

中期業績

截至2025年6月30日止6個月

2025年8月

免責聲明

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2025年6月30日六個月業績，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2025年中期業績公布前，本文件不得作公開披露。

目錄

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

▼ 4.3%

215.0
百萬港元 205.8
百萬港元

1H24 1H25

物業收入淨額

▼ 7.2%

164.9
百萬港元 153.1
百萬港元

1H24 1H25

可分派收入

▼ 6.2%

98.2
百萬港元 92.1
百萬港元

1H24 1H25

每基金單位 分派

▼ 8.3%

0.0638
港元 0.0585
港元

1H24 1H25

租戶續租率

67.7%

租用率 (於2025年6月30日)

94.7%

成本對收益 比率

25.6%

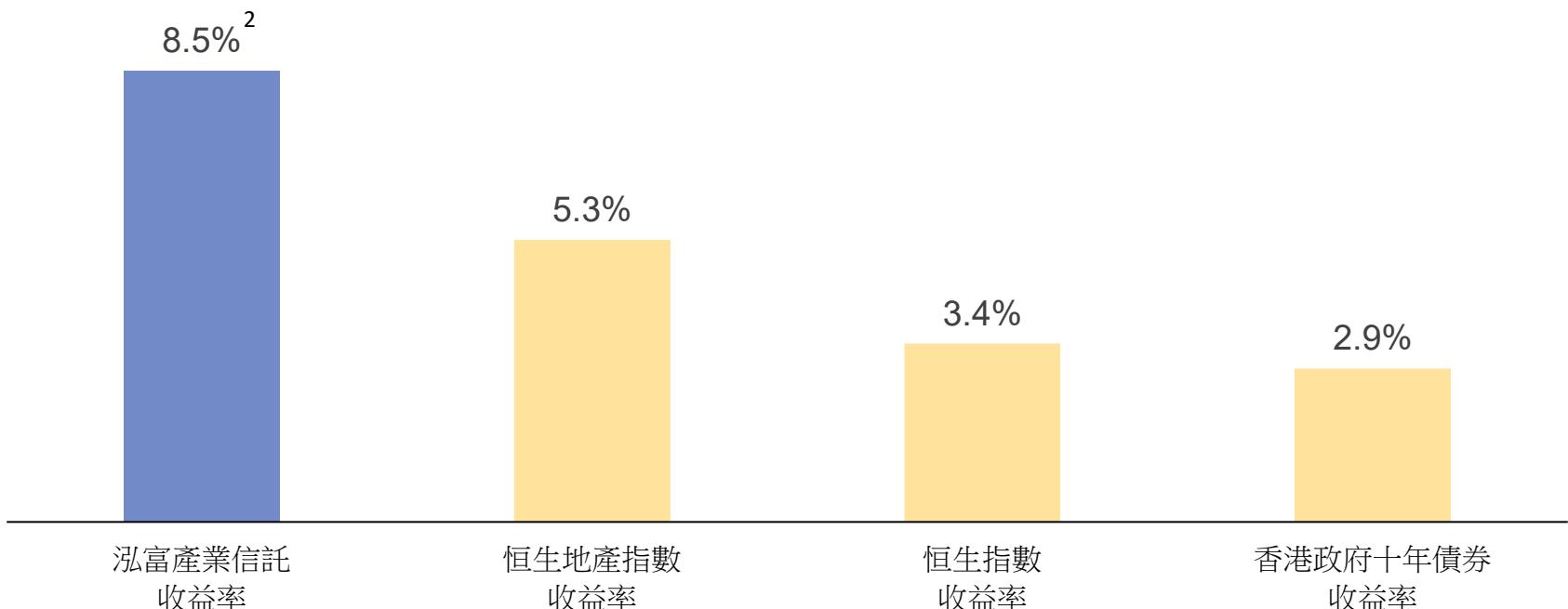
平均單位 實際租金

**每平方呎
21.05
港元**

2. 回報

- 自公開招股以來 100% 派息比率和約 150%¹ 總回報。
- 在具挑戰性的市場環境中，印證為具防守性投資工具。

可觀分派收益率



備註:

