

财务业绩

截至2025年6月30日止六个月

2025年8月5日

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**



与我们一起响应环保及无纸化
扫描二维码以查看我们的财务业绩

Presentation



中文版简报



Announcement



中文版公告



Fortune • Sustain

置 • 可持續



业绩概要

富貴無憂
客源如潮

置業有道

誠信為本

置富
Fortune

Malls

2025年上半年业绩总览

7.7% 年度化
分派收益率

按年 ▲ 2.1%
可分派收入
377.1百万港元

按年 ▲ 1.0%
中期每基金单位分派
18.41港仙

健康
资产负债表

26.2%
资产负债比率

50%
固定利率债务¹

争取稳定
资产表现

95.0%
出租率稳健¹

82%
高租户续租率

附注 | 1. 于2025年6月30日

2025年上半年财务摘要

融资成本大幅节省，抵销了物业收入净额的减幅

收益

(百万港元)

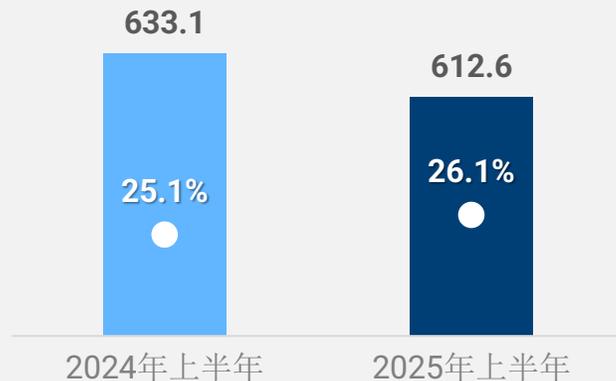


收益下降乃由于租金调升率录得负增长代收费用收入及停车场收益增加，以及整体平均出租率较2024年上半年上升抵销了部分租金减幅

物业收入净额

(百万港元)

● 成本对收益比率

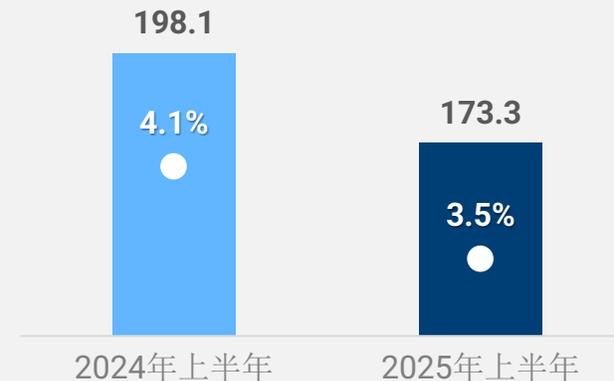


较高的薪金及市场推广费用增加致营运开支上升

融资成本¹

(百万港元)

● 实际借贷成本

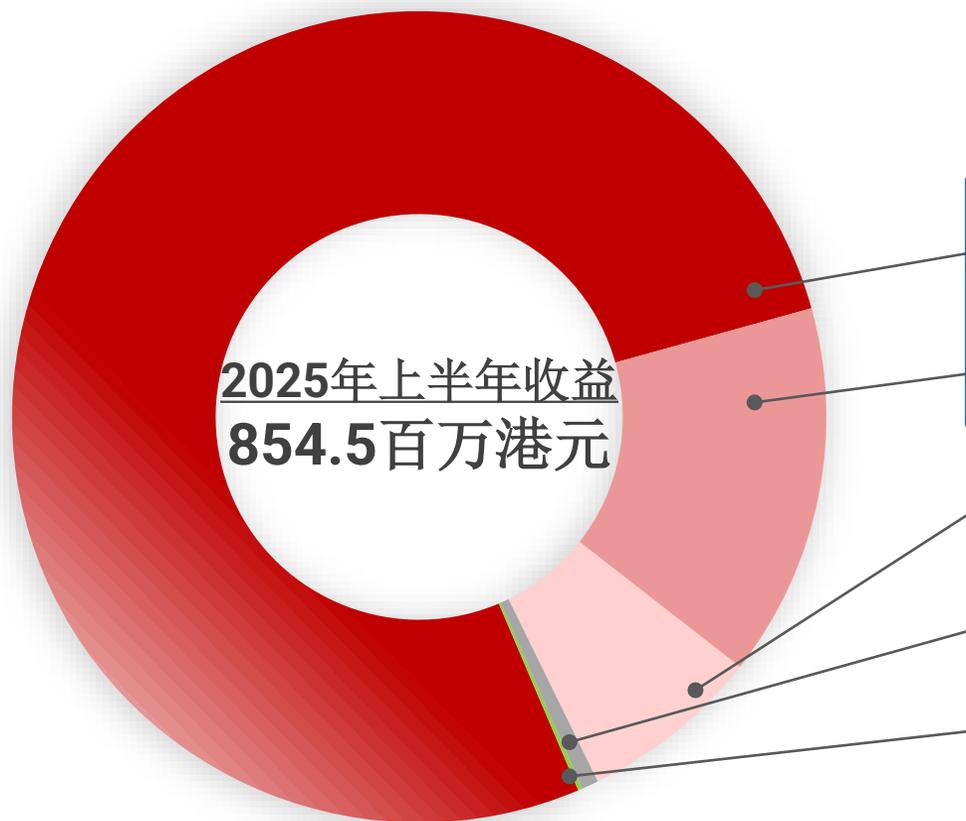


50%浮息贷款因香港银行同业拆息(HIBOR)在2025年第二季度大幅下降而节省了12.6%的利息

新订利率掉期合约以维持50%的固定利率对冲

附注：1. 融资成本不包括衍生金融工具公允价值变动

以基本租金为主 确保稳定的收益来源



超过90%的收益来自稳定来源

77.0% 基本租金¹: 658.5百万港元 ▼3.7%

14.9% 代收费用²: 127.2百万港元 ▲3.9%

7.3% 停车场收益: 61.6百万港元 ▲2.6%

0.7% 营业额租金: 5.7百万港元 ▲20.9%

0.1% 其他收入: 1.5百万港元 ▲99.1%

附注: 1. 包括许可收入及中庭收入。
2. 代收费用包括公用设施费用及管理费等

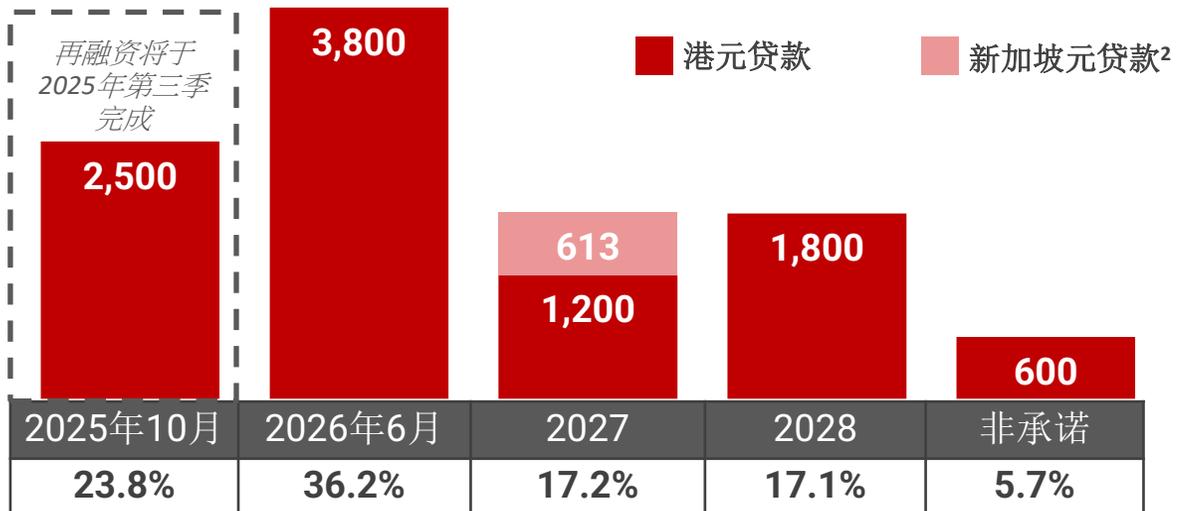


资本管理

审慎的债务管理

于2025年6月30日的债务到期情况（百万港元）

可用贷款融资总额**10,513**百万港元；已提取**9,840**百万港元



26.2%
资产负债比率

3.5%
实际借贷成本²

1.4年
平均债务到期

2.3年
平均掉期合约到期

3.2x
利息偿付比率

50%
利息成本对冲



62% 贷款³
与可持续发展表现挂钩



179亿港元
债务空间（上限50%）



100%
无抵押债务

附注:

1. 融资成本不包括衍生金融工具公平值变动
2. 获得1亿新币（相当于6.13亿港元）的贷款，为2022年收购「高文之星物业」提供资金
3. 可持续发展表现挂钩贷款总额为61亿港元，占总贷款62%

稳定的物业组合估值

物业组合总值

37,277百万港元

较2024年12月 ▼ 2.0%

香港物业组合

36,695百万港元

较2024年12月 ▼ 2.2%

新加坡物业

95百万新币

维持不变



每基金单位资产净值

12.67港元

较2024年12月 ▼ 4.1%



每平方呎 (G) 零售

11,516港元



每个停车位

783,000港元



零售物业资本化率

4.3%



于2022年9月完成
收购高文之星物业

附注 | 于2025年6月30日



物业组合表现

物业组合表现亮点

出租率

95.0%

于2025年6月30日



+W00嘉湖出租率攀升至97.1%，整体平均出租率较2024年上半年升0.9%

维持出租率仍为重点。城中荟在签订新大型租户后，出租率改善至81%

续租率

82%

2025年上半年



于2025年上半年新订约64.3万平方呎租约（占可出租面积21%）

因应市况调整租赁策略，以留住优质租户，并引入满足不断变化的市场需求的零售商及餐饮品牌

租金展望

审慎观望



随着物业市场温和复苏，地产代理的租金降幅有所收窄

超级市场受到北上和网购竞争的冲击，但亦带来空间重塑的机会

聚焦于日常消费品的策略

日常消费品零售行业



72%

按租金收入

加权平均租赁期



1.4 年

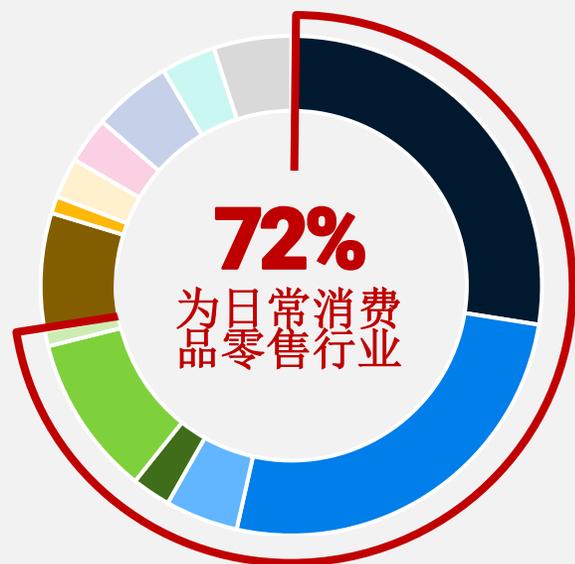
按租金收入

于2025年下半年到期的租约



62.9 万 平方呎 或 **25%** 租金

按总可出租面积

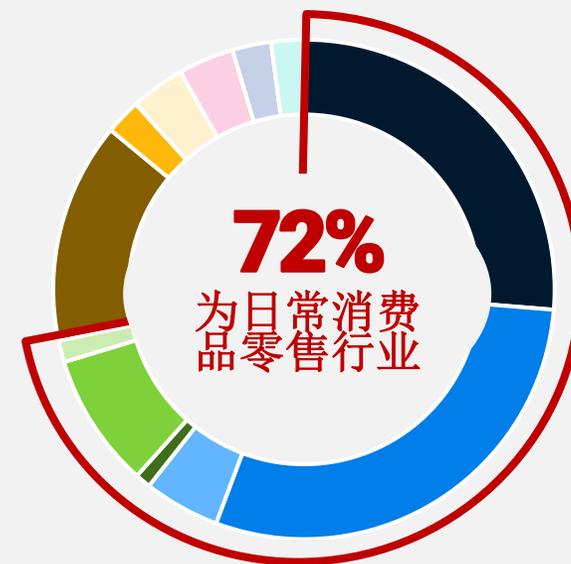


租户行业分布

(于2025年6月30日)

27.5%	服务及教育	26.3%
26.0%	餐饮	29.4%
4.7%	家居用品	4.9%
2.5%	社区服务	1.0%
10.4%	超级市场	8.7%
1.0%	街市	1.4%
7.6%	银行及房地产	14.3%
1.1%	电子产品及信息技术	2.3%
2.6%	服饰、鞋履	3.5%
3.0%	礼品、玩具、首饰	3.6%
5.1%	娱乐及运动品牌	2.5%
3.5%	其他	2.1%
5.0%	空置	-

按总租金收入



租户组合优化以满足不断变化的市场需求



餐饮惊喜

新店



拉面
@置富又一城

新店



福建风味
@置富都会

新店



快餐店
@都会駅



新店



日式涮涮锅
@置富又一城




健康与娱乐

扩张



健身中心
@+WOO嘉湖
& 城中荟

新店



健康养生
@+WOO嘉湖

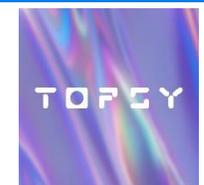
新店



夹公仔店
@置富都会



新店



夹公仔店
@+WOO嘉湖




服务与其他

扩张



便利店
@映湾荟

新店



美容院
@映湾荟

新店



教育
@马鞍山广场



新店



时装店
@+WOO嘉湖





针对性的市场推广

节庆活动带动人流及促进租户销售

农历新年



复活节 & 春季



主题活动和针对性宣传活动

主题商场活动



置富童乐日



电视剧宣传



针对性的推广活动和消费奖赏

鲜味第一城 食材大放送

2025.04.28 至 2025.05.11

9am-12nn (以顾客截止)

置富第一城·集

湿货摊位推广

免費泊車 FREE PARKING

換領時間：中午12時至晚上9時

換領地點：+WOO 嘉湖一期/二期 一樓顧客服務中心

免費泊車優惠

春日美食 日日當

換領日期：即日開始至換完即止

換領時間：中午12時至晚上8時

換領地點：置富第一城A2區地下顧客服務中心

即日消費 HK\$500 送 HK\$50 美食現金券

餐飲推广

晚市好戲賞

換領日期：即日開始至換完即止

換領時間：中午12時至晚上9時

換領地點：一期一樓顧客服務中心

消費滿 HK\$250 = 1張

戲票兌換

家用禮品 連環購物賞

日期：2025年4月26日起至換完即止

時間：中午12時至晚上8時

地點：置富第一城地下顧客服務中心

任何商舖不同商戶消費滿HK\$250

禮品兌換

現金券 連環購物賞

日期：2025年4月26日起至換完即止

時間：中午12時至晚上8時

地點：置富第一城地下顧客服務中心

消費滿HK\$250 消費滿HK\$400

優惠券兌換

在线互动提升顾客忠诚度



2025年上半年成绩

按年 ▲49%
新会员

按年 ▲20%
活跃会员

按年 ▲28%
兑换积分

置富Malls手机应用程序 提升顾客忠诚度

Fortune+ 奖赏计划



积极活跃于各大社交平台，搭配KOL 的宣传短片，成功获得大量曝光



力抗市场挑战 商场客流量保持稳定



- 2025年上半年客流量按年下跌1.5%，但在5月及6月渐见改善
- 多元化商户组合及有效的宣传推广缓解市场不利影响
- 香港居民更频繁地外游及来自内地电商龙头的加剧竞争持续带来挑战

