

# 年度業績

截至2024年12月31日止年度

2025年3月

本文件由作為泓富產業信託管理人之泓富資產管理有限公司（「信託基金管理人」）編製，僅用於向媒體公布泓富產業信託截至**2024年12月31日**止年度業績，未經許可，不得複製或轉發。本文件及其任何副本均不得直接或間接被帶往或傳送或分發至美國或予任何美國人士（根據**1933年美國證券法S**規例（經修訂）之定義）。本文件及其任何副本均不得被帶往或傳送至加拿大或於日本或向其任何居民分發或轉發。於其他司法管轄區分發本文件可能受法律限制，擁有本文件之人士應知悉並遵守任何該等限制。透過出席本發布會，閣下同意受前述限制約束，並聲明閣下已明白並接納載列於此之免責聲明。未能遵從該等限制可構成違反適用之證券法。

本文件所載資料並非完整或全面之分析，閣下不可依賴其作為泓富產業信託之財務或經營狀況或前景之完整或全面分析。泓富產業信託之過往表現不一定反映泓富產業信託之未來表現，本文件所載內容均不可或不應依賴為對未來之承諾或預測。

信託基金管理人、其聯屬公司、顧問或代表對本文件所載之資料之準確性、適合性或完整性概不發表任何聲明或保證，信託基金管理人、泓富產業信託或任何其各自之聯屬公司、顧問或代表概不就因使用本文件或其內容或因與本文件有關（因疏忽或其他原因）而引致之任何損失承擔任何責任。

本文件並不構成於香港或任何其他司法管轄區之購買或認購任何基金單位之要約或邀請，其任何部份概不組成有關其任何合約、承諾或投資決定之基礎，亦不應加以依賴。信託基金管理人、泓富產業信託，任何其各自之聯屬公司、董事、職員或僱員、代表或顧問並無亦不會將該等資料登記為要約文件。於泓富產業信託**2024年**年度業績公布前，本文件不得作公開披露。

