



PROSPERITY
REIT 泓富產業信託

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
截至二零零七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)(「**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項補充契約及於二零零七年五月十五日訂立之第二項補充契約所修訂之信託契約(統稱「**信託契約**」)註冊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。泓富產業信託擁有由七項香港高質素商用物業組成之多元化組合。

管理人欣然公佈泓富產業信託及其附屬公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績,連同二零零六年同期之比較數字如下:

業績摘要

	截至二零零七年十二月三十一日止年度	截至二零零六年十二月三十一日止年度	百分比變化 增加/(減少)
每基金單位分派	0.1298 港元	0.1201 港元	8.1%

營運資料	截至二零零七年十二月三十一日止年度	截至二零零六年十二月三十一日止年度	百分比變化 增加/(減少)
收益	244,600,000 港元	217,100,000 港元	12.7%
物業收入淨額	192,800,000 港元	167,500,000 港元	15.1%
成本對收益比率	21.2%	22.8%	(7.0%)
租用率(於十二月三十一日)	98.4%	97.4%	1.0%
租戶續租率	59.5%	74.9%	(20.6%)
平均每平方呎單位實際租金	13.38 港元	11.98 港元	11.7%

主要財務數字	於二零零七年十二月三十一日	於二零零六年十二月三十一日	百分比變化 增加/(減少)
每基金單位資產淨值	2.50 港元	2.38 港元	5.0%
物業估值	5,225,000,000 港元	4,864,000,000 港元	7.4%
資產負債比率**	33.5%	35.0%	(4.3%)

** 不包括籌辦費用並根據借貸總額計算

可分派收入

泓富產業信託於二零零七年一月一日至二零零七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 165,727,000 港元，較二零零六年增長 9.4%。報告年度之年度可分派收入由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，並作出調整以消除若干調整（定義見信託契約），包括因利率掉期之融資成本 68,675,000 港元（相等於每基金單位 0.0538 港元）（已計入綜合損益賬）之影響。

分派

按管理人政策，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二零零七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供分派收入之 90%。

由二零零七年七月一日起至二零零七年十二月三十一日止半年之可分派收入為 84,396,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0659 港元，加上已支付由二零零七年一月一日起至二零零七年六月三十日止六個月之中期每基金單位分派 0.0639 港元，報告年度之每基金單位分派合共為 0.1298 港元，超逾二零零六年之每基金單位分派總額 0.1201 港元 8.1%。分派將於二零零八年四月二十五日（星期五）支付。

業績

泓富產業信託於二零零七財政年度表現出色，向基金單位持有人分派之每基金單位總額增長 8.1%，而總收益及物業收入淨額亦按年分別大幅上升 12.7% 及 15.1%。泓富產業信託之物業估值按年上升 7.4%，每基金單位資產淨值提升至 2.50 港元，反映了管理人憑藉其專業知識所取得之強勁自然增長，以及香港商用物業市場之穩定增長。

本人欣然公佈，泓富產業信託基金單位持有人將就截至二零零七年十二月三十一日止年度享有每基金單位分派總額 0.1298 港元。按泓富產業信託於二零零七年十二月三十一日之收市價 1.54 港元計算，分派收益率為 8.4%，相當吸引。

市場回顧

受惠於強勁之本地需求及中國內地經濟之快速增長，二零零七年香港經濟繼續暢旺，本地生產總值較去年增長 6.3%。

預期二零零八年經濟將繼續向好，原因是美元疲弱加速貿易活動、負實質利率刺激本地消費增長，加上熱烈期待二零零八年北京奧運會之來臨，進一步推動內地經濟向上。由於市場充滿樂觀情緒，以及中國經濟在二零零七年按年有 11.4% 之可觀增長，預期香港商業及物業市場將延續二零零七年之良好發展勢頭。

香港經濟，尤其是房地產市場，亦將受惠於現時之低息環境。自年初以來，本地銀行已將最優惠利率調減 1%。預期美國聯邦儲備局中期內將採取較寬鬆貨幣政策來推動經濟穩步發展，故進一步減息應該很快發生。低息環境將令資本開支之融資成本減少，同時亦可讓泓富產業信託藉適時收購項目而壯大。

