

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀約或提呈。

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（「聯交所」）對本公佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分內容而產生或因依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



### 截至二零零九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二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零零八年同期之比較數字如下：

#### 業績摘要

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 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	0.1098 港元	0.1268 港元	(13.4%)

營運資料	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／(減少)
收益	263,600,000 港元	263,100,000 港元	0.2%
物業收入淨額	206,900,000 港元	208,700,000 港元	(0.9%)
成本對收益比率	21.5%	20.7%	3.9%
租用率(於十二月三十一日)	97.4%	98.5%	(1.1%)
租戶續租率	61.8%	51.5%	20.0%
平均單位實際租金	每平方呎 14.92 港元	每平方呎 14.28 港元	4.5%

主要財務數字	於二零零九年 十二月三十一日	於二零零八年 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	2.34 港元	2.15 港元	8.8%
物業估值	5,256,000,000 港元	4,839,000,000 港元	8.6%
資產負債比率 **	33.3%	36.0%	(7.5%)

\*\* 不包括籌辦費用並根據借貸總額計算

#### 可分派收入

泓富產業信託於二零零九年一月一日至二零零九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 145,400,000 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 29,100,000 港元(相等於每基金單位 0.022 港元)(均已計入綜合收益表)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二零零九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%。

由二零零九年七月一日起至二零零九年十二月三十一日止半年之可分派收入為 72,300,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0544 港元，加上已支付由二零零九年一月一日起至二零零九年六月三十日止六個月之中期每基金單位分派 0.0554 港元，報告年度之每基金單位分派總額為 0.1098 港元，按年分派收益率為 8.3%<sup>1</sup>。每基金單位分派總額按

<sup>1</sup>按二零零九年十二月三十一日收市價\$1.33 計算

年(「按年」)下降 13.4%，主要由於在二零零八年七月把利率掉期平倉，而於本報告年度產生額外現金融資成本 16,300,000 港元。

由二零零九年七月一日起至二零零九年十二月三十一日止半年之分派將於二零一零年四月二十二日(星期四)派付。

## 市場回顧

二零零八年全球金融危機帶來之經濟動蕩持續至二零零九年初。踏入二零零九年第二季，首次出現經濟復甦跡象。雖然在世界不同地區及不同行業之復甦步伐不盡相同，香港經濟在對抗金融風暴之能力似乎勝於多個歐美國家。

中國內地之恢復經濟秩序方面擔當了重要角色，中央政府果斷地推出人民幣四萬億元之全國性金融刺激方案。二零零九年中國國內生產總值增長率維持於 8.7%，與金融海嘯前比較毫不遜色。

受全球經濟於二零零九年下半年全面復甦之樂觀情緒日益高漲推動，投資者信心轉強，市場氣氛有所改善，各地股市均呈現強勁反彈。

在香港，二零零九年下半年股市及樓市同時大幅回升。本港房地產業繼續受惠於低息環境及市場資金充裕。利率跌至近十年新低，並預期在二零一零年大部分時間仍處於低水平。因此，泓富產業信託資本開支的融資成本將會下降，同時開拓更多機會進行債務融資收購以促進增長。

隨著全球經濟持續復甦，近月貿易及服務行業亦開始恢復動力，刺激香港之工商物業需求上升。泓富產業信託旗下物業之位置優越，可充分把握預測需求回升帶來之契機。

## 營運回顧

儘管二零零九年上半年經濟狀況充滿挑戰，泓富產業信託於報告年度仍錄得令人鼓舞的業績。於二零零九年，總收益及物業收入淨額分別達 263,600,000 港元及 206,900,000 港元。

於二零零九年十二月三十一日，泓富產業信託物業組合租用率為 97.4%，平均每平方呎單位實際租金按年增長 4.5% 至每平方呎 14.92 港元。

儘管面對市場挑戰，泓富產業信託成功錄得租金調升率 4.3%。此外，泓富產業信託的租戶續租率亦達到可觀的 61.8% 水平。此等理想成績是泓富產業信託的積極管理方針、有效租務策略及與租戶密切業務關係所致。

