



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

二零零七年年度中期業績公佈

業績摘要

截至六月三十日止六個月 (未經審核)

	二零零七年	二零零六年	百分比變化 增加 / (減少)
每基金單位分派	0.0639 港元	0.0577 港元	10.7%

截至六月三十日止六個月 (未經審核)

營運資料	二零零七年	二零零六年	百分比變化 增加 / (減少)
收益	119,700,000 港元	101,900,000 港元	17.5%
物業收入淨額	94,000,000 港元	78,900,000 港元	19.1%
成本對收益比率	21.5%	22.6%	(4.9%)
租用率 (於六月三十日)	97.0%	96.0%	1.0%
租戶續租率	56.1%	76.4%	(26.6%)
平均每平方呎單位實際租金	13.29 港元	11.33 港元	17.3%

<u>主要財務數字</u>	<u>於二零零七年 六月三十日 (未經審核)</u>	<u>於二零零六年 十二月三十一日 (經審核)</u>	<u>百分比變化 增加／(減少)</u>
每基金單位資產淨值	2.42 港元	2.38 港元	1.7%
物業估值	5,033,000,000 港元	4,864,000,000 港元	3.5%
資產負債比率**	34.31%	35.04%	(2.1%)

** 不包括籌辦費用並根據借貸總額計算

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首項補充契約及於二零零七年五月十五日訂立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成為首個由私人機構籌組在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）上市之房地產投資信託基金。泓富產業信託擁有由七項多元化香港高質素商用物業組合。

本期間可分派收入

泓富產業信託於二零零七年一月一日至二零零七年六月三十日止六個月期間（「**報告期間**」）可向泓富產業信託基金單位持有人（「**基金單位持有人**」）分派之泓富產業信託未經審核可分派收入為81,331,000港元，每基金單位分派為0.0639港元。報告期間之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報告期間之綜合淨溢利，並作出調整以消除若干非現金調整（定義見信託契約），包括因利率掉期合約之財務開支34,833,000港元（相等於每基金單位0.0274港元）（已計入綜合損益賬）之影響。

分派

按管理人之政策，泓富產業信託向基金單位持有人分派之款項相等於泓富產業信託年度可分派收入100%。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，不得少於泓富產業信託年度可供分派收入之90%。

中期分派為每基金單位0.0639港元，按年計算之分派收益率為8.15%（乃根據二零零七年六月二十九日（報告期間之最後交易日）之最後成交價1.58港元計算），較去年相應期間增長10.7%。中期分派之派發日期為二零零七年十月二十六日（星期五）。

業務回顧

泓富產業信託於二零零七年首六個月表現強勁。收益按年上升 17.5%，而每基金單位分派則較去年同期增加 10.7%。本公司卓越之表現乃受惠於香港蓬勃之經濟狀況及區域內各界業務擴充之帶動。

我們欣然為基金單位持有人帶來每基金單位分派 0.0639 港元之可觀回報，於二零零七年上半年按年計算之免稅收益率約為 8.15%。憑藉本公司投資組合中七項物業之重估價值上升，於二零零七年六月三十日每基金單位資產淨值上升 1.7%至 2.42 港元。

市場回顧

在收入水平不斷上升、失業率創低紀錄及股市暢旺之帶動下，二零零七年上半年香港經濟持續繁榮。於首季度，香港之本地生產總值較去年同期取得5.6%之增長，而失業率於第二季度則降至4.2%，為九年以來之新低點。

受惠於美元疲弱，香港將保持其出口方面的競爭力，故預計香港經濟將繼續蓬勃發展。同時由於中國國內生產總值於首季度按年增長達11.1%，大陸強健經濟將繼續對香港產生正面影響，尤其是貿易、製造業及房地產業。另外本地銀行業充裕之流動資金也乃推動香港商業業務不斷拓展之關鍵因素。

就寫字樓市場而言，金融及商業服務業之快速發展使寫字樓需求激增。由於核心商業區之寫字樓租金飆升，越來越多公司尋求搬遷寫字樓，並於香港非核心商業區拓展業務。該等非核心商業區之物業一般可以具競爭力條款提供優質空間。泓富產業信託之優質寫字樓及工商綜合物業能夠把握向非核心商業區發展之時機，從而取得高出租率及改善租金收益。

隨著更緊密經貿合作的推進，工業和製造業業務亦從跨境貿易活動之不斷發展中受惠。此外，深港西部通道於二零零七年七月開通，預期將可為貿易及物流業之擴展提供便利。在種種有利條件驅動下，工商廈物業與倉儲物業之租賃業務將繼續蓬勃及向好。

