

FORTUNE 置富產業信託 REIT

Stock Code 股份代號 : 778



FORWARD FOCUSED
專注前行 穩步邁進

Interim Report
中期報告
2025

有關置富產業信託

置富產業信託(「置富產業信託」)於2003年成立，是一家由信託契約(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。其為首家持有香港資產的房地產投資信託基金，現於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

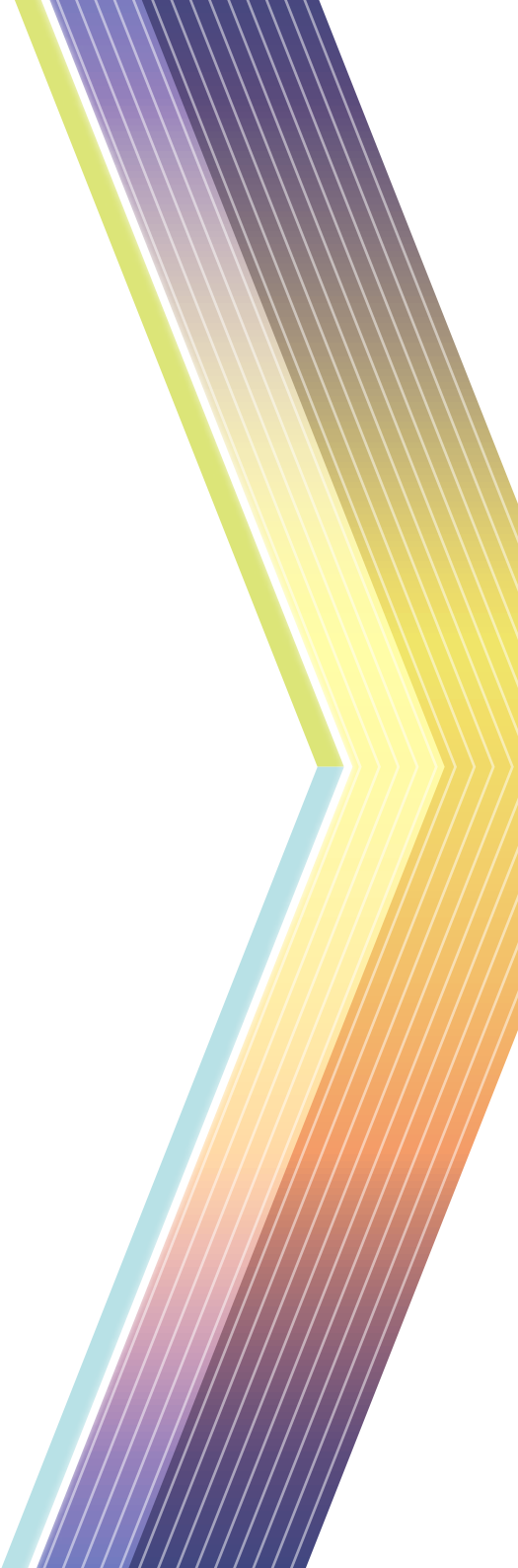
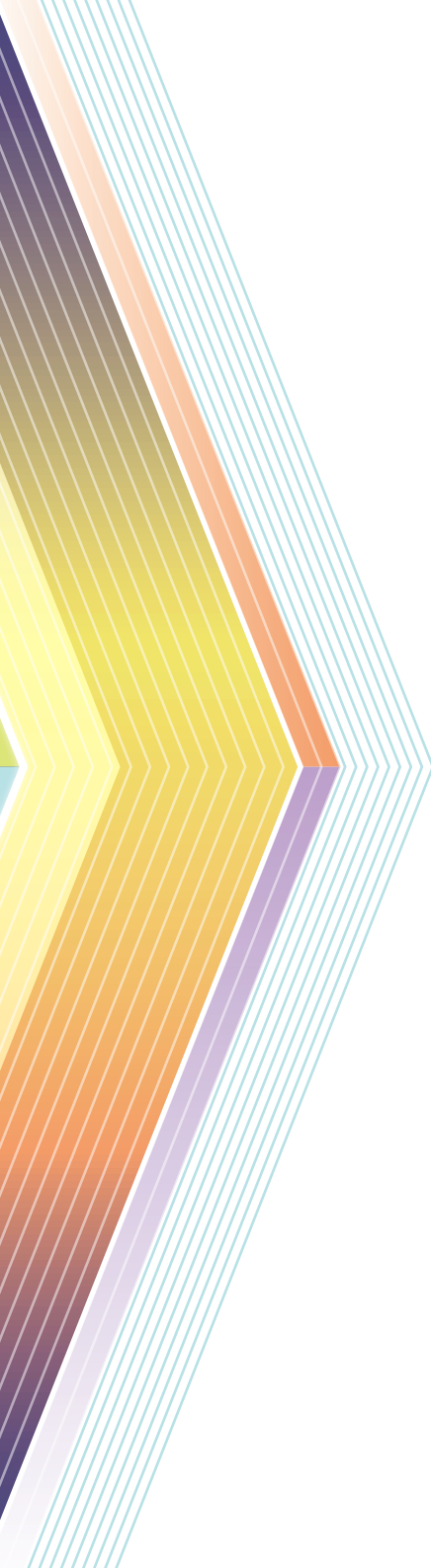
置富產業信託持有17個零售物業(包括於香港的16個私人住宅屋苑零售物業及於新加坡的1個社區商場)，物業組合包括約300萬平方呎(「平方呎」)零售空間及2,793個車位。