1. 分派用作再投資; 截至2025年6月30日

2. 按2025年上半年每基金單位分派0.0585港元及2025年6月30日之基金單位收市價1.38港元年度化

資料來源: 彭博, 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

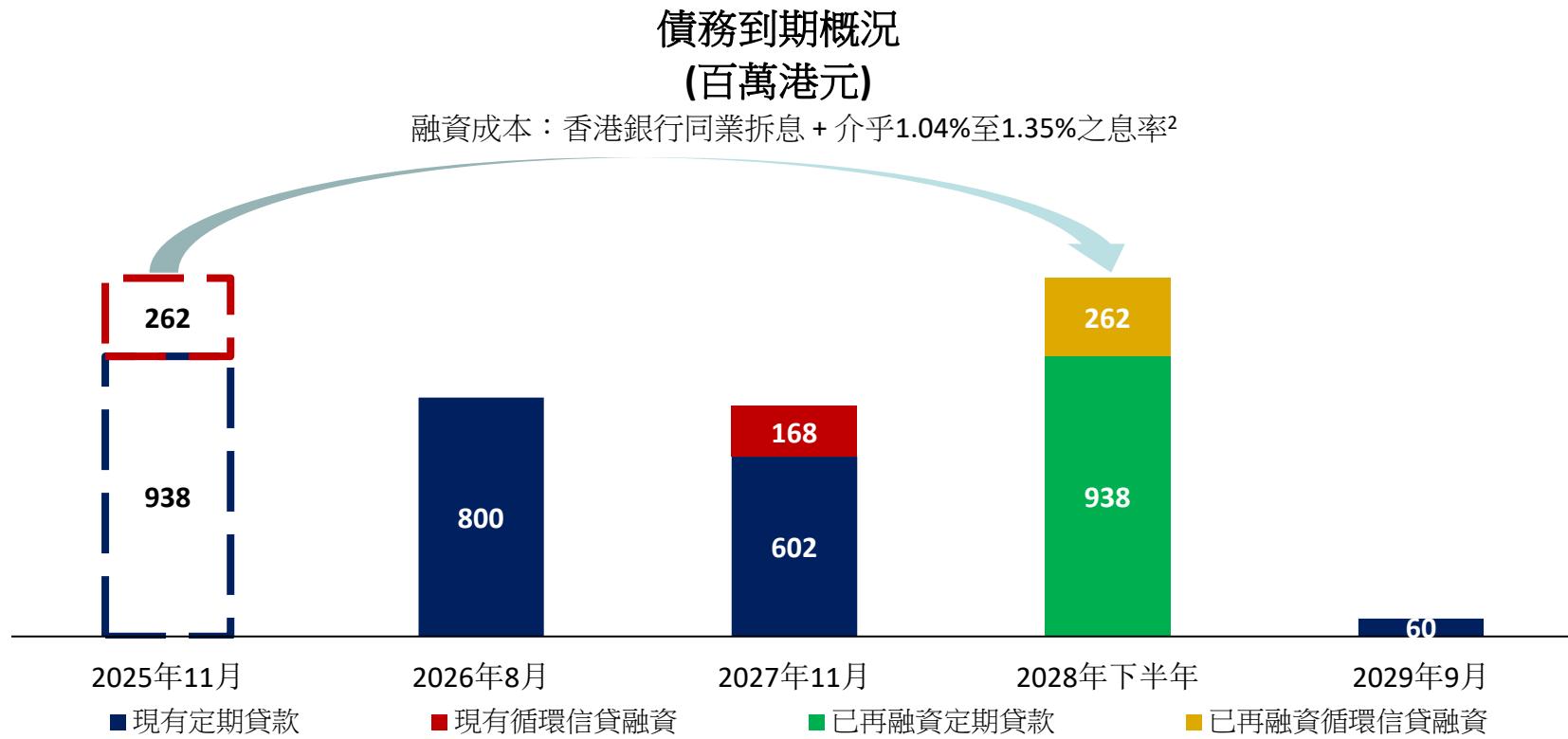
	於2025年 6月30日 (未經審核)	於2024年 12月31日 (經審核)	變動	
資產總額 (百萬港元)	9,420.9	9,628.7	-2.2%	所有銀行貸款均無抵押，並無投 資物業作為抵押。
借貸 ¹ (百萬港元)	2,407.9	2,403.3	0.2%	利率 ⁴ 固定：浮動 60% : 40%
其他負債 (百萬港元)	574.0	549.2	4.5%	
資產淨值 (百萬港元)	6,439.0	6,676.2	-3.6%	
每基金單位資產淨值(港元)	4.11	4.31	-4.6%	雄厚的資本實力有助應對市場 動盪及把握未來的增長機遇。
資產負債比率 ²	25.7%	25.1%	0.6% ³	

