

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

截至二零二五年十二月三十一日止年度末期業績公告

泓富產業信託（「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）（「信託基金管理人」）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）（「受託人」）根據於二零零五年十一月二十九日訂立並經不時修訂、補充及／或重列之信託契約（「信託契約」）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。泓富產業信託於本港擁有由七項多元化高質素商用物業組成的投資組合。

信託基金管理人公佈泓富產業信託及其附屬公司截至二零二五年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零二四年同期之比較數字如下：

業績摘要

分派	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
可分派收入	182,800,000 港元	185,400,000 港元	(1.4%)
每基金單位分派	0.1156 港元	0.1198 港元	(3.5%)

營運資料	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	百分比變化 增加／（減少）
收益	408,500,000 港元	425,400,000 港元	(4.0%)
物業收入淨額	305,200,000 港元	323,300,000 港元	(5.6%)
租用率 (於十二月三十一日)	94.7%	94.2%	0.5% ²
租戶續租率	68.3%	71.8%	(3.5%) ²
成本對收益比率	25.3%	24.0%	1.3% ²

主要財務數字	於二零二五年 十二月三十一日	於二零二四年 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	3.97 港元	4.31 港元	(7.9%)
物業估值	9,213,000,000 港元	9,547,000,000 港元	(3.5%)
資產負債比率 ¹	26.4%	25.1%	1.3% ²

¹ 不包括已經以現金支付之銀行融資籌辦費用，並根據借貸總額除以資產總額計算。

² 絕對變動。

分派

按信託基金管理人政策，泓富產業信託將分派相等於泓富產業信託截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之年度可分派收入 100%之款項予泓富產業信託基金單位持有人。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，不少於泓富產業信託年度可分派收入之 90%。

業務回顧

面對香港充滿挑戰的營商環境，泓富產業信託於報告年度之收益及物業收入淨額分別放緩至 408,500,000 港元及 305,200,000 港元。可分派收入為 182,800,000 港元，歸因於香港銀行同業拆息回調帶來之融資成本節省，而抵銷部分租金收入的輕微下跌。隨著香港物業市場趨勢，物業估值按年輕微下調 3.5%至 9,213,000,000 港元。

基金單位持有人下半年度將獲得每基金單位分派0.0571港元。截至二零二五年十二月三十一日止全年度，每基金單位分派總額為0.1156港元。

市場回顧

全球經濟活動於美國貿易關稅及地緣政治緊張局勢之影響下展現韌性。美國二零二五年度本地生產總值增長率為 2.1%。聯儲局年內累計減息 75 個基點至 3.50% – 3.75%的範圍，並結束量化緊縮措施。內地經濟全年增長 5.0%，強勁的出口表現抵銷房地產市場低迷及內需疲弱的拖累。

香港經濟全年增長 3.5%，此乃受惠於出口強勁、金融市場蓬勃、訪港旅客人數增加及利率下調。然而，持續的地緣政治及貿易緊張局勢、跨境消費趨勢和低迷的商用物業市場仍然對經濟表現構成壓力。

營運回顧

香港寫字樓市場於二零二五年第一季依然疲弱，但在隨後的九個月中有所改善，並錄得正數租賃吸納量。中環的租賃及買賣成交亦逐漸活躍。然而，寫字樓空置供應量高企將持續對租金及租用率構成壓力。企業租戶將繼續優先考慮節省成本方案，並尋求高性價比且優質之寫字樓搬遷選項。

為保持競爭力，我們為新租賃單位提升業主配套，以降低潛在租戶搬遷所需的資本支出，從而加快其決策進程。我們積極的租賃策略使物業組合出租率優於市場，並保持在94.7%之穩健水平。儘管甲級寫字樓市場面臨挑戰，我們多元化的物業組合，加上較低租戶集中度，有效降低風險和實現穩定表現。

可持續發展

泓富產業信託之短期及淨零溫室氣體減排目標已獲科學基礎目標倡議組織（「SBTi」）批准。自二零二二年起成為香港首家債務融資完全與可持續發展表現掛鈎的房地產投資信託基金後，我們於香港品質保證局舉辦的二零二五年香港綠色和可持續金融大獎中榮獲「卓越遠見碳中和規劃藍圖」獎。該等成就彰顯我們致力將融資策略與可持續發展成果結合，從而為持份者創造長遠價值。