華都大道
Waldorf Avenue



增值措施

华都大道完成资产增值措施



资本开支
9百万港元

动工日期
2025年2月

竣工日期
2025年7月

出租率
99.5% 2025年6月



引人入胜的入口



特色墙和更佳的店铺指引



现代化天花板和照明系统



资产增值措施可望如期竣工

丽港城商场—重新规划地库层



资本开支
32百万港元

工程动工
2025年2月

预计竣工
2025年第4季度

丽港城及周边拥有**12,000**户住户



- 约 26,000 平方呎的商铺间隔重整，将超市面积缩减 40%，并打造新的餐饮及零售商铺
- 将商场的餐饮比例提升至40%（按可出租面积）





展望及策略

展望及策略

市场动态



- 本地居民频繁外游及消费者行为转变仍是零售市场面对的主要挑战
- 政府积极加强香港作为国际枢纽的地位，推广旅游业及吸引人才，有助重振经济，并带来新动力和资金
- 较低的利率将有利于营商环境，并逐步增强市场信心

成本及资本管理



- 采取成本优化、营运效率提升措施及机器人解决方案，以缓解营运费用所带来的压力
- 50%贷款按香港银行同业拆息(HIBOR)定价，可受惠于HIBOR下降、未来利率下跌所致的利息节省
- 预计将完成对于2025年10月到期的25亿港元贷款的再融资

优化物业组合



- 因应市况采取灵活的租赁策略，以保持稳定的出租率、留住优质租户及确保收入来源稳定
- 积极审视市场趋势，优化租户组合并寻求机会重塑未获充分利用的空间
- 租户取态仍保守，对零售租金前景持审慎态度



可持续发展

安装于置富第一城的太阳能电池板

对可持续发展的坚定承诺

85%

的可出租总面积
已安装楼宇管理系统



100%

于香港的物业
获绿色建筑认证



8

置富Malls
设有电动车充电站



175小时

2025年上半年
社区活动参与时数



62%

可持续发展挂钩贷款



188公斤农产品

于2025年上半年
由Farm@Fortune种植和捐赠





附录

投资亮点

99亿港元

市值

373亿港元

物业组合估值

12.67港元

每基金单位
资产净值

72%收入

来自以日常必需品
为重心的租户行业

MSCI 指数

获纳入
全球小型股指数

最高五星评级

GRESB 评级



附注

1. 于2025年6月30日

可持续性方面成就亮点

五星评级

连续四年获
GRESB最高五星评级



香港首间房地产投资信托基金

获得科学基础目标倡议组织 (SBTi)
批核科学基础减碳目标



连续八年

获纳入恒生可持续发展
企业基准指数



AA-

连续两年获香港质量保证局
授予可持续发展评级



低风险

晨星企业ESG风险评级
评估



投资组合中的多个范畴获得BEAM PLUS绿色建筑环境评估认证

2个铂金 评级

综合评估计划的
最高评级



首个香港商场 翻新项目

获绿色建筑认证

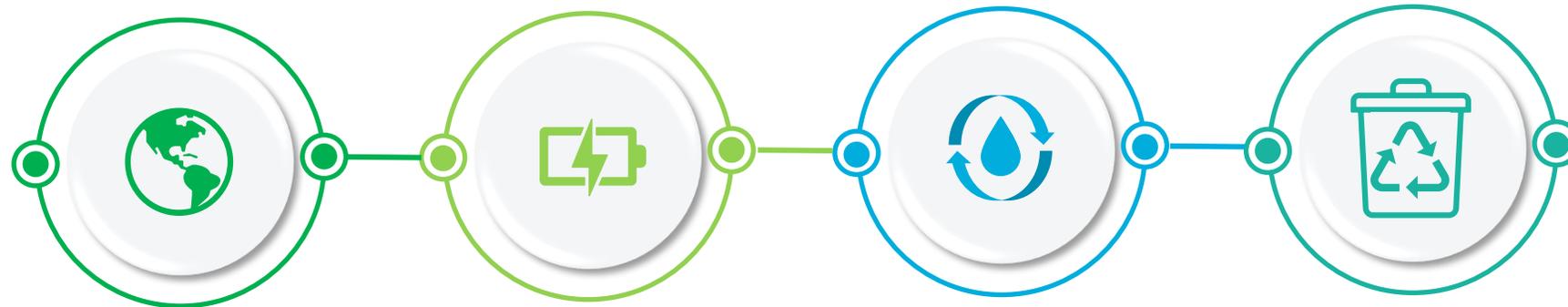


100%卓越

香港所有商场均获
绿色建筑认证
(管理范畴中
最高评级)



