



Stock Code 股份代號：808



**STABILITY FUELS
ADVANCEMENT**
穩步向前

Interim Report
中期報告
2025

關於泓富產業信託

泓富產業信託於二零零五年十二月十六日在香港聯合交易所有限公司上市，是首個由私人機構在香港籌組上市的房地產投資信託基金。泓富產業信託於本港非核心商業區擁有七項多元化之甲級寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業，可出租總面積約為128萬平方呎。

泓富產業信託由泓富資產管理有限公司（「信託基金管理人」）管理。

關於信託基金管理人

泓富產業信託之信託基金管理人泓富資產管理有限公司，為ESR Group Limited之全資附屬公司。ESR集團是亞太地區領先的不動產所有者及管理者。集團以物流地產、數據中心和能源基礎設施為核心業務，致力於為投資者、客戶及社區構建數字經濟及供應鏈賦能平台。透過一體化的不動產基金管理與開發平台，ESR集團持續為全球投資者創造價值與增長機會。

信託基金管理人負責經營及管理泓富產業信託，以及執行泓富產業信託之業務策略。

我們的使命

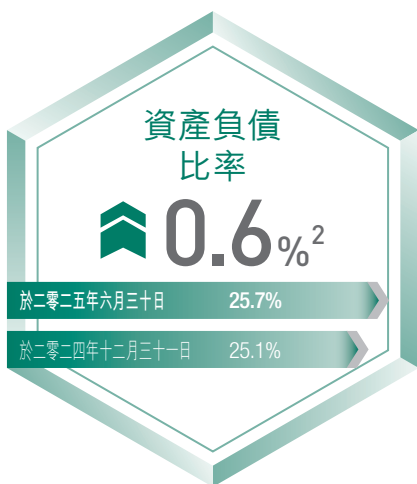
信託基金管理人成員全為經驗豐富之專業人士，採取積極進取之資產管理及多元化增長策略，全心全意為基金單位持有人管理泓富產業信託之資產。



目 錄

- 2 業績摘要
- 4 管理層討論及分析
- 11 企業管治
- 17 關連人士交易
- 24 審閱簡明綜合財務報表報告
- 26 簡明綜合財務報表
- 51 表現概覽
- 53 投資物業組合
- 54 公司資料

業績摘要



附註：

1. 截至六月三十日止六個月。
2. 絕對變動。

業績摘要

業績摘要

以下為泓富產業信託於截至二零二五年六月三十日止六個月（「報告期間」）的業績摘要：

	截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核)	百分比變動 增加／(減少)
可分派收入	92,100,000 港元	98,200,000 港元	(6.2%)
每基金單位分派	0.0585 港元	0.0638 港元	(8.3%)

營運資料

	截至二零二五年 六月三十日止六個月 (未經審核)	截至二零二四年 六月三十日止六個月 (未經審核)	百分比變動 增加／(減少)
收益	205,800,000 港元	215,000,000 港元	(4.3%)
物業收入淨額	153,100,000 港元	164,900,000 港元	(7.2%)
租用率(於六月三十日)	94.7%	94.9%	(0.2%) ²
租戶續租率	67.7%	70.5%	(2.8%) ²
成本對收益比率	25.6%	23.3%	2.3% ²

主要財務數字

	於二零二五年 六月三十日 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 (經審核)	百分比變動 增加／(減少)
每基金單位資產淨值	4.11 港元	4.31 港元	(4.6%)
物業估值	9,353,000,000 港元	9,547,000,000 港元	(2.0%)
資產負債比率 ¹	25.7%	25.1%	0.6% ²

附註：

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。

管理層討論及分析

營運回顧

於二零二五年六月三十日，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。於二零二五年六月三十日，可出租總面積為1,275,153平方呎，另有合共498個車位。

於二零二五年六月三十日，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	2,566	99.3%
泓富產業千禧廣場	北角	217,955	43	1,915	85.3%
創業街9號	觀塘	136,595	68	890	98.6%
商用物業					
泓富廣場	觀塘	240,000	83	1,689	94.9%
工商綜合物業					
潮流工貿中心	荔枝角	173,764	79	1,090	92.9%
創富中心(部分)	觀塘	149,253	105	849	96.7%
工業物業					
新寶中心(部分)	新蒲崗	86,168	22	354	97.1%
總計		1,275,153	498	9,353	94.7%

管理層討論及分析

於報告期間，全球經濟受美國貿易關稅及地緣政治緊張局勢影響。美國於二零二五年第二季度的經濟按年增長2.0%。聯儲局自二零二四年十二月起維持利率在4.25%–4.50%區間不變。

受惠於出口強勁，中國內地二零二五年第二季度的經濟按年增長5.2%，但物業市場持續低迷及與美國的貿易局勢仍然緊張。

由於訪港旅客人數增加、資本市場活躍及出口強勁，香港的二零二五年第二季度本地生產總值按年增長3.1%。然而，外圍環境依然不明朗，商業物業市場持續疲弱。由於大量寫字樓空置對租金構成下行壓力，本地寫字樓租賃市場競爭仍然激烈。業主均提供更多租務優惠以挽留租戶。

鑑於市場環境充滿挑戰，泓富產業信託於報告期間錄得收益及物業收入淨額分別溫和下跌至205,800,000港元及153,100,000港元。我們採取積極租務措施挽留及吸引租戶，令物業組合的出租率表現優於市場，維持於94.7%的穩健水平。為促進招攬新租戶，我們提供升級的額外裝修配套和設備，使單位在交付時即可使用。這有助加快新租戶落實租約的決定。儘管甲級寫字樓市場面臨挑戰，我們的物業組合涵蓋不同的物業種類包括商業及工業物業，展現更強的韌性及風險分散能力。於二零二五年六月三十日，泓富產業信託的資產負債比率穩為25.7%，為我們提供穩健資本以抵禦波動及掌握未來業務增長機遇。

管理層討論及分析

可持續發展

泓富產業信託的溫室氣體減排目標已透過企業途徑獲得科學基礎目標倡議組織(「SBTi」)批准。我們承諾以二零二一年為基準年，於二零三零年將範圍2排放量減少42%及範圍3排放量減少25%。我們亦設定了長期減排目標，力求於二零五零年或之前達到淨零。

展望

由於地緣政治緊張局勢及美國貿易關稅，國際貨幣基金組織預測二零二五年全球經濟增長為3.0%。在香港，近期中環的租賃及買賣成交有所改善，均為本地寫字樓市場釋出正面訊號。儘管美國貿易關稅及利率走勢仍為經濟帶來陰霾，香港將基於此積極訊號下，力求達成於二零二五年本地生產總值增長目標。

泓富產業信託將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。我們的物業組合在發展成熟的九龍東CBD2佔有穩固地位，使我們能夠與區內的新發展項目產生協同效益。我們將採取靈活的租賃策略，以應對各種市況。

投資回顧

信託基金管理人將繼續尋找潛在收購機會，並將根據我們既定的投資標準審慎評估每一個收購目標，有關標準包括資產價值的升值潛力、自然增長前景及與物業組合內現有物業產生之協同效應。