業績摘要

財務回顧

營運回顧

摘要

附錄



# 業績摘要

都會大廈



# 1. 財務業績

## 收益

▼ 2.7%

437.3  
百萬港元

425.4  
百萬港元

FY23

FY24

## 物業收入 淨額

▼ 3.9%

336.4  
百萬港元

323.3  
百萬港元

FY23

FY24

## 可分派收入

▼ 13.6%

214.7  
百萬港元

185.4  
百萬港元

FY23

FY24

## 每基金單位 分派

▼ 15.0%

0.1409  
港元

0.1198  
港元

FY23

FY24

## 租戶續租率

71.8%

## 租用率 (於2024年12月31日)

94.2%

## 成本對收益 比率

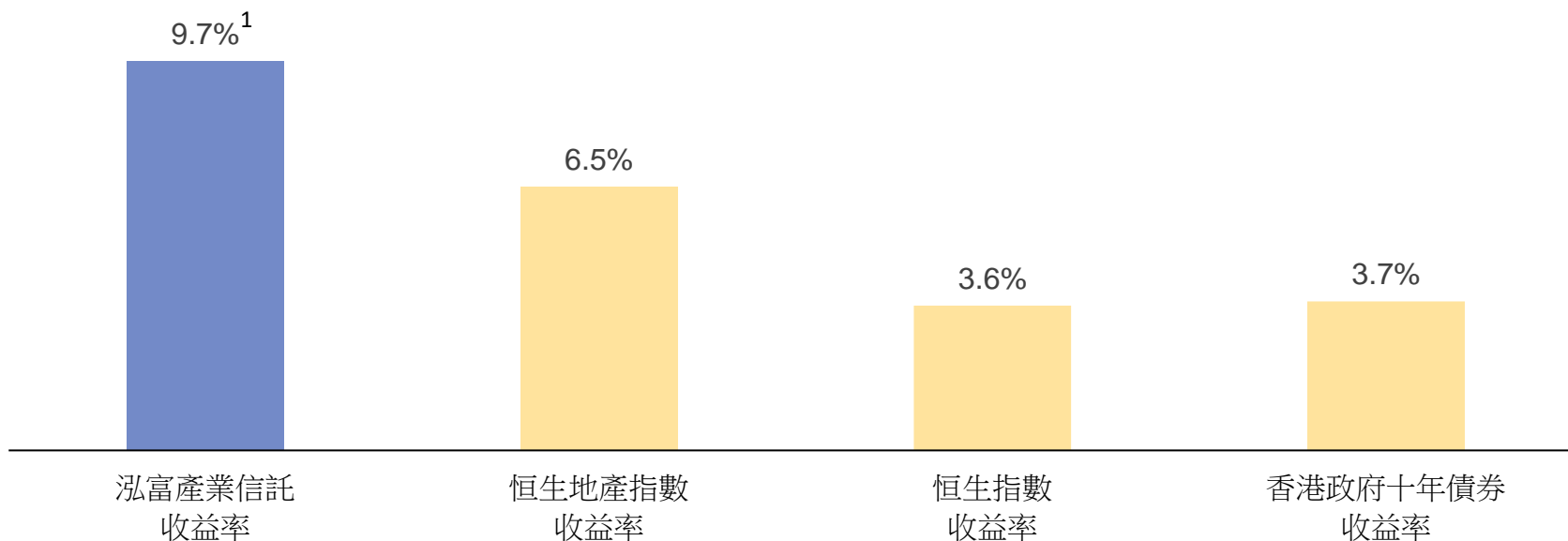
24.0%

## 平均單位 實際租金 每平方呎 21.76 港元

## 2. 回報

- 自上市以來 100% 派息比率。
- 於逆週期時印證為具防守性投資工具。

### 可觀分派收益率



備註:

1. 按2024年全年每基金單位分派 0.1198港元及2024年12月31日之基金單位收市價1.24港元計算

資料來源: 恒生指數有限公司及香港金融管理局

# 財務回顧

泓富產業千禧廣場



# 1. 財務狀況

	於2024年 12月31日	於2023年 12月31日	變動
資產總額 (百萬港元)	9,628.7	9,808.4	-1.8%
借貸 <sup>1</sup> (百萬港元)	2,403.3	2,345.8	2.5%
其他負債 (百萬港元)	549.2	573.9	-4.3%
資產淨值 (百萬港元)	6,676.2	6,888.7	-3.1%
每基金單位資產淨值(港元)	4.31	4.56	-5.5%
資產負債比率 <sup>2</sup>	25.1%	24.2%	0.9% <sup>3</sup>

所有銀行貸款均無抵押，  
並無投資物業作為抵押。

利率<sup>4</sup>  
固定：浮動  
39%：61%

雄厚的資本實力有助應對市場  
動盪及把握未來的增長機遇。

備註：

1. 包括銀行融資籌辦費用1,670萬港元 (2023年12月31日：2,420萬港元)及循環信貸融資2,000萬港元 (2023年12月31日：3,000萬港元)
2. 借貸總額扣除銀行融資籌辦費用 / 資產總額
3. 絕對變動
4. 不包括循環信貸融資

