

年度業績

截至2025年12月31日止年度

2026年3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**2025年**年度業績公布前，本文件不得作公開披露。

目錄

業績摘要

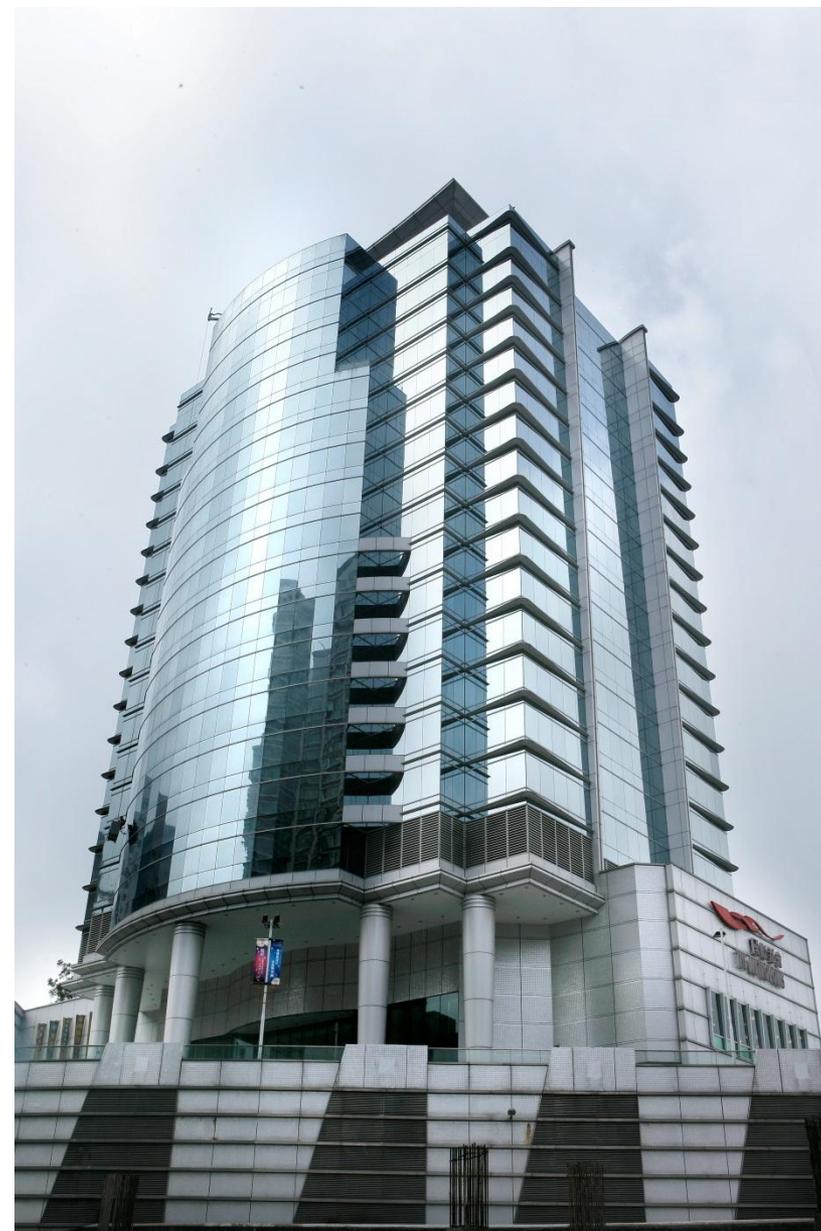
財務回顧

營運回顧

摘要

附錄

業績摘要

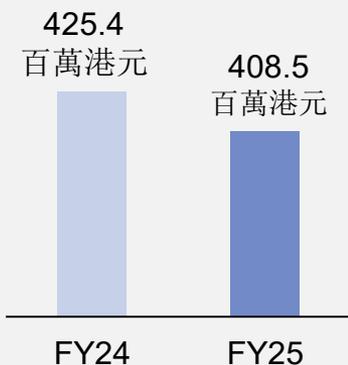


都會大廈

1. 財務業績

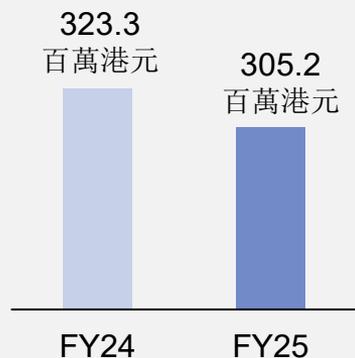
收益

▼ 4.0%



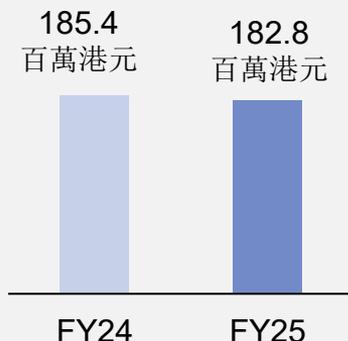
物業收入淨額

▼ 5.6%



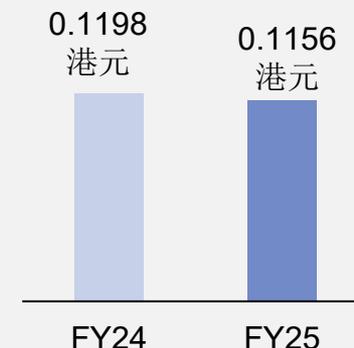
可分派收入

▼ 1.4%



每基金單位分派

▼ 3.5%



租戶續租率

68.3%

租用率

(於2025年12月31日)