管理層討論及分析

資產增值

資產增值為泓富產業信託的核心增長動力，確保租金收入及資本價值持續增長。於報告期間，一項資產增值工程正在泓富產業千禧廣場進行。

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。有關翻新工程使樓層公用區域與地下大堂的設計一致，及與鄰近的高標準寫字樓保持競爭力。

財務回顧

泓富產業信託組合內之各項物業於報告期間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	45,771	14,846	60,617	46,710
泓富產業千禧廣場	28,524	9,099	37,623	28,259
創業街9號	15,598	3,023	18,621	13,780
商用物業				
泓富廣場	31,466	5,104	36,570	27,541
工商綜合物業				
潮流工貿中心	19,939	4,030	23,969	15,896
創富中心(部分)	17,037	2,219	19,256	14,226
工業物業				
新寶中心(部分)	7,820	1,287	9,107	6,663
總計	166,155	39,608	205,763	153,075

管理層討論及分析

收益

於報告期間，收益減少至205,800,000港元，即較去年同期減少9,200,000港元或4.3%，減少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。

物業收入淨額

於報告期間，物業收入淨額為153,100,000港元，較去年同期減少11,800,000港元或7.2%，主要由於收益減少所致。加強業主配套措施提升了市場推廣的競爭力，並加快潛在租戶的決策進程。成本對收益比率為25.6%。

可分派收入

泓富產業信託於報告期間向其基金單位持有人分派之未經審核可分派收入為92,100,000港元，每基金單位分派為0.0585港元，相當於年度化分派收益率8.5%¹。按信託基金管理人之計算，報告期間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期間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（現金融資成本及會計融資成本之差額）4,600,000港元（相等於每基金單位0.0029港元），均已計入報告期間之簡明綜合損益及其他全面收益表。

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年度可分派收入100%之款項予其基金單位持有人。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，不得少於泓富產業信託年度可分派收入之90%。

附註1 以泓富產業信託於二零二五年六月三十日之基金單位收市價1.38港元為基準。

管理層討論及分析

流動資金及融資

於二零二五年六月三十日，泓富產業信託之貸款融資合共為2,830,000,000港元，包括：

- (i) 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) 1,970,000,000港元的無抵押可持續發展掛鈎貸款（「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) 60,000,000港元無抵押綠色及轉型貸款（「60,000,000港元綠色及轉型貸款」），將於二零二九年九月屆滿。

於二零二五年六月三十日，2,400,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：2,400,000,000港元）總額之貸款融資及20,000,000港元（二零二四年十二月三十一日：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）。上文(i)及(ii)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。

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協議，以對沖利率波動的影響。於二零二五年六月三十日，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。

於二零二五年六月三十日，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25.7%（二零二四年十二月三十一日：25.1%），而於二零二五年六月三十日，泓富產業信託之負債總額佔其資產總額之百分比為31.7%（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。

管理層討論及分析

投資物業及物業估值

於報告期間，根據獨立合資格外部估值師萊坊測量師行有限公司(二零二四年十二月三十一日：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 198,900,000 港元。公平值之變動載於下表：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期間／年度開始時之公平值	9,547,000	9,703,000
額外支出	4,934	21,858
投資物業之公平值變動	(198,934)	(177,858)
期間／年度終結時之公平值	9,353,000	9,547,000

資產抵押

於二零二五年六月三十日，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。

企業管治

信託基金管理人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高質素之董事會、健全之內部監控，以及對所有基金單位持有人的透明度和問責制。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，以及為遵從適用規例及法例而採用之若干企業管治政策及程序。於報告期間內，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。

ESR集團的核心價值觀 — 卓越、包容性、企業家精神及可持續發展構成泓富產業信託商業操守及持份者參與之基礎。

信託基金管理人之董事會

信託基金管理人之董事會（「董事會」）負責信託基金管理人之整體管治，包括確立管理目標及監察該等目標之達成。董事會已確立泓富產業信託之管理框架，包括內部監控系統及風險管理（包括環境、社會及管治風險）程序。

董事會對信託基金管理人之業務及事務管理集體負責。董事會行使在信託基金管理人組織章程規限內之一般權力，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全之內部監控政策及風險管理系統。董事會亦檢討重大財務決策及信託基金管理人之表現。除遵例手冊所載特定須由董事會負責之事宜外，董事會可授權有關管理團隊及董事會轄下各委員會履行若干管理及監管職能。

企業管治

現時，董事會由八名成員組成，其中包括五名男性及三名女性（女性董事佔比37.5%），已實現女性董事佔比30%的目標。就職務而言，有一名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事。根據信託基金管理人組織章程，所有信託基金管理人之董事（包括獨立非執行董事）須於每屆信託基金管理人週年大會退任，但將合資格獲重選。此外，倘獨立非執行董事任職逾九年，其續任須經基金單位持有人於下屆基金單位持有人週年大會上批准方可作實，且此後於每三屆基金單位持有人週年大會上重選。

董事會主席及行政總裁分由兩人擔任，以確保信託基金管理人職責能有效劃分。董事會主席為趙國雄博士（非執行董事），彼負責董事會及信託基金管理人之整體領導。行政總裁為黃麗虹女士（執行董事兼信託基金管理人負責人員），彼全面負責信託基金管理人之日常營運及監督信託基金管理人管理團隊，以確保泓富產業信託按照訂明之策略、政策及規例營運。

風險管理及內部監控

信託基金管理人設有內部審核職能以就信託基金管理人之風險管理、內部監控系統及營運職能進行獨立評估，並檢討其效能。內部審計師運用風險評估法並經諮詢管理層後（惟獨立於管理層）編製審核計劃以呈交審核委員會審閱。審核檢討之重點為泓富產業信託之運作及合規監控，以及風險管理、內部監控系統及合規程序之有效執行。此外，信託基金管理人已採納遵例手冊內之資料披露監控及政策，其中載明處理及發佈內幕消息（定義見證券及期貨條例）之監控措施及政策。

企業管治

董事會每半年透過審核委員會審議泓富產業信託之風險管理及內部監控系統之效能，該系統涵蓋所有重大監控功能，包括財務、營運及合規監控、風險管理職能、對於負責進行泓富產業信託會計、內部審核及財務報告、以及有關環境、社會及管治表現及報告的信託基金管理人員工之資源、學歷資格及經驗以及訓練課程的充足度監控。

董事會認為已設立有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會

信託基金管理人已成立審核委員會，協助董事會審閱泓富產業信託財務報表之完整性、準確性、清晰程度及公平性、建議委任泓富產業信託之外聘核數師並定期檢討與其之關係，以及審閱財務報告系統、風險管理（包括環境、社會及管治風險）及內部監控系統及內部審核職能之效能。

審核委員會由董事會選派委任，現時由四位獨立非執行董事組成，包括藍鴻震博士、孫潘秀美女士、黃桂林先生及吳秀濚女士。審核委員會主席由藍鴻震博士擔任。

披露委員會

信託基金管理人已成立披露委員會，協助董事會審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公告之相關事宜。披露委員會亦與信託基金管理人及管理團隊合作，確保披露資料之準確性及完整性。