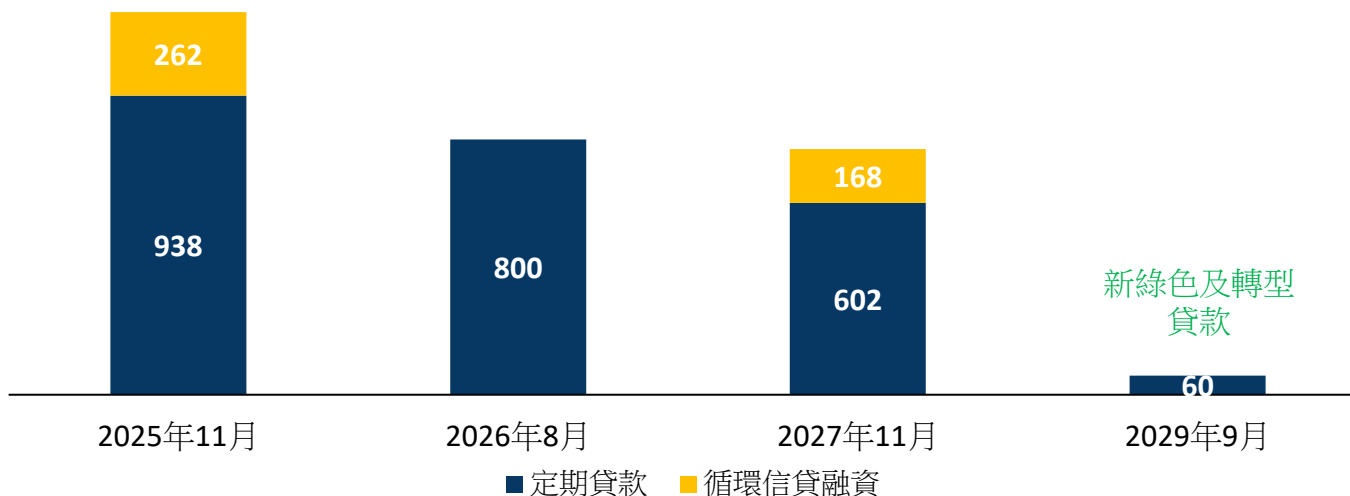


## 2. 資本管理

- 泓富產業信託乃香港首家實現 100% 融資為可持續發展表現掛鈎的房地產投資信託基金。我們今年取得6,000萬港元五年期綠色及轉型貸款。
- 債務到期概況分佈均勻。於2025年11月到期的12億港元債務現正與銀行商討中。
- 2.8 倍之利息覆蓋率。<sup>1</sup>
- 於2026年之前無利率掉期到期。

### 債務到期概況 (百萬港元)

融資成本：香港銀行同業拆息 + 介乎1.04%至1.35%之息率



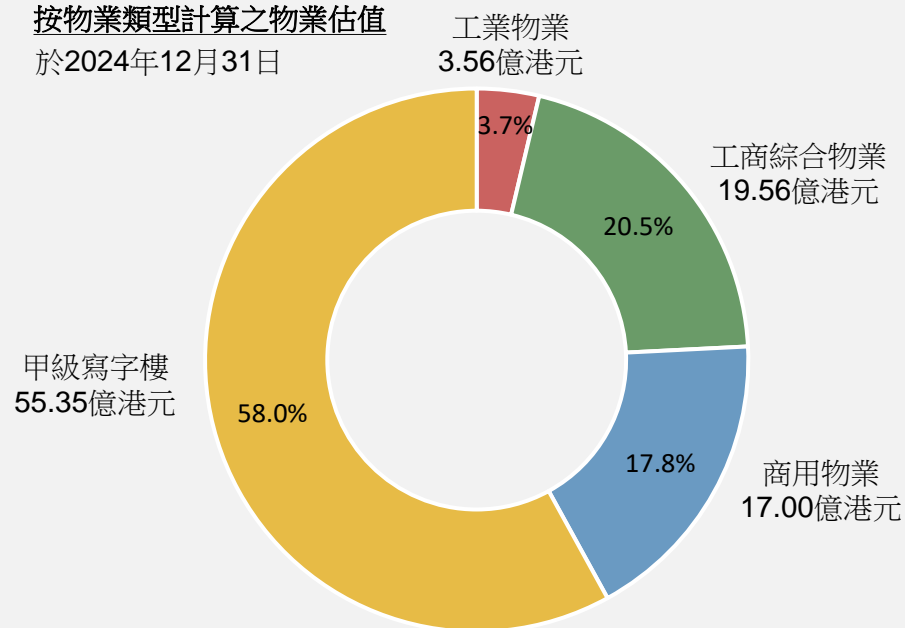
備註:

1. 截至2024年12月31日止年度

### 3. 物業組合估值

按物業類型計算之物業估值

於2024年12月31日



- 均衡的物業組合包括甲級寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業，全位處於香港。
- 物業組合估值對比2023年12月31日下降1.6%至95.47億港元。
- 物業組合資本化率為3.9%維持不變，介乎3.7%至4.3%。

