

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



置富產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可的集體投資計劃)  
(股份代號：778)

由置富資產管理有限公司管理

## 截至 2025 年 12 月 31 日止年度的末期業績公告 及分派權利之記錄日期

置富產業信託是一家於 2003 年 7 月 4 日訂立信託契約（經不時修訂、補充或以其他方式修改）（「信託契約」）所組成的房地產投資信託基金。置富產業信託於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

置富產業信託目前持有 17 個零售物業，當中包括 16 個香港私人住宅屋苑零售物業及 1 個新加坡社區零售物業。物業組合包括逾 300 萬平方呎零售空間及 2,793 個車位。該等零售物業分別為置富第一城、+WOO 嘉湖、馬鞍山廣場、都會駅、置富都會、麗港城商場、麗城薈、華都大道、映灣薈、銀禧薈、青怡薈、荃薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道、海韻大道及高文之星物業（Stars of Kovan Property）。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人（「管理人」））的董事會宣佈，置富產業信託截至 2025 年 12 月 31 日止年度（「報告年度」或「2025 年財政年度」）的經審核業績如下：

## 財務摘要

	截至 2025 年 12 月 31 日 止年度	截至 2024 年 12 月 31 日 止年度	百分比 變動
收益（百萬港元）	<b>1,682.4</b>	1,746.3	-3.7%
物業收入淨額（百萬港元）	<b>1,188.1</b>	1,253.3	-5.2%
可供分派予基金單位持有人之收益（百萬港元）	<b>722.9</b>	723.4	-0.1%
每基金單位分派（港仙）	<b>35.22</b>	35.59	-1.0%
成本對收益比率	<b>27.2%</b>	26.0%	+1.2%
	於 2025 年 12 月 31 日	於 2024 年 12 月 31 日	百分比 變動
物業估值（百萬港元）	<b>36,524</b>	38,056	-4.0%
每基金單位資產淨值（港元）	<b>12.22</b>	13.21	-7.5%
資產負債比率 <sup>1</sup>	<b>26.9%</b>	25.6%	+1.3%

附註：

1. 資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。

## 分派

置富產業信託的分派政策為有關財政期間不少於 90% 的經審核綜合除稅後年度純利（未計與基金單位持有人之交易）（以剔除因應信託契約而作出若干調整）。

## 財務回顧

2025 年，香港零售物業市場受到消費模式轉變及新經濟轉型的多重壓力，面臨不少挑戰。置富產業信託秉持審慎穩健的營運方針，專注於強化物業組合的韌性，同時積極適應行業的持續演變，以應對市場逆風。

報告年度內，置富產業信託錄得總收益 1,682.4 百萬港元（2024 年：1,746.3 百萬港元），按年減少 3.7%。總收益下降乃由於超級市場及地產代理的租金調升率錄得負增長所致。收益跌幅於 2025 年下半年有所擴大，由於過往期間的租金減幅於期內全面反映，加上多份主要超級市場租約集中在第三季內續租並涉及較大幅度減租所致。整體而言，代收費用收入、停車場收入及營業額租金有所增加，抵銷了基本租金的部分損失。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年增加 0.7% 至 457.5 百萬港元（2024 年：454.2 百萬港元）。物業營運開支增幅溫和，通過 2025 年下半年加強成本控制措施，有效部分抵銷了上半年 1.7% 的開支增幅。整體而言，由於薪金增加及服務合約價格上漲，物業管理開支有所上升；隨著期內簽訂租約較 2024 年為多，租賃佣金亦有所上升。另一方面，透過嚴謹的監控和管理，全年用電量下降 3.5%，使得水電費增幅控制在 0.6%。

綜上所述，報告年度內的物業收入淨額按年減少 5.2%至 1,188.1 百萬港元（2024 年：1,253.3 百萬港元），而成本對收益比率則為 27.2%（2024 年：26.0%）。

融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年減少 14.4%至 339.9 百萬港元（2024 年：396.9 百萬港元），主要由於短期香港銀行同業拆息回落所致。然而，為維持 50%的對沖水平，以較高固定利率訂立的新利率掉期合約（「利率掉期合約」）所產生的成本，抵銷了部分前述利息節省。2025 年 5 月至 8 月中旬，港元流動性充裕，導致一個月香港銀行同業拆息顯著回落，期間更一度低於 1%；儘管隨後利率回升並趨於正常，但下半年平均一個月香港銀行同業拆息仍相對較低，帶動融資成本進一步下降。因此，報告年度的實際借貸成本降至 3.5%（2024 年：4.0%）。