企業管治

披露委員會由董事會選派委任，現時由三位成員組成，包括趙國雄博士（主席兼非執行董事）、黃麗虹女士（行政總裁兼執行董事）及藍鴻震博士（獨立非執行董事）。披露委員會主席由黃麗虹女士擔任。

專責（財務）委員會

信託基金管理人已成立專責（財務）委員會，協助董事會審閱有關融資及再融資安排、對沖策略、涉及用作對沖之衍生工具之交易事宜及以基金單位回購形式進行資本管理。

專責（財務）委員會由董事會選派委任，現時由四位成員組成，包括黃麗虹女士（行政總裁兼執行董事）、馬勵志先生（非執行董事）、藍鴻震博士及黃桂林先生（均為獨立非執行董事）。專責（財務）委員會之召集人由黃麗虹女士擔任。

提名委員會

信託基金管理人已成立提名委員會，協助董事會審閱董事會架構、人數及組成，評估獨立非執行董事的獨立性，並就董事會之任何建議變動、董事的委任或重新委任以及繼任計劃向董事會提供推薦建議。提名委員會亦負責審閱及監督董事會組成及多元化政策，並就此提出推薦建議。

提名委員會由董事會選派委任，現時由四名成員組成，包括趙國雄博士（主席兼非執行董事）、藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生（均為獨立非執行董事）。提名委員會主席由黃桂林先生擔任。

企業管治

關於監管董事或信託基金管理人買賣基金單位守則，及主要基金單位持有人於基金單位之權益

信託基金管理人已採納關於監管董事或信託基金管理人(統稱「各管理人士」)買賣泓富產業信託證券之守則(「基金單位買賣守則」)，其條款嚴格程度不遜於香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》之規定準則。基金單位買賣守則之適用範圍已擴大至信託基金管理人之任何主管人員及其他僱員。

已向各管理人士及信託基金管理人之主管人員作具體查詢，彼等確認於報告期間已遵守基金單位買賣守則所要求之標準。

信託基金管理人亦已採納監察信託基金管理人、董事及信託基金管理人之最高行政人員披露權益之程序。證券及期貨條例第XV部之條文須被視為適用於信託基金管理人、董事及信託基金管理人之最高行政人員及每名基金單位持有人及透過其或在其下提出申索之所有人士。

信託契約包括視證券及期貨條例第XV部為適用之條文，因此，持有5%或以上已發行基金單位之基金單位持有人即屬擁有須具報權益，須通知香港交易及結算所有限公司及信託基金管理人其於泓富產業信託之權益。信託基金管理人應隨後將所收到之該等通知之副本送交泓富產業信託之受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)。信託基金管理人存置一份有關披露泓富產業信託之基金單位權益之登記冊，受託人及任何基金單位持有人可於向信託基金管理人發出合理通知後於正常辦公時間內查閱上述登記冊。

企業管治

董事資料之變更

自泓富產業信託二零二四年年報刊發後，董事資料變更如下：

1. 林惠璋先生退任及不再擔任信託基金管理人之非執行董事，自二零二五年五月二十八日起生效。
2. 沈晉初先生獲委任為信託基金管理人之非執行董事，自二零二五年五月二十八日起生效。

審閱中期報告

泓富產業信託於報告期間之中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，並已由泓富產業信託之外聘核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料的審閱」審閱。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

為了確定中期分派的分派權利，記錄日期定於二零二五年九月四日(星期四)。基金單位持有人之過戶登記將於二零二五年九月三日(星期三)至二零二五年九月四日(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。為符合獲中期分派資格，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九月二日(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。中期分派將於二零二五年九月十八日(星期四)派付。

關連人士交易

以下載列於報告期間有關泓富產業信託與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)進行之關連人士交易之資料：

關連人士交易 — 收入

下表載列於報告期間有關泓富產業信託由所有關連人士交易產生之收入資料：

關連人士名稱	與泓富產業信託 之關係	關連人士 交易性質	截至二零二五年 六月三十日止 六個月之租金 及代收費用 (租金按金除外 (如適用))	於二零二五年 六月三十日之 已收租金按金
			港元	港元
進達車場管理有限公司	主要持有人之 附屬公司 ¹	泓富產業信託 物業租約 ²	307,114	162,317
高衛物業管理有限公司	主要持有人之 附屬公司 ¹	泓富產業信託 物業租約 ³	1,062,270	582,195
總計			1,369,384	744,512

附註：

1. 主要持有人為長江實業集團有限公司(「長江實業」)。
2. 泓富廣場2805室。
3. 新寶中心2樓全層、302-3室及306-7室。

關連人士交易

關連人士交易 — 樓宇管理服務

下表載列於報告期間有關由關連人士為泓富產業信託物業提供之樓宇管理服務之資料：

關連人士名稱	與泓富產業信託 之關係	關連人士交易性質	截至二零二五年 六月三十日止 六個月之 已收／應收款項 港元
高衛物業管理有限公司 ¹	主要持有人之 附屬公司 ³	公契管理人酬金	350,543
高衛物業管理有限公司 ²	主要持有人 之附屬公司 ³	停車場管理人酬金	31,849
港基物業管理有限公司 ²	主要持有人之 附屬公司 ³	停車場管理人酬金	23,262
總計			405,654

附註：

- 根據各泓富產業信託物業公契委任之管理人（「公契管理人」）。
- 根據二零零五年十一月二十九日訂立之物業管理協議（經不時修改、修訂及／或延伸）由泓富產業信託之物業管理人 Goodwell-Prosperity Property Services Limited 委任為泓富產業信託之若干物業之停車場管理人（「停車場管理人」）。
- 主要持有人為長江實業。

關連人士交易

關連人士交易 — 開支

下表載列於報告期間泓富產業信託之所有關連人士交易產生之開支資料(除上述之樓宇賬目之樓宇管理費及其他費用外)：

關連人士名稱	與泓富產業信託之關係	關連人士交易性質	截至二零二五年
			六月三十日止 六個月之開支 港元
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有人之 附屬公司 ²	物業管理 及租賃管理費	4,616,480
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	主要持有人之 附屬公司 ²	市場推廣服務費	5,694,072
進達車場管理有限公司	主要持有人之 附屬公司 ²	停車場租賃代理費	1,592,771
長江實業公司 ¹	主要持有人之 附屬公司 ²	後勤服務費用	17,143
總計			11,920,466

附註：

1. 長江實業公司包括 Harbour Plaza Metropolis Limited 及 Hutchison Hotel Hong Kong Limited。
2. 主要持有人為長江實業。

關連人士交易

與滙豐集團*有關銀行存款之關連人士交易

於報告期間，泓富產業信託委託受託人之控股公司香港上海滙豐銀行有限公司提供一般銀行及金融服務(即銀行存款並從中賺取利息)。

* 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，除非本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人之附屬公司，但不包括其作為泓富產業信託受託人身份所成立之該等附屬公司)。