此外，我們於二零二五年全球房地產可持續標準評估中連續第四年榮獲最高五星評級及綠星認證。儘管我們整體物業組合已獲得綠色建築認證，我們仍更進一步，於泓富產業千禧廣場取得綠建環評綜合評估及WELL 認證中享有盛譽的「雙鉑金」認證。

展望

縱使美國貿易關稅及地緣政治緊張局勢可能帶來波動，國際貨幣基金組織預測二零二六年全球經濟將穩健增長3.3%。與此同時，香港經濟預計增長2.5%至3.5%。本地甲級寫字樓市場呈現逐漸穩定的跡象。雖然利率已開始放緩，惟新任美國聯儲局主席可能為聯儲局政策帶來不確定因素。

泓富產業信託之物業組合，以其毗鄰主要交通樞紐及綠色智能大廈管理設備，穩踞優勢。都會大廈，作為旗艦物業，位處連接屯馬綫與東鐵綫的紅磡港鐵轉乘站，地理位置優越。我們物業組合於九龍東CBD2中地位穩固，受惠於中九龍繞道帶來的交通便利，以及周邊商業、休閒和住宅發展所帶來的協同效應。我們將繼續根據不同市場情況，採取靈活積極的租賃策略。

致意

今年為泓富產業信託成立之二十週年。此乃建基於所有員工、租戶、服務供應商及業務合作夥伴的協作，我們表現強韌，砥礪前行，本人謹此致以最衷心的謝意。

本人特別感謝各位董事及管理團隊的不懈努力與卓越貢獻。

最後，本人對所有基金單位持有人深表感謝。閣下始終如一的支持及信任對泓富產業信託而言彌足珍貴。

作為泓富產業信託管理人之
泓富資產管理有限公司
主席
趙國雄博士

香港，二零二六年三月二十四日

管理層討論及分析

營運回顧

於二零二五年十二月三十一日，泓富產業信託於本港非核心商業區擁有七項多元化之物業，包括三座甲級寫字樓、一座商用物業、兩座工商綜合物業及一座工業物業之全部或部分。於二零二五年十二月三十一日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零二五年十二月三十一日，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	2,534	97.6%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,874	89.7%
創業街 9 號	觀塘	136,595	68	860	94.8%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,684	95.8%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,079	93.3%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	834	94.4%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	348	98.5%
總計		1,275,153	498	9,213	94.7%

憑藉信託基金管理人之專業管理知識，泓富產業信託於二零二五年十二月三十一日之租用率穩定維持於 94.7%，反映信託基金管理人部署有效之租賃策略。由於有效地精簡營運，故成本對收益比率維持於 25.3%之穩健水平。

投資回顧

信託基金管理人將繼續審慎執行其投資策略，並按照既定之投資準則評估每一個收購目標，該等準則包括提升資產價值之潛力、自然增長前景及與現有物業組合產生之協同效應。

資產增值

資產增值為泓富產業信託的主要增長動力。除了保持競爭力外，提升現有物業質素亦有助於實現租金收益及長期資產價值的可持續性。於報告年度，泓富產業千禧廣場進行了增值工程。

泓富產業千禧廣場

鑒於寫字樓市場存在著大量空置貨源及新供應，業主之間為競爭潛在租戶之落戶依然激烈。信託基金管理人自二零二三年起分階段於標準樓層展開了客用升降機大堂及走廊的翻新工程。於本報告年度內翻新工程持續進行。是次翻新使公用區域的環境氛圍與地下大堂的設計配合一致，並使我們能夠與鄰近的高規格寫字樓保持競爭力。

財務回顧

泓富產業信託組合內之各項物業於報告年度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	90,692	30,189	120,881	93,692
泓富產業千禧廣場	56,326	17,503	73,829	54,708
創業街 9 號	30,208	6,129	36,337	27,076
商用物業				
泓富廣場	62,926	10,267	73,193	56,131
工商綜合物業				
潮流工貿中心	40,342	7,904	48,246	32,772
創富中心（部分）	33,544	4,471	38,015	27,944
工業物業				
新寶中心（部分）	15,404	2,596	18,000	12,926
總計	329,442	79,059	408,501	305,249