94.7%

成本對收益比率

25.3%

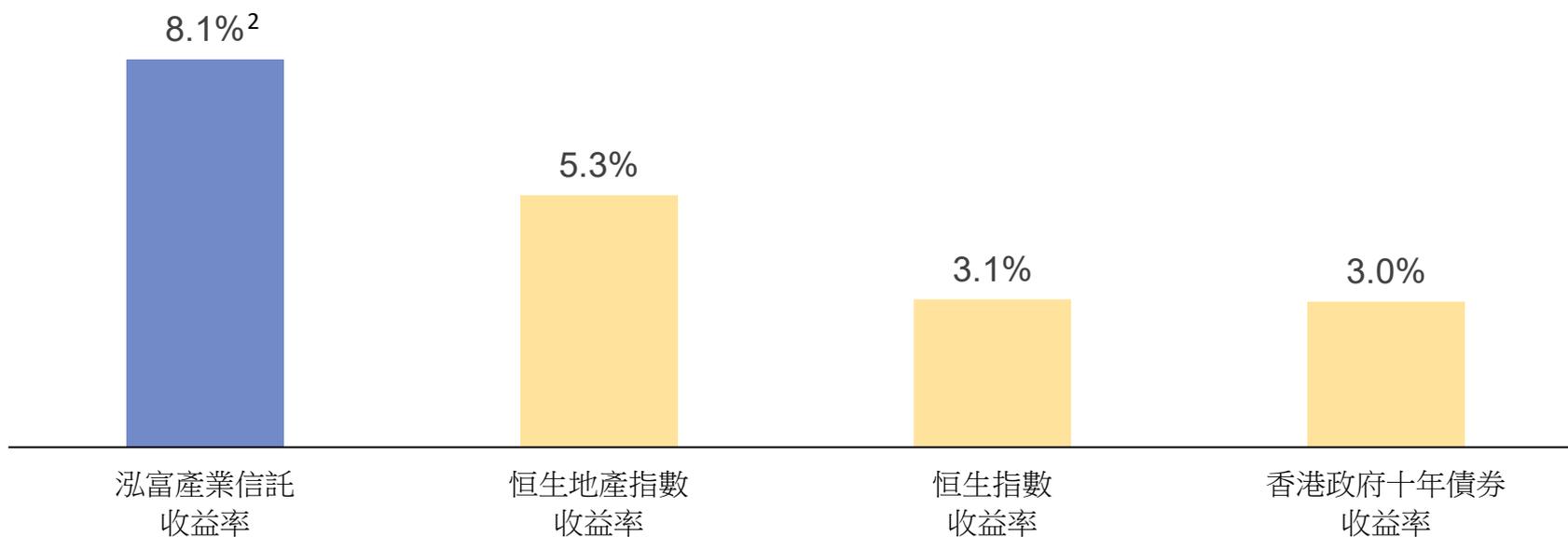
平均單位實際租金

每平方呎
20.78
港元

2. 回報

- 自公開招股以來 100% 派息比率和約 170%¹ 總回報。
- 20年業績記錄印證在各種市場環境中為具防守性投資工具 – 穩定收益、審慎財務表現和嚴謹資本管理。

可觀分派收益率



備註:

1. 分派用作再投資; 截至2025年12月31日

2. 按2025年全年每基金單位分派0.1156港元及2025年12月31日之基金單位收市價1.43港元計算

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 12月31日	於2024年 12月31日	變動
資產總額 (百萬港元)	9,284.5	9,628.7	-3.6%
借貸 ¹ (百萬港元)	2,437.1	2,403.3	1.4%
