

財務業績

截至2025年6月30日止六個月

2025年8月5日

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**



與我們一起響應環保及無紙化
掃描二維碼以查看我們的財務業績

Presentation



中文版簡報



Announcement



中文版公告



Fortune • Sustain

置 • 可持續



富貴無憂
客源如潮

置業有道
誠信為本

置富 Malls
Fortune

業績概要

2025年上半年業績總覽

7.7% 年度化
分派收益率

按年 ▲2.1%
可分派收入
377.1百萬港元

按年 ▲1.0%
中期每基金單位分派
18.41港仙

健康
資產負債表

26.2%
資產負債比率

50%
固定利率債務¹

爭取穩定
資產表現

95.0%
出租率穩健¹

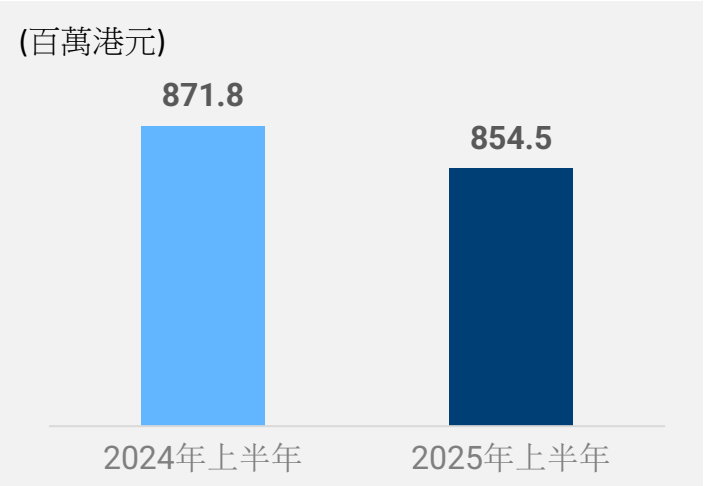
82%
高租戶續租率

附註 | 1. 於2025年6月30日

2025年上半年財務摘要

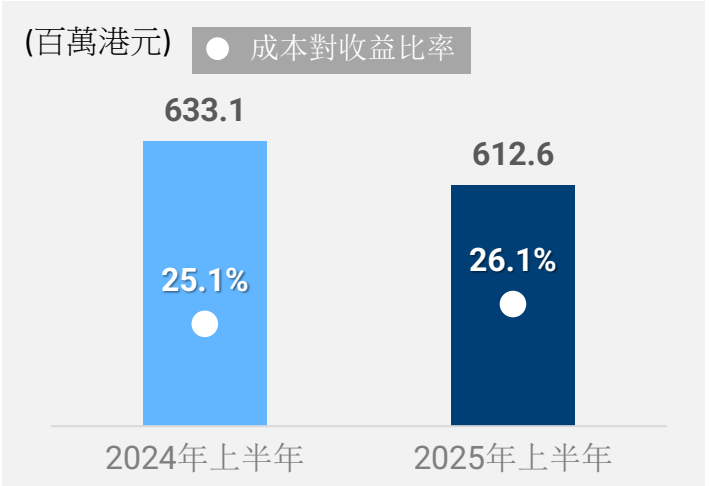
融資成本大幅節省，抵銷了物業收入淨額的減幅

收益



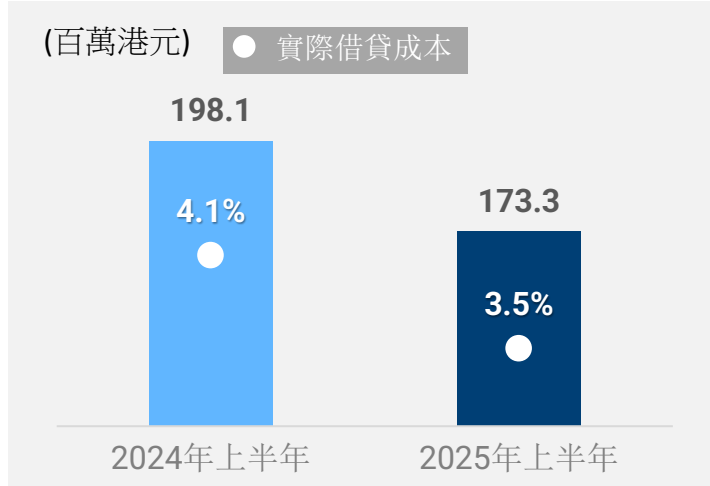
收益下降乃由於租金調升率錄得負增長
代收費用收入及停車場收益增加，以及
整體平均出租率較2024年上半年上升抵
銷了部分租金減幅