年內，泓富產業信託響應綠化市區環境運動，於泓富廣場設立環保空中花園。信託基金管理人將繼續善用資源，把受忽略之空間更改作有價值的資產，為泓富產業信託的資產增值。

## 前瞻

隨著新年代的來臨，我們相信亞洲地區的經濟在中國帶領下，正在步向復甦的坦途。然而，復甦之路仍不免會遇到挑戰與考驗。信託基金管理人將繼續採取審慎態度，運用睿智管理泓富產業信託。

透過積極進取之租務策略，我們有信心租用率將逐漸回復至金融危機前之最高水平。憑藉周詳的資產增值計劃、積極向前的業務策略，配合審慎的成本控制、鞏固租戶關係和有效的資產增值措施，我們將致力於未來數年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、管理團隊、物業經理、服務供應商及合作夥伴在過去一年為泓富產業信託作出寶貴貢獻。最後，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信賴和信任。

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，二零一零年三月十九日

## 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，另有合共 407 個車位。

於二零零九年十二月三十一日，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	1,931	98.5%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,118	98.6%
海名軒（部份）	紅磡	77,021	-	318	100.0%
<b>工商綜合物業</b>					
泓富廣場	觀塘	240,000	60	670	96.5%
潮流工貿中心	長沙灣	173,764	79	561	93.8%
創富中心（部份）	觀塘	149,253	105	481	98.0%
<b>工業物業</b>					
新寶中心（部份）	新蒲崗	86,168	22	177	97.2%
<b>總計</b>		<b>1,215,579</b>	<b>407</b>	<b>5,256</b>	<b>97.4%</b>

憑藉信託基金管理人專業管理知識，泓富產業信託於報告年度取得自然增長。於二零零九年十二月三十一日錄得租用率高達 97.4%，而平均每平方呎單位實際租金按年增長 4.5%，反映我們採取之租賃策略進取及有效。由於收益增加，加上有效地精簡營運，故成本對收益比率維持於 21.5% 之相對較低水平。

	租用率(%)	租用率(%)	百分比變化 增加／(減少)
甲級寫字樓	於二零零九年 十二月三十一日	於二零零八年 十二月三十一日	
都會大廈	98.5	99.7	(1.2%)
泓富產業千禧廣場	98.6	98.4	0.2%
海名軒（部份）	100.0	100.0	-
<b>工商綜合物業</b>			
泓富廣場	96.5	97.4	(0.9%)
潮流工貿中心	93.8	98.7	(5.0%)

創富中心（部份）	98.0	96.7	1.3%
<b>工業物業</b>			
新寶中心（部份）	97.2	100	(2.8%)
<b>物業組合</b>	<b>97.4</b>	<b>98.5</b>	<b>(1.1%)</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，並僅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。於二零零八年五月，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寫字樓、商業及零售物業，且無地域限制。現時，信託基金管理人能夠在合適之機會來臨時，靈活地把握投資機會，促進增長。

### 資產增值

提供優質之租賃空間，取得持續租金增長是信託基金管理人確立已久之策略。為達到此目標，我們一直規劃及執行多項大規模資產增值措施。例如在二零零九年，泓富廣場及都會大廈均進行了大型裝修工程。在二零一零年，我們會繼續採取各項措施，加強整體物業組合之吸引力，並會謹慎規劃回本期。

### 展望

自二零零五年十二月十六日上市以來，憑藉其努力不懈之精神，泓富產業信託管理之物業組合均取得豐厚回報。有賴 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 為信託基金之物業組合提供租賃及管理服務，信託基金管理人於二零一零年將會運用我們在專業管理方面之專長，為基金單位持有人創造合理回報。

### 財務回顧

組合內之各項物業於報告年度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
<b>甲級寫字樓</b>				
都會大廈	70,052	17,881	87,933	69,268
泓富產業千禧廣場	39,487	10,774	50,261	37,346
海名軒（部份）	16,637	2,161	18,798	16,616
<b>工商綜合物業</b>				
泓富廣場	37,795	415	38,210	29,472
潮流工貿中心	26,814	5,731	32,545	26,695
創富中心（部份）	22,411	2,619	25,030	19,120

## 工業物業

新寶中心（部份）	9,248	1,599	10,847	8,383
<b>總計</b>	<b>222,444</b>	<b>41,180</b>	<b>263,624</b>	<b>206,900</b>

