



## 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 )



Asset Management (Prosperity) Limited

由泓富資產管理有限公司管理

### 截至二零零八年十二月三十一日止年度末期業績公佈

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 ) 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及於二零零八年五月十四日訂立之第三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上市之房地產投資信託基金。泓富產業信託於本港擁有七項多元化高質素商用物業。

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二零零八年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績, 連同二零零七年同期之比較數字如下:

#### 業績摘要

	<u>截至二零零八年</u> <u>十二月三十一日止年度</u>	<u>截至二零零七年</u> <u>十二月三十一日止年度</u>	<u>百分比變化</u> <u>增加 / ( 減少 )</u>
每基金單位分派	0.1268 港元	0.1298 港元	(2.3%)

<u>營運資料</u>	<u>截至二零零八年</u> <u>十二月三十一日止年度</u>	<u>截至二零零七年</u> <u>十二月三十一日止年度</u>	<u>百分比變化</u> <u>增加 / ( 減少 )</u>
收益	263,100,000 港元	244,600,000 港元	7.6%
物業收入淨額	208,700,000 港元	192,800,000 港元	8.2%
成本對收益比率	20.7%	21.2%	(2.4%)
租用率 ( 於十二月三十一日 )	98.5%	98.4%	0.1%
租戶續租率	51.5%	59.5%	(13.4%)
平均每平方呎單位實際租金	14.28 港元	13.38 港元	6.7%

<u>主要財務數字</u>	<u>於二零零八年</u> <u>十二月三十一日</u>	<u>於二零零七年</u> <u>十二月三十一日</u>	<u>百分比變化</u> <u>增加 / (減少)</u>
每基金單位資產淨值	2.15 港元	2.50 港元	(14%)
物業估值	4,839,000,000 港元	5,225,000,000 港元	(7.4%)
資產負債比率 **	36.0%	33.5%	7.5%

\*\* 不包括籌辦費用並根據借貸總額計算

#### 可分派收入

泓富產業信託於二零零八年一月一日至二零零八年十二月三十一日止年度(「報告年度」)可向泓富產業信託基金單位持有人分派之年度可分派收入為 164,516,000 港元。報告年度之年度可分派收入由信託基金管理人計算為相當於泓富產業信託及其附屬公司於該分派期間扣除稅項撥備後之綜合淨溢利 / (虧損)，並作出調整以消除若干調整(定義見信託契約)，包括因利率掉期合約而產生之融資成本 55,017,000 港元(相等於每基金單位 0.0425 港元)(均已計入綜合損益賬)之影響。

#### 分派

按信託基金管理人政策，泓富產業信託將向基金單位持有人分派相等於泓富產業信託截至二零零八年十二月三十一日止財政年度可分派收入 100% 之款項。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，不得少於泓富產業信託年度可分派收入之 90%。

由二零零八年七月一日起至二零零八年十二月三十一日止半年之可分派收入為 75,492,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0578 港元，加上已支付由二零零八年一月一日起至二零零八年六月三十日止六個月之中期每基金單位分派 0.0690 港元，報告年度之每基金單位分派總額為 0.1268 港元，較二零零七年每基金單位分派總額 0.1298 港元減少 2.3%。

由二零零八年七月一日起至二零零八年十二月三十一日止半年之分派將於二零零九年四月二十九日(星期三)支付。

#### 業績

泓富產業信託於報告年度表現理想，收益及物業收入淨額分別繼續按年上升 7.6% 及 8.2%。雖然二零零八年下半年經濟放緩，但在信託基金管理人積極進取的資產管理下，泓富產業信託仍繼續取得自然增長。

本人欣然宣佈，泓富產業信託基金單位持有人可就報告年度獲發每基金單位分派總額 0.1268 港元，按年分派收益率為 14.1%<sup>1</sup>。

#### 市場回顧

於二零零八年上半年，香港經濟維持穩定，而內需及與中國內地進行穩健之貿易亦靠穩。然而，下半年，於美國爆發之次按危機加劇，對世界各地之金融市場釀成負面衝擊。這全球性「金融海嘯」禍及眾多行業及經濟市場，包括本港商廈市場。信貸市場依然緊絀，這對香港各行各業增添財政下調壓力。

