

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。



**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

截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度（「報告年度」）之經審核綜合業績，連同二零二三年同期之比較數字如下：

業績摘要

<u>分派</u>	<u>截至二零二四年 十二月三十一日 止年度</u>	<u>截至二零二三年 十二月三十一日 止年度</u>	<u>百分比變化 增加／(減少)</u>
可分派收入	185,400,000 港元	214,700,000 港元	(13.6%)
每基金單位分派	0.1198 港元	0.1409 港元	(15.0%)

<u>營運資料</u>	<u>截至二零二四年 十二月三十一日 止年度</u>	<u>截至二零二三年 十二月三十一日 止年度</u>	<u>百分比變化 增加／(減少)</u>
收益	425,400,000 港元	437,300,000 港元	(2.7%)
物業收入淨額	323,300,000 港元	336,400,000 港元	(3.9%)
租用率 (於十二月三十一日)	94.2%	95.9%	(1.7%) ²
租戶續租率	71.8%	73.1%	(1.3%) ²
成本對收益比率	24.0%	23.1%	0.9% ²

<u>主要財務數字</u>	<u>於二零二四年 十二月三十一日</u>	<u>於二零二三年 十二月三十一日</u>	<u>百分比變化 增加／(減少)</u>
每基金單位資產淨值	4.31 港元	4.56 港元	(5.5%)
物業估值	9,547,000,000 港元	9,703,000,000 港元	(1.6%)
資產負債比率 ¹	25.1%	24.2%	0.9% 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 絶對變動。

分派

按信託基金管理人之政策，泓富產業信託將分派相等於泓富產業信託截至二零二四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

儘管香港的營商環境充滿挑戰，泓富產業信託於報告年度的總收益及物業收入淨額仍然分別錄得 425,400,000 港元及 323,300,000 港元的穩健水平。可分派收入及每基金單位分派均有所下降，主要是由於香港銀行同業拆息於年內大部分時間維持在 4% 以上，導致融資成本上升。物業估值按年輕微下降 1.6% 至 9,547,000,000 港元。

基金單位持有人下半年度將獲得每基金單位分派 0.0560 港元。截至二零二四年十二月三十一日止全年度，每基金單位分派總額為 0.1198 港元。

市場回顧

全球經濟持續地面對高利率、地緣政治緊張及貿易糾紛的挑戰。

美國聯儲局調降利率合共 100 個基點至 4.25%-4.50% 的範圍，但表示未來減息幅度將會放緩。通脹已逐步緩和。美國二零二四年度本地生產總值增長 2.8%。

內地全年經濟增長 5.0%。政府推出一系列財政及貨幣刺激措施，以穩定物業市場、振興消費及修復市場信心。

受惠於出口復甦及訪港旅客回升，香港經濟全年增長 2.5%。然而，外圍環境不明朗、融資成本高企、消費模式轉變及物業市場疲弱等因素，均對恢復香港的經濟動力構成阻礙。

營運回顧

由於租賃需求疲弱及空置寫字樓供應量增加，令香港寫字樓市場持續受壓。在不確定的經濟形勢下，企業保持審慎態度。

我們透過持續提升物業之環保及節能設施以增強市場競爭力。憑藉物業據點毗鄰主要公共交通樞紐之優勢及多元化的物業組合，泓富產業信託的整體租用率維持在94.2%之穩健水平。

可持續發展

於二零二四年，我們已完成對二零三零年可持續發展路線圖的策略檢討，並承諾遵守符合科學基礎目標倡議組織（「SBTi」）的短期及淨零減排目標。繼成為香港首家實現100%可持續發展表現掛鈎融資的房地產投資信託基金後，我們更進一步取得香港房地產行業首筆綠色及轉型貸款。

我們的整體物業組合均已獲得綠色認證，其中繼都會大廈後，泓富廣場成為第二座物業榮獲綠建環評綜合評估的最高「鉑金」評級。此外，我們在二零二四年全球房地產可持續標準評估中連續第三年榮獲最高五星評級，並在香港品質保證局舉辦的二零二四年香港綠色和可持續金融大獎中榮獲兩項大獎。

