

PROSPERITY REIT 泓富產業信託

股份代號：808

穩建基礎

二零零八年年報

管理人

ARA

Asset Management (Prosperity) Limited
泓富資產管理有限公司

泓富產業信託

泓富產業信託（「泓富產業信託」）於二零零五年十二月十六日在香港聯合交易所有限公司上市，是首個由私人機構在香港籌組上市的房地產投資信託基金（「房地產投資信託基金」）。泓富產業信託現時在香港擁有七項享有多元化組合之優質寫字樓、工商綜合物業及工業物業，可出租總面積約為122萬平方呎。

泓富產業信託由泓富資產管理有限公司（「信託基金管理人」）管理。



信託基金管理人

泓富資產管理有限公司為在新加坡上市之ARA Asset Management Limited（「ARA」）之全資附屬公司。ARA屬長實集團之聯屬公司，乃一間亞洲房地產基金管理公司，專門從事公開上市之房地產投資信託基金及房地產私募基金管理業務。

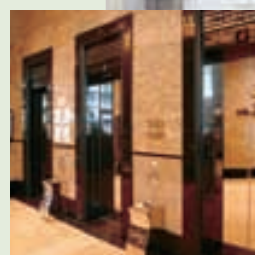
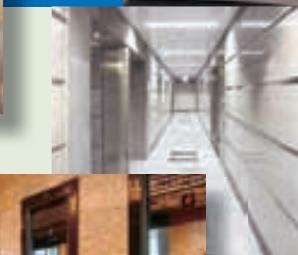
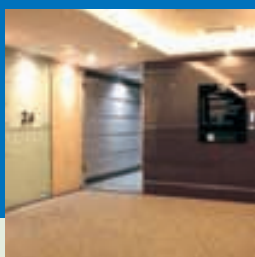
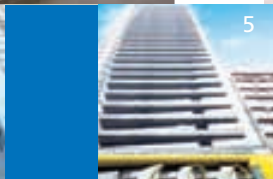
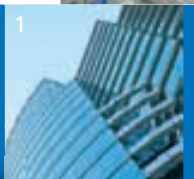
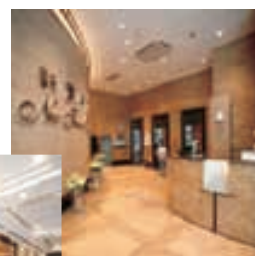
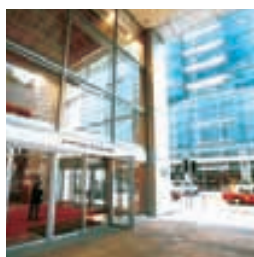
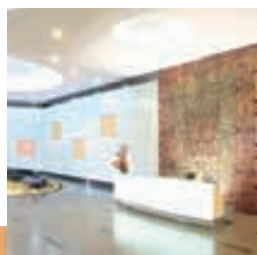
信託基金管理人負責經營及管理泓富產業信託，以及執行泓富產業信託之業務策略。

使命

信託基金管理人成員全為富經驗之專業人士，全心全意代基金單位持有人管理泓富產業信託之資產，採取積極進取之資產管理及多元增長策略。

1. 都會大廈
2. 泓富產業千禧廣場
3. 海名軒物業
4. 泓富廣場

5. 潮流工貿中心
6. 創富中心物業
7. 新寶中心物業



目錄

- | | |
|----------------|-----------------------|
| 2 主席報告書 | 75 綜合損益賬 |
| 4 二零零八年業績摘要 | 76 分派表 |
| 5 信託回顧 | 77 綜合資產負債表 |
| 12 泓富產業信託之物業組合 | 78 基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表 |
| 26 管理層討論及分析 | 79 綜合現金流量表 |
| 31 物業管理人 | 80 財務報表附註 |
| 32 董事及高級管理人員資料 | 102 附屬公司名錄 |
| 36 物業分佈圖 | 103 表現概覽 |
| 37 企業管治 | 105 投資物業組合 |
| 46 關連人士交易 | 106 財政資料概覽 |
| 53 估值報告 | 107 公司資料 |
| 72 受託人報告 | 108 週年大會通告 |
| 73 獨立核數師報告 | |

主席報告書

致各基金單位持有人

本人謹代表作為泓富產業信託管理人，泓富資產管理有限公司(「信託基金管理人」)之董事會(「董事會」)，欣然向閣下呈報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(「報告年度」)之年報。

業績及分派

泓富產業信託於報告年度業績理想，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%¹。

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。

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。成本對收益比率亦回落至20.7%。

¹ 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

收益及物業收入淨額分別繼續
按年上升 7.6% 及 8.2%

憑藉積極推動租務發展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之租賃策略成功。租戶續租率則為51.5%，但仍相當穩定。

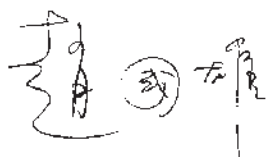
前瞻

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務措施。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

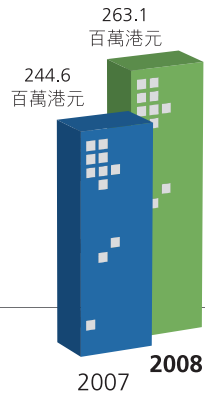
香港，二零零九年三月十八日



主席
趙國雄

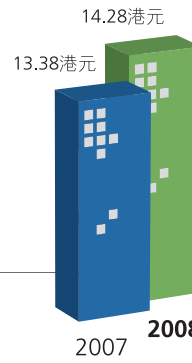
二零零八年業績摘要

➔ **7.6%**



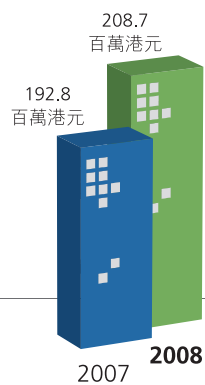
收益總額¹

➔ **6.7%**



平均每平方呎單位實際租金¹

➔ **8.2%**



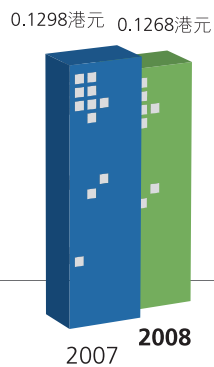
物業收入淨額¹

22.8%



平均租金調升率²

0.1268港元



每單位基金分派²

98.5%



租用率³

附註：¹ 按年比較 ² 截至十二月三十一日止年度 ³ 於十二月三十一日

多元化物業組合

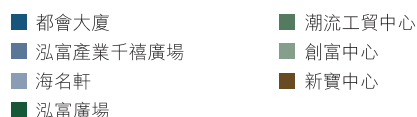
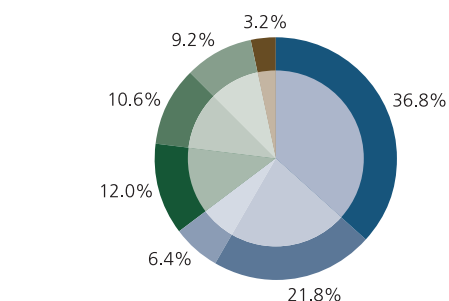
泓富產業信託擁有多元化組合之香港優質寫字樓、工商綜合物業及工業物業，可出租總面積約為1,220,000平方呎。泓富產業信託物業組合中之所有物業均具有完善之交通網絡，四通八達。

以上七項物業分別於一九九五年至二零零一年間落成。於二零零八年十二月三十一日，該組合之評估價值為4,839,000,000港元。甲級寫字樓、工商綜合物業及工業樓宇分別佔該組合評估總值約65.0%、31.8%及3.2%。

	估值 百萬港元 於二零零八年 十二月三十一日	估值 百萬港元 於二零零七年 十二月三十一日	百分比變化 增加／(減少)
甲級寫字樓			
都會大廈	1,779	1,970	(9.7%)
泓富產業千禧廣場	1,053	1,080	(2.5%)
海名軒(部分)	309	350	(11.7%)
工商綜合物業			
泓富廣場(前稱摩登倉)	585	609	(3.9%)
潮流工貿中心	515	568	(9.3%)
創富中心(部分)	445	482	(7.7%)
工業物業			
新寶中心(部分)	153	166	(7.8%)
總計	4,839	5,225	(7.4%)

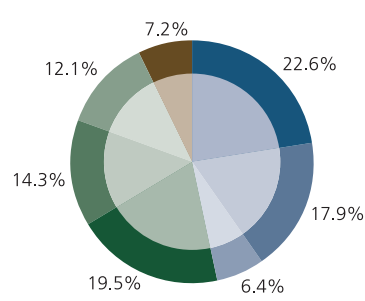
各物業之評估價值

(於二零零八年十二月三十一日)



各物業可出租總面積

(於二零零八年十二月三十一日)



信託回顧

有效租務管理

由於信託基金管理人積極進行招攬租戶活動，於二零零八年十二月三十一日，該組合之租用率由上年度之98.4%上升至98.5%。平均每平方呎單位實際租金按年增長6.7%至14.28港元，於二零零八年成功續租租約之租金調升率亦錄得22.8%之增長。

於二零零八年十二月三十一日，將於二零零九年屆滿之租約佔該組合總租金收入50.6%，或佔該組合可出租總面積52.8%。於二零零九年信託基金管理人亦將繼續採納積極進取之租務策略，以再獲取正面的回報。

以總租金收入分析之租約屆滿概況 (於二零零八年十二月三十一日)

	二零零八年 十二月三十一日 及二零零九年	二零一零年	二零一一年 及以後
都會大廈	58.9%	23.2%	17.9%
泓富產業千禧廣場	56.1%	30.9%	13.0%
海名軒(部分)	0.0%	0.0%	100.0%
泓富廣場(前稱摩登倉)	45.8%	46.8%	7.4%
潮流工貿中心	58.5%	37.4%	4.1%
創富中心(部分)	48.5%	37.2%	14.3%
新寶中心(部分)	52.4%	47.6%	0.0%
組合	50.6%	29.9%	19.5%

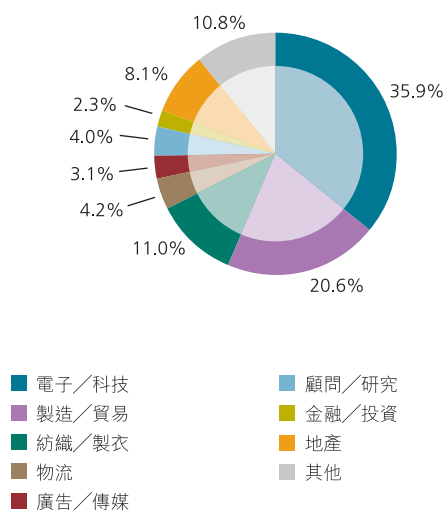
均衡之租戶基礎

於二零零八年十二月三十一日，泓富產業信託共有521名租戶。租戶中包括可受惠於本港經濟增長以及與中國內地有緊密經貿關係的企業，以上大部分租戶所涉及之行業包括電子、科技、製造、貿易以及紡織及製衣業等。

泓富產業信託之租戶組合包括跨國企業以至中小型企業。總體來說，信託基金管理人之長遠目標為致力維持一個均衡穩健、財務信譽良好之租戶基礎，以賺取穩定之租金收入。

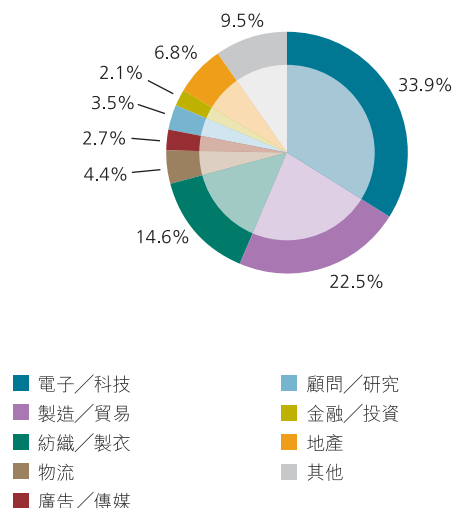
以總租金收入分析之租戶行業分佈

(於二零零八年十二月三十一日)



以可出租總面積分析之租戶行業分佈

(於二零零八年十二月三十一日)



按可出租總面積分析之租戶規模分佈 (於二零零八年十二月三十一日)	百分比
10,000平方呎以上	22.9%
5,001平方呎至10,000平方呎	12.5%
2,001平方呎至5,000平方呎	26.6%
1,001平方呎至2,000平方呎	24.8%
1,000平方呎及以下	13.2%
總計	100.0%

欠租率接近零

於二零零八年，泓富產業信託錄得接近零之欠租率。此成績有賴其雄厚財力之租戶基礎，有效之租務管理，加上實行剔除信譽紀錄欠佳之租戶之措施所致。

信託回顧

資產增值

信託基金管理人之一貫管理策略為提供高質素建築空間以達至租金持續增長。為此，我們已策劃好並持續執行大規模之資產增值項目，包括大廈外牆改善及設備提升。泓富廣場及潮流工貿中心為兩項主要物業受惠於該等於二零零八年進行的翻新工程。信託基金管理人二零零九年亦將繼續進行資產增值項目，並審慎策劃回報期。

展望

自於二零零五年十二月十六日（「上市日」）上市以來，泓富產業信託一直進行有效管理以達至理想業績。憑藉我們豐富之專業管理經驗，加上Goodwell-Prosperity Property Services Limited之支持，為泓富產業信託旗下之物業組合提供之租務及管理服務，我們將於二零零九年繼續致力為基金單位持有人帶來持續穩定之回報。

資產增值

翻新前



翻新後



泓富產業 千禧廣場

泓富產業千禧廣場乃多層甲級寫字樓物業，地下大堂已換上新雲石地台，這項工程大大提升了物業格調。



資產增值

翻新前



翻新後



潮流工貿中心

潮流工貿中心乃多層工商綜合物業大廈。各個樓層之客用電梯大堂及走廊已進行翻新，現更具時代感。由於觀塘區已轉型成為高質素商廈地段，這翻新工程令潮流工貿中心於區內更具吸引力。大廈外牆亦計劃於二零零九年進行翻新。



資產增值

翻新前



翻新後



泓富廣場

(前稱摩登倉)

泓富廣場乃多層工商綜合物業大廈，地下大堂及上層之客用電梯大堂及走廊經已全面翻新，使其富時尚現代感及時代氣息，而大廈外牆之翻新工程，預計將於二零零九年第二季度竣工。藉著全面之翻新工程，泓富廣場將能夠保持其作為觀塘區商業地標之競爭力。



都會大廈



五大租戶¹

租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔總租金 收入%	佔可出租 總面積%
佳能香港有限公司	電子／科技	46,151	15.9%	17.1%
二十七樓2703-05室及二十八樓之租戶 (不透露名稱)	其他	21,298	9.8%	7.9%
NEC香港有限公司	電子／科技	19,301	7.4%	7.1%
Oval Enterprises Limited	電子／科技	18,211	6.8%	6.7%
十六樓1605-16室之租戶(不透露名稱)	金融／投資	11,885	4.4%	4.4%

附註1：五大租戶乃按租戶於二零零八年十二月三十一日對該物業總租金收入之比例計算。



地點：九龍紅磡都會道10號

落成年份：二零零一年

可出租總面積(平方呎)：271,418

車位數目：98

估值(百萬港元)：1,779

租戶數目：81

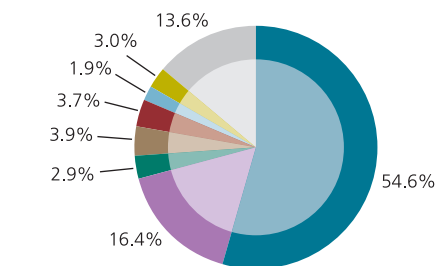
都會大廈位於紅磡商業區之黃金地段，交通方便，附近有港鐵東鐵線紅磡站、巴士總站及的士站，並毗鄰香港最繁忙之海底行車隧道——紅磡海底隧道。

都會大廈為一項142萬平方呎之綜合發展項目之一部分。該發展項目由寫字樓、潮流購物商場、酒店及服務式住宅所組成。都會大廈是紅磡舉足輕重之地標，公共設施近在咫尺，如香港紅磡體育館及香港理工大學，亦雲集多間世界知名酒店及購物商場。

此物業集現代建築精髓及設施於一身，包括無柱式設計樓面、網絡架空地台、光纖網絡、後備電力及衛星通訊。於二零零八年更換了公用走廊之地氈，為租戶提升整體工作環境及格調。將於二零零九年進行之翻新工程包括翻新大廈內所有洗手間設施。

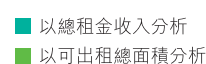
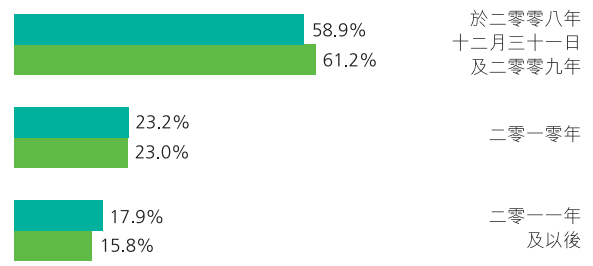
以可出租總面積分析之行業分佈

(於二零零八年十二月三十一日)

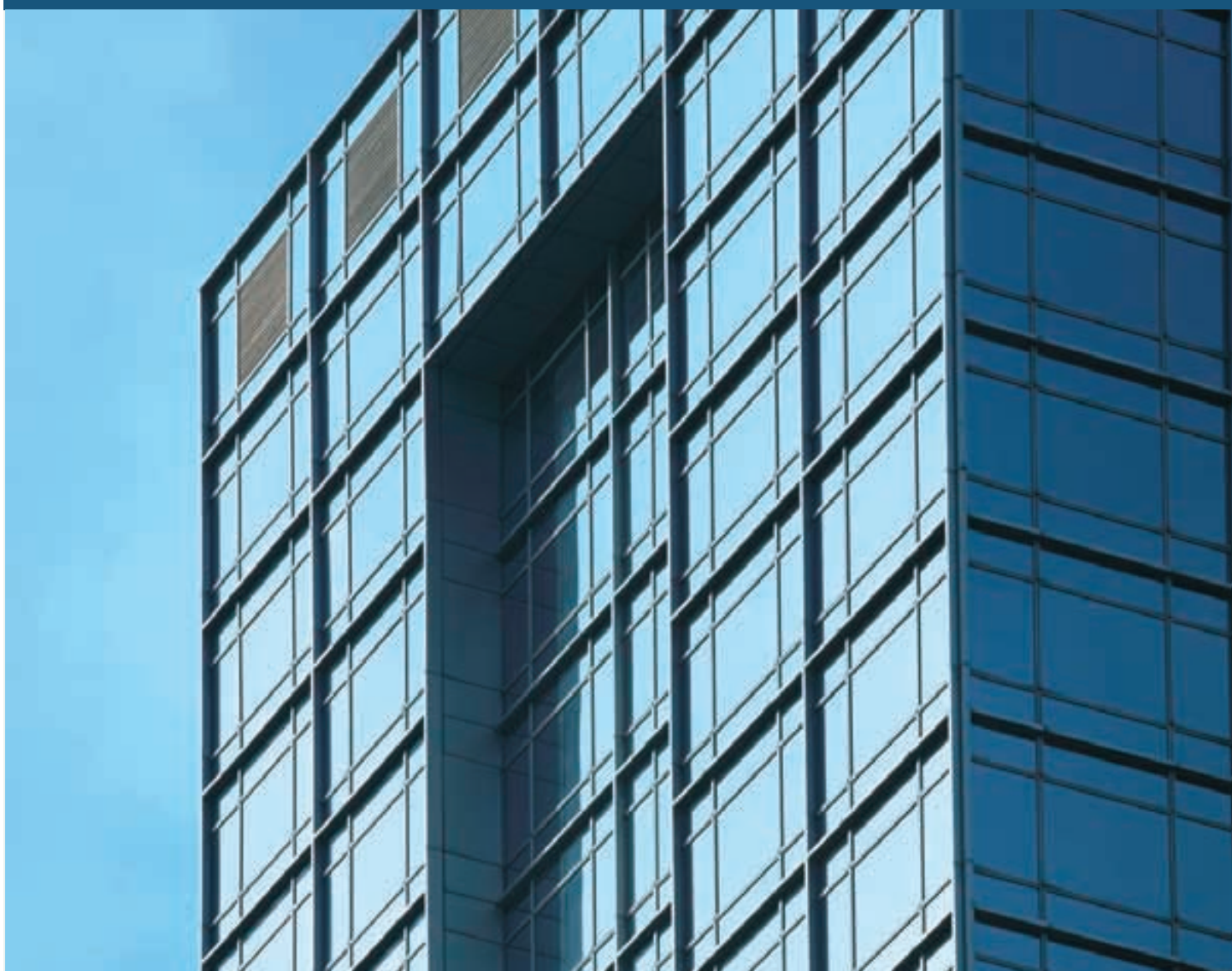


都會大廈之租約屆滿概況

(於二零零八年十二月三十一日)