營運回顧

受物業市場暢旺推動，加上管理人之專業管理經驗，泓富產業信託於報告期間取得強勁表現。於二零零七年首六個月，泓富產業信託之物業收入淨額按年飆升 19.1%至 94,000,000 港元。憑藉有效之租賃策略，於二零零七年六月三十日，物業組合出租率達 97.0%。平均單位實際租金亦大幅增長 17.3%至每平方呎 13.29 港元。

作為管理人之持續成本節省策略之一部分，成本對收益比率由去年同期 22.6%改善至 21.5%。資產負債比率改善至 34.3%，將提升日後可增加收益率的收購項目之融資靈活性。

除錄得強勁之自然增長外，管理人於報告期間亦已完成兩項可提升收益率之收購項目，從而為基金單位持有人帶來可觀回報。上述有關創富中心之個別以業權分割單位之收購項目將會提高泓富產業信託的業權份數，進一步鞏固我們於該幢大廈的管理控制權。為了給基金單位持有人帶來更高回報，管理人冀望將來進行更多可提升收益率的收購項目。

前瞻

展望未來，我們相信，在繁榮的物業市場前景及平穩發展的香港經濟之推動下，對於泓富產業信託而言，二零零七年將是豐碩的一年。在從事不同業務企業不斷拓展之推動下，預期寫字樓及工廈需求將保持強勁勢頭。於二零零七年下半年，管理人計劃執行積極的資產增值策略、有效的成本控制措施及可提升收益率的收購項目為基金單位持有人帶來穩定及持續的回報。

致意

本人謹此感謝管理人管理層團隊、Goodwell-Prosperity Property Services Limited（作為泓富產業信託的物業管理人），以及董事會伙伴的卓著貢獻。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的一貫支持和信任。

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，二零零七年八月十五日

管理層討論及分析

營運回顧

泓富產業信託於本港擁有多項享有多元地區之高質素商用物業，包括三座甲級寫字樓、三座工商綜合物業及一座工業樓宇，可出租總面積約為1,220,000平方呎。

於二零零七年六月三十日，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	1,910	97.8%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,020	98.3%
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	596	98.4%
潮流工貿中心	長沙灣	173,764	79	535	91.2%
創富中心（部份）	觀塘	149,253	105	472	96.6%
工業物業					
新寶中心（部份）	新蒲崗	86,168	22	150	97.1%
總計		1,215,579	407	5,033	97.0%

於報告期間，受全球經濟繁榮發展及與中國大陸之強勁經濟緊密相聯等因素支持，香港經濟持續暢旺。此等有利經濟環境導致寫字樓及工商物業市場中之業務增加，使泓富產業信託能藉著上述之增長使上半年之租金顯著增加及保持高租用率。於二零零七年六月三十日，租用率攀升至97.0%，而於二零零六年六月三十日之租用率為96.0%。

在管理人之積極市場推廣策略推動下，於報告期間，續租之租金調升率錄得21.1%之雙位數增長。鑑於需求保持強勁，新出租面積100,920平方呎連同續租面積104,162平方呎，已超越租約到期總面積10.5%。組合之平均單位實際租金上升至每平方呎13.29港元，按年增長17.3%。

在管理人的有效管理及精簡經營下，成本對收益比率由去年同期的22.6%改善至21.5%，而34.3%之低資產負債比率，使於收購時之融資更具靈活性。

投資回顧

管理人積極尋求可提升收益率之收購項目，為基金單位持有人帶來更高回報。管理人於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，透過上述收購，使泓富產業信託於創富中心之業權控制增加，同時亦使泓富產業信託從規模經營管理所帶來的更高經濟效應中得益。

資產增值

以提供高質素空間並達至租金持續增長為一貫策略，管理人一直積極計劃與執行資產增值措施，包括增加收入項目、外觀改善及設備提升。

該等措施亦有提升泓富產業信託樓宇之專業形象，並使其可繼續保持吸引租戶之競爭力。各種資產增值措施已於報告期間完成，並將推出更多計劃以提升物業質素。

都會大廈

都會大廈之大堂已經重新裝修，使其更具時代感，並增強了該物業的商業氣氛。客戶服務櫃檯亦以嶄新面貌，向租戶及訪客提供更佳服務。

潮流工貿中心

潮流工貿中心特定樓層之翻新工程在進行中。於二零零七年第一季度，該樓宇已成功完成大堂裝修工程，竣工後，將有助保持樓宇作為商業用地之競爭力及吸引力。

摩登倉

計劃中，摩登倉部分地面大堂樓面將改為零售商舖以增收入。同時，大堂將採用具時代感之設計進行翻新，使該樓宇在設備及裝飾提升至更高標準後更具專業形象。將地下樓層改為零售用途及翻新工程尚有待有關當局之批准，預計工程將於二零零七年第四季度完成。於二零零七年底將會有額外租金收入進賬。