鑒於內地及香港經濟持續發展，貿易、運輸及服務業公司亦見穩步增長，刺激香港商用及工業物業之需求上升。憑藉其策略性地理位置及健全法律制度，香港不斷吸引新的投資者。金融及專業服務業不斷增加之擴充需要，對香港寫字樓之需求正逐步攀升，導致核心商業區之租金飆升，租客亦逐漸遷往非核心商業區。泓富產業信託之物業組合包括位於策略性位置之優質寫字樓及工商綜合物業，正好把握這個「往非核心商業區發展」之趨勢，取得強勁之自然增長。

工業及工商綜合物業之租務活動亦受到二零零七年七月港深西部通道開通，以及「更緊密經貿關係安排」進一步開放貿易之推動。香港政府最近宣佈之十大基建項目，預期會進一步推動本港物流業之發展，鞏固香港作為地區物流及貿易中心之地位。

營運回顧

受經濟增長強勁支持，加上本身積極之租賃及資產管理策略，泓富產業信託在二零零七年再創佳績。於二零零七年，收益按年增長 12.7%至 244,600,000 港元，物業收入淨額按年上升 15.1%，達 192,800,000 港元。

於二零零七年十二月三十一日，泓富產業信託之物業組合租用率較去年上升至 98.4%。由於管理人採取積極有效之租賃策略，平均每平方呎單位實際租金得以按年上升 11.7%至 13.38 港元。

由於收益增加及成本持續整頓，成本對收益比率由去年之 22.8%下降至 21.2%。二零零七年底資產負債比率亦降至 33.5%，加強了泓富產業信託日後收購及發展之財務基礎。

前瞻

展望來年，我們相信泓富產業信託將繼續有良好之表現。在低息環境以及香港及中國內地經濟蓬勃發展之支持下，預期寫字樓及工商物業需求將維持強勁勢頭。管理人致力實施周詳之資產增值舉措及積極之業務策略，同時物色可提升收益率之收購項目，以期為基金單位持有人帶來更豐厚回報。

致意

本人謹此感謝管理人管理層團隊、泓富產業信託之物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited，以及董事會同仁之卓越貢獻。最後，本人謹向各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，二零零八年三月十二日

管理層討論與分析

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樓宇之全部或一部份，可出租總面積為 1,215,579 平方呎，另有 407 個車位。

於二零零七年十二月三十一日，物業組合之資料概述如下：

	地點	可出租 總面積 平方呎	車位數目	估值 百萬港元	租用率
甲級寫字樓					
都會大廈	紅磡	271,418	98	1,970	99.3%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,080	99.4%
海名軒（部份）	紅磡	77,021	-	350	100.0%
工商綜合物業					
摩登倉	觀塘	240,000	60	609	98.6%
潮流工貿中心	長沙灣	173,764	79	568	94.7%
創富中心（部份）	觀塘	149,253	105	482	100.0%
工業物業					
新寶中心（部份）	新蒲崗	86,168	22	166	95.9%
總計		1,215,579	407	5,225	98.4%

受金融及專業服務業擴張帶動，二零零七年香港商用物業市場表現暢旺。加上管理人運用豐富專業管理知識，使泓富產業信託能於報告年度取得出色表現。

	租用率（%） 於二零零七年 十二月三十一日	租用率（%） 於二零零六年 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	99.3	96.5	2.9%
泓富產業千禧廣場	99.4	100.0	(0.6%)
海名軒（部份）	100.0	100.0	-
工商綜合物業			
摩登倉	98.6	96.5	2.2%
潮流工貿中心	94.7	94.1	0.6%
創富中心（部份）	100.0	97.4	2.7%
工業物業			
新寶中心（部份）	95.9	100.0	(4.1%)
組合	98.4	97.4	1.0%

於二零零七年十二月三十一日，租用率高達 98.4%。由於管理人採取積極有效之策略，平均每平方呎單位實際租金按年上升 11.7%。

由於收益增加，加上管理人有效精簡營運，成本對收益比率下降至 21.2%。二零零七年底資產負債比率亦下降至 33.5%，為可提升收益率之收購項目提供更大融資空間。

投資回顧

管理人望透過於香港收購工商物業之機會，致力為基金單位持有人帶來更高回報。我們於二零零七年一月成功完成兩項收購—創富中心 10 樓全層及 26 樓額外單位，使泓富產業信託於創富中心之業權控制增加。我們相信，有關收購將有助提升管理之規模經濟。