未來一年，預期香港寫字樓市場將面對全面下調趨勢。為了在經濟倒退時保持競爭力，各公司將紛紛削減不必要開支、整合資源及精簡人手。不少位於核心商業區租金偏高之租客已遷往租金較低之非核心商業區。雖然普遍預期寫字樓市場之需求將會下滑，但財政穩健之個別租客卻正在擴充寫字樓。

<sup>1</sup> 按泓富產業信託於二零零八年十二月三十一日之基金單位收市價 0.90 港元計算。

於二零零九年，憑藉遍佈全港非核心商業地區策略性位置之優質寫字樓及工商綜合物業，泓富產業信託致力把握非核心商業區之發展趨勢。

#### **營運回顧**

泓富產業信託於整個報告年度均錄得理想業績。於二零零八年，收益較二零零七年增長 7.6%，達到 263,100,000 港元，物業收入淨額較二零零七年上升 8.2% 至 208,700,000 港元。成本對收益比率因而回落至 20.7%。

憑藉積極推動租賃及有效之租客招攬策略，於二零零八年十二月三十一日，物業組合之平均每平方呎單位實際租金由二零零七年增長 6.7% 至每平方呎 14.28 港元，而租用率則升至 98.5%。租戶續租租金方面，租金調升率理想達 22.8%，反映信託基金管理人租賃策略成功。租戶續租率則為 51.5%，但仍相當穩定。

#### **前瞻**

展望未來，預料全球經濟不明朗因素及金融市場波動不穩情況將於二零零九年持續，而香港寫字樓租賃市場短期內將面臨種種挑戰。鑒於香港基礎穩固及與中國內地之強勁後盾，我們預期香港在經濟倒退期間大致上仍具朝氣。

儘管於二零零九年屆滿之租約佔我們物業組合總租金收入 50.6%，但我們已就此積極地採取進取之租賃措施。我們審慎樂觀地相信，信託基金管理人透過實施周詳之業務策略，配合審慎之成本控制、鞏固租客關係及有效之資產增值等舉措，將於未來一年繼續為基金單位持有人帶來合理回報。

#### **致意**

本人謹藉此機會感謝各位董事、服務供應商、合作夥伴及各員工為報告年度之利好增長而忠心耿耿、努力不懈及熱誠盡責。還有，本人向基金單位持有人致謝，感謝閣下對泓富產業信託之一貫支持和信任。

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，二零零九年三月十八日

## 管理層討論及分析

### 營運回顧

泓富產業信託於本港非核心商業區擁有七項多元化之高質素商用物業，包括三座甲級寫字樓、三座工商綜合物業及一座工業物業之全部或一部份，可出租總面積約為 1,215,579 平方呎，另有 407 個車位。

於二零零八年十二月三十一日，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
<b>甲級寫字樓</b>					
都會大廈	紅磡	271,418	98	1,779	99.7%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,053	98.4%
海名軒 (部份)	紅磡	77,021	–	309	100.0%
<b>工商綜合物業</b>					
泓富廣場 (前稱摩登倉)	觀塘	240,000	60	585	97.4%
潮流工貿中心	長沙灣	173,764	79	515	98.7%
創富中心 (部份)	觀塘	149,253	105	445	96.7%
<b>工業物業</b>					
新寶中心 (部份)	新蒲崗	86,168	22	153	100%
<b>總計</b>		<b>1,215,579</b>	<b>407</b>	<b>4,839</b>	<b>98.5%</b>

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。於二零零八年十二月三十一日錄得租用率高達 98.5%，而平均每平方呎單位實際租金按年增長 6.7%，反映租賃策略進取及有效。由於收益增加，加上有效地精簡營運，故成本對收益比率改善至 20.7%。

	租用率(%)	租用率(%)	百分比變化 增加 / (減少)
甲級寫字樓	於二零零八年 十二月三十一日	於二零零七年 十二月三十一日	
都會大廈	99.7	99.3	0.4%
泓富產業千禧廣場	98.4	99.4	(1.0%)
海名軒 (部份)	100.0	100.0	-
<b>工商綜合物業</b>			
泓富廣場 (前稱摩登倉)	97.4	98.6	(1.2%)
潮流工貿中心	98.7	94.7	4.2%
創富中心 (部份)	96.7	100.0	(3.3%)
<b>工業物業</b>			
新寶中心 (部份)	100	95.9	4.3%
<b>物業組合</b>	<b>98.5</b>	<b>98.4</b>	<b>0.1%</b>