泓富產業千禧廣場



五大租戶 租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔總租金 收入%	佔可出租 總面積%
十六樓 1606-10室、二十七樓 2701-03室 及 2710-11室及三十二樓之租戶 (不透露名稱)	顧問／研究	16,136	8.8%	7.5%
Oracle Added Value Limited	顧問／研究	14,965	7.2%	7.0%
科聯系統集團有限公司	電子／科技	16,628	7.1%	7.8%
Pacific Century Systems Ltd.	電子／科技	16,628	6.1%	7.8%
二十五樓之租戶(不透露名稱)	廣告／傳媒	8,314	5.1%	3.9%



地點：香港北角英皇道663號

落成年份：一九九九年

可出租總面積(平方呎)：217,955

車位數目：43

估值(百萬港元)：1,053

租戶數目：62

泓富產業千禧廣場座落於港島東寫字樓區之策略據點，毗鄰北角海逸酒店及北角政府合署。集體運輸系統四通八達，到港鐵鰂魚涌站僅需兩分鐘步程，而前往東區海底隧道亦僅需兩分鐘車程。

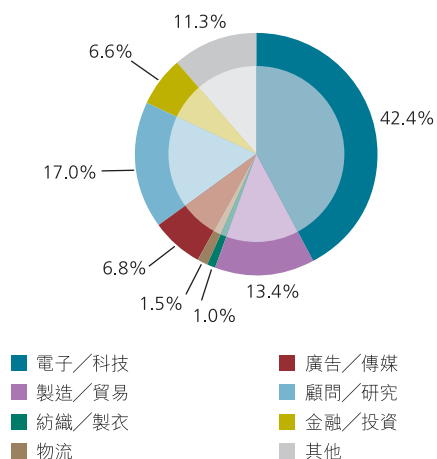
隨著政府進行大型市區重建項目，整個港島東已由凌散之商業區轉型為高質素之商業區，彙集多幢高質素寫字樓物業及發展完善之零售商舖。越來越多國際租戶正由中環及其他傳統寫字樓黃金地段遷往此區。因此，區內高質素客戶不斷擴充。

為進一步為泓富產業千禧廣場增值，信託基金管理人已於二零零八年對大廈各層洗手間設施進行翻新。此外，地下大堂及電梯大堂亦換上新雲石地台。藉著這些工程，輔以區內環境變化所帶來之利好因素，進一步提升泓富產業千禧廣場的租戶組合，從而維持穩健之租金收入。

於二零零八年十二月三十一日，57.2%之已出租面積由租用超過5,000平方呎之主要租戶所佔用。

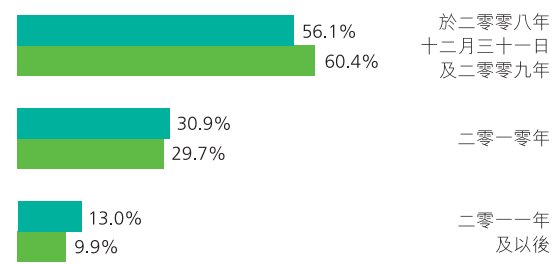
以可出租總面積分析之行業分佈

(於二零零八年十二月三十一日)



泓富產業千禧廣場之租約屆滿概況

(於二零零八年十二月三十一日)



海名軒物業

(海名軒部分,「海名軒物業」)



租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔總租金 收入%	佔可出租 總面積%
Tremayne Investments Limited	地產	77,021	100%	100%



地點：九龍紅磡環海街11號

落成年份：二零零一年

可出租總面積(平方呎)：77,021

車位數目：一

估值(百萬港元)：309

租戶數目：1

海名軒物業位於海名軒平台樓層上之三層甲級寫字樓，而海名軒則為矗立於九龍南區海旁之摩天大廈，毗鄰兩幢大型甲級寫字樓及享負盛名之五星級海逸酒店。海名軒物業採用玻璃幕牆設計，維港景色一覽無遺。

由海名軒物業前往港鐵東鐵線紅磡站僅數分鐘，港鐵連接尖沙咀至新界以至中國內地，四通八達。經紅磡繞道由海名軒物業前往尖東亦僅需五分鐘車程。此外，海名軒物業靠近紅磡海底隧道，往來香港島十分便捷，而渡海小輪碼頭亦近在咫尺，只需三分鐘步程，前往中環、灣仔及北角之渡輪班次頻密。

於二零零八年十二月三十一日，海名軒物業全部租出予和記黃埔地產有限公司之全資附屬公司Tremayne Investments Limited(一家物業投資公司)。租約經進行磋商後訂立，其條款及條件乃反映整體物業市場環境及物業規模。租約為期六年，於二零一一年十月三十一日屆滿，並附帶可續租三年之選擇權。

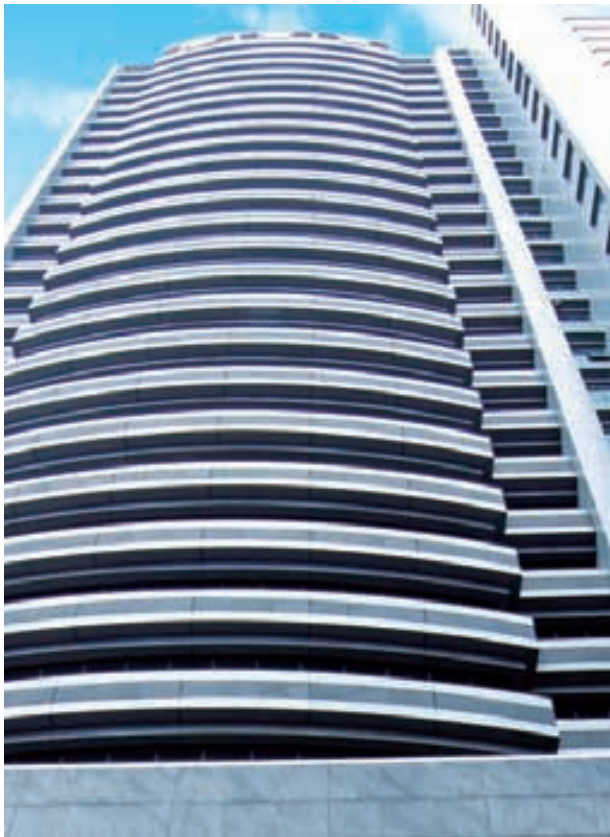
泓富廣場

(前稱摩登倉)



五大租戶

租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔總租金 收入%	佔可出租 總面積%
傲進有限公司	顧問／研究	7,164	3.0%	3.1%
Robert Bosch Company Limited	電子／科技	5,402	2.9%	2.3%
活力健國際有限公司	製造／貿易	6,992	2.8%	3.0%
粵星有限公司	製造／貿易	5,402	2.6%	2.3%
億光電子(香港)有限公司	電子／科技	7,475	2.6%	3.2%



地點：九龍觀塘成業街6號

落成年份：一九九六年

可出租總面積(平方呎)：240,000

車位數目：60

估值(百萬港元)：585

租戶數目：123

泓富廣場座落於九龍東觀塘區，該區近年經歷龐大發展而成為新商業樞紐。該大廈鄰近東區海底隧道，前往港鐵觀塘站亦僅需三分鐘路程。

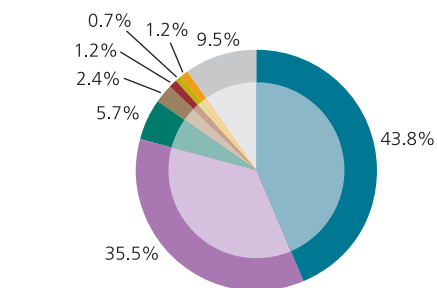
隨著新建甲級寫字樓增加及重建項目相繼進行，九龍東已呈現顯著的城市化改善，包括鮮明而具現代感之建築物、充滿活力的購物商場及休憩公共場所。鑒於觀塘區發展極具吸引力，故傳統商業區有不少尊貴租戶已遷往區內。

為應對區內新落成大廈帶來的劇烈競爭，泓富廣場於二零零八年展開了電梯大堂及上層大堂之翻新工程，而大廈各主要部分亦同樣實行規劃性發展。於二零零九年第一季度，大廈上層走廊已進行全面翻新。信託基金管理人審慎規劃並分階段進行大型翻新工程，以盡量減低對大廈租戶之騷擾及不便。於整個翻新工程期間，泓富廣場保持了高水平的租用率及穩定租金收入。

由於已獲有關政府部門批准，信託基金管理人將於二零零九年完成大廈外牆翻新工程。待翻新工程竣工後，泓富廣場將重新定位為九龍東宏偉之商業地標。

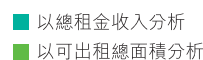
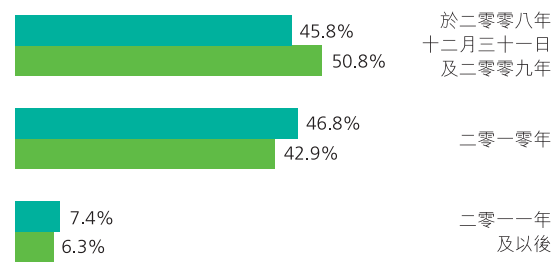
以可出租總面積分析之行業分佈

(於二零零八年十二月三十一日)



泓富廣場之租約屆滿概況

(於二零零八年十二月三十一日)



潮流工貿中心



五大租戶 租戶

租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔總租金 收入%	佔可出租 總面積%
CEH Textiles Limited	紡織／製衣	6,849	3.6%	4.0%
駿榮(袁氏)有限公司	製造／貿易	1,718	3.5%	1.0%
超輝人造首飾有限公司	製造／貿易	6,849	3.3%	4.0%
葉雅欣	其他	708	2.0%	0.4%
八樓807-11室之租戶(不透露名稱)	電子／科技	3,268	1.7%	1.9%



地點：九龍長沙灣青山道682號
 落成年份：一九九八年
 可出租總面積(平方呎)：173,764
 車位數目：79
 估值(百萬港元)：515
 租戶數目：143

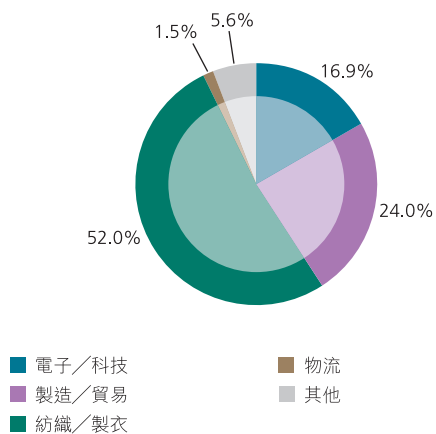
潮流工貿中心位於長沙灣青山道，該區為成衣及時裝批發業之心臟地帶。此物業鄰近貨櫃碼頭及3號幹線和青馬大橋等基建，方便該物業之租戶前往香港機場及中國內地。從潮流工貿中心步行往港鐵荔枝角站只需五分鐘。

潮流工貿中心的位置反映其租戶類別。紡織／製衣業租戶佔已出租總面積約52%，而製造／貿易業租戶則佔已出租總面積約24%。

於二零零八年，信託基金管理人對大廈上層客梯大堂進行翻新，以新式之玻璃牆身、鮮豔的過底地磚及全新天花系統打造更具現代感之寫字樓設計，使潮流工貿中心在租賃市場之競爭力大大提升。於二零零九年，信託基金管理人將安排重新裝修潮流工貿大廈外牆，藉此改善其外觀及加強商業形象。

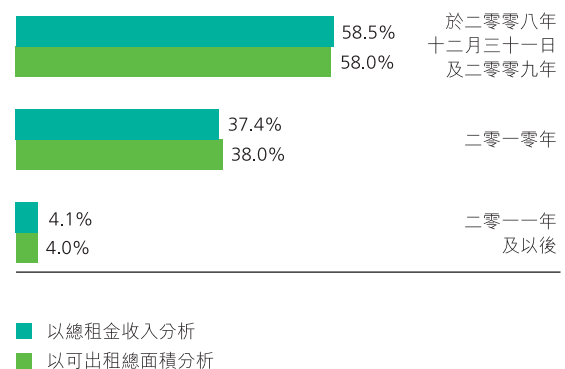
以可出租總面積分析之行業分佈

(於二零零八年十二月三十一日)



潮流工貿中心之租約屆滿概況

(於二零零八年十二月三十一日)

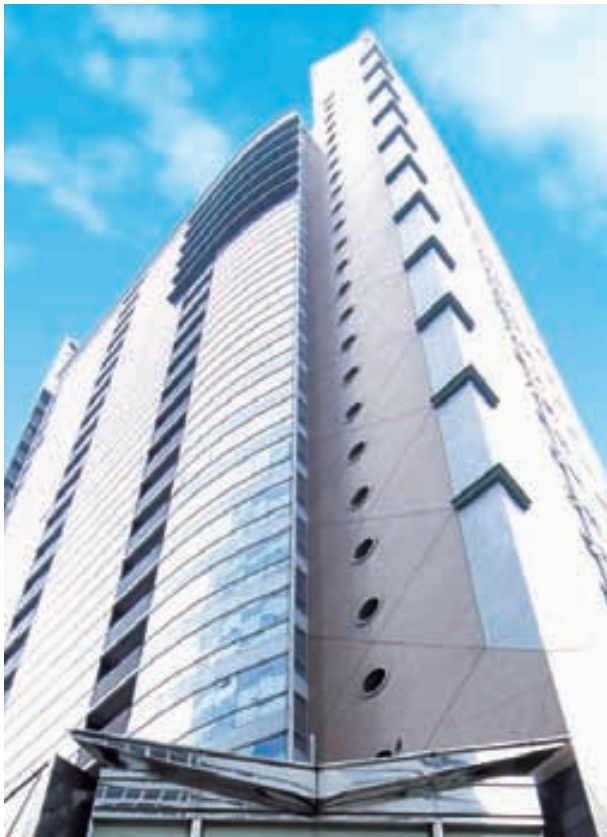


創富中心物業

(創富中心部分,「創富中心物業」)



五大租戶 租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔總租金 收入%	佔可出租 總面積%
Cosme De Net Co. Ltd.	製造／貿易	21,056	15.5%	14.6%
Oasis Stores Limited	紡織／製衣	10,528	6.1%	7.3%
香港葉水福物流有限公司	物流	7,339	5.1%	5.1%
八樓801-03室及809-10室之租戶 (不透露名稱)	電子／科技	5,545	4.3%	3.8%
八樓807室及二十九樓2901-03室之租戶 (不透露名稱)	物流	4,415	3.2%	3.1%



地點：九龍觀塘創業街25號

落成年份：一九九九年

可出租總面積(平方呎)：149,253

車位數目：105

估值(百萬港元)：445

租戶數目：59

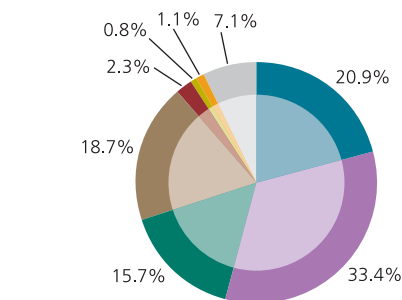
創富中心物業座落於九龍東商業區之策略性位置，前往港鐵牛頭角站不需三分鐘步程。

隨著九龍東區現已蛻變為現代商業中心，創富中心物業亦抓緊這趨勢成功招攬不少新的優質租戶。該物業採用具現代感之玻璃幕牆設計，地台承重力達5至7.5千帕，每個單位均設有獨立分體式空調系統，上落貨停車設施充足。

於二零零九年，信託基金管理人計劃翻新地下大堂及電梯大堂。這將進一步增加此物業之競爭力，並抓緊來自該區更龐大租戶群之新商機。同時，信託基金管理人將繼續採取積極進取及靈活之租務策略，在九龍東這正在迅速蛻變中之商業區挽留租戶及維持競爭力。

以可出租總面積分析之行業分佈

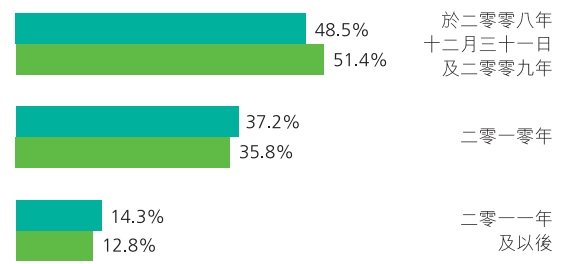
(於二零零八年十二月三十一日)



- 電子/科技
- 製造/貿易
- 紡織/製衣
- 物流
- 廣告/傳媒
- 金融/投資
- 地產
- 其他

創富中心物業之租約屆滿概況

(於二零零八年十二月三十一日)



- 以總租金收入分析
- 以可出租總面積分析

新寶中心物業

(新寶中心部分,「新寶中心物業」)



五大租戶 租戶	行業	可出租總面積 (平方呎)	佔總租金 收入%	佔可出租 總面積%
高衛物業管理有限公司*	其他	11,285	12.2%	13.1%
鑫望有限公司	製造／貿易	2,496	3.4%	2.9%
Liaison (China) Company Limited	紡織／製衣	2,496	3.1%	2.9%
十八樓1806-07室之租戶(不透露名稱)	製造／貿易	2,496	3.1%	2.9%
十七樓1706-07室之租戶(不透露名稱)	製造／貿易	2,496	3.0%	2.9%

* 高衛物業管理有限公司為泓富產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。



地點：九龍新蒲崗五芳街10號
 落成年份：一九九五年
 可出租總面積(平方呎)：86,168
 車位數目：22
 估值(百萬港元)：153
 租戶數目：52

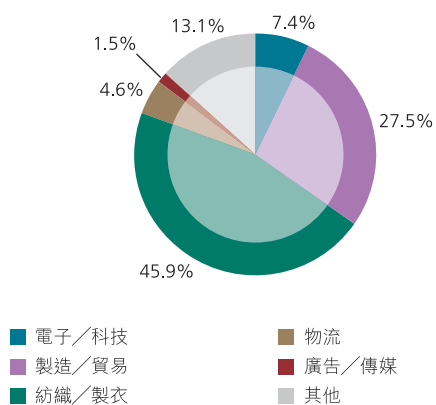
新寶中心物業座落於九龍新蒲崗，該區為發展完善之工業區，有發達之交通網絡，包括港鐵、巴士及公共小巴。

新寶中心大堂設計華麗尊貴，使其傲立於區內較陳舊之工業樓宇。由此物業前往港鐵鑽石山站僅需五分鐘步程。該大廈之樓面設計靈活，以配合不同租戶之需要。

在實行積極進取及有效之租務策略之下，於二零零八年十二月三十一日錄得100%租用率。信託基金管理人將繼續採用積極進取之租務策略來維持租用率。

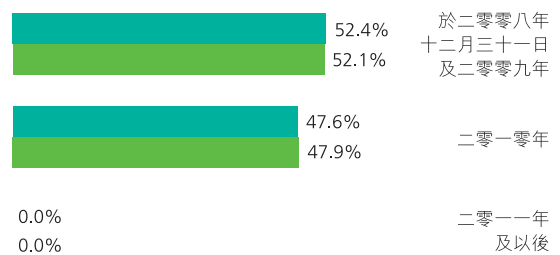
以可出租總面積分析之行業分佈

(於二零零八年十二月三十一日)