物業收入淨額



較高的薪金及市場推廣費用增加致營運
開支上升

融資成本¹

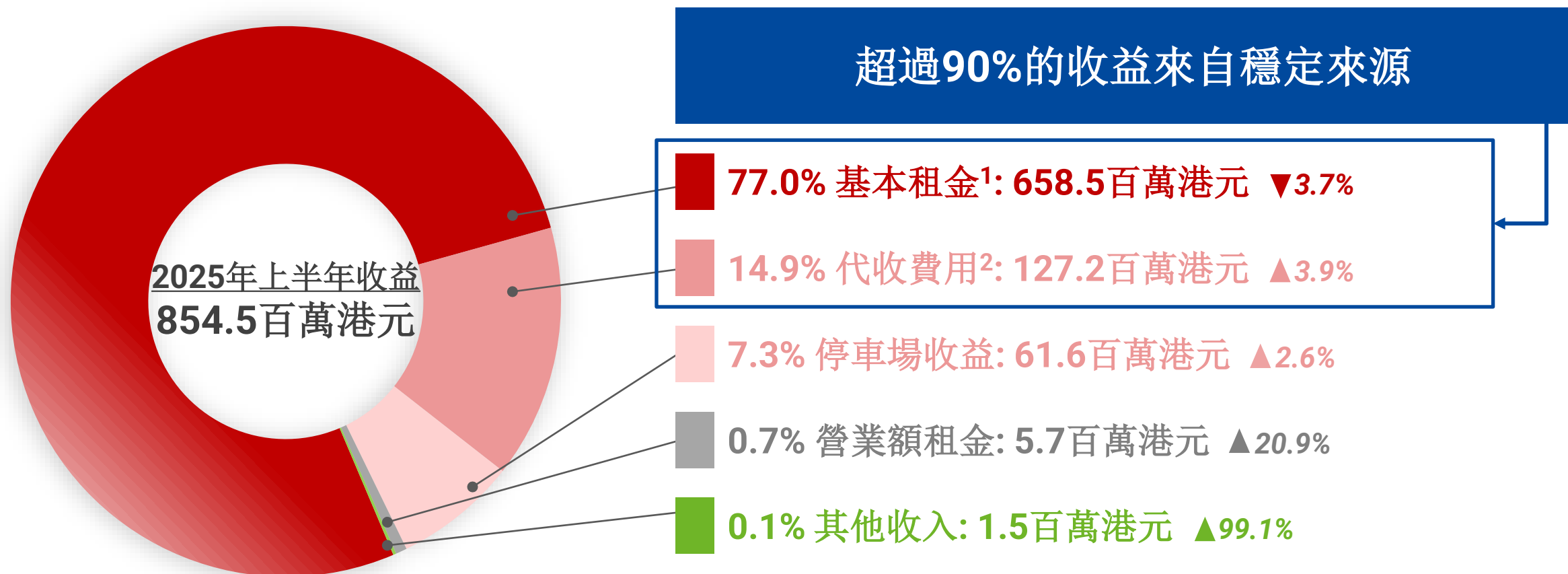


50%浮息貸款因香港銀行同業拆息
(HIBOR) 在2025年第二季度大幅下降而
節省了12.6%的利息

新訂利率掉期合約以維持50%的固定利率
對沖

附註 | 1. 融資成本不包括衍生金融工具公平值變動

以基本租金為主 確保穩定的收益來源



附註：1. 包括許可收入及中庭收入。
2. 代收費用包括公用設施費用及管理費等

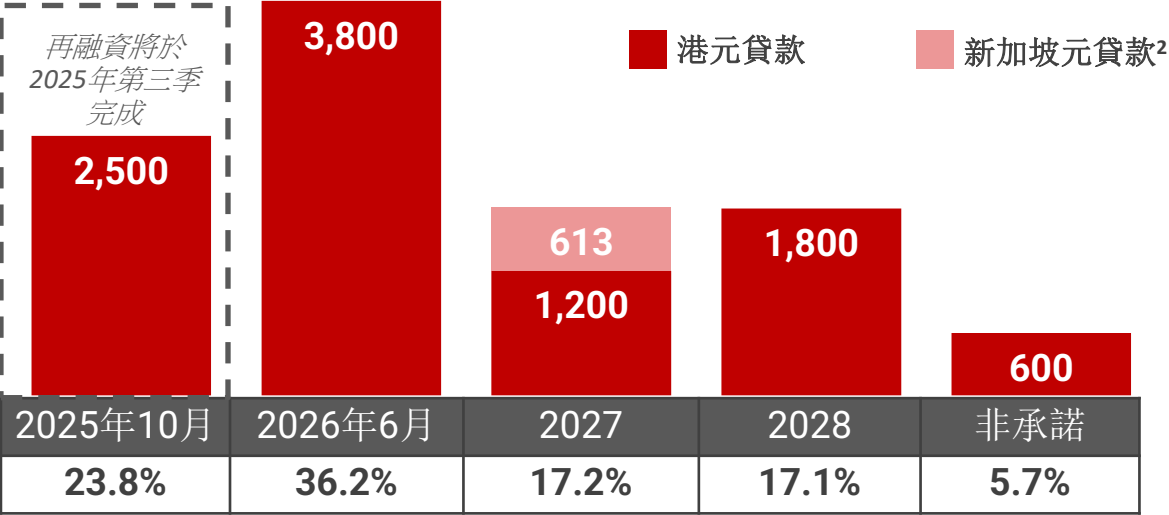


資本管理

審慎的債務管理

於2025年6月30日的債務到期情況（百萬港元）

可用貸款融資總額10,513百萬港元；已提取9,840百萬港元



26.2%
資產負債比率

3.5%
實際借貸成本²

1.4年
平均債務到期

2.3年
平均掉期合約到期

3.2x
利息償付比率

50%
利息成本對沖

 **62% 貸款³**
與可持續發展表現掛鉤

 **179億港元**
債務空間（上限50%）

 **100%**
無抵押債務

附註：1. 融資成本不包括衍生金融工具公平值變動
2. 獲得1億新幣（相當於6.13億港元）的貸款，為2022年收購「高文之星物業」提供資金
3. 可持續發展表現掛鉤貸款總額為61億港元，佔總貸款62%

穩定的物業組合估值

物業組合總值

37,277百萬港元

較2024年12月▼ 2.0%

香港物業組合

36,695百萬港元

較2024年12月▼ 2.2%

新加坡物業

95百萬新幣

維持不變



每基金單位資產淨值

12.67港元

較2024年12月▼ 4.1%



每平方呎 (G) 零售

11,516港元



每個停車位

783,000港元



零售物業資本化率

4.3%



於2022年9月完成
收購高文之星物業

附註 | 於2025年6月30日



物業組合表現

物業組合表現亮點

出租率

95.0%

於2025年6月30日



+WOO嘉湖出租率攀升至97.1%，整體平均出租率較2024年上半年升 0.9%

維持出租率仍為重點。城中薈在簽訂新大型租戶後，出租率改善至81%

續租率

82%

2025年上半年



於2025年上半年新訂約64.3萬平方呎租約（佔可出租面積21%）

因應市況調整租賃策略，以留住優質租戶，並引入滿足不斷變化的市場需求的零售商及餐飲品牌

租金展望

審慎觀望



隨著物業市場溫和復甦，地產代理的租金降幅有所收窄

超級市場受到北上和網購競爭的沖擊，但亦帶來空間重塑的機會

聚焦於日常消費品的策略

日常消費品零售行業



72%

按租金收入

加權平均租賃期



1.4 年

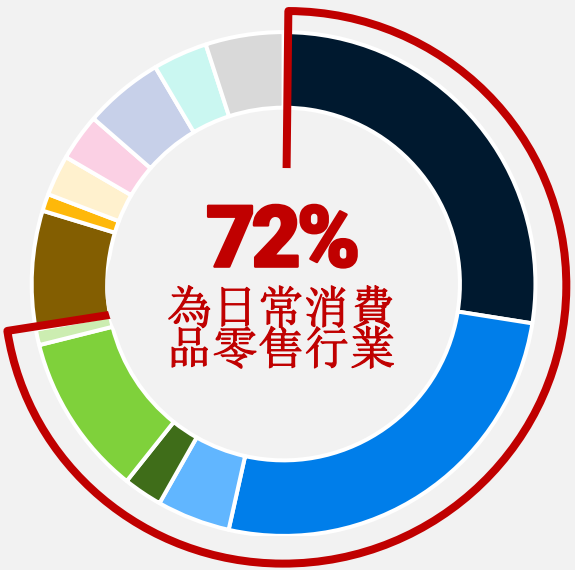
按租金收入

於2025年下半年到期的租約



62.9萬 平方呎 或 25% 租金

按總可出租面積

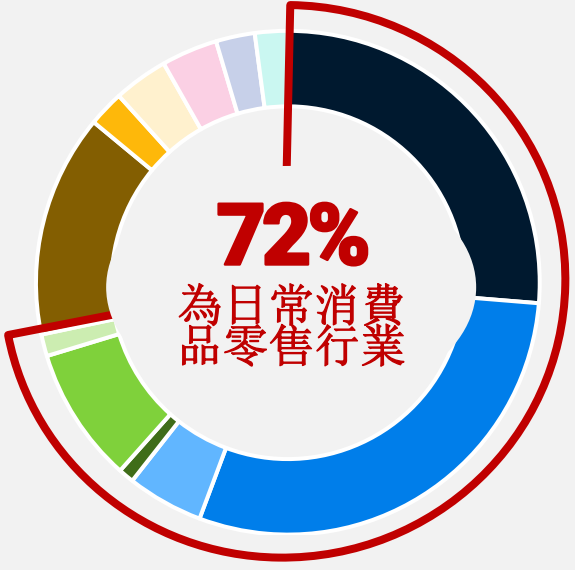


租戶行業分佈

(於2025年6月30日)

27.5%	服務及教育	26.3%
26.0%	餐飲	29.4%
4.7%	家居用品	4.9%
2.5%	社區服務	1.0%
10.4%	超級市場	8.7%
1.0%	街市	1.4%
7.6%	銀行及房地產	14.3%
1.1%	電子產品及資訊科技	2.3%
2.6%	服飾、鞋履	3.5%
3.0%	禮品、玩具、首飾	3.6%
5.1%	娛樂及運動品牌	2.5%
3.5%	其他	2.1%
5.0%	空置	-

按總租金收入



租戶組合優化以滿足不斷變化的市場需求





針對性的市場推廣

節慶活動帶動人流及促進租戶銷售

農曆新年



節慶IP裝飾



舞台活動



財神巡遊



舞獅表演

復活節 & 春季



節慶IP裝飾



限定禮品兌換



幸運大抽獎



主題活動和針對性宣傳活動

主題商場活動



置富童樂日



電視劇宣傳



針對性的推廣活動和消費獎賞

鮮味第一城 食材大放送

2025.04.28 至 2025.05.11

9am-12nn (請留意截止)

置富第一城·集 禮品換領站

濕貨攤位推廣

免費泊車 FREE PARKING

換領時間：中午12時至晚上8時

換領地點：+WOO 嘉湖一期/二期 一樓顧客服務中心

優惠加推：消費滿HK\$200 消費滿HK\$300

免費泊車優惠

春日美食 日日富

換領日期：即日終至換完即止

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

送 HK\$50 美食現金券

餐飲推廣

晚市 好戲賞

換領日期：即日終至換完即止

換領時間：中午12時至晚上8時

換領地點：一期一樓顧客服務中心

消費滿 HK\$250 = 高富百老匯戲院 × 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A2區地下顧客服務中心