於報告年度，可供分派之收益保持平穩，錄得 722.9 百萬港元（2024 年：723.4 百萬港元），主要因利息成本的減省抵銷了物業收入淨額的下跌。全年每基金單位分派按年下跌 1.0%至 35.22 港仙（2024 年：35.59 港仙），派息比率為 100%（2024 年：100%）。按基金單位於 2025 年 12 月 31 日之收市價 4.89 港元計算，2025 年全年每基金單位分派的分派收益率為 7.2%。

截至 2025 年 12 月 31 日止年度的末期每基金單位分派為 16.81 港仙，將於 2026 年 4 月 24 日支付予 2026 年 3 月 27 日名列置富產業信託基金單位持有人登記冊上的基金單位持有人。

## 資本管理

置富產業信託維持健全的資產負債表。於 2025 年 12 月 31 日，資產負債比率維持於 26.9%的穩健水平（2024 年：25.6%），而總負債佔總資產的百分比為 31.6%（2024 年：30.0%）。

於報告年度，置富產業信託積極管理利率風險及債務到期情況。若干利率掉期合約於 2025 年上半年到期，我們隨後已訂立新合約。於 2025 年 12 月 31 日，固定息率債務佔比為 50%（2024 年：55%），以平衡對風險的保障與對沖成本。此外，我們自六家主要銀行取得 2,500 百萬港元的可持續發展掛鈎貸款，為 2025 年 10 月到期的債務進行再融資，優化整體貸款到期年限。於 2025 年 12 月 31 日，已提取貸款融資總額為 9,901.9 百萬港元（2024 年：9,849.7 百萬港元）。

置富產業信託具有充裕資源，足以履行財務承諾及應付營運資金的需要。於 2025 年 12 月 31 日，可動用的流動資金為 668.7 百萬港元（2024 年：718.3 百萬港元），包括已承諾但未提取的融資額度 603.0 百萬港元（2024 年：621.7 百萬港元）及銀行存款 65.7 百萬港元（2024 年：96.6 百萬港元）。

於 2025 年 12 月 31 日，每基金單位資產淨值為 12.22 港元（2024 年：13.21 港元）。

## 物業組合估值

於 2025 年 12 月 31 日，置富產業信託的投資物業總值按年下跌 4.0%至 36,524 百萬港元（2024 年：38,056 百萬港元）。香港資產的平均資本化率維持不變，仍為 4.3%。

主要估值師仲量聯行採納了收入資本化法評估物業的價值，並以直接比較法對照引證。

## 物業組合摘要

於 2025 年 12 月 31 日，置富產業信託的物業組合由 16 個分佈於香港多個區域及 1 個於新加坡的零售物業組成，其中包括約 300 萬平方呎的零售樓面及 2,793 個車位。

物業	可出租總面積 (平方呎)	估值 (百萬港元)	出租率	車位數目
<b>香港物業組合</b>				
置富第一城	414,469	7,320	96.3%	653
+WOO 嘉湖	665,244	7,265	98.7%	622
馬鞍山廣場	310,084	5,148	99.1%	290
都會駅	180,822	3,314	98.7%	74
置富都會	332,168	2,319	84.5%	179
麗港城商場	163,203	2,212	96.0%	150
麗城薈	276,862	2,225	91.7%	329
華都大道	80,842	1,677	100%	73
映灣薈	63,018	1,126	100%	117
銀禧薈	170,616	908	100%	97
青怡薈	78,836	769	96.4%	27
荃薈	123,544	748	96.3%	67
城中薈	43,000	289	81.7%	不適用
凱帆薈	74,734	311	100%	35
麗都大道	9,836	190	100%	不適用
海韻大道	14,604	128	100%	不適用
<b>新加坡物業組合</b>				
高文之星物業 (Stars of Kovan Property)	22,638	575	100%	80
<b>合計／總平均值</b>	<b>3,024,520</b>	<b>36,524</b>	<b>95.8%</b>	<b>2,793</b>

## 業務回顧

2025年，香港宏觀經濟環境持續改善，實際本地生產總值錄得 3.5% 增長，市場信心逐步回升。資本市場回暖，新股集資額重登全球首位，多個主要股市指數亦錄得顯著升幅。在減息及人才湧入帶動需求下，住宅市場價量齊升。隨著訪港旅客人數增長 12%、宏觀經濟環境保持穩定及財富效應利好，消費信心逐步恢復。2025年零售業總銷貨價值錄得 1% 升幅，並自 5 月以來已連升八個月。