新寶中心物業之租約屆滿概況

(於二零零八年十二月三十一日)



管理層討論及分析

泓富產業信託於報告年度之業績概述如下：

業績摘要

	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 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	0.1268 港元	0.1298 港元	(2.3%)

營運資料	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／(減少)
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%

主要財務數字	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	百分比變化 增加／(減少)
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。

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分，可出租總面積約為1,215,579平方呎，共有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
甲級寫字樓					
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(部分)	紅磡	77,021	—	309	100.0%
工商綜合物業					
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(部分)	觀塘	149,253	105	445	96.7%
工業物業					
新寶中心(部分)	新蒲崗	86,168	22	153	100%
總計		1,215,579	407	4,839	98.5%

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%。

投資回顧

鑒於目前經濟不明朗，信託基金管理人將審慎執行收購策略。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於寫字樓、商業及零售物業，且無地域限制。於二零零八年七月，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，讓信託基金管理人把握更多投資機會，在合適之商機出現時透過收購可提升收益之項目以促進增長。

管理層討論及分析

財務回顧

組合內的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 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
甲級寫字樓				
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(部分)	14,326	2,161	16,487	14,578
工商綜合物業				
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(部分)	22,884	3,142	26,026	20,240
工業物業				
新寶中心(部分)	9,226	1,662	10,888	7,707
總計	221,870	41,276	263,146	208,677

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，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，同時信託基金管理人採取有效之成本控制措施所致。

可分派收入

泓富產業信託於報告年度可向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(定義見於二零零五年十一月二十九日訂立，並經二零零五年十二月十二日訂立之首份補充契約、經二零零七年五月十五日訂立之第二份補充契約及經二零零八年五月十四日訂立之第三份補充契約所修訂，構成泓富產業信託之信託契約(統稱「信託契約」))，包括因利率掉期而產生之融資成本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

按信託基金管理人之政策，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。

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絀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	4,839,000	5,225,000

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。

管理層討論及分析

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。

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。

主要地產代理及承包商

年內向五大地產代理支付之佣金為826,000港元，而向泓富產業信託委聘之五大承包商支付之服務合約總值為38,149,000港元。

五大地產代理

五大地產代理各自招募新租戶及現有租戶之佣金概述如下：

地產代理	支付之佣金 千港元	百分比
第一太平戴維斯(香港)有限公司	382	32.8%
中原地產代理有限公司	181	15.5%
美聯物業	139	12.0%
康業物業代理有限公司	67	5.8%
天信物業顧問有限公司	57	4.9%
	826	71.0%

五大承包商

以下為五大承包商及其各自之服務合約價值：

承包商	服務性質	合約價值 千港元	百分比
港基物業管理有限公司	樓宇管理	14,050	34.2%
高衛物業管理有限公司	樓宇管理	13,678	33.2%
Goodwell-Prosperity Property Services Ltd	物業管理	6,142	14.9%
利宇工程有限公司	維修保養／業主撥備	3,079	7.5%
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	樓宇管理	1,200	2.9%
		38,149	92.7%

物業管理人

根據信託基金管理人與Goodwell-Prosperity Property Services Limited(「物業管理人」)於二零零五年十一月二十九日訂立之物業管理協議，信託基金管理人委任物業管理人在信託基金管理人之整體管理及監督下，營運、維持、管理及推廣泓富產業信託之所有物業。

物業管理人為長江實業(集團)有限公司(「長實」)之間接全資附屬公司，乃為專門管理泓富產業信託之物業而成立。



董事及高級管理人員資料



趙國雄

主席兼非執行董事



林惠璋

非執行董事



徐英略

行政總裁兼執行董事

信託基金管理人之董事會負責信託基金管理人之整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事會由七名董事組成，其中三名董事為獨立非執行董事。

董事

趙國雄，信託基金管理人主席，現年58歲，同時任信託基金管理人之控股公司ARA Asset Management Limited(「ARA」)之主席、ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託之管理人)之主席及ARA Asset Management (Singapore) Limited(置富產業信託之管理人)之主席。ARA、新達產業信託及置富產業信託均在新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)主板上市。趙先生亦為長實執行董事。彼於一九九七年加入長實，二零零零年起出任執行董事，主管房地產租售、市場推廣及物業管理部門。

趙先生於房地產市場擁有逾29年跨國工作經驗，為香港地產界備受敬重之專業人士之一。趙先生加入長實前，曾於一九七九年至一九九四年間在恒隆集團有限公司(前稱恒隆有限公司)任職15年，其後於一九九四年至一九九七年間在信和置業有限公司任職三年，於該兩間公司負責租賃業務，以及物業管理業務。

趙先生持有加拿大安大略省Trent University頒授之社會學及經濟學學士學位，並為香港地產行政學會資深會員，以及中華人民共和國人民政治協商會議上海市委員。

林惠璋，信託基金管理人非執行董事，現年52歲，亦為ARA之集團行政總裁兼執行董事。彼自ARA成立以來一直擔任集團行政總裁兼董事之職務。彼亦為ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託之管理人)、ARA Asset Management (Singapore) Limited(置富產業信託

之管理人)及AmARA REIT Managers Sdn Bhd (AmFIRST REIT之管理人，AmFIRST REIT於馬來西亞證券交易所有限公司主板上市)之董事。此外，林先生為Teckwah Industrial Corporation Limited及Inter-Roller Engineering Limited(均在新交所上市)之獨立董事及審核委員會成員。林先生亦為香港新加坡商會副主席、亞洲公共房地產市場協會董事會成員及新加坡財政部之估值檢討委員會成員。

林先生於房地產方面擁有逾28年經驗。創辦ARA前，彼曾於一九九七年至二零零二年間，擔任GRA (Singapore) Pte. Ltd.(「GRA」)(Prudential (US) Real Estate Investors之全資附屬公司)之執行董事。於一九九六年至一九九七年間，彼創辦了The Land Managers (S) Pte. Ltd.(一間新加坡物業及顧問公司，專門在新加坡、香港及中國從事可行性研究、市場推廣及租賃管理)，並擔任董事總經理。彼曾於一九九一年至一九九五年間擔任Singapore Labour Foundation Management Services Pte. Ltd.之總經理，並於一九八一年至一九九零年間任職於DBS Land Limited(現為CapitaLand Limited一部分)。

林先生持有新加坡國立大學頒授之機電工程系工程學士學位(一級榮譽)、工業工程系科學碩士學位及工商管理文憑。

徐英略，信託基金管理人執行董事、行政總裁及負責人員，現年48歲，曾擔任ARA Asset Management (Singapore) Limited(置富產業信託之管理人)之行政總裁，負責其表現及發展方針。徐先生始於二零零七年加入ARA集團，擔任置富產業信託之董事(非董事會成員)。在此之前，彼曾任職多間國際公司之高層。

徐先生於租賃、銷售、設施及物業管理，以及涵蓋房地



馬勵志

非執行董事



藍鴻震

獨立非執行董事



孫潘秀美

獨立非執行董事



布培

獨立非執行董事

產市場之零售、住宅、酒店及商業部分之市場推廣工作範疇方面具有超過19年之國際物業經驗。

徐先生持有工商管理文學士(榮譽)學位及碩士學位。

馬勵志，信託基金管理人非執行董事，現年41歲，現擔任長實之企業策略部總監及企業業務發展首席經理。彼亦為尚乘財富策劃有限公司、滙網集團有限公司、長江訊息有限公司、Beijing Net-Infinity Technology Development Company Limited及經絡集團(香港)有限公司之董事，以及民安(控股)有限公司之非執行董事。馬先生為ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託之管理人)及ARA Asset Management (Singapore) Limited(置富產業信託之管理人)董事葉德銓先生之替任董事，同時擔任和記電訊國際有限公司執行董事黃景輝先生之替任董事。

馬先生於銀行業務、投資及投資組合管理、房地產開發及市場推廣，以及資訊技術相關投資及服務管理方面累積逾19年工作經驗。彼為香港明愛財務及接待服務委員會成員、香港董軍總會財務委員會成員、加拿大英屬哥倫比亞大學(「哥倫比亞大學」)Chancellor's Circle成員及哥倫比亞大學文學院院長顧問團成員。彼持有財務學商學士學位及環球商業管理文學碩士學位。

藍鴻震，信託基金管理人獨立非執行董事兼審核委員會主席，現年68歲，自二零零五年二月起出任長江基建集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。藍先生亦為和記港陸有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事。彼現為藍鴻震顧問有限公司主席，並為南洋商業銀行有限公司之董事，同時擔任三井物產(香港)有限公司之高級顧問。藍先生曾擔任香港特別行政區政府民政事務局局长，直至二零零零年七月退休。任職公務員之三十九年間，藍先生曾於多個不同政府部

門工作。藍先生於二零零零年七月一日獲頒金紫荆星章(GBS)。於二零零三年一月，藍先生獲委任為中華人民共和國人民政治協商會議全國政協委員。藍先生為特許秘書，並為香港特許秘書公會資深會士及英國特許秘書及行政人員公會資深會員，持有倫敦大學之文學(經濟及法律)學士學位，並於波士頓哈佛商學院完成Advanced Management Program (AMP)。彼亦為牛津大學Queen Elizabeth House (Oxford)之院士。

孫潘秀美，信託基金管理人獨立非執行董事兼審核委員會成員，現年67歲，自二零零四年九月起獲委任為長江基建集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，亦為ARA Asset Management (Singapore) Limited(置富產業信託之管理人)及ARA Trust Management (Suntec) Limited(新達產業信託之管理人)之獨立董事及審核委員會成員。自二零零一年起，孫女士擔任Singapore Technologies Electronics Ltd之高級顧問(國際業務)，並同時擔任InfoWave Pte Ltd之顧問及Infa Systems Ltd之董事。孫女士於二零零零年出任Singapore Technologies Pte Ltd東北亞區特別項目之董事及於二零零一年擔任顧問之前，為CapitaLand Hong Kong Ltd之董事總經理，負責於香港及亞洲區包括日本及台灣之投資。於一九八三年至一九九七年間，孫女士曾先後擔任駐香港之新加坡經濟發展局署長及新加坡貿易發展局區域署長。於一九九零年至一九九七年間，孫女士亦曾出任駐香港之新加坡貿易專員。孫女士持有新加坡南洋大學文學學士學位，於工業投資、商業發展、策劃及財務管理，尤其於物業投資及管理各個方面擁有豐富經驗。孫女士於一九九六年獲頒授新加坡行政功績獎章(銀章)。

布培(Robert Douglas POPE)，信託基金管理人獨立非執行董事兼審核委員會成員，現年62歲。布培先生自一九九三年八月起擔任香港政府及香港特別行政區政府

董事及高級管理人員資料

地政總署署長達九年，直至二零零二年五月退休。於退休後，布培先生經營一項向若干香港客戶提供物業諮詢服務之小規模業務。

布培先生於一九七零年二月加入政府，於地政總署任職32年，期間出任多個職位，並擔任中英土地委員會成員數年。布培先生亦曾為城市規劃委員會成員、房屋委員會委員、土地發展公司管理委員會成員及香港房屋協會監事會委員。布培先生於一九九七年七月獲頒大英帝國勳章，並於二零零二年七月獲頒銀紫荊星章(SBS)，以表彰其功績及對政府之貢獻，尤其在土地政策改革方面。

布培先生乃英國皇家特許測量師學會資深會員，並任該會香港分會主席，同時亦為香港測量師學會資深會員，為該會創會會員之一。

行政人員

徐英略，信託基金管理人行政總裁。其工作經驗詳情載於「董事」分節。

信託基金管理人行政總裁負責與董事會共同釐定泓富產業信託之策略。行政總裁與信託基金管理人管理團隊之其他成員攜手合作，確保泓富產業信託依照信託基金管理人訂明之投資策略運作。此外，行政總裁亦負責泓富產業信託之策略發展規劃及信託基金管理人之日常營運。行政總裁亦監督信託基金管理人之管理團隊，確保泓富產業信託依照所訂明之策略、政策及規例運作。

黃麗虹，信託基金管理人資產投資管理高級經理。黃小姐負責為泓富產業信託物業之短期、中期及長期目標制訂業務計劃，透過積極之資產管理活動，務求盡量增加泓富產業信託之租金收入。黃小姐亦負責物色及評估配合泓富產業信託投資策略之潛在收購或投資項目。

黃小姐於行內擁有14年經驗。加入信託基金管理人前，彼曾擔任新世界發展有限公司副經理(租賃)，負責寫字樓及工業大廈市場推廣事務及監察業主有關損益賬。

在此之前，於一九九七年至二零零四年間，黃小姐曾任職長實之租務部，於二零零三年至二零零四年擔任助理租賃經理。彼於長實之職責包括商業項目之市場推廣。黃小姐曾負責之項目包括泓富廣場(前稱摩登倉)、創富中心及潮流工貿中心之市場推廣事務。

黃小姐於八佰伴百貨(香港)有限公司開展其事業，出任開發部助理行政主任，參與處理新商舖之租約磋商及現有商舖續租事宜。於一九九五年至一九九七年間，彼曾擔任冠威管理有限公司(恒基兆業地產有限公司之全資附屬公司)之行政主任。黃小姐在轉職長實前亦曾於怡和有限公司出任助理物業經理一職。

黃小姐持有香港中文大學文學士學位、香港城市大學香港法律研究生證書及香港大學專業進修學院物業發展文憑。

張建華，信託基金管理人行政總裁，負責泓富產業信託之財務管理工作。彼於審計及財務方面擁有逾15年經驗。

於二零零零年至二零零六年間，張先生曾擔任一間於新交所主板上市之公司Joinn Holdings Limited(「Joinn」)之財務總監及公司秘書，主管集團會計及財務部門工作，同時處理Joinn之公司秘書工作，確保遵守所有法律及上市規定，並協助實施適當之企業管治。於Joinn任職期間，張先生亦協助處理Joinn於新加坡之首次公開招股事宜，並負責協助處理一間關聯公司於香港聯交所創業板之分拆上市事宜。

加入Joinn前，張先生先後於一九九五年至二零零零年於香港安永會計師事務所，以及於一九九三年至一九九四年於關黃陳方會計師事務所(已合併為德勤•關黃陳方會計師事務所)擔任審計師。

張先生為香港執業會計師，並為英國公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及香港稅務學會會員。張先生於一九九三年畢業於香港嶺南大學並獲得會計榮譽文憑。

錢慧欣，信託基金管理人內部審計師，負責審核泓富產業信託企業管治常規及內部監控系統之執行、制定內部風險審計計劃及獨立評估信託基金管理人內部監控程序、營運職能及主要過程之有效性。

加入信託基金管理人前，錢小姐曾於安達國際有限公司擔任高級內部審計師，負責規劃及執行內部審計計劃，就各業務單位之運作及內部監控系統進行內部風險審計檢討。

在此之前，錢小姐獲香港大學頒授會計及財務學士學位，其後加入安永會計師事務所任職審計及企業諮詢服務部。彼為執業會計師、香港會計師公會會員及國際內部審計師協會之國際註冊內部審計師。

歐嘉儀，信託基金管理人法律及遵例經理，負責確保信託基金管理人遵守信託契約、房地產投資信託基金守則、上市規則、證券及期貨條例及其他適用法例、規則及規例。彼亦負責監督信託基金管理人運作出現之所有法律事務。

加入信託基金管理人前，歐小姐為一名私人執業律師超過八年。彼持有法律學士學位及法律深造證書，為香港特別行政區事務律師，以及皇家特許仲裁員協會東亞分會之會員。

陳基健，信託基金管理人資產經理，負責為泓富產業信託物業之短期、中期及長期目標制訂業務計劃，透過積極之資產管理活動，務求盡量增加泓富產業信託物業之租金收入。陳先生於房地產業擁有約12年經驗。

加入信託基金管理人前，他曾擔任鷹君物業代理有限公司之助理市場推廣經理，負責中環及灣仔地區商用樓宇之市場推廣及租務事宜。

在此之前，陳先生於二零零一年至二零零五年間曾擔任和記黃埔地產有限公司之高級市場推廣主任，負責中

環及紅磡地區商用樓宇之市場推廣及租務事宜。陳先生之事業始於第一太平戴維斯(香港)有限公司，彼於一九九六年至二零零一年間擔任該公司之估值師。

陳先生持有香港中文大學財務學理學碩士學位，以及香港大學測量學理學學士學位。彼為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)。

負責人員

徐英略，信託基金管理人負責人員。其工作經驗詳情載於「董事」分節。

洪明發，信託基金管理人負責人員。洪先生為ARA Asia Dragon Fund之 管 理 人ARA Managers (Asia Dragon) Pte. Ltd之行政總裁，亦為新交所上市從事精密工程之力達集團之獨立非執行董事。

加入ARA集團前，洪先生曾於新加坡政府產業投資有限公司、從事環球投資之新加坡公司祥峰投資管理集團及環球商業網絡機構Majulah Connection Limited任職高層。洪先生之事業始於一九七九年新加坡經濟發展局，彼服務該機構達14年，當中包括6年於美國出任該局於北美業務之地區總監。

洪先生持有倫敦大學皇家學院頒授機械工程理學士一等榮譽學位，並於一九八二年獲得新加坡及法國政府獎學金，於歐洲商學院(INSEAD)進修，並取得工商管理碩士學位。彼為英國特許管理學會會員及新加坡特許管理學會副會長。

黃麗虹，信託基金管理人負責人員。其工作經驗詳情載於「行政人員」分節。

物業分佈圖



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分概要載列於下文。

認可架構

泓富產業信託為證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）之規定監管。信託基金管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條發給牌照進行受規管之資產管理活動。徐英略先生（行政總裁兼執行董事）、洪明發先生及黃麗虹女士根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4章之規定，已獲批准成為信託基金管理人負責人員。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）已根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊成為信託公司。受託人具備資格作為根據證券及期貨條例授權及房地產投資信託基金守則所規管之認可集體投資計劃受託人。

受託人及信託基金管理人之職責

受託人與信託基金管理人互相獨立。受託人根據信託契約負責代表基金單位持有人安全保管泓富產業信託之資產。

信託基金管理人具備管理泓富產業信託資產之一般權力，並須根據房地產投資信託基金守則以符合基金單位持有人之最佳利益而行事。信託基金管理人於信託契約下之職責為根據信託契約管理泓富產業信託，尤其確保泓富產業信託資產之財務及經濟事宜是僅以基金單位持有人之利益進行專業化管理。信託基金管理人其他主要角色及功能及職責包括：

- (1) 制定泓富產業信託之策略方向及風險管理政策，並依照其訂明之投資策略作出有關收購、出售變現或提升泓富產業信託資產之建議。
- (2) 定期編製物業計劃，以說明泓富產業信託資產之表現。
- (3) 確保遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例及所有其他相關法規、香港聯合交易所有限公司之證券上市規則（「上市規則」）、信託契約、所有其他相關法規及所有相關合約之適用規定。
- (4) 與基金單位持有人維持定期溝通。

信託基金管理人之董事會

董事會負責信託基金管理人之整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事會已確立泓富產業信託之管理框架，包括內部監控系統及業務風險管理程序。

董事會對信託基金管理人業務及事務管理集體負責。董事會行使之一般權力在信託基金管理人組織章程規限之內，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全之內部監控政策及風險管理體系。董事會亦將檢討重大財務決策及信託基金管理人之表現。董事會委派若干管理及監管職能予有關管理團隊及董事會轄下各委員會，惟遵例手冊所載之特定須由董事會負責之事宜除外。

為建立一個有效而均衡之董事會架構，董事會須由不少於五名董事以及不多於二十名董事組成。根據信託基金管理人採納之企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合遵例手冊所載有關獨立性準則之人士。

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席須為信託基金管理人之非執行董事；
- 行政總裁須為董事會成員；及
- 董事會董事須具備廣泛之商業經驗，包括基金管理及物業行業之專業知識。

董事會之組合將作定期檢討以確保董事會具備恰當之專業知識及經驗。

現時，董事會由七名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。根據信託基金管理人組織章程，所有董事（包括獨立非執行董事）須於每屆信託基金管理人股東週年大會告退，但合資格獲重選。

