	8,235	8,274
	<u>8,667</u>	<u>39,332</u>

本集團於報告期間結束時按發票日期呈報之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期至一個月	178	129
兩至三個月	254	929
	<u>432</u>	<u>1,058</u>

(10) 貿易及其他應付款項：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
貿易應付款項	1,495	2,082
已收取作為誠意金之按金	-	30,000
租戶按金		
- 外方	138,356	131,395
- 關連人士	779	774
預收租金		
- 外方	3,589	4,195
其他應付款項	41,556	44,118
	<u>185,775</u>	<u>212,564</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：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
即期至一個月	473	421
兩至三個月	357	1,055
超過三個月	665	606
	<u>1,495</u>	<u>2,082</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以及就持續成本未償付之金額。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 83,245,000 港元（二零一六年：84,789,000 港元）。

(11) 借貸：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
有抵押定期貸款	-	2,070,000
無抵押定期貸款	2,340,000	800,000
銀行融資籌辦費用	(36,055)	(36,692)
	<u>2,303,945</u>	<u>2,833,308</u>
有抵押循環貸款	-	20,000
	<u>2,303,945</u>	<u>2,853,308</u>
應償還賬面值：		
一年內	-	20,000
兩年以上，但不超過五年	2,303,945	2,833,308
	<u>2,303,945</u>	<u>2,853,308</u>

(12) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零一六年一月一日之結餘	1,436,853,915	3,039,570
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>16,815,315</u>	<u>51,843</u>
於二零一六年十二月三十一日之結餘	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	<u>1,469,395,447</u>	<u>3,142,543</u>

(13) 投資物業：

	二零一七年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 十二月三十一日 千港元
公平值		
年初之公平值	10,183,000	10,419,000
額外支出	11,303	12,666
投資物業之公平值變動	295,697	345,334
轉撥至分類為持作出售之出售組別資產	-	(594,000)
年末之公平值	10,490,000	10,183,000

於二零一六年十二月八日，信託基金管理人（以其作為泓富產業信託的管理人身份）與一名獨立第三方（「買方」）就出售海名軒物業（透過出售其控股公司Harbour Champ Limited）簽署意向函。受託人律師收取並持有30,000,000港元款項作為誠意金（分別包括在附註9的分類為持作出售之資產之應收按金，以及附註10的已收取作為誠意金之按金的相應金額）。信託基金管理人認為根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務，於二零一六年十二月三十一日，Harbour Champ Limited之資產及負債應歸類為持作出售。

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）及信託基金管理人與買方訂立相關股份購買協議，此項出售已於二零一七年三月三日以現金代價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）完成出售。此項出售產生之收益約為299,695,000港元。

失去控制權之資產及負債分析：

	於出售日 千港元	二零一六年 千港元
投資物業	594,000	594,000
貿易及其他應收款項	240	114
銀行結餘及現金	-	1,446
貿易及其他應付款項	(10,141)	(10,745)

應付關聯公司款項	-	(825)
遞延稅項負債	(12,443)	(10,399)
已出售資產之淨值 / 資產淨值	<u>571,656</u>	<u>573,591</u>

出售物業公司之收益釐定如下：

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	<u>(571,656)</u>
	<u>299,695</u>

出售所得淨現金流入如下：

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二零一七年十二月三十一日已發行基金單位總數1,469,395,447個（二零一六年十二月三十一日：1,453,669,230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 35,555,000 港元（二零一六年：流動資產淨額 303,138,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 10,545,896,000 港元（二零一六年：10,524,574,000 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。