管理人現正評估在內地主要城市收購甲級寫字樓之潛在機會。所擬收購之物業不僅須提供持續之現金流回報，且有潛力透過資產增值措施實現未來增長。

財務回顧

組合內各項物業於報告年度之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	收益總額 千港元	物業 收入淨額 千港元
甲級寫字樓				
都會大廈	68,169	15,242	83,411	68,964
泓富產業千禧廣場	35,837	10,842	46,679	35,766
海名軒（部份）	13,864	2,161	16,025	13,934
工商綜合物業				
摩登倉	34,117	384	34,501	26,392
潮流工貿中心	23,672	5,559	29,231	21,895
創富中心（部份）	21,740	2,854	24,594	19,371
工業物業				
新寶中心（部份）	8,462	1,725	10,187	6,458
總計	205,861	38,767	244,628	192,780

收益總額

於報告年度內，收益總額為 244,600,000 港元，較二零零六年多 27,500,000 港元或 12.7%。

收益總額包括租金及停車場收入 205,900,000 港元，加上租金相關收入 38,700,000 港元。租金及停車場收入較二零零六年多 25,500,000 港元或 14.1%。上升原因主要由於積極有效之租賃管理使平均實際租金整體增加。

物業收入淨額

物業收入淨額為 192,800,000 港元，較二零零六年多 25,300,000 港元或 15.1%。成本對收益比率亦由二零零六年之 22.8% 收窄至 21.2%。有此改善是因為收益總額增加及管理人採取有效之成本控制措施。

流動資金及融資

於二零零七年十二月三十一日，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，二者年期均為五年。定期貸款融資已於上市日全部提取，而於二零零七年十二月三十一日循環信貸融資之結餘為 25,000,000 港元。定期貸款須於提取日期後五年內償還。循環信貸融資須於每個到期日償還並可於到期時再提取。

定期貸款融資及循環信貸融資均採用浮動利率計息。為對沖定期貸款之利率波動，泓富產業信託之融資公司已就相等於 17.7 億港元之名義總額訂立利率掉期協議，於上市日生效。根據利率掉期安排之條款，貸款融資定期部份之利率由上市日起直至二零一零年十二月十六日平均固定年利率為 1.4%。

於二零零七年十二月三十一日，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 33.5%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為 41.5%。

於二零零七年十二月三十一日，泓富產業信託之現金結餘為 23,900,000 港元，而可動用之循環信貸融資約 105,000,000 港元，具備充裕財務資源以應付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

截至二零零七年十二月三十一日止年度，根據獨立估值師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盈餘 309,800,000 港元。公平值變動載於下表：

	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
財政年度開始時之公平值	4,864,000	4,548,000
收購	43,403	-
額外支出	7,760	-
年內公平值之增加	309,837	316,000
年度終結時之公平值	<u>5,225,000</u>	<u>4,864,000</u>
	=====	=====

資產之抵押

於二零零七年十二月三十一日，泓富產業信託賬面總值為 5,182,000,000 港元之七項物業已為泓富產業信託之融資公司銀行貸款融資作抵押。

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

僱員

泓富產業信託由管理人管理。泓富產業信託本身並無聘用任何員工。

基金單位之購回、出售或贖回

根據信託契約，除非在根據證券及期貨事務監察委員會不時發出之有關守則及指引下獲准購回或贖回任何泓富產業信託基金單位，否則管理人不得購回或贖回任何基金單位。於報告年度，除管理人出售 15,527,000 個基金單位作為向管理人支付管理人費用外，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

管理人是為管理泓富產業信託而成立。管理人致力建立良好企業管治規範及程序。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、透明度及對所有基金單位持有人問責。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。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，管理人及泓富產業信託均一直遵守遵例手冊之規定。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人過戶登記將於二零零八年四月十七日（星期四）至二零零八年四月二十四日（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二零零八年四月十六日（星期三）下午四時三十分前送抵泓富產業信託之基金單位過戶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。末期分派將於二零零八年四月二十五日（星期五）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管理人之審核委員會及披露委員會審閱。