其他關連人士交易

下列公司於報告期間為泓富產業信託提供停車場管理服務及物業管理服務，故此於二零二五年六月三十日，泓富產業信託對該等關連人士有以下到期應付款項：

關連人士名稱	應付款項 港元
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	2,368,939
高衛物業管理有限公司	1,993,171
進達車場管理有限公司	270,943
港基物業管理有限公司	137,725
總計	4,770,778

關連人士交易

其他交易

下表載列於報告期間有關信託基金管理人及受託人向泓富產業信託提供的服務之資料：

關連人士名稱	與泓富產業信託 之關係	關連人士交易性質	截至二零二五年 六月三十日止 六個月之開支
			港元
泓富資產管理有限公司	信託基金管理人	基本費用及 浮動費用	23,335,859
滙豐機構信託服務(亞洲) 有限公司	受託人	受託人費用	1,415,496
總計			24,751,355

基金單位之購回、出售或贖回

於報告期間，泓富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回基金單位。

關連人士交易

關連人士持有泓富產業信託基金單位之情況

以下人士屬泓富產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)，持有泓富產業信託之基金單位：

名稱	於二零二五年 六月三十日 基金單位數目	於二零二五年 六月三十日 持有基金單位 百分比 ⁶	於二零二四年 十二月三十一日 基金單位數目
Total Win Group Limited ¹	176,328,129	11.26%	176,328,129
Wide Option Investments Limited ¹	98,883,559	6.31%	98,883,559
香港中央結算(代理人)有限公司 ²	1,177,367,192	75.16%	1,156,699,898
滙控 ³	814,250	0.05%	859,250
泓富資產管理有限公司 ⁴	100,622,837	6.42%	81,780,022
藍鴻震 ⁵	1,250,000	0.08%	1,250,000

附註：

1. Total Win Group Limited (「Total Win」) 於二零二五年六月三十日為泓富產業信託之主要持有人(定義見房地產投資信託基金守則)，因此屬泓富產業信託之關連人士。於二零二五年六月三十日，Total Win 為長江實業之間接全資附屬公司，故此長江實業被視為持有 Total Win 所持有的 176,328,129 個基金單位。

Wide Option Investments Limited (「Wide Option」) 於二零二五年六月三十日為長江實業之間接全資附屬公司，因此屬泓富產業信託之關連人士。故此長江實業被視為持有 Wide Option 所持有的 98,883,559 個基金單位。

因此，於二零二五年六月三十日，長江實業被視為持有 275,211,688 個基金單位，其中 176,328,129 個基金單位由 Total Win 持有及 98,883,559 個基金單位由 Wide Option 持有。

2. 香港中央結算(代理人)有限公司於二零二五年六月三十日為泓富產業信託之主要持有人(定義見房地產投資信託基金守則)，因此屬泓富產業信託之關連人士。就信託基金管理人所知，香港中央結算(代理人)有限公司以代理人身份持有該等基金單位。

關連人士交易

3. 滙豐控股有限公司及其集團之其他成員公司(「滙控」)為泓富產業信託之關連人士，因受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為滙豐控股有限公司之間接附屬公司。就信託基金管理人所知，受託人於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日並無於任何基金單位擁有實益權益。受託人之董事、高級行政人員及彼等之聯繫人於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日並無於任何基金單位擁有實益權益。受託人之聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)於二零二五年六月三十日擁有814,250個基金單位的實益權益及於二零二四年十二月三十一日擁有859,250個基金單位的實益權益。
4. 泓富資產管理有限公司於二零二五年六月三十日為泓富產業信託之管理公司(定義見房地產投資信託基金守則)，因此屬泓富產業信託之關連人士。
5. 藍鴻震博士於二零二五年六月三十日為泓富產業信託之管理公司(定義見房地產投資信託基金守則)之董事，因此屬泓富產業信託之關連人士。
6. 於二零二五年六月三十日之已發行基金單位總數為1,566,447,199個。

除上文披露者外，信託基金管理人並不知悉泓富產業信託之任何關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於二零二五年六月三十日持有泓富產業信託任何基金單位。

信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員持有泓富產業信託基金單位之情況

於二零二五年六月三十日，信託基金管理人根據信託契約第30.3條所存置之權益登記冊內信託基金管理人、信託基金管理人之董事及最高行政人員在泓富產業信託基金單位中擁有之權益如下：

名稱	基金單位數目	持有基金單位
		百分比 ¹
泓富資產管理有限公司	100,622,837	6.42%
藍鴻震	1,250,000	0.08%

附註：

1. 於二零二五年六月三十日之已發行基金單位總數為1,566,447,199個。

除上文披露者外，於二零二五年六月三十日，概無信託基金管理人之董事及最高行政人員在泓富產業信託之基金單位中擁有任何權益。

審閱簡明綜合財務報表報告

致泓富資產管理有限公司
董事會

緒言

本核數師已審閱刊載於第26頁至50頁之泓富產業信託及其附屬公司之簡明綜合財務報表，當中包括截至二零二五年六月三十日之簡明綜合財務狀況表及截至上述日期止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、分派表、基金單位持有人應佔簡明綜合資產淨值變動表及簡明綜合現金流量表，以及簡明綜合財務報表附註。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定，上市公司必須以符合其中相關規定及由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）之方式編製中期財務資料之報告。泓富資產管理有限公司（作為泓富產業信託之管理人）須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報此等簡明綜合財務報表。本核數師之責任是根據審閱之結果，對簡明綜合財務報表作出結論，並根據協定聘任條款僅向貴董事會（作為一個團體）報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱簡明綜合財務報表報告

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料的審閱」審閱。簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務及會計事項之人員詢問，並實施分析及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，因此不能保證本核數師會注意到在審核中可能會被發現之所有重大事項。因此本核數師不會發表任何審核意見。

結論

根據本核數師之審閱工作，本核數師並沒有注意到任何事項，使本核數師相信簡明綜合財務報表在任何重大方面沒有按照香港會計準則第34號之規定編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二五年八月十五日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
	附註		
收益	4	205,763	214,955
物業管理費用		(4,616)	(4,842)
物業營運支出	6	(48,072)	(45,210)
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	7	(3,652)	(3,543)
投資物業之公平值變動		(198,934)	(165,177)
淨融資成本	8	(83,287)	(59,356)
未計稅項及與基金單位持有人交易的虧損		(154,068)	(87,081)
稅項	9	(13,368)	(21,353)
未計與基金單位持有人交易的期內虧損		(167,436)	(108,434)
向基金單位持有人分派		(92,075)	(98,178)
扣除與基金單位持有人交易後期內虧損		(259,511)	(206,612)
扣除與基金單位持有人交易後期內 全面開支總額		(259,511)	(206,612)
可供分派予基金單位持有人之收益		92,075	98,178
每基金單位基本虧損(港元)	10	(0.11)	(0.07)