收益

於報告年度，收益減少至 408,500,000 港元，即較二零二四年減少 16,900,000 港元或 4.0%，減少主要由於位於港島東的泓富產業千禧廣場之空置率及租金水平受壓所致。部分收益減少之影響，在租金相關收入增加，以及部分物業租用率提高下獲得抵銷。

物業收入淨額

報告年度的物業收入淨額為 305,200,000 港元，較二零二四年減少 18,100,000 港元或 5.6%，主要由於收益減少所致。成本對收益比率為 25.3%。

可分派收入

泓富產業信託於報告年度向其基金單位持有人分派之年度可分派收入為 182,800,000 港元，每基金單位分派總額為 0.1156 港元。按信託基金管理人之計算，報告年度之可分派收入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或虧損，並消除因作出若干調整（定義見信託契約）所帶來之影響，包括融資成本 10,300,000 港元（相等於每基金單位 0.0065 港元），均已計入報告年度之綜合損益及其他全面收益表。

於二零二五年七月一日至二零二五年十二月三十一日半年度的可分派收入為 90,700,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0571 港元。於二零二五年九月十八日已派付之二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日的中期每基金單位分派為 0.0585 港元。於報告年度之每基金單位分派總額為 0.1156 港元，相當於分派收益率 8.1%³。每基金單位分派總額按年減少 3.5%。

二零二五年七月一日至二零二五年十二月三十一日半年度的分派將於二零二六年四月二十三日（星期四）派付。

流動資金及融資

於二零二五年十二月三十一日，泓富產業信託之貸款融資合共為 2,830,000,000 港元，包括：

- (i) 一項 800,000,000 港元五年期無抵押可持續發展掛鈎定期貸款。其將於二零二六年八月屆滿（「**800,000,000 港元信貸融資**」）；
- (ii) 一項 770,000,000 港元五年期無抵押可持續發展掛鈎定期貸款及循環信貸融資。其將於二零二七年十一月屆滿（「**770,000,000 港元信貸融資**」）；
- (iii) 一項 1,200,000,000 港元三年期無抵押可持續發展掛鈎定期貸款及循環信貸融資。其將於二零二八年八月屆滿（「**1,200,000,000 港元信貸融資**」）；及
- (iv) 一項 60,000,000 港元的無抵押綠色及轉型定期貸款（「**60,000,000 港元綠色及轉型貸款**」）。其將於二零二九年九月屆滿。

³ 以泓富產業信託於二零二五年十二月三十一日之基金單位收市價 1.43 港元為基準。

於二零二五年十二月三十一日，2,400,000,000 港元總額之貸款融資已獲提取及 55,000,000 港元之循環信貸融資已獲提取。全部融資每年按香港銀行同業拆息加介乎 1.00%至 1.35%之息率（二零二四年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加介乎 1.04%至 1.35%之息率）計息。上述第（i）、（ii）及（iii）項融資之息率與泓富產業信託之可持續發展表現掛鉤，按達到預定目標之程度可獲得扣減。

鑒於所有信貸融資均採用浮動利率計息，泓富產業信託已訂立利率掉期，以對沖利率波動的影響。於二零二五年十二月三十一日，泓富產業信託約 60%（二零二四年十二月三十一日：39%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期對沖。

於二零二五年十二月三十一日，泓富產業信託借貸總額（不包括銀行融資籌辦費用）佔其資產總額之百分比為 26.4%（二零二四年十二月三十一日：25.1%），而於二零二五年十二月三十一日，泓富產業信託之負債總額佔其資產總額之百分比為 32.3%（二零二四年十二月三十一日：30.7%）。

考慮到泓富產業信託投資物業之公平值、現時可動用之銀行融資及內部財務資源，泓富產業信託擁有足夠財務資源應付其承擔費用及營運資金需要。

投資物業及物業估值

於報告年度，根據獨立合資格外部估值師萊坊測量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損 348,500,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零二五年 十二月三十一日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	9,547,000	9,703,000
額外支出	14,522	21,858
投資物業之公平值變動	(348,522)	(177,858)
年度終結時之公平值	9,213,000	9,547,000

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，泓富產業信託之所有銀行貸款融資均無抵押。泓富產業信託之投資物業並無為泓富產業信託之融資公司之銀行貸款融資作抵押。

泓富產業信託已為 800,000,000 港元信貸融資、770,000,000 港元信貸融資、1,200,000,000 港元信貸融資及 60,000,000 港元綠色及轉型貸款提供擔保。

