



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

二零零六年年度中期業績公佈

摘要

- 由上市日期起至二零零六年六月底期間每基金單位分派總額為**0.0808**港元
- 按年計算分派收益率為**6.97%**¹
- 租用率**96.0%**²，較二零零五年年底上升**4.1%**
- 平均租金調升率為**59.2%**³
- 平均每平方呎單位實際租金為**11.33**港元³及平均單位租金增長**12.4%**³
- 資產負債比率**34.3%**²，較二零零五年年底下降**10.4%**
- 每基金單位資產淨值為**2.40**港元²，較二零零五年年底上升**6.2%**

¹ 根據截至二零零六年六月三十日止六個月之分派及於二零零六年六月三十日之收市價計算。

² 截至二零零六年六月三十日。

³ 截至二零零六年六月三十日止六個月。

每基金單位分派

於二零零五年十二月十六日(上市日期)至二零零六年六月三十日期間

	實際 港元	預測 ⁴ 港元	%變化
每基金單位分派：			
自二零零五年十二月十六日至 二零零五年十二月三十一日	0.0231	0.0041	+463.4%
截至二零零六年六月三十日 止六個月	0.0577	0.0541	+6.7%
每基金單位分派總額	0.0808	0.0582	+38.8%

營運資料

截至二零零六年六月三十日止六個月

	實際	預測 ⁴	%變化
租用率(於二零零六年六月三十日)	96.0%	93.8%	+2.3%
租戶續租率	76.4%	70.0%	+9.1%
成本對收益比率	22.6%	25.0%	-9.6%

主要財務數字

	二零零六年 六月三十日 百萬港元	二零零五年 十二月 三十一日 百萬港元	%變化
物業估值	4,815	4,548	+5.9%
貸款結餘	1,770	1,900	-6.8%
資產負債比率(貸款/資產總額)	34.3%	38.3%	-10.4%
每基金單位淨資產值(港元)	2.40	2.26	+6.2%

⁴ 如泓富產業信託於二零零五年十二月五日刊發之發售通函所披露。

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(「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香港高質素商用物業組成之組合。

本期間可分派收入

泓富產業信託於二零零六年一月一日至二零零六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」)分派之未經審核可分派收入為72,636,000港元，每基金單位分派為0.0577港元。加上二零零五年轉入之可分派收入29,039,000港元(每基金單位分派0.0231港元)，自二零零五年十二月十六日上市日至二零零六年六月三十日期間之可分派收入總額為101,675,000港元，每基金單位分派總額為0.0808港元。於二零零五年十二月十六日至二零零六年六月三十日止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非現金調整，包括因利率掉期之財務開支40,147,000港元(相等於每基金單位0.0319港元)(已計入綜合損益賬)之影響。

分派

按管理人之政策，泓富產業信託將於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於泓富產業信託年度可分派收入100%之款項。根據信託契約之條款，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%。

根據信託契約之定義，分派期間之可分派中期收入為管理人所計算相當於泓富產業信託及其附屬公司於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非現金調整之影響。

根據信託契約之條款，泓富產業信託於上市日後之首次分派將為由上市日至二零零六年六月三十日止之期間。故此，報告期間之分派將與由上市日至二零零五年十二月三十一日止期間之分派一併向基金單位持有人派發。

於二零零六年十月十九日(星期四)名列泓富產業信託基金單位持有人登記冊之基金單位持有人將獲得分派。該分派將於二零零六年十月二十日(星期五)支付。

展望

業績及分派

截至二零零六年六月三十日止六個月之每基金單位分派為0.0577港元，此分派符合我們致力向基金單位持有人提供穩定及持續之分派，以及締造每基金單位資產淨值之長遠增長之主要宗旨。此分派較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」)內所預測之數字額外超出6.7%。同期之每基金單位資產淨值增加6.2%。

市場回顧

於二零零六年上半年，香港之房地產投資信託基金市場經歷了擴充與整固交織期。除日本以外，亞洲地區房地產投資信託基金市場於首季有穩定增長。於五月份，由於全球能源及物價持續攀升，加上對息率之關注，市場出現一連串整固。市場於六月底穩定下來，泓富產業信託之基金單位價格自當時起重獲上升動力。

隨著全球息率前景趨於穩定，我們相信，亞洲之房地產投資信託基金市場將趨向成熟及繼續增長。房地產證券化在發展商之業務策略中日趨重要。與此同時，尋求從正在復甦和新興亞洲房地產市場中找尋機會的機構投資者正不斷進入房地產投資信託基金市場。我們有信心，房地產投資信託基金由於提供相對穩定之收益率及高分派比率，將可繼續吸引投資者。目前，市場經過近期之整固後，泓富產業信託之分派收益已達到足以引起投資者興趣之高水平。