分派表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
未計與基金單位持有人交易的期內虧損	(167,436)	(108,434)
調整：		
管理人費用	21,002	23,645
投資物業之公平值變動	198,934	165,177
衍生金融工具之公平值變動	31,535	978
非現金融資成本	4,614	4,481
遞延稅項	3,426	12,331
可分派收入(附註(i))	92,075	98,178
向基金單位持有人分派：		
截至六月三十日止六個月	92,075	98,178
每基金單位分派(港元)(附註(ii))	0.0585	0.0638

附註：

- (i) 根據構成泓富產業信託之信託契約，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(「本集團」)於有關財政期間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，均已記入有關財政期間之簡明綜合損益及其他全面收益表。

本半年度調整項目包括：

- (a) 管理人費用總額23,336,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：24,144,000港元)，其中以基金單位方式支付及應付之管理人費用21,002,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：23,645,000港元)(差額2,334,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：499,000港元)以現金支付)；
- (b) 投資物業之公平值減少198,934,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：165,177,000港元)及衍生金融工具之公平值減少31,535,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：978,000港元)；
- (c) 非現金融資成本4,614,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：4,481,000港元)，衍生自融資成本83,287,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：59,356,000港元)，減衍生金融工具之公平值變動減少31,535,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：978,000港元)及減現金融資成本47,138,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：53,897,000港元)所作出之調整；及
- (d) 遞延稅項撥備3,426,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：12,331,000港元)。
- (ii) 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)，除以於報告期間完結時已發行之基金單位，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，合共發行之基金單位數目為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。分派將於二零二五年九月十八日支付予基金單位持有人。

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	9,353,000	9,547,000
衍生金融工具	13	1,304	7,725
非流動資產總額		9,354,304	9,554,725
流動資產			
衍生金融工具	13	4,593	12,245
貿易及其他應收款項	12	11,707	11,488
應退稅項		350	2,965
銀行結餘及現金		49,915	47,319
流動資產總額		66,565	74,017
資產總額		9,420,869	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	13	12,972	2,160
銀行借貸	14	1,451,505	1,448,820
遞延稅項負債		269,989	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)		1,734,466	1,717,543
流動負債			
衍生金融工具	13	6,855	205
貿易及其他應付款項	15	168,043	175,282
應付關聯公司款項	16	4,771	5,474
銀行借貸	14	956,380	954,451
稅項撥備		7,740	413
應付管理人費用		11,576	11,985
應付分派		92,075	87,237
流動負債總額		1,247,440	1,235,047
負債總額(不包括基金單位持有人應佔 資產淨值)		2,981,906	2,952,590
基金單位持有人應佔資產淨值		6,438,963	6,676,152
已發行基金單位(千個)	17	1,566,447	1,547,604
基金單位持有人應佔每基金單位資產 淨值(港元)	18	4.11	4.31

基金單位持有人應佔資產淨值 簡明綜合變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	已發行 基金單位 千港元 (未經審核)	基金單位 發行成本 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零二五年一月一日之基金 單位持有人應佔資產淨值 (經審核)	3,296,319	(91,278)	3,471,111	6,676,152
營運				
未計與基金單位持有人交易的 期內虧損	-	-	(167,436)	(167,436)
已付及應付分派	-	-	(92,075)	(92,075)
扣除與基金單位持有人交易後 期內全面開支總額	-	-	(259,511)	(259,511)
與基金單位持有人交易 (不包括分派)				
發行予信託基金管理人之 基金單位	22,322	-	-	22,322
於二零二五年六月三十日之 基金單位持有人應佔資產淨值	3,318,641	(91,278)	3,211,600	6,438,963

基金單位持有人應佔資產淨值 簡明綜合變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	已發行 基金單位 千港元 (未經審核)	基金單位 發行成本 千港元 (未經審核)	保留溢利 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零二四年一月一日之基金 單位持有人應佔資產淨值 (經審核)	3,248,822	(91,278)	3,731,162	6,888,706
營運				
未計與基金單位持有人交易的 期內虧損	—	—	(108,434)	(108,434)
已付及應付分派	—	—	(98,178)	(98,178)
扣除與基金單位持有人交易後 期內全面開支總額	—	—	(206,612)	(206,612)
與基金單位持有人交易 (不包括分派)				
發行予信託基金管理人之 基金單位	24,025	—	—	24,025
於二零二四年六月三十日之 基金單位持有人應佔資產淨值	3,272,847	(91,278)	3,524,550	6,706,119

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金	141,886	152,563
已付利得稅淨額	—	(6,479)
經營活動所得現金淨額	141,886	146,084
投資活動：		
已收利息	19	236
投資物業之額外支出	(4,934)	(9,177)
投資活動所用現金淨額	(4,915)	(8,941)
融資活動：		
支付定期貸款利息	(47,138)	(53,897)
向基金單位持有人作出之分派	(87,237)	(100,891)
提取無抵押循環貸款	50,000	65,000
償還無抵押循環貸款	(50,000)	(55,000)
融資活動所用現金淨額	(134,375)	(144,788)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	2,596	(7,645)
期初之現金及現金等值物	47,319	61,013
期末之現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	49,915	53,368

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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香港聯合交易所有限公司上市。泓富產業信託受信託基金管理人與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「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(「信託基金守則」)監管。

本集團之主要業務乃擁有並投資位於香港的商業物業組合(包括寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業)，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。

2 編製基準

簡明綜合財務報表乃以港元呈列，港元為泓富產業信託之功能貨幣。

明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2之適用披露規定以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附錄C所載有關披露規定編製。

信託基金管理人考慮到投資物業之公平值為9,353,000,000港元、現時可動用之銀行融資410,000,000港元及內部財務資源，認為集團擁有足夠營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需求。因此，集團持續按經營之基準編製簡明綜合財務報表。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

3 會計政策

簡明綜合財務報表根據歷史成本基準編製，惟按公平值計量之投資物業及若干金融工具除外。

除因應用香港財務報告準則會計準則之修訂本而產生的額外會計政策外，截至二零二五年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度財務報表所依循者相同。

應用香港財務報告準則會計準則之修訂本

於本中期期間，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會計準則之修訂本，其於本集團二零二五年一月一日開始之年度期間強制生效，以編製本集團之簡明綜合財務報表：

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

本中期期間應用香港財務報告準則會計準則修訂本並無對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露事項構成任何重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

4 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
租金收入	151,677	160,407
停車場收入	14,478	15,794
	166,155	176,201
租金相關收入	39,608	38,754
	205,763	214,955

附註：

- (i) 停車場收入及租金相關收入主要包括租戶應付之管理費收入及空調費收入，於提供服務及設施時按時間確認為收入。本集團應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收益（「香港財務報告準則第15號」）下的可行權宜方法，按本集團有權向客戶開出發票之金額（即按時間基準與本集團至今已完成履約責任的價值直接掛鉤的金額）確認收益。在香港財務報告準則第15號准許的範圍內，分配至未履行合約之交易價格總金額並未披露。
- (ii) 就包括租賃及非租賃組成部分（物業管理服務）的合約而言，本集團應用香港財務報告準則第15號以相對獨立的售價基準將代價分配至作分隔租賃及非租賃組成部分。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