## 收益

報告年度內收益為 263,600,000 港元。收益包括租金及停車場收入 222,400,000 港元，加上租金相關收入 41,200,000 港元。租金及停車場收入比二零零八年多 600,000 港元或 0.2%。

## 物業收入淨額

物業收入淨額為 206,900,000 港元而成本對收益比率則為 21.5%。信託基金管理人繼續執行有效之成本控制措施。

## 流動資金及融資

於二零零九年十二月三十一日，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，而於二零零九年十二月三十一日，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分別訂立三份基本型利率掉期協議，為其全部 17.7 億港元定期貸款釐定直至二零一零年十二月十六日的利率，加權平均掉期利率（不包括 0.49% 之息差）為 2.472%。

於二零零九年十二月三十一日，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 33.3%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 42.7%。

考慮到投資物業之價值、現時可動用之銀行融資及泓富產業信託之內部財務資源，泓富產業信託有足夠財務資源應付承擔及日常營運資金需要。

## **資產負債表摘要**

### **投資物業及物業估值**

截至二零零九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 405,200,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
財政年度開始時之公平值	4,839,000	5,225,000
額外支出	11,840	12,406
年內公平值之增加／（減少）	405,160	(398,406)
年度終結時之公平值	5,256,000	4,839,000

## **資產之抵押**

於二零零九年十二月三十一日，泓富產業信託賬面總值為 5,212,000,000 港元之若干投資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 24,927,000 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規範及程序。信託基金管理人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二零一零年四月十三日（星期二）至二零一零年四月十六日（星期五）（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二零一零年四月十二日（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。末期分派將於二零一零年四月二十二日（星期四）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，於二零零九年十二月三十一日，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二零一零年四月三十日（星期五）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二零一零年五月三日（星期一）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。

## 綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	3	263,624	263,146
物業管理費		(6,169)	(6,142)
物業營運支出		(50,555)	(48,327)
物業營運支出總額		(56,724)	(54,469)
<b>物業收入淨額</b>		<b>206,900</b>	<b>208,677</b>
利息收入		148	543
管理人費用		(26,080)	(27,197)
信託及其他支出		(7,344)	(8,364)
投資物業公平值之增加(減少)		405,160	(398,406)
融資成本	5	(81,518)	(91,183)
<b>扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利(虧損)</b>		<b>497,266</b>	<b>(315,930)</b>
稅項	6	(75,439)	58,708
<b>扣除與基金單位持有人交易前年內溢利(虧損)</b>		<b>421,827</b>	<b>(257,222)</b>
向基金單位持有人分派		(145,365)	(164,516)
<b>扣除與基金單位持有人交易後期內溢利(虧損)</b>		<b>276,462</b>	<b>(421,738)</b>
<b>其他全面收益(費用)</b>			
現金流對沖之公平值變動		(2,847)	(38,102)
就現金流對沖作出重新分類調整		25,111	19,242
<b>其他全面收益(費用)總額</b>		<b>22,264</b>	<b>(18,860)</b>
<b>扣除與基金單位持有人交易後年內全面收益(開支)總額</b>		<b>298,726</b>	<b>(440,598)</b>
<b>可供分派予基金單位持有人之收益</b>		<b>145,365</b>	<b>164,516</b>
<b>每基金單位盈利(虧損)及每基金單位攤薄後盈利(虧損)</b> (港元)	7	<b>0.32</b>	<b>(0.20)</b>

## 分派表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
扣除與基金單位持有人交易前年內溢利（虧損）	421,827	(257,222)
<b>調整：</b>		
管理人費用	26,034	27,151
投資物業公平值之（增加）減少	(405,160)	398,406
融資成本	29,091	55,017
遞延稅項	73,573	(58,836)
<b>可分派收入（附註(i)）</b>	<b>145,365</b>	<b>164,516</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 0.0554 港元 （二零零八年：0.0690 港元）（附註(ii)）	73,065	89,024
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0544 港元 （二零零八年：0.0578 港元）（附註(iii)）	72,300	75,492
	<b>145,365</b>	<b>164,516</b>
<b>每基金單位之分派總額（港元）</b>	<b>0.1098</b>	<b>0.1268</b>