## 投資回顧

鑒於目前經濟不明朗，信託基金管理人將採取審慎之收購策略。我們只會考慮整體上對泓富產業信託及基金單位持有人有利之收購目標。於五月，泓富產業信託獲得基金單位持有人批准，擴展其收購範圍至投資於寫字樓、商業及零售物業，且無地域限制。於七月，泓富產業信託解除其利率掉期合約安排，向基金單位持有人傳遞撇除財務技巧的淨回報。上述措施讓信託基金管理人把握更多投資機會，透過收購可提升收益率之項目以促進增長。

## 財務回顧

組合內的各项物業於報告年度收益及物業收入淨額概述如下：

	營業額 千港元	租金相關收入 千港元	收益 千港元	物業收入淨額 千港元
<b>甲級寫字樓</b>				
都會大廈	72,728	15,981	88,709	73,084
泓富產業千禧廣場	39,697	11,735	51,432	39,230
海名軒 (部份)	14,326	2,161	16,487	14,578
<b>工商綜合物業</b>				
泓富廣場 (前稱摩登倉)	35,950	569	36,519	28,122
潮流工貿中心	27,059	6,026	33,085	25,716
創富中心 (部份)	22,884	3,142	26,026	20,240
<b>工業物業</b>				
新寶中心 (部份)	9,226	1,662	10,888	7,707
<b>總計</b>	<u>221,870</u>	<u>41,276</u>	<u>263,146</u>	<u>208,677</u>

### 收益

報告年度內收益改善至 263,100,000 港元，比二零零七年超出 18,500,000 港元或 7.6%。

收益包括租金及停車場收入 221,900,000 港元，加上租金相關收入 41,200,000 港元。租金及停車場收入比二零零七年多 16,000,000 港元或 7.8%。上升原因主要由於有效及進取的租賃管理制度，導致整體平均單位實際租金有所增長。

### 物業收入淨額

物業收入淨額為 208,700,000 港元，比二零零七年多 15,900,000 港元或 8.2%。成本對收益比率由二零零七年之 21.2% 改善至 20.7%。改善主要由於收益增加及信託基金管理人有效之成本控制措施。

### 流動資金及融資

於二零零八年十二月三十一日，泓富產業信託之貸款融資為 19 億港元，當中包括一項 17.7 億港元之定期貸款融資及一項 1.3 億港元之循環信貸融資，年期均為五年，於二零一零年十二月十六日到期。定期貸款融資已於上市日全部提取，而於二零零八年十二月三十一日，概無循環信貸融資被提取。全數定期貸款融資須於提取日期後五年內償還。循環信貸融資須於每個到期日償還並可於到期時再提取。

定期貸款融資及循環信貸融資均採用浮動利率計息。為對沖定期貸款之利率波動，泓富產業信託之融資公司已就相等於 17.7 億港元之名義總額訂立利率掉期協議，於上市日生效。於二零零八年七月，泓富產業信託訂立協議解除利率掉期合約安排，於二零零八年七月十日生效，總代價約為 71,000,000 港元。

信託基金管理人繼續留意利率變動，而於二零零八年下半年，泓富產業信託通過其融資公司訂立三份獨立之基本型利率掉期協議，為其全部17.7億港元定期貸款釐定利率，直至二零一零年十二月十六日。訂立以上利率掉期協議後，定期貸款之加權平均掉期利率（不包括0.49%的息差）為2.472%。於二零零八年十二月三十一日，泓富產業信託借貸總額（不包括籌辦費用）佔資產總額之百分比為36.0%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為44.6%。

於二零零八年十二月三十一日，泓富產業信託之現金結餘為67,200,000港元及可動用之循環信貸融資約1.3億港元，具備充裕財務資源以應付其承擔及營運資金需要。

### **資產負債表摘要**

#### **投資物業及物業估值**

截至二零零八年十二月三十一日止年度，根據獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（二零零七年：萊坊測計師行有限公司）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蝕398,400,000港元。公平值之變動載於下表：