5 分部資料(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	都會大廈 千港元	泓富產業 千禧廣場 千港元	創業街 9號 千港元	泓富廣場 千港元	潮流工貿 中心 千港元	創富中心 (部分) 千港元	新寶中心 (部分) 千港元	綜合 千港元
租金收入	46,248	33,274	16,531	32,257	22,401	17,518	7,972	176,201
租金相關收入	14,621	8,716	2,743	5,215	3,958	2,192	1,309	38,754
香港分部收益	60,869	41,990	19,274	37,472	26,359	19,710	9,281	214,955
分部溢利	47,455	33,011	14,739	28,121	19,733	14,908	6,936	164,903
其他收入								236
管理人費用								(24,144)
信託及其他支出								(3,543)
投資物業之公平值變動								(165,177)
淨融資成本								(59,356)
未計稅項及與基金單位 持有人交易的虧損								(87,081)

6 物業營運支出

截至六月三十日止六個月

	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
核數師酬金	644	644
樓宇管理開支	27,144	25,715
停車場營運開支	4,436	4,429
市場推廣服務費	5,694	5,878
租賃佣金	2,009	2,481
維修保養	4,299	3,444
估值費(付予主要估值師)	70	74
其他收費	3,776	2,545
	48,072	45,210

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

7 信託及其他支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
核數師酬金	96	96
後勤服務費用	17	5
銀行收費	634	615
法律及專業收費	136	101
公關及相關開支	81	25
過戶登記處費用	300	300
信託行政開支	973	953
受託人費用	1,415	1,448
	3,652	3,543

8 淨融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
定期貸款利息支出	57,654	71,283
經利率掉期之實現收入	(6,239)	(13,752)
無抵押循環貸款利息支出	337	847
	51,752	58,378
衍生金融工具之公平值變動	31,535	978
	83,287	59,356

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

9 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
即期稅項	9,942	12,199
過往年度超額撥備	—	(3,177)
遞延稅項	3,426	12,331
	13,368	21,353

審閱期間內所用之估計稅率為16.5%。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於期內並無任何應課稅溢利，或應課稅溢利已全數被承前稅項虧損抵銷。

遞延稅項乃採用估計稅率就有關於加速稅項折舊、稅項虧損及衍生金融工具之暫時性差異作出撥備。

於過往年度，有關一間持有物業之公司約55,800,000港元之稅項虧損與稅務局進行討論。於截至二零二四年六月三十日止期間，稅項虧損金額已確定及與稅務局達成一致。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六月三十日止期間之分派。同時有關稅項虧損產生的遞延稅項資產約9,200,000港元已相應自損益中扣除。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

10 每基金單位基本虧損

每基金單位基本虧損根據未計與基金單位持有人交易的期內虧損167,436,000港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：虧損108,434,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數1,566,017,221個(截至二零二四年六月三十日止六個月：1,529,770,293個)基金單位計算。相關計算已考慮到作為相關分派期間之第二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。

11 投資物業

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初之公平值	9,547,000	9,703,000
額外支出	4,934	21,858
投資物業之公平值變動	(198,934)	(177,858)
期間／年度終結時之公平值	9,353,000	9,547,000

- (i) 本集團位於香港之物業之所有物業權益，均用作賺取租金或資本升值用途，且以公平值模式計值並歸類於投資物業及作為投資物業入賬。

本集團根據經營租賃出租多個辦公室、商用物業、工商綜合物業及工業樓宇以及停車場，有關租金須每月支付。租賃一般初步為期1至4年。所有租賃以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合約不包含承租人於租賃期末購買物業的選擇權。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

11 投資物業(續)

(i) (續)

於估計投資物業的公平值時，本集團的政策為委任獨立合資格外聘估值師進行估值。信託基金管理人會與獨立合資格外聘估值師緊密合作，建立合適的估值技巧及數據以輸入計算模式。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，萊坊測量師行有限公司對投資物業進行獨立估值。該估值師行為具有適當專業資格之獨立合資格外聘估值師，且與本集團並無關連，近期曾對有關地點之類似物業進行估值。該等物業的估值(為公平值等級第三級別)乃採用收入資本化法而達致。收入資本化法乃按照從估值日起投資物業餘下租賃期內之現時租金收入及潛在復歸收入以適當之投資收益率進行資本化，以達致物業之公平值，其中假設空置單位按其於估值日各自的市場租金出租。

估值時所採用的資本化率介乎3.7%至4.3%(二零二四年十二月三十一日：3.7%至4.3%)。資本化率為收入資本化法中的主要參數之一，而有關參數涉及獨立合資格外聘估值師就調整所作出的專業判斷。所用資本化率輕微上升將導致公平值顯著下降，反之亦然。

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，概無本集團投資物業予以抵押以作為本集團獲授銀行融資的擔保。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

12 貿易及其他應收款項

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	7,084	6,084
減：信貸減值虧損	(4,428)	(3,441)
	2,656	2,643
按金、預付款項及其他應收款項	9,051	8,845
	11,707	11,488

本集團於報告期間結束時按發票日期，扣除信貸減值虧損呈報之貿易應收款項賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	89	82
二至三個月	668	1,329
超過三個月	1,899	1,232
	2,656	2,643

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

13 衍生金融工具

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
基於貼現現金流量反映於簡明綜合財務狀況表：		
非流動資產	1,304	7,725
非流動負債	(12,972)	(2,160)
流動資產	4,593	12,245
流動負債	(6,855)	(205)
	(13,930)	17,605

本集團使用利率掉期，透過將一部分借貸由浮動利率轉為固定利率，以管理銀行借貸所面臨的利率變動風險。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

13 衍生金融工具(續)

衍生工具：

於二零二五年六月三十日，名義總額為1,440,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：936,000,000港元)之合約將於二零二六年九月至二零二九年六月(二零二四年十二月三十一日：二零二六年九月至二零二九年六月)到期。該等合約具固定利息支出，加權平均年利率為2.76%(二零二四年十二月三十一日：2.64%)，及可按三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)收取浮動利息，香港銀行同業拆息均為每三個月重新定價。

衍生金融工具之公平值減少31,535,000港元，於截至二零二五年六月三十日止六個月之損益賬內確認(截至二零二四年六月三十日止六個月：978,000港元)。

所有衍生工具於各報告期間結束時均按公平值計量。有關公平值乃根據折現未來現金流量並使用剩餘掉期期間適用的收益率曲線而釐定。

衍生金融工具的公平值屬於公平值等級第二級別，此乃根據交易對應銀行提供的工具估值計算，相關估值使用市場利率收益率曲線及合約利率(經反映各對手信貸風險的利率貼現)等可觀察市場輸入數據得出的利率釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14 銀行借貸

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
無抵押定期貸款 銀行融資籌辦費用	2,400,000 (12,115)	2,400,000 (16,729)
無抵押循環貸款	2,387,885 20,000	2,383,271 20,000
	2,407,885	2,403,271
應償還賬面值：		
一年內	956,380	954,451
一年以上，但不超過五年	1,451,505	1,448,820
	2,407,885	2,403,271