附註：

(i) 本年度調整項目包括：

- 管理人費用總額為 26,034,000 港元（二零零八年：27,151,000 港元），其中以基金單位方式支付管理人費用為 26,080,000 港元（二零零八年：27,197,000 港元）（差額 46,000 港元（二零零八年：46,000 港元）以現金支付）；
- 投資物業公平值增加 405,160,000 港元（二零零八年：減少 398,406,000 港元）；
- 調整為會計融資成本 81,518,000 港元（二零零八年：91,183,000 港元）減現金融資成本 52,427,000 港元（二零零八年：36,166,000 港元）之差額；及
- 遞延稅項撥備 73,573,000 港元（二零零八年：遞延稅項撥回 58,836,000 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全面收益表。

- (ii) 截至二零零九年六月三十日止六個月之每基金單位之分派 0.0554 港元（二零零八年：0.0690 港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入 73,065,000 港元（二零零八年：89,024,000 港元），及於二零零九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二零零九年第二季度之管理人費用之 1,318,720,913 個基金單位（二零零八年：1,289,519,568 個）計算。分派已於二零零九年十月二十七日分派予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零零九年十二月三十一日止六個月之每基金單位之分派 0.0544 港元（二零零八年：0.0578 港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入 72,300,000 港元（二零零八年：75,492,000 港元），及於二零零九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 1,328,682,612 個基金單位（二零零八年：1,305,921,359 個）計算。

## 綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		5,256,000	4,839,000
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	8	8,235	8,870
可退回稅項		393	302
銀行結餘及現金		53,373	67,154
流動資產總值		62,001	76,326
<b>資產總值</b>		<b>5,318,001</b>	<b>4,915,326</b>
<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	10	-	1,761,893
遞延稅項負債		265,285	191,712
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		265,285	1,986,110
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	114,858	115,015
應付相關公司款項		6,920	7,307
有抵押定期貸款	10	1,765,873	-
衍生金融工具		35,352	-
稅項撥備		1,347	97
應付管理人費用		6,835	6,392
應付分派		72,300	75,492
流動負債總額		2,003,485	204,303
<b>負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）</b>		<b>2,268,770</b>	<b>2,190,413</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>3,049,231</b>	<b>2,724,913</b>

已發行基金單位（千個）	11	1,323,582	1,298,654
		<hr/> <hr/>	
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值（港元）	12	2.34	2.15
		<hr/> <hr/>	

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新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂本）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任
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
香港財務報告準則第2號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具之披露改進
香港財務報告準則第8號	業務分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第9號 及香港會計準則第39號（修訂本）	嵌入式衍生工具
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
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
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	轉讓客戶資產
香港財務報告準則（修訂本）	在二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改善，惟香港財務報告準則第5號之修訂除外，有關修訂於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
香港財務報告準則（修訂本）	在二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改善，內容有關香港會計準則第39號第80段之修訂

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對泓富產業信託現時及過往之會計期間之綜合財務報表概無重大影響。

新訂及經修訂香港財務報告準則僅影響呈列及披露。

**香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）財務報表之呈列**

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入多項詞彙變動（包括修訂財務報表之標題），並改變財務報表之呈列方式及內容。

**香港財務報告準則第8號業務分部**

香港財務報告準則第8號為有關披露之準則，導致須呈報泓富產業信託之可報告分部以及分部損益、分部資產及分部負債之計量基準有所變動。

**香港會計準則第32號金融工具之修訂：呈列—可沽售金融工具及清盤時產生之責任（「香港會計準則第32號（修訂本）」）**

香港會計準則第32號（修訂本）規定倘實體之工具（或工具的組成部份）對該實體施加責任，僅可於清盤時方可按比例向持有人交付實體的淨資產，則在符合若干特定準則下，該等工具或組成部份應作為權益呈列。信託基金管理人已對該修訂作出考慮，並認為由於會分類為權益的組成部份為數很小，故香港會計準則第32號（修訂本）對發行予基金單位持有人的基金單位的會計處理方法並無重大影響。因此，繼續將基金單位分類為金融負債，代表泓富產業信託須向基金單位持有人分派不少於泓富產業信託可分派收入之90%的責任。

**金融工具披露改善**

**（香港財務報告準則第7號（修訂本）金融工具：披露）**

香港財務報告準則第7號擴大以公平值計量的金融工具公平值計量所需的披露。該等修訂本亦擴大及修訂流動資金風險所需披露。根據該等修訂本所載的過渡條文，泓富產業信託並無提供經擴大披露事項的比較資料。