主席及行政總裁分由兩人擔任，確保信託基金管理人職責能有效劃分。董事會主席為趙國雄先生（非執行董事）。葉錦泰先生在二零零九年二月一日卸任前，為信託基金管理人之署理行政總裁、執行董事兼負責人員。信託基金管理人之負責人員徐英略先生於二零零九年二月一日獲委任為執行董事兼行政總裁。

信託基金管理人已收到每位獨立非執行董事之年度書面確認，確認彼等符合遵例手冊中「獨立非執行董事之獨立性準則」載列之獨立性。

於二零零八年曾舉行四次信託基金管理人董事會全體會議。董事會會議之出席記錄如下：

董事會成員	出席次數
主席兼非執行董事 趙國雄先生	4/4
署理行政總裁兼執行董事 葉錦泰先生 ⁽¹⁾	4/4
非執行董事 林惠璋先生	4/4
馬勵志先生	4/4
獨立非執行董事 藍鴻震先生	4/4
孫潘秀美女士	4/4
布培先生	4/4

(1) 葉錦泰先生自二零零九年二月一日起卸任信託基金管理人之署理行政總裁及執行董事。

董事之委任及罷免

董事之委任及罷免須由信託基金管理人之董事會及股東根據遵例手冊、信託基金管理人之組織章程及適用之法律決定。由於信託基金管理人乃由證監會根據證券及期貨條例第V部發給牌照，已獲委任或將獲委任為負責人員之執行董事之委任須事先取得證監會批准。

董事可由董事會根據董事會之審核委員會（「審核委員會」）之建議提名委任及／或罷免。在考慮董事委任及續任人選時，董事會將參照遵例手冊所載之多項內容來評估該等人士是否為董事之適當人選。

內部監控

信託基金管理人設有內部審核機制以就信託基金管理人之內部監控系統及營運職能進行獨立評估，並檢討其效能。內部審計師運用風險評估法並經諮詢管理層後（惟獨立於管理層）編製審核計劃以呈交審核委員會審閱。審核之重點為泓富產業信託之運作及合規監控以及信託基金管理人之內部監控系統及合規程序之效能。

董事會透過審核委員會審核信託基金管理人之內部監控系統之效能。

審核委員會

信託基金管理人根據香港上市公司採納之慣例成立審核委員會。審核委員會由三位獨立非執行董事組成，包括藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。藍鴻震先生是審核委員會主席。審核委員會每半年舉行一次會議。

審核委員會於二零零八年舉行了兩次會議，以省覽並審閱泓富產業信託二零零七年末期業績、二零零八年中期業績及其他內部監控、風險管理及合規事宜。審核委員會會議之出席記錄如下：

審核委員會成員	出席次數
藍鴻震先生	2/2
孫潘秀美女士	2/2
布培先生	2/2

審核委員會之主要職責為審閱泓富產業信託財務報表之完整性、準確性、清晰程度及公平性、委任泓富產業信託之外聘核數師並定期檢討與其之關係以及審閱及監管內部監控程序及風險管理系統。

審核委員會之責任亦包括：

- (1) 審閱外部審核報告以確保如發現內部監控有不足之處時，管理層可採取適當和及時補救措施；
- (2) 監控所採用之程序以確保遵守適用法例、房地產投資信託基金守則及上市規則；
- (3) 審閱所有財務報表及所有內部審核報告；
- (4) 監控所設立以規管關連人士交易之程序，包括確保遵守房地產投資信託基金守則中關於泓富產業信託與「關連人士」（定義見房地產投資信託基金守則）進行交易之規定；及
- (5) 就董事會成員之委任與續任，以及就從董事會解除任何在任董事職務向董事會提出建議。

根據由證監會發出對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13(b)條規定之豁免，審核委員會確認公關相關開支乃根據信託基金管理人之內部監控程序產生，且純粹是為信託契約第4.5.6及4.5.13條所載用途所產生。

披露委員會

信託基金管理人已成立披露委員會（「披露委員會」），以審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈之相關事宜。披露委員會亦與信託基金管理人之管理層合作，確保披露資料之準確性及完整性。

披露委員會由董事會委任信託基金管理人之個別董事組成。現時，披露委員會有三位成員，包括趙國雄先生(主席兼非執行董事)、徐英略先生(行政總裁兼執行董事)及藍鴻震先生(獨立非執行董事)。披露委員會主席由徐英略先生擔任，彼自二零零九年二月一日起接任葉錦泰先生出任披露委員會成員兼主席。披露委員會每半年舉行一次會議，或於有需要時舉行。

披露委員會於二零零八年舉行了兩次會議，以省覽並審閱泓富產業信託二零零七年末期業績公佈、二零零八年中中期業績公佈、二零零七年年報及二零零八年中中期報告，以及泓富產業信託其他公司披露事宜。披露委員會亦審閱泓富產業信託於截至二零零八年十二月三十一日止整個年度發出之所有公佈。披露委員會會議之出席記錄如下：

披露委員會成員	出席次數
趙國雄先生	2/2
葉錦泰先生 ⁽¹⁾	2/2
藍鴻震先生	2/2

(1) 葉錦泰先生自二零零九年二月一日起不再為披露委員會成員。

披露委員會之責任亦包括：

- (1) 審閱公司披露事宜及公佈、財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突之地方，並就上述事宜向董事會提供意見；
- (2) 監督遵守適用法律規定之情況，以及監督泓富產業信託或其代表向公眾及適用之監管機構發佈資料之持續性、準確性、清晰程度、完整性及流通性；
- (3) 於向公眾發佈前或向適用之監管機構呈報前(如適用)，審閱及批准泓富產業信託或其代表作出之所有非公開重大資料及所有公眾監管呈報；及
- (4) 審閱向監管機構呈報之定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料。

業務風險之管理

董事會將每季開會一次或，如有需要，亦會召開額外會議，並將根據過往批准之預算審核信託基金管理人及泓富產業信託之財務表現。董事會亦將檢討泓富產業信託之任何資產風險，審閱負債管理並根據泓富產業信託核數師於報告年度之任何評議採取行動。

信託基金管理人已委任具備經驗及資格之管理人員處理信託基金管理人及泓富產業信託日常運作。評估業務風險時，董事會將考慮經濟環境及物業行業風險。批准主要交易前，其將審閱管理報告及個別發展專案之可行性研究。

利益衝突

信託基金管理人已訂立以下程序以處理利益衝突問題：

- (1) 信託基金管理人為泓富產業信託專責管理人，不會管理任何其他房地產投資信託或參與任何其他房地產業務。
- (2) 所有行政人員由信託基金管理人聘用及／或以全職基準借調工作。
- (3) 所有與關連人士之交易須根據遵例手冊內載列之程序管理。

基金單位持有人大會

除每年舉行之任何其他會議外，泓富產業信託將每年舉行一次基金單位持有人週年大會。受託人或信託基金管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人（彼等合共持有不少於10%已發行基金單位）以書面要求，信託基金管理人亦須召開會議。大會通告將於大會召開至少14日前（倘將於該會議上提呈特別決議案供考慮，則須向基金單位持有人發出21日通知）送交基金單位持有人，通告將明列會議時間及地點以及將予提呈之決議案。

持有當時不少於10%已發行基金單位之兩名或多名基金單位持有人親身或以委派代表出席會議，即構成處理一切事務時所需之法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案所需之法定人數，須為親身或以委任代表出席且合共持有不少於25%已發行基金單位之兩名或多名基金單位持有人。

申報及透明度

泓富產業信託將根據香港公認會計準則編製截至十二月三十一日止財政年度及截至六月三十日止半個財政年度之賬目。根據房地產投資信託基金守則，泓富產業信託之年報將於各財政年度結束後四個月內公佈及寄發予基金單位持有人，而中期報告則將於各半個財政年度結束後兩個月內寄發予基金單位持有人。

根據房地產投資信託基金守則之規定，信託基金管理人將確保適時公佈有關泓富產業信託之重大資料及發展，以便基金單位持有人能夠及時評估泓富產業信託之狀況。公佈將刊登在香港聯合交易所有限公司網站及泓富產業信託網站。

董事對財務報表之責任

董事明白彼等須對編製及真實公平地呈列截至二零零八年十二月三十一止年度之財務報表負責。據彼等所知，並無有關可能對泓富產業信託按持續基準繼續經營之能力構成重大疑問之事件或情況之任何重大不明朗因素。

有關泓富產業信託核數師對財務報表之申報責任之聲明，已刊載於獨立核數師報告內。

上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位之任何進一步發行，均須遵守房地產投資信託基金守則所載之優先購買規定。根據該等規定，基金單位之進一步發行，須首先按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位可以下列方式發行：(i)於任何財政年度可合共發行最多相當於對上一個財政年度結算日已發行基金單位數目20%之基金單位，而不受有關優先購買權之限制；及(ii)在其他情況下發行而不受優先購買權之限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案批准。

關於董事或信託基金管理人於基金單位之買賣，及主要基金單位持有人於基金單位之權益守則

信託基金管理人已採納關於董事或信託基金管理人(統稱「各管理人士」)買賣泓富產業信託證券之守則(「基金單位買賣守則」)。基金單位買賣守則之適用範圍可按董事會之決定，擴大至信託基金管理人之高級行政人員、職員或其他僱員，或特定目的投資機構。

根據基金單位買賣守則，有意買賣任何泓富產業信託證券之各管理人士須首先顧及證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為之規定，猶如證券及期貨條例適用於泓富產業信託證券。此外，各管理人士在未獲授權之情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料為自己、公司或他人牟利。

董事若知悉任何就擬進行且屬重要交易之收購或出售而作出之磋商或協定或任何可影響價格之資料，必須在知悉有關情況後，盡快避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則對有關資料作適當披露為止。知悉有關磋商或協定或任何可影響價格資料之董事，應提醒並不同樣知情之董事，指出或會有可影響價格之資料尚未公佈，以及他們務必不要在相若期間買賣泓富產業信託之證券。

同樣地，當信託基金管理人於擁有任何尚未公佈可影響價格之資料，須在知悉該等資料時即避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則對該等資料作適當披露為止。

於緊接根據房地產投資信託基金守則所規定須舉行董事會會議以批准泓富產業信託任何期間之業績及根據房地產投資信託基金守則所規定須刊發泓富產業信託任何期間之業績公佈之期限(以較早者為準)之前一個月開始，至公佈業績日期止之期間內，除特別情況(如上市規則附錄10第C14條規則所述之例外情況)外，董事或信託基金管理人不得買賣泓富產業信託之任何基金單位。在任何情況下，倘董事或信託基金管理人進行買賣，董事或信託基金管理人必須遵守基金單位買賣守則所載之程序。

已向各管理人士作具體查詢，彼等已遵守基金單位買賣守則所要求之標準。

務請注意，於二零零九年二月二十四日，香港聯合交易所有限公司公佈已獲准實施延長禁止買賣期之修訂規則，並自二零零九年四月一日起生效。因此，除特殊情況外，延長禁止買賣期之規則規定：

「在上市發行人刊發財務業績當天及以下期間，其董事不得買賣其所屬上市發行人的任何證券：

- (a) 年度業績刊發日期之前60日內，或有關財政年度結束之日起至業績刊發之日止期間（以較短者為準）；及
- (b) 刊發季度業績及半年度業績日期之前30日內，或有關季度或半年度期間結束之日起至業績刊發之日止期間（以較短者為準）。」

信託基金管理人已注意到禁止買賣期延長事宜，並將相應修改遵例手冊，以依循及秉持良好的企業管治原則。

信託基金管理人亦已採納監察董事、信託基金管理人之高級行政人員及信託基金管理人披露權益之程序。證券及期貨條例第XV部之條文須被視為適用於信託基金管理人、董事及信託基金管理人之高級行政人員及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出申索之所有人士。

信託契約包括視證券及期貨條例第XV部為適用之條文，因此，持有5%或以上已發行基金單位之基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯合交易所有限公司及信託基金管理人其於泓富產業信託之權益。信託基金管理人應隨後將所收到之該等通知之副本送交受託人。信託基金管理人存置一份有關披露泓富產業信託之基金單位權益之登記冊，並於該登記冊內根據各個別人士之名稱記錄有關該名人士須具報之權益披露詳情及記錄日期。受託人及任何基金單位持有人可於向信託基金管理人發出合理通知後於正常營業時間內查閱上述登記冊。

須由基金單位持有人以特別決議案決定之事項

根據信託契約，若干事項之決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。該等事項包括：(i)信託基金管理人為泓富產業信託作投資之政策變動；(ii)於收購泓富產業信託土地後兩年內出售構成泓富產業信託資產一部分之任何土地或任何土地之權益、購股權或權利或持有泓富產業信託之該等土地或任何土地之購股權或權利之任何特別目的公司之股份；(iii)信託基金管理人管理費費率任何高於獲准限額之增加或結構之變動；(iv)受託人費費率任何高於獲准限額之增加或結構之變動；(v)信託契約之若干修改；(vi)終止泓富產業信託；及(vii)泓富產業信託之合併。基金單位持有人亦可透過特別決議案(i)將泓富產業信託核數師免職並委任其他核數師或(ii)將受託人或信託基金管理人免職。如上文所述，通過特別決議案所需之法定人數，須為持有量合共不少於已發行基金單位之25%並親身或委派代表出席之兩名或以上基金單位持有人。

遵從遵例手冊

於報告年度內，信託基金管理人及泓富產業信託一直遵從遵例手冊之條文。

審閱年報

泓富產業信託截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報已由審核委員會及披露委員會審閱。

基金單位之公眾持股量

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。

關連人士交易

以下載列有關泓富產業信託與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)進行之關連人士交易之資料：

關連人士交易 — 收入

下表載列於截至二零零八年十二月三十一日止年度內有關泓富產業信託之所有關連人士交易產生之收入資料：

關連人士名稱	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至二零零八年十二月三十一日止年度之租金及代收費用(租金按金除外(如適用)) 港元	於二零零八年十二月三十一日之已收租金按金 港元
尚乘財富策劃有限公司	主要持有人之附屬公司 ¹	泓富產業信託物業租約 ³	523,782	—
e-Smart System Inc.	主要持有人之附屬公司 ¹	泓富產業信託物業租約 ⁴	186,219	—
高衛物業管理有限公司	主要持有人之附屬公司 ¹	泓富產業信託物業租約 ⁵	1,185,763	323,472
Tremayne Investments Limited	主要持有人聯營公司之附屬公司 ²	泓富產業信託物業租約 ⁶	16,486,914	見附註9
E-Park Parking Management Limited	主要持有人之附屬公司 ¹	泓富產業信託物業租約 ⁷	190,296	51,381
和記電話有限公司	主要持有人聯營公司之附屬公司 ²	泓富產業信託物業許用合約 ⁸	44,000	15,000
總計			18,616,974	389,853

1 主要持有人為長實。

2 關連人士為和記黃埔有限公司(「和黃」)之附屬公司；和黃為泓富產業信託之主要持有人(即長實)之聯營公司。

3 泓富產業千禧廣場2501-11室(租約已於報告年度內期滿)。

4 泓富廣場(前稱摩登倉)2903室(租約已於報告年度內期滿)。

5 新寶中心二樓、306-7室及703室。

6 海名軒三樓、五樓及六樓。

7 泓富廣場(前稱摩登倉)306室。

8 泓富廣場(前稱摩登倉)微型發送器設備安裝。

9 由和黃提供銀行擔保4,850,346港元。

關連人士交易 — 物業管理服務

下表載列年內有關由關連人士為泓富產業信託物業提供之物業管理服務之資料：

關連人士名稱	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度之 已收／應收款項 港元
高衛物業管理有限公司 ¹	主要持有人之附屬公司 ³	公契管理人酬金	177,447
高衛物業管理有限公司 ²	主要持有人之附屬公司 ³	停車場管理人酬金	7,098
港基物業管理有限公司 ¹	主要持有人之附屬公司 ³	公契管理人酬金	194,179
港基物業管理有限公司 ²	主要持有人之附屬公司 ³	停車場管理人酬金	62,002
Harbourfront Landmark Premium Services Limited ¹	主要持有人聯營公司 之附屬公司 ⁴	公契管理人酬金	64,882
總計			505,608

1 該等根據泓富產業信託物業公契委任之管理人（「公契管理人」）因彼等與長實之關係而成為關連人士。

2 該等關連人士為根據二零零五年十一月二十九日訂立之物業管理協議由泓富產業信託之物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 委任為泓富產業信託之若干物業之停車場管理人（「停車場管理人」）。

3 主要持有人為長實。

4 該名關連人士為和黃之間接全資附屬公司。

關連人士交易

關連人士交易 — 開支

下表載列於截至二零零八年十二月三十一日止年度有關泓富產業信託之所有關連人士交易產生之開支資料(除上述之樓宇賬目之物業管理費及其他費用外)：

關連人士名稱	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至二零零八年十二月三十一日止年度之開支 港元
高衛物業管理有限公司	主要持有人之附屬公司 ¹	停車場租賃代理費	29,791
Goodwell-Prosperity Property Services Ltd	主要持有人之附屬公司 ¹	物業管理及租賃管理費	6,142,009
Goodwell-Prosperity Property Services Ltd	主要持有人之附屬公司 ¹	市場推廣服務費	2,674,921
E-Park Parking Management Limited	主要持有人之附屬公司 ¹	停車場租賃代理費	1,192,791
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	1,589,485
泓富資產管理有限公司	信託基金管理人	基本費用及浮動費用	27,196,755
長江公司 ²	主要持有人之附屬公司及聯營公司 ¹	後勤服務費用	813,848
總計			39,639,600

1 主要持有人為長實。

2 長江公司包括長實、Cheung Kong Real Estate Agency Limited、Randash Investment Limited、The Kowloon Hotel Limited及Harbour Plaza Metropolis Limited。

與滙豐集團*有關銀行存款之關連人士交易

於本年度，泓富產業信託委託受託人之控股公司香港上海滙豐銀行有限公司提供一般銀行及金融服務(即銀行存款並從中賺取利息)。

* 「滙豐集團」指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括其作為泓富產業信託受託人身份所成立之該等附屬公司)。

關連人士交易 — 年度租金超過1,000,000港元之租賃交易：

關連人士名稱(租戶)	與泓富產業信託之 關係	關連人士交易性質	年度收入 ² 港元
Tremayne Investments Limited	主要持有人聯營公司 之附屬公司 ¹	海名軒三樓、五樓及 六樓之租賃協議	16,636,536
總計			16,636,536

1 關連人士為和黃之間接全資附屬公司；和黃為泓富產業信託之主要持有人(即長實)之聯營公司。

2 上表載列之年度收入是指根據有關租賃協議於某一段12個月期間原應收取之租金收入(代收費用除外)。

其他關連人士交易

下列公司於本年度為泓富產業信託提供後勤服務、停車場管理服務及物業管理服務，故此於二零零八年十二月三十一日，泓富產業信託對該等關連人士有以下欠款：

關連人士名稱	應付款項 港元
長江實業(集團)有限公司	5,781
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	1,407,439
高衛物業管理有限公司	3,841,929
E-Park Parking Management Limited	194,016
港基物業管理有限公司	1,487,271
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	370,083
總計	7,306,519

關連人士交易

獨立非執行董事之確認

獨立非執行董事確認，彼等已審閱所有相關之關連人士交易（包括與滙豐集團進行之關連人士交易）之條款，並確認彼等已信納該等交易乃於下列情況下進行：

- (a) 於泓富產業信託之一般及日常業務過程中進行；
- (b) 如有其他可資比較交易，則按正常商業條款；倘缺乏其他可資比較交易以判斷是否按正常商業條款，則按不遜於泓富產業信託向獨立第三方提供或者獲獨立第三方提供予泓富產業信託（視情況而定）之條款進行；及
- (c) 遵照規管有關交易之協議（如有），並按公平合理及符合泓富產業信託基金單位持有人整體利益之條款。