有關管理人

置富產業信託由置富資產管理有限公司(「管理人」)管理，是ESR集團(「ESR」)旗下公司。ESR集團是亞太地區領先的不動產所有者及管理者。ESR以物流地產、數據中心和能源基礎設施為核心業務，致力於為投資者、客戶及社區構建數字經濟及供應鏈。透過一體化的不動產基金管理與開發平台，ESR持續為全球投資者創造價值與增長機遇。ESR於澳洲及新西蘭、日本、韓國、大中華區、東南亞、印度及歐洲等地，為客戶提供現代化空間解決方案，助力實現其發展目標。秉持「為可持續未來提供空間與投資方案」的使命，ESR通過可持續且具影響力的管理模式，推動所服務社區的長期繁榮發展。詳情可登入www.esr.com。

我們的使命

管理人的主要目標是通過積極管理置富產業信託旗下的資產組合及收購可為置富產業信託的基金單位持有人(「基金單位持有人」)帶來長遠利益的物業，為基金單位持有人提供定期及穩定的回報。



目 錄

2	財務摘要
4	三大增長策略
6	管理層討論及分析
10	企業管治
14	其他資料
15	權益披露
17	關連人士交易
21	公司資料
22	財務報表
52	表現概覽
53	物業組合分佈及總覽

財務摘要



收益

854.5百萬元

截至2025年6月30日止六個月



物業收入淨額

612.6百萬元

截至2025年6月30日止六個月

	截至2025年 6月30日止六個月	截至2024年 6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬元)	854.5	871.8	-2.0%
物業收入淨額(百萬元)	612.6	633.1	-3.2%
可供分派收入(百萬元)	377.1	369.5	+2.1%
每基金單位分派(「每基金單位分派」)(港仙)	18.41	18.23	+1.0%
成本對收益比率	26.1%	25.1%	+1.0%



每基金單位資產淨值

12.67 港元

於2025年6月30日



物業估值

37,277 百萬港元

截至2025年6月30日止六個月

	於2025年 6月30日	於2024年 12月31日	百分比變動
物業估值(百萬港元)	37,277	38,056	-2.0%
每基金單位資產淨值(港元)	12.67	13.21	-4.1%
資產負債比率 ⁽¹⁾	26.2%	25.6%	+0.6%

附註：

1. 資產負債比率按總借貸佔總資產的百分比計算。

三大 增長策略



1

積極的 租賃管理

置富產業信託通過積極的資產管理，讓出租率維持高企及穩定，並保留了強大的優質租戶基礎。我們持續優化租戶組合，以迎合消費者不斷轉變的喜好，2025年上半年租戶續租率達82%，截至2025年6月30日的物業組合出租率則為95%。



2

資產增值 措施

置富產業信託繼續釋放旗下商場的長期價值。於2025年7月，我們完成了屯門華都大道的升級改造工程，項目為期五個月，旨在提升顧客體驗。同時，麗港城商場地庫的重新規劃項目繼續如期進行。這些措施有助強化商場定位及優化租戶組合。



3

提升回報 的收購

自2003年成立以來，置富產業信託通過自然增長及策略性收購，成功使其物業組合價值增長逾10倍至373億港元，並持續為基金單位持有人帶來穩定回報。憑藉穩健的資產負債表，置富產業信託已準備就緒，應對市場週期波動，並將繼續尋求收購機會，務求提升基金單位持有人的長期價值。

管理層討論及分析

財務回顧

2025年上半年，在全球貿易局勢緊張及地緣政治不確定因素下，經濟復甦有所局限，而消費進入新模式、人口結構的變化，加上本地居民出外旅遊增加，也為香港零售市場帶來了進一步的挑戰。

在此等不利因素下，置富產業信託錄得總收益854.5百萬港元，較去年同期減少2.0%（2024年上半年：871.8百萬港元）。總收益下降乃由於租金調升率錄得負增長所致，當中主要來自超級市場和地產代理，儘管代收費用收入及停車場收益增加以及整體平均出租率較上年同期上升抵銷了部分租金減幅。

物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年增加1.7%至222.9百萬港元（2024年上半年：219.1百萬港元）。其中，由於薪金增加及服務合約價格上漲，導致物業管理開支上升。市場推廣及宣傳開支亦隨著我們提供更多消費推廣優惠而有所增加。綜上所述，報告期間內的物業收入淨額按年減少3.2%至612.6百萬港元（2024年上半年：633.1百萬港元），成本對收益比率則為26.1%（2024年上半年：25.1%）。

報告期間內的融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年減少12.6%至173.3百萬港元（2024年上半年：198.1百萬港元）。融資成本減少乃主要由於短期香港銀行同業拆息於第二季度期間隨著港元流動性增加而大幅回落所致。一個月香港銀行同業拆息在5月急跌，6月更3跌至0.52%，創三年低位，並在6月內一直維持在1%以下。報告期間內，雖然為維持50%的對沖水平而新訂的利率掉期合約（「利率掉期合約」）產生了額外成本，然而，貸款中的浮動利率部分卻因香港銀行同業拆息在第二季度的下降而節省了可觀的利息成本。因此，報告期間的實際借貸成本減少至3.5%（2024年上半年：4.1%）。