其他負債 (百萬港元)	562.3	549.2	2.4%
資產淨值 (百萬港元)	6,285.1	6,676.2	-5.9%
每基金單位資產淨值(港元)	3.97	4.31	-7.9%
資產負債比率 ²	26.4%	25.1%	1.3% ³

所有銀行貸款均無抵押，並無投資物業作為抵押。

利率⁴
固定：浮動
60%：40%

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：

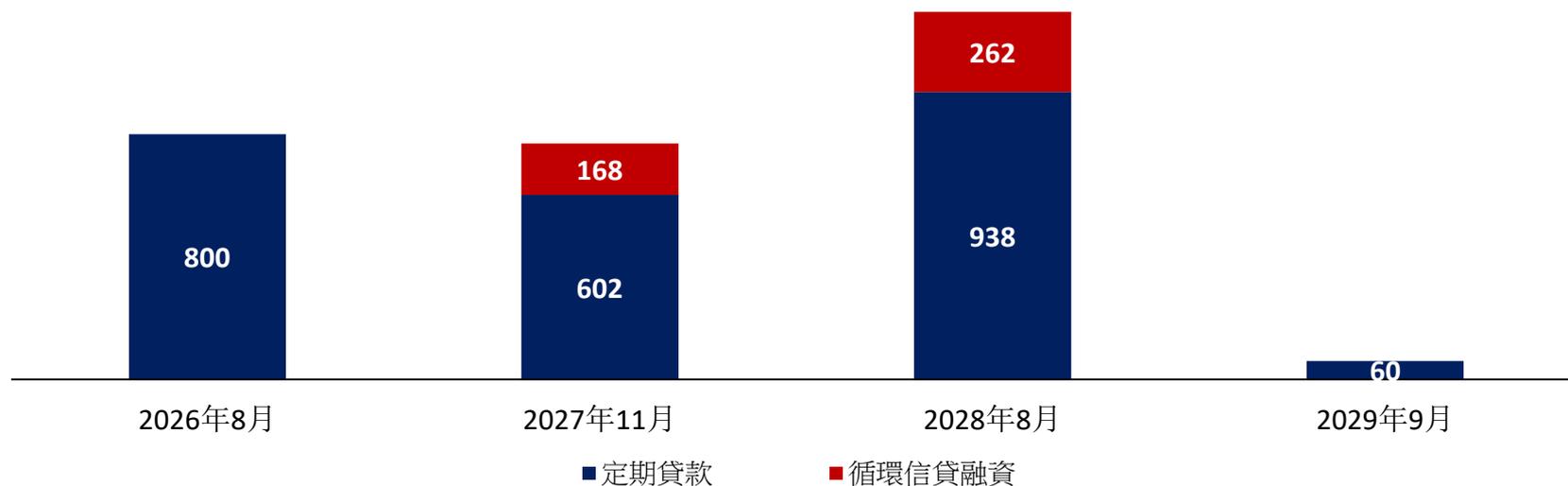
1. 包括銀行融資籌辦費用1,790萬港元 (2024年12月31日: 1,670萬港元)及循環信貸融資5,500萬港元 (2024年12月31日: 2,000萬港元)
2. 借貸總額扣除銀行融資籌辦費用 / 資產總額
3. 絕對變動
4. 不包括循環信貸融資