长期可持续发展目标



排放

能源

水

废物

目标
以2019年为基准

范围1及2
温室气体排放
减少46%
2030年

能源消耗
减少30%
2035年

用水量
减少10%
2035年

废物回收率
15%
2035年

进度
2024年底

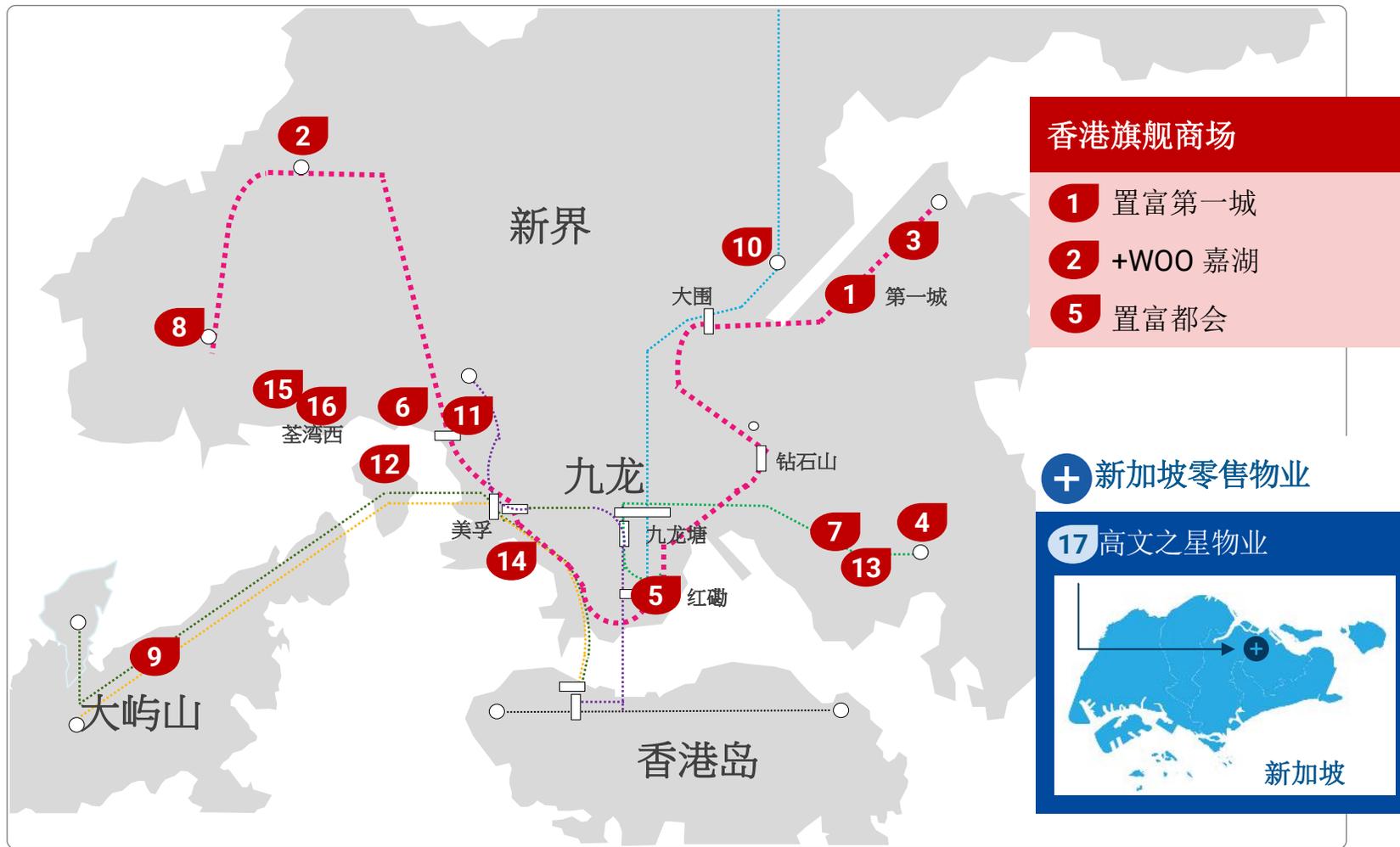
减少
41.3%

减少
15.7%

减少
19.2%

回收率
7.7%

以香港为核心的社区商场物业组合



17项资产

16 个香港社区商场
1 个新加坡近郊零售物业

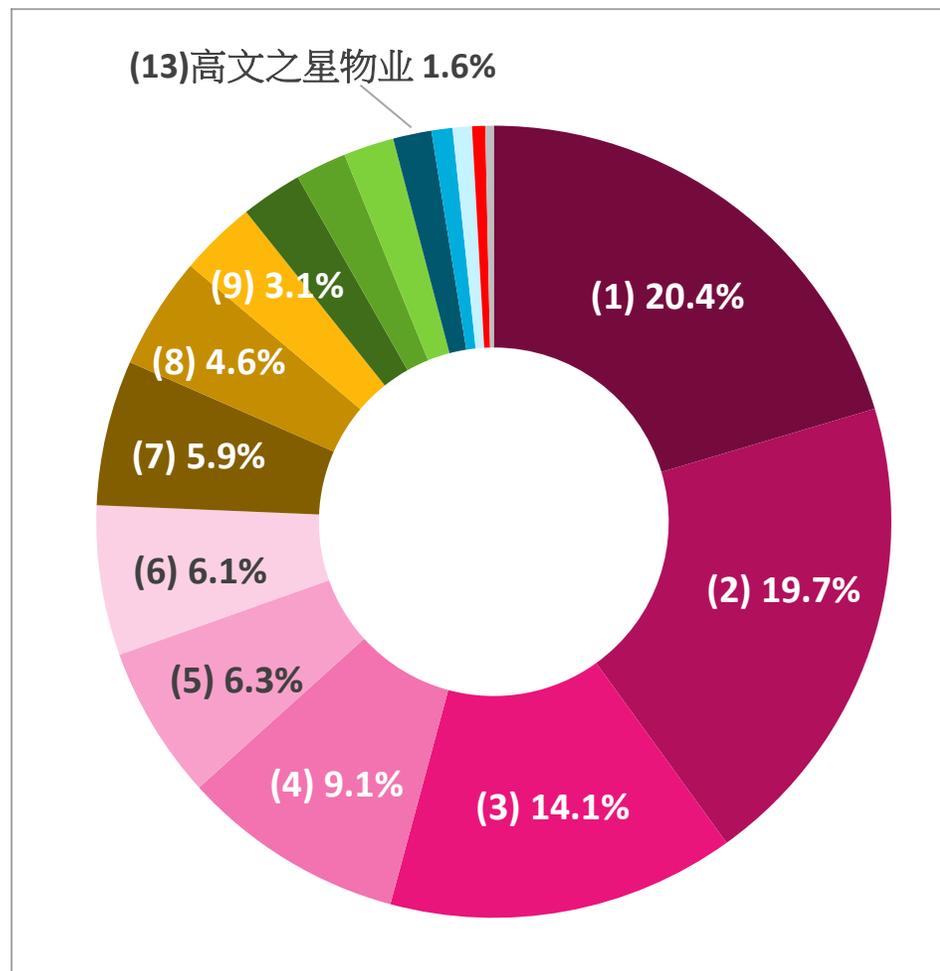
3百万平方呎

可出租总面积

2,793个

车位

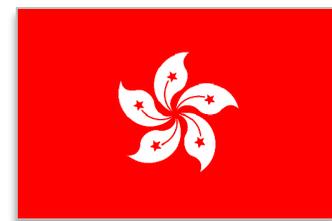
物业组合估值



物业组合估值 ¹ (百万港元)	
(1) 置富第一城	7,602
(2) +WOO 嘉湖	7,325
(3) 马鞍山广场	5,274
(4) 都会駅	3,393
(5) 置富都会	2,333
(6) 丽城荟	2,279
(7) 丽港城商场	2,212
(8) 华都大道	1,709
(9) 映湾荟	1,160
(10) 银禧荟	930
(11) 青怡荟	775
(12) 荃荟	766
(13) 高文之星物业²	582
(14) 凯帆荟	319
(15) 城中荟	292
(16) 丽都大道	198
(17) 海韵大道	128
物业组合合计	37,277

物业组合估值
37,277百万港元

香港
36,695百万港元



香港 98.4%

新加坡
95百万新币



新加坡 1.6%²

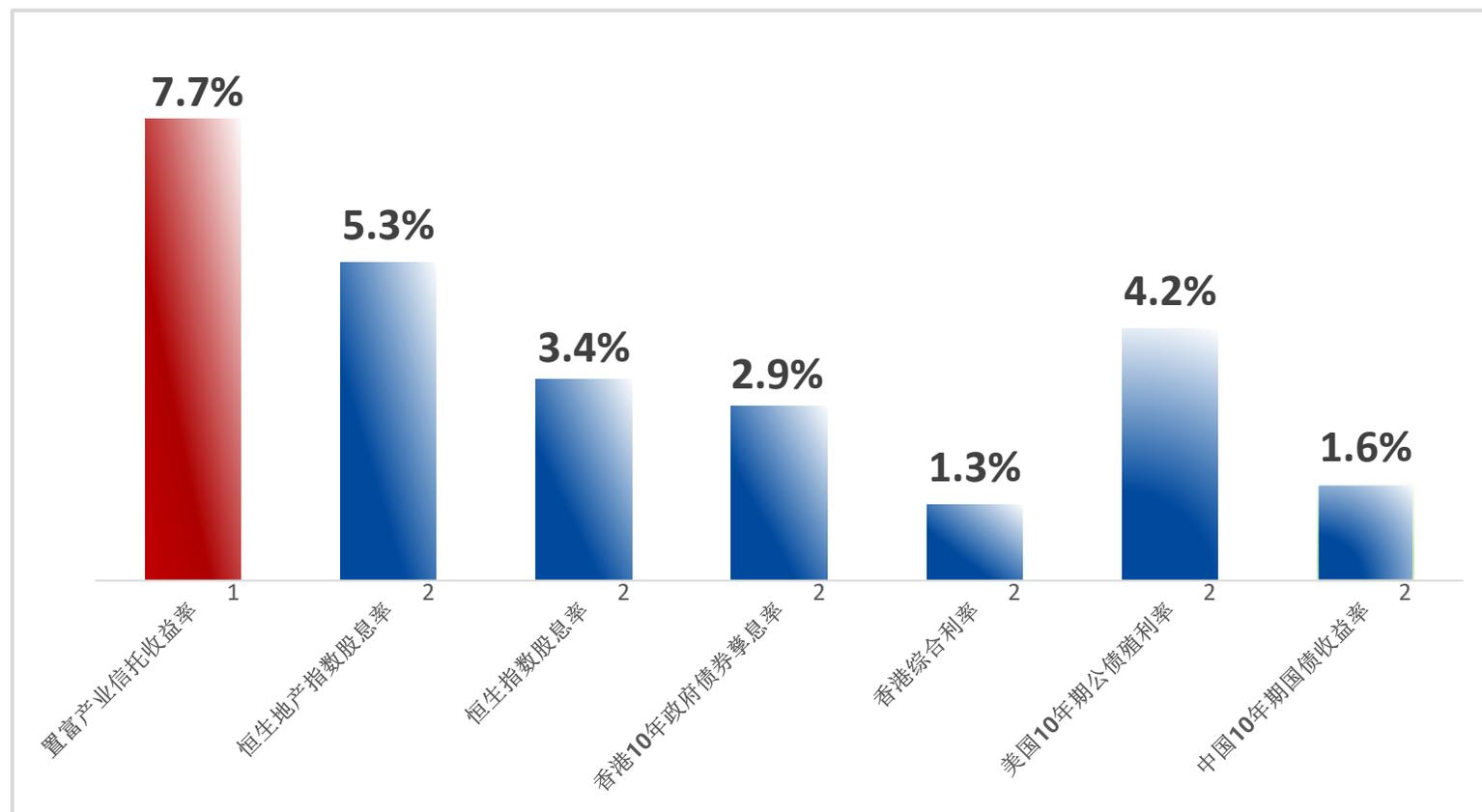
附注：
1. 于2025年6月30日，由仲量联行进行估值
2. 按估值95百万新币及6.13的汇率计算