泓富產業信託之核數師之確認

根據對嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章披露規定之豁免，信託基金管理人委聘泓富產業信託之核數師，根據香港會計師公會頒佈之香港準則4400號關連服務「就財務資料進行協定程序之委聘」，就截至二零零八年十二月三十一日止年度與租金及租賃物業代收費用、公契管理人／停車場管理人酬金、停車場租賃代理費、推廣服務費、後勤服務費用以及物業管理及租賃管理費有關之關連交易進行若干事實審查程序。核數師已進行該等程序並向信託基金管理人之董事會匯報實際結果。

信託基金管理人及受託人就與滙豐集團進行企業融資交易之確認

信託基金管理人及受託人確認，於報告年度內，並無與滙豐集團進行企業融資交易及其他關連交易（於上文所披露者除外）。

基金單位之購回或贖回

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之基金單位）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。

關連人士持有泓富產業信託基金單位之情況

於二零零八年十二月三十一日，以下人士（根據房地產投資信託基金守則屬泓富產業信託之關連人士）持有泓富產業信託之基金單位：

名稱	基金單位數目	持有基金單位 百分比 (附註5)
Total Win Group Limited	176,328,129 (附註1)	13.58%
Wide Option Investments Limited	98,883,559 (附註2)	7.61%
香港中央結算(代理人)有限公司	941,849,100 (附註3)	72.52%
泓富資產管理有限公司	188 (附註4)	0.00001%

附註：

- (1) Total Win Group Limited為泓富產業信託之主要持有人(定義見房地產投資信託基金守則)，因此於該日屬泓富產業信託之關連人士。
- (2) Wide Option Investments Limited為Total Win Group Limited之聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)，因此於該日屬泓富產業信託之關連人士。
- (3) 香港中央結算(代理人)有限公司為泓富產業信託之主要持有人(定義見房地產投資信託基金守則)，因此於該日屬泓富產業信託之關連人士。就信託基金管理人所知，香港中央結算(代理人)有限公司以代理人身份持有該等基金單位。
- (4) 泓富資產管理有限公司為泓富產業信託之管理公司(定義見房地產投資信託基金守則)，因此於該日屬泓富產業信託之關連人士。
- (5) 於二零零八年十二月三十一日之已發行基金單位總數為1,298,654,410個基金單位。

於二零零八年十二月三十一日，除信託基金管理人董事林惠璋先生因於持有ARA Asset Management Limited三分之一或以上股權之JL Investment Group Limited擁有全部股權及於ARA Asset Management Limited擁有0.2%個人權益(繼而於一連串公司中持有信託基金管理人控股公司ARA Asset Management (Holdings) Limited全部權益)而被視為於二零零八年十二月三十一日在188個基金單位中擁有權益外，信託基金管理人董事和行政總裁概無持有任何泓富產業信託之基金單位。

除上述披露者外，於二零零八年十二月三十一日，信託基金管理人並不知悉有任何泓富產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)持有任何基金單位。

關連人士交易

就信託基金管理人所知：

- (a) Total Win Group Limited於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日實益擁有176,328,129個基金單位；
- (b) Wide Option Investments Limited於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日實益擁有98,883,559個基金單位；
- (c) 於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司並無擁有任何基金單位之實益權益；於二零零八年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，受託人之控權實體、控股公司、附屬公司及聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)合共於594個基金單位中擁有實益權益；及
- (d) 於二零零八年十二月三十一日，信託基金管理人泓富資產管理有限公司於188個基金單位中擁有實益權益(於二零零七年十二月三十一日：116個基金單位)。

估值報告

敬啟者：

- (1) 九龍紅磡都會道10號國際都會之寫字樓物業
- (2) 香港北角英皇道663號泓富產業千禧廣場
- (3) 九龍紅磡環海街11號海名軒三樓、五樓及六樓之商業單位
- (4) 九龍觀塘成業街6號泓富廣場
- (5) 九龍長沙灣青山道682號潮流工貿中心
- (6) 九龍觀塘創業街25號創富中心多個部分
- (7) 九龍新蒲崗五芳街10號新寶中心多個部分

吾等謹遵照閣下之指示，對上述標題所列泓富產業信託擁有之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業於二零零八年十二月三十一日（「估值日」）之市場價值之意見，供閣下作會計方面之用途。

吾等對每一物業之估值為吾等對其市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，買方及賣方均願意經公平磋商，在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之物業估計款額」。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最有利價格。此估算價值尤其不會考慮因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授與之特殊報酬或特許權，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。評估物業之市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

估值報告

吾等之估值乃根據房地產投資信託基金守則第6.8章及由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值標準編製。

吾等在對該等物業進行估值時，以吾等所獲提供文件所載之淨收入資本化作準則，並在適當情況下考慮市場上可供參考之銷售證據。吾等已考慮有關支銷，並於適當情況下作出可復歸收入潛力之撥備。

在吾等對該等物業進行估值時，已採用收益資本化法及直接比較法。就進行本估值而言，基於物業可賺取收入之性質，吾等認為收益資本化法為評估物業市場價值之最恰當估值方法。除收益資本化法外，直接比較法亦被採用以供互相參考。

收益資本化法

收益資本化法為一項估值方法，據此將每項物業內所有可出租單位之現有租金收入淨額（即租金減除差餉、政府地租及管理費後之淨額），於租約尚餘年期內予以資本化，空置單位則假設按估值當日之市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日當日之市值租金出租，並根據該物業之政府租契之尚餘年期予以資本化。就政府租契於屆滿後是否可予重續之預測已作出審慎考慮。每項物業之市場價值將由該等租期內之出租部分之收入之資本化價值、作適當遞延之復歸收入資本化價值（即市值租金）及空置部分之資本化價值計算。

每項物業所有可出租單位之市值租金乃參考有關物業其他出租單位之租金及鄰近類似物業之租務情況釐訂。所採用之資本化比率乃參考分析市場交易所得之收益率及吾等就物業投資者對市場預測之認識而釐定。此預期回報間接反映投資項目之質素、日後之預期租金增長潛力，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。

直接比較

作為協助進行估值之方法，吾等亦曾考慮以直接比較法作為參考，以核實收益資本化法達致之估值。此方法透過收集約於估值日之可比較銷售交易，並對每平方呎之價格進行分析。接著將收集所得之可比銷售交易作出調整以計及物業與可比較項目之差異，包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。

吾等並無獲提供有關該等物業業權文件之摘要，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，或查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因這屬閣下之法律顧問之責任範圍。

吾等在頗大程度上依賴指示方所提供之資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租務情況、地盤及樓面面積等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等之資料之真實性及準確性，並已獲指示方告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業之樓面面積之準確性，且吾等假設送交吾等之文件所示之樓面面積準確無誤。估值證書所載之量度、測量及面積乃按指示方提供予吾等之文件內所載資料計算，因此僅為約數。

吾等曾視察各項估價物業之外貌，及在可能情況下視察各項物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量。惟在吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等之報告並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行銷售時可能所產生之任何費用或稅項。除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制或支銷。

在進行估值時，吾等已注意到泓富產業信託之日期為二零零五年十二月五日之發售通函中「與泓富產業信託有關之重大協議及其他文件－有關該等物業之批租土地所有權之資料－有關該等物業之批租土地所有權之若干事宜」一節及「與泓富產業信託有關之重大協議及其他文件－與創富中心物業、潮流工貿中心及摩登倉（現稱為泓富廣場）有關之承諾及彌償保證契約」一節有關物業批租土地所有權之法律問題。

本報告之分析、意見及結論僅受所呈報之假設及規限條件所限制，並為吾等無偏見之個人專業分析、意見及結論。吾等於該等物業並無現有或潛在權益，且並非管理人之有關連機構或與受託人、管理人或泓富產業信託已與之訂約之其他人士有任何關係。

吾等謹此認證吾等負責本估值之估值師為認可之執業估值師，並擁有所需之專業知識及對相類物業進行估值之經驗。

本報告是根據房地產投資信託基金守則之規定供管理人、管理人之董事會及受託人就該等物業之年度估值而編製。概不就本報告之全部或部分內容對任何其他人士承擔任何責任。

隨附估值概要、估值證書及市場概覽。

此 致

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
（泓富產業信託之受託人）
香港
皇后大道中1號
滙豐總行大廈30樓

泓富資產管理有限公司
（泓富產業信託之管理人）
香港
皇后大道中99號
中環中心
55樓5508至5509室 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二零零九年二月六日

估值報告

估值概要

物業	概約樓面面積 (平方呎)	車位數目	於二零零八年 十二月三十一日 現況下之市值
1. 都會大廈	271,418	98	1,779,000,000 港元
2. 泓富產業千禧廣場	217,955	43	1,053,000,000 港元
3. 海名軒物業	77,021	不適用	309,000,000 港元
4. 泓富廣場	240,000	60	585,000,000 港元
5. 潮流工貿中心	173,764	79	515,000,000 港元
6. 創富中心物業	149,253	105	445,000,000 港元
7. 新寶中心物業	86,168	22	153,000,000 港元
總計	1,215,579	407	4,839,000,000 港元

估值證書

物業	概況及年期	估用情況	於二零零八年 十二月三十一日 現況下之市值	估計 淨物業 收益率
1 九龍紅磡都會道10號 國際都會之寫字樓物業 九龍內地段第11077號 24,734/247,769份不分割 部分或份數	<p>都會大廈為一幢十五層高之寫字樓樓宇，包括十一樓至二十八樓（不設第十三樓、十四樓及二十四樓樓層），建於一個座落於登記地盤面積約50,058平方米（538,824平方呎）之不規則形地盤上多層零售／停車場平台之上。該樓宇於二零零一年落成。</p> <p>都會大廈為一項綜合發展項目（名為國際都會）之其中一部分。國際都會亦包括一個商場（都會商場）、兩幢十八層高之住宅大樓（都會軒）及一間十二層高之酒店（都會海逸酒店）。</p> <p>該物業包括由十一樓至二十八樓之全部寫字樓單位，總樓面面積約為25,215.35平方米（271,418平方呎）。該物業之總實用面積約為18,832.87平方米（202,717平方呎）。</p> <p>該物業亦包括該發展項目內之零售／停車場平台內之98個車位。</p> <p>九龍內地段第11077號乃根據批地規約第12444號持有，年期由一九九七年二月十四日至二零四七年六月三十日，年地租相當於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業之寫字樓部分根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零一二年四月，總月租收入約為6,000,000港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>整體租用率約為99.7%（不包括車位）。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，由二零零八年一月至二零零八年十二月之平均每月收入約為215,000港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p>	1,779,000,000 港元	4.2%

附註：

(1) 該物業之登記擁有人如下：

樓層	登記擁有人
十一樓及6個車位	Wisdom Champion Limited
十二樓及6個車位	Wisdom Champion (12) Limited
十五樓及6個車位	Wisdom Champion (15) Limited
十六樓及6個車位	Wisdom Champion (16) Limited
十七樓及6個車位	Wisdom Champion (17) Limited
十八樓及6個車位	Wisdom Champion (18) Limited
十九樓及6個車位	Wisdom Champion (19) Limited
二十樓及7個車位	Wisdom Champion (20) Limited
二十一樓及7個車位	Wisdom Champion (21) Limited
二十二樓及7個車位	Wisdom Champion (22) Limited
二十三樓及7個車位	Wisdom Champion (23) Limited
二十五樓及7個車位	Wisdom Champion (25) Limited
二十六樓及7個車位	Wisdom Champion (26) Limited
二十七樓及7個車位	Wisdom Champion (27) Limited
二十八樓及7個車位	Wisdom Champion (28) Limited

(2) 該物業受一項按揭(全部有關款項)及一項所得款項之收入轉讓書所限制，受益人均為三井住友銀行。

(3) 該物業位於被劃為「其他指定用途(商業發展及貨運場)」之區域內。

(4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

(5) 估計淨物業收益率乃按二零零八年十二月之月淨租金收入及二零零八年一月至二零零八年十二月期間之停車場月平均收入計算。

(6) 根據所提供之租賃資料，現有租約(不包括車位)之分析如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年	129,043	47.7	2,757,946	46.0	24	26.7
二零零七年	47,651	17.6	1,009,858	16.8	29	32.2
二零零八年	93,874	34.7	2,233,884	37.2	37	41.1
總計	270,568	100.0	6,001,688	100.0	90	100.0

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年	165,521	61.2	3,537,533	58.9	47	52.2
二零一零年	62,349	23.0	1,390,015	23.2	32	35.6
二零一一年及以後	42,698	15.8	1,074,140	17.9	11	12.2
總計	270,568	100.0	6,001,688	100.0	90	100.0

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
2年以下及直至2年	63,330	23.4	1,392,170	23.2	36	40.0
2年以上及直至3年	195,951	72.4	4,350,358	72.5	52	57.8
3年以上	11,287	4.2	259,160	4.3	2	2.2
總計	270,568	100.0	6,001,688	100.0	90	100.0

估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零八年十二月三十一日現況下之市值	估計淨物業收益率
2 香港北角英皇道663號 泓富產業千禧廣場 內地段第8885號 3,741/10,000份不分割部分或份數	<p>泓富產業千禧廣場為一幢三十二層高之寫字樓樓宇(包括三層機電樓層及一層隔火層)，地庫設有兩層停車場，建於一幅登記地盤面積約為3,404平方米(36,641平方呎)之地盤上。該樓宇於一九九九年落成。</p> <p>該樓宇之兩層地庫劃為停車場及附屬設施用途，該樓宇之一樓(不設地下層數)設計為大堂及往來通道用途，餘下由二樓至三十二樓(不設四樓、十三樓、十四樓及二十四樓層數)為寫字樓用途。</p> <p>該物業包括該樓宇內之全部寫字樓單位，總樓面面積約為20,248.51平方米(217,955平方呎)。該物業之總實用面積約為14,551.28平方米(156,630平方呎)。</p> <p>該物業亦包括於大廈兩層地庫內之43個車位。</p> <p>內地段第8885號乃根據換地規約第12374號持有，年期由一九九六年一月二十四日至二零四七年六月三十日，年地租相當於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業之寫字樓部分根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零一二年二月，總月租收入約為3,270,000港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>整體租用率約為98.4%(不包括車位)。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，由二零零八年一月至二零零八年十二月之平均每月收入約為154,000港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p>	1,053,000,000港元	3.9%

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為Conestoga Limited。
- (2) 該物業受一項按揭(全部有關款項)及一項所得款項之收入轉讓書所限制，受益人均為三井住友銀行。
- (3) 該物業位於被劃為「商業」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 估計淨物業收益率按二零零八年十二月之每月淨租金收入及二零零八年一月至二零零八年十二月期間之停車場每月平均收入計算。
- (6) 根據所提供之資料，物業(即「萬誠保險千禧廣場」)之樓宇名稱已更改為「泓富產業千禧廣場」。

(7) 根據所提供之租賃資料，現有租約（不包括車位）之分析如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年	94,027	43.9	1,259,942	38.5	16	22.9
二零零七年	56,017	26.1	857,997	26.2	28	40.0
二零零八年	64,366	30.0	1,154,655	35.3	26	37.1
總計	214,410	100.0	3,272,594	100.0	70	100.0

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年	129,317	60.4	1,834,920	56.1	37	52.9
二零一零年	63,769	29.7	1,010,894	30.9	25	35.7
二零一一年及以後	21,324	9.9	426,780	13.0	8	11.4
總計	214,410	100.0	3,272,594	100.0	70	100.0

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
2年以下及直至2年	39,957	18.6	691,545	21.1	25	35.7
2年以上及直至3年	170,785	79.7	2,489,349	76.1	42	60.0
3年以上	3,668	1.7	91,700	2.8	3	4.3
總計	214,410	100.0	3,272,594	100.0	70	100.0

估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零八年十二月三十一日現況下之市值	估計淨物業收益率
3 九龍紅磡環海街11號海名軒三樓、五樓及六樓之商業單位 九龍內地段第11055號7,031/74,479份不分割部分或份數	<p>海名軒為一項高尚住宅／寫字樓發展項目，由三幢五十至六十層高之住宅樓宇組成，該三幢樓宇建於擁有一層會所、三層寫字樓平台加兩層停車場(包括一層地庫停車場)之平台上，該平台建於一幅登記地盤面積約7,402平方米(79,675平方呎)之地盤上。該樓宇於二零零一年落成。</p> <p>該發展項目之地庫及一樓低層設計為停車場用途，而一樓高層則為大堂及通道用途。該發展項目之三樓至六樓(不設四樓樓層)劃為寫字樓用途，而七樓則劃為會所。該三幢住宅大樓其餘樓層為住宅用途。</p> <p>該物業包括該發展項目內三層寫字樓樓層，總樓面面積約為7,155.43平方米(77,021平方呎)。該物業之總實用面積約為5,875.98平方米(63,249平方呎)。</p> <p>九龍內地段第11055號乃根據賣地規約第12460號持有，年期由一九九七年六月三日至二零四七年六月三十日，年地租相當於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業根據一項六年期之租約出租，由二零零五年十一月起，首三年之月租為1,155,315港元，餘下年期月租為1,386,378港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支，可再續約三年。</p>	309,000,000港元	5.4%

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為 *Harbour Champ Limited*。
- (2) 該物業受一項按揭(全部有關款項)及一項所得款項之收入轉讓書所限制，受益人均為三井住友銀行。
- (3) 該物業位於被劃為「住宅(甲類)(分組3)」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 估計淨物業收益率按二零零八年十二月之估計每月淨租金收入計算。

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零八年十二月三十一日現況下之市值	估計淨物業收益率
4 九龍觀塘成業街6號泓富廣場 觀塘內地段第62號	<p>泓富廣場為一幢二十七層高之工商綜合物業，附設附屬停車場及起卸設施，建於一個長方形之地盤上，登記地盤面積約為1,858.06平方米(20,000平方呎)。該樓宇於一九九六年落成。</p> <p>該樓宇之地下、一樓及二樓部分劃為停車場及起卸貨物用途，其餘三樓至二十九樓(不設四樓、十四樓及二十四樓樓層)設計為工場／寫字樓用途。</p> <p>該物業包括該樓宇內之全部工商物業單位，總樓面面積約為22,296.54平方米(240,000平方呎)。該物業之總實用面積約為14,754.09平方米(158,813平方呎)。</p> <p>該物業亦包括樓宇內共60個車位。</p> <p>觀塘內地段第62號乃根據政府租約持有，年期於二零四七年六月三十日屆滿，年地租相當於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業之工商部分根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零一一年九月，總月租收入約為2,250,000港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>整體租用率約為97.8%(包括租務處但不包括車位)。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，由二零零八年一月至二零零八年十二月之平均每月收入約為261,000港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p>	585,000,000港元	5.2%

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為Bandick Limited。
- (2) 該物業受一項按揭(全部有關款項)及一項所得款項之收入轉讓書所限制，受益人均為三井住友銀行。
- (3) 該物業位於被劃為「其他指定用途(商業)」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 估計淨物業收益率按二零零八年十二月之每月淨租金收入及二零零八年一月至二零零八年十二月期間之停車場每月平均收入計算。
- (6) 根據所提供之資料，物業(即「摩登倉」)之樓宇名稱已更改為「泓富廣場」。

估值報告

(7) 根據所提供之租賃資料，現有租約（不包括車位及租務處956平方呎）之分析如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年	68,897	29.5	542,267	24.1	31	23.5
二零零七年	58,473	25.0	556,997	24.8	42	31.8
二零零八年	106,414	45.5	1,150,470	51.1	59	44.7
總計	233,784	100.0	2,249,734	100.0	132	100.0

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年	118,881	50.8	1,030,651	45.8	70	53.0
二零一零年	100,214	42.9	1,053,179	46.8	57	43.2
二零一一年	14,689	6.3	165,904	7.4	5	3.8
總計	233,784	100.0	2,249,734	100.0	132	100.0

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
2年以下及直至2年	103,688	44.3	1,082,530	48.1	68	51.5
2年以上及直至3年	128,236	54.9	1,146,279	51.0	63	47.7
3年以上	1,860	0.8	20,925	0.9	1	0.8
總計	233,784	100.0	2,249,734	100.0	132	100.0