本集團於二零二五年六月三十日與二零二四年十二月三十一日之融資(包括下文(ii)段訂明的未動用融資)條款及條件之詳情如下：

- (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港元融資」)；
- (ii) 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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

14 銀行借貸 (續)

於二零二五年六月三十日，2,400,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：2,400,000,000港元)總額之貸款融資及20,000,000港元(二零二四年十二月三十一日：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。上文(i)及(ii)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。

泓富產業信託已為所有融資提供擔保。

銀行融資籌辦費用包括與銀行融資有關之顧問費及手續費，並按攤銷成本計入借貸。銀行融資籌辦費用於有關貸款期間攤銷，其變動如下：

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
期／年初結餘	16,729	24,226
添置	—	1,600
期／年內攤銷	(4,614)	(9,097)
期／年末結餘	12,115	16,729

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

15 貿易及其他應付款項

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	2,605	2,659
租戶按金		
— 外方	128,823	129,889
— 關連人士	744	744
預收租金		
— 外方	7,632	6,670
其他應付款項	28,239	35,320
	168,043	175,282

本集團於報告期間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 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即期至一個月	825	1,027
二至三個月	723	425
超過三個月	1,057	1,207
	2,605	2,659

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。於二零二五年六月三十日，根據租期將於報告期間結束起計十二個月後償付之租戶按金為73,602,000港元(二零二四年十二月三十一日：74,964,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

16 應付關聯公司款項

應付關聯公司款項乃來自關聯公司所提供之後勤服務、物業管理服務及停車場管理服務所產生的開支。該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

17 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	37,075,161	47,497
於二零二四年十二月三十一日之結餘	1,547,604,384	3,296,319
期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	18,842,815	22,322
於二零二五年六月三十日之結餘	1,566,447,199	3,318,641

於報告期間結束後，以每基金單位 1.3800 港元（二零二四年十二月三十一日：1.2225 港元）之價格向信託基金管理人發行 7,549,428 個基金單位（二零二四年十二月三十一日：9,601,517 個基金單位），作為支付相關分派期間第二季度之部分基本費用及浮動費用。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

18 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

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六月三十日 1,566,447,199 個(二零二四年十二月三十一日：1,547,604,384 個)已發行基金單位總數計算。

19 主要非現金交易

期內，信託基金管理人賺取 23,336,000 港元之管理人費用(截至二零二四年六月三十日止六個月：24,144,000 港元)，其中 21,002,000 港元(截至二零二四年六月三十日止六個月：23,645,000 港元)透過向信託基金管理人發行基金單位支付或應支付。為數 10,584,000 港元之金額(截至二零二四年六月三十日止六個月：11,940,000 港元)已透過向信託基金管理人發行基金單位償清，而包括於應付管理人費用內之餘額 10,418,000 港元(二零二四年十二月三十一日：11,738,000 港元)於期結日後以基金單位支付。

20 流動負債淨額

於報告期間結束時，本集團之流動負債淨額(界定為流動資產減流動負債)為 1,180,875,000 港元(二零二四年十二月三十一日：1,161,030,000 港元)。

21 資產總額減流動負債

於報告期間結束時，本集團之資產總額減流動負債為 8,173,429,000 港元(二零二四年十二月三十一日：8,393,695,000 港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

22 關連人士及關聯人士交易

期內，本集團有以下與關連人士及關聯人士進行之交易：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
附註			
租金及租金相關收入			
進達車場管理有限公司	(a)	307	301
高衛物業管理有限公司	(a)	1,062	1,025
營運本集團停車場之停車場租賃代理費			
進達車場管理有限公司	(a)	1,593	1,738
物業管理費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	4,616	4,842
市場推廣服務費			
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	5,694	5,878
後勤服務費用			
長江實業公司	(a)	17	5
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(b)	1,415	1,448
管理人費用			
泓富資產管理有限公司	(c)	23,336	24,144
樓宇管理人酬金			
高衛物業管理有限公司	(a)	351	341
停車場管理人酬金			
高衛物業管理有限公司	(a)	32	31
港基物業管理有限公司	(a)	23	23

簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

22 關連人士及關聯人士交易(續)

與關連人士及關聯人士之結餘如下：

附註		二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
應付以下公司款項			
港基物業管理有限公司	(a)	138	428
進達車場管理有限公司	(a)	271	272
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	(a)	2,369	2,352
高衛物業管理有限公司	(a)	1,993	2,422
就租賃本集團之物業存放於本集團之按金			
進達車場管理有限公司	(a)	162	162
高衛物業管理有限公司	(a)	582	582

附註：

- (a) 該等公司為泓富產業信託之主要持有人(即房地產投資信託基金守則所界定持有10%或以上未發行基金單位之持有人)長江實業集團有限公司(「長江實業」)之附屬公司。
- (b) 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司為泓富產業信託的受託人。
- (c) 泓富資產管理有限公司為泓富產業信託的管理人。

根據房地產投資信託基金守則，對信託基金管理人及發展項目之所有業主，以及彼等之業權繼承人(包括長江實業集團之成員公司)具約束力之大廈公契，在技術上構成本集團與長江實業集團之間之合約。就樓宇管理服務而向樓宇管理人(為長江實業之全資附屬公司)支付之酬金構成一項關連人士交易。於報告期間，從樓宇基金(按本集團所擁有相關物業之比例)向樓宇管理人支付之酬金為406,000港元(二零二四年：395,000港元)。

23 資本承擔

於二零二五年六月三十日，本集團就提升投資物業擁有已訂約但並未計提撥備的資本承擔約為1,085,000港元(二零二四年十二月三十一日：零港元)。

表現概覽

業績分析

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收益	205,763	214,955
物業收入淨額	153,075	164,903
未計與基金單位持有人交易的期內虧損	(167,436)	(108,434)
可分派收入	92,075	98,178
每基金單位基本虧損(港元)	(0.11)	(0.07)
每基金單位分派(港元)	0.0585	0.0638

主要資產及負債

	二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
投資物業	9,353,000	9,547,000
借貸(不包括銀行融資籌辦費用)	(2,420,000)	(2,420,000)
基金單位持有人應佔資產淨值	6,438,963	6,676,152
每基金單位資產淨值(港元)	4.11	4.31

表現概覽

其他資料

	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
期內／年內最高成交價(港元)	1.38	1.47
最高成交價相對資產淨值之折讓	(66.4%)	(65.9%)
期內／年內最低成交價(港元)	1.12	1.11
最低成交價相對資產淨值之折讓	(72.7%)	(74.2%)
根據期末／年末之市價計算之 每基金單位之淨收益率 ¹	8.5%	9.7%

附註1 截至二零二五年六月三十日止六個月之年度收益率乃根據每基金單位分派0.0585港元及於二零二五年六月三十日基金單位收市價1.38港元計算。截至二零二四年十二月三十一日止年度，收益率乃根據每基金單位分派0.1198港元及於二零二四年十二月三十一日之基金單位收市價1.24港元計算。