儘管整體零售銷售有明顯改善，但零售租金卻未見轉強，反映租戶普遍取態謹慎，並專注於調整營運，以應對香港經濟轉型帶來的挑戰。復甦程度亦未臻全面，有個別行業深受市民外遊及網購競爭加劇等因素所拖累。然而，其中較積極適應市場變化的零售商及營運商，已逐步受惠於消費信心回升與市場氣氛改善，有望提振其對業務增長的信心，為市場注入久違的樂觀情緒。

2025年，已簽訂租約總面積達 1.3 百萬平方呎，佔整體物業組合面積的 41.7%。租金調升率錄得負增長，其中超級市場租金經歷由疫情高位大幅回落至正常水平的過程，降幅尤為顯著。於報告年度，大部分超級市場的租金均作出了大幅下調，以確保經營成本的可控性及長期運營的可持續性。隨著再多兩份超級市場租約將於 2026 年內到期且預期租金將有所下調，相關負面影響料於 2026 年後逐步減退。另一方面，受惠於樓市穩步復甦，地產代理的租金下調幅度則較去年有所收窄。儘管在租金上作出一定取捨，我們憑藉積極靈活的租賃策略成功令續租率維持於 83% 的穩健水平，於 2025 年 12 月 31 日，物業組合的出租率達 95.8%，較去年的 95.0% 有所提升。

近期租賃市場氣氛有所改善，其中+WOO 嘉湖的出租率進一步攀升至 98.7%，創近十年新高。華都大道和麗港城商場均於 2025 年下半年完成資產增值措施，市場反應不俗，出租率分別升至 100% 及 96.0%。此等成果印證置富 Malls 的物業組合一直深得市場青睞，需求保持強韌。

## 策略性完善租戶組合

為了緊貼不斷演變的零售格局，我們積極優化租戶組合，著力加強餐飲、健康生活和體驗式業態，致力吸引和留住顧客。

餐飲方面，我們成功引入多個知名人氣品牌，鞏固了餐飲作為社區商場的核心吸引力。新進駐商戶涵蓋各類快餐與特色美食，包括主打優質酸種意式薄餅及冬用的「**Dough Bros**」、日本龍頭牛丼連鎖品牌「**食其家**」、日式一人涮涮鍋「**NabeGo**」、知名中式手工餃子連鎖店「**袁記雲餃**」，以及本地人氣食肆如「**尋福記**」、「**白咖喱公司**」與「**雲川米綫**」。飲品陣容亦擴展至「**瑞幸咖啡**」、「**萬波島嶼紅茶**」及「**手作功夫茶**」。

於報告年度，體驗式業態持續擴展，所佔用面積較去年增加 26%。期內新增三間健身中心，令旗下商場的健身中心總數增至七間。其中，城中薈引入區內首間全天候運作的「**24/7 Fitness**」，而+WOO 嘉湖則於原本由幼稚園及超級市場佔用的店面完成活化改裝後，引入「**24/7 Fitness**」與「**Anytime Fitness**」。高文之星物業亦迎來全新普拉提工作室。此外，我們積極拓展娛樂租戶組合，於+WOO 嘉湖引入旗艦夾公仔店「**Topsy**」、於置富都會引入「**Bula Bula**」，以及彈珠機遊戲中心。這些以健康生活與親子娛樂為重點的主力商戶，成功帶動置富 Malls 的人流，為商場注入更多活力。

## 具針對性推廣活動連繫顧客

具針對性的市場推廣活動仍然是強化顧客連繫及支持租戶業務的重要策略。於報告年度，我們推出四大節慶主題活動 - 農曆新年的「Mr. PA 拜年日記」、復活節的「Esther Bunny 春 Bun 紛郊遊樂」、暑假的「MUZIK TIGER 灘住放暑假」及聖誕節的「Plastic Thing 為食聖誕」，透過聯乘人氣 IP 角色、打造沉浸式佈置、結合禮品換領、幸運抽獎及現場舞台表演，為顧客締造難忘的節慶體驗，並保持了商場人流的穩定。此外，我們亦推出多項主題推廣與消費獎賞活動，以支援教育、餐飲及街市等行業的生意；而免費泊車及優惠券兌換等策略性措施，則在週末及假日有效刺激顧客到訪。

2025 年，置富 Malls 手機應用程式的使用量顯著增加，成功維繫顧客、支持租戶業績及維持商場活力氛圍，從而加強整體物業組合的韌性。其中，手機應用程式會員人數急增 40%，活躍用戶上升 21%，而登記消費額亦增加 12%。此外，電子禮券兌換量增長 14%，足見其有效推動顧客重覆到訪及消費。隨著持續優化手機應用程式功能，用戶可享專屬優惠、參與指定推廣活動，並輕鬆兌換獎賞，從而享受更個人化、更具吸引力的購物體驗。

