

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

二零零五年度業績公佈

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

泓富產業信託於二零零五年十二月十六日至二零零五年十二月三十一日期間(「報告期間」)可向基金單位持有人分派之經審核綜合可分派收入為29,039,000港元。

分派

按管理人政策,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,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%。

由二零零五年十二月十六日(即泓富產業信託之上市日)(「上市日」)至二零零五年十二月三十一日期間,可供分派予基金單位持有人之款項為29,039,000港元。然而,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將為由上市日至二零零六年六月三十日期間。故此,報告期間之分派將連同二零零六年上半年之分派一併派發,並將支付予(就二零零六年一月一日至二零零六年六月三十日期間之中期分派而言)於記錄日期身為泓富產業信託基金單位持有人之人士。因此,於記錄日期並非泓富產業信託所記錄之基金單位持有人將無權收取報告期間任何分派。

展望

「泓富產業信託致力向基金單位持有人提供二零零六年穩定分派,以及締造每基金單位資產淨值之長遠增長。」

二零零五年香港經濟持續增長,欣欣向榮。由於金融、商業服務、貿易及製造業的需求強勁,對本港整個寫字樓租務市場造成正面之影響,亦是寫字樓物業市場表現異常出色之一年。在此有利條件下,泓富產業信託成為首項由私人機構籌組在聯交所上市之房地產投資信託基金,備受市場注目。

於為期十六日之報告期間,即由上市日二零零五年十二月十六日至二零零五年十二月三十一日,吾等已充分表現出為基金單位持有人提供最高投資回報之能力。透過有效之租約續期管理,並致力提升租戶基礎,二零零五年六月至二零零五年十二月,組合平均單位租金錄得14.5%之增長,而於二零零五年年底更錄得92.2%之高租用率。就報告期間而言,本人欣然向閣下呈報,可向基金單位持有人分派之收入總額達29,039,000港元。

二零零五年,香港本地生產總值打破一九九七年之紀錄,再創新高。香港已完全從亞洲金融危機中復甦過來,經濟再度展現蓬勃生機。展望未來,中國內地經濟經歷宏觀調控後,有望於更穩固基礎上持續強勁增長。香港與中國內地訂立之更緊密經貿關係安排,旨在放寬兩地之間貿易往來。因此,香港作為地區金融和銀行中心之地位將更趨鞏固。

吾等對香港經濟前景充滿信心。吾等將把握商用物業市場之秀麗前景,致力推動泓富產業信託組合之內部增長。於下個財政期間及以後,吾等將繼續提升租戶基礎,為基金單位持有人賺取豐盛回報。

邁入二零零六年,預期本港之房地產投資信託基金市場將起飛,而競爭將為激烈。吾等將抱緊投資宗旨,繼續尋求物業收購機會,為基金單位持有人帶來持續回報增長。泓富產業信託致力向基金單位持有人提供穩定分派,以及締造每基金單位資產淨值之長遠增長。

最後,本人謹藉此機會,向所有基金單位持有人致謝,感謝彼等之信任與支持。本人同樣亦向董事會同仁及管理團隊致意,感謝他們於本期間所作之重大貢獻。

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,二零零六年三月十六日

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。泓富產業信託於報告期間之業績,涵蓋二零零五年十二月十六日至二零零五年十二月三十一日之期間。

於上市時,泓富產業信託已完成收購七項物業及一間融資公司之權益,收購總額為44.59億港元。

截至結算日,泓富產業信託於本港擁有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。

於結算日,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 | 1,790 | 98.2% |
| 萬誠保險千禧廣場 | 北角 | 217,955 | 43 | 940 | 94.4% |
| 海名軒(部份) | 紅磡 | 77,021 | — | 350 | 100.0% |
| 工商 | | | | | |
| 摩登倉 | 觀塘 | 240,000 | 60 | 550 | 88.2% |
| 潮流工商中心 | 長沙灣 | 173,764 | 79 | 460 | 88.8% |
| 創富中心(部份) | 觀塘 | 134,307 | 105 | 350 | 79.6% |
| 工業 | | | | | |
| 新寶中心(部份) | 新蒲崗 | 86,168 | 22 | 108 | 98.5% |
| | | 1,200,633 | 407 | 4,548 | 92.2% |