展望

國際貨幣基金組織預測二零二五年全球經濟將穩健增長3.3%。與此同時，香港二零二五年本地生產總值預計增長2.0%至3.0%。儘管中央的支持措施有助香港經濟，惟美國政府加徵關稅措施將會帶來不確定因素。雖然美國聯儲局已展開減息週期，惟利率可能會於長時間內維持在較高水平。

縱使面對持續挑戰，泓富產業信託憑藉物業組合鄰近屯馬綫及旗艦物業都會大廈位處於紅磡轉乘站，穩踞優勢。我們將繼續採取靈活的租賃策略，以應對各種市況。

致意

有賴於所有員工、租戶、服務供應商和業務合作夥伴的幫助，我們得以奠定穩健根基，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攸關重要。

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，二零二五年三月二十一日

管理層討論及分析

營運回顧

於二零二四年十二月三十一日，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。於二零二四年十二月三十一日，可出租總面積為 1,275,153 平方呎，另有合共 498 個車位。

於二零二四年十二月三十一日，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					
泓富產業千禧廣場	紅磡	271,418	98	2,622	99.3%
創業街 9 號	北角	217,955	43	1,996	88.9%
	觀塘	136,595	68	917	98.0%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,700	92.7%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,105	88.0%
創富中心（部分）	觀塘	149,253	105	851	96.6%
工業物業					
新寶中心（部分）	新蒲崗	86,168	22	356	98.5%
總計		1,275,153	498	9,547	94.2%

憑藉信託基金管理人之專業管理知識，泓富產業信託於二零二四年十二月三十一日之租用率穩定維持於 94.2%，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 24.0% 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。除了應付激烈的競爭外，提升現有物業質素亦可確保租金水平持續增長及資本增值。於報告年度，多項資產增值工程在都會大廈及泓富產業千禧廣場完成。

都會大廈

都會大廈標準樓層的客用升降機大堂及走廊之翻新工程已竣工。是次翻新採用尊貴的設計，締造一個溫馨舒適的室內環境予我們的租戶。此外，大廈有為數共三組之冷凍機組。隨著於二零二三年更換一組冷凍機組，我們於二零二四年繼續更換另一組冷凍機組為節約能源之型號，從而實現了可觀的能源成本節約。鑑於餘下老化的冷凍機組會令保養成本增加以及電價上調之趨勢，我們將於二零二五年進一步更換最後一組冷凍機組，以提供可靠及高效能的空調服務。

泓富產業千禧廣場

泓富產業千禧廣場標準樓層的客用升降機大堂及走廊繼續翻新工程。是次翻新使公用區域的環境與地下大堂的設計配合一致，及與鄰近的高標準新寫字樓保持競爭力。

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 千港元	租金相關收入 千港元	收益 千港元	物業收入淨額 千港元
甲級寫字樓				
都會大廈	91,276	30,231	121,507	94,387
泓富產業千禧廣場	63,956	17,120	81,076	61,793
創業街 9 號	33,007	5,495	38,502	29,256
商用物業				
泓富廣場	64,484	10,177	74,661	56,713
工商綜合物業				
潮流工貿中心	43,955	7,865	51,820	38,081
創富中心（部分）	34,931	4,430	39,361	29,507
工業物業				
新寶中心（部分）	15,837	2,604	18,441	13,570
總計	347,446	77,922	425,368	323,307

收益

於報告年度，收益減少至 425,400,000 港元，即較二零二三年減少 11,900,000 港元或 2.7%，減少主要由於泓富產業千禧廣場及潮流工貿中心之空置率及租金水平壓力所致。惟部份收益減少之影響，在租金相關收入增加，以及都會大廈之出租率改善及部份物業錄得正向調升率下獲得抵消。

物業收入淨額

報告年度的物業收入淨額為 323,300,000 港元，較二零二三年減少 13,100,000 港元或 3.9%，主要由於收益減少所致。成本對收益比率為 24.0%。

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 185,400,000 港元，每基金單位分派總額為 0.1198 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，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 9,100,000 港元（相等於每基金單位 0.0059 港元），均已計入報告年度之綜合損益及其他全面收益表。