配合社交媒體、數碼渠道及結合手機應用程式，置富 Malls 成功擴大推廣活動的覆蓋面、吸納更廣泛客群，即使在消費模式轉變的環境下，仍能維持穩定人流。以 2025 年為例，儘管同期外遊人次增加 13%，置富 Malls 的人流僅略微下跌 1.8%。

## 華都大道及麗港城商場的資產增值

2025 年，我們在華都大道及麗港城商場完成了兩項資產增值措施。

華都大道作為屯門最興旺的零售樞紐之一，提供各種日常必需品及便利服務，持續吸引周邊居民到訪。其耗資 9 百萬港元的資產增值措施於 2025 年 7 月竣工，透過重新設計大門入口、改善走廊照明及優化店舖指引，提升商場整體形象。這些優化提升了購物體驗，使華都大道於 2025 年 12 月 31 日的出租率達 100%。

麗港城商場耗資 32 百萬港元的資產增值措施於 2025 年 12 月竣工，在地庫重整逾 26,000 平方呎的間隔佈局，將超級市場面積縮減 34%，以擴大零售及餐飲組合。隨著我們將原超級市場騰出的店面成功租予三名新租戶，包括大型特色家品店、美容院及餐廳，麗港城商場的出租率已在年末時升至 96.0%。配合資產增值措施，我們同步優化麗港城一帶的商戶組合。麗港城商場在地下層新增了三間餐飲食肆，使餐飲組合佔比提升至 39%。此外，鄰近的城中薈亦新開設了一間 24/7 Fitness 健身中心，吸引更多訪客，並惠及附近一帶的其他租戶。

## 展望

展望未來，隨著經濟環境靠穩，香港零售業將在結構性轉型中穩步前行。近期中美貿易緊張局勢有所緩和，加上本港經濟持續復甦，正逐步改善經營環境。利率下行、人才和學生湧入帶動的人口增長、旅遊業回暖、以及股市和樓市氣氛轉趨活躍，均為市場注入正面動力。此等因素不僅有望提振本地消費，並為零售市場帶來新機遇，尤其體現在內地餐飲品牌、健康生活及體驗式營運商加速拓展本地市場的趨勢上。

管理人將繼續靈活應對，專注推進資產提升、審慎管理成本與資產負債表，以實現可持續的長期表現。透過善用數碼科技和持續優化營運，我們致力於維持資產組合活力，並適時把握發展機遇。

## 可持續發展

2025年，我們加速推動可持續發展步伐，將策略性優先事項轉化為可量化成果。為履行對「科學基礎減量目標倡議」的承諾，我們推進了多項措施，以減輕對環境的影響，同時提升旗下各商場的社區價值。主要成果包括：

- **營運升級與能源效率** — 我們持續投資 LED 照明、節能冷卻機組及扶手電梯，並透過建築管理及優化系統強化公用設施管理，進一步推動節能成效。與 2019 年基準相比，整體能源密度已下降 27%。
- **可再生能源應用** — 我們新增設 279 塊太陽能板，進一步擴大低碳基礎設施，使整個物業資產組合的太陽能板總數增至約 1,500 塊。這些太陽能板共產生了 377,019 千瓦時的可再生能源，按上網電價計劃估算，避免了約 154 公噸溫室氣體排放。
- **強化氣候適應能力** — 透過部署沙包、物聯網水位感測器及完善緊急應變程序，我們增強了面對極端天氣事件時的防護能力，從而減輕風險，將潛在損失降至最低。
- **完善食物廢棄物管理** — 我們於兩個商場增設智能廚餘預處理系統，並推行全面的廚餘回收，全年成功轉化 354.2 噸食物垃圾，避免了約 181 公噸溫室氣體排放。
- **推動可持續出行** — 我們的電動車充電站網絡已擴展至第八個商場，進一步支持向更潔淨的交通模式轉型。

我們一直秉承可持續發展的承諾，堅定履行負責任的商業實踐，屢獲業界認可。2025年，我們連續第五年於「全球房地產可持續標準」評估中榮獲最高五星評級，穩踞東亞區零售物業上市企業組別榜首。同時，我們亦連續第九年成為「恒生企業可持續發展基準指數」成份股。此外，我們榮獲香港上市公司商會聯同香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心頒發的「公司管治卓越獎」及「環境、社會及管治卓越評獎委員會嘉許獎」兩項殊榮。