在香港，雖然股市波動，香港經濟之基本因素仍然穩固。本地生產總值在二零零六年第一季與去年同期比較實質上升8.2%。商品及服務進出口較去年錄得可觀升幅。甲級寫字樓持續大幅求過於供，推動優質及非核心商業區(包括港島東、九龍東及紅磡，亦即泓富產業信託物業所在地點)之物業租金和租用率上升。

營運回顧

我們欣然報告於二零零六年上半年泓富產業信託錄得59.2%之強勁租金調升率。同時，租戶續租率亦錄得76.4%之高水平。憑著我們管理隊伍採用有效之租務策略，組合內之平均單位租金增加12.4%至每平方呎11.33港元，租用率亦升至96.0%。我們重點推行之提升營運效率策略令營運成本效益有所改善。成本比率由我們預期之25%下調至22.6%。另一方面，透過審慎之財政管理，我們亦將資產負債比率由38.3%減至34.3%，令致利息成本有所節省。

前瞻

展望未來，我們對於香港之寫字樓物業市場仍然非常樂觀。預期實行與內地更緊密經貿關係安排(「經貿安排」)後之互惠優勢將繼續顯現。根據加入更多優惠措施之經貿安排之條款，自二零零六年七月起，將再有37個類別由香港製造之產品可免稅出口至內地。我們預期工業與製造業之投資將不斷增加，推動本地工商綜合物業及工業物業之需求。另一方面，由於金融業亦受惠於作為內地首選跨境資本市場，將不斷擴展中國相關之業務，我們預期優質寫字樓物業之需求將進一步增加。

重點策略

我們於二零零六年之策略將為致力提升組合之物業收入淨額。現已制定多項資產提升計劃，包括：盡量提升空間使用率賺取額外收入；提升租金調升率和租戶續租率；以及改善對營運成本之控制。我們將採取適當之債務及股本融資策略，以維持泓富產業信託之財務靈活性。與此同時，我們將繼續積極物色可提升收益率之收購項目，以進一步加強我們之物業組合。憑著香港整體經濟穩固之基礎及特別是對優質寫字樓物業之強勁需求，我們有信心可為基金單位持有人繼續帶來穩定及有吸引力的回報。

致意

本人謹代表董事會，向我們的基金單位持有人及業務夥伴致謝，感謝彼等一貫之支持，我們亦衷心感謝管理人之員工以及Goodwell-Prosperity Property Services Limited努力不懈之僱員在本期間之辛勤及忠誠服務。

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，二零零六年八月十七日

管理層討論及分析

業務概覽

泓富產業信託於二零零五年十二月十六日在聯交所主板上市。

截至結算日，泓富產業信託於本港擁有由七項高質素商用物業構成之多元化組合，包括三座甲級寫字樓、三座工商綜合物業之全部或部份及一座工業樓宇之一部份，可出租總面積約為1,200,000平方呎。

於二零零六年六月三十日，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	95.8%
萬誠保險千禧廣場	北角	217,955	43	990	98.3%
海名軒(部份)	紅磡	77,021	—	350	100.0%
工商					
摩登倉	觀塘	240,000	60	577	91.7%
潮流工貿中心	長沙灣	173,764	79	495	94.3%
創富中心(部份)	觀塘	134,307	105	372	97.6%
工業					
新寶中心(部份)	新蒲崗	86,168	22	121	100.0%
		<u>1,200,633</u>	<u>407</u>	<u>4,815</u>	<u>96.0%</u>

物業組合於報告期間之收益及物業收入淨額分別為101,898,000港元及78,872,000港元。

	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	25,868	7,044	32,912	25,878
萬誠保險千禧廣場	14,899	4,725	19,624	14,277
海名軒(部份)	6,932	1,081	8,013	7,329
工商				
摩登倉	13,752	207	13,959	10,831
潮流工貿中心	10,046	2,570	12,616	9,954
創富中心(部份)	8,887	1,187	10,074	7,169
工業				
新寶中心(部份)	3,868	832	4,700	3,434
	<u>84,252</u>	<u>17,646</u>	<u>101,898</u>	<u>78,872</u>

儘管二零零六年上半年在全球利率趨升之環境下房地產投資信託基金市場出現整固，但基於寫字樓市場趨勢強勁，本地整體租戶搬遷及擴張活動增加之因素下，泓富產業信託物業組合之基本增長態勢良好。而按泓富產業信託之融資公司所訂立之利率掉期協議，直至二零一零年十二月十六日之利率開支已被固定，故市場利率變動在對泓富產業信託基金單位持有人作出分派而言，影響輕微。