(百萬港元)	2024年12月31日	2023年12月31日	變動
都會大廈	2,622	2,701	-2.9%
泓富產業千禧廣場	1,996	2,055	-2.9%
創業街9號	917	940	-2.4%
泓富廣場	1,700	1,698	0.1%
潮流工貿中心	1,105	1,106	-0.1%
創富中心 (部分)	851	850	0.1%
新寶中心 (部分)	356	353	0.8%
<b>物業組合</b>	<b>9,547</b>	<b>9,703</b>	<b>-1.6%</b>

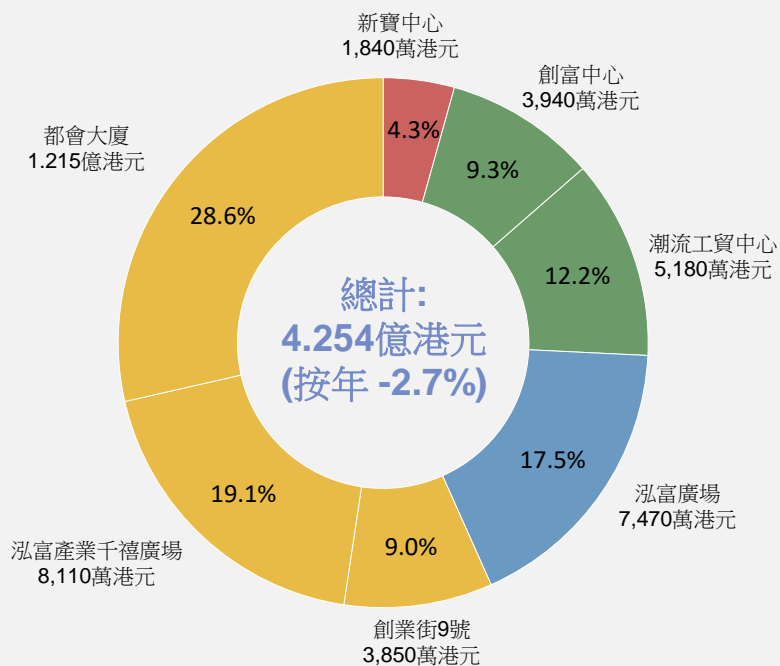
# 營運回顧

創業街9號



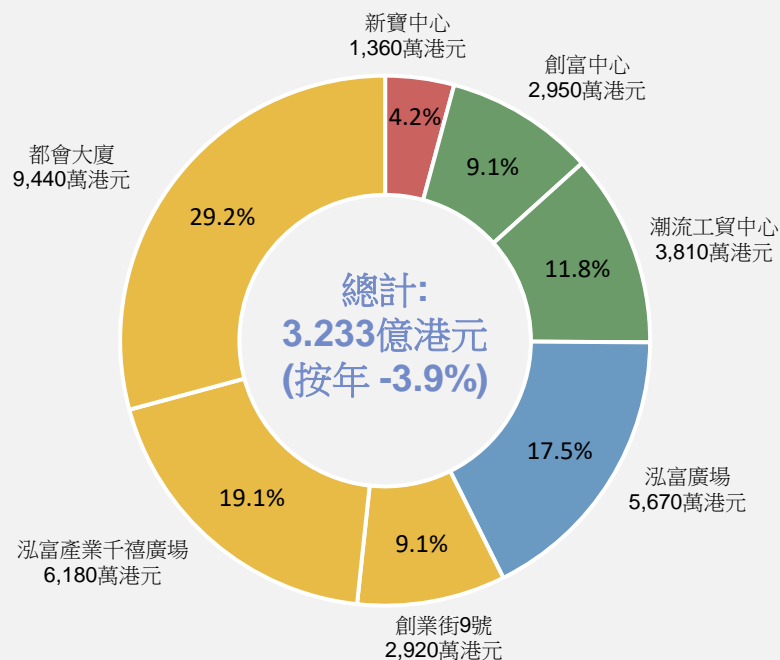
# 1. 物業收入

## 收益



- 物業組合錄得 -6.4% 的租金調整率。
- 物業組合平均單位實際租金為每平方呎 21.76 港元 (按年 -2.0%)。

## 物業收入淨額



- 成本對收益比率為 24.0%。



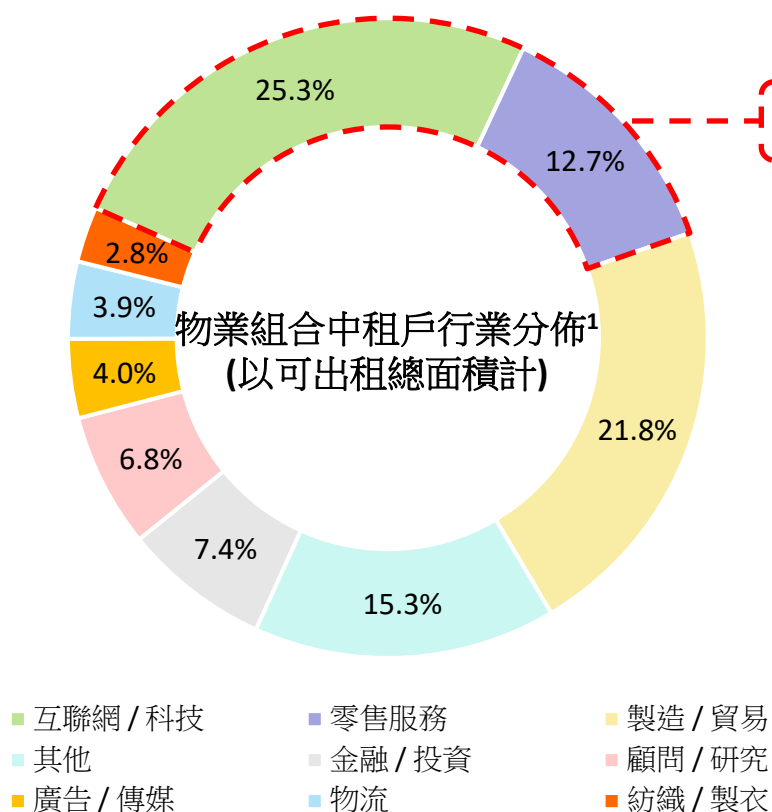