## 僱員

置富產業信託由管理人管理而並無直接僱用任何員工。

## 發行新基金單位

於 2025 年 12 月 31 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 2,052,860,538 個基金單位。於報告年度內，合共 20,249,343 個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2025 年 1 月 10 日，5,738,085 個新基金單位已按每基金單位 4.012 港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的 80% 的基本費用約 23.0 百萬港元。
- 於 2025 年 4 月 3 日，5,452,948 個新基金單位已按每基金單位 4.131 港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的 80% 的基本費用約 22.5 百萬港元。
- 於 2025 年 7 月 4 日，4,601,840 個新基金單位已按每基金單位 4.847 港元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期間內應付予管理人的 80% 的基本費用約 22.3 百萬港元。
- 於 2025 年 10 月 10 日，4,456,470 個新基金單位已按每基金單位 5.059 元的價格（即信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2025 年 7 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日期間內應付予管理人的 80% 的基本費用約 22.5 百萬港元。

## 回購、出售或贖回基金單位

於報告年度內，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回基金單位。

## 企業管治

為建立及維持高水準企業管治的目標，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。管理人已採用一套合規手冊（「合規手冊」），當中載列主要程序、制度、措施及若干企業管治政策及程序，藉以監管置富產業信託之管理及營運及遵守適用香港法規及法律。

置富產業信託是一家在香港聯交所上市的房地產投資信託基金。置富產業信託及／或管理人須遵守在香港適用的法律、法規及規例，包括香港聯交所證券上市規則所載附錄 C1 所載之企業管治守則（「企業管治守則」）的強制披露要求及守則條文。

管理人確認，置富產業信託及管理人於整個報告年度一直遵守其合規手冊的重要規定，亦已接納適用於置富產業信託及／或管理人的企業管治守則所載的原則及指引。

## 分派權利之記錄日期

為釐定享有末期分派資格，記錄日期將為 2026 年 3 月 27 日（星期五）。為符合享有末期分派的資格，所有有關基金單位證書連同填妥的過戶表格必須於 2026 年 3 月 27 日（星期五）下午 4 時 30 分前送交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 1712-1716 號舖，以辦理過戶登記手續。有關分派將於 2026 年 4 月 24 日（星期五）支付基金單位持有人。

## 末期業績審閱

置富產業信託有關報告年度的末期業績已由管理人的審核委員會及披露委員會進行審閱，並於 2026 年 3 月 10 日獲董事會批准。

## 公眾持有量

據管理人所悉，於 2025 年 12 月 31 日，置富產業信託的已發行基金單位中有超過 25% 乃由公眾人士持有。

## 刊發 2025 年年度報告

置富產業信託 2025 年年度報告將於 2026 年 4 月 30 日或之前寄發予基金單位持有人（倘要求）及於香港聯交所及置富產業信託的網站發佈。

承董事會命  
置富資產管理有限公司  
（作為置富產業信託之管理人）  
行政總裁  
趙宇

香港，2026 年 3 月 10 日

於本公告日期，管理人董事包括主席兼獨立非執行董事徐勝來先生；非執行董事趙國雄博士、楊逸芝女士、馬勵志先生及沈晉初先生；執行董事趙宇女士；獨立非執行董事楊美安女士、高寶華女士及何艾文先生。

## 綜合損益及其他全面收入表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025 年 千港元	2024 年 千港元
收益	5	1,682,352	1,746,262
物業營運開支	6	(457,462)	(454,183)
<b>物業收入扣除管理人表現費用前淨額</b>		<b>1,224,890</b>	<b>1,292,079</b>
管理人表現費用		(36,753)	(38,773)
<b>物業收入淨額</b>		<b>1,188,137</b>	<b>1,253,306</b>
管理人基本費用		(111,839)	(116,190)
利息收入		202	357
信託開支		(6,483)	(7,051)
投資物業公平值變動	11	(1,602,084)	(1,011,039)
融資成本	7	(504,607)	(501,745)
<b>除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損</b>	<b>8</b>	<b>(1,036,674)</b>	<b>(382,362)</b>
所得稅開支	9	(120,538)	(136,613)
<b>年度虧損（未計與基金單位持有人之交易）</b>		<b>(1,157,212)</b>	<b>(518,975)</b>
向基金單位持有人分派		(722,916)	(723,430)
<b>年度虧損（計及與基金單位持有人之交易）</b>		<b>(1,880,128)</b>	<b>(1,242,405)</b>
其他全面收益：			
可重新分類至損益的項目：			
海外營運折算所產生之匯兌差額		(465)	106
<b>年度全面支出淨額</b>		<b>(1,880,593)</b>	<b>(1,242,299)</b>
每基金單位基本虧損（港仙）	10	(56.47)	(25.59)