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零八年十二月三十一日現況下之市值	估計淨物業收益率
5 九龍長沙灣青山道682號 潮流工貿中心 新九龍內地段第6224號	<p>潮流工貿中心為一幢三十層高之工商綜合物業，附設附屬停車場及起卸設施，建於一個長方形之地盤上，登記地盤面積約為1,393.50平方米(15,000平方呎)。該樓宇於一九九八年落成。</p> <p>該樓宇之地下其中部分、一樓至三樓部分劃為停車場及／或起卸貨物用途，地下其餘部分為店舖用途。上層由五樓至十樓(不設四樓樓層)設計為陳列室用途。而其餘由十一樓至三十三樓(不設十三樓、十四樓及二十四樓樓層)設計為工商用途。</p> <p>該物業包括該樓宇內之全部單位，總樓面面積約為16,143.07平方米(173,764平方呎)。該物業之總實用面積約為10,934.23平方米(117,696平方呎)。</p> <p>該物業亦包括樓宇內之79個車位。</p> <p>新九龍內地段第6224號乃根據換地規約第12399號持有，年期由一九九六年七月二十四日至二零四七年六月三十日，年地租相當於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業之工商部分根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零一一年九月，總月租收入約為2,090,000港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>整體租用率約為99.1%(包括租務處但不包括車位)。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，由二零零八年一月至二零零八年十二月之平均每月收入約為273,000港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p>	515,000,000港元	5.5%

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為Top Easy Profits Limited。
- (2) 該物業受一項按揭(全部有關款項)及一項所得款項之收入轉讓書所限制，受益人均為三井住友銀行。
- (3) 該物業位於被劃為「其他指定用途(商業)」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 估計淨物業收益率按二零零八年十二月之每月淨租金收入及二零零八年一月至二零零八年十二月期間之停車場每月平均收入計算。

估值報告

(6) 根據所提供之租賃資料，現有租約（不包括車位及租務處685平方呎）之分析如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年	27,921	16.3	390,338	18.7	19	13.0
二零零七年	82,938	48.3	949,843	45.4	69	46.9
二零零八年	60,700	35.4	751,768	35.9	59	40.1
總計	171,559	100.0	2,091,949	100.0	147	100.0

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年	99,562	58.0	1,223,471	58.5	88	59.8
二零一零年	65,159	38.0	783,278	37.4	53	36.1
二零一一年	6,838	4.0	85,200	4.1	6	4.1
總計	171,559	100.0	2,091,949	100.0	147	100.0

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
2年以下及直至2年	60,794	35.4	736,595	35.2	60	40.8
2年以上及直至3年	110,765	64.6	1,355,354	64.8	87	59.2
總計	171,559	100.0	2,091,949	100.0	147	100.0

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零八年十二月三十一日現況下之市值	估計淨物業收益率
6 九龍觀塘創業街25號創富中心多個部分(見附註(1)) 觀塘內地段第729號12,014/22,510份不分割部分或份數	<p>創富中心為一幢二十六層高之工商綜合物業，附設附屬停車場及起卸設施，建於一個登記地盤面積約為1,889平方米(20,333平方呎)之地盤上，於一九九九年落成。</p> <p>該樓宇之地下其中部分、二樓至五樓部分(不設一樓及四樓樓層)劃為停車場或起卸貨物用途，地下餘下之部分及由六樓至三十樓(不設十三樓、十四樓及二十四樓樓層)設計為寫字樓/工場用途。</p> <p>該物業之樓宇內包括多個寫字樓/工場單位及保留面積，總樓面面積約為13,865.94平方米(149,253平方呎)。該物業之總實用面積約為10,095.60平方米(108,669平方呎)。</p> <p>該物業亦包括樓宇內共105個車位，當中91個為私家車車位，13個貨車車位及1個貨櫃車車位。</p> <p>觀塘內地段第729號乃根據換地規約第12317號持有，年期由一九九四年八月六日至二零四七年六月三十日，年地租相當於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業之工商部分根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零一一年十月，總月租收入約為1,730,000港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>整體租用率約為96.7%(不包括車位)。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租，由二零零八年一月至二零零八年十二月之平均每月收入約為258,000港元，不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p>	445,000,000港元	5.4%

附註：

- (1) 該物業包括位於九龍觀塘創業街25號創富中心地下G01、G02、G03、G05及G06室、六樓之601至610室、七樓全層、八樓之801至810室、九樓之901至910室、十樓之1001至1010室、十一樓之1101至1110室、十二樓之1201至1210室、十五樓之1501至1510室、十七樓之1701室及1707至1710室、十八樓之1801至1810室、十九樓之1901至1910室、二十樓之2007至2010室、二十三樓之2310室、二十六樓之2601至2603室、2605室及2607至2610室、二十七樓之2701至2706室及2708至2710室、二十八樓之2805至2806室、二十九樓之2901至2907室(每層均不設04室)，以及於六樓、八至十二樓、十五至十六樓、十八至十九樓、二十三樓、二十五至二十七樓之保留面積以及105個車位。
- (2) 該物業之登記擁有人為寶達時有限公司，而該物業之實益擁有人為Winrise Champion Limited。
- (3) 該物業受一項按揭(全部有關款項)及一項所得款項之收入轉讓書所限制，受益人均為三井住友銀行。(十樓之1001至1010室以及二十六樓之2601至2603室及2605室除外)
- (4) 該物業位於被劃為「其他指定用途(商業)」之區域內。
- (5) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (6) 估計淨物業收益率按二零零八年十二月之每月淨租金收入及二零零八年一月至二零零八年十二月期間之停車場每月平均收入計算。

估值報告

(7) 根據所提供之租賃資料，現有租約（不包括車位）之分析如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年	49,295	34.1	513,866	29.7	22	33.3
二零零七年	57,119	39.6	687,288	39.8	25	37.9
二零零八年	37,957	26.3	527,605	30.5	19	28.8
總計	144,371	100.0	1,728,759	100.0	66	100.0

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年	74,096	51.4	839,263	48.5	38	57.5
二零一零年	51,744	35.8	642,028	37.2	24	36.4
二零一一年	18,531	12.8	247,468	14.3	4	6.1
總計	144,371	100.0	1,728,759	100.0	66	100.0

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
2年以下及直至2年	18,050	12.5	254,713	14.7	13	19.7
2年以上及直至3年	126,321	87.5	1,474,046	85.3	53	80.3
總計	144,371	100.0	1,728,759	100.0	66	100.0

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零八年十二月三十一日現況下之市值	估計淨物業收益率
7 九龍新蒲崗五芳街10號新寶中心多個部分(見附註(1)) 新九龍內段第4864號11,163/26,198份不分割部分或份數	<p>新寶中心為一幢三十層高(包括閣樓)之工業樓宇,附設附屬停車場及起卸設施,建於一個長方形之地盤上,登記地盤面積約為1,304.35平方米(14,040平方呎)。該樓宇於一九九五年落成。</p> <p>該樓宇之地下及閣樓部分劃為停車場及/或起卸貨物用途,餘下由一樓至三十一樓(不設四樓、十四樓及二十四樓樓層)設計為工廠用途。</p> <p>該物業包括樓宇內多個工廠單位,總樓面面積約為8,005.20平方米(86,168平方呎)。該物業之總實用面積約為5,947.70平方米(64,021平方呎)。</p> <p>該物業亦包括大廈一樓之平台部分,總面積約為401.99平方米(4,327平方呎)以及22個車位。</p> <p>新九龍內地段第4864號乃根據政府租約持有,年期於二零四七年六月三十日屆滿,年地租相當於該物業當時之應課差餉租值之3%。</p>	<p>該物業之工廠部分根據多項不同年期之租約出租,最後之租約屆滿日期為二零一零年十二月,總月租收入約為674,000港元,不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p> <p>整體租用率約為100.0%(不包括車位)。</p> <p>該物業之車位按月租及時租基準出租,由二零零八年一月至二零零八年十二月之平均每月收入約為124,000港元,不包括政府差餉及地租、管理費及公用設施開支。</p>	153,000,000港元	6.3%

附註:

- (1) 該物業包括位於九龍新蒲崗五芳街10號新寶中心一樓之101室(及毗鄰之平台部分)、103室(及毗鄰之平台部分)及107室、二樓之201至203、205至207室、三樓之301至303、306及307室、五樓之501至503、505至507室、六樓之603、606及607室、七樓之703室、八樓之801至803、806及807室、十樓之1005室、十二樓之1201至1203、1205及1207室、十三樓之1302、1303及1306室、十五樓之1506及1507室、十六樓之1602、1603、1605及1607室、十七樓之1702、1703、1705至1707室、十八樓之1801至1803及1805至1807室、二十二樓之2202、2203及2205室、二十三樓之2301至2303、2306及2307室、二十七樓之2706及2707室、二十八樓之2803室、二十九樓之2903、2906及2907室以及22個車位。
- (2) 該物業之登記擁有人為Haskins Investments Limited。
- (3) 該物業受一項按揭(全部有關款項)及一項所得款項之收入轉讓書所限制,受益人均為三井住友銀行。
- (4) 該物業位於被劃為「其他指定用途(商業)」之區域內。
- (5) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件,業主須負責該物業之結構性及外牆維修,而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (6) 估計淨物業收益率按二零零八年十二月之每月淨租金收入及二零零八年一月至二零零八年十二月期間之停車場每月平均收入計算。

估值報告

(7) 根據所提供之租賃資料，現有租約（不包括車位）之分析如下：

租約開始之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年	8,111	9.4	58,308	8.7	5	9.1
二零零七年	50,440	58.5	392,456	58.2	30	54.5
二零零八年	27,617	32.1	223,000	33.1	20	36.4
總計	86,168	100.0	673,764	100.0	55	100.0

租約屆滿之分析

年份	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零八年 十二月三十一日及 二零零九年	44,925	52.1	353,351	52.4	31	56.4
二零一零年	41,243	47.9	320,413	47.6	24	43.6
總計	86,168	100.0	673,764	100.0	55	100.0

租約年期之分析

租約年期	樓面面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租(港元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
2年以下及直至2年	39,439	45.8	318,003	47.2	27	49.1
2年以上及直至3年	46,729	54.2	355,761	52.8	28	50.9
總計	86,168	100.0	673,764	100.0	55	100.0

市場概覽

1.0 香港寫字樓市場概覽

於過去二十年，隨著香港進行結構性轉型，由以製造業為主轉化為以服務業為主的經濟體系，香港寫字樓市場猛速增長。這轉變大大推動了對商用物業的需求。由於毗鄰中國大陸，加上其優厚的地利條件，香港成為了進軍全球最快速增長的經濟之一中國大陸之門。憑藉自身的條件，香港亦成功發展為全球主要金融及商業中心，在過去十年來一直推動寫字樓行業發展。

1.1 寫字樓數目

香港寫字樓行業的規模自一九八零年代以來迅速擴張。根據香港差餉物業估價署（「差餉物業估價署」）資料，於一九八零年至二零零七年間香港寫字樓總量增長三倍，於二零零七年底約達108,790,000平方呎¹。寫字樓總量中，甲級寫字樓佔60%，而其餘40%則為乙級及丙級寫字樓。

香港三大核心商務區之一尖沙咀，彙集眾多優質甲級寫字樓、享負盛名的酒店發展項目、文化及展覽中心、博物館及表演體育館等，是一個發展成熟、高尚的商業區。於二零零七年底，該區甲級寫字樓合計達8,960,000平方呎，佔甲級寫字樓總量14%。

1.2 甲級寫字樓供應、承接及空置率

於二零零七年，甲級寫字樓的新供應達3,080,000平方呎，大部分（2,300,000平方呎或總供應75%）分佈於港島東、九龍東及九龍西等非核心地區。於二零零七年，尖沙咀並無新供應。於二零零八年，寫字樓供應維持高企，估計有3,600,000平方呎²甲級寫字樓物業落成，當中大部分亦位於非核心地區（3,500,000平方呎或總供應96%）。其後，預期甲級寫字樓供應會回落至低水平，尤其是中環、灣仔／銅鑼灣、尖沙咀及新掘起的九龍站一帶等核心地區。

於二零零七年及二零零八年，甲級寫字樓物業的承接集中於非核心地區，與同期該等地區所集中的新供應相符。此外，核心地區供應量有限，迫使租戶考慮非核心新寫字樓供應的選擇來進行業務整合，同時亦可配合在同一大廈增聘的人手，並且節省成本。於二零零七年，尖沙咀次市場的承接量減少46,000平方呎。

最近一輪輪的裁員潮，以及於二零零八年的縮約措施並未引起寫字樓市場出現大量租戶斷租的情況。不過，根據內部統計資料，核心地區的整體甲級寫字樓空置率由二零零八年五月的2.2%增至二零零八年十二月的3.2%，反映若干租戶在嚴峻的經濟狀況下面臨裁員或遷往非核心地區的壓力。同月尖沙咀的空置率亦攀升至4.2%。於二零零八年十二月，核心地區以外的空置率，尤其是九龍東及九龍西，分別增至27%及12%，反映該兩個地區的新落成量。

1 內部樓面面積(IFA).

2 資料來源：第一太平戴維斯研究及顧問預測

1.3 甲級寫字樓租金趨勢

二零零八年初蘊釀的金融海嘯在九月雷曼兄弟破產後席捲全球，即使二零零三年沙士疫情受控制以來股市樓市欣欣向榮，但股市亦陷入崩潰，物業市場氣氛大受沖擊。寫字樓行業首當其衝，在金融業爆發的裁員潮下大受打擊，雖然至今投資銀行及資產管理基金並無出現大規模斷租或退租情況，但寫字樓物業需求暴跌，尤其是核心地區更為嚴重。

根據差餉物業估價署的臨時數字，甲級寫字樓的平均租金於二零零三年九月底到二零零八年八月底上升約147%，但到二零零八年十一月則下跌2%。

1.4 前景

由於估計本年度實質本地生產總值將錄得負增長1.3%³，預期二零零九年寫字樓物業需求持續萎縮。對於目前龐大供應狀況，尤其是九龍東及九龍西地區，業主應面臨更大的租金壓力，預計尖沙咀、灣仔／銅鑼灣及港島東的業主將陸續推出優惠措施以挽留租戶。

香港與國內經濟持續整合，香港多個行業都受惠於過去數年中國經濟起飛。不過，由於主要西方國家經濟的終端需求減少，於二零零九年以出口為主的國內經濟將會放緩。預期中國實質國內生產總值的增長將由二零零八年9.3%⁵放慢至7.4%⁴，這無疑將會對香港經濟造成進一步的負面影響，尤其是對金融及貿易行業。因此，相信這次國內經濟放緩的深度及期間，以及美國經濟復甦的時間，將會反映本地寫字樓市場復元的時間。

2.0 工業及工商綜合物業市場概覽

2.1 數量及供應

根據差餉物業估價署資料，於二零零七年，工商綜合物業總數量達6,600,000平方呎⁶，當中大部分位於九龍區(65%)。同時，於二零零七年底，私人分層工廠大廈數量達187,000,000平方呎，當中過半數位於新界區。

二零零一年至二零零七年，工商綜合物業的每年平均新供應量約為45,000平方呎，而同期分層工廠大廈的每年平均新供應量則為76,000平方呎。

於二零零八年大業街2號(54,500平方呎)落成後，二零零九年至二零一二年間並無任何新的工商綜合物業供應計劃落成，而未來五年將陸續推出新的工業供應，於二零零八年至二零一二年間共有1,800,000平方呎(每年平均352,000平方呎)計劃落成。

2.2 需求

二零零一年至二零零七年，工商綜合物業承接量約為128,000平方呎，而二零零七年空置率維持於5.8%。由於經濟衰退，二零零八年工商綜合物業需求持續萎縮，預期二零零八年空置率將會上升。二零零一年至二零零七年，分層工廠大廈的平均承接量達269,000平方呎，而二零零七年底空置率維持於6.2%，但隨著二零零八年貿易情況持續疲弱，預期空置率將會上升。

3 資料來源：Consensus Economics，二零零八年十二月

4 資料來源：Consensus Economics，二零零八年十二月

5 資料來源：Consensus Economics，二零零八年十二月

6 內部樓面面積(IFA)

2.3 租金趨勢⁷

隨著九龍東寫字樓租金有下調趨勢，最近工商綜合物業租金一直受壓，而第四季度工商綜合物業租金回軟7.9%，使到全年租金錄得3.6%的溫和增長。為節省成本，分層工廠大廈租戶紛紛裁員，該季度租金下調3.1%，使到二零零八年租金增長錄得2.8%。

2.4 前景

歐美經濟衰退開始沖擊亞洲地區的實質經濟，香港及中國均受影響，預期二零零九年及二零一零年國內生產總值增長及貿易情況將持續疲弱。

工商綜合物業的租務市場應反映來年甲級寫字樓市場，因此，隨著新寫字樓業主競爭白熱化，需求萎縮之下，預期租金將持續下調。

由於預期全球經濟增長放緩，分層工廠大廈需求將有所下降，而未來數年相繼落成的大量供應引發起本年度及來年分層工廠大廈租戶進一步下調。

7 資料來源：第一太平戴維斯預測

受託人報告

我們謹此認為及確認，就截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，泓富產業信託管理人在所有重要方面，均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之規定管理泓富產業信託。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(作為泓富產業信託受託人)

香港，二零零九年三月十八日

Deloitte. 德勤

致泓富產業信託之基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第75至第102頁泓富產業信託及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合損益賬、基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表、綜合現金流量表及分派表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

管理人就綜合財務報表須承擔的責任

泓富產業信託管理人須負責按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、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的首份補充契約、於二零零七年五月十五日訂立的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的信託契約(以下統稱「信託契約」)的相關條文，以及香港證券及期貨事務監察委員會所頒佈的《房地產投資信託基金守則》(「守則」)附錄C所載的相關披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見。我們的報告僅按照守則附錄C，為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何法律責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計於該等情況下屬適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價管理人所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

獨立核數師報告

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零零八年十二月三十一日的資產負債安排及 貴集團截至該日止年度的業績及現金流量，並已按照信託契約相關條文及守則附錄C所載之相關披露規定妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

二零零九年三月十八日

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
收益	5	263,146	244,628
物業管理費		(6,142)	(5,676)
物業營運支出	6	(48,327)	(46,172)
物業營運支出總額		(54,469)	(51,848)
物業收入淨額		208,677	192,780
利息收入		543	693
管理人費用		(27,197)	(25,986)
信託及其他支出	7	(8,364)	(10,379)
投資物業公平值之(減少)增加		(398,406)	309,837
融資成本	8	(91,183)	(85,931)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前(虧損)溢利		(315,930)	381,014
稅項	9	58,708	(54,002)
扣除與基金單位持有人交易前年內(虧損)溢利		(257,222)	327,012
向基金單位持有人作出之分派		(164,516)	(165,727)
基金單位持有人應佔資產淨值變動		(421,738)	161,285
可分派予基金單位持有人收益		164,516	165,727
每基金單位(虧損)盈利及每基金單位攤薄後(虧損)盈利(港元)	10	(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
非現金項目之調整：		
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
可分派收入(附註(i))	164,516	165,727
向基金單位持有人作出之分派：		
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
	164,516	165,727
每基金單位之分派總額(港元)	0.1268	0.1298

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
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	4,839,000	5,225,000
衍生金融工具	12	—	108,288
非流動資產總值		4,839,000	5,333,288
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	8,870	7,856
可退回稅項		302	302
銀行結餘及現金	14	67,154	23,854
流動資產總值		76,326	32,012
資產總值		4,915,326	5,365,300
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	12	32,505	—
有抵押定期貸款	15	1,761,893	1,758,266
遞延稅項負債	16	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
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	115,015	95,986
應付相關公司款項	18	7,307	6,332
有抵押循環貸款	15	—	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
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		2,190,413	2,227,247
基金單位持有人應佔資產淨值		2,724,913	3,138,053
已發行基金單位(千個)	19	1,298,654	1,276,453
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	20	2.15	2.50