僱員

泓富產業信託由信託基金管理人進行外部管理，本身並未聘用任何員工。

基金單位之購回、出售或贖回

於報告年度，除信託基金管理人出售 4,500,000 個泓富產業信託基金單位（信託基金管理人收取該等基金單位作為其管理費用）外，泓富產業信託或其附屬公司並無其他回購、出售或贖回之基金單位。

企業管治

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常規及程序。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，以及向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**」），當中載列主要程序、系統及措施，以及為遵從所有適用規例及法例而採用之若干企業管治政策及程序（包括截至 2025 年 6 月 30 日上市規則附錄 C1 所載的企業管治準則*）。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將載列於泓富產業信託報告年度之年報內。於報告年度內，信託基金管理人及泓富產業信託均已遵守遵例手冊之重要條款。

* 自 2025 年 7 月 1 日起生效的企業管治準則修訂將適用於泓富產業信託自 2025 年 7 月 1 日或之後開始的財政年度的企業管治報告和年度報告。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

為釐定獲末期分派資格，記錄日期為二零二六年四月十四日（星期二）。基金單位持有人的過戶登記將於二零二六年四月十三日（星期一）至二零二六年四月十四日（星期二）（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二零二六年四月十日（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。末期分派將於二零二六年四月二十三日（星期四）派付。

審閱末期業績

泓富產業信託於報告年度之末期業績已由信託基金管理人之審核委員會及披露委員會審閱。

公眾持有量

就信託基金管理人所知，於二零二五年十二月三十一日，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

泓富產業信託報告年度之年報將於二零二六年四月三十日（星期四）或之前寄發予基金單位持有人。

週年大會

泓富產業信託之週年大會建議於二零二六年五月二十七日（星期三）召開。週年大會之通告將於適當時候予以公佈及向基金單位持有人寄發。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	3	408,501	425,368
物業管理費用		(9,124)	(9,562)
物業營運支出		(94,128)	(92,499)
物業營運支出總額		(103,252)	(102,061)
物業收入淨額		305,249	323,307
其他收入		2,077	286
管理人費用		(46,620)	(48,147)
信託及其他支出	5	(7,503)	(7,128)
投資物業之公平值變動		(348,522)	(177,858)
淨融資成本	6	(129,509)	(132,572)
未計稅項及與基金單位持有人交易的虧損 稅項	7	(224,828)	(42,112)
		(26,739)	(32,524)
未計與基金單位持有人交易的年內虧損 向基金單位持有人分派		(251,567)	(74,636)
		(182,798)	(185,415)
扣除與基金單位持有人交易後年內虧損		(434,365)	(260,051)
扣除與基金單位持有人交易後年內全面開支總額		(434,365)	(260,051)
可供分派予基金單位持有人之收益		182,798	185,415
每基金單位基本虧損（港元）	8	(0.160)	(0.049)

分派表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
未計與基金單位持有人交易的年內虧損	(251,567)	(74,636)
調整：		
管理人費用	41,958	47,151
投資物業之公平值變動	348,522	177,858
衍生金融工具之公平值變動	26,441	12,512
非現金融資成本	10,263	9,097
遞延稅項	7,181	13,433
可分派收入（附註(i)）	182,798	185,415
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 0.0585 港元（二 零二四年：0.0638 港元）（附註(ii)）	92,075	98,178
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0571 港元 （二零二四年：0.0560 港元）（附註(iii)）	90,723	87,237
	182,798	185,415
每基金單位之分派總額（港元）	0.1156	0.1198

附註：

- (i) 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或虧損，並消除因作出若干調整（定義見信託契約）所帶來之影響，均已記入有關財政年度之綜合損益及其他全面收益表。

本年度調整項目包括：

- (a) 管理人費用總額46,620,000港元（二零二四年：48,147,000港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為41,958,000港元（二零二四年：47,151,000港元）（差額4,662,000港元（二零二四年：996,000港元）以現金支付）；
- (b) 投資物業之公平值減少348,522,000港元（二零二四年：177,858,000港元）及衍生金融工具之公平值減少26,441,000港元（二零二四年：12,512,000港元）；