於二零二四年七月一日至二零二四年十二月三十一日半年度的可分派收入為 87,200,000 港元，相等於每基金單位分派 0.0560 港元。於二零二四年九月十六日已派付之二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日的中期每基金單位分派為 0.0638 港元。於報告年度之每基金單位分派總額為 0.1198 港元，相當於分派收益率 9.7%³。每基金單位分派總額按年減少 15.0%。

二零二四年七月一日至二零二四年十二月三十一日半年度的分派將於二零二五年四月二十三日（星期三）派付。

流動資金及融資

於二零二四年十二月三十一日，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 1,970,000,000 港元的無抵押可持續發展掛鈎定期貸款（「**1,970,000,000 港元信貸融資**」），包括(a)一項 1,200,000,000 港元三年期定期貸款及循環信貸融資及(b)一項 770,000,000 港元五年期定期貸款及循環信貸融資，分別將於二零二五年十一月及二零二七年十一月屆滿；及
- (iii) 一項 60,000,000 港元的無抵押綠色及轉型貸款（「**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 以泓富產業信託於二零二四年十二月三十一日之基金單位收市價 1.24 港元為基準。

於二零二四年十二月三十一日，2,400,000,000 港元總額之貸款融資已獲提取及20,000,000 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1.04%至1.35%之息率（二零二三年十二月三十一日：香港銀行同業拆息加介乎1.04%至1.28%之息率）計息。上述第(i)及(ii)項融資之息率與泓富產業信託之可持續發展表現掛鈎，按達到預定目標之程度可獲得扣減。

鑑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。於二零二四年十二月三十一日，泓富產業信託約39%（二零二三年十二月三十一日：55%）未償還定期貸款的利率成本已通過利率掉期對沖。

於二零二四年十二月三十一日，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25.1%（二零二三年十二月三十一日：24.2%），而於二零二四年十二月三十一日，泓富產業信託之負債總額佔其資產總額之百分比為30.7%（二零二三年十二月三十一日：29.8%）。

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177,900,000港元。公平值之變動載於下表：

	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
年度開始時之公平值	9,703,000	9,801,000
額外支出	21,858	22,951
投資物業之公平值變動	(177,858)	(120,951)
年度終結時之公平值	9,547,000	9,703,000

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，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 1,970,000,000 港元信貸融資、800,000,000 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 5,412,000 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。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。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人之過戶登記將於二零二五年四月九日（星期三）至二零二五年四月十日（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二零二五年四月八日（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。末期分派將於二零二五年四月二十三日（星期三）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，於二零二四年十二月三十一日，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二零二五年四月三十日（星期三）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二零二五年五月二十八日（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
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	3	425,368	437,314
物業管理費用		(9,562)	(10,011)
物業營運支出		(92,499)	(90,921)
物業營運支出總額		(102,061)	(100,932)
物業收入淨額		323,307	336,382
其他收入		286	1,059
管理人費用		(48,147)	(49,000)
信託及其他支出	5	(7,128)	(7,283)
投資物業之公平值變動		(177,858)	(120,951)
淨融資成本	6	(132,572)	(138,725)
未計稅項及與基金單位持有人交易的（虧損）／溢利 稅項	7	(42,112) (32,524)	21,482 (27,155)
未計與基金單位持有人交易的年內虧損		(74,636)	(5,673)
向基金單位持有人分派		(185,415)	(214,662)
扣除與基金單位持有人交易後年內虧損		(260,051)	(220,335)
扣除與基金單位持有人交易後年內全面開支總額		(260,051)	(220,335)
可供分派予基金單位持有人之收益		185,415	214,662
每基金單位基本虧損（港元）	8	(0.049)	(0.004)