由於報告期間利息成本有所減省並抵銷了物業收入淨額的跌幅，令可供分派之收益按年上升2.1%至377.1百萬港元（2024年上半年：369.5百萬港元）。報告期間的派息比率為100%（2024年上半年：100%），中期每基金單位分派按年上升1.0%至18.41港仙（2024年上半年：18.23港仙）。按基金單位於2025年6月30日之收市價4.82港元計算，中期每基金單位分派的年度化分派收益率為7.7%。

截至2025年6月30日止六個月的中期每基金單位分派為18.41港仙，將於2025年9月19日支付予於2025年8月21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

置富產業信託維持穩健的資產負債表。於2025年6月30日，資產負債比率維持於26.2%的健康水平(2024年12月31日：25.6%)，而總負債佔總資產的百分比為30.9%(2024年12月31日：30.0%)。於報告期間，債務中固定息率的份額略有減少。若干利率掉期合約於2025年初到期，我們於隨後訂立新合約。因此於2025年6月30日，債務中固定息率的佔比為50%(2024年12月31日：55%)。

置富產業信託具有充裕的財務資源，足以履行財務承諾及應付營運資金的需求。於2025年6月30日，已提取貸款融資總額為9,839.7百萬港元(2024年12月31日：9,849.7百萬港元)。可動用之流動資金為756.6百萬港元(2024年12月31日：718.3百萬港元)，包括已承諾而未提取的融資額度673.3百萬港元(2024年12月31日：621.7百萬港元)及銀行存款83.3百萬港元(2024年12月31日：96.6百萬港元)。

於2025年6月30日，每基金單位資產淨值為12.67港元(2024年12月31日：13.21港元)。

物業組合估值

於2025年6月30日，置富產業信託的投資物業的總值為37,277百萬港元(2024年12月31日：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有限公司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。

業務回顧

2025年上半年，香港經濟錄得溫和增長，本地生產總值於第二季度按年上升3.1%。然而，經濟復甦卻受限於宏觀經濟不確定性及地緣政治緊張局勢，消費者信心仍然不振。隨著香港邁進新型經濟，零售及餐飲業亦正在應對外遊增加及網購熱潮所帶來的挑戰。這些結構性變化難免導致行業內的興衰整合及一些知名品牌黯然退場，租戶取態亦隨之加倍審慎。

管理層討論及分析

儘管如此，市場下行趨勢於2025年第二季度已有逐步緩和的跡象，零售業銷售結束了持續14個月的跌勢，於5月及6月分別錄得按年增長2.4%及0.7%。雖然零售業整體銷貨價值仍較疫情前的水平低約20%，但與去年相比，大多數零售類別的表現均有所改善，或呈跌幅收窄之勢。另一方面，餐飲業上半年的食肆總收益輕微上升0.1%，其中，快餐店的表現優於中式酒樓。

零售市場疲弱令租戶對擴充業務及磋商租金普遍持保守觀望態度，管理人因應市況調整了租賃策略，成功維持穩定的出租率及高租戶續租率，惟租金收入難免有所減少。報告期間內，我們簽訂合共643,000平方呎的租約，佔物業組合總面積的21%。租戶續租率為82%，反映置富Malls的租賃需求穩定。於2025年上半年，物業組合的平均出租率較去年同期上升0.9%。截至2025年6月30日，出租率為95.0%。於報告期間，物業組合的續租租金調升率錄得負增長，尤其是超級市場受消費持續流失及行業不景氣的影響，減租幅度有所擴大，租賃需求亦疲弱。另一方面，隨著物業市場溫和復甦，地產代理的租金降幅已收窄。管理人繼續密切觀察北上旅遊及網購對不同行業造成的影響，並持續致力在合適情況下重塑未獲充分利用的空間及調整店鋪陣容。

策略性優化租戶組合，滿足不斷變化的市場需求

我們定期調整租戶組合，以順應市場趨勢及消費者喜好。2025年上半年，因應市場的殷切需求，我們增添了兩間健身中心，分別位於城中薈及+WOO嘉湖(由前身為一所空置幼兒園店面改造而成)。我們分別於+WOO嘉湖和置富都會新增「Topsy」和「BulaBula」兩家大型遊樂中心，進一步豐富了商場的娛樂選項。此外，我們亦引入多間人氣食肆，包括一人火鍋店「Nabego」、正宗日式拉麵連鎖店「一橋拉麵」以及本地人氣小店「尋福記」，使餐飲陣容更豐富吸引。

針對性推廣活動連繫顧客並帶動消費

置富Malls推出一系列推廣營銷，尤其在深受外遊影響的週末及假期期間，以促進人流並提升租戶營業額。2025年上半年，我們推出了兩個節慶推廣，包括農曆新年的「Mr. PA拜年日記」及復活節的「Esther Bunny春日Bun紛郊遊樂」，活動聯乘人氣IP角色，設立多個打卡熱點，為顧客締造難忘的體驗。此外，我們亦聯手教育相關租戶在週末舉辦「童樂置趣日」活動，吸引一家大小參與。為進一步鼓勵顧客到訪及消費，我們推出多項針對性優惠活動，包括免費泊車、消費獎賞及餐飲優惠券兌換等，以維繫顧客及提升其滿意度。

透過營造充滿活力的商場環境、提供多元化的產品服務及互動體驗，加上積極利用社交平台保持線上熱度，有助我們的業務平穩過渡疲弱的市況。雖然2025年上半年的入流按年輕微下跌1.5%，但在5月及6月已漸見改善。我們亦繼續透過置富Malls手機應用程式加強與顧客互動並維繫客戶關係。其中，手機應用程式的會員人數按年大幅上升49%，活躍會員人數按年上升22%，成功兌換獎賞的會員積分則按年增加28%。