## 分派表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025 年 千港元	2024 年 千港元
年度虧損（未計與基金單位持有人之交易）		(1,157,212)	(518,975)
<b>調整：</b>			
以基金單位計算已付/應付管理人基本費用		89,471	92,952
投資物業公平值變動		1,602,084	1,011,039
衍生金融工具公平值變動		164,711	104,825
非現金融資成本		28,721	23,094
遞延稅項		(4,859)	10,495
可供分派收入	(i)	<b>722,916</b>	<b>723,430</b>
<b>基金單位持有人的分派</b>			
中期分派		377,056	369,516
末期分派		345,860	353,914
		<b>722,916</b>	<b>723,430</b>
分派比率	(ii)	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>每基金單位分派（港仙）</b>			
每基金單位中期分派	(iii)	18.41	18.23
每基金單位末期分派	(iv)	16.81	17.36
		<b>35.22</b>	<b>35.59</b>

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策為每半年向基金單位持有人分派，有關財政期間不少於90%的綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易）（以剔除因應信託契約而作出若干調整）。
- (ii) 截至2025年12月31日止年度，分派予基金單位持有人金額為722.9百萬港元（2024：723.4百萬港元），派息比率佔置富產業信託截至2025年12月31日止年度可供分派收入722.9百萬港元（2024：723.4百萬港元）的100%（2024：100%）。
- (iii) 截至2025年6月30日止六個月每基金單位分派18.41港仙（截至2024年6月30日止六個月：18.23港仙）之計算乃根據中期分派377.1百萬港元（截至2024年6月30日止六個月：369.5百萬港元）除以2,048,404,068個基金單位（2024年6月30日：2,027,306,693個基金單位）計算，即於2025年6月30日已發行之2,043,802,228個基金單位（2024年6月30日：2,021,226,559個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2025年第二季度百分之八十之基本費用而向其發行之4,601,840個基金單位（2024年第二季度：6,080,134個基金單位作為全數基本費用）。中期分派已於2025年9月19日支付（2024中期分派：2024年9月17日）。

- (iv) 截至2025年12月31日止六個月每基金單位分派16.81港仙（截至2024年12月31日止六個月：17.36港仙）之計算乃根據末期分派345.9百萬港元（截至2024年12月31日止六個月：353.9百萬港元）除以2,057,378,795個基金單位（2024年12月31日：2,038,349,280個基金單位）計算，即於2025年12月31日之2,052,860,538個基金單位（2024年12月31日：2,032,611,195個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2025年第四季度百分之八十之基本費用而向其發行之4,518,257個基金單位（於2024年第四季度：5,738,085個基金單位作為全數基本費用）。末期分派將於2026年4月24日支付（2024末期分派：2025年4月25日）。

# 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025 年 千港元	2024 年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	36,523,608	38,055,878
衍生金融工具		40,750	204,635
<b>非流動資產總值</b>		<b>36,564,358</b>	<b>38,260,513</b>
<b>流動資產</b>			
衍生金融工具		28,592	6,946
貿易及其他應收款項	12	86,994	95,332
現金及現金等值物		65,738	96,646
<b>流動資產總值</b>		<b>181,324</b>	<b>198,924</b>
<b>資產總值</b>		<b>36,745,682</b>	<b>38,459,437</b>
<b>非流動負債</b>			
衍生金融工具		26,384	3,912
借貸	13	5,744,990	6,516,104
遞延稅項負債		692,924	697,783
<b>非流動負債總額</b>		<b>6,464,298</b>	<b>7,217,799</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	657,508	650,860
借貸	13	4,115,812	3,295,941
應付分派		345,860	353,914
稅項撥備		22,573	10,170
<b>流動負債總額</b>		<b>5,141,753</b>	<b>4,310,885</b>
<b>負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值）</b>		<b>11,606,051</b>	<b>11,528,684</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>25,139,631</b>	<b>26,930,753</b>
<b>已發行及將發行基金單位（千個）</b>	15	<b>2,057,379</b>	<b>2,038,349</b>
<b>基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元）</b>	16	<b>12.22</b>	<b>13.21</b>

## 附註

### (1) 一般資料

置富產業信託是一家根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可的集體投資計劃及於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。置富產業信託受香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）及由置富資產管理有限公司（「管理人」）與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）訂立的信託契約規管。

置富產業信託的主要活動為投資控股，而其附屬公司（連同置富產業信託統稱為「本集團」）的主要活動則包括擁有及投資零售商場，主要目的是為基金單位持有人提供穩定分派及長遠來說達到提升每基金單位資產淨值的目的。