2. 資本管理

- 泓富產業信託之貸款融資合共為**28.3**億港元。債務到期概況分佈均勻。
- 於**2026年8月**到期的**8**億港元債務現正與銀行磋商中。
- 全部債務融資與可持續發展表現掛鉤。
- **3.2** 倍之利息覆蓋率。¹

債務到期概況 (百萬港元)

融資成本：香港銀行同業拆息 + 介乎1.00%至1.35%之息率



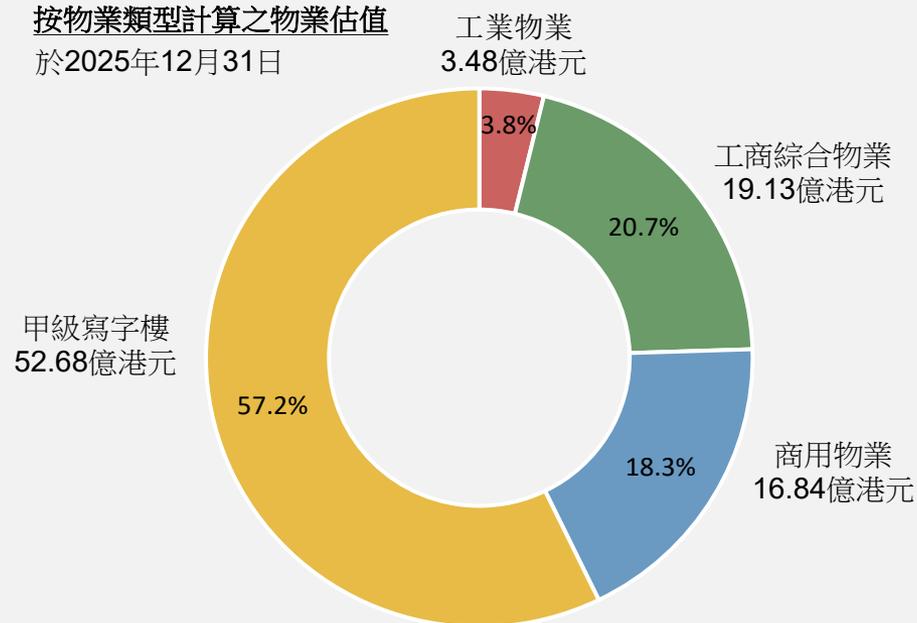
備註:

1. 截至2025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2025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2024年12月31日下調3.5%至92.13億港元。
- 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12月31日	2024年12月31日	變動
都會大廈	2,534	2,622	-3.4%
泓富產業千禧廣場	1,874	1,996	-6.1%
創業街9號	860	917	-6.2%
泓富廣場	1,684	1,700	-0.9%
潮流工貿中心	1,079	1,105	-2.4%
創富中心(部分)	834	851	-2.0%
新寶中心(部分)	348	356	-2.2%
物業組合	9,213	9,547	-3.5%