稳定 物业组合 出租率

置富产业信托物业组合	可出租总面积 (平方呎)	出租率		
		2025.06.30	2024.12.31	2024.06.30
1. 置富第一城	414,469	97.0%	95.2%	97.1%
2. +WOO嘉湖	665,244	97.1%	94.7%	93.4%
3. 马鞍山广场	310,084	98.7%	98.2%	98.4%
4. 都会駅	180,822	98.0%	100.0%	100.0%
5. 丽城荟	276,862	89.9%	91.0%	96.4%
6. 丽港城商场	163,203	92.2%	97.5%	97.9%
7. 置富都会	332,168	84.6%	89.9%	87.1%
8. 华都大道	80,842	99.5%	99.5%	98.7%
9. 映湾荟	63,018	100.0%	98.6%	100.0%
10. 银禧荟	170,616	96.9%	96.8%	97.8%
11. 青怡荟	78,836	96.4%	96.9%	90.6%
12. 荃荟	123,544	96.7%	96.5%	79.7%
13. 凯帆荟	74,734	100.0%	100.0%	100.0%
14. 城中荟	43,000	80.6%	66.4%	94.2%
15. 丽都大道	9,836	100.0%	100.0%	100.0%
16. 海韵大道	14,604	100.0%	100.0%	100.0%
17. 高文之星物业	22,638	100.0%	100.0%	100.0%
物业组合合计	3,024,520	95.0%	95.0%	94.8%

资产类别具韧性 收益率吸引

收益率吸引 高达 7.7%



数据源 | 公司数据、恒生指数、香港金融管理局

附注: 1. 按基金单位于2025年6月30日的收市价 4.82港元计算
2. 于2025年6月30日

损益表

(2025上半年)

(百万港元)	2025 上半年	2024 上半年	按年%	2024 下半年	按半年%
收益	854.5	871.8	-2.0%	874.5	-2.3%
物业营运开支	(222.9)	(219.1)	+1.7%	(235.1)	-5.2%
管理人表现费用	(19.0)	(19.6)	-3.2%	(19.2)	-1.2%
物业收入净额	612.6	633.1	-3.2%	620.2	-1.2%
管理人基本费用	(56.0)	(58.1)	-3.6%	(58.1)	-3.5%
融资成本 ¹	(325.8)	(210.4)	+54.9%	(291.4)	+11.8%
投资物业公平值变动	(829.7)	(322.9)	N/A	(688.2)	N/A
其他 ²	(3.2)	(3.7)	-13.6%	(3.0)	+5.2%
除税前溢利	(602.1)	38.1	N/A	(420.4)	N/A
所得税开支	(51.3)	(74.5)	-31.2%	(62.2)	-17.5%
期间(亏损)/溢利	(653.4)	(36.4)	N/A	(482.6)	N/A
可供分派之收益	377.1	369.5	+2.1%	353.9	+6.5%
分派比率	100%	100%	-	100%	-
每基金单位分派 (港仙)	18.41	18.23	+1.0%	17.36	+6.0%

附注：1. 包括衍生金融工具公平值变动。
2. 包括利息收入及信托开支。

资产负债表

千港元	2025年 6月30日	2024年 12月31日
流动资产	196,662	198,924
非流动资产	37,341,414	38,260,513
资产总值	37,538,076	38,459,437
流动负债	7,603,687	4,310,885
非流动负债	3,989,830	7,217,799
负债总额	11,593,517	11,528,684
资产净值	25,944,559	26,930,753
已发行基金单位 ¹ （千个）	2,048,404	2,038,349

附注 | 1. 包括将于2025年7月发行的基金单位

资产负债比率
26.2%

物业组合估值
37,277百万港元

每基金单位
资产净值
12.67港元

分派详情

18.41港仙

截至2025年6月30日止六个月每基金单位分派



2025年8月20日（星期三）

除净日



2025年8月21日（星期四）

记录日期



2025年9月19日（星期五）

派发日

藉收购实现增长

资产组合20+年增长逾10倍

资产规模由首次公开招股时的33亿港元
增加至372亿港元



历来资产增值措施成效理想

物业 / 资产增值范围	竣工	资本开支 (港元)	投资回报率 ¹
都会駅 - 10,000平方呎	2023年第一季度	5.3百万	11%
+WOO嘉湖 第一期 - 200,000平方呎	2019年第三季	150百万	10.5%
丽城荟 - 126,000平方呎	2015年第四季	80百万	20.3%
马鞍山广场 - 59,000平方呎 (前身为超级市场)	2013年第四季	15百万	60%
置富第一城 - 27,000平方呎	2013年第三季	20百万	>25%
银禧荟 - 55,000平方呎	2013年第二季	15百万	>25%
置富第一城 - 200,000平方呎	2012年	100百万	>25%
置富第一城·乐荟 - 70,000平方呎	2010年	30百万	22%
马鞍山广场 - 50,000平方呎 (前身为中式酒楼)	2011年	12百万	73%
华都大道 - 41,000平方呎	2008年	16百万	87%