消費滿 HK\$100 消費滿 HK\$250 消費滿 HK\$400

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A2區地下顧客服務中心

消費滿 HK\$250 消費滿 HK\$400

優惠券兌換

線上互動提升顧客忠誠度



2025年上半年成績

按年 ▲49%
新會員

按年 ▲20%
活躍會員

按年 ▲28%
兌換積分

置富Malls手機應用程式
提升顧客忠誠度

Fortune+ 獎賞計劃



積極活躍於各大社交平台，搭配KOL
的宣傳短片，成功獲得大量曝光



力抗市場挑戰 商場客流量保持穩定



- 2025年上半年人流量按年下跌1.5%，但在5月及6月漸見改善
- 多元化商戶組合及有效的宣傳推廣緩解市場不利影響
- 香港居民更頻繁地外遊及來自內地電商龍頭的加劇競爭持續帶來挑戰

華都大道 Waldorf Avenue



增值措施

華都大道完成資產增值措施

華都大道
Waldorf Avenue

資本開支
9百萬港元

動工日期
2025年2月

竣工日期
2025年7月

出租率
99.5% 2025年6月



翻新前

引人入勝的入口



翻新前

特色牆和更佳的店鋪指引



翻新前

現代化天花板和照明系統



翻新後



翻新後



翻新後

資產增值措施可望如期竣工

麗港城商場－重新規劃地庫層



資本開支
32百萬港元

工程動工
2025年2月

預計竣工
2025年第4季度

麗港城及周邊擁有**12,000**戶住戶



- 約 26,000 平方呎的商舖間隔重整，將超市面積縮減 40%，並打造新的餐飲及零售商舖
- 將商場的餐飲比例提升至40%（按可出租面積）





展望及策略

展望及策略

市場動態



- 本地居民頻繁外遊及消費者行為轉變仍是零售市場面對的主要挑戰
- 政府積極加強香港作為國際樞紐的地位，推廣旅遊業及吸引人才，有助重振經濟，並帶來新動力和資金
- 較低的利率將有利於營商環境，並逐步增強市場信心

成本及資本管理



- 採取成本優化、營運效率提升措施及機器人解決方案，以緩解營運費用所帶來的壓力
- 50%貸款按香港銀行同業拆息(HIBOR)定價，可受惠於HIBOR下降、未來利率下跌所致的利息節省
- 預計將完成對於2025年10月到期的25億港元貸款的再融資

優化物業組合



- 因應市況採取靈活的租賃策略，以保持穩定的出租率、留住優質租戶及確保收入來源穩定
- 積極審視市場趨勢，優化租戶組合並尋求機會重塑未獲充分利用的空間
- 租戶取態仍保守，對零售租金前景持審慎態度