前景

管理人根據信託契約及泓富產業信託於二零零五年十二月五日刊發之首次公開發售之發售通函（「發售通函」）內所載之資產管理、融資及收購策略管理及運作泓富產業信託。

展望未來，本地經濟將持續欣欣向榮，預計二零零七年及以後寫字樓及工商物業市場將持續向好。憑借管理人豐富的專業經驗和管理專業知識，及 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 之辛勤奉獻。我們有信心，泓富產業信託將於二零零七年下半年繼續保持卓越表現。

財務回顧

組合內的各項物業於報告期間的收益及物業收入淨額概述如下：

	營業額	租金相關 收入	收益	物業 收入淨額
	千港元	千港元	千港元	千港元
甲級寫字樓				
都會大廈	33,647	7,636	41,283	34,708
泓富產業千禧廣場	17,460	5,404	22,864	17,487
海名軒（部份）	6,931	1,080	8,011	6,722
工商綜合物業				
摩登倉	16,783	148	16,931	12,972
潮流工貿中心	11,170	2,678	13,848	10,259
創富中心（部份）	10,367	1,419	11,786	8,586
工業物業				
新寶中心（部份）	4,127	855	4,982	3,249
總計	100,485	19,220	119,705	93,983

收益

報告期內收益總額為119,700,000港元，比去年同期超出17,800,000港元或17.5%。

收益總額包括租金及停車場收入100,500,000港元，加上租金相關收入19,200,000港元。租金及停車場收入比去年同期多16,300,000港元或19.3%。上升原因主要由於平均每平方呎單位實際租金有所增長。

物業收入淨額

物業收入淨額為94,000,000港元，比去年同期多15,100,000港元或19.1%。增長主要由於報告期間內收益增加。成本對收益比率由去年同期之22.6%改善至21.5%。

流動資金及融資

於期末，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。貸款融資已於二零零五年十二月十六日（「上市日」）全部提取，並已提取為數40,000,000港元之循環貸款融資。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。

定期信貸融資及循環貸款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%。

於期末，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34.3%，而泓富產業信託之負債總額佔資產總額之百分比為41.6%。

於二零零七年六月三十日，泓富產業信託之現金結餘為29,600,000港元及可動用之循環信貸融資約90,000,000港元，並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

截至二零零七年六月三十日止半年度，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124,000,000港元。公平值的變動載於下表：

	未經審核 二零零七年 六月三十日 千港元	經審核 二零零六年 十二月三十一 日 千港元
財政年度／期間開始時之公平值	4,864,000	4,548,000
收購	43,403	—
額外支出	1,535	—
年內／期內公平值之增加	124,062	316,000
年度／期間終結時之公平值	5,033,000	4,864,000

資產之抵押

於二零零七年六月三十日，泓富產業信託賬面總值為4,990,700,000港元之部分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未聘用任何員工。

基金單位之購回、出售或贖回

根據信託契約，除非在根據證監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。於報告期間，除管理人出售7,381,000個基金單位（為支付管理人費用之單位）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。

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的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的董事會；健全的內部監控、及對所有基金單位持有人提供透明度和問責。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。於報告期間內，管理人及泓富產業信託均已遵守遵例手冊之規定。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人過戶登記將於二零零七年十月十七日至二零零七年十月二十五日(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二零零七年十月十六日(星期二)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,地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。中期分派將於二零零七年十月二十六日(星期五)派付。

中期業績審閱

泓富產業信託於報告期間之中期業績已由管理人之披露委員會及審核委員會及由泓富產業信託之核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由公司之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

刊發二零零七年中期報告

泓富產業信託有關報告期間之二零零七年中期報告將於二零零七年八月三十一日或之前於聯交所及泓富產業信託網站公佈,及寄發予基金單位持有人。

簡明綜合損益賬

截至二零零七年六月三十日止六個月

附註	未經審核		
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	
收益	1	119,705	101,898
物業管理費		(2,763)	(2,344)
物業營運支出		(22,959)	(20,682)
物業營運支出總額		<u>(25,722)</u>	<u>(23,026)</u>
物業收入淨額		93,983	78,872
利息收入		351	1,424
管理人費用		(12,676)	(11,683)
信託及其他支出		(5,595)	(3,275)
於期末投資物業公平值之增加		124,062	267,000
融資成本	2	<u>(42,190)</u>	<u>(40,909)</u>
扣除稅項及與基金單位持有人交易前溢利		157,935	291,429
稅項	3	<u>(23,905)</u>	<u>(42,162)</u>
期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）		<u>134,030</u>	<u>249,267</u>
每基金單位盈利（港元）	4	<u>0.11</u>	<u>0.20</u>