華都大道及麗港城商場的資產增值措施進展理想

2025年，我們分別在華都大道及麗港城商場進行兩項資產增值措施（「**資產增值措施**」），並於報告期間內取得良好進展。

華都大道是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。為提升購物環境，我們耗資9百萬港元於2025年2月展開資產增值措施，且已於2025年7月大致完成。這些增值措施包括重新設計大門入口、改善走廊照明及優化店鋪指引。翻新工程按悉心規劃分階段進行，以減低對租戶的影響，確保租戶持續經營，無阻顧客光顧消費。

麗港城商場服務麗港城及匯景花園超過12,000個家庭，其於2025年2月展開耗資3,200萬港元的資產增值措施，預期將於2025年第四季度竣工。翻新工程涉及重新規劃約26,000平方呎的地庫零售空間，將現有超級市場的面積縮減40%至13,500平方呎，並引入新的餐飲食肆及零售門市。此項策略性優化措施旨在將餐飲商戶比例提高至40%，從而在保留大型超級市場的同時豐富租戶組合，體現了我們在艱難時期中仍致力於為租戶及顧客創造價值的承諾。

展望

展望未來，香港的經濟復甦將取決於多項宏觀經濟因素，例如地緣政治局勢發展、貿易關稅及利率走勢等。零售業正積極應對結構性轉變和日益劇烈的市場競爭，長期低迷的市況已有初步改善。隨著政府加強香港作為國際樞紐的地位、積極吸引來自世界各地的人才及留學生、推廣旅遊業及舉辦大型活動，預期將會吸引資金來港並為市場注入全新活力。利率下行無疑對營商環境有利。此外，近期股市及樓市雙雙反彈，亦可帶動財富效應，提振消費者信心並推動消費。

管理人將保持靈活，透過積極管理資產組合、嚴格的成本控制和資本管理，以及把握增長機遇，專注於實現可持續的長期業績。

企業管治

為建立及維持高水準企業管治的目標，董事會已建立企業管治架構，且已制定內部監控、系統、政策及程序，以促使置富產業信託以問責及具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡，藉以確保遵守相關規例。

監管框架及企業管治

置富產業信託是一家在香港聯交所主板上市的房地產投資信託基金。置富產業信託及／或管理人須遵守於香港適用的法律、法規及規例（「**適用法規**」），其中包括香港聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載的強制披露規定及守則條文。管理人已採用一套合規手冊（「**合規手冊**」），當中載列適用的主要程序、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以及遵守適用法規。有關進一步詳情，請參閱置富產業信託2024年年報所載企業管治報告。

合規確認

董事會確認，置富產業信託及管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則及信託契約，並在重大方面遵守合規手冊的條文。董事會亦確認置富產業信託及管理人於整個報告期間已遵守適用於置富產業信託及／或管理人的企業管治守則所載的強制披露規定及守則條文，並於本報告對偏差情況（如有）加以說明。

於報告期間，信託契約並無修訂。合規手冊已根據經修訂的企業管治守則作出修訂，包括但不限於：i) 董事會技能矩陣（「**董事會技能矩陣**」）的披露；ii) 檢討董事會的表現；iii) 董事的時間投入；iv) 獨立非執行董事的任期限制；及v) 雜項修訂。

管理人的董事會

董事會負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。董事會的全體成員共同處理與企業管治、業務營運與風險、環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）、財務表現，以及管理人的董事（「**董事**」）的委任、重新委任及罷免有關的事宜。董事會已建立一個企業管治架構以管理置富產業信託和管理人，包括內部監控制度及業務風險管理程序。董事會已制定置富產業信託的願景、使命及價值，其已深入管理人的文化中。董事通過以身作則、誠信行事及提供監督塑造及提升管理人的文化，以確保在置富產業信託及管理人的營運中體現合法、合乎道德及負責任的行為價值。

董事會現由九名成員組成，其中八名為非執行董事（「**非執行董事**」）。非執行董事中有四名為獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）。主席及行政總裁的職位分別由兩名不同人士擔任，以維持有效的職權分立。於報告期間內，林惠璋先生辭任管理人之非執行董事，而沈晉初先生已獲委任為管理人之非執行董事，自2025年5月24日起生效。沈晉初先生已於2025年5月19日根據上市規則第3.09D條取得法律意見，並確認彼了解其作為董事的責任。

董事會會議將審閱管理人的主要活動。董事會會議每季召開一次（或如有需要，則更頻密地召開會議），以討論及檢討置富產業信託的目標、策略和政策，包括任何重大收購及出售、年度預算及置富產業信託的財務表現，以及審批財務業績之公佈。董事會亦審閱置富產業信託的資產所涉及的風險，並根據置富產業信託的核數師（「**核數師**」）提出的任何意見採取行動。如有需要，董事會將召開不定期會議以處理定期會議中間發生的重大交易或事務。書面決議案亦可提交董事會批准，以代替舉行現場或線上會議。

企業管治

董事會由審核委員會、披露委員會、專責委員會及提名委員會協助。各董事委員會均向董事會匯報，並擁有彼等自身的職權範圍，其由董事會批准並不時進行審閱。除協助董事會處理營運事宜外，已成立可持續發展委員會及風險管理委員會等工作委員會，協助董事會處理與置富產業信託有關之可持續發展工作及風險管理。上述各董事委員會的職責如下：