公眾持股量

就管理人所知，於二零零七年十二月三十一日，泓富產業信託超過 25% 之已發行基金單位由公眾人士持有。

刊發年報

泓富產業信託有關報告年度之二零零七年年報將於二零零八年四月三十日（星期三）或之前寄發予基金單位持有人。

股東週年大會

泓富產業信託之股東週年大會建議於二零零八年五月十四日（星期三）召開。股東週年大會之通告將於適當時候根據信託契約之規定予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合損益賬

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	3	205,861	180,349
租金相關收入		38,767	36,778
收益總額		244,628	217,127
物業管理費		(5,676)	(4,988)
物業營運支出		(46,172)	(44,604)
物業營運支出總額		(51,848)	(49,592)
物業收入淨額		192,780	167,535
利息收入		693	2,265
管理人費用		(25,986)	(24,104)
信託及其他支出		(10,379)	(11,297)
投資物業公平值之增加		309,837	316,000
融資成本	5	(85,931)	(82,244)
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		381,014	368,155
稅項	6	(54,002)	(57,411)
扣除與基金單位持有人交易前年內溢利		327,012	310,744
每基金單位盈利及每基金單位攤薄後盈利（港元）	7	0.26	0.25

分派表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
扣除與基金單位持有人交易前年內溢利	327,012	310,744
調整：		
管理人費用	25,875	24,104
投資物業公平值之增加	(309,837)	(316,000)
融資成本	68,675	74,998
遞延稅項	54,002	57,703
可分派收入（附註(i)）	165,727	151,549
向基金單位持有人分派：		
截至六月三十日止六個月每基金單位 0.0639 港元（二零零六年：0.0577 港元）（附註(ii)）	81,331	72,636
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0659 港元（二零零六年：0.0624 港元）（附註(iii)）	84,396	78,913
總額	165,727	151,549
每基金單位之分派（港元）	0.1298	0.1201

附註

(i) 本年度調整項目包括：

- 管理人費用總額為 25,986,000 港元，其中 25,875,000 港元以管理人之基金單位方式支付（差額之 111,000 港元以現金支付）
- 投資物業公平值之增加為 309,837,000 港元
- 該調整為會計融資成本 85,931,000 港元減除現金融資成本 17,256,000 港元；及
- 遞延稅項為 54,002,000 港元

根據信託契約，泓富產業信託須向基金單位持有人分派各財政期間不少於其可分派收入之 90%。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損益賬。

- 截至二零零七年六月三十日止半年之每基金單位之分派 0.0639 港元（二零零六年：0.0577 港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入 81,331,000 港元（二零零六年：72,636,000 港元），及於二零零七年六月三十日之基金單位加上分派期間後向管理人發行之基金單位數目作為二零零七年第二季度之管理人費用之 1,272,267,245 個基金單位（二零零六年：1,257,494,730 個）計算。分派已於二零零七年十月二十六日分派予基金單位持有人。
- 截至二零零七年十二月三十一日止半年之每基金單位之分派 0.0659 港元（二零零六年：0.0624 港元），乃根據泓富產業信託於該期間之可分派收入 84,396,000 港元（二零零六年：78,913,000 港元），及於二零零七年十二月三十一日之基金單位加上分派期間後向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 1,280,666,612 個基金單位（二零零六年：1,264,613,795 個）計算。

綜合資產負債表
於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		5,225,000	4,864,000
衍生金融工具		108,288	190,375
非流動資產總額		<u>5,333,288</u>	<u>5,054,375</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款	8	7,856	7,855
購買投資物業之訂金		-	4,115
可退回稅款		302	609
銀行結餘及現金		23,854	41,737
流動資產總值		<u>32,012</u>	<u>54,316</u>
資產總額		<u>5,365,300</u>	<u>5,108,691</u>
非流動負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）			
有抵押定期貸款		1,758,266	1,754,996
遞延稅項負債		250,548	196,546
非流動負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>2,008,814</u>	<u>1,951,542</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	95,986	74,790
應付相關公司款項		6,332	9,434
有抵押循環貸款		25,000	20,000
應付管理人費用		6,719	6,264
應付分派		84,396	78,913
流動負債總額		<u>218,433</u>	<u>189,401</u>
負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）		<u>2,227,247</u>	<u>2,140,943</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		3,138,053	2,967,748
已發行基金單位（千）	10	<u>1,276,453</u>	<u>1,260,927</u>
每基金單位資產淨值（港元）	11	<u>2.50</u>	<u>2.38</u>