分派表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
未計與基金單位持有人交易的年內虧損	(74,636)	(5,673)
調整：		
管理人費用	47,151	47,984
投資物業之公平值變動	177,858	120,951
衍生金融工具之公平值變動	12,512	40,059
非現金融資成本	9,097	8,985
遞延稅項	13,433	2,356
可分派收入（附註(i)）	185,415	214,662
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 0.0638 港元（二零二三年：0.0745 港元）（附註(ii)）	98,178	113,771
截至十二月三十一日止六個月每基金單位 0.0560 港元（二零二三年：0.0664 港元）（附註(iii)）	87,237	100,891
	185,415	214,662
每基金單位之分派總額（港元）	0.1198	0.1409

附註：

(i) 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48,147,000港元（二零二三年：49,000,000港元），其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用為47,151,000港元（二零二三年：47,984,000港元）（差額996,000港元（二零二三年：1,016,000港元）以現金支付）；
- (b) 投資物業之公平值減少177,858,000港元（二零二三年：120,951,000港元）及衍生金融工具之公平值減少12,512,000港元（二零二三年：40,059,000港元）；

- (c) 非現金融資成本9,097,000港元（二零二三年：8,985,000港元），衍生自融資成本132,572,000港元（二零二三年：138,725,000港元），減衍生金融工具之公平值變動減少12,512,000港元（二零二三年：40,059,000港元）及減現金融資成本110,963,000港元（二零二三年：89,681,000港元）；及
 - (d) 遲延稅項撥備13,433,000港元（二零二三年：2,356,000港元）。
- (ii) 截至二零二四年六月三十日止六個月的每基金單位之分派為0.0638港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：0.0745港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入98,178,000港元（截至二零二三年六月三十日止六個月：113,771,000港元），除以於二零二四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1,538,797,624個基金單位（二零二三年六月三十日：1,527,055,457個基金單位）計算。有關分派已於二零二四年九月十六日派付予基金單位持有人。
- (iii) 截至二零二四年十二月三十一日止六個月的每基金單位之分派為0.0560港元（截至二零二三年十二月三十一日止六個月：0.0664港元），乃根據泓富產業信託之可分派收入87,237,000港元（截至二零二三年十二月三十一日止六個月：100,891,000港元），除以於二零二四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1,557,205,091個基金單位（二零二三年十二月三十一日：1,519,923,270個基金單位）計算。分派將於二零二五年四月二十三日派付予基金單位持有人。

綜合財務狀況表
於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	9,547,000	9,703,000
衍生金融工具		7,725	12,653
非流動資產總額		<u>9,554,725</u>	<u>9,715,653</u>
流動資產			
衍生金融工具		12,245	20,159
貿易及其他應收款項	10	11,488	11,564
應退稅項		2,965	-
銀行結餘及現金		47,319	61,013
流動資產總額		<u>74,017</u>	<u>92,736</u>
資產總額		<u>9,628,742</u>	<u>9,808,389</u>
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		2,160	2,681
銀行借貸	11	1,448,820	2,315,774
遞延稅項負債		266,563	253,130
非流動負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>1,717,543</u>	<u>2,571,585</u>
流動負債			
衍生金融工具		205	14
貿易及其他應付款項	12	175,282	179,296
應付關聯公司款項		5,474	12,934
銀行借貸	11	954,451	30,000
稅項撥備		413	12,628
應付管理人費用		11,985	12,335
應付分派		87,237	100,891
流動負債總額		<u>1,235,047</u>	<u>348,098</u>
負債總額(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<u>2,952,590</u>	<u>2,919,683</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>6,676,152</u>	<u>6,888,706</u>
已發行基金單位(千個)	13	1,547,604	1,510,529
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	14	4.31	4.56

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準則及香港財務報告準則之修訂本

於本年度強制性生效之香港財務報告準則之修訂本

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準則之修訂本，其於二零二四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：

香港財務報告準則第16號之
修訂本

出售及租回中的租賃負債

香港會計準則第1號之修訂本

分類負債為流動或非流動及香港詮釋

香港會計準則第1號之修訂本

第5號（二零二零年）之相關修訂

香港會計準則第7號及香港財

與契諾人的非流動負債

務報告準則第7號之修訂本

供應商融資安排

除下文所述者外，本年度應用香港財務報告準則之修訂本並無對本集團於本年度及過往年份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。