附注：1. 每年收益升幅除以所花费的资本开支



+WOO嘉湖资产增值措施 - 现代化的室内外设计



资本支出
300百万港元

竣工日期
2024年7月

出租率
97.1% 2025年6月

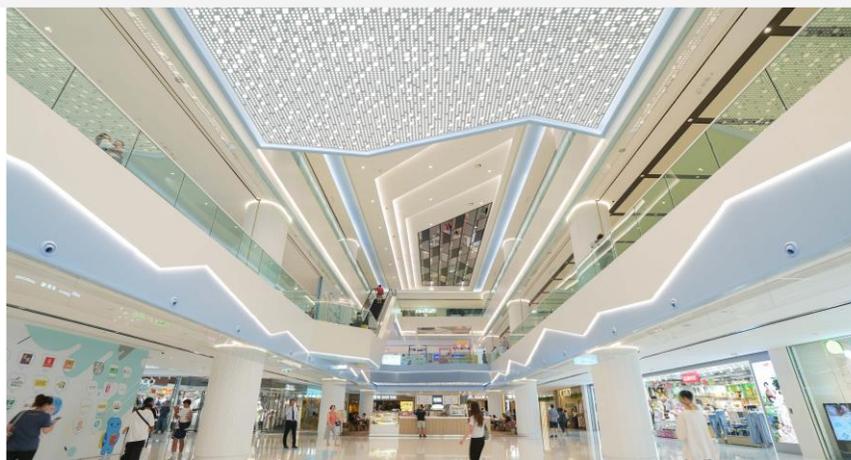
服务覆盖
27万 人口并持续增长中



优化天花板以减省中庭的能源消耗



LED屏幕及特色天花板设计



现代化室内装潢及改良商铺门面



翻新后的入口增设无障碍通道

+WOO嘉湖资产增值措施 - 设施配备升级



儿童游乐场，互动游戏和视觉效果区

共融设施



新商场指南及客户服务柜台



新无障碍通道



育嬰室



带数码显示屏的智能洗手间



免费过滤水机

都会駅的资产增值措施



资本支出
5.3百万港元

竣工
2023年1月

投资回报
11%

- 将一间占地 8,500 平方呎的空置幼儿园及两间相邻商铺，重新规划并打造成三个全新铺位，以应付新需求
- 引入新的餐饮及家居用品租户
- 采用更佳布局，以扩大并突出店面的展示效果



丽城荟第三期的资产增值措施



资本开支

80百万港元

竣工

2015年第四季

投资回报率

>20%

完成资产增值措施后租户组合更多元化



餐饮



玩具店



保健食品

置富第一城的资产增值措施



资本开支
150亿港元

竣工
2013年第三季度

投资回报率
>20%



香港经济 - 宏观环境

本地生产总值

按年实质增减率



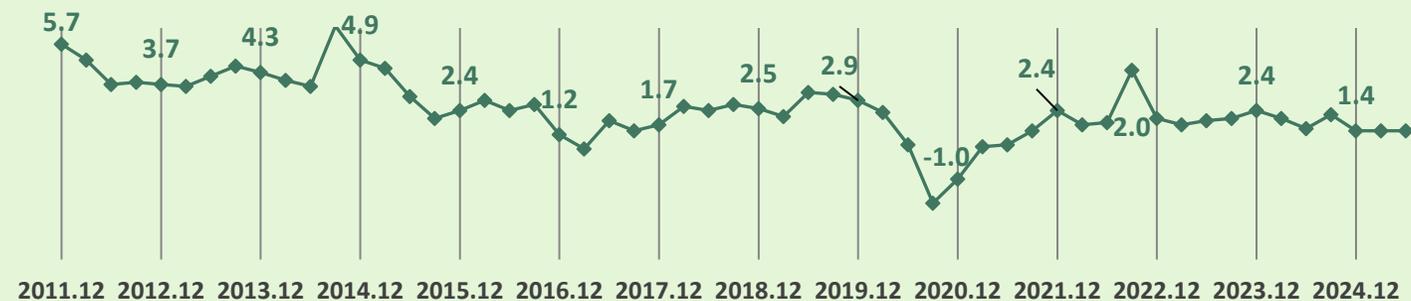
按年

+3.1%

本地生产总值
2025年第二季

整体综合消费 物价指数

按年变动百分率



按年

+1.4%

整体综合消费物价指数
2025年6月

失业率

经季节性调整百分率



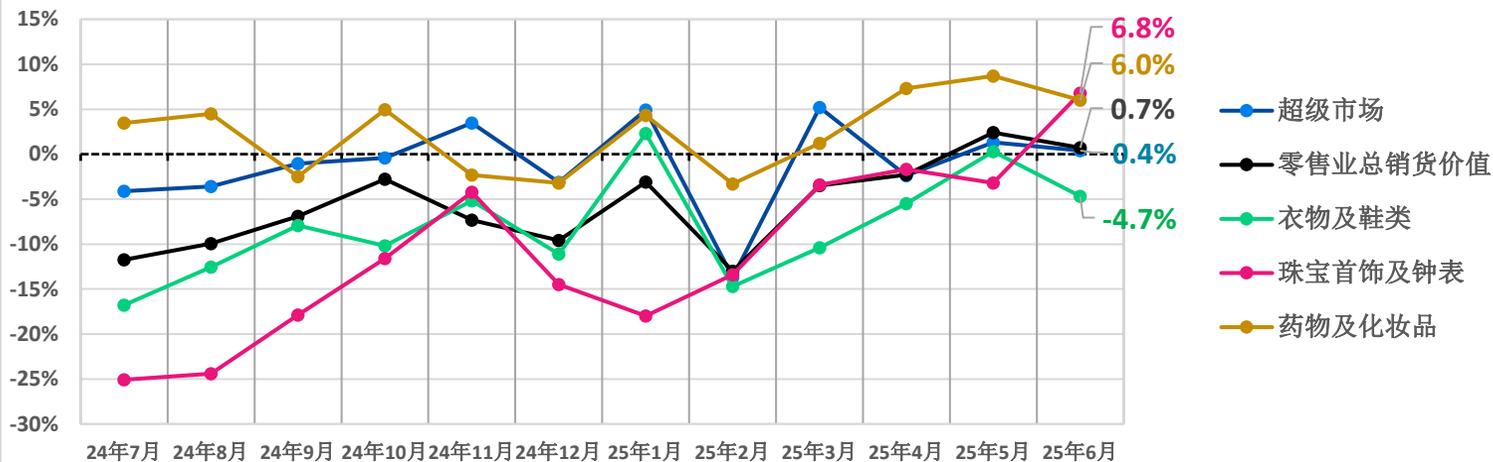
3.5%

失业率
2025年4月至6月

数据源: | 香港政府统计处

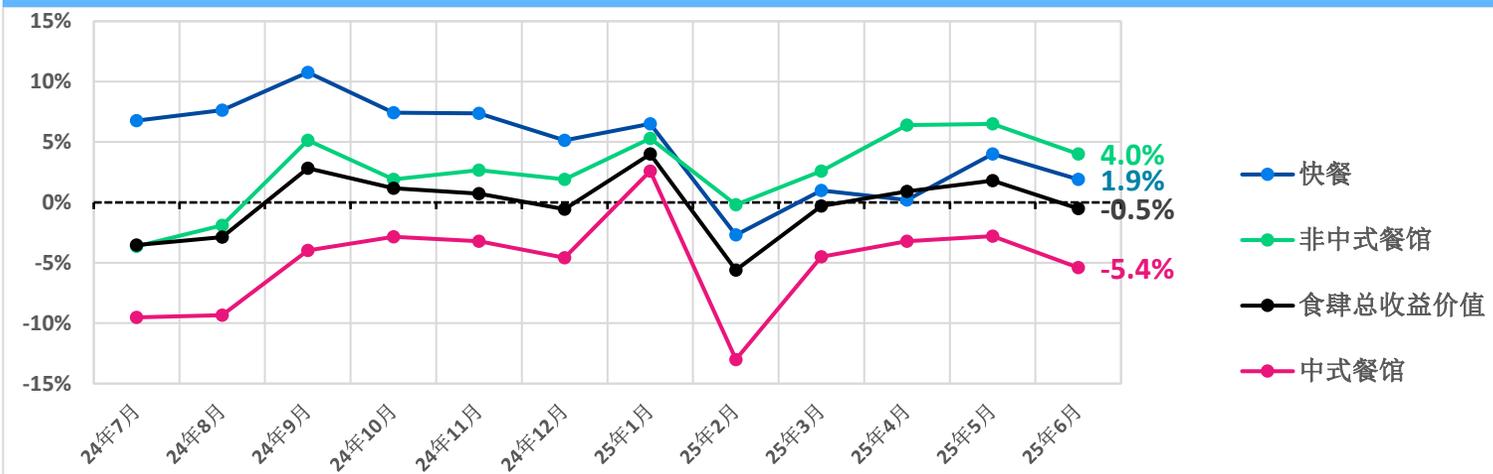
香港零售销货价值及食肆收益

零售业销货价值 (按年%)