- (c) 非現金融資成本10,263,000港元（二零二四年：9,097,000港元），衍生自融資成本129,509,000港元（二零二四年：132,572,000港元），減衍生金融工具之公平值變動減少26,441,000港元（二零二四年：12,512,000港元）及減現金融資成本92,805,000港元（二零二四年：110,963,000港元）；及
- (d) 遞延稅項撥備7,181,000港元（二零二四年：13,433,000港元）。
- (ii) 截至二零二五年六月三十日止六個月的每基金單位之分派為0.0585港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：0.0638港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入92,075,000港元（截至二零二四年六月三十日止六個月：98,178,000港元），除以於二零二五年六月三十日已發行之基金單位加上分派期間後作為支付信託基金管理人相關分派期間第二季度之基本費用及浮動費用所發行之基金單位數目共1,573,996,627個基金單位（二零二四年六月三十日：1,538,797,624個基金單位）計算。有關分派已於二零二五年九月十八日派付予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零二五年十二月三十一日止六個月的每基金單位之分派為0.0571港元（截至二零二四年十二月三十一日止六個月：0.0560港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入90,723,000港元（截至二零二四年十二月三十一日止六個月：87,237,000港元），除以於二零二五年十二月三十一日已發行之基金單位加上分派期間後作為支付信託基金管理人相關分派年度最後季度之基本費用及浮動費用將予發行之基金單位數目共1,588,659,125個基金單位（二零二四年十二月三十一日：1,557,205,091個基金單位）計算。分派將於二零二六年四月二十三日派付予基金單位持有人。

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	9,213,000	9,547,000
衍生金融工具		-	7,725
非流動資產總額		9,213,000	9,554,725
流動資產			
衍生金融工具		4,838	12,245
貿易及其他應收款項	10	12,178	11,488
應退稅項		246	2,965
銀行結餘及現金		54,267	47,319
流動資產總額		71,529	74,017
資產總額		9,284,529	9,628,742
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		8,744	2,160
銀行借貸	11	1,583,817	1,448,820
遞延稅項負債		273,744	266,563
非流動負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		1,866,305	1,717,543
流動負債			
衍生金融工具		4,930	205
貿易及其他應付款項	12	162,456	175,282
應付關聯公司款項		6,844	5,474
銀行借貸	11	853,317	954,451
稅項撥備		3,312	413
應付管理人費用		11,590	11,985
應付分派		90,723	87,237
流動負債總額		1,133,172	1,235,047
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		2,999,477	2,952,590
基金單位持有人應佔資產淨值		6,285,052	6,676,152
已發行基金單位(千個)	13	1,581,554	1,547,604
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	14	3.97	4.31

附註

(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聯交所上市。泓富產業信託受信託基金管理人與受託人訂立之信託契約及香港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商業物業（包括寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業組合），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。

應用新訂香港財務報告會計準則及香港財務報告會計準則之修訂本

於本年度強制性生效之香港財務報告會計準則之修訂本

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則之修訂本，其於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性
----------------	--------

本年度應用香港財務報告會計準則之修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露事項構成任何重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告會計準則及香港財務報告會計準則之修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告會計準則及香港財務報告會計準則之修訂本。

香港會計準則第21號之修訂本	換算為惡性通貨膨脹呈報貨幣 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	金融工具之分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	涉及依賴自然的電力的合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資 ¹
香港財務報告會計準則之修訂本	香港財務報告會計準則之年度改進－第11冊 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³

¹ 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂香港財務報告會計準則外，信託基金管理人預期應用所有其他香港財務報告會計準則之修訂本於可見未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號*財務報表之呈列及披露*對財務報表之呈列及披露作出要求，將取代香港會計準則第1號*財務報表之呈列*。除保留香港會計準則第1號之諸多現有規定外，該項新訂香港財務報告會計準則亦引入新要求，包括在損益表中呈列指定類別及定義的小計項目，於財務報表附註中提供管理層定義的業績指標之披露，以及改進財務報表中披露資料的匯總與分類。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。同時，對香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。應用此項新訂準則預計將影響未來財務報表中損益表之呈列及相關披露。

(2) 綜合財務報表編製基準及重大會計政策資料：

財務報表編製基準

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。

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會計準則編製。此外，綜合財務報表亦根據信託契約的相關條文編製，並包括房地產投資信託基金守則附錄C所載之相關披露規定。