可持續發展

安裝於置富第一城的太陽能電池板

對可持續發展的堅定承諾

85%

的可出租總面積
已安裝樓宇管理系統



100%

於香港的物業
獲綠色建築認證



8

置富Malls
設有電動車充電站



175小時

2025年上半年
社區活動參與時數



62%

可持續發展掛鈎貸款



188公斤農產品

於2025年上半年
由Farm@Fortune種植和捐贈





附錄

投資亮點

99億港元

市值

373億港元

物業組合估值

12.67港元

每基金單位
資產淨值

72%收入

來自以日常必需品
為重心的租戶行業

MSCI 指數

獲納入
全球小型股指數

最高五星評級

GRESB 評級



附註

1. 於2025年6月30日

可持續性方面成就亮點

五星評級

連續四年獲
GRESB最高五星評級



香港首間房地產投資信託基金

獲得科學基礎目標倡議組織（SBTi）
批核科學基礎減碳目標



連續八年

獲納入恒生可持續發展
企業基準指數



AA-

連續兩年獲香港品質保證局
授予可持續發展評級



低風險

晨星企業ESG風險評級
評估



投資組合中的多個範疇獲得BEAM PLUS綠色建築環境評估認證

2 個鉑金 評級

綜合評估計劃的
最高評級



首個香港商場 翻新項目

獲綠色建築認證

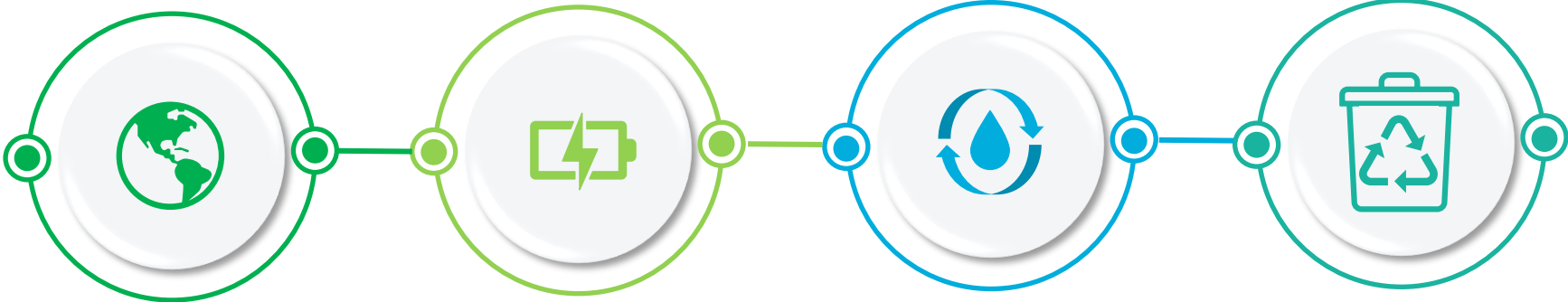


100%卓越

香港所有商場均獲
綠色建築認證
（管理範疇中
最高評級）



長期可持續發展目標



排放

能源

水

廢物

目標

以2019年為基準

範圍1及2
溫室氣體排放

減少46%

2030年

能源消耗

減少30%

2035年

用水量

減少10%

2035年

廢物回收率

15%

2035年

進度

2024年底

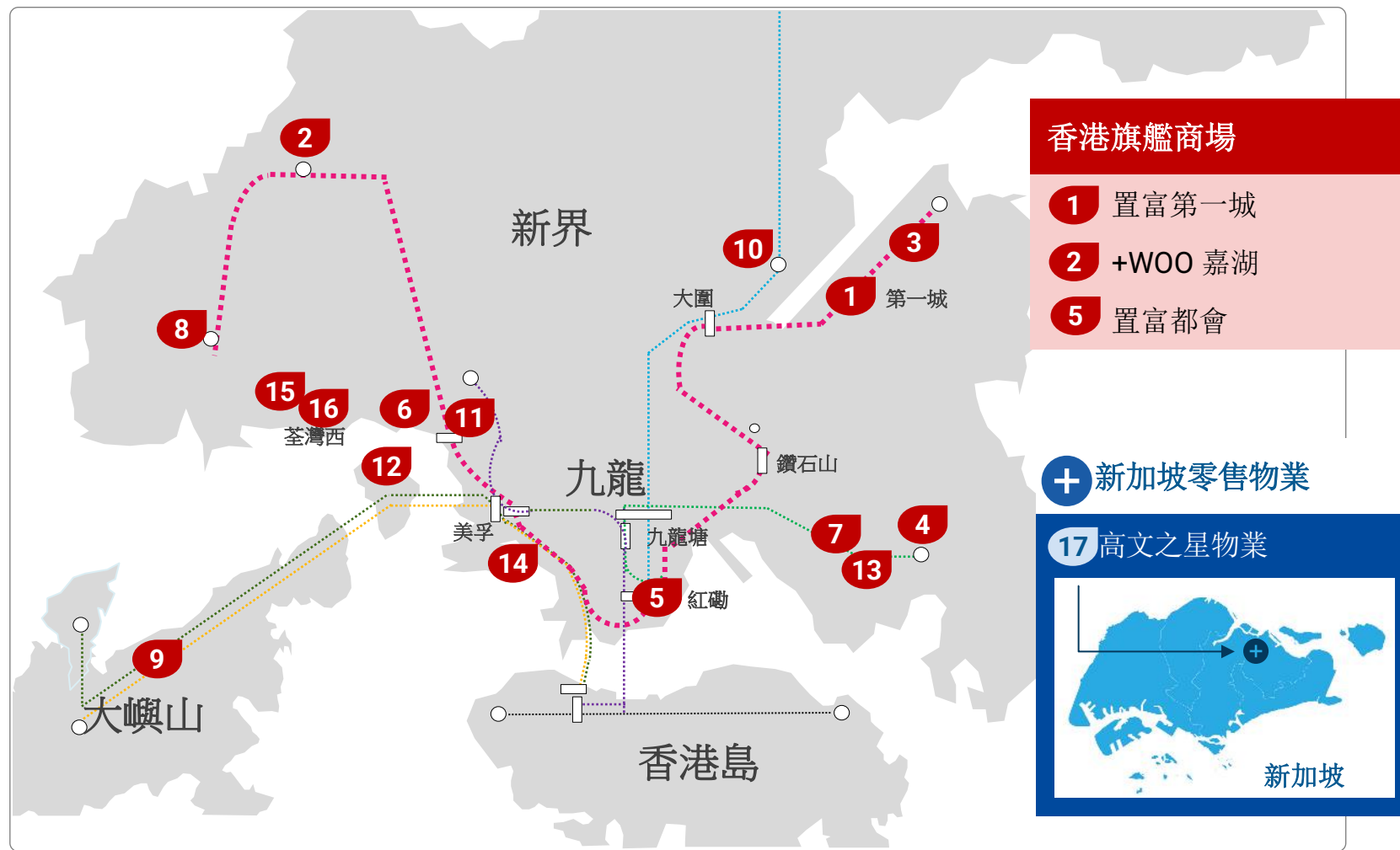
減少
41.3%

減少
15.7%

減少
19.2%

回收率
7.7%

以香港為核心的社區商場物業組合



17項資產

16 個香港社區商場
1 個新加坡近郊零售物業

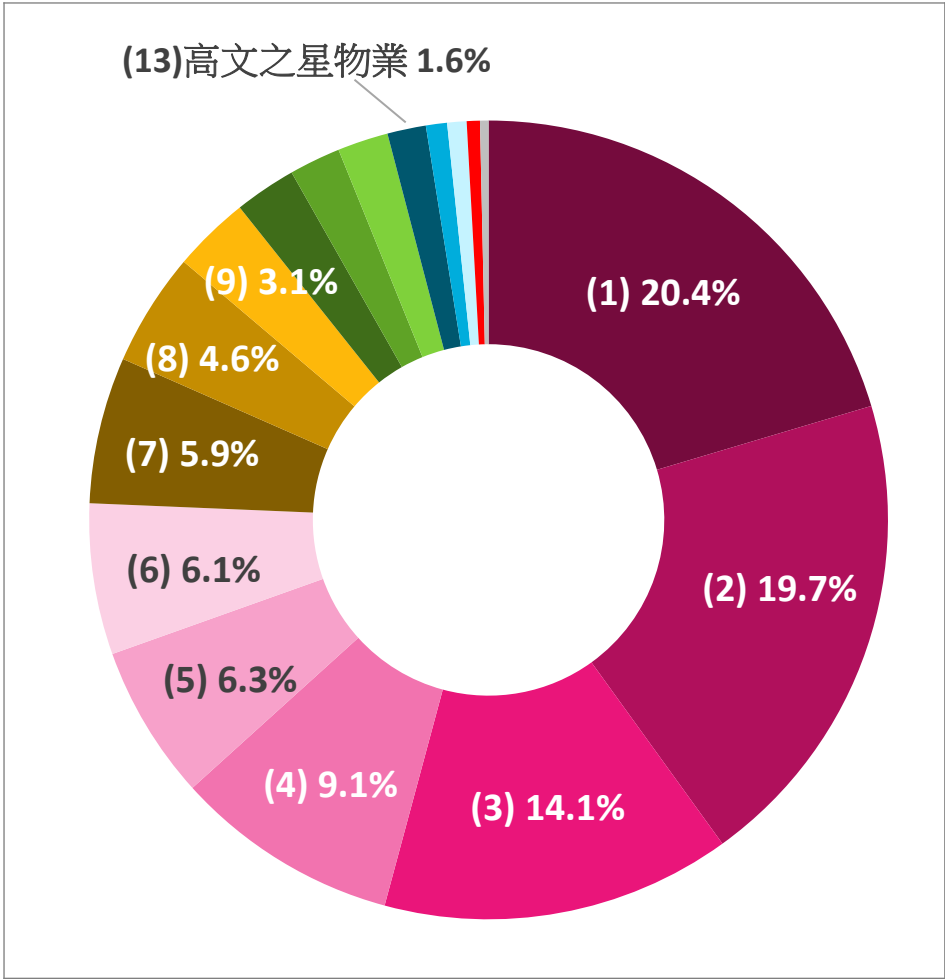
3百萬平方呎

可出租總面積

2,793個

車位

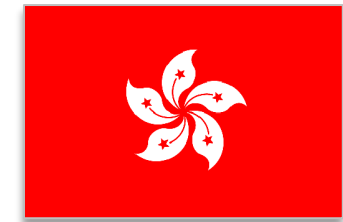
物業組合估值



物業組合估值 ¹ (百萬港元)		
(1)	置富第一城	7,602
(2)	+WOO 嘉湖	7,325
(3)	馬鞍山廣場	5,274
(4)	都會駅	3,393
(5)	置富都會	2,333
(6)	麗城薈	2,279
(7)	麗港城商場	2,212
(8)	華都大道	1,709
(9)	映灣薈	1,160
(10)	銀禧薈	930
(11)	青怡薈	775
(12)	荃薈	766
(13)	高文之星物業 ²	582
(14)	凱帆薈	319
(15)	城中薈	292
(16)	麗都大道	198
(17)	海韻大道	128
物業組合合計		37,277



香港
36,695百萬港元



香港 98.4%

新加坡
95百萬新幣



新加坡 1.6%²

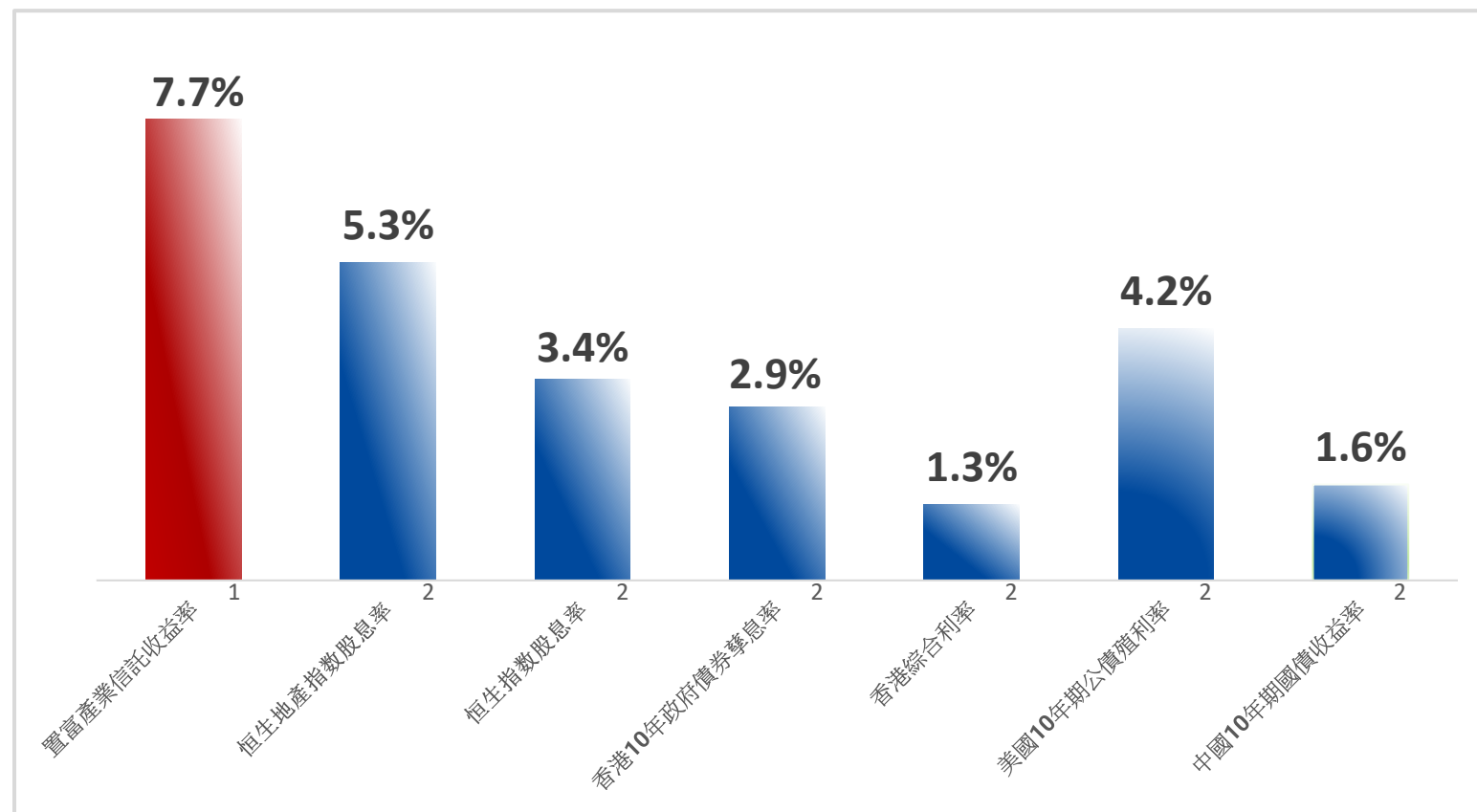
附註：
1. 於2025年6月30日，由仲量聯行進行估值
2. 按估值95百萬新幣及6.13的匯率計算