- 受惠于低基数效应，零售业总销货价值在5月结束了14个月跌势，于5月及6月分别录得按年2.4%及0.7%增长。2025年上半年整体零售额按年下跌3.3%，**2025年6月达到2018年水平的80%**。
- 超级市场的销售保持稳定，于2025年上半年的销货价值按年下跌0.8%，显示尽管面临日益激烈的竞争，但仍具备韧性。
- 药物及化妆品于2025年上半年的销货价值按年增长3.8%，但仍较2018年水平低29.6%。
- 珠宝钟表于6月恢复增长、衣物及鞋类的销货价值按年跌幅则收窄至单位数字，于2025年6月分别回复至2018年水平的57.2%和65.9%。

食肆收益 (按年%)

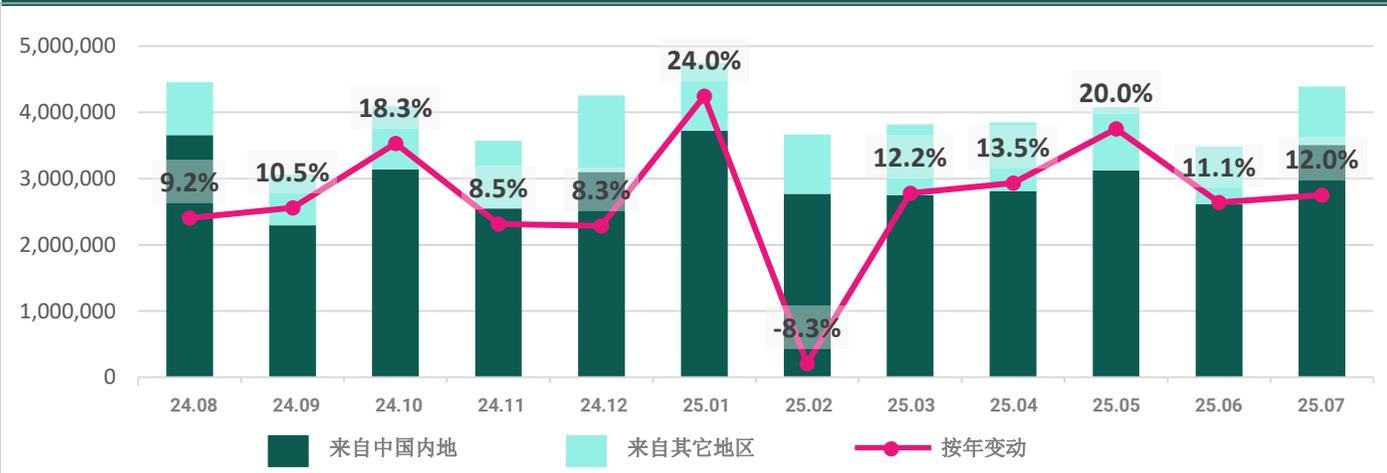


- 2025年上半年，食肆总收益按年上升0.1%，**2025年6月单月收益达到2018年6月的92.5%**。
- 非中式餐馆（按年增长4.0%）和快餐店（按年增长1.9%）的收益延续2024年第四季的增长趋势，表现优于中式餐馆（按年下跌4.4%）。
- 快餐店和非中式餐馆的收益均超越2018年水平，而中式餐馆的收益仍低于疫情前水平，于2025年6月仅达到2018年水平的74.1%。

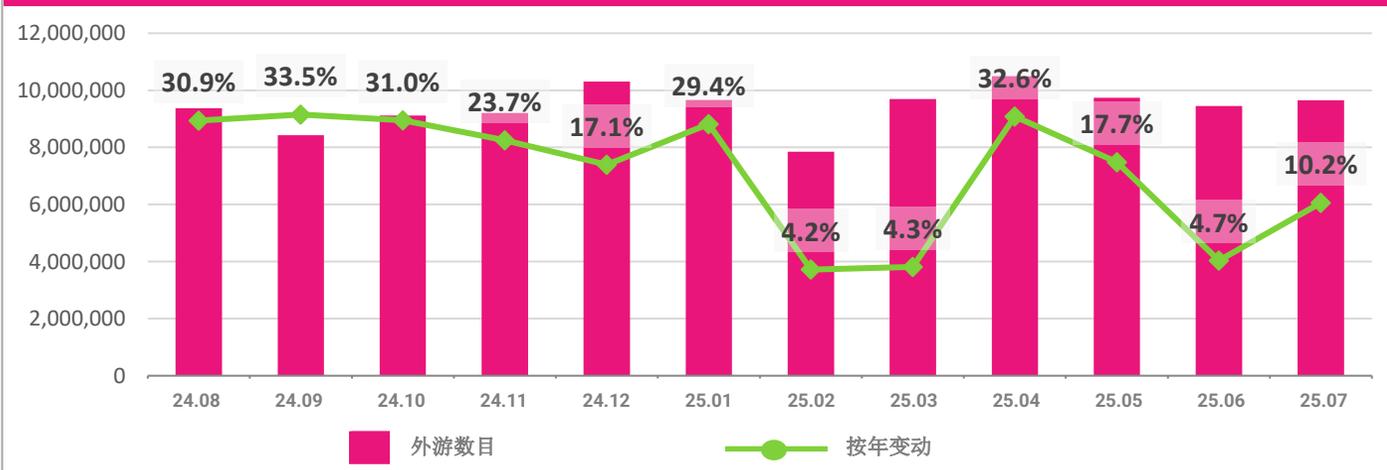
数据源：香港政府统计处

访港旅客及出境旅游

入境旅客人数



香港居民外游数目



- 2025年上半年，共有2,360万人次（即平均每月390万人次）访港，按年上升11.7%。当中75%来自中国内地。
- 2025年第二季度，访港旅客上升至每月380万人次(相比2024年第二季330万人次)，恢复到2018年水平的74.4%。
- 2025年7月，访港旅客按年及按月分别上升12.0%及26.1%至440万人次，恢复至2018年的80.4%。

- 2025年上半年，共有5,690万本地居民（即平均每月950万）离境，按年上升14.9%。
- 2025年第二季度，出境旅游人次达每月990万，较2018年增长26.4%。
- 2025年7月，本地居民外游数目按年及按月分别上升10.2及2.1%至960万人次，较2018年的水平上升23.8%。