分派表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）	134,030	249,267
調整：		
管理人費用	12,625	11,683
於期末投資物業公平值之增加	(124,062)	(267,000)
融資成本	34,833	36,524
遞延稅項	23,905	42,162
可分派收入（附註(i)）	81,331	72,636
向基金單位持有人作出之分派：		
截至六月三十日止六個月	81,331	72,636
每基金單位之分派（港元）（附註(ii)）	0.0639	0.0577

附註：

- (i) 根據信託契約，可分派收入界定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事項之影響，並已記入有關財政年度／期間之損益賬。「調整事項」乃指有關財政期間於損益賬扣除或計入之重大調整。管理人政策為向基金單位持有人派發全部可分派收入總額。就上述分派表而言，除稅後綜合溢利指期內溢利（扣除與基金單位持有人交易前）。
- (ii) 每基金單位之分派0.0639港元乃根據泓富產業信託於報告期間之可分派收入81,331,000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個基金單位計算。

於過往期間，每基金單位之分派0.0577港元乃根據泓富產業信託於期內之可分派收入72,636,000港元及於二零零六年七月三十一日（即緊隨向管理人發行基金單位以支付二零零六年第二季度之管理人費用後之日）有權獲取分派之1,257,494,730個基金單位計算。

簡明綜合資產負債表
於二零零七年六月三十日

		(未經審核) 二零零七年 六月三十日	(經審核) 二零零六年 十二月三十一日
	附註	千港元	千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		5,033,000	4,864,000
衍生金融工具		204,904	190,375
非流動資產總值		<u>5,237,904</u>	<u>5,054,375</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款	5	7,764	7,855
購買投資物業之訂金		—	4,115
可退回稅項		609	609
銀行結餘及現金		29,610	41,737
流動資產總值		<u>37,983</u>	<u>54,316</u>
資產總值		<u>5,275,887</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		1,756,575	1,754,996
遞延稅項負債		220,451	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>1,977,026</u>	<u>1,951,542</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	81,442	74,790
應付相關公司款項		8,883	9,434
有抵押循環貸款		40,000	20,000
應付管理人費用		6,389	6,264
應付分派		81,331	78,913
流動負債總額		<u>218,045</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>2,195,071</u>	<u>2,140,943</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		3,080,816	2,967,748
已發行基金單位（千）	7	1,268,308	1,260,927
每基金單位資產淨值（港元）	8	2.42	2.38

附註：

(1) 泓富產業信託之收益如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
租金收入	92,911	77,535
停車場收入	7,574	6,717
	<hr/>	<hr/>
	100,485	84,252
租金相關收入	19,220	17,646
	<hr/>	<hr/>
	119,705	101,898
	<hr/>	<hr/>

(2) 融資成本：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
利息支出		
—有抵押定期貸款	42,014	43,516
經現金流對沖之利息支出扣減	(467)	(4,359)
	<hr/>	<hr/>
	41,547	39,157
—有抵押循環貸款	643	1,752
	<hr/>	<hr/>
	42,190	40,909
	<hr/>	<hr/>

(3) 泓富產業信託於期內因沒有應課稅溢利，故無需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。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
遞延稅項	23,905	42,162
	<hr/>	<hr/>
	23,905	42,162
	<hr/>	<hr/>

- (4) 每基金單位盈利根據期內溢利134,030,000港元（扣除與基金單位持有人交易前）及於期內已發行基金單位之加權平均數1,265,284,024 個基金單位計算。每基金單位攤薄盈利根據期內溢利134,030,000港元（扣除與基金單位持有人交易前）及於期內已發行基金單位之潛在基金單位加權平均數1,268,425,441個基金單位（就管理人費用發行之基金單位）計算。

- (5) 泓富產業信託於結算日之貿易應收賬項賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
即期至一個月	200	162
二至三個月	32	—
	232	162

泓富產業信託維持既定之信貸政策。對租金收入之收取進行密切監察，以將應收賬項之信貸風險減至最低。

- (6) 泓富產業信託於結算日之貿易應付賬項賬齡分析如下：

	(未經審核) 二零零七年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零六年 十二月三十一日 千港元
即期至一個月	390	96
二至三個月	276	275
超過三個月	96	196
	762	567

- (7) 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
支付管理人基本費用及浮動費用	7,380,473	12,530
	1,268,307,669	2,733,319

- (8) 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淨資產計算，用以計算每基金單位資產淨值之基金單位總數為1,268,307,669（二零零六年十二月三十一日：1,260,927,196）。

- (9) 於結算日，泓富產業信託之流動負債淨額（界定為流動負債減流動資產）為180,062,000港元（二零零六年十二月三十一日：135,085,000港元），而泓富產業信託之資產總值減流動負債為5,057,842,000港元（二零零六年十二月三十一日：4,919,290,000港元）。

(10) 該簡明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。

(11) 該業績已由管理人之披露委員會與審核委員會審閱並經泓富產業信託核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第 2410 號「由公司之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

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。