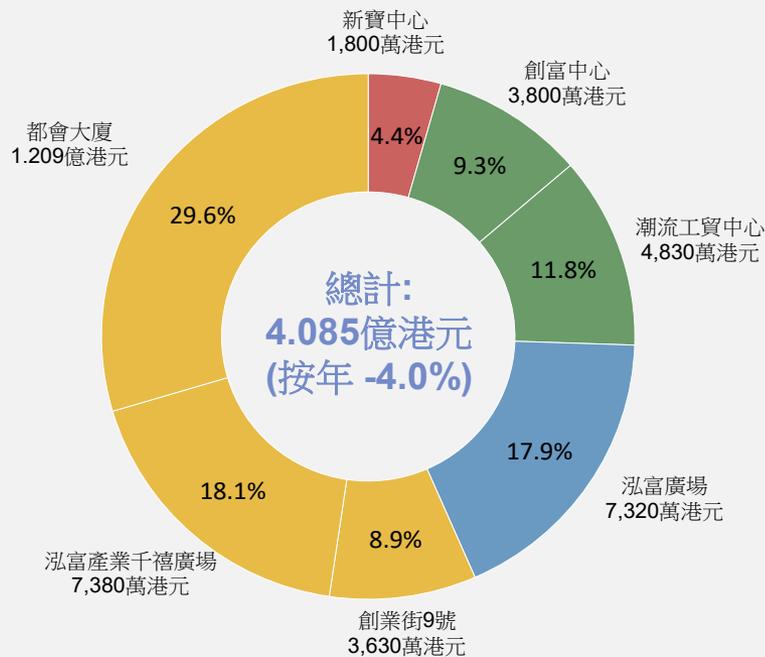
營運回顧

創業街9號



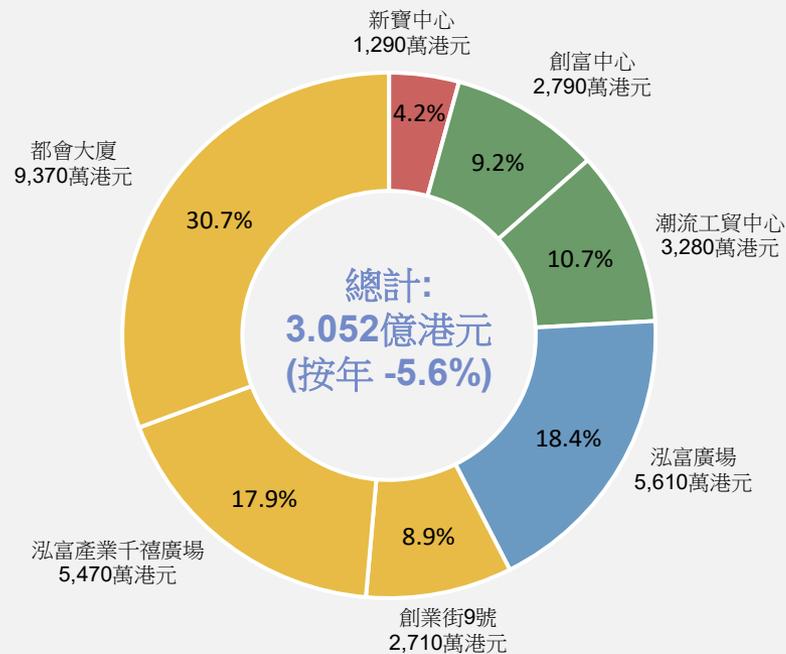
1. 物業收入

收益



- 物業組合錄得 -9.3% 的租金調整率。
- 物業組合平均單位實際租金為每平方呎 20.78 港元 (按年 -4.5%)。

物業收入淨額



- 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。
- 成本對收益比率為 25.3%。

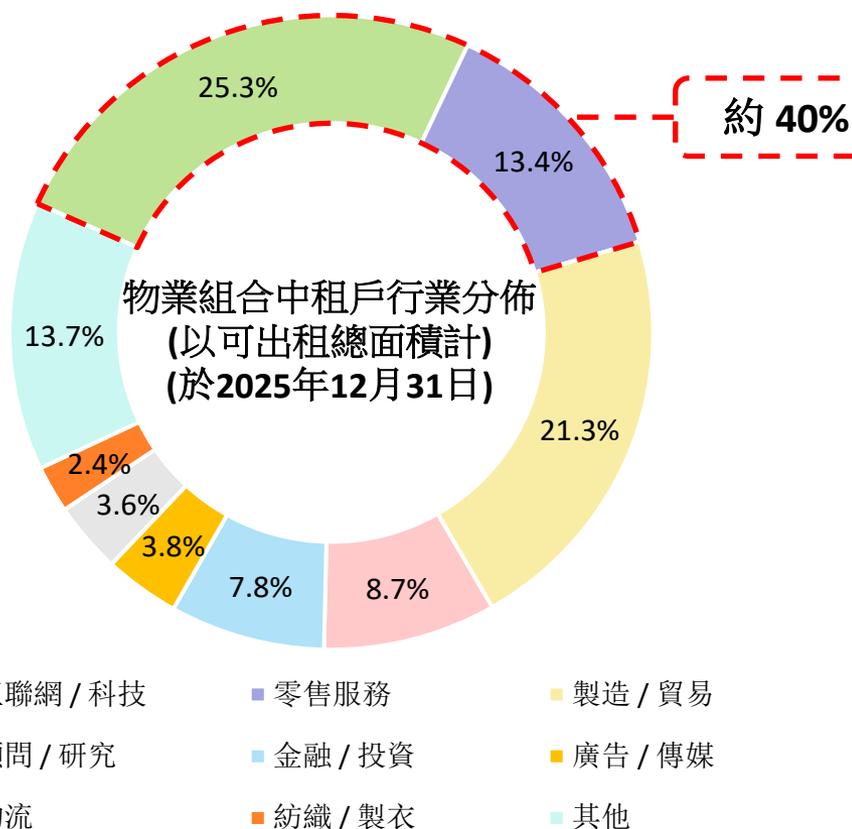
2. 租用率

(於2025年12月31日)

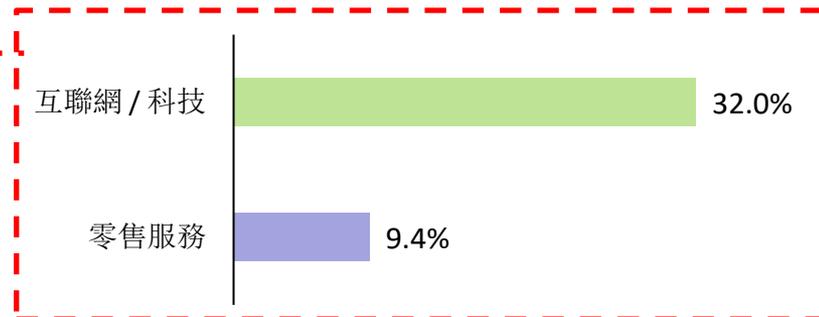
都會大廈	97.6%
泓富產業千禧廣場	89.7%
創業街9號	94.8%
泓富廣場	95.8%
潮流工貿中心	93.3%
創富中心 (部分)	94.4%
新寶中心 (部分)	98.5%
物業組合	94.7%

3. 雄厚之租戶組合實現穩定表現

- 均衡的租戶組合涵蓋多個行業。
- 低租戶集中風險，並無單一租戶佔整體可出租總面積或總租金收入超過2.5%。
- 於2025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%。
- 提升業主配套使新租出面積增加約20%，從而維持穩定的租用率和租金收入。



2025年度新租出面積之主要行業



約 40%

約 40%

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"> - 泓富廣場 - 都會大廈 - 泓富產業千禧廣場 ✓ 綠建環評證書 (能源使用), 卓越 <ul style="list-style-type: none"> - 泓富產業千禧廣場 ✓ 綠建環評證書 (管理), 卓越 <ul style="list-style-type: none"> - 物業組合 ✓ WELL認證, 鉑金 <ul style="list-style-type: none"> - 泓富產業千禧廣場 	<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, 力致於二零五零年或之前達到淨零 ✓ 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 ✓ Sustainalytics ESG風險評級為「可忽略度風險」 ✓ 香港品質保證局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 - 卓越遠見碳中和規劃藍圖