- 審核委員會的職責為(其中包括)保障管理人及置富產業信託的資產、協助董事會履行其職責以維持足夠的會計記錄、建立、維持及審閱有效的財務報告系統、內部監控及風險管理系統及內部審核職能，確保財務報表的完整性及作出相關安排以調查「舉報者」就財務失當或其他事宜提出的關注及採取適當的跟進措施。審核委員會亦(其中包括)監察為監管與「關連人士」(定義見房地產投資信託基金守則)的交易而制訂的程序。
- 披露委員會的職責為協助董事會(其中包括)審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。
- 專責委員會的職責為協助董事會(其中包括)審閱與對沖策略、融資及再融資安排的相關事宜，以及為對沖用途而涉及衍生工具的交易。
- 提名委員會的職責為協助董事會(其中包括)維持董事會技能矩陣及審查董事會的架構、人數及組成(包括觀點、技能、多元化狀況、知識及經驗)，包括委任董事、評估獨立非執行董事的獨立性、檢討管理人的董事會多元化政策、評估每名董事對董事會投入的時間及貢獻，以及支援定期評估董事會的表現。

遵守基金單位交易守則

管理人就董事、管理人及管理人的高級行政人員、高級職員或其他僱員(統稱為「**管理人士**」)買賣置富產業信託證券，已採納條款不比上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則所規定準則寬鬆之董事或管理人基金單位買賣守則(「**基金單位買賣守則**」)。經向管理人士作出特定查詢後，彼等確認於報告期間內一直遵守基金單位買賣守則所載的規定標準。

董事資料變更

在置富產業信託的2024年年報刊發後，管理人於報告期間接獲以下董事資料變更的通知：

- 沈晉初先生已於2025年5月28日獲委任為泓富產業信託管理人的泓富資產管理有限公司的非執行董事；及
- 鄭愛萍女士已於2025年3月31日不再擔任全國職工總會教育及培訓基金受託人董事會成員。

審閱中期報告

置富產業信託於報告期間的中期報告已由審核委員會及披露委員會審閱，及經董事會批准。中期財務報表亦已由核數師根據國際審計與鑒證準則理事會頒佈之國際審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

其他資料

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6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為2,043,802,228個。於報告期間內，合共11,191,033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2024年10月1日至2024年12月31日期間內應付予管理人的百分之八十之基本費用約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2025年1月1日至2025年3月31日期間內應付予管理人的百分之八十之基本費用約22.5百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回其基金單位。

公眾持有量

據管理人所悉，於2025年6月30日，置富產業信託的已發行及流通基金單位中有超過25%乃由公眾人士持有。

權益披露

基金單位本金

於2025年6月30日，已發行基金單位總數為2,043,802,228個。

主要基金單位持有人的持有量

於2025年6月30日，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言被視為「主要持有人」，並因此為置富產業信託的「關連人士」：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量 所佔百分比	所持有基金單位數目 好倉	基金單位持有量 所佔百分比
Focus Eagle Investments Limited (「 Focus Eagle 」) ¹	413,074,684	20.21%	—	—
長江實業集團有限公司 (「 長江實業 」) ¹	—	—	525,630,684	25.72%

附註：

1. 長江實業被視為持有525,630,684個基金單位，當中：(i)413,074,684個基金單位由Focus Eagle持有；及(ii)112,556,000個基金單位則由Ballston Profits Limited持有。Focus Eagle及Ballston Profits Limited為長江實業的間接全資附屬公司。

管理人的權益

於2025年6月30日，管理人持有置富產業信託66,996,298個基金單位，或已發行基金單位約3.28%。

權益披露

董事的權益

於2025年6月30日，並無管理人的董事實益擁有置富產業信託任何基金單位的權益。

其他關連人士的持有量

滙豐集團¹(置富產業信託的受託人關連人士)於2025年6月30日並無實益擁有置富產業信託任何基金單位的權益。受託人的聯繫人於2025年6月30日實益擁有961,972個基金單位的權益。

除上述所披露者外，管理人並不知悉有任何置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2025年6月30日持有任何置富產業信託的基金單位。

據管理人所知及除已披露者外，下文載列置富產業信託若干關連人士實益權益的變動情況，有關變動乃在參考彼等各自於2025年6月30日及2024年12月31日的實益權益的比較後，根據房地產投資信託基金守則第8.2(a)段而作出：

- (a) 管理人於2025年6月30日實益擁有66,996,298個基金單位的權益及於2024年12月31日實益擁有55,805,265個基金單位的權益；
- (b) 滙豐集團於2025年6月30日及2024年12月31日並無實益擁有任何基金單位的權益；及
- (c) 林惠璋先生被視為於Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd.(作為JL Philanthropy Ltd的代理人)所持有的2,100,000個基金單位中擁有權益。於2024年12月31日，林先生是JL Family Trust的財產授予人，而JL Family Trust是JL Philanthropy Ltd的受益人。林先生已辭任管理人之非執行董事，自2025年5月24日起生效。

1. 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及其附屬公司，及除本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司(但不包括其以置富產業信託受託人身份所成立的附屬公司)。具體而言，滙豐集團包括恒生銀行有限公司及其附屬公司。

關連人士交易

以下載列有關置富產業信託與其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)進行的關連人士交易的資料：