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
財政年度開始時之公平值	5,225,000	4,864,000
收購	-	43,403
額外支出	12,406	7,760
年內公平值之（減少）/ 增加	(398,406)	309,837
年度終結時之公平值	<u>4,839,000</u>	<u>5,225,000</u>

#### **資產之抵押**

於二零零八年十二月三十一日，泓富產業信託賬面總值為4,799,000,000港元之七項物業已為泓富產業信託之融資公司銀行貸款融資作抵押。

泓富產業信託及其附屬公司已為19億港元之貸款融資（包括一項17.7億港元之定期貸款融資及一項1.3億港元之循環信貸融資）提供擔保。

#### **僱員**

泓富產業信託由信託基金管理人管理，本身並未聘用任何員工。

#### **基金單位之購回、出售或贖回**

於報告年度，除信託基金管理人出售22,201,000個基金單位作為支付信託基金管理人費用外，泓富產業信託或泓富產業信託之附屬公司並無購回、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規範及程序。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」），遵例手冊載列主要過程、系統及措施，以及為遵從所有適用規例及法例將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份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規定。

## 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二零零九年四月二十日（星期一）至二零零九年四月二十三日（星期四）（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二零零九年四月十七日（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。末期分派將於二零零九年四月二十九日（星期三）派付。

## 全年業績審閱

泓富產業信託於報告年度之全年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，於二零零八年十二月三十一日，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

泓富產業信託有關報告年度之年報將於二零零九年四月三十日（星期四）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二零零九年五月二十日（星期三）召開。週年大會之通告將於適當時候根據信託契約之規定予以公佈及向基金單位持有人寄發。

## 綜合損益賬

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	3	221,870	205,861
租金相關收入		41,276	38,767
<b>收益</b>		<b>263,146</b>	<b>244,628</b>
物業管理費		(6,142)	(5,676)
物業營運支出		(48,327)	(46,172)
物業營運支出總額		(54,469)	(51,848)
<b>物業收入淨額</b>		<b>208,677</b>	<b>192,780</b>
利息收入		543	693
管理人費用		(27,197)	(25,986)
信託及其他支出		(8,364)	(10,379)
投資物業公平值之(減少)/增加		(398,406)	309,837
融資成本	5	(91,183)	(85,931)
<b>扣除稅項及與基金單位持有人交易前(虧損)/溢利</b>		<b>(315,930)</b>	<b>381,014</b>
稅項	6	58,708	(54,002)
<b>扣除與基金單位持有人交易前年內(虧損)/溢利</b>		<b>(257,222)</b>	<b>327,012</b>
每基金單位(虧損)/盈利及每基金單位攤薄後(虧損) / 盈利(港元)	7	(0.20)	0.26



## 分派表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
扣除與基金單位持有人交易前年內 (虧損) / 溢利	(257,222)	327,012
<b>非現金項目之調整：</b>		
管理人費用	27,151	25,875
投資物業公平值之減少 / (增加)	398,406	(309,837)
融資成本	55,017	68,675
遞延稅項	(58,836)	54,002
<b>可分派收入 (附註(i))</b>	<b>164,516</b>	<b>165,727</b>
<b>向基金單位持有人分派：</b>		
截至六月三十日止六個月每基金單位 0.0690 港元 (二零零七年：0.0639 港元) (附註(ii))	89,024	81,331
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0578 港元 (二零零七年：0.0659 港元) (附註(iii))	75,492	84,396
	<b>164,516</b>	<b>165,727</b>
<b>每基金單位之分派總額 (港元)</b>	<b>0.1268</b>	<b>0.1298</b>

附註：

- (i) 本年度調整項目包括：
- (a) 管理人費用總額為 27,197,000 港元 (二零零七年：25,986,000 港元)，其中以基金單位方式支付管理人費用為 27,151,000 港元 (二零零七年：25,875,000 港元) (差額 46,000 港元 (二零零七年：111,000 港元) 以現金支付)；
- (b) 投資物業公平值減少 398,406,000 港元 (二零零七年：增加 309,837,000 港元)；
- (c) 調整為會計融資成本 91,183,000 港元 (二零零七年：85,931,000 港元) 減現金融資成本 36,166,000 港元 (二零零七年：17,256,000 港元) 之差額；及
- (d) 遞延稅項撥回 58,836,000 港元 (二零零七年：遞延稅項撥備 54,002,000 港元)。

