

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。



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

二零二五年度中期業績公告

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二零二五年六月三十日止六個月（「**報告期間**」）之未經審核中期業績，連同二零二四年同期之比較數字如下：

業績摘要

<u>分派</u>	<u>截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>百分比變化 增加／（減少）</u>
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%)

<u>營運資料</u>	<u>截至二零二五年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>截至二零二四年 六月三十日止 六個月 (未經審核)</u>	<u>百分比變化 增加／（減少）</u>
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

<u>主要財務數字</u>	<u>於二零二五年 六月三十日 (未經審核)</u>	<u>於二零二四年 十二月三十一日 (經審核)</u>	<u>百分比變化 增加／（減少）</u>
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

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%

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。

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 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。

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 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	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

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%³。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%。

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。

³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。

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。

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。

基金單位之購回、出售或贖回

泓富產業信託或其附屬公司並無於報告期間回購、出售或贖回之基金單位。

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。

暫停辦理基金單位持有人過戶登記

為釐定獲中期分派資格，記錄日期為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。

審閱中期業績

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。

公眾持有量

就信託基金管理人所知，於二零二五年六月三十日，泓富產業信託超過 25% 之已發行基金單位由公眾人士持有。

刊發中期報告

泓富產業信託報告期間之中期報告將於二零二五年九月三十日（星期二）或之前於聯交所及泓富產業信託之網站刊載，及發送予基金單位持有人。

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)	截至六月三十日止六個月 二零二四年 千港元 (未經審核)
收益	3	205,763	214,955
物業管理費用		(4,616)	(4,842)
物業營運支出		(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	5	(3,652)	(3,543)
投資物業之公平值變動		(198,934)	(165,177)
淨融資成本	6	(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	7	(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）	8	(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	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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%，而泓富資產管理有限公司（「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）其差額 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派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

		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)
	附註		
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	13	9,353,000	9,547,000
衍生金融工具		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		4,593	12,245
貿易及其他應收款項	9	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		12,972	2,160
銀行借貸	11	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		6,855	205
貿易及其他應付款項	10	168,043	175,282
應付關聯公司款項		4,771	5,474
銀行借貸	11	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）	12	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）	14	4.11	4.31

附註

(1) 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。

(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。

簡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」，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由證券及期貨事務監察委員會所發出之《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。

(3) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(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

(4) 分部資料

於二零二五年六月三十日，泓富產業信託擁有七項（二零二四年十二月三十一日：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。

截至二零二五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	45,771	28,524	15,598	31,466	19,939	17,037	7,820	166,155
租金相關收入	14,846	9,099	3,023	5,104	4,030	2,219	1,287	39,608
香港分部收益	60,617	37,623	18,621	36,570	23,969	19,256	9,107	205,763
分部溢利	46,710	28,259	13,780	27,541	15,896	14,226	6,663	153,075
其他收入								2,066
管理人費用								(23,336)
信託及其他支出								(3,652)
投資物業之公平值變動								(198,934)
淨融資成本								(83,287)
未計稅項及與基金單位持有人交易的虧損								(154,068)

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)

(5) 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

(6) 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

(7) 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。

(8) 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。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。

(9) 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

(10) 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
	<u>168,043</u>	<u>175,282</u>

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
	<u>2,605</u>	<u>2,659</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。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)。

(11) 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	2,400,000	2,400,000
銀行融資籌辦費用	(12,115)	(16,729)
	2,387,885	2,383,271
無抵押循環貸款	20,000	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

(12) 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

(13) 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

- (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。
- (15) 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），而本集團之資產總值減流動負債為 8,173,429,000 港元（二零二四年十二月三十一日：8,393,695,000 港元）。
- (16) 業績已由信託基金管理人及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。

香港，二零二五年八月十五日

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）、馬勵志先生及沈晉初先生；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、黃桂林先生及吳秀濤女士。