摘要



泓富廣場

摘要

1. 全年每基金單位分派按年下降3.5%

- 香港銀行同業拆息回調帶來融資成本節省，有助抵銷部分租金收入的輕微下跌。
- 分派收益率為8.1%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4.0%和5.6%。租用率保持在94.7%之穩健水平

- 收益和物業收入淨額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。
- 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。
- 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。
- 成本對收益比率為 25.3%。

3. 審慎的資本管理

- 資產負債比率為26.4%，利率對沖比率為60%。
- 於2026年8月到期的8億港元債務現正與銀行磋商中。

4. 可持續發展措施

- 泓富產業信託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。
- 整體物業組合已獲得綠色建築認證。泓富產業千禧廣場於綠建環評綜合評估及WELL 認證中取得享有盛譽的「雙鉑金」認證。
- 短期及淨零溫室氣體減排目標已獲得SBTi 批准。

5. 展望

- 20年業績記錄印證在各種市場環境中為具防守性投資工具 – 穩定收益、審慎財務表現和嚴謹資本管理。
- 隨著香港甲級寫字樓市場趨勢，我們部分物業的最新租金已呈現逐步穩定的跡象。
- 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。該區為香港最大的商業樞紐，擁有優質且高性價比的寫字樓，以及充滿活力的購物中心和休閒設施。

備註:

1. 按2025年全年每基金單位分派0.1156港元及2025年12月31日之基金單位收市價1.43港元計算

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%

回購基金單位回饋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



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

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



ENHANCING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

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		可出租面積: 173,764 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		可出租面積: 149,253 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		可出租面積: 86,168 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	2024年
收益	408,501	425,368
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	(7,503)	(7,128)
投資物業之公平值變動	(348,522)	(177,858)
融資成本		
• 衍生金融工具之公平值變動	(26,441)	(12,512)
• 利息支出	(103,068)	(120,060)
未計稅項的虧損	(224,828)	(42,112)
稅項	(26,739)	(32,524)
年內虧損	(251,567)	(74,636)
可分派收入 ¹	182,798	185,415
每基金單位分派 (港元)	0.1156	0.1198

收益和物業收入淨額分別減少4.0%和5.6%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。

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14.2%。

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2025年12月31日之主要資料

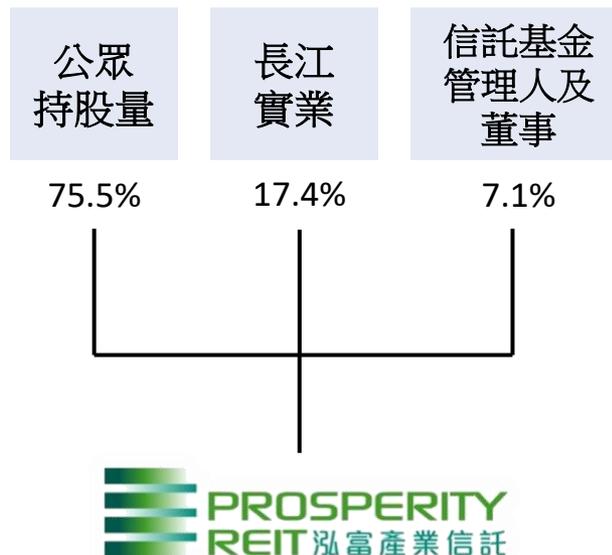
公開招股日期	2005年12月16日
招股價	2.16港元
收益率	8.1% (按2025年全年每基金單位分派 0.1156港元及2025年12月31日之基金單位收市價1.43港元計算)
已發行基金單位總數	1,581,554,246
市值	23億港元 (2.9億美元) ¹
平均每日成交量 (2025年全年)	1.8百萬基金單位
收市價範圍 (2025年全年)	1.12港元 – 1.50港元
公眾持股量 ²	75.5%
物業組合面積	1,275,153 平方呎 (建築面積)
租約總數	676
車位總數	498

備註:

1. 1美元 = 7.7828港元 (於2025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

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