穩定
物業組合
出租率

置富產業信託物業組合	可出租總面積 (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. 馬鞍山廣場	310,084	98.7%	98.2%	98.4%
4. 都會駅	180,822	98.0%	100.0%	100.0%
5. 麗城薈	276,862	89.9%	91.0%	96.4%
6. 麗港城商場	163,203	92.2%	97.5%	97.9%
7. 置富都會	332,168	84.6%	89.9%	87.1%
8. 華都大道	80,842	99.5%	99.5%	98.7%
9. 映灣薈	63,018	100.0%	98.6%	100.0%
10. 銀禧薈	170,616	96.9%	96.8%	97.8%
11. 青怡薈	78,836	96.4%	96.9%	90.6%
12. 荃薈	123,544	96.7%	96.5%	79.7%
13. 凱帆薈	74,734	100.0%	100.0%	100.0%
14. 城中薈	43,000	80.6%	66.4%	94.2%
15. 麗都大道	9,836	100.0%	100.0%	100.0%
16. 海韻大道	14,604	100.0%	100.0%	100.0%
17. 高文之星物業	22,638	100.0%	100.0%	100.0%
物業組合合計	3,024,520	95.0%	95.0%	94.8%

資產類別具韌性 收益率吸引

收益率吸引 高達 7.7%



資料來源：公司數據、恒生指數、香港金融管理局

附註：
1. 按基金單位於2025年6月30日的收市價 4.82 港元計算
2. 於2025年6月30日

損益表

(2025上半年)

(百萬港元)	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%
物業營運開支	(222.9)	(219.1)	+1.7%	(235.1)	-5.2%
管理人表現費用	(19.0)	(19.6)	-3.2%	(19.2)	-1.2%
物業收入淨額	612.6	633.1	-3.2%	620.2	-1.2%
管理人基本費用	(56.0)	(58.1)	-3.6%	(58.1)	-3.5%
融資成本 ¹	(325.8)	(210.4)	+54.9%	(291.4)	+11.8%
投資物業公平值變動	(829.7)	(322.9)	N/A	(688.2)	N/A
其他 ²	(3.2)	(3.7)	-13.6%	(3.0)	+5.2%
除稅前溢利	(602.1)	38.1	N/A	(420.4)	N/A
所得稅開支	(51.3)	(74.5)	-31.2%	(62.2)	-17.5%
期間(虧損)/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%	-
每基金單位分派（港仙）	18.41	18.23	+1.0%	17.36	+6.0%

附註： 1. 包括衍生金融工具公平值變動。
2. 包括利息收入及信託開支

資產負債表

千港元	2025年 6月30日	2024年 12月31日
流動資產	196,662	198,924
非流動資產	37,341,414	38,260,513
資產總值	37,538,076	38,459,437
流動負債	7,603,687	4,310,885
非流動負債	3,989,830	7,217,799
負債總額	11,593,517	11,528,684
資產淨值	25,944,559	26,930,753
已發行基金單位 ¹ （千個）	2,048,404	2,038,349

附註 | 1. 包括將於2025年7月發行的基金單位

資產負債比率
26.2%

物業組合估值
37,277百萬港元

每基金單位
資產淨值
12.67港元

分派詳情

18.41港仙

截至2025年6月30日止六個月每基金單位分派



2025年8月20日（星期三）

除淨日



2025年8月21日（星期四）

記錄日期



2025年9月19日（星期五）

派發日

藉收購實現增長

資產組合20+年增長逾10倍

資產規模由首次公開招股時的33億港元
增加至372億港元



歷來資產增值措施成效理想

物業 / 資產增值範圍	竣工	資本開支 (港元)	投資回報率 ¹
都會駅 - 10,000平方呎	2023年第一季	5.3百萬	11%
+WOO嘉湖 第一期 - 200,000平方呎	2019年第三季	150百萬	10.5%
麗城薈 - 126,000平方呎	2015年第四季	80百萬	20.3%
馬鞍山廣場 - 59,000平方呎 (前身為超級市場)	2013年第四季	15百萬	60%
置富第一城 - 27,000平方呎	2013年第三季	20百萬	>25%
銀禧薈 - 55,000平方呎	2013年第二季	15百萬	>25%
置富第一城 - 200,000平方呎	2012年	100百萬	>25%
置富第一城·樂薈 - 70,000平方呎	2010年	30百萬	22%
馬鞍山廣場 - 50,000平方呎 (前身為中式酒樓)	2011年	12百萬	73%
華都大道 - 41,000平方呎	2008年	16百萬	87%