数据源：香港特区政府入境事务处
香港旅游发展局旅游业信息网
政府统计处：香港统计月刊

新加坡 — 零售市场表现

**2025年
第二季按年
+4.3%**

本地生产总值
2025年第一季按年升4.1%

**2025年5月
按年
1.2%**

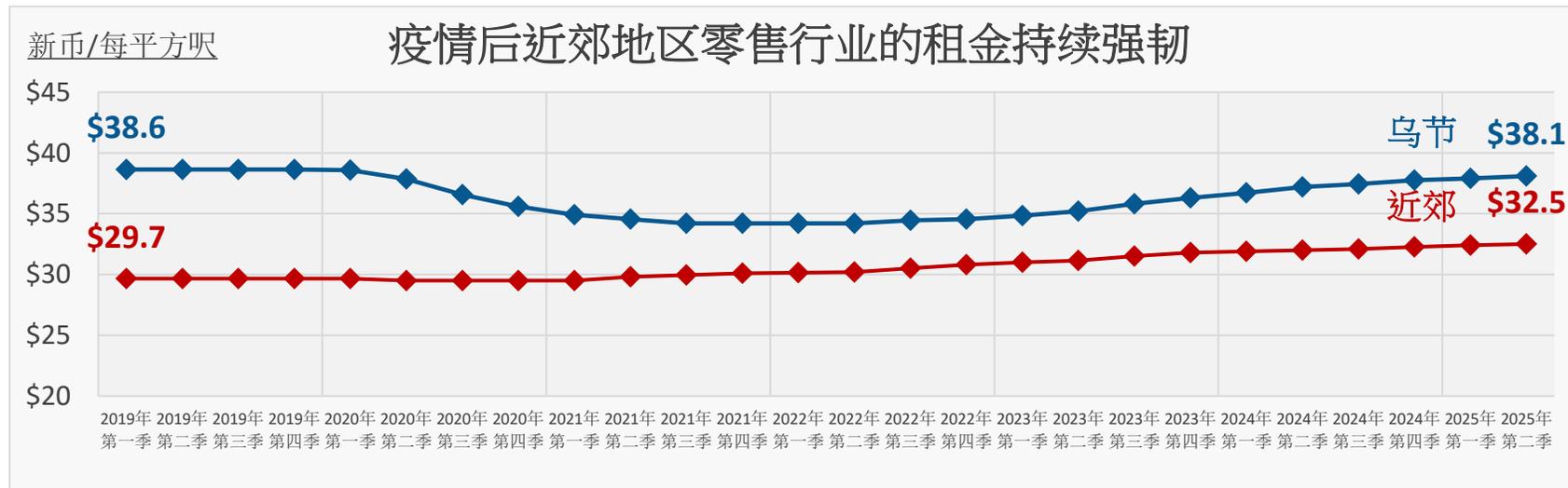
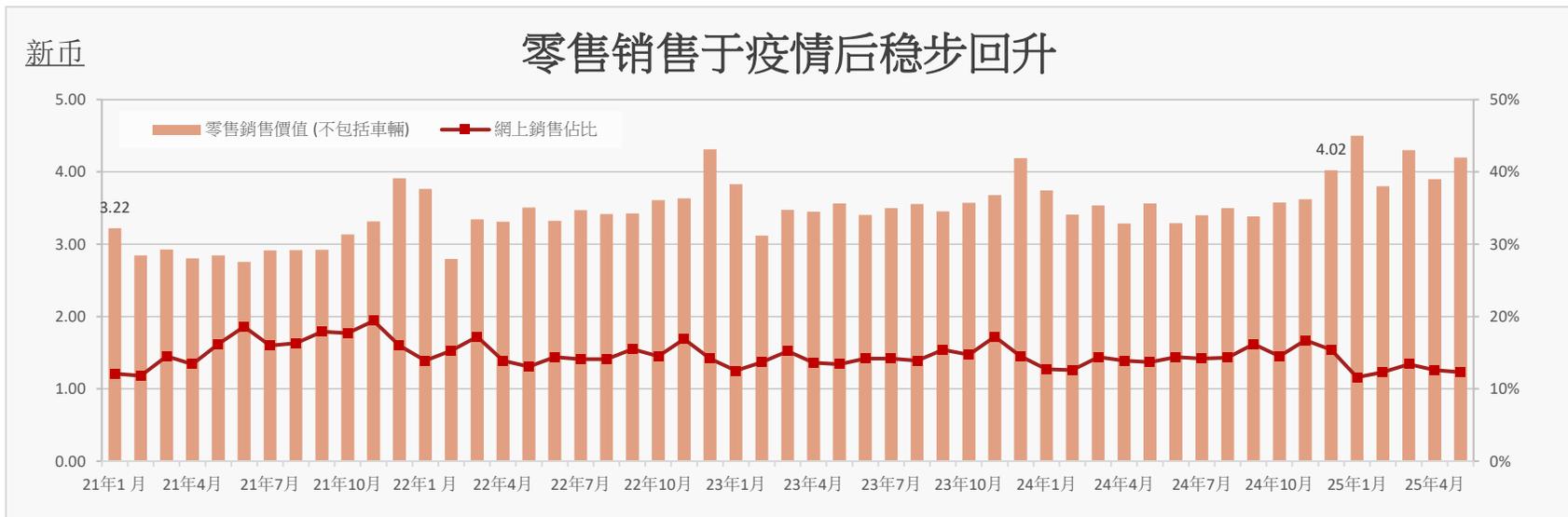
零售销售^{1,2}
2025年4月按年升0.2%

**2025年5月
12.3%**

网上销售²
2025年5月超级市场及相关行业占11.9%

**2025年
第二季按年
+1.6%**

近郊地区租金
近郊地区零售业的租金进一步上升



数据源: SingStat、新加坡贸易与工业部、世邦魏理仕新加坡

附注:

- 零售销售指数 (2017 = 100) 按当前价格计算 (每季度)
- 不包括车辆

免责声明（仅提供英文版）

This document has been prepared by ESR Asset Management (Fortune) Limited, in its capacity as the manager (“REIT Manager”) of Fortune Real Estate Investment Trust (“Fortune REIT”) solely for use at the presentation to analysts in relation to the announcement of the financial results of Fortune REIT and may not be copied, reproduced, published or redistributed without permission. Neither this document nor any copy of it may be taken or transmitted into or distributed, directly or indirectly, in the United States or to any U.S. person (within the meaning of Regulation S under the United States Securities Act of 1933, as amended). Neither this document nor any copy of it may be taken or transmitted into Canada or distributed or redistributed in Japan or to any resident thereof. The distribution of this document in other jurisdictions may be restricted by law and persons into whose possession this document comes should inform themselves about and observe, any such restrictions. By attending this presentation, you are agreeing to be bound by the foregoing restrictions and representing that you have understood and accepted the disclaimers set out herein. Any failure to comply with these restrictions may constitute a violation of applicable securities laws.

This document does not constitute an offer or invitation to purchase or subscribe for any units or related financial instruments of Fortune REIT in Hong Kong or in any other jurisdiction and no part of it shall form the basis of or be relied upon in connection with any contract, commitment or investment decision in relation thereto. No action has been taken or will be taken by the REIT Manager, Fortune REIT, any of their respective affiliates, directors, officers or employees, representatives or advisers, to register these materials as an offering document or otherwise to permit public distribution of this document.

The information contained in this document is not intended to provide, and you may not rely on this document as providing, a complete or comprehensive analysis

of the Fortune REIT’s financial or trading position or prospects. This document may contain forward looking statements. Investors are cautioned that the actual results may differ materially from those set forth in any forward looking statement herein. The past performance of Fortune REIT is not necessarily indicative of the future performance of Fortune REIT and nothing contained in this document is or shall be relied on, as a promise or forecast as to the future.

No representation or warranty as to the information contained in this document’s accuracy or completeness, or the reasonableness of any opinion expressed herein, or the reliability of any project or forecast contained herein, is made and no reliance should be placed on this document in making any business or investment decision. All opinions expressed herein are based on information available as of the date hereof and are subject to change without notice.

None of the REIT Manager, Fortune REIT, nor any of its respective officers, employees, agents, representatives and/or associates shall have any responsibility, liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss howsoever arising from, relating from or based upon any use of this document or its contents or reliance upon any opinion or statement contained herein or for any errors or omission of any kind or otherwise arising in connection with this document. The exclusion of liability provided herein shall protect the REIT Manager, Fortune REIT, its officers, employees, agents, representatives and/or associates in all circumstances. In addition, by attending this presentation, you agree to waive any and all claims for liability against the REIT Manager, Fortune REIT, its officers, employees, agents, representatives and/or associates in all circumstances.

联络我们

置富资产管理有限公司

赵宇
行政总裁
justina.chiu@esr.com

孔元真
副行政总裁
jenny.hung@esr.com

梅安安
投资者关系助理总监
maggie.mui@esr.com

www.fortunereit.com
www.fortunemalls.com.hk

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**



微信搜一搜

置富房托