備註:

1. 包括銀行融資籌辦費用1,210萬港元 (2024年12月31日: 1,670萬港元) 及循環信貸融資2,000萬港元 (2024年12月31日: 2,000萬港元)
2. 借貸總額扣除銀行融資籌辦費用 / 資產總額
3. 絶對變動
4. 不包括循環信貸融資

2. 資本管理

- 泓富產業信託之貸款融資合共為**28.3億港元**。債務到期概況分佈均勻。
- 於2025年11月到期的**12億港元**債務之再融資已完成。再融資債務之息率維持穩定。
- 維持100%融資與可持續發展表現掛鈎。
- 3.2倍之利息覆蓋率。¹
- 於2026年9月之前無利率掉期到期。



備註:

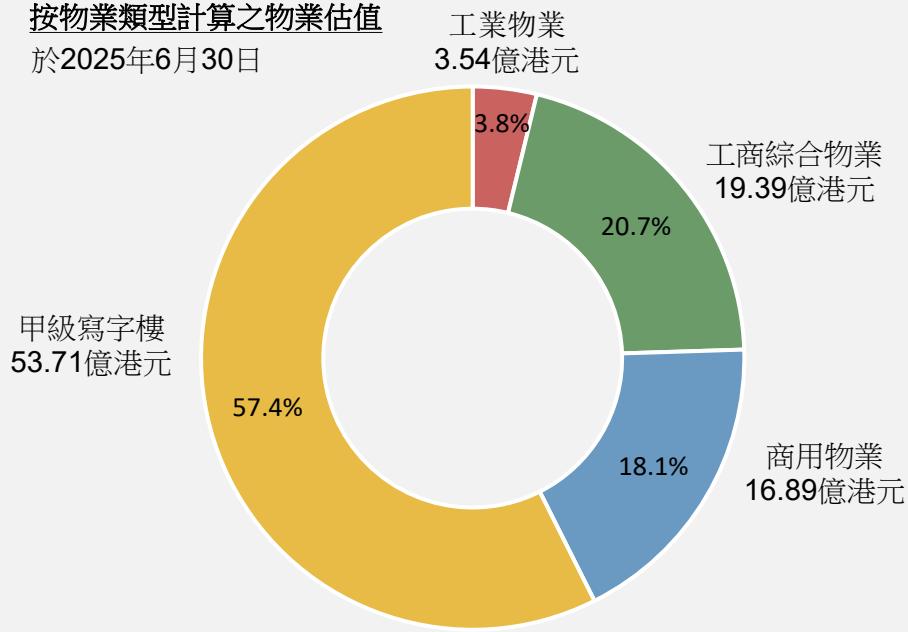
1. 截至2025年6月30日止六個月

2. 於2025年6月30日，不包括已再融資的債務

3. 物業組合估值

按物業類型計算之物業估值

於2025年6月30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2024年12月31日下調2.0%至93.53億港元。
- 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)	2025年6月30日	2024年12月31日	變動
都會大廈	2,566	2,622	-2.1%
泓富產業千禧廣場	1,915	1,996	-4.1%
創業街9號	890	917	-2.9%
泓富廣場	1,689	1,700	-0.6%
潮流工貿中心	1,090	1,105	-1.4%
創富中心(部分)	849	851	-0.2%
新寶中心(部分)	354	356	-0.6%
物業組合	9,353	9,547	-2.0%