附註：1. 每年收益升幅除以所花費的資本開支



+WOO嘉湖資產增值措施－現代化的室內外設計



資本支出
300百萬港元

竣工日期
2024年7月

出租率
97.1% 2025年6月

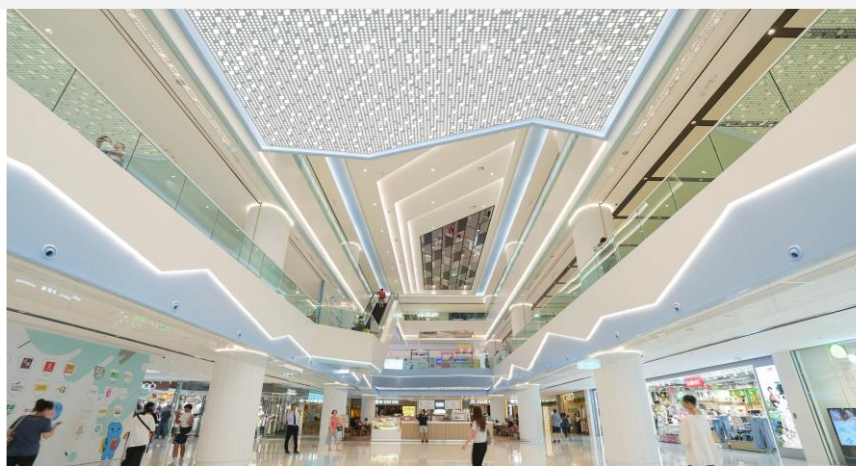
服務覆蓋
27萬 人口並持續增長中



優化天花板以減省中庭的能源消耗



LED屏幕及特色天花板設計

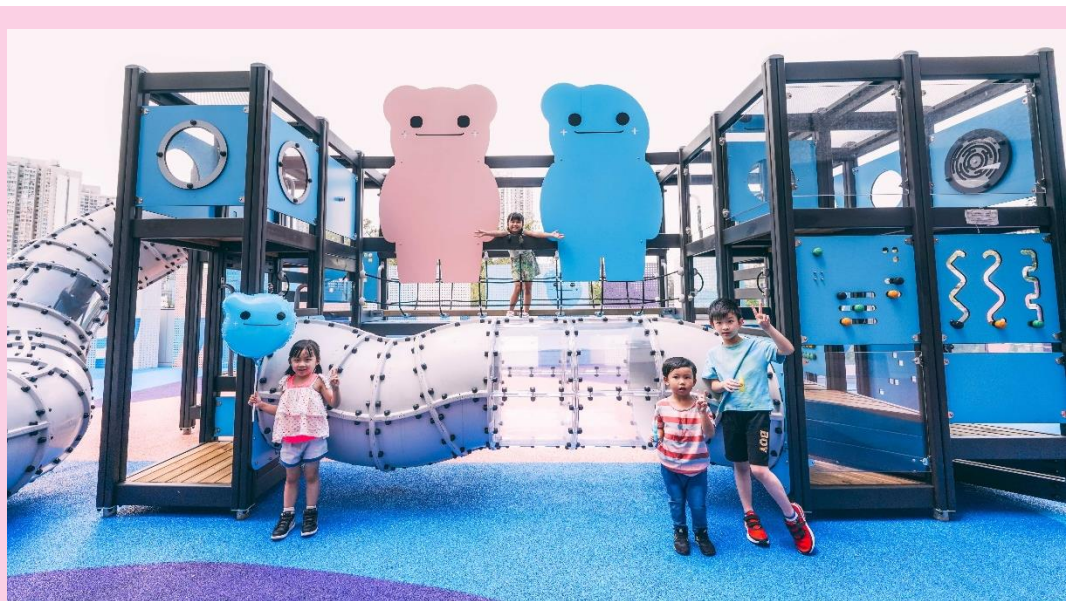


現代化室內裝潢及改良商舖門面



翻新後的入口增設無障礙通道

+WOO嘉湖資產增值措施 – 設施配備升級



兒童遊樂場，互動遊戲和視覺效果區



共融設施



新商場指南及客戶服務櫃檯



新無障礙通道



育嬰室



帶數碼顯示屏的智能洗手間



免費過濾水機

都會駅的資產增值措施



資本支出
5.3百萬元

竣工
2023年1月

投資回報
11%



- 將一間佔地 8,500 平方呎的空置幼稚園及兩間相鄰商舖，重新規劃並打造成三個全新舖位，以應付新需求
- 引入新的餐飲及家居用品租戶
- 採用更佳佈局，以擴大並突出店面的展示效果