應用香港會計準則第1號之修訂本「分類負債為流動或非流動及香港詮釋第5號之相關修訂本（二零二零年）」（「二零二零年修訂本」）及香港會計準則第1號之修訂本「與契諾人的非流動負債」（「二零二二年修訂本」）之影響

本集團已於本年度首次應用該修訂本。

二零二零年修訂本就評估延遲結算期限至報告日期後至少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，其：

- 訂明負債應按照於報告期間末存在之權利而分類為流動或非流動。具體而言，該等修訂本澄清該分類不應受管理層於十二個月內清償該負債的意圖或預期所影響。
- 澄清負債之清償可透過向對方轉移現金、商品或服務，或以該實體本身之權益工具進行結算。如該負債具有能由對方選擇以轉換該實體本身之權益工具清償負債的條款，則分類該負債為流動或非流動將不受該等條款影響，惟該實體須單獨確認該選擇權為應用香港會計準則第32號金融工具：呈列的權益工具。

對於以遵守契諾為條件的報告日期至少延遲結付十二個月之權利，二零二二年修訂本特別澄清實體須於報告期末或之前遵守的契諾方會影響實體於報告日期後最少十二個月內延遲結清負債的權利，即使是在報告日期之後方才評定有否遵守契諾。二零二二年修訂本亦訂明實體須於報告日期後遵守的契諾（即未來契諾）不會影響負債在報告日期分類為流動或非流動。然而，如實體延遲結清該等負債的權利視乎實體於報告期後十二個月內是否遵守契諾，實體應披露相關資料，使財務報表使用者了解負債可能須於報告期後十二個月內償還的風險。所披露之資料應包括有關契諾之資料、相關負債之賬面金額，以及任何可能顯示實體在遵守契諾條款方面存在困難之事實與情況。

本集團已根據過渡性條文的規定追溯應用該項新訂會計政策於分類負債為流動或非流動。於本年度應用該等修訂本並無對綜合財務報表構成任何重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂本

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準則及香港財務報告準則之修訂本。

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 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	涉及依賴自然的電力的合約 ³
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
香港財務報告準則會計準則之 修訂本	香港財務報告準則會計準則之年度 改進—第11冊 ³
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴
香港財務報告準則第19號	無公眾責任之附屬公司：披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

³ 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 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準則外，信託基金管理人預期應用所有其他香港財務報告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準則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) 綜合財務報表報告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 9,547,000,000 港元、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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
租金收入	316,182	329,882
停車場收入	31,264	31,342
	347,446	361,224
租金相關收入	77,922	76,090
	425,368	437,314

(4) 分部資料：

於報告年度，泓富產業信託投資於七項（二零二三年：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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	都會大廈 千禧廣場	泓富產業 9號	創業街 泓富廣場	潮流工貿 中心	創富中心 (部分)	新寶中心 (部分)	綜合
租金收入	91,276	63,956	33,007	64,484	43,955	34,931	347,446
租金相關收入	30,231	17,120	5,495	10,177	7,865	4,430	77,922
香港分部收益	121,507	81,076	38,502	74,661	51,820	39,361	425,368
分部溢利	94,387	61,793	29,256	56,713	38,081	29,507	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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	都會大廈 千禧廣場	泓富產業 9號	創業街 泓富廣場	潮流工貿 中心	創富中心 (部分)	新寶中心 (部分)	綜合
租金收入	95,756	73,053	32,094	63,703	46,326	34,835	361,224
租金相關收入	28,614	18,039	5,088	9,533	8,186	4,198	76,090
香港分部收益	124,370	91,092	37,182	73,236	54,512	39,033	437,314
分部溢利	96,227	72,736	27,129	55,937	41,014	29,926	336,382
其他收入							1,059
管理人費用							(49,000)
信託及其他支出							(7,283)
投資物業之公平值變動							(120,951)
淨融資成本							(138,725)
未計稅項及與基金單位持有人交易的溢利							21,482

(5) 信託及其他支出：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
核數師酬金		
審計費用	55	55
非審計費用	116	116
銀行收費	1,241	1,325
法律及專業收費	82	259
公關相關開支	280	283
過戶登記處費用	600	600
信託行政開支	1,863	1,841
受託人費用	2,891	2,804
	<hr/>	<hr/>
	7,128	7,283
	<hr/>	<hr/>