## 2. 租用率

(於2024年12月31日)

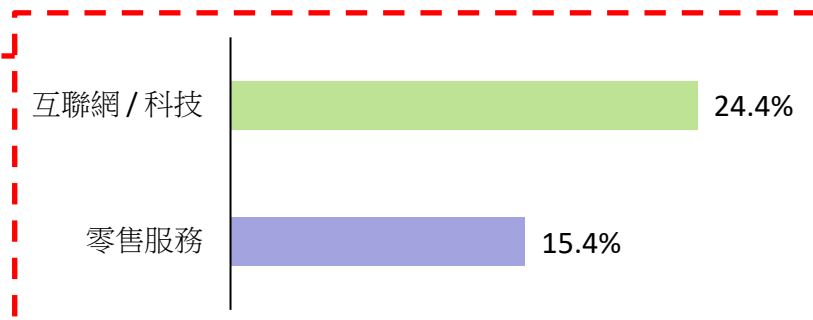
都會大廈	99.3%
泓富產業千禧廣場	88.9%
創業街9號	98.0%
泓富廣場	92.7%
潮流工貿中心	88.0%
創富中心 (部分)	96.6%
新寶中心 (部分)	98.5%
物業組合	94.2%

### 3. 租戶行業分佈

- 均衡的租戶組合覆蓋多個行業。
- 低租戶集中風險，並無單一租戶佔投資組合之可出租總面積或總租金收入超過2%。
- 於2024年，從事互聯網／科技及零售服務行業之租戶分別佔可出租總面積及新租出面積約40%。



2024年度新租出面積之主要行業<sup>2</sup>



備註:

1. 於2024年12月31日
2. 2024年度1月至12月

# 2030年可持續發展路線圖



## 2024年關鍵里程碑

- ❖ 我們已完成對2030年可持續發展路線圖的策略檢討。
- ❖ 以 2021 為基準年，承諾遵守符合科學基礎目標倡議組織（「SBTi」）之2030減排目標。<sup>1</sup>
- ❖ 取得香港房地產行業首筆綠色及轉型貸款。