信託基金管理人認為，考慮到投資物業之公平值為 9,213,000,000 港元、現時可動用之銀行融資 375,000,000 港元及內部財務資源，泓富產業信託擁有足夠營運資金應付由報告年度完結起計一年內之資金需求。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

重大會計政策資料載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包含泓富產業信託以及泓富產業信託及其附屬公司所控制之實體之財務報表。當泓富產業信託符合以下情況，即取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件之其中一項或多項有變，泓富產業信託會重新評估其是否控制被投資方。

當泓富產業信託取得附屬公司之控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當泓富產業信託失去附屬公司之控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團所採用者一致。

所有集團內公司間之資產及負債、收入、支出及現金流會於綜合入賬時悉數對銷。

(3) 收益：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
租金收入	300,300	316,182
停車場收入	29,142	31,264
	<u>329,442</u>	<u>347,446</u>
租金相關收入	79,059	77,922
	<u>408,501</u>	<u>425,368</u>

(4) 分部資料：

於報告年度，泓富產業信託投資於七項（二零二四年：七項）位於香港之寫字樓物業、商用物業、工商綜合物業及工業物業，即都會大廈、泓富產業千禧廣場、創業街9號、泓富廣場、潮流工貿中心、創富中心（部分）及新寶中心（部分）。此等物業為信託基金管理人（即主要營運決策者）就資源分配及表現評估呈報有關泓富產業信託之分部資料之依據。

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	都會大廈	泓富產業 千禧廣場	創業街 9 號	泓富廣場	潮流工貿 中心	創富中心 (部分)	新寶中心 (部分)	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入	90,692	56,326	30,208	62,926	40,342	33,544	15,404	329,442
租金相關收入	30,189	17,503	6,129	10,267	7,904	4,471	2,596	79,059
香港分部收益	120,881	73,829	36,337	73,193	48,246	38,015	18,000	408,501
分部溢利	93,692	54,708	27,076	56,131	32,772	27,944	12,926	305,249
其他收入								2,077
管理人費用								(46,620)
信託及其他支出								(7,503)
投資物業之公平值變動								(348,522)
淨融資成本								(129,509)
未計稅項及與基金單位持有人交易的虧損								(224,828)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	都會大廈	泓富產業 千禧廣場	創業街 9 號	泓富廣場	潮流工貿 中心	創富中心 (部分)	新寶中心 (部分)	綜合
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入	91,276	63,956	33,007	64,484	43,955	34,931	15,837	347,446
租金相關收入	30,231	17,120	5,495	10,177	7,865	4,430	2,604	77,922
香港分部收益	121,507	81,076	38,502	74,661	51,820	39,361	18,441	425,368
分部溢利	94,387	61,793	29,256	56,713	38,081	29,507	13,570	323,307
其他收入								286
管理人費用								(48,147)
信託及其他支出								(7,128)
投資物業之公平值變動								(177,858)
淨融資成本								(132,572)
未計稅項及與基金單位持有人交易的虧損								(42,112)

(5) 信託及其他支出：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
核數師酬金		
審計費用	55	55
非審計費用 (稅費)	35	10
非審計費用 (其他)	116	116
銀行收費	1,300	1,241
法律及專業收費	497	72
公關相關開支	134	280
過戶登記處費用	600	600
信託行政開支	1,940	1,863
受託人費用	2,826	2,891
	<u>7,503</u>	<u>7,128</u>

(6) 淨融資成本：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
定期貸款利息支出	107,257	140,346
經利率掉期之實現收入	(5,366)	(22,080)
無抵押循環貸款利息支出	1,177	1,794
	<u>103,068</u>	<u>120,060</u>
衍生金融工具之公平值變動	26,441	12,512
	<u>129,509</u>	<u>132,572</u>

(7) 稅項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期稅項	19,799	22,491
過往年度超額撥備	(241)	(3,400)
遞延稅項	7,181	13,433
	<u>26,739</u>	<u>32,524</u>

截至二零二五年十二月三十一日止年度，泓富產業信託於香港之附屬公司之香港利得稅按 16.5%（二零二四年：16.5%）計算。

若干附屬公司毋須計提香港利得稅撥備，原因是該等附屬公司並無任何應課稅溢利，或有承前稅項虧損以抵銷年內之應課稅溢利。遞延稅項乃採用現行適用稅率就暫時性差額計提撥備。