### (2) 編製基準

綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

綜合財務報表乃按照由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則，及根據香港聯交所證券上市規則，信託契約的有關條文及證監會之房地產投資信託基金守則所載之相關披露規定編製。

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

管理人認為，考慮到投資物業公平值可獲得額外融資之空間、本集團之內部財務資源及現時可動用之未提取的銀行融資，本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要。因此，綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

### (3) 主要會計政策

除應用國際會計準則理事會所發出新訂及經修訂國際財務報告準則所引致會計政策的改變外，截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團編製截至2024年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

#### **本年度強制生效之國際財務報告準則 (修訂本)**

於本年度，本集團首次應用於2025年1月1日或之後開始之年度期間由國際會計準則委員會頒佈強制生效之國際財務報告準則（修訂本）編製綜合財務報表。

國際會計準則第21號(修訂本)

缺乏可兌換性

於本年度應用之國際財務報告準則（修訂本），並無對本年度及之前年度之綜合財務報表所載呈報金額及／或披露，對本集團之財務表現及狀況造成任何重大影響。

## 已頒佈惟尚未生效的新國際財務報告準則

本集團並無提早應用以下已頒佈且與本集團營運直接相關但尚未生效的新國際財務報告準則：

國際會計準則第9號及國際會計準則第7號(修訂本)	金融工具之分類與衡量之修正
國際會計準則第18號	財務報表列報和披露 <sup>1</sup>

<sup>1</sup>於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup>於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

管理人預期以上尚未生效的經修訂之國際財務報告準則於生效時不會對本集團的綜合財務報表造成任何重大影響。

### (4) 分部報告

確認經營分部必須依從本集團個別實體的內部報告作為基準；該等內部報告乃定期由主要營運決策者，即管理人審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2025年12月31日，本集團分別擁有16項（2024年：16項）位於香港及1項（2024年：1項）位於新加坡的物業。管理人乃根據每項物業（組成一個經營分部）的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。此外，它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

截至2025年12月31日止年度，香港投資物業租戶應佔收益為1,661.9百萬港元（2024年：1,725.5百萬港元），新加坡投資物業租戶應佔收益為 20.5百萬港元（2024年：20.8百萬港元）。於2025年12月31日，35,949.0百萬港元（2024年：37,513.0百萬港元）的投資物業位於香港，574.6百萬港元（2024年：542.9百萬港元）位於新加坡。

### (5) 收益

	2025 年	2024 年
	千港元	千港元
經營租賃收益：		
固定	1,288,878	1,361,651
浮動	12,061	10,247
代收費用	254,711	245,350
停車場收益	123,245	122,799
其他收入	3,457	6,215
	<u>1,682,352</u>	<u>1,746,262</u>

(6) 物業營運開支	2025 年 千港元	2024 年 千港元
市場推廣及宣傳	14,568	14,746
物業管理開支	251,250	248,662
停車場營運開支	34,887	35,813
政府地租及差餉	16,749	15,144
租賃佣金及市場推廣服務費用	26,575	23,626
法律及其他專業費用	6,128	7,296
物業管理費	38,984	41,122
水電費	44,253	44,010
其他	24,068	23,764
	457,462	454,183
	457,462	454,183
(7) 融資成本	2025 年 千港元	2024 年 千港元
銀行借貸的利息開支	393,140	541,129
攤銷借貸手續費用	19,796	19,766
承諾費用	1,660	1,811
經利率掉期之實現收入	(74,700)	(165,786)
	339,896	396,920
衍生金融工具公平值變動	164,711	104,825
	504,607	501,745
	504,607	501,745
(8) 除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損		
除稅前及與基金單位持有人交易前之虧損乃經扣除以下項目後列賬：		
	2025 年 千港元	2024 年 千港元
外部核數師費用	2,890	3,132
內部審核師費用	450	450
信貸減值虧損	72	341
估值費用（支付予主要估值師）	520	520
	4,932	4,443
	4,932	4,443
(9) 所得稅開支	2025 年 千港元	2024 年 千港元
當期稅項：		
— 香港	123,991	126,138
— 過往年度（超額）/不足撥備	1,406	(20)
	125,397	126,118
遞延稅項		
— 本年度	(3,423)	10,535
— 過往年度超額撥備	(1,436)	(40)
	(4,859)	10,495
	120,538	136,613
	120,538	136,613

置富產業信託於香港的附屬公司截至2025年12月31日止年度須按16.5%（2024年：16.5%）的稅率繳交香港利得稅。置富產業信託於新加坡的附屬公司截至2025年12月31日止年度須按17%（2024年：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。