麗城薈第三期的資產增值措施



資本開支

80百萬港元

竣工

2015年第四季

投資回報率

>20%

完成資產增值措施後租戶組合更多元化



置富第一城的資產增值措施



資本開支

150億港元

竣工

2013年第三季

投資回報率

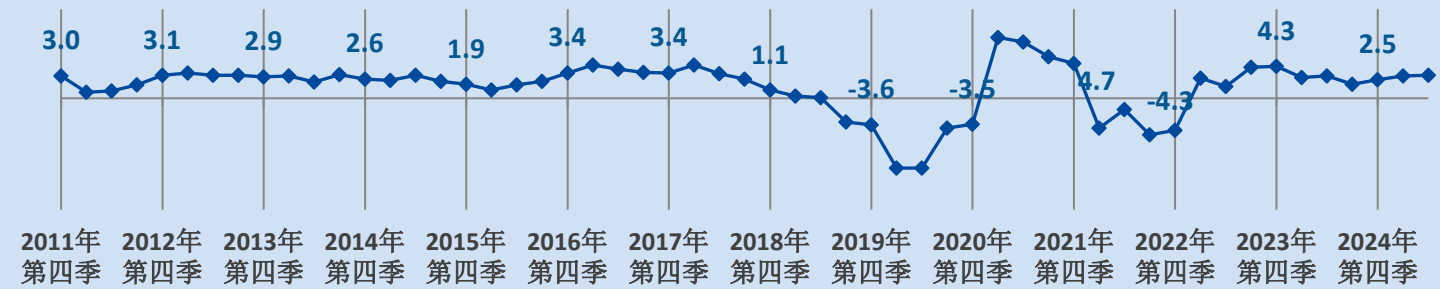
>20%



香港經濟 – 宏觀環境

本地生產總值

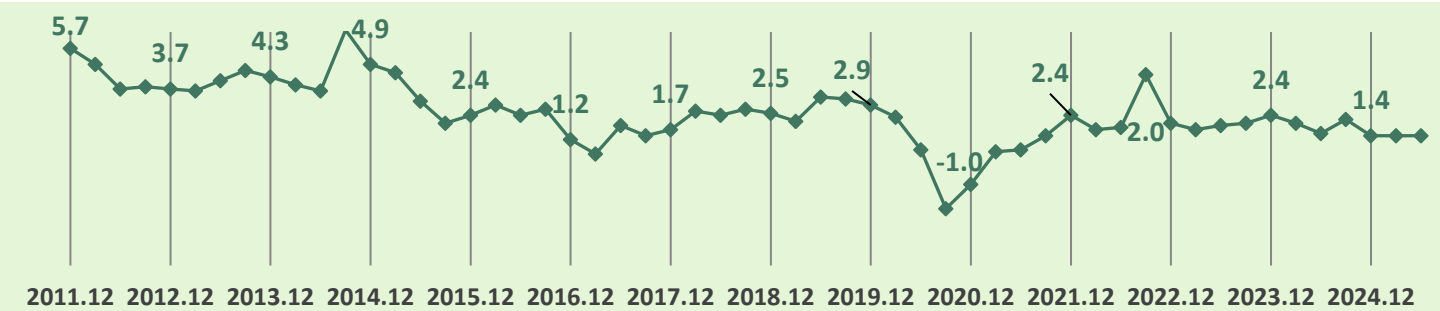
按年實質增減率



按年
+3.1%
本地生產總值
2025年第二季

整體綜合消費 物價指數

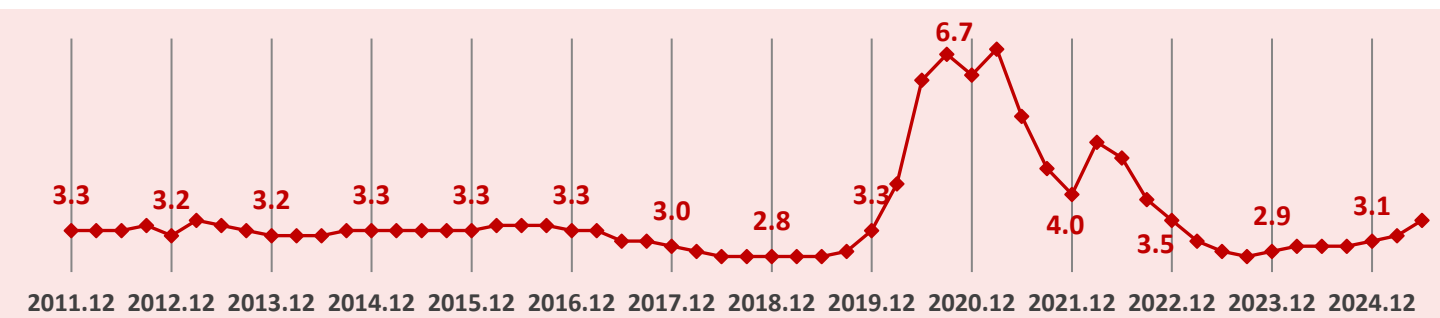
按年變動百分率



按年
+1.4%
整體綜合消費物價指數
2025年6月

失業率

經季節性調整百分率

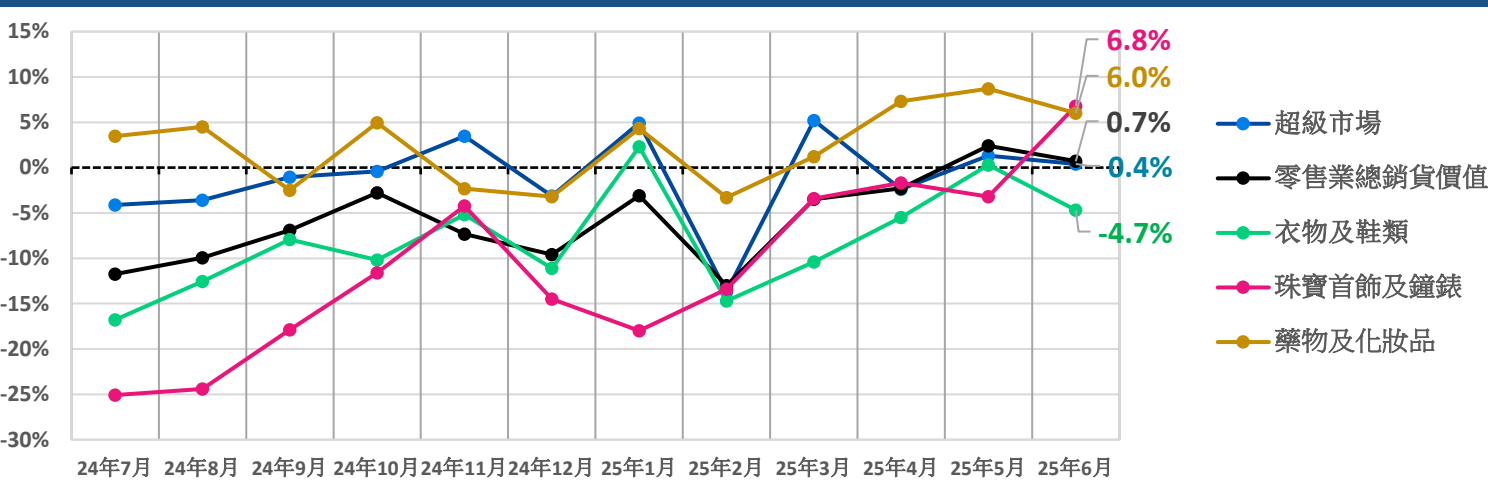


3.5%
失業率
2025年4月至6月

資料來源：香港政府統計處

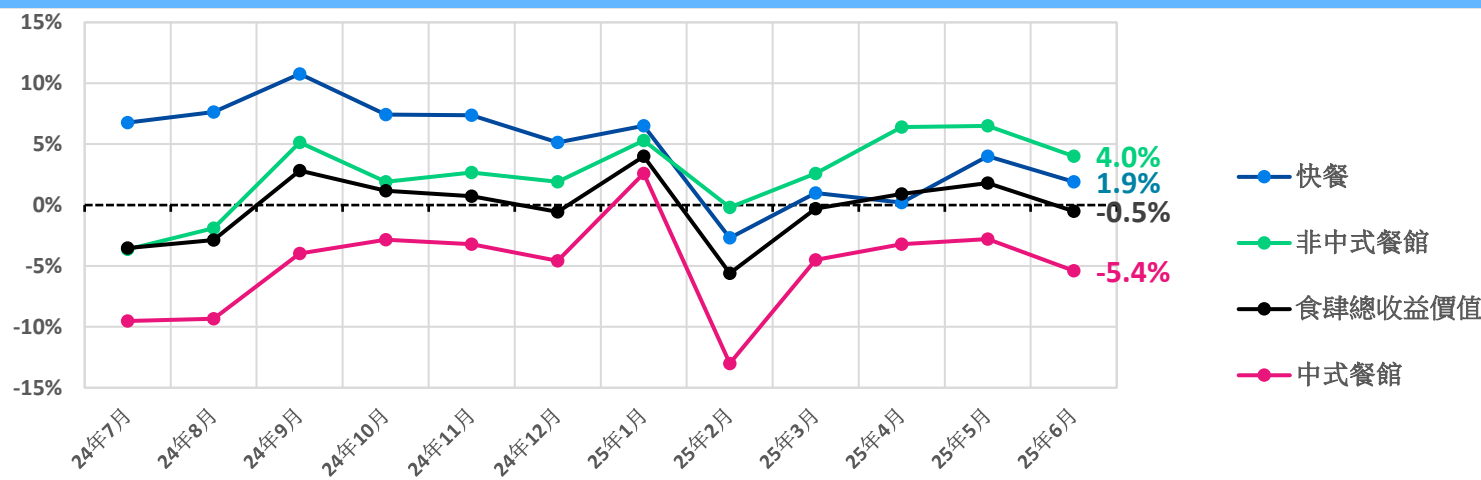
香港零售銷貨價值及食肆收益

零售業銷貨價值 (按年%)



- 受惠於低基數效應，零售業總銷貨價值在5月結束了14個月跌勢，於5月及6月分別錄得按年2.4%及0.7%增長。2025年上半年整體零售額按年下跌3.3%，**2025年6月達到2018年水平的80%**。
- 超級市場的銷售保持穩定，於2025年上半年的銷貨價值按年下跌0.8%，顯示儘管面臨日益激烈的競爭，但仍具備韌性。
- 藥物及化妝品於2025年上半年的銷貨價值按年增長3.8%，但仍較2018年水平低29.6%。
- 珠寶鐘錶於6月恢復增長、衣物及鞋類的銷貨價值按年跌幅則收窄至單位數字，於2025年6月分別回復至2018年水平的57.2%和65.9%。

食肆收益 (按年%)

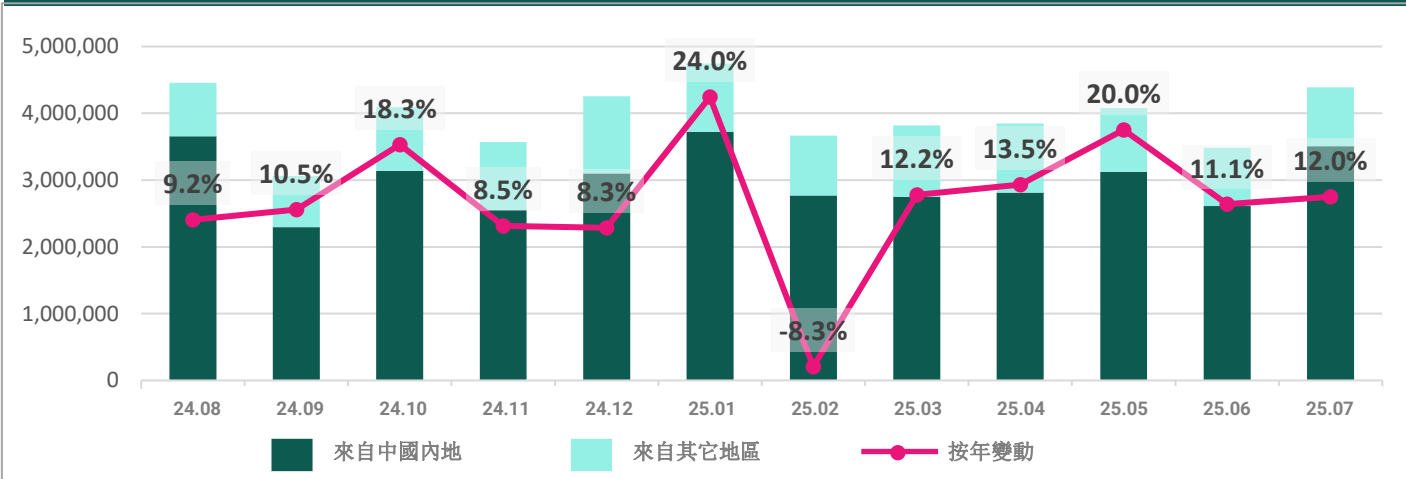


- 2025年上半年，食肆總收益按年上升0.1%，**2025年6月單月收益達到2018年6月的92.5%**。
- 非中式餐館（按年增長4.0%）和快餐店（按年增長1.9%）的收益延續2024年第四季的增长趨勢，表現優於中式餐館（按年下跌4.4%）。
- 快餐店和非中式餐館的收益均超越2018年水平，而中式餐館的收益仍低於疫情前水平，於2025年6月僅達到2018年水平的74.1%。