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，並作出調整以消除若干調整 (定義見信託契約) 之影響，並已記入有關財政年度之綜合損益賬。

- (ii) 截至二零零八年六月三十日止半年之每基金單位之分派 0.0690 港元 (二零零七年：0.0639 港元)，乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入 89,024,000 港元 (二零零七年：81,331,000 港元)，及於二零零八年六月三十日之基金單位加上分派期間後向信託基金管理人發行之基金單位數目作為二零零八年第二季度之管理人費用之 1,289,519,568 個基金單位 (二零零七年：1,272,267,245 個) 計算。分派已於二零零八年十月二十八日分派予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零零八年十二月三十一日止半年之每基金單位之分派 0.0578 港元 (二零零七年：0.0659 港元)，乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入 75,492,000 港元 (二零零七年：84,396,000 港元)，及於二零零八年十二月三十一日之基金單位加上分派期間後向信託基金管理人發行之基金單位數目作為相關分派年度之最後季度之管理人費用之 1,305,921,359 個基金單位 (二零零七年：1,280,666,612 個) 計算。

## 綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		4,839,000	5,225,000
衍生金融工具		-	108,288
非流動資產總額		4,839,000	5,333,288
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	8	8,870	7,856
可退回稅項		302	302
銀行結餘及現金		67,154	23,854
流動資產總額		76,326	32,012
<b>資產總額</b>		4,915,326	5,365,300
<b>非流動負債 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>			
衍生金融工具		32,505	-
有抵押定期貸款		1,761,893	1,758,266
遞延稅項負債		191,712	250,548
非流動負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		1,986,110	2,008,814
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	115,015	95,986
應付相關公司款項		7,307	6,332
有抵押循環貸款		-	25,000
稅項撥備		97	-
應付管理人費用		6,392	6,719
應付分派		75,492	84,396
流動負債總額		204,303	218,433
<b>負債總額 (不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		2,190,413	2,227,247
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		2,724,913	3,138,053
<b>已發行基金單位 (千個)</b>	10	1,298,654	1,276,453
<b>每基金單位資產淨值 (港元)</b>	11	2.15	2.50

附註

(1) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，泓富產業信託已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之現正生效或已生效之修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融資產之重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第12號	服務特許權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第14號	香港會計準則第19號 - 界定福利資產之限額、 最低資金規定及其相互關係

採納新香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。因此，毋須作出前一期間調整。

泓富產業信託並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則之發展 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第32號及1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂本）	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	企業合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具之披露修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	業務分部 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第15號	房地產建築協議 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第16號	對沖海外業務淨投資 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第18號	轉讓客戶資產 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 對於二零零九年七月一日或之後進行之轉讓生效

應用香港會計準則第1號導致財務報表之主要報表呈列改變。

採用香港會計準則第32號及1號(修訂本)將影響泓富產業信託所發行之基金單位於財務報表之呈列及會計處理。現正評估此等修訂對泓富產業信託之業績及財務狀況造成之影響。

若企業合併之收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當日或之後，則應用香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響有關會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司擁有附屬公司股權變動之會計處理。信託基金管理人預期，應用其他新及經修訂準則、修訂或詮釋不會對泓富產業信託之業績及財務狀況產生重大影響。

## (2) 主要會計政策

### 財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表亦包括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》附錄C以及《聯交所證券上市規則》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除外，如年報所載之會計政策所解釋，投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。

### 綜合賬目基準

綜合財務報表包含泓富產業信託及由泓富產業信託控制之附屬公司之財務報表。當泓富產業信託有權管理附屬公司之財務及經營政策以從附屬公司之活動中獲益時，即視為獲得控制權。期內收購或出售之附屬公司之業績，自收購有效日期起或截至出售有效日期止(按合適者而定)列入綜合損益賬。所有重大公司間交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