關連人士交易 — 收入

除「與受託人關連人士進行的關連人士交易」一節所披露者外，下表載列於報告期間內有關置富產業信託產生收入的所有關連人士交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2025年 6月30日 止六個月的收入 千港元	於2025年 6月30日 已收的租金按金 千港元
長江實業地產發展有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	租賃及許用合約交易	16,170	—
港基物業管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	租賃交易	1,284	714
長江實業公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	401	143
置富資產管理有限公司	管理人	租賃及許用合約交易	2,810	1,558
合計			20,665	2,415

附註：

1. 主要持有人為Focus Eagle。

關連人士交易

關連人士交易 — 開支

下表載列於報告期間內有關由關連人士為置富產業信託物業提供的物業管理安排、第三方服務及其他營運交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2025年
			6月30日 止六個月的開支 千港元
ESR Real Estate Services Management Pte. Ltd. ²	管理人的有聯繫者	物業和租賃管理費用及市場推廣服務費用	223
港基物業管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	581
進達車場管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	停車場租賃代理費用	5,340
Goodwell-Fortune Property Services Limited	主要持有人的有聯繫者 ¹	物業和租賃管理費用及市場推廣服務費用	30,061
高衛物業管理有限公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	物業管理及營運	110
合計			36,315

附註：

1. 主要持有人為Focus Eagle。
2. ESR Real Estate Services Management Pte. Ltd. 前稱為APM Property Management Pte. Ltd.。

關連人士交易 — 其他

下表載列於報告期間內有關由關連人士為置富產業信託提供其他服務的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2025年
			6月30日 止六個月的開支 千港元
置富資產管理有限公司	管理人	管理人費用	74,992
滙豐機構信託服務(亞洲) 有限公司	受託人	受託人費用	2,446
合計			77,438

關連人士交易

與受託人關連人士進行的關連人士交易

租賃／許用合約交易

下表載列於報告期間內有關置富產業信託及受託人(及其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司及有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則))與滙豐集團(統稱為「受託人關連人士」)之間所進行租賃／許用合約交易的資料：

關連人士名稱	與置富產業信託的關係	關連人士交易性質	截至2025年 6月30日 止六個月的收入 千港元	於2025年 6月30日 已收的租金按金 千港元
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	6,088	3,383
滙豐	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	4,996	2,103
合計			11,084	5,486

提供一般銀行及金融服務

置富產業信託於報告期間內委託滙豐集團提供一般銀行及金融服務(即銀行存款及據此賺取的利息以及貸款融資，包括就此支付的利息及費用)。

公司資料

管理人

置富資產管理有限公司

香港
九龍紅磡
都會道6號
置富都會
9樓901室

新加坡(郵區038985)
淡馬錫林蔭道5號
新達第五大廈#12-01

電話：+852 2169 0928
傳真：+852 2169 0968

電話：+65 6835 9232
傳真：+65 6835 9672

管理人的董事

徐勝來
(主席兼獨立非執行董事)

趙國雄
(非執行董事)

楊逸芝
(非執行董事)

馬勵志
(非執行董事)

沈晉初
(非執行董事)

趙宇
(行政總裁兼執行董事)

鄭愛萍
(獨立非執行董事)

楊美安
(獨立非執行董事)

高寶華
(獨立非執行董事)

管理人的公司秘書

劉美美

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

股份代號

778

管理人的法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

網址與電郵

www.fortunereit.com
www.fortunemalls.com.hk
enquiries@fortunereit.com





財務報表

- 24 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 26 簡明綜合損益及其他全面收入表
- 27 分派表
- 29 簡明綜合財務狀況表
- 30 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 32 簡明綜合現金流量表
- 33 簡明綜合財務報表附註

簡明綜合財務報表的審閱報告

Deloitte.

德勤

致置富資產管理有限公司董事會

緒言

本核數師已審閱置富產業信託(「置富產業信託」)及其附屬公司刊載於第26頁至第51頁的簡明綜合財務報表，包括於2025年6月30日的簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表、現金流量表及分派表，以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料編製的報告必須符合上市規則的有關條文及國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」(「國際會計準則第34號」)。置富資產管理有限公司(置富產業信託的管理人)須負責根據國際會計準則第34號編製及呈列該等簡明綜合財務報表。本核數師的責任是根據審閱的結果，對該等簡明綜合財務報表作出結論，並根據本核數師的協定委聘條款僅向貴董事會(作為全體)報告，除此之外本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師乃根據國際審計及核證準則委員會頒佈的國際審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱工作。審閱該等簡明綜合財務報表包括向主要負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據國際核數準則進行審核的範圍，故本核數師無法保證本核數師會知悉在審核中可能發現的所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

根據本核數師審閱的結果，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據國際會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2025年8月5日

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收益	5	854,465	871,778
物業營運開支	6	(222,863)	(219,106)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		631,602	652,672
管理人表現費用		(18,953)	(19,583)
物業收入淨額		612,649	633,089
管理人基本費用		(56,039)	(58,119)
利息收入		179	79
信託開支		(3,355)	(3,755)
投資物業公平值變動	11	(829,747)	(322,872)
融資成本	7	(325,798)	(210,359)
除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利	8	(602,111)	38,063
所得稅開支	9	(51,250)	(74,457)
期間虧損(未計與基金單位持有人之交易)		(653,361)	(36,394)
基金單位持有人的分派		(377,056)	(369,516)
期間虧損(已計及與基金單位持有人之交易)		(1,030,417)	(405,910)
其他全面開支			
可能重新分類至損益的項目：			
海外營運折算所產生的匯兌差額		(608)	(45)
期間全面開支總額		(1,031,025)	(405,955)
每基金單位基本虧損(港仙)	10	(31.96)	(1.80)