管理人密切監察市場情況，並盡職領導泓富產業信託之物業經理Goodwell-Prosperity Property Services Limited。由於對泓富產業信託之有效管理，組合於報告期間表現良好。

於報告期間由於採取積極之租務政策，令租戶續租率達到76.4%之高水平。新出租面積171,817平方呎，加上續租面積297,573平方呎，超出報告期間已到期租約之總可出租面積。於二零零六年六月三十日，整體租用率創96.0%之新高。

在管理人積極市場策略推動下，於報告期間，成功續租之租約達到59.2%之租金調升率。於報告期間，組合之平均實際單位租金增長至每平方米呎11.33港元，較上市日至二零零五年十二月三十一日期間增長12.4%。

於結算日，根據卓德萊坊測計師行有限公司之獨立評估，泓富產業信託之物業組合之投資物業重估盈餘錄得267,000,000港元。

於報告期間，由於動用銀行貸款融資，故此應計之融資成本為40,909,000港元。物業估值增加，加上組合有穩定之租金收入而將130,000,000港元之循環信貸融資悉數償還，資產負債比率因而減至34.3%。

報告期間可分派收入為72,636,000港元，即每基金單位分派0.0577港元，較發售通函之預測高出6.7%。表現超出預期，主要是由於出租率持續維持高水平、空間獲得盡量利用而帶來額外收入，以及有效控制營運成本所致。

管理人根據信託契約及發售通函所載之管理、融資及收購策略管理及運作泓富產業信託。管理人將繼續以基金單位持有人之利益為先，管理泓富產業信託之資產。鑑於報告期間香港寫字樓租賃市場保持強勁勢頭，加上泓富產業信託之業務運作進度令人滿意，我們相信泓富產業信託將於二零零六年下半年繼續保持良好表現。

財務回顧

流動資金及融資

於結算日，泓富產業信託之貸款融資為19億港元，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，定期貸款融資須於提取日期後五年內償還。循環貸款融資須於每個到期日償還並可於到期時再提取。貸款融資於上市日均已全部提取，循環貸款融資已於報告期間完全償還。

定期貸款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%。

於報告期間末期，泓富產業信託借貸總額佔資產總額之百分比為34.3%（二零零五年十二月三十一日：38.3%）。於報告期間結束時，泓富產業信託之負債總額佔泓富產業信託之資產總額之百分比為41.4%（二零零五年十二月三十一日：43.4%）。

於報告期間末期，泓富產業信託之現金結餘為49,000,000港元，另有可用循環貸款融資1.3億港元，並具備充裕財務資源以應付其承擔及營運資金需要。

資產之抵押

於結算日，泓富產業信託賬面總值為48.15億港元（二零零五年十二月三十一日：45.48億港元）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。該等貸款融資已於上市日悉數提取，循環信貸融資已於報告期間悉數償還，於報告期間末期之未償還貸款為17.7億港元（二零零五年十二月三十一日：19億港元）。

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、出售及贖回

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。於報告期間，除了分別於二零零六年一月二十七日及二零零六年四月二十八日向管理人發行360,501個基金單位及2,557,755個基金單位作為向管理人支付管理費外，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常規及程序。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、透明度以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，以及為遵守所有適用規例及法例而採用之若干企業管治政策及程序。於報告期間，管理人及泓富產業信託均已遵守遵例手冊之條文。

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二零零六年十月十二日（星期四）至二零零六年十月十九日（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二零零六年十月十一日（星期三）下午四時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。

中期業績審閱

泓富產業信託截至二零零六年六月三十日止六個月期間之中期業績，已由管理人之披露委員會及審核委員會審閱，並由核數師根據香港會計師公會發出之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」進行審閱。

刊發二零零六年中期報告

泓富產業信託報告期間之中期報告將於二零零六年八月三十一日當日或之前寄發予基金單位持有人。

綜合損益賬

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	(未經審核) 千港元
營業額	1	84,252
租金相關收入		17,646
收益總額		101,898
物業管理費		(2,344)
其他物業營運支出		(20,682)
物業營運支出總額		(23,026)
物業收入淨額		78,872
利息收入		1,424
管理人費用		(11,683)
信託及其他支出		(3,275)
投資物業公平值之增加		267,000
融資成本	2	(40,909)
除稅前溢利		291,429
稅項	3	(42,162)
期內溢利		249,267
每基金單位盈利(港元)	4	0.20

分派表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	千港元	
期內純利	249,267	
調整：		
管理人費用	11,683	
投資物業公平值之增加	(267,000)	
融資成本	36,524	
遞延稅項	42,162	
截至二零零六年六月三十日止六個月可分派收益	72,636	
由二零零五年十二月十六日(上市日期)至二零零五年 十二月三十一日之期間之可分派收益	29,039	
二零零五年十二月十六日至二零零六年六月三十日之 期間可分派收入總額	101,675	
	港元	
每基金單位分派	5	
二零零五年十二月十六日(上市日期)至二零零五年 十二月三十一日之期間		0.0231
截至二零零六年六月三十日止六個月		0.0577
由上市日期至二零零六年六月三十日之期間總額		0.0808

綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

	附註	(未經審核) 二零零六年 六月三十日 千港元	(經審核) 二零零五年 十二月三十一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業		4,815,000	4,548,000
衍生金融工具		291,766	283,799
非流動資產總值		<u>5,106,766</u>	<u>4,831,799</u>
流動資產			
貿易及其他應收賬款	6	7,555	32,822
應收相關公司款項		—	11,458
銀行及現金存款結餘		48,921	88,889
流動資產總額		<u>56,476</u>	<u>133,169</u>
資產總額		<u>5,163,242</u>	<u>4,964,968</u>
非流動負債			
有抵押定期貸款		1,770,000	1,770,000
籌辦費用		(18,050)	(18,050)
減：攤銷		1,509	—
		1,753,459	1,751,950
遞延稅項負債		181,005	138,843
非流動負債總額		<u>1,934,464</u>	<u>1,890,793</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	83,145	104,200
有抵押循環貸款		—	130,000
稅項負債		681	681
應付分派		101,675	29,039
流動負債總額		<u>185,501</u>	<u>263,920</u>
負債總額		<u>2,119,965</u>	<u>2,154,713</u>
資產淨值		<u>3,043,277</u>	<u>2,810,255</u>
基金單位持有人之資金			
權益及儲備			
已發行權益	7	2,708,571	2,702,078
權益發行儲備		6,062	—
基金單位發行成本		(91,278)	(91,278)
對沖儲備		32,640	(11,196)
保留溢利		387,282	210,651
基金單位持有人之資金總額		<u>3,043,277</u>	<u>2,810,255</u>
每基金單位資產淨值(港元)	8	<u>2.40</u>	<u>2.26</u>

附註：

(1) 泓富產業信託之營業額如下：

	千港元
租金收入	77,535
停車場收入	6,717
	<u>84,252</u>

(2) 融資成本：

	千港元
利息支出：	
— 有抵押定期貸款	43,516
— 經現金流對沖之利息支出調撥	(4,359)
	<u>39,157</u>
— 有抵押循環貸款	1,752
	<u>40,909</u>

(3) 泓富產業信託及其附屬公司（「本集團」）於期間內因沒有應課稅溢利，故無需為香港利得稅作出任何撥備。遞延稅項採用現有適用稅率就暫時差異作出撥備。

	千港元
即期稅項	—
遞延稅項	42,162
	<u>42,162</u>

(4) 每個基金單位盈利根據期內基金單位持有人應佔純利及於期內已發行基金單位之加權平均數1,252,175,338個基金單位計算。

(5) 根據信託契約之條款，泓富產業信託於二零零五年十二月十六日（「上市日」）後之第一次分派將為就由上市日至二零零六年六月三十日止之期間。故此，報告期間可分派收入將與上市日至二零零五年十二月三十一日期間之可分派收入一併派發給泓富產業信託之基金單位持有人。

(6) 泓富產業信託於結算日之貿易應收賬項賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
即期至一個月	347	431
二至三個月	113	176
	<u>460</u>	<u>607</u>

本集團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。

泓富產業信託於結算日之貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
即期至一個月	9,541	1,833
二至三個月	158	663
超過三個月	142	—
	<u>9,841</u>	<u>2,496</u>

(7) 已發行權益

	基金單位數目	千港元
於二零零五年十二月三十一日之結餘	1,250,962,222	2,702,078
於報告期間透過發行新基金單位支付 管理人基本費用及浮動費用	2,918,256	6,493
於二零零六年六月三十日之結餘	<u>1,253,880,478</u>	<u>2,708,571</u>

(8) 每基金單位之資產淨值乃根據本集團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1,253,880,478。

(9) 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129,025,000港元（二零零五年十二月三十一日：130,751,000港元），而本集團之資產總額減流動負債為4,977,741,000港元（二零零五年十二月三十一日：4,701,048,000港元）。

(10) 中期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。編製中期財務報告所採用之主要會計原則與自二零零五年十二月十六日（上市日期）至二零零五年十二月三十一日期間之財務報表所採用之會計原則一致。

(11) 中期財務報表並未經審核，但已由管理人之披露委員會與審核委員會審閱並經核數師根據香港會計師公會頒佈之審計準則700號「審閱中期財務報告之委聘」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；執行董事林寵陞先生；獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。

請同時參閱本公佈於星島日報刊登的內容。