(6) 淨融資成本：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
定期貸款利息支出	140,346	133,827
經利率掉期之實現收入	(22,080)	(35,931)
無抵押循環貸款利息支出	1,794	770
	<hr/>	<hr/>
	120,060	98,666
衍生金融工具之公平值變動	12,512	40,059
	<hr/>	<hr/>
	132,572	138,725
	<hr/>	<hr/>

(7) 稅項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期稅項	22,491	25,077
過往年度超額撥備	(3,400)	(278)
遞延稅項	13,433	2,356
	<hr/>	<hr/>
	32,524	27,155
	<hr/>	<hr/>

截至二零二四年十二月三十一日泓富產業信託於香港之附屬公司之香港利得稅按16.5%（二零二三年：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作出撥備。

於過往年度，有關一間持有物業之公司約 55,800,000 港元之稅項虧損曾與稅務局進行討論。於截至二零二四年十二月三十一日止年末，該稅項虧損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，並已經包括在本財政期間之分派。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 74,636,000 港元（二零二三年：5,673,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 1,538,840,482 個（二零二三年：1,519,399,356 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：

	二零二四年 十二月三十一日 千港元	二零二三年 十二月三十一日 千港元
公平值		
年初之公平值	9,703,000	9,801,000
額外支出	21,858	22,951
投資物業之公平值變動	<u>(177,858)</u>	<u>(120,951)</u>
年末之公平值	<u>9,547,000</u>	<u>9,703,000</u>

(10) 貿易及其他應收款項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項	6,084	5,840
減：信貸減值虧損	(3,441)	(3,731)
	<hr/>	<hr/>
	2,643	2,109
按金及預付款項及其他應收款項	8,845	9,455
	<hr/>	<hr/>
	11,488	11,564
	<hr/>	<hr/>

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期至一個月	82	218
兩至三個月	1,329	1,540
超過三個月	1,232	351
	<hr/>	<hr/>
	2,643	2,109
	<hr/>	<hr/>

(11) 銀行借貸：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
無抵押定期貸款	2,400,000	2,340,000
銀行融資籌辦費用	(16,729)	(24,226)
	<hr/>	<hr/>
	2,383,271	2,315,774
無抵押循環貸款	20,000	30,000
	<hr/>	<hr/>
	2,403,271	2,345,774
應償還賬面值：		
一年內	954,451	30,000
一年以上，但不超過五年	1,448,820	2,315,774
	<hr/>	<hr/>
	2,403,271	2,345,774
	<hr/>	<hr/>

(12) 貿易及其他應付款項：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應付款項	2,659	1,937
租戶按金		
—外方	129,889	132,041
—關聯人士	744	713
預收租金		
—外方	6,670	4,940
其他應付款項	<u>35,320</u>	<u>39,665</u>
	<u><u>175,282</u></u>	<u><u>179,296</u></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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期至一個月	1,027	609
兩至三個月	425	254
超過三個月	<u>1,207</u>	<u>1,074</u>
	<u><u>2,659</u></u>	<u><u>1,937</u></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 74,964,000 港元（二零二三年：77,529,000 港元）。

(13) 已發行基金單位：

	基金單位數目	千港元
於二零二三年一月一日之結餘	1,508,461,255	3,238,270
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	27,048,968	47,980
回購及註銷之基金單位	<u>(24,981,000)</u>	<u>(37,428)</u>
於二零二三年十二月三十一日之結餘	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	<u>1,547,604,384</u>	<u>3,296,319</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二零二四年十二月三十一日已發行基金單位總數 1,547,604,384 個（於二零二三年十二月三十一日已發行基金單位：1,510,529,223 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 1,161,030,000 港元（二零二三年：255,362,000 港元），而本集團之資產總值減流動負債為 8,393,695,000 港元（二零二三年：9,460,291,000 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）、林惠璋先生及馬勵志先生；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、黃桂林先生及吳秀瀅女士。