投資物業組合

於二零二五年六月三十日

物業	類型	租期	租約到期日	地點	估值 百萬港元
都會大廈	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍紅磡 都會道10號	2,566
泓富產業 千禧廣場	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港北角 英皇道663號	1,915
創業街9號	O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍觀塘 創業街9號	890
泓富廣場	C	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍觀塘 成業街6號	1,689
潮流工貿中心	I/O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍荔枝角 青山道682號	1,090
創富中心(部分)	I/O	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍觀塘 創業街25號	849
新寶中心(部分)	I	中期租約	二零四七年 六月三十日	香港九龍新蒲崗 五芳街10號	354
總計					9,353

附註：物業類型：O — 寫字樓，C — 商業，I/O — 工商綜合，I — 工業

公司資料

信託基金管理人之董事會

趙國雄

主席兼非執行董事

黃麗虹

執行董事兼行政總裁

馬勵志

非執行董事

沈晉初

(於二零二五年五月二十八日獲委任)

非執行董事

林惠璋

(於二零二五年五月二十八日辭任)

非執行董事

藍鴻震

獨立非執行董事

孫潘秀美

獨立非執行董事

黃桂林

獨立非執行董事

吳秀滢

獨立非執行董事

信託基金管理人之公司秘書

Tricor Corporate Secretary Limited

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

泓富產業信託之核數師

德勤•關黃陳方會計師行

註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

萊坊測量師行有限公司

主要往來銀行

星展銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

華僑永亨銀行有限公司

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

註冊辦事處

香港

九龍紅磡都會道6號

置富都會9樓901室

公司資料

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-16室

股份代號

香港聯合交易所有限公司：808

投資者關係

電話：+852 2169 0928
傳真：+852 2169 0968
電郵：prosperityenquiry@esr.com

網址

www.prosperityreit.com

重要日期

中期業績公告
二零二五年八月十五日

暫停辦理基金單位持有人
就中期分派過戶登記手續
二零二五年九月三日至
二零二五年九月四日(包括首尾兩日在內)

中期分派記錄日期
二零二五年九月四日

中期分派日期
二零二五年九月十八日

7 PROSPERITY REIT PORTFOLIO

泓富產業信託物業組合

**TOTAL GROSS
RENTABLE AREA**

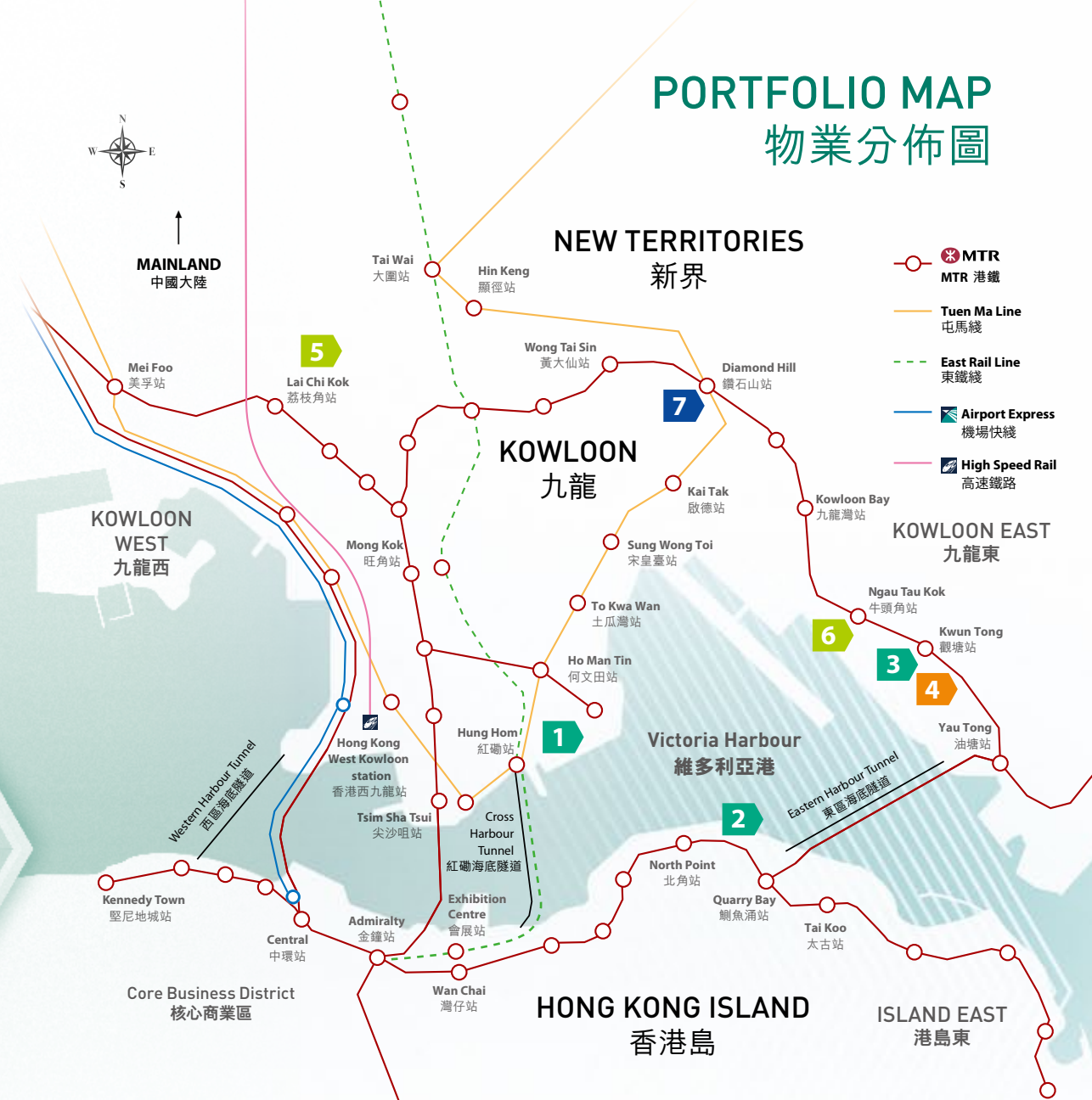
**OF ABOUT
可出租
總面積約為**

1.28

**MILLION SQ.FT.
百萬平方呎**

PORTFOLIO MAP

物業分佈圖



GRADE A OFFICE 甲級寫字樓

COMMERCIAL 商用物業

INDUSTRIAL / OFFICE 工商綜合物業

INDUSTRIAL 工業物業



1
The Metropolis Tower
都會大廈

2
Prosperity Millennia Plaza
泓富產業千禧廣場

3
9 Chong Yip Street
創業街 9 號



4
Prosperity Place
泓富廣場



5
Trendy Centre
潮流工貿中心



6
Prosperity Center Property (portion)
創富中心 (部分)



7
New Treasure Centre Property (portion)
新寶中心 (部分)



Stock Code 股份代號: 808

Prosperity REIT is managed by
ESR Asset Management (Prosperity) Limited,
a subsidiary of ESR Group Limited

泓富產業信託由
ESR Group Limited之附屬公司，
泓富資產管理有限公司管理



www.prosperityreit.com