## 為各持份者締造長遠價值

- ❖ 升級空調設備及大廈管理系統至更高效的節能模式。
- ❖ 採納 SBTi 目標以減少相對2021 基準年的溫室氣體排放：
  - 範圍二: ↓ 42%
  - 範圍三: ↓ 25%



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION



備註:

1. SBTi 驗證進行中

# 2024年環境、社會及管治之成就

## 全球房地產可持續性標準 (GRESB) 認可評級

連續第三年

- 最高的五星評級
- 綠星
- 公開披露範疇獲得最高的“A”評級



## Sustainalytics ESG風險評級被升為 「可忽略度風險」



## 綠建環評綜合評估的最高「鉑金」評級 — 泓富廣場



## 香港品質保證局2024年香港綠色和可 持續金融大獎

- 傑出獎 — 綠色和可持續貸款發行機構（房地產投資信託）
- 先鋒獎 — 環境、社會及管治披露貢獻





# 摘要

## 泓富廣場



## 1. 全年每基金單位分派按年下降 15.0%

- 下降主要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。
- 分派收益率 9.7%<sup>1</sup>。
- 自上市以來維持 100% 派息比率。

## 2. 收益和物業收入淨額分別按年減少 2.7% 和 3.9%

- 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，在都會大廈之出租率改善及部份物業錄得正向租金調升率下獲得抵消。
- 我們的均衡物業組合具多元化物業類型及低個別租戶集中度，以確保穩定收入來源。
- 由於有效的成本控制，成本對收益比率維持於 24.0%。

## 3. 審慎的資本管理

- 資產負債比率為 25.1%，利率對沖比率為 39.0%。於2026年之前並無利率掉期到期。
- 於2025年11月到期的12億港元債務現正與銀行商討中。

## 4. 可持續發展措施

- 泓富產業信託為香港首家實現 100% 融資為可持續發展表現掛鈎的房地產投資信託基金。
- 我們的整體物業組合均已獲得綠色認證。泓富廣場榮獲綠建環評綜合評估的最高「鉑金」評級。
- 泓富產業信託已完成對二零三零年可持續發展路線圖的策略檢討。我們取得香港房地產行業首筆綠色及轉型貸款，並承諾遵守符合科學基礎目標倡議組織的減排目標。

## 5. 展望

- 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。
- 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。
- 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。

備註：

1. 按2024年全年每基金單位分派 0.1198港元及2024年12月31日之基金單位收市價1.24港元計算

# 附錄

# 自上市以來主要里程碑

**HKEX**  
香港交易所

於香港交易所上市，擁有  
7個物業



收購創業街9號，收購價  
約10億港元，令物業組合  
面積增加了11.2%



出售海名軒物業，出售價約  
8.8億港元，對比物業估值高  
出49.1%

**OCBC Bank**

回購基金單位回贖資  
本予基金單位持有人  
及提高每基金單位資  
產淨值

取得香港房地產行  
業首筆綠色及轉型  
貸款

2005 2006 2007 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2021 2022 2023 2024