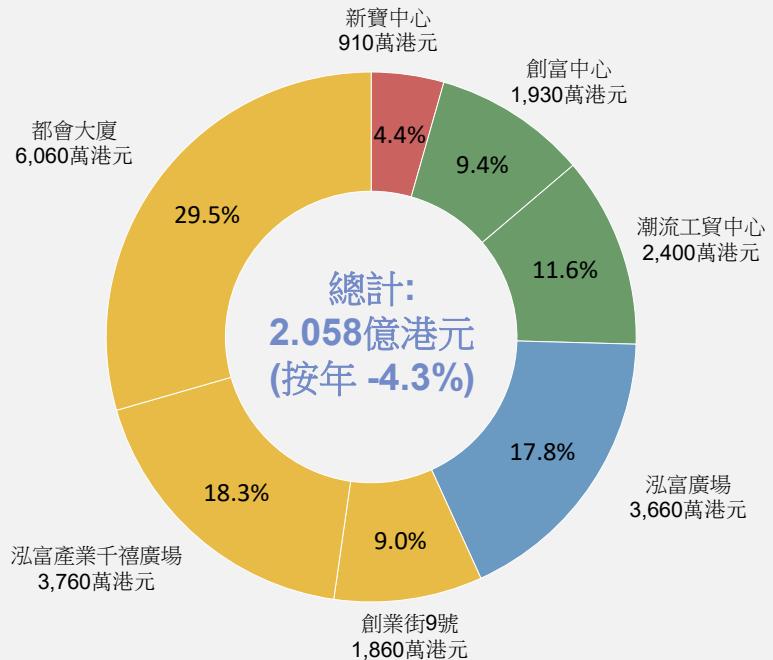
營運回顧

創業街9號



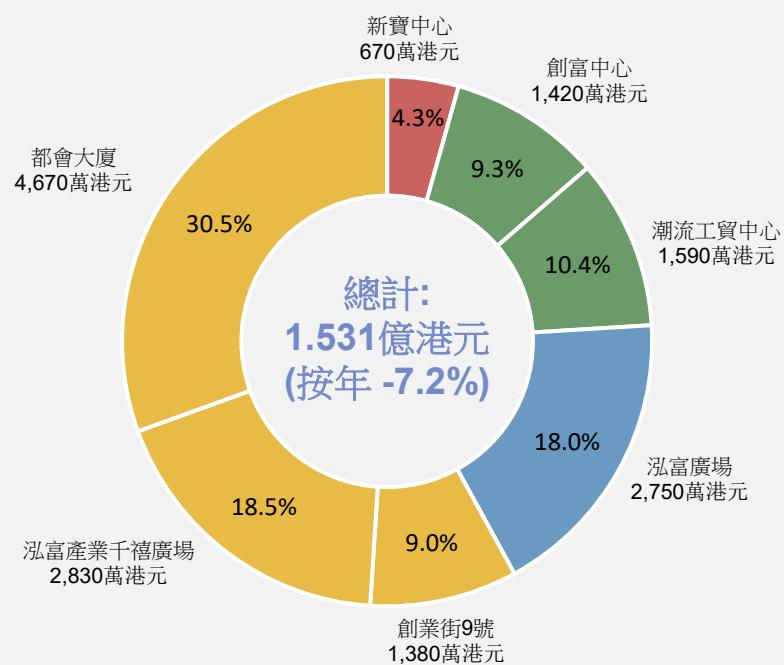
1. 物業收入

收益



- 物業組合錄得 **-8.0%** 的租金調整率。
- 物業組合平均單位實際租金為每平方呎 **21.05港元 (按年 -4.1%)**。

物業收入淨額



- 加強業主配套措施促進市場推廣工作，並加快潛在租戶的決策進程。
- 成本對收益比率為 **25.6%**。

2. 租用率

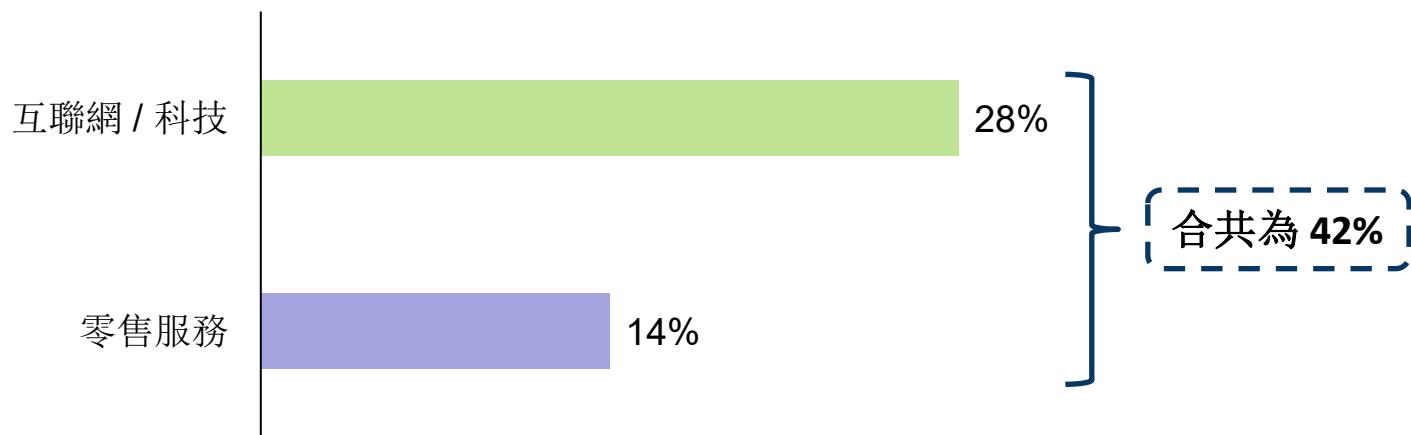