第75至第102頁之財務報表已於二零零九年三月十八日由管理人批准並授權發佈，並由下列人士代表簽署：

趙國雄

徐英略

基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	已發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日之基金 單位持有人應佔資產淨值	2,746,240	(91,278)	(48,040)	531,131	3,138,053
營運					
年內虧損(扣除與基金單位 持有人交易前)	—	—	—	(257,222)	(257,222)
現金流對沖公平值變動	—	—	(38,102)	—	(38,102)
撥入損益賬	—	—	19,242	—	19,242
年內支出總額(扣除與基金單位 持有人交易前)	—	—	(18,860)	(257,222)	(276,082)
基金單位持有人交易					
發行予管理人之基金單位	27,458	—	—	—	27,458
已付及應付分派	—	—	—	(164,516)	(164,516)
基金單位持有人交易導致資產 淨值之增加(減少)	27,458	—	—	(164,516)	(137,058)
於二零零八年十二月三十一日之 基金單位持有人應佔資產淨值	2,773,698	(91,278)	(66,900)	109,393	2,724,913

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	已發行 基金單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	對沖儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日之基金 單位持有人應佔資產淨值	2,720,789	(91,278)	(31,609)	369,846	2,967,748
營運					
年內溢利(扣除與基金單位 持有人交易前)	—	—	—	327,012	327,012
現金流對沖儲備調整淨額 (相當於直接於資產淨值 變動表確認之支出)	—	—	(16,431)	—	(16,431)
年內收入(支出)總額(扣除與 基金單位持有人交易前)	—	—	(16,431)	327,012	310,581
基金單位持有人交易					
發行予管理人之基金單位	25,451	—	—	—	25,451
已付及應付分派	—	—	—	(165,727)	(165,727)
基金單位持有人交易導致資產 淨值之增加(減少)	25,451	—	—	(165,727)	(140,276)
於二零零七年十二月三十一日之 基金單位持有人應佔資產淨值	2,746,240	(91,278)	(48,040)	531,131	3,138,053

綜合現金流量表

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
經營活動		
扣除稅項及與基金單位持有人交易前(虧損)溢利	(315,930)	381,014
調整：		
呆賬撥備	114	31
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)
利息收入	(543)	(693)
融資成本	91,183	85,931
營運資金變動前之經營現金流量	200,381	182,321
應付相關公司款項增加(減少)	975	(3,102)
貿易及其他應收款項增加	(1,128)	(32)
貿易及其他應付款項增加	18,572	21,196
應付管理人費用(減少)增加	(20)	31
經營活動所得現金	218,780	200,414
(已付)已退回利得稅	(31)	307
經營活動所得現金淨額	218,749	200,721
投資活動		
已收利息	543	693
收購投資物業	—	(39,288)
投資物業之額外支出	(12,406)	(7,760)
投資活動所用現金淨額	(11,863)	(46,355)
融資活動		
(償付)提取有抵押循環貸款	(25,000)	5,000
支付定期貸款及循環貸款利息	(36,166)	(17,005)
解除衍生金融工具所得款項	71,000	—
向基金單位持有人作出之分派	(173,420)	(160,244)
融資活動所用現金淨額	(163,586)	(172,249)
現金及現金等值物之增加(減少)淨額	43,300	(17,883)
年初之現金及現金等值物	23,854	41,737
年末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	67,154	23,854

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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。泓富產業信託受泓富資產管理有限公司（「管理人」）與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「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」）及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寫字樓及商業物業組合，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。

管理人及受託人之註冊辦事處地址分別為香港皇后大道中99號中環中心55樓5508至5509室以及香港皇后大道中1號。

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。

本集團就泓富產業信託之管理及其物業營運訂有多項服務協議，該等服務之收費結構如下：

(a) 物業管理費

按照物業管理協議，物業管理人Goodwell-Prosperity Property Services Limited將就提供物業管理服務及租賃管理服務，每年從持有物業之每間附屬公司收取物業收益總額3%之費用。

物業收益總額相等於收益總額減去租金相關收入及停車場收入之金額。

(b) 市務推廣服務

就物業管理人提供之市務推廣服務而言，持有物業之附屬公司將向物業管理人支付下列佣金：

- 就取得為期三年或以上之租約支付相當於一個月基本租金之佣金；
- 就取得為期不足三年之租約支付相當於半個月基本租金之佣金；
- 就取得續租，不論續租期間之長短，支付相當於半個月基本租金之佣金；及
- 就取得為期不足十二個月之許用合約，支付相當於許用費總額10%之佣金。

(c) 受託人費用

受託人有權每年收取不超過地產物業價值0.05%之受託人費用（每月不得低於50,000港元），目前收費為每年0.03%。

1 一般資料 (續)

(d) 管理人費用

按照信託契約，管理人有權就所提供之資產管理服務收取酬金如下：

基本費用

管理人有權按季度之基準從泓富產業信託收取按物業價值0.4%計算之每年基本費用。基本費用於基金單位在聯交所上市日起計之首五年內，須每季於季末以泓富產業信託之基金單位方式支付。此後，管理人可選擇基本費用以現金或基金單位支付。

浮動費用

管理人有權按季度之基準從每間持有物業之附屬公司收取按物業收入淨額(扣除基本費用及浮動費用前)3%之浮動費用。浮動費用於基金單位在聯交所上市日起計之首五年內以基金單位方式支付。此後，管理人可選擇浮動費用以現金或基金單位支付。

2. 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，本集團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：集團及財資股份交易
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。

本集團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)	對香港財務報告準則的改進 ¹
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ²
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ²
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ³
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 ²
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ³
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 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善金融工具之披露 ²
香港財務報告準則第8號	業務分類 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

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 ²
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 ⁵
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 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號	轉讓客戶資產 ⁶

¹ 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

² 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 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。本集團正評估此等修訂對本集團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。管理人預期，應用其他新及經修訂準則、修訂或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3 主要會計政策

(a) 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，如下文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。

(b) 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。年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 主要會計政策 (續)

(c) 投資物業

投資物業乃就賺取租金及資本升值而持有之物業。

於初步確認時，投資物業按成本值計量，包括任何直接應佔支出。初步確認後，投資物業即採用公平值模式並按其公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於其產生之期間於損益賬內確認。

(d) 金融工具

當集團實體訂立金融工具之合約，金融資產及金融負債須於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本（包括籌辦費用），於初步確認時金融資產或金融負債之公平值中加入或扣除（按適用者而定）。

金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收賬款。貸款及應收賬款乃並非於活躍市場報價之固定或可予釐定款項之非衍生金融資產。最初確認後之每個結算日，貸款及應收賬款（包括貿易及其他應收款項，以及銀行結餘及現金）採用實際利息法減去任何可識別減值虧損按攤銷成本列賬。

實際利息法乃計算相關期間內之金融資產或金融負債之攤銷成本及分配利息收入或支出之方法。實際利率乃準確折現該金融資產或負債在預計期限或（如適當）較短期間內之估計未來現金收入（包括構成實際利率組成部分之已付或已收之所有費用，以及交易成本及其他溢價或折讓）或支出之利率。

金融資產減值

金融資產於每個結算日被評估是否有減值跡象。如出現客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因首次確認金融資產後產生一項或多項事件而受到影響，則表示金融資產已經減值。

倘有客觀跡象表明該項資產已減值，則減值虧損按資產之賬面值與估算未來之現金流量以原本實際利率折現之現值之間差額計算，並於損益賬中確認。

就如貿易應收款項之若干金融資產類別而言，被評估為不會個別減值之資產隨後按集體基準作減值評估。應收賬款組合減值之客觀跡象可包括本集團過往收回款項之經驗、組合內延遲付款之數目有所增加，以及與拖欠償還應收賬款相關之經濟環境出現顯著變動。

貿易應收款項之賬面值透過使用撥備賬減去減值虧損。撥備賬之賬面值變動於損益賬中確認。倘應收賬款被視為不可收回，則自撥備賬中撇銷。隨後收回先前已撇銷之金額乃計入損益賬中。

3 主要會計政策 (續)

(d) 金融工具 (續)

金融資產減值 (續)

以後期間，倘減值虧損之金額減少，而該金額減少客觀上可能與確認減值虧損後發生之事件有關，則之前確認之減值虧損於損益賬中撥回，惟於減值撥回當日，資產賬面值須不超出假設並無確認減值而原應已攤銷之成本。

金融負債

金融負債根據所訂立之合約安排及其對金融負債之界定進行分類。

根據信託契約，泓富產業信託於開始日期起計滿80年之該日期減一日為止屆滿。因此，於泓富產業信託終止分派因出售或變現其資產(減任何負債)所產生之所有現金所得款淨額時，該等基金單位含有向其基金單位持有人負有之合約責任(根據於終止日期時基金單位持有人於泓富產業信託之按比例權益)。基金單位持有人資金故根據香港會計準則第32號：金融工具：披露及呈列被分類為金融負債。其於資產負債表呈列為現時基金單位持有人應佔資產淨值。

金融負債並不包括泓富產業信託於泓富產業信託終止營運時退回基金單位持有人應佔資產淨值之責任，但包括貿易及其他應付款項、應付相關公司款項及借貸。金融負債其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

衍生金融工具及對沖

衍生工具最初於衍生工具合約簽訂當日按公平值確認，其後於各結算日對公平值重新計算。由此產生之損益立即於損益賬確認，惟該衍生工具被指定為對沖工具並行之有效則除外，在該情況下，於損益賬確認之時間乃視乎對沖關係之性質。

本集團採用利率掉期以對沖利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致之現金流變動，而該變動或會影響損益賬時，即分類為現金流對沖。

於對沖關係成立時，本集團記錄對沖工具以及被對沖項目之關係，連同其風險管理目標及其進行多項對沖交易之政策。此外，於對沖成立時並按持續進行之基準，本集團記錄於對沖關係所用之對沖工具，在抵銷被對沖項目之公平值或現金流量是否有效。

被指定並符合資格作為現金流對沖之衍生工具之公平值變動之有效部分於對沖儲備遞延。與無效部分有關之損益即時在損益賬確認為其他損益。

在對沖儲備遞延之金額當被對沖項目於損益賬確認期間再次計入損益賬。

3 主要會計政策 (續)

(d) 金融工具 (續)

衍生金融工具及對沖 (續)

當本集團撤回對沖關係、對沖工具已期滿或出售、終止或行使或不再符合對沖會計之資格時，即會終止對沖會計。任何於此時在對沖儲備遞延之任何累積盈虧繼續保留於權益中，並在預測交易最終於損益賬確認時獲確認。當預測交易預期不再發生，於權益遞延之累積盈虧即時於損益賬中確認。該對沖儲備於基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表中作獨立項目呈列。

解除確認

當自資產收取現金流量之權利屆滿或金融資產被轉讓及本集團已將金融資產之所有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產被解除確認。於解除確認金融資產時，資產賬面值與所收取及應收取之代價及已直接於對沖儲備中確認之累計收益或虧損總和間之差額，於損益賬內確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債將被解除確認。解除確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額，於損益賬內確認。

(e) 基金單位發行成本

與泓富產業信託基金單位首次公開發售及上市有關之交易成本，倘屬於與是項交易直接有關而不可避免之遞增成本，便會於所籌集之所得款項中扣減入賬。其他交易成本均確認為支出。

(f) 租賃

當租約條款大致上轉讓所有權之絕大部分風險及回報予承租人時，租約被分類為金融租賃。所有其他租賃被分類為經營租賃。

來自經營租賃之租金收入乃於相關租約年期按直線法在綜合損益賬確認。在磋商及安排經營租賃時產生之初步直接成本計入租賃資產之賬面值，並於租約年期以直線法確認為支出。

(g) 收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，並指於一般業務過程中就提供服務所應收取之金額，減折扣及銷售有關稅項。

租金相關收入主要指空調費用、管理費及推廣費，該等收入於服務及設施提供時確認。

金融資產利息收入按時間比例基準，參照未償還本金金額及按適用實際利率計入，該利率乃剛好把金融資產於預計年期之估計未來現金收益折現為該資產賬面淨值之利率。

3 主要會計政策 (續)

(h) 借貸成本

借貸成本於產生之年份在損益賬確認為支出。

(i) 稅項

利得稅包括即期應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於期間應課稅之溢利計算。應課稅溢利不包括於其他期間應課稅或可扣減之收入或支出項目，更不包括無須課稅或無法扣減之項目，故與綜合損益賬所呈報之溢利不同。本集團對於即期稅項之負債乃根據於結算日已制定或實際上已制定之稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於財務報表之賬面值與計算應課稅溢利所使用之相應稅基之間之差額確認，並使用資產負債表負債法入賬。所有應課稅暫時性差額一般均被確認為遞延稅項負債，惟遞延稅項資產只限於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。因商譽或初次確認交易(企業合併除外)中之其他資產或負債所產生，且不會對應課稅溢利或會計溢利構成影響之資產之負債則不予確認。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有應課稅溢利足以抵銷所有或部分將收回資產為止。

遞延稅項以預期適用於負債清還或資產變現期間之稅率計算。遞延稅項乃計入損益賬或於損益賬扣減，惟若與直接於基金單位持有人應佔資產淨值中扣減或計入該資產淨值之項目有關，則遞延稅項亦於基金單位持有人應佔資產淨值中確認。

4 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貸款及應收賬款		
貿易應收款項	1,067	504
其他應收款項	60	—
銀行結餘及現金	67,154	23,854
	68,281	24,358
指定對沖會計關係中之衍生工具		
利率掉期	(32,505)	108,288
按攤銷成本計算之金融負債		
貿易應付款項	491	1,292
應付相關公司款項	7,307	6,332
有抵押循環貸款	—	25,000
有抵押定期貸款	1,761,893	1,758,266
應付管理人費用	11	31
應付分派	75,492	84,396
	1,845,194	1,875,317

金融工具之詳情於相應之附註中披露。

(b) 財務風險管理目標及政策

與本集團金融工具相關之風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。下文載列減低該等風險之政策。管理層管理並監察該等風險，確保及時且有效地執行適當之措施。

(i) 利率風險

本集團承受有關浮息銀行借貸（該等借貸之詳情請參閱附註15）之現金流利率風險。本集團旨在將借貸維持定息性質。為達致此目標，本集團進行利率掉期以對沖其有抵押定期貸款因利率變動而承受之風險。該等利率掉期旨在成為有效之對沖工具，並採用對沖會計法（詳情請參閱附註12）。本集團之循環貸款承受之利率風險並不重大，原因是貸款將於各到期日償還，而有關期限較短。

倘利率上升／下降50個基點而所有其他變量維持不變，則對沖儲備將增加／減少15,500,000港元（二零零七年：增加／減少22,781,000港元），主要因利率掉期公平值變動所致。

4 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 利率風險 (續)

以上之敏感度分析乃根據於結算日衍生工具之利率風險釐定。就浮息銀行借貸而言，分析乃假設於結算日未償還負債金額為全年均未償還而進行。向主要管理人員就利率風險進行內部報告時採用50個基點(增加或減少)，即管理層對利率可能出現之變動帶來之影響所作出之評估。

(ii) 信貸風險

於二零零八年十二月三十一日，本集團將因交易對手未能履行責任而對本集團所造成財務損失之信貸風險之最高限額，乃由於綜合資產負債表列示之相關已確認金融資產賬面值產生。

為減低違約造成之財務損失風險，租賃物業之租戶須於訂立租約時支付三個月按金。本集團有權將按金抵銷未償還之應收賬款。本集團並無給予租賃物業之租戶信貸期。租戶須預先支付租金，並就已逾期超過十日之應收賬款按年利率12厘付息。此外，管理人已指派物業管理人負責跟進工作以收回逾期債務。管理人同時定期檢討每項個別應收貿易賬款之可收回金額，確保已就無法收回之債務確認足夠減值虧損。

由於現金及定期存款均存放於信譽良好之金融機構，而該等金融機構均為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故流動資金之信貸風險有限。

由於交易對手為獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行，故衍生金融工具之信貸風險有限。

本集團之信貸風險源自多個交易對手及客戶，故並無明顯之信貸集中風險。

(iii) 流動資金風險管理

管理人監察且維持之現金及現金等值物水平，足以應付本集團之營運所需。此外，管理人遵守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》有關借貸總額之限制，並將借貸水平控制於許可水平內。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款融資額為1,900,000,000港元，當中包括一項1,770,000,000港元之定期貸款及一項130,000,000港元之循環信貸融資，二者年期均為五年。定期貸款須於提取日期起計五年內償還。循環信貸融資須於每個到期日償還並可於到期時再提取。於二零零八年十二月三十一日，本集團之現金結餘為67,154,000港元，而可動用之循環信貸融資額約為130,000,000港元，具備充裕財務資源應付承擔及營運資金需要。

4 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 流動資金風險管理 (續)

流動資金風險

下表載列本集團除基金單位持有人資金外之金融負債之其餘合約到期日，而基金單位持有人資金將於泓富產業信託終止時分派予基金單位持有人。就非衍生金融負債而言，圖表乃根據本集團最早須付款之日期按金融負債之無折算現金流量計算而製成。圖表載列利率及本金現金流。

就以淨值結算之衍生工具而言，圖表已呈列無折算現金流入(流出)淨額。倘應付金額並非固定，則披露之金額乃經參照預計利率(以於報告日當日存在之收益率曲線說明)釐定。

	加權平均 實際利率 %	不足 一個月或 於通知時 千港元	一至 三個月 千港元	三個月 至一年 千港元	一至 兩年 千港元	無折算 現金流 總額 千港元	二零零八年 十二月三十一日 之賬面值 千港元
二零零八年							
非衍生							
貿易應付賬款	—	491	—	—	—	491	491
應付相關公司款項	—	7,307	—	—	—	7,307	7,307
有抵押定期貸款	1.72%	2,586	4,921	22,937	1,799,193	1,829,637	1,761,893
應付管理人費用	—	11	—	—	—	11	11
應付分派	—	—	—	75,492	—	75,492	75,492
現金流出		10,395	4,921	98,429	1,799,193	1,912,938	1,845,194
衍生 — 淨額結算							
利率掉期，現金流出		2,603	4,896	16,958	20,297	44,754	32,505
二零零七年							
非衍生							
貿易應付賬款	—	1,292	—	—	—	1,292	1,292
應付相關公司款項	—	6,332	—	—	—	6,332	6,332
有抵押循環貸款	3.94%	25,087	—	—	—	25,087	25,000
有抵押定期貸款	3.94%	5,923	11,464	52,542	69,738	1,836,872	1,758,266
應付管理人費用	—	31	—	—	—	31	31
應付分派	—	—	—	84,396	—	84,396	84,396
現金流出		38,665	11,464	136,938	69,738	2,093,677	1,875,317
衍生 — 淨額結算							
利率掉期，現金流入		2,992	6,178	33,806	20,753	21,489	85,218

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

4 金融工具 (續)

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃以下列方式釐定：

- 金融資產及金融負債(不包括衍生工具)之公平值乃根據利用可觀察之現時市場交易以折算現金流量分析為基準之普遍接納計價模式釐定；
- 衍生工具之公平值乃根據就工具年期適用之收益率曲線，按折算現金流量分析釐定。

管理人認為，於財務報表按攤銷成本記錄之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

5 收益

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
投資物業之租金總額		
租金收入	205,634	190,512
停車場收入	16,236	15,349
	221,870	205,861
租金相關收入	41,276	38,767
	263,146	244,628

6 物業營運支出

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
大廈管理費	21,914	19,945
公用事業開支	5,597	5,605
政府地租及差餉	479	490
停車場營運開支	3,582	3,941
市場推廣服務費	2,675	2,307
租賃佣金	1,165	2,231
維修保養	7,127	6,434
法律開支及印花稅	972	843
秘書費	923	1,235
估值費(付予主要估值師)	162	158
核數師費	1,131	1,028
稅費	226	171
後勤服務費	760	756
其他	1,614	1,028
	48,327	46,172

7 信託及其他支出

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
核數師費	381	319
受託人費	1,589	1,499
銀行收費	357	356
法律及專業收費	1,110	1,930
過戶登記處費用	1,539	1,536
後勤服務費	54	63
公關相關開支	121	60
信託行政開支	3,213	4,616
	8,364	10,379

8 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 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)
	90,918	84,708
— 有抵押循環貸款	265	1,223
	91,183	85,931

9 稅項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
即期稅項	128	—
遞延稅項(附註16)	(58,836)	54,002
	(58,708)	54,002