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，泓富產業信託首次應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈並於自二零零七年一月一日開始之財政年度生效之若干新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	資本披露
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露事項
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 7 號	採用根據香港會計準則第 29 號「於惡性通貨 膨脹經濟中之財務報告」之重列方式
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 8 號	香港財務報告準則第 2 號之範圍
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 9 號	重新評估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 10 號	中期財務報告及減值

採納新香港財務報告準則已導致泓富產業信託之財務報表在以下方面有所變動。

泓富產業信託已追溯應用香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則第 7 號之披露規定。上一年度根據香港會計準則第 32 號規定所呈列之若干資料已取消，根據香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則第 7 號規定編製之相關比較資料則於本年度首次呈列。

泓富產業信託並無提前採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋。

香港會計準則第 1 號（經修訂）	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第 23 號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第 8 號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號—集團及庫存股份交易 ²
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 ³
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 ⁴
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 限額、最低資金規定及其相互關係 ³

¹於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

²於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效。

³於二零零八年一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。

管理人預計，應用該等準則或詮釋不會對泓富產業信託之業績及財務狀況產生重大影響。

(2) 主要會計政策

財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務報表亦包括證券及期貨事務監察委員會頒佈之《房地產投資信託基金守則》附錄 C 以及《聯交所證券上市規則》所載之相關披露規定。

綜合財務報表根據歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具除外，如本公司年報所載之會計政策所解釋，若干物業及金融工具乃按公平值計量。

綜合賬目基準

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

- (3) 泓富產業信託之營業額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租金收入	190,512	166,148
停車場收入	15,349	14,201
	<u>205,861</u>	<u>180,349</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寫字樓及商用物業之組合，因此，概無呈列業務及地區分部之分析。

- (5) 融資成本：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息支出		
—有抵押定期貸款	87,848	87,861
經現金流對沖之利息支出扣減	(3,140)	(7,554)
	<u>84,708</u>	<u>80,307</u>
—有抵押循環貸款	1,223	1,937
	<u>85,931</u>	<u>82,244</u>

- (6) 泓富產業信託於年內因沒有應課稅溢利，故毋須為香港利得稅作出任何撥備。遞延稅項採用現行適用稅率就暫時差異作出撥備。

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期稅項抵免	-	(292)
遞延稅項	54,002	57,703
	<u>54,002</u>	<u>57,411</u>

- (7) 每基金單位盈利根據年內溢利（扣除與基金單位持有人交易前 327,012,000 港元）及年內已發行基金單位之加權平均數 1,269,189,951 個基金單位計算。每基金單位攤薄盈利乃根據年內溢利（扣除與基金單位持有人交易前 327,012,000 港元）及年內已發行加權平均潛在基金單位（作為管理人費用發行之基金單位）1,272,498,124 個基金單位計算。

- (8) 泓富產業信託於結算日之貿易應收賬項賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期至一個月	503	162
二至三個月	1	-
	<u>504</u>	<u>162</u>

泓富產業信託維持沿用之信貸政策對租金收入之收取進行密切監察，以盡量減低應收賬項之信貸風險。

- (9) 泓富產業信託於結算日之貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
即期至一個月	75	96
二至三個月	1,070	275
超過三個月	147	196
	<u>1,292</u>	<u>567</u>

- (10) 已發行基金單位

	基金單位數目	千港元
於二零零七年一月一日之結餘	1,260,927,196	2,720,789
年內透過發行新基金單位支付管理人 基本費用及浮動費用	15,526,142	25,451
於二零零七年十二月三十一日之結餘	<u>1,276,453,338</u>	<u>2,746,240</u>

- (11) 每基金單位之資產淨值乃根據泓富產業信託不包括對沖儲備之資產淨值計算，用以計算每基金單位資產淨值之基金單位總數為 1,276,453,338（二零零六年：1,260,927,196）。

- (12) 於結算日，泓富產業信託之流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為 186,421,000 港元（二零零六年：135,085,000 港元），而泓富產業信託之資產總值減流動負債為 5,146,867,000 港元（二零零六年：4,919,290,000 港元）。

- (13) 綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

- (14) 業績已由披露委員會與審核委員會審閱。

於本公佈刊發日期，管理人之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；執行董事葉錦泰先生；獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。