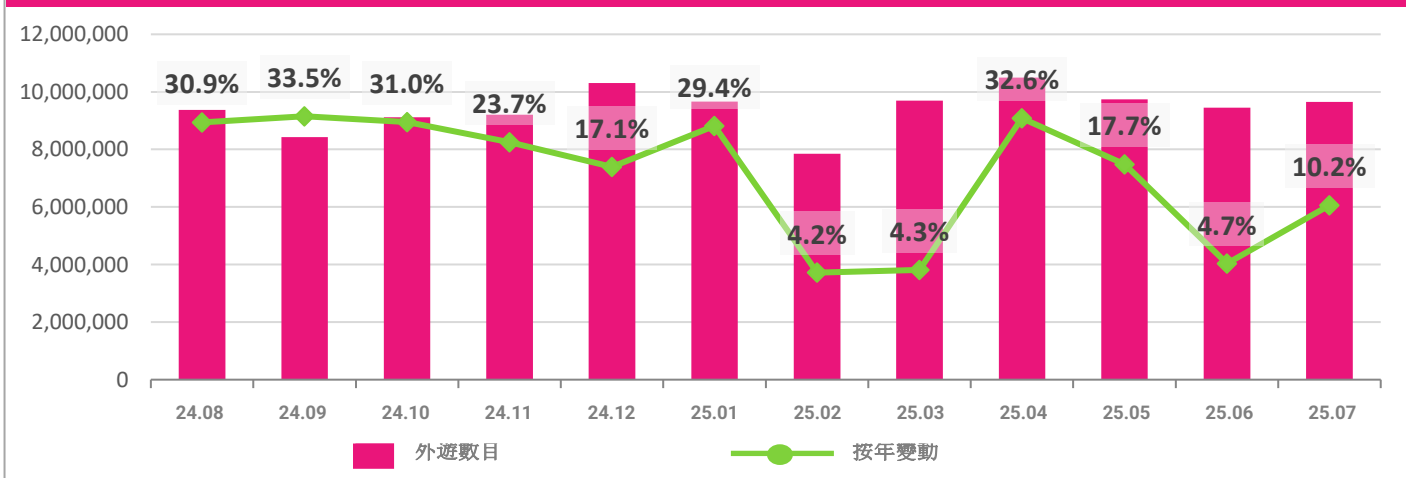
資料來源：香港政府統計處

訪港旅客及出境旅遊

入境旅客人數



香港居民外遊數目



- 2025年上半年，共有2,360萬人次（即平均每月390萬人次）訪港，按年上升11.7%。當中75%來自中國內地。
 - 2025年第二季度，訪港旅客上升至每月380萬人次(相比2024年第二季330萬人次)，恢復到2018年水平的74.4%。
 - 2025年7月，訪港旅客按年及按月分別上升12.0%及26.1%至440萬人次，恢復至2018年的80.4%。
-
- 2025年上半年，共有5,690萬本地居民（即平均每月950萬）離境，按年上升14.9%。
 - 2025年第二季度，出境旅遊人次達每月990萬，較2018年增長26.4%。
 - 2025年7月，本地居民外遊數目按年及按月分別上升10.2及2.1%至960萬人次，較2018年的水平上升23.8%。

資料來源：香港特區政府入境事務處
香港旅遊發展局旅遊業資訊網
政府統計處：香港統計月刊

新加坡 — 零售市場表現

2025年
第二季按年
+4.3%

本地生產總值
2025年第一季按年升4.1%

2025年5月
按年
1.2%

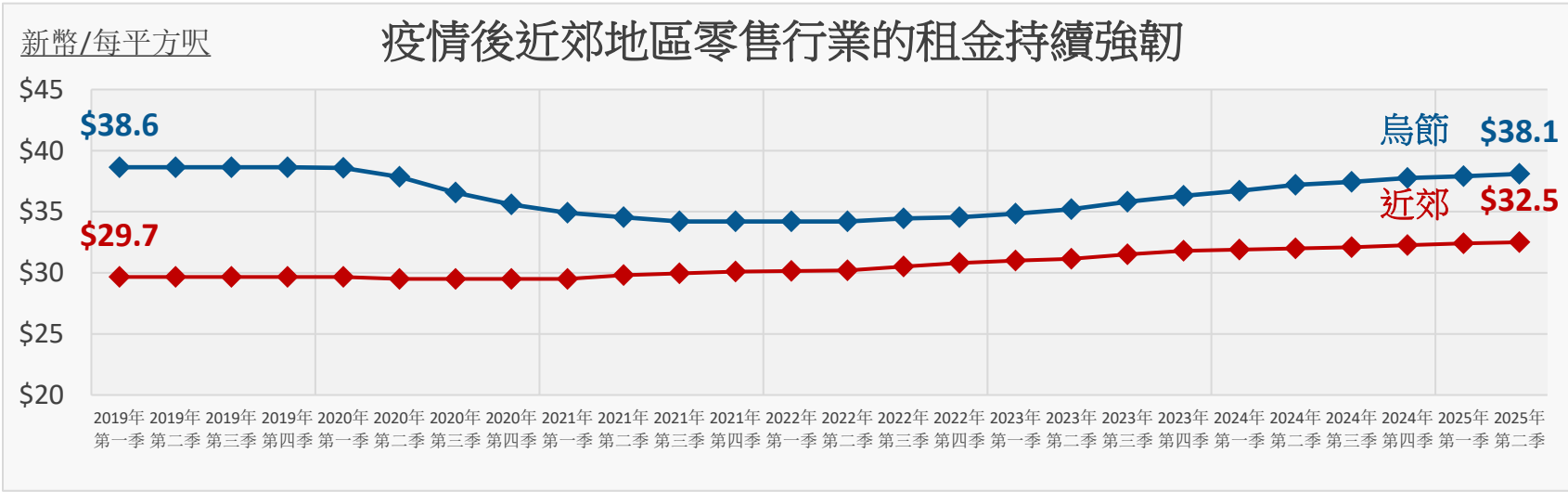
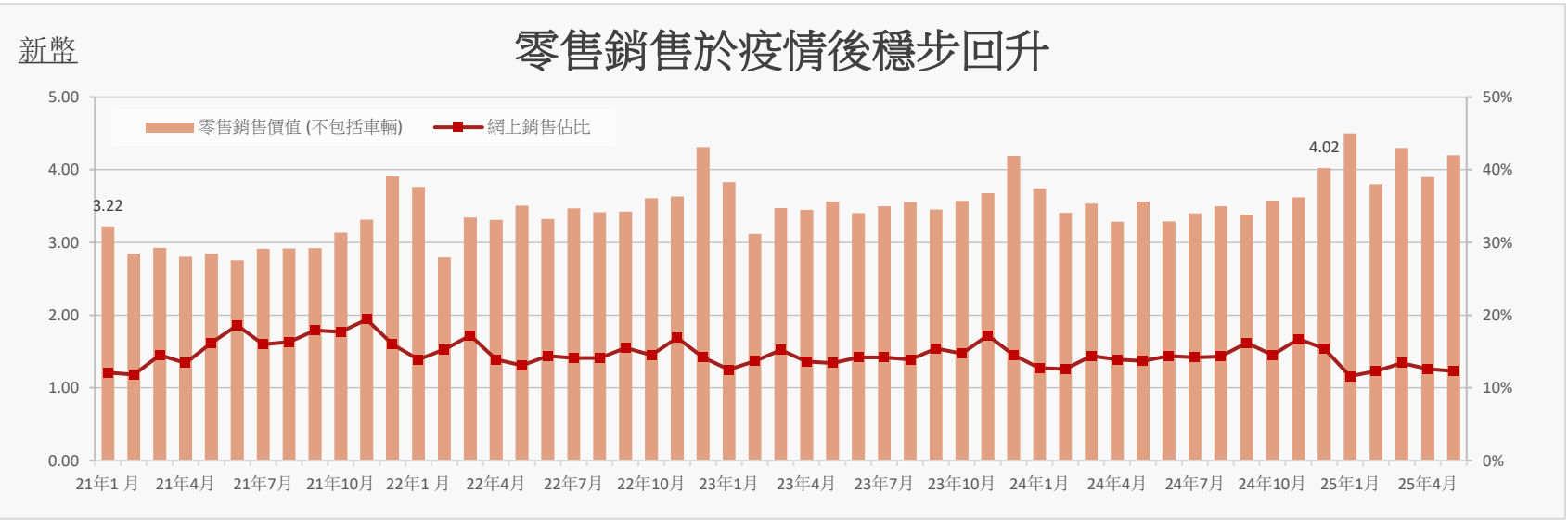
零售銷售^{1,2}
2025年4月按年升0.2%

2025年5月
12.3%

網上銷售²
2025年5月超級市場及相關行業佔11.9%

2025年
第二季按年
+1.6%

近郊地區租金
近郊地區零售業的租金進一步上升



資料來源: SingStat、新加坡貿易與工業部、世邦魏理仕新加坡

附註:

- 零售銷售指數 (2017 = 100)
按當前價格計算 (每季)
- 不包括車輛

免責聲明（僅提供英文版）

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.

聯絡我們

置富資產管理有限公司

趙宇
行政總裁
justina.chiu@esr.com

孔元真
副行政總裁
jenny.hung@esr.com

梅安安
投資者關係助理總監
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