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。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

9 稅項 (續)

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。有關年度稅項可與會計溢利對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按法定稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算之利息稅支出	(52,128)	66,677
不需計稅收入之稅務影響	(90)	(121)
不可扣減費用之稅務影響	2,002	2,284
過往期間之不足撥備	—	11
未被確認稅項虧損之稅務影響	—	746
運用以往未確認稅項虧損之稅務影響	(113)	—
運用以往未確認之可扣減暫時性差額之稅務影響	—	(15,595)
未被確認可扣減暫時性差額之稅務影響	6,074	—
因適用稅率被調低而導致年初遞延稅項負債減少	(14,317)	—
其他	(136)	—
年度稅項	(58,708)	54,002

10 每基金單位虧損／盈利

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) 除以年內已發行基金單位之加權平均數連同潛在基金單位 (作為管理人費用發行之基金單位) 之影響 1,291,694,000 個 (二零零七年：1,272,498,124 個) 計算。

11 投資物業

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
公平值		
年初	5,225,000	4,864,000
收購	—	43,403
額外支出	12,406	7,760
投資物業公平值之 (減少) / 增加	(398,406)	309,837
年末	4,839,000	5,225,000

11 投資物業 (續)

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)於二零零八年十二月三十一日進行獨立估值。該測計師行與本集團並無關連，且為具有適當專業資格之獨立合資格估值師，近期曾對有關地點之類似物業進行估值。該等物業的估值乃採用對淨收入進行資本化之基準得出。該項估值評估了物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類物業預期的市場收益作資本化。市場租金乃參考該等物業其他可出租單位以及附近類似物業的其他租務資料進行評估。採用的資本化率乃參考對銷售交易的分析而得出的收益，以及估值師關於物業投資者對市場預期的認識釐定。

本集團位於香港之物業之所有物業權益，均就賺取租金或資本升值用途以中期租賃方式持有，且以公平值模式計值並作為投資物業入賬。

於二零零八年十二月三十一日，本集團部分總賬面值為4,799,000,000 港元(二零零七年：5,182,000,000港元)的投資物業已質押，作為授予本集團之銀行貸款之抵押。

12 衍生金融工具

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
現金流對沖 — 利率掉期	(32,505)	108,288

本集團採用利率掉期，通過把浮動利率轉為固定利率而盡量減低因其本金額為1,770,000,000 港元之浮息定期貸款之現金流量變動而產生之風險承擔。本集團之利率掉期總名義金額為1,770,000,000 港元，須支付固定利息，年利率介乎2.09%至2.65%，並於二零一零年十二月止期間按三個月香港銀行同業拆息獲得浮動利息收益。利率掉期與相應銀行借貸之條款相同，而管理人認為利率掉期乃相當有效之對沖工具。

比較金額指兩項名義金額各為885,000,000 港元之利率掉期，分別按固定利率支付利息及按浮動利率收取利息，到期日為二零一零年十二月十六日。兩項掉期均於二零零八年七月十日被解除，總代價約為71,000,000 港元。

利率掉期按於結算日之公平值計量。有關公平值乃使用掉期期間適用的收益率曲線根據經折現未來現金流而釐定。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

13 貿易及其他應收款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
貿易應收款項	1,199	538
減：呆賬撥備	(132)	(34)
	1,067	504
按金及預付款項	7,743	7,352
其他應收款項	60	—
	8,870	7,856

本集團於結算日之貿易應收款項賬齡分析如下：

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

貿易應收款項於報告日期已到期但未減值，惟本集團並無就此提報減值虧損。

本集團就所有逾期120日的應收款項作全數撥備（經扣除自租戶收取之按金後），因為根據過往經驗，逾期120日之應收款項一般均不能收回。

呆賬撥備的準備金的變動情況：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年初結餘	34	33
確認應收款項的減值虧損	114	31
減值虧損撥回	—	—
撇銷為不能收回賬款的金額	(16)	(30)
年末結餘	132	34

14 銀行結餘及現金

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行現金	39,854	12,722
存放於金融機構之定期存款	27,300	11,132
	67,154	23,854

於年末存放於金融機構之定期存款包括按年息率約0.6%(二零零七年十二月三十一日：3.3%)計息之存款。

若干定期存款及銀行現金總值47,154,000港元(二零零七年：23,854,000港元)存放於香港上海滙豐銀行有限公司，彼乃受託人之相關公司。

15 借貸

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
長期借貸：		
有抵押定期貸款	1,770,000	1,770,000
籌辦費用	(8,107)	(11,734)
	1,761,893	1,758,266
短期借貸：		
有抵押循環貸款	—	25,000
	1,761,893	1,783,266

根據銀行貸款協議，本集團已獲授金額為1,900,000,000港元之貸款，包括1,770,000,000港元之定期貸款及130,000,000港元之循環信貸融資。

貸款條款及條件如下：

- (i) 年息以香港銀行同業拆息加0.49%之浮動利率計息之1,770,000,000港元定期貸款，全數須於二零一零年十二月到期償還。
- (ii) 年息以香港銀行同業拆息加0.49%之浮動利率計息之130,000,000港元循環貸款，須於通知時償還。

定期貸款經過對沖後，實際年利率約為2.962%(二零零七年：年利率5%)。

定期貸款及循環貸款均以附註11披露之本集團投資物業作抵押。此外，泓富產業信託及其若干附屬公司就授予一間附屬公司之定期貸款及循環貸款提供擔保。

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

15 借貸 (續)

本集團借貸之公平值(約相等於賬面值)乃將其未來現金流以市場利率折算而估計得出。

籌辦費用包括與銀行貸款有關之顧問費及手續費。

16 遞延稅項負債

以下為本集團於年內確認之遞延稅項負債及資產主要部分以及有關變動：

	加速稅項 折舊 千港元	投資物業 重估 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年十二月三十一日	75,999	143,390	(22,843)	196,546
年內於損益賬扣除	12,020	38,627	3,355	54,002
於二零零七年十二月三十一日	88,019	182,017	(19,488)	250,548
年內於損益賬扣除(計入)	11,273	(59,189)	3,397	(44,519)
稅率變動之影響	(5,030)	(10,401)	1,114	(14,317)
於二零零八年十二月三十一日	94,262	112,427	(14,977)	191,712

於結算日，約4,581,000港元(二零零七年十二月三十一日：5,264,000港元)之稅項虧損未被確認，原因為未來之溢利屬不可預測。

於結算日，本集團有可扣減暫時性差額約57,891,000港元(二零零七年：21,078,000港元)。本集團並未就該等可扣減暫時性差額確認遞延稅項資產，原因為不可能有應課稅溢利可供對銷該等可扣減暫時性差額。

17 貿易及其他應付款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 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
	115,015	95,986

17 貿易及其他應付款項(續)

本集團於結算日之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 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
	491	1,292

18 應付相關公司款項

應付相關公司款項乃來自相關公司所提供之後勤服務、物業管理服務及停車場管理服務所產生的開支。該款項為無抵押、免息及須於通知時償還。

19 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於二零零六年十二月三十一日之結餘	1,260,927,196	2,720,789
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	15,526,142	25,451
於二零零七年十二月三十一日之結餘	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	1,298,654,410	2,773,698

於結算日後，以每個基金單位0.8781港元(二零零七年：1.5874港元)之價格向管理人發行7,266,949個基金單位(二零零七年：4,213,274個基金單位)，作為支付二零零八年十月一日至二零零八年十二月三十一日期間之基本費用及浮動費用。

20 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

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(不包括對沖儲備)及二零零八年十二月三十一日已發行基金單位總數1,298,654,410個(於二零零七年十二月三十一日已發行1,276,453,338個基金單位)計算。

21 主要非現金交易

於年內，管理人賺取27,197,000港元之費用(二零零七年：25,986,000港元)，其中27,151,000港元(二零零七年：25,875,000港元)透過向管理人發行基金單位支付。為數20,770,000港元之金額(二零零七年：19,187,000港元)已透過向管理人發行基金單位償清，而餘額6,381,000港元(二零零七年：6,688,000港元)將於結算日後以基金單位支付。

22 估計不明朗因素之主要來源

管理層在應用附註3所列本集團之會計政策過程中，已考慮下列於結算日估計不明朗因素之主要來源，而該等不明朗因素會對下一財政年度之資產賬面值構成重大調整之重大風險。

如附註3(c)所述，投資物業乃按獨立專業估值師進行之估值以公平值列賬。在釐定公平值時，估值師依據之估值方法涉及若干估計。在依賴估值報告之餘，管理層已行使其判斷力並信納估值方法足以反映現時市況。

如附註3(d)所述，對於並非於活躍市場報價之衍生金融工具，其公平值採用若干估值技術釐定。用以釐定公平值之估值技術，由合資格人士核准並定期檢討。所有模式使用前均經核證，並調整模式以確保結果反映實際數據及可比較之市場價格。模式在可行情況下僅採用可觀察數據，但適用收益率曲線等領域卻需要管理層作出估計。

23 流動負債淨額

於結算日，本集團之流動負債淨額(界定為流動資產減流動負債)為127,977,000港元(二零零七年十二月三十一日：186,421,000港元)。本集團已安排循環信貸融資(見附註15披露)以應付到期之負債。

24 資產總額減流動負債

於結算日，本集團之資產總額減流動負債為4,711,023,000港元(二零零七年十二月三十一日：5,146,867,000港元)。

25 分部報告

泓富產業信託之業務為投資於香港之寫字樓及商業物業。

26 經營租賃承擔

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
計入損益賬的經營租賃之最低租金收入	205,634	190,512

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
--	--------------	--------------

在不可撤銷經營租賃中有關投資物業租金的承擔如下：

應收之未來最低租金付款：

不超過一年	152,575	165,829
第二至第五年(包括首尾兩年在內)	99,623	114,419
總計	252,198	280,248

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

27 關連人士及相關人士交易

年內，本集團有以下與關連人士及相關人士進行之交易：

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
租金及租金相關收入			
尚乘財富策劃有限公司	(a)	524	2,037
E-Park Parking Management Limited	(a)	190	190
e-Smart System Inc.	(a)	186	646
高衛物業管理有限公司	(a)	1,186	990
和記電話有限公司	(b)	44	—
Tremayne Investments Limited	(b)	16,487	16,025
營運本集團停車場之停車場租賃代理費			
E-Park Parking Management Limited	(a)	1,193	1,397
高衛物業管理有限公司	(a)	30	30
物業管理費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	6,142	5,676
市場推廣服務費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	2,675	2,307
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司		1,589	1,499
管理人費用			
泓富資產管理有限公司		27,197	25,986
後勤服務費			
長江公司	(c)	814	819
年末與相關人士之結餘如下：			
應付相關公司款項			
長江實業(集團)有限公司	(a)	6	—
港基物業管理有限公司	(a)	1,487	1,400
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	1,408	1,290
高衛物業管理有限公司	(a)	3,842	2,988
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	(b)	370	429
E-Park Parking Management Limited	(a)	194	225
就租賃本集團之物業存放於本集團之按金			
尚乘財富策劃有限公司	(a)	—	539
E-Park Parking Management Limited	(a)	51	51
e-Smart System Inc.	(a)	—	191
和記電話有限公司	(b)	15	—
高衛物業管理有限公司	(a)	324	324

27 關連人士及相關人士交易 (續)

附註：

- (a) 該等公司為長江實業(集團)有限公司(「長實」)之附屬公司，而長實為泓富產業信託之基金單位持有人。
- (b) 該等公司為和記黃埔有限公司(「和黃」)之附屬公司，而和黃為長實之聯營公司及泓富產業信託之基金單位持有人。
- (c) 該等公司為長實及其附屬公司及聯營公司，即*Cheung Kong Real Estate Agency Limited*、*Randash Investment Limited*、*The Kowloon Hotel Limited*及*Harbour Plaza Metropolis Limited*。

根據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》，對管理人及發展項目之所有業主，以及彼等之業權繼承人(包括長實集團之成員公司)具約束力之公契，在技術上構成本集團與長實集團之間之合約。就樓宇管理服務而向樓宇管理人(為長實之全資附屬公司)支付之酬金構成一項關連交易。年內，從樓宇基金(由本集團所擁有之樓宇應佔)向樓宇管理人支付之酬金為506,000港元(二零零七年十二月三十一日：471,000港元)。

附屬公司名錄

於二零零八年十二月三十一日

公司名稱	註冊 成立國家	泓富產業信託 持有之實際權益		股本	於香港之 主要業務
		直接 %	間接 %		
Bandick Limited	香港	100	—	2港元	物業投資
Conestoga Limited	香港	—	100	10,000港元	物業投資
Haskins Investments Limited	香港	100	—	2港元	物業投資
Harbour Champ Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Jade Arch Investment Limited	英屬處女島	100	—	15,053港元	投資控股
寶達時有限公司	香港	—	100	10港元	並無活躍業務
Progain Group Limited	英屬處女島	100	—	1美元	融資
Top Easy Profits Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Unicenter Limited	英屬處女島	100	—	1美元	投資控股
Winrise Champion Limited	英屬處女島	—	100	1美元	物業投資
Wisdom Champion Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (12) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (15) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (16) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (17) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (18) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (19) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (20) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (21) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (22) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (23) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (25) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (26) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (27) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資
Wisdom Champion (28) Limited	英屬處女島	100	—	1美元	物業投資

於年結日，並無任何附屬公司已發行債務證券。

截至二零零八年十二月三十一日止年度業績分析

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零零五年 十二月十六日 (上市日)至 二零零五年 十二月三十一日 期間 千港元
投資物業之租金總額	221,870	205,861	180,349	6,483
物業收入淨額	208,677	192,780	167,535	814
年內溢利／(虧損) (扣除與基金單位持有人交易前)	(257,222)	327,012	310,744	239,690
向基金單位持有人作出之分派	164,516	165,727	151,549	29,039
每基金單位盈利／(虧損)(港元)	(0.20)	0.26	0.25	0.19
每基金單位分派(港元)	0.1268	0.1298	0.1201	0.0231 ¹

泓富產業信託二零零八年十二月三十一日主要資產及負債

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
投資物業	4,839,000	5,225,000	4,864,000	4,548,000
有抵押銀行貸款(不包括籌辦費用)	(1,770,000)	(1,795,000)	(1,790,000)	(1,900,000)
資產淨值	2,724,913	3,138,053	2,967,748	2,810,255
每基金單位資產淨值(港元)(附註20)	2.15	2.50	2.38	2.26
其他資料				
年內最高成交價(港元)	1.72	1.85	2.475	2.90
成交價相對資產淨值之最高(折讓)/溢價	(20.0%)	(26.0%)	4.0%	28.3%
年內最低成交價(港元)	0.59	1.52	1.59	2.325
成交價相對資產淨值之最低(折讓)/溢價	(72.6%)	(39.2%)	(33.2%)	2.9%
根據年底市價計算				
之每基金單位之淨收益率	14.1%⁽²⁾	8.4%	7.1%	不適用 ⁽¹⁾

¹ 根據信託契約之條款，泓富產業信託於上市日後之第一次分派為由上市日至二零零六年六月三十日期間。分派於二零零六年十月二十日連同截至二零零六年六月三十日止半年度之分派向泓富產業信託基金單位持有人派付。由於截至二零零五年十二月三十一日止期間只涵蓋16天，故並無呈列年度之每基金單位淨收益率。

² 根據截至二零零八年十二月三十一日止年度為每基金單位0.1268港元之分派及於二零零八年十二月三十一日為0.90港元之收市價計算。

投資物業組合

於二零零八年十二月三十一日

物業	類型	租期	租約到期日	地點	二零零八年 估值 百萬港元
都會大廈	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍 紅磡都會道10號	1,779
泓富產業千禧廣場	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港北角 英皇道663號	1,053
海名軒(部分)	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍 紅磡 環海街11號	309
泓富廣場 (前稱摩登倉)	I/O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍 觀塘成業街6號	585
潮流工貿中心	I/O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍 長沙灣 青山道682號	515
創富中心(部分)	I/O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍 觀塘創業街25號	445
新寶中心(部分)	I	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍 新蒲崗 五芳街10號	153
總值					4,839

附註：物業類型：O - 寫字樓，I/O - 工商，I - 工業

財政資料概覽

以下為泓富產業信託於以往財政年度／期間之綜合損益賬及綜合資產負債表，乃按與截至二零零八年止財政年度一致之基準而編製：

綜合損益賬

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零零五年 十二月十六日 (上市日)至 二零零五年 十二月三十一日 期間 千港元
收益	263,146	244,628	217,127	8,202
扣除稅項及與基金單位持有人 交易前溢利／(虧損)	(315,930)	381,014	368,155	239,186
稅項	58,708	(54,002)	(57,411)	504
年內／期內溢利／(虧損)(扣除與基金 單位持有人交易前)	(257,222)	327,012	310,744	239,690
向基金單位持有人作出之分派	164,516	165,727	151,549	29,039
每基金單位分派(港元)	0.1268	0.1298	0.1201	0.0231

綜合資產負債表

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產	4,839,000	5,333,288	5,054,375	4,831,799
流動資產	76,326	32,012	54,316	133,169
流動負債	204,303	218,433	189,401	263,920
基金單位持有人應佔資產淨值	2,724,913	3,138,053	2,967,748	2,810,255

信託基金管理人之董事會

趙國雄
主席兼非執行董事

林惠璋
非執行董事

徐英略
行政總裁兼執行董事

馬勵志
非執行董事

藍鴻震
獨立非執行董事

孫潘秀美
獨立非執行董事

布培
獨立非執行董事

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

信託基金管理人之公司秘書

沈施加美

泓富產業信託之核數師

德勤•關黃陳方會計師行

主要估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
三井住友銀行
星展銀行有限公司

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

註冊辦事處

香港
皇后大道中99號
中環中心
55樓
5508-09室

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712-16室

網址

www.prosperityreit.com

週年大會通告

茲通告，泓富產業信託（「泓富產業信託」）謹訂於二零零九年五月二十日（星期三）下午二時三十分假座香港九龍紅磡都會道6號都會商場7樓展覽廳A舉行基金單位持有人週年大會，藉以處理下列事項：

- (1) 註錄泓富產業信託截至二零零八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表以及核數師報告；及
- (2) 註錄泓富產業信託核數師之委任以及釐定其酬金。

承董事會命
泓富資產管理有限公司
（作為泓富產業信託管理人）
公司秘書
沈施加美

香港，二零零九年四月十七日

附註：

- (a) 泓富產業信託之基金單位持有人過戶登記將於二零零九年五月十五日（星期五）至二零零九年五月二十日（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。為符合出席週年大會資格，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五月十四日（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。
- (b) 茲提述泓富資產管理有限公司作為泓富產業信託之管理人日期為二零零九年三月十八日之公佈。泓富產業信託之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。為符合獲得將於二零零九年四月二十九日（星期三）派付予基金單位持有人每基金單位分派0.0578港元之資格，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。
- (c) 凡有權出席週年大會之基金單位持有人可委任一位代表代為出席會議。
- (d) 委任代表表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件（如有）之核證本，須於週年大會之指定開始時間四十八小時前送達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18樓1806-07室，方為有效。

本年報(「二零零八年年報」)分別以英文及中文編製。已收取二零零八年年報中文或英文版本之基金單位持有人，可向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發出書面要求，索取另一版本之二零零八年年報，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-07室。

二零零八年年報中英文版本均已於泓富產業信託之網頁www.prosperityreit.com及香港聯合交易所有限公司之網頁www.hkexnews.hk登載。選擇依賴泓富產業信託在其網頁登載之企業通訊(包括但不限於年報、中期報告、會議通知、上市文件、通函及委任代表表格)而非印刷本之基金單位持有人，或因故在收取或讀取登載在泓富產業信託網站之二零零八年年報上有任何困難之基金單位持有人，可索取二零零八年年報印刷本。

基金單位持有人可向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發出書面通知或電郵至prosperityenquiry@ara.com.hk，隨時更改其已選擇收取之泓富產業信託企業通訊之版本及／或收取方式(即印刷本或透過泓富產業信託網頁收取電子版本)。



管理人



泓富產業信託
由泓富資產管理有限公司管理