(於2025年6月30日)

都會大廈	99.3%
泓富產業千禧廣場	85.3%
創業街9號	98.6%
泓富廣場	94.9%
潮流工貿中心	92.9%
創富中心 (部分)	96.7%
新寶中心 (部分)	97.1%
物業組合	94.7%

3. 新租賃

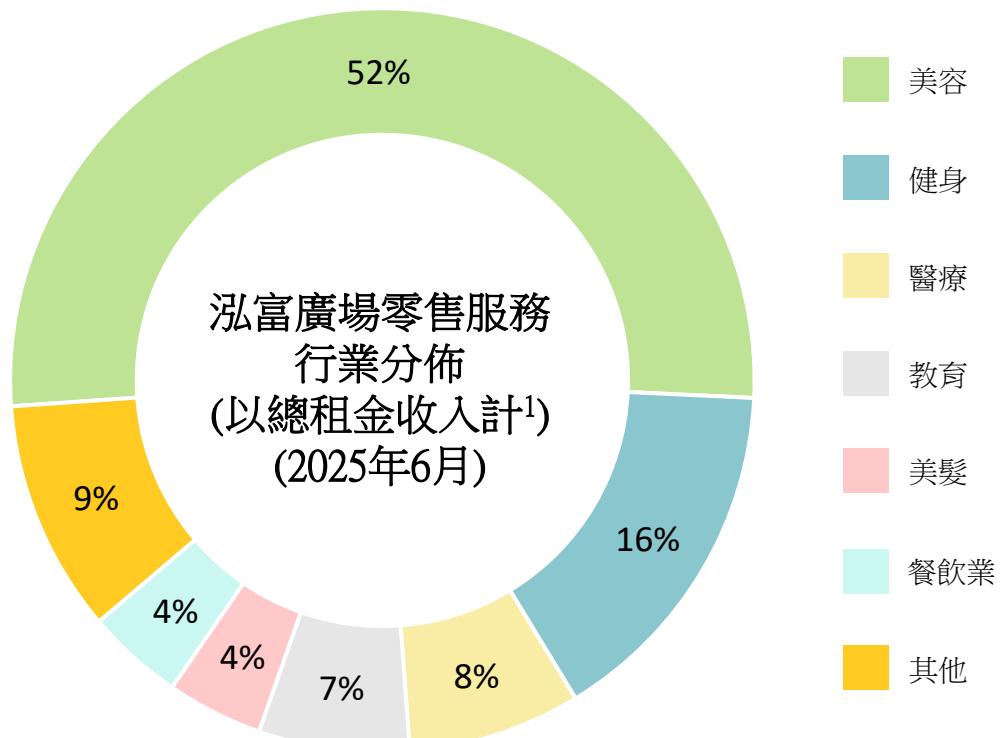
- 業主加強配套措施提升競爭力及促進新租賃活動。
- 現有租戶內部擴充佔2025年上半年新租出面積之25%，從而節省代理費用。
- 互聯網 / 科技及零售服務行業佔2025年上半年新租出面積之42%，印證業主配套措施受市場歡迎。