分派表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
期間虧損(未計與基金單位持有人之交易)		(653,361)	(36,394)
調整：			
管理人基本費用		44,831	46,495
投資物業公平值變動	11	829,747	322,872
衍生金融工具公平值變動	7	152,530	12,211
非現金融資成本		17,273	14,180
遞延稅項	9	(13,964)	10,152
可供分派收入(附註(i))		377,056	369,516
分派予基金單位持有人之百分比		100%	100%
基金單位持有人的分派(附註(ii))		377,056	369,516
每基金單位分派(港仙)(附註(iii)及(iv))		18.41	18.23

分派表

截至2025年6月30日止六個月

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策為分派有關財政期間不少於90%的已調整綜合除稅後純利(未計與基金單位持有人之交易)，以剔除因應日期為2003年7月4日的信託契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)(「**信託契約**」)而作出若干調整後的影響。
- (ii) 截至2025年6月30日止六個月基金單位持有人的分派為377.1百萬港元(截至2024年6月30日止六個月：369.5百萬港元)，為置富產業信託截至2025年6月30日止六個月可供分派收入377.1百萬港元(截至2024年6月30日止六個月：369.5百萬港元)之百分之一百(截至2024年6月30日止六個月：百分之一百)。
- (iii) 截至2025年6月30日止六個月每基金單位分派18.41港仙之計算乃根據截至2025年6月30日止六個月基金單位持有人的中期分派377.1百萬港元，除以2,048,404,068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，另加於分派期間後作為管理人於2025年第二季度之百分之八十基本費用而向其發行之4,601,840個基金單位。2025年中期分派將於2025年9月19日支付。
- (iv) 截至2024年6月30日止六個月每基金單位分派18.23港仙之計算乃根據截至2024年6月30日止六個月基金單位持有人的中期分派369.5百萬港元，除以2,027,306,693個基金單位計算，即於2024年6月30日已發行之2,021,226,559個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2024年第二季度之百分之八十基本費用而向其發行之6,080,134個基金單位。2024年中期分派已於2024年9月17日支付。

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	37,277,331	38,055,878
衍生金融工具	12	64,083	204,635
非流動資產總值		37,341,414	38,260,513
流動資產			
衍生金融工具	12	25,839	6,946
貿易及其他應收款項	13	87,554	95,332
現金及現金等值物		83,269	96,646
流動資產總值		196,662	198,924
資產總值		37,538,076	38,459,437
非流動負債			
衍生金融工具	12	34,783	3,912
借貸	14	3,271,228	6,516,104
遞延稅項負債	15	683,819	697,783
非流動負債總額		3,989,830	7,217,799
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	647,527	650,860
借貸	14	6,540,453	3,295,941
應付分派		377,056	353,914
稅項撥備		38,651	10,170
流動負債總額		7,603,687	4,310,885
負債總額(未計與基金單位持有人應佔資產淨值)		11,593,517	11,528,684
基金單位持有人應佔資產淨值		25,944,559	26,930,753
已發行及將發行基金單位(千個)	17	2,048,404	2,038,349
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	18	12.67	13.21

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2025年6月30日止六個月

	已發行及 將發行基金 單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2025年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	8,810,190	(286,279)	592	18,406,250	26,930,753
營運					
期間虧損(未計與基金單位持有人 之交易)	-	-	-	(653,361)	(653,361)
截至2025年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位18.41港仙	-	-	-	(377,056)	(377,056)
海外營運折算所產生的匯兌差額	-	-	(608)	-	(608)
期間全面開支總額	-	-	(608)	(1,030,417)	(1,031,025)
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
– 以基金單位計算已付／應付 管理人基本費用	44,831	-	-	-	44,831
因基金單位持有人交易而導致 資產淨值增加	44,831	-	-	-	44,831
於2025年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)	8,855,021	(286,279)	(16)	17,375,833	25,944,559

	已發行及 將發行基金 單位 千港元	基金單位 發行成本 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	8,717,238	(286,279)	486	19,648,655	28,080,100
營運					
期間虧損(未計與基金單位持有人 之交易)	—	—	—	(36,394)	(36,394)
截至2024年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位18.23港仙	—	—	—	(369,516)	(369,516)
海外營運折算所產生的匯兌差額	—	—	(45)	—	(45)
期間全面開支總額	—	—	(45)	(405,910)	(405,955)
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
— 以基金單位計算已付／應付 管理人基本費用	46,495	—	—	—	46,495
因基金單位持有人交易而導致 資產淨值增加	46,495	—	—	—	46,495
於2024年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)	8,763,733	(286,279)	441	19,242,745	27,720,640

簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額：		
除稅前(虧損)/溢利	(602,111)	38,063
就以下各項作出之調整：		
投資物業公平值變動	829,747	322,872
衍生金融工具公平值變動	152,530	12,211
其他融資成本	173,268	198,148
其他經營活動	4,666	(10,356)
	558,100	560,938
投資活動所用現金淨額：		
投資物業的提升	(11,747)	(50,872)
已收利息	179	79
	(11,568)	(50,793)
融資活動所用現金淨額：		
提取借貸	300,000	314,614
償還借貸	(350,000)	(290,000)
已付分派	(353,914)	(362,960)
已付利息	(155,995)	(183,968)
	(559,909)	(522,314)
現金及現金等值物淨額減少	(13,377)	(12,169)
期初現金及現金等值物	96,646	106,718
期末現金及現金等值物，指銀行存款	83,269	94,549