(3) 泓富產業信託之營業額如下：

	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
租金收入	205,634	190,512
停車場收入	16,236	15,349
	<u>221,870</u>	<u>205,861</u>

(4) 業務及地區分部

年內，泓富產業信託之唯一主要業務為擁有及投資位於香港之工業、寫字樓及商用物業組合，因此並無呈列業務及地區分部分析。

(5) 融資成本：

	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
利息支出：		
– 有抵押定期貸款	58,462	87,848
撇除對沖儲備	19,242	-
經現金流對沖之利息支出調撥	13,214	(3,140)
	<u>90,918</u>	<u>84,708</u>
– 有抵押循環貸款	265	1,223
	<u>91,183</u>	<u>85,931</u>

- (6) 於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《2008 年收入條例草案》，將企業利得稅稅率由 17.5% 調低至 16.5%，自二零零八年至二零零九年課稅年度開始生效。因此，香港利得稅按年內估計應課稅溢利 16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。泓富產業信託若干附屬公司毋須計提香港利得稅撥備，原因是此等附屬公司於年內並無任何應課稅溢利，或應課稅溢利已全數被以往年度之稅項虧損所抵銷。遞延稅項乃採用現行適用稅率就暫時性差異作出撥備。

	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
即期稅項	128	-
遞延稅項	(58,836)	54,002
	<u>(58,708)</u>	<u>54,002</u>

- (7) 每基金單位虧損乃根據於年內虧損 (扣除與基金單位持有人交易前) 257,222,000 港元 (二零零七年：溢利 327,012,000 港元) 除以年內已發行基金單位之加權平均數 1,286,663,207 個 (二零零七年：1,269,189,951 個) 基金單位計算。每基金單位攤薄虧損乃根據於年內虧損 (扣除與基金單位持有人交易前) 257,222,000

港元 ( 二零零七年 : 溢利 327,012,000 港元 ) 除以潛在基金單位之加權平均數 ( 作為管理人費用發行之基金單位 ) 1,291,694,000 個 ( 二零零七年 : 1,272,498,124 個 ) 計算。

(8) 於結算日之貿易及其他應收款項如下 :

	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
貿易應收款項	1,067	504
按金及預付款項	7,743	7,352
其他應收款項	60	-
	<u>8,870</u>	<u>7,856</u>

泓富產業信託於結算日之貿易應收款項賬齡分析如下 :

	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
即期至一個月	945	503
二至三個月	93	1
超過三個月	29	-
	<u>1,067</u>	<u>504</u>

泓富產業信託沿用既定之信貸政策。租金收入收款受到密切監察以盡量減低與此等應收款項有關之任何信貸風險。

(9) 於結算日之貿易及其他應付款項如下 :

	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
貿易應付款項	491	1,292
租戶按金		
- 外方	76,197	65,604
- 相關人士	390	1,105
預收租金 - 外方	1,231	2,210
其他應付款項	36,706	25,775
	<u>115,015</u>	<u>95,986</u>

泓富產業信託於結算日之貿易應付款項賬齡分析如下 :

	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
即期至一個月	38	75
二至三個月	152	1,070
超過三個月	301	147
	<u>491</u>	<u>1,292</u>

(10) 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於二零零八年一月一日之結餘	1,276,453,338	2,746,240
年內為支付管理人之基本費用及浮動費用而發行之新基金單位	22,201,072	27,458
於二零零八年十二月三十一日之結餘	<u>1,298,654,410</u>	<u>2,773,698</u>

(11) 每基金單位之資產淨值乃根據泓富產業信託之資產淨值（不包括對沖儲備）計算，而用以計算每基金單位資產淨值之基金單位總數為 1,298,654,410 個（二零零七年：1,276,453,338 個）。

(12) 於結算日，泓富產業信託之流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為 127,977,000 港元（二零零七年：186,421,000 港元），而泓富產業信託之總資產減流動負債為 4,711,023,000 港元（二零零七年：5,146,867,000 港元）。

(13) 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。

(14) 業績已由披露委員會與審核委員會進行審閱。

於本公佈日期，信託基金管理人董事包括非執行董事趙國雄先生（主席）、林惠璋先生及馬勵志先生；執行董事徐英略先生；及獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。