#### (10) 每基金單位虧損

截至2025年12月31日止年度每基金單位之基本虧損乃以年度虧損（未計與基金單位持有人的交易）1,157.2百萬港元除以年度已發行2,049,070,734個基金單位的加權平均數目計算。

截至2024年12月31日止年度每基金單位之基本虧損乃以年度虧損（未計與基金單位持有人的交易）519.0百萬港元除以年度已發行2,027,931,919個基金單位的加權平均數目計算。

由於於財政年間並無已發行的潛在基金單位或於財政年末可能導致發行潛在基金單位的已發行基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄虧損。

#### (11) 投資物業

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
<b>公平值</b>		
年初	38,055,878	38,997,280
年內:		
提升投資物業所產生的資本開支	38,084	85,039
投資物業公平值變動	(1,602,084)	(1,011,039)
外幣兌換調整	31,730	(15,402)
年末	<u>36,523,608</u>	<u>38,055,878</u>

#### (12) 貿易及其他應收款項

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
貿易應收款項	40,863	41,759
減:信貸減值虧損	(2,076)	(2,678)
	<u>38,787</u>	<u>39,081</u>
其他應收款項及預付款項		
抵押訂金	25,972	25,740
應收利息	10,382	19,248
其他應收款項	1,087	1,042
預付款項	10,766	10,221
	<u>48,207</u>	<u>56,251</u>
	<u>86,994</u>	<u>95,332</u>

以下為於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項(扣除信貸減值虧損)的賬齡分析：

	2025 年 千港元	2024 年 千港元
0 - 30 日	37,338	35,394
31 - 90 日	1,018	3,114
超過 90 日	431	573
	<u>38,787</u>	<u>39,081</u>
<b>(13) 借貸</b>		
	2025 年 千港元	2024 年 千港元
無抵押有期貸款	6,500,000	7,100,000
無抵押循環貸款	3,401,866	2,749,735
	<u>9,901,866</u>	<u>9,849,735</u>
減:未攤銷手續費用	(41,064)	(37,690)
	<u>9,860,802</u>	<u>9,812,045</u>
應償還賬面值：		
一年內	4,115,812	3,295,941
超過一年，但少於兩年	1,197,200	3,288,212
超過兩年，但少於五年	4,547,790	3,227,892
	<u>9,860,802</u>	<u>9,812,045</u>
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(4,115,812)	(3,295,941)
	<u>5,744,990</u>	<u>6,516,104</u>
<b>(14) 貿易及其他應付款項</b>		
	2025 年 千港元	2024 年 千港元
貿易應付款項		
租戶按金	421,247	422,712
預收租金	54,577	49,071
	<u>475,824</u>	<u>471,783</u>
其他應付款項及預提		
受託人費用	770	802
管理人表現費用	26,433	12,181
營運開支	150,114	162,165
應付利息	377	318
其他	3,990	3,611
	<u>181,684</u>	<u>179,077</u>
	<u>657,508</u>	<u>650,860</u>

貿易及其他應付款項包括於終止或取消經營租賃安排時向租戶退回的按金。租戶按金在終止及取消租賃協議後30日內退回給租戶。

按租期，於2025年12月31日租戶按金 257.8百萬港元（2024年: 243.0百萬港元）將於報告年度起計12個月後結算。

**(15) 已發行及將發行基金單位**

	基金單位數目	
	千個	千港元
於 2024 年 1 月 1 日餘額	2,014,670	8,717,238
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2024 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 期間的基本費用	17,941	69,931
於 2024 年 12 月 31 日已發行基金單位餘額	2,032,611	8,787,169
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2024 年 10 月 1 日至 12 月 31 日 期間的基本費用	5,738	23,021
於 2024 年 12 月 31 日餘額	2,038,349	8,810,190
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2025 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 期間的基本費用	14,512	67,377
於 2025 年 12 月 31 日已發行基金單位餘額	2,052,861	8,877,567
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於 2025 年 10 月 1 日至 12 月 31 日 期間的基本費用	4,518	22,094
於 2025 年 12 月 31 日餘額	2,057,379	8,899,661

**(16) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值**

每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值25,139.6百萬港元(2024年:26,930.8百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數2,057,378,795個(2024年:2,038,349,280個)計算,包括將發行作為支付管理人的基本費用之新基金單位。

**(17) 流動負債淨值及資產總值減流動負債**

於2025年12月31日,本集團的流動負債淨值(按流動負債減流動資產計算)為 4,960.4百萬港元(2024年:4,112.0百萬港元)。

於2025年12月31日,本集團的資產總值減流動負債為 31,603.9百萬港元(2024年:34,148.6百萬港元)。