物業組合於報告期間之收益及物業收入淨額(扣減業主撥備前)分別為8,202,000港元及5,468,000港元。

| | 營業額 千港元 | 租金相關 收入 千港元 | 總收益 千港元 | 物業 收入淨額 (扣減業 主撥備前*) 千港元 |
|--------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------------------------|
| 甲級寫字樓 | | | | |
| 都會大廈 | 1,971 | 704 | 2,675 | 1,844 |
| 萬誠保險千禧廣場 | 1,154 | 414 | 1,568 | 1,031 |
| 海名軒(部份) | 559 | 112 | 671 | 549 |
| 工商 | | | | |
| 摩登倉 | 1,187 | 53 | 1,240 | 701 |
| 潮流工商中心 | 784 | 244 | 1,028 | 718 |
| 創富中心(部份) | 525 | 107 | 632 | 369 |
| 工業 | | | | |
| 新寶中心(部份) | 303 | 85 | 388 | 256 |
| | 6,483 | 1,719 | 8,202 | 5,468 |

* 為提高物業之競爭力,管理人主動展開為數4,654,000港元之業主撥備工程。通過提早展開若干租戶之改善工程,從而縮減新舊租約交接期間之無租金收入之期間。

由於金融、商業服務、貿易及製造業的需求強勁,二零零五年甲級寫字樓市場極為暢旺,令租金平均上升約70%。由於預計二零零六年新寫字樓供應短缺,供求不平衡難望於可見未來得到解決,促使寫字樓市場租金水平將進一步上升。由於佔泓富產業信託租金收入總額54.7%之租約,大部份將於二零零六年到期續約,故預計泓富產業信託之租金收入將顯著增長。泓富產業信託處於有利形勢,從二零零六年及以後本港經濟之持續增長直接得益。

於結算日,根據一家獨立估值師卓德測計師行有限公司之專業估值,泓富產業信託之物業組合錄得投資物業重估盈餘10,000,000港元。

於報告期間,利息收入為29,920,000港元,主要來自泓富產業信託首次公開發售基金單位時錄得超額認購所得。由於動用銀行貸款融資,故此應計4,114,000港元之融資成本。

財務回顧

流動資金及融資

上市時,發行基金單位總數為1,250,962,222個。每單位發行價為2.16港元。發行單位集資款項總額約為27.02億港元。

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,期限均為五年。貸款融資於上市日均已全部借取。定期貸款融資須於借取日期後五年償還。循環貸款融資須於每個到期日償還並可於到期時再借取。

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利率為1.4%。

於結算日,泓富產業信託借貸總額佔資產總額之百分比為38.3%。於結算日,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43.4%。

於結算日,泓富產業信託之現金結餘為89,000,000港元,並具備充裕財政資源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借取,而於報告期間結算日之未償還金額與已借取之金額相同。

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,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

管理人致力建立良好的企業管治常規及程序。管理人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。管理人員已就管理及營運泓富產業信託,採納其遵例手冊(「遵例手冊」)。遵例手冊載列重要過程、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。管理人採納之企業管治政策之主要部份概要將載於泓富產業信託報告期間之年報內。

於報告期間,管理人及泓富產業信託均已遵從遵例手冊之條文。

末期業績審閱

泓富產業信託於二零零五年十二月十六日至二零零五年十二月三十一日期間之末期業績,已由管理人披露委員會及審核委員會審閱。

刊發二零零五年年報

泓富產業信託有關報告期間之年報將於二零零六年四月二十九日或之前寄發予基金單位持有人。

綜合損益表

二零零五年十二月十六日(成立日)至二零零五年十二月三十一日之期間

| | 附註 | 千港元 |
|---------------------------------|----|----------------|
| 營業額 | 1 | 6,483 |
| 租金相關收入 | | 1,719 |
| | | 8,202 |
| 物業管理費 | | (177) |
| 其他物業營運支出 | | (2,557) |
| 物業營運支出總額 | | (2,734) |
| 物業收入淨額(扣減業主撥備前) | | 5,468 |
| 業主撥備 | | (4,654) |
| 物業收入淨額 | | 814 |
| 利息收入 | | 29,920 |
| 管理人費用 | | (871) |
| 上市支出 | | (19,862) |
| 信託及其他支出 | | (1,819) |
| 收購附屬公司可識別資產及負債之 公平值高於收購成本之金額 | | 171,308 |
| 於上市時收購兩項投資物業公平值之增加 | | 53,810 |
| 投資物業公平值於期末之增加 | | 10,000 |
| 融資成本 | 2 | (4,114) |
| 除稅前溢利 | | 239,186 |
| 稅項 | 3 | 504 |
| 期內純利 | | 239,690 |
| 每基金單位溢利(港元) | 4 | 0.19 |
| 可分派收入: | | 千港元 |
| 期內純利 | | 239,690 |
| 調整: | | |
| 管理人費用 | | 871 |
| 上市支出 | | 19,862 |
| 收購附屬公司可識別資產及負債之 公平值高於收購成本之金額 | | (171,308) |
| 於上市時收購兩項投資物業公平值之增加 | | (53,810) |
| 投資物業公平值於期末之增加 | | (10,000) |
| 融資成本 | | 3,623 |
| 遞延稅項 | | 111 |
| 可分派收入淨額 | | 29,039 |
| 每基金單位分派(港元) | 5 | 不適用 |

綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

| | 附註 | 千港元 |
|----------------------|----|------------------|
| 資產及負債 | | |
| 非流動資產 | | |
| 投資物業 | | 4,548,000 |
| 衍生金融工具 | | 283,799 |
| 非流動資產總額 | | 4,831,799 |
| 流動資產 | | |
| 貿易及其他應收賬項 | 6 | 32,822 |
| 應收關連公司款項 | | 11,458 |
| 銀行及現金存款結餘 | | 88,889 |
| 流動資產總額 | | 133,169 |
| 資產總額 | | 4,964,968 |
| 非流動負債 | | |
| 有抵押定期貸款 | | 1,770,000 |
| 籌辦費用 | | (18,050) |
| 遞延稅項負債 | | 138,843 |
| 非流動負債總額 | | 1,890,793 |
| 流動負債 | | |
| 貿易及其他應付款項 | 6 | 104,200 |
| 有抵押循環貸款 | | 130,000 |
| 稅項負債 | | 681 |
| 應付分派 | | 29,039 |
| 流動負債總額 | | 263,920 |
| 負債總額 | | 2,154,713 |
| 資產淨值 | | 2,810,255 |
| 基金單位持有人之資金 | | |
| 權益及儲備 | | |
| 已發行權益 | 7 | 2,702,078 |
| 基金單位發行成本 | | (91,278) |
| 對沖儲備 | | (11,196) |
| 保留溢利 | | 210,651 |
| 基金單位持有人資金總額 | | 2,810,255 |
| 每基金單位資產淨值(港元) | 8 | 2.26 |

附註:

(1) 泓富產業信託之營業額如下:

| | 千港元 |
|-------|--------------|
| 租金收入 | 5,900 |
| 停車場收入 | 583 |
| | 6,483 |

(2) 融資成本:

| | 千港元 |
|-----------|--------------|
| 利息支出: | |
| - 有抵押定期貸款 | 3,855 |
| - 有抵押循環貸款 | 259 |
| | 4,114 |

(3) 香港利得稅就期間估計應課稅溢利按17.5%之稅率計算。遞延稅項採用現有適用稅率就暫時差異作出撥備。

| | 千港元 |
|--------|--------------|
| 即期稅項抵免 | (615) |
| 遞延稅項 | 111 |
| | (504) |

(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已發行之1,250,962,222個基金單位計算。

(5) 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將為由上市日至二零零六年六月三十日期間。故此,報告期間之分派將連同二零零六年上半年之分派一併派發,並將作為由二零零六年一月一日至二零零六年六月三十日期間之中期分派支付予於記錄日期身為泓富產業信託基金單位持有人之人士。因此,於記錄日期並非泓富產業信託所記錄之基金單位持有人將無權就報告期間收取任何分派。

(6) 泓富產業信託於結算日之貿易應收賬項賬齡分析如下:

| | 千港元 |
|--------|------------|
| 即期至一個月 | 431 |
| 二至三個月 | 176 |
| | 607 |

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。

泓富產業信託於結算日之貿易應收賬項賬齡分析如下:

| | 千港元 |
|--------|--------------|
| 即期至一個月 | 1,833 |
| 二至三個月 | 663 |
| | 2,496 |

(7) 已發行權益

於二零零五年十二月十六日設立並以每個基金單位2.16港元的價格所發行之基金單位

| | 1,250,962,222 | 2,702,078 |
|---|---------------|-----------|
| (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1,250,962,222。 | | |
| (9) 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)達130,751,000港元,而泓富產業信託之資產總額減流動負債達4,701,048,000港元。 | | |

(10) 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) 業績已經由披露委員會及審核委員會審閱。

於本公佈刊發日期,管理人董事包括非執行董事趙國雄先生(主席)、林惠璋先生及馬勵志先生;執行董事林龍陞先生及孫瑩心女士;獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。