於過往年度，一間持有物業之公司就約 55,800,000 港元之稅項虧損曾與稅務局進行討論。截至二零二四年十二月三十一日止年度，該稅項虧損金額已獲稅務局確認及同意。這導致過往年度稅項超額撥備約 3,200,000 港元，並已經包括在截至二零二四年十二月三十一日止年度之分派內。同時，有關稅項虧損產生的遞延稅項資產約 9,200,000 港元已相應從損益中扣除。

- (8) 每基金單位基本虧損根據未計與基金單位持有人交易的年內虧損 251,567,000 港元（二零二四年：74,636,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 1,573,797,162 個（二零二四年：1,538,840,482 個）基金單位計算。相關計算已考慮作為相關分派年度之最後季度就管理人提供之服務所發行之管理人費用之基金單位數目。

由於並無潛在的已發行基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄溢利。

- (9) 投資物業：

	二零二五年 十二月三十一日 千港元	二零二四年 十二月三十一日 千港元
公平值		
年初之公平值	9,547,000	9,703,000
額外支出	14,522	21,858
投資物業之公平值變動	(348,522)	(177,858)
年末之公平值	<u>9,213,000</u>	<u>9,547,000</u>

(10) 貿易及其他應收款項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項	5,522	6,084
減：信貸虧損撥備	(2,582)	(3,441)
	<u>2,940</u>	<u>2,643</u>
按金及預付款項及其他應收款項	9,238	8,845
	<u>12,178</u>	<u>11,488</u>

本集團於報告年度結束時按發票日期，扣除信貸虧損撥備呈報之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期至一個月	98	82
兩至三個月	920	1,329
超過三個月	1,922	1,232
	<u>2,940</u>	<u>2,643</u>

(11) 銀行借貸：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
無抵押定期貸款	2,400,000	2,400,000
銀行融資籌辦費用	(17,866)	(16,729)
	<u>2,382,134</u>	<u>2,383,271</u>
無抵押循環貸款	55,000	20,000
	<u>2,437,134</u>	<u>2,403,271</u>
應償還賬面值：		
一年內	853,317	954,451
一年以上，但不超過五年	1,583,817	1,448,820
	<u>2,437,134</u>	<u>2,403,271</u>

(12) 貿易及其他應付款項：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應付款項	3,243	2,659
租戶按金		
—外方	122,477	129,889
—關聯人士	744	744
預收租金		
—外方	6,201	6,670
其他應付款項	29,791	35,320
	<u>162,456</u>	<u>175,282</u>

本集團於報告年度結束時按發票日期呈報之貿易應付款項賬齡分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期至一個月	490	1,027
兩至三個月	821	425
超過三個月	1,932	1,207
	<u>3,243</u>	<u>2,659</u>

租戶按金指於經營租賃安排終止或取消後應退還租戶之按金。租戶按金須於租賃協議終止後 45 日內退還租戶。根據租期將於報告年度結束起計十二個月後償付之租戶按金為 73,231,000 港元（二零二四年：74,964,000 港元）。

(13) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零二四年一月一日之結餘	1,510,529,223	3,248,822
年內透過發行新基金單位以支付管理人之 基本費用及浮動費用	<u>37,075,161</u>	<u>47,497</u>
於二零二四年十二月三十一日之結餘	1,547,604,384	3,296,319
年內透過發行新基金單位以支付管理人之 基本費用及浮動費用	<u>33,949,862</u>	<u>43,265</u>
於二零二五年十二月三十一日之結餘	<u><u>1,581,554,246</u></u>	<u><u>3,339,584</u></u>

(14) 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及於二零二五年十二月三十一日已發行基金單位總數 1,581,554,246 個（於二零二四年十二月三十一日已發行基金單位：1,547,604,384 個）計算。

(15) 於報告年度結束時，本集團之流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為 1,061,643,000 港元（二零二四年：1,161,030,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 8,151,357,000 港元（二零二四年：8,393,695,000 港元）。

(16) 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會計準則編製。

(17) 業績已由信託基金管理人之披露委員會及審核委員會進行審閱。

於本公告日期，信託基金管理人董事包括非執行董事趙國雄博士（主席）、馬勵志先生及沈晉初先生；執行董事黃麗虹女士；以及獨立非執行董事藍鴻震博士、孫潘秀美女士、黃桂林先生及吳秀滢女士。