2025年上半年度新租出面積之主要行業



4. 涵富廣場

- 零售服務行業在涵富廣場之總租金收入¹佔比由2013年12月之21%增至2025年6月之72%，增幅超過兩倍，主要受惠於零售租戶群的集中效應，以及來自區內工作及住宅人口的龐大客流。
- 零售空間需求的增長反映九龍東CBD2的逐步發展成熟。該區甲級寫字樓總存量由2013年之1,230萬平方呎增至2024年之1,790萬平方呎，增幅達46%。



備註:

1. 包括牌照收入（例如：燈箱、標誌、橫額及餐廳）

環境、社會及管治之成就

綠色建築認證	綠色認可
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 綠建環評證書(綜合), 鉑金 <ul style="list-style-type: none"> - 淩富廣場 - 都會大廈 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 溫室氣體減排目標已獲得SBTi批准 <ul style="list-style-type: none"> - 2030年目標(對比2021基準年) <ul style="list-style-type: none"> • 範圍2 - ↓ 42% • 範圍3 - ↓ 25% - 設定了長期減排目標, 力求於二零五零年或之前達到淨零
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 綠建環評證書(能源使用), 卓越 <ul style="list-style-type: none"> - 淩富產業千禧廣場 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 全球房地產可持續性標準(GRESB) — 最高的五星評級, 公開披露範疇最高的“A”評級和綠星
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 綠建環評證書(管理), 卓越 <ul style="list-style-type: none"> - 物業組合 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sustainalytics ESG風險評級為「可忽略度風險」
<ul style="list-style-type: none"> ✓ WELL認證, 鉑金 <ul style="list-style-type: none"> - 淩富產業千禧廣場 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 香港品質保證局2024年香港綠色和可持續金融大獎 <ul style="list-style-type: none"> - 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 ✓ 2023 環保建築大獎 — “優異獎 - 設施管理” ✓ 皇家特許測量師學會(RICS)香港年度大獎2023 — “優秀獎 - 年度設施管理團隊”



摘要

泓富廣場



摘要

1. 每基金單位分派按年減少 8.3%，但對比2024年下半年上升4.5%

- 年度化分派收益率 8.5%¹。
- 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 4.3% 和 7.2%

- 主要由於位於港島東的泓富產業千禧廣場的空置率及租金水平受壓所致。
- 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，有助分散風險。
- 加強業主配套措施促進市場推廣工作，並加快潛在租戶的決策進程。
- 成本對收益比率為 25.6%。

3. 畲慎的資本管理

- 交易之香港銀行同業拆息下跌令利息支出減少。
- 資產負債比率為 25.7%，利率對沖比率為 60 %。於2026年9月之前並無利率掉期到期。
- 於 2025 年 11 月到期的 12 億港元債務的再融資已完成。再融資債務之息率維持穩定。

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。
- 短期及淨零溫室氣體減排目標已獲得SBTi 批准。