收購了創富中心的分層單  
位及樓層



活化泓富廣場，依據政  
府的活化計劃，將泓富廣  
場的用途從工商綜合物業  
轉為商用物業，並無需補  
地價費用



列入 FTSE EPRA  
Nareit 全球發達國家房地產  
指數



EPRA Nareit

簽訂首筆可持續發展  
表現掛鈎的利率掉期  
交易

星展銀行 DBS

100%的融資與可持  
續發展表現掛鈎

星展銀行 DBS

OCBC Bank



# 物業組合位置圖

都會大廈 1

可出租面積: 271,418 平方呎

泓富產業千禧廣場 2

可出租面積: 217,955 平方呎

創業街9號 3

可出租面積: 136,595 平方呎

泓富廣場 4

可出租面積: 240,000 平方呎

潮流工貿中心 5

可出租面積: 173,764 平方呎

創富中心物業 6

可出租面積: 149,253 平方呎

新寶中心物業 7

可出租面積: 86,168 平方呎

甲級寫字樓

商用物業

工商綜合物業

工業物業

可出租總面積: 128 萬平方呎



# 收益表

(千港元)	2024年	2023年
收益	425,368	437,314
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	(7,128)	(7,283)
投資物業之公平值變動	(177,858)	(120,951)
融資成本		
• 衍生金融工具之公平值變動	(12,512)	(40,059)
• 利息支出	(120,060)	(98,666)
未計稅項的(虧損)/溢利	(42,112)	21,482
稅項	(32,524)	(27,155)
年內虧損	(74,636)	(5,673)
可供分派之收益 <sup>1</sup>	185,415	214,662
每基金單位分派 (港元)	0.1198	0.1409

收益和物業收入淨額分別減少 2.7% 和 3.9% 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，在都會大廈之出租率改善及部份物業錄得正向租金調升率下獲得抵消。

利率掉期公平價值變動。

交易之香港銀行同業拆息上升及部分利率掉期到期令利息支出增加 21.7%。

備註:

1. 已就 (i) 以基金單位方式支付/應付之管理人費用；(ii) 投資物業及衍生金融工具之公平值變動；(iii) 非現金融資成本；及 (iv) 遞延稅項所作出之調整

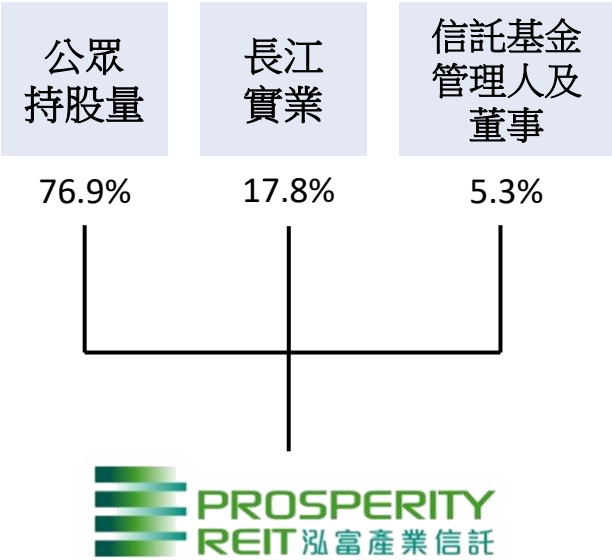
# 主要資料

於**2024年12月31日**之**主要資料**

公開招股日期	2005年12月16日
招股價	2.16港元
收益率	9.7% (按2024年全年每基金單位分派 0.1198港元及2024年12月31日之基金單位收市價1.24港元計算)
已發行基金單位總數	1,547,604,384
市值	19 億港元 (2.5 億美元) <sup>1</sup>
平均每日成交量 (2024年全年)	1.4 百萬基金單位
收市價範圍 (2024年全年)	1.11港元 – 1.47港元
公眾持股量 <sup>2</sup>	76.9%
物業組合面積	1,275,153 平方呎 (建築面積)
租約總數	649
車位總數	498

備註:  
 1. 1美元 = 7.7686港元 (於2024年12月31日)  
 2. 以 100% 減長江實業集團有限公司、泓富資產管理有限公司及藍鴻震博士的持股量計算

## 基金持有人結構



泓富資產管理有限公司  
(泓富產業信託管理人)

黃麗虹女士  
行政總裁  
[Mavis.Wong@esr.com](mailto:Mavis.Wong@esr.com)

鍾銘謙先生  
經理，投資及投資者關係  
[Vicho.Chung@esr.com](mailto:Vicho.Chung@esr.com)

鄭卓禧先生  
助理經理，投資者關係及研究  
[Kenny.Kwong@esr.com](mailto:Kenny.Kwong@esr.com)

香港九龍紅磡都會道6號置富都會9樓901室

電話: +852 2169 0928  
傳真: +852 2169 0968

[www.prosperityreit.com](http://www.prosperityreit.com)