泓富產業信託並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	作為對二零零八年香港財務報告準則之改善之一部份之香港財務報告準則第5號修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則之改善 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號（經修訂）	關連方披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號（修訂本）	供股之分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納準則之企業之額外豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第7號對首次採納之企業披露比較數字之有限度豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算及以股份為基礎之付款交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號（經修訂）	企業合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第14號（修訂本）	最低資金規定之預付款 <sup>6</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>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號	以股本工具消除金融負債 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 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> 該等修訂於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>7</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

信託基金管理人預期應用新訂及經修訂之準則、修訂或詮釋不會對泓富產業信託之綜合財務報表構成重大影響。

## (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。

信託基金管理人認為，考慮到投資物業之價值、現時可動用之銀行融資及泓富產業信託之內部財務資源，泓富產業信託現時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要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

### 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）列入綜合全面收益表。所有重大公司間交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

(3) 收益：

	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
投資物業產生之資金總額：		
租金收入	206,794	205,634
停車場收入	15,650	16,236
	<u>222,444</u>	<u>221,870</u>
租金相關收入	41,180	41,276
	<u>263,624</u>	<u>263,146</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。

(5) 融資成本：

	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
利息支出：		
有抵押定期貸款	24,595	58,462
撇除對沖儲備	25,111	19,242
經現金流對沖之利息支出調撥	31,812	13,214
	<u>81,518</u>	<u>90,918</u>
有抵押循環貸款	-	265
	<u>81,518</u>	<u>91,183</u>

(6) 稅項：

	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
即期稅項	1,866	128
遞延稅項	73,573	(58,836)
	<u>75,439</u>	<u>(58,708)</u>

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% 計算。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。

- (7) 每基金單位盈利根據扣除與基金單位持有人交易前年內溢利 421,827,000 港元（二零零八年：虧損 257,222,000 港元）及年內已發行基金單位之加權平均數 1,313,406,331 個（二零零八年：1,286,663,207 個）基金單位計算。每基金單位攤薄盈利乃根據扣除與基金單位持有人交易前年內溢利 421,827,000 港元（二零零八年：虧損 257,222,000 港元）及年內已發行基金單位之加權平均數 1,313,406,331 個（二零零八年：1,286,663,207 個），連同潛在基金單位（就管理人費用發行之 612,832 個基金單位）之影響，合共 1,314,019,163 個（二零零八年：1,291,694,000 個）基金單位計算。

- (8) 貿易及其他應收款項：

	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
貿易應收款項	773	1,067
按金及預付款項	7,462	7,743
其他應收款項	-	60
	<u>8,235</u>	<u>8,870</u>

泓富產業信託之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
即期至一個月	686	945
二至三個月	87	93
超過三個月	-	29
	<u>773</u>	<u>1,067</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) 貿易及其他應付款項：

	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
貿易應付款項	2,453	491
租戶按金		
－外方	72,660	76,197
－相關人士	460	390
預收租金－外方	1,876	1,231
其他應付款項	37,409	36,706
	<u>114,858</u>	<u>115,015</u>

泓富產業信託之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期至一個月	998	38
二至三個月	1,063	152
超過三個月	392	301
	<u>2,453</u>	<u>491</u>

(10) 有抵押定期貸款：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
有抵押定期貸款	1,770,000	1,770,000
初期費用	(4,127)	(8,107)
	<u>1,765,873</u>	<u>1,761,893</u>
須於一年內償還	(1,765,873)	-
	<u>-</u>	<u>1,761,893</u>

(11) 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於二零零九年一月一日之結餘	1,298,654,410	2,773,698
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	24,927,472	25,592
於二零零九年十二月三十一日之結餘	<u>1,323,581,882</u>	<u>2,799,290</u>

(12) 每基金單位之資產淨值乃根據泓富產業信託之基金單位持有人應佔資產淨值（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 1,323,581,882 個（二零零八年：1,298,654,410 個）。

(13) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，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 1,941,484,000 港元（二零零八年：127,977,000 港元），而泓富產業信託之總資產減流動負債為 3,314,516,000 港元（二零零八年：4,711,023,000 港元）。

(14) 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。

(15) 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。