5. 展望

- 泓富產業信託憑藉其獨特物業組合，位處策略性交通樞紐之毗鄰及配備綠色智能建築設施，充分釋放價值。
- 我們的旗艦物業都會大廈毗鄰紅磡地鐵站，即屯馬線之主要轉乘點，受惠於優越交通連接及可達性。
- 泓富廣場善用發展成熟的九龍東CBD2，其主要收入來自零售服務租戶，服務觀塘區龐大的工作人口。

備註

1. 按2025年上半年每基金單位分派0.0585港元及2025年6月30日之基金單位收市價1.38港元年度化

附錄

自上市以來主要里程碑



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%



取得香港房地產
行業首筆綠色及
轉型貸款

2005 2006 2007 / 2012 2013 2014

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

2015 2016 2017 / 2021 2022 2023 2024 2025

列入 FTSE EPRA
Nareit 全球發達國
家房地產指數

簽訂首筆可持續發
展表現掛鈎的利率
掉期交易

100%的融資與可持
續發展表現掛鈎

溫室氣體減排
目標已獲得
SBTi 批准



物業組合位置圖

都會大廈	1	潮流工貿中心	5
可出租面積: 271,418 平方呎			
泓富產業千禧廣場	2	創富中心物業	6
可出租面積: 217,955 平方呎			
創業街9號	3	新寶中心物業	7
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			

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)	2025年上半年 (未經審核)	2024年上半年 (未經審核)
收益	205,763	214,955
物業營運支出總額	(52,688)	(50,052)
物業收入淨額	153,075	164,903
其他收入	2,066	236
管理人費用	(23,336)	(24,144)
信託及其他支出	(3,652)	(3,543)
投資物業之公平值變動	(198,934)	(165,177)
融資成本		
• 衍生金融工具之公平值變動	(31,535)	(978)
• 利息支出	(51,752)	(58,378)
未計稅項的虧損	(154,068)	(87,081)
稅項	(13,368)	(21,353)
期內虧損	(167,436)	(108,434)
可分派收入 ¹	92,075	98,178
每基金單位分派(港元)	0.0585	0.0638

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

收益和物業收入淨額分別減少 4.3% 和 7.2% 主要由於位於港島東的泓富產業千禧廣場的空置率及租金水平受壓所致。

利率掉期公平價值變動。

交易之香港銀行同業拆息下跌令利息支出減少 11.4%。

主要資料

於2025年6月30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 8.5%
(按2025年上半年每基金單位分派0.0585港元及2025年6月30日之基金單位收市價1.38港元年度化)

已發行基金單位總數 1,566,447,199

市值 22 億港元 (2.8 億美元)¹

平均每日成交量
(2025年上半年) 1.9 百萬基金單位

收市價範圍
(2025年上半年) 1.12港元 – 1.38港元

公眾持股量² 75.9%

物業組合面積 1,275,153 平方呎 (建築面積)

租約總數 664

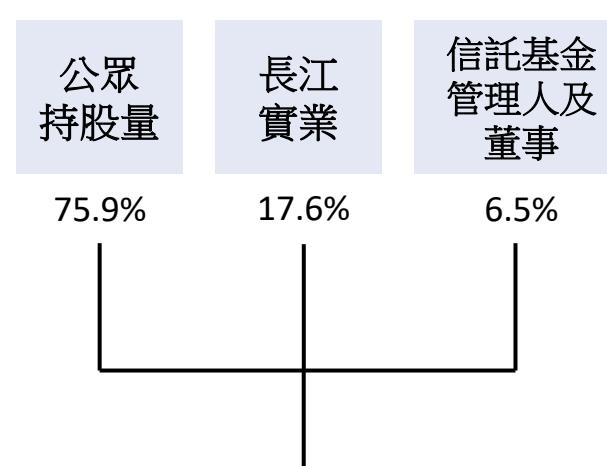
車位總數 498

備註:

1. 1美元 = 7.8499港元 (於2025年6月30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



聯絡人

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

鍾銘謙先生
經理，投資及投資者關係
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

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