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

1 一般資料

置富產業信託(「**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條獲認可的香港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

簡明綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

簡明綜合財務報表乃根據香港聯交所證券上市規則附錄16的適用披露規定及國際會計準則委員會(「**國際會計準則委員會**」)所發出之國際會計準則第34號「中期財務報告」以及證監會頒佈的房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露規定編製。

管理人認為，考慮到投資物業公平值之可用空間作額外銀行融資安排、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，簡明綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

3 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製（如適用）。

除因適用與本集團相關的國際財務報告準則所引致會計政策的新增或變更外，截至2025年6月30日止期間的簡明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。

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6月30日，本集團分別擁有16項（2024年12月31日：16項）位於香港的物業及1項（2024年12月31日：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6月30日止六個月，香港投資物業租戶應佔收益為844.1百萬港元（2024年6月30日止六個月：861.4百萬港元），新加坡投資物業租戶應佔收益為10.4百萬港元（2024年6月30日止六個月：10.4百萬港元）。於2025年6月30日，36,695.0百萬港元（2024年12月31日：37,513.0百萬港元）的投資物業位於香港，582.3百萬港元（2024年12月31日：542.9百萬港元）位於新加坡。

5 收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
經營租賃收益：(附註(i))		
固定	658,532	683,876
浮動	5,670	4,690
代收費用(附註(ii))	127,151	122,412
停車場收益(附註(ii))	61,643	60,062
其他收入	1,469	738
	854,465	871,778

附註：

- (i) 經營租賃付款主要包括基本租金、許可使用費及或然租金。除基於銷售百分比可變的或然租金外，租約租期商定主要介乎兩至四年，每月租金固定。
- (ii) 代收費用及停車場收益為客戶合約收益，包括租戶、許用合約持有人及客戶應付有關營運位於香港及新加坡之物業的付款，乃於提供服務及設施時按時間確認為收入。本集團選擇應用可行權宜方法，方式為確認本集團有權就直接對應本集團迄今已完成履約之客戶價值開立發票的金額為收益。誠如國際財務報告準則第15號客戶合約收益所批准，並無披露分配至該等未履行合約的交易價格。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

6 物業營運開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
市場推廣及宣傳	9,301	8,646
物業管理開支	125,154	121,215
停車場營運開支	17,243	17,456
政府地租及差餉	7,758	7,225
租賃佣金及市場推廣服務費用	11,312	11,641
法律及其他專業費用	5,302	5,609
物業管理費	19,895	20,545
水電費	17,143	17,268
其他	9,755	9,501
	222,863	219,106

7 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
銀行借貸的利息開支	216,452	276,227
攤銷借貸手續費用	9,891	9,879
承諾費用	852	879
經利率掉期之實現收益	(53,927)	(88,837)
	173,268	198,148
衍生金融工具公平值變動	152,530	12,211
	325,798	210,359

8 除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之(虧損)/溢利乃經扣除(計入)以下項目後列賬：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
外部核數師費用	1,504	1,504
內部核數師費用	225	225
受託人費用	2,446	2,522
信貸虧損(回撥)撥備	(80)	480
估值費用(支付予總估值師)	154	154

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

9 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
當期稅項	65,214	64,305
遞延稅項	(13,964)	10,152
	51,250	74,457

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%(截至2024年6月30日止六個月：16.5%)的稅率繳交香港利得稅。

於本期間，置富產業信託於新加坡的附屬公司須按17%(截至2024年6月30日止六個月：17%)的稅率繳交新加坡所得稅。

10 每基金單位虧損

每基金單位之基本虧損乃以截至2025年6月30日止六個月虧損(未計與基金單位持有人的交易)653.4百萬港元除以期間已發行2,044,441,943個基金單位的加權平均數目計算。

每基金單位之基本虧損乃以截至2024年6月30日止六個月虧損(未計與基金單位持有人的交易)36.4百萬港元除以期間已發行2,022,161,088個基金單位的加權平均數目計算。

由於於財政期間或期末並無已發行或未贖回的潛在基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄虧損。

11 投資物業

	公平值 千港元 (未經審核)
於2025年1月1日	38,055,878
期內：	
提升投資物業所產生的資本開支	11,747
投資物業公平值變動	(829,747)
兌換調整	39,453
於2025年6月30日	37,277,331

附註：

- (i) 於估算投資物業的公平值時，本集團的政策為委聘獨立合資格外部估值師進行估值。管理人會與估值師緊密合作，以制定合適的估值數據輸入模式。

於2025年6月30日及2024年12月31日，獨立估值分別由仲量聯行有限公司(「仲量」)及高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行。該等公司為與本集團並無相關的獨立合資格外聘估值師，對在相關地點相似物業進行估值擁有適當的專業資格及最新經驗。投資物業的公平值屬於公平值等級第三級。期內，第三級並無任何轉入或轉出。物業的估值主要採用收益資本化法達致，該估值方法以各物業所有可供租用單位的現有租金收入淨額(即不包括差餉、政府地租、管理費及空調費)就各自的未到期租約期資本化進行，並假設現有租賃合約到期時以各自的市值租金出租，而空置單位於估值日期以各自的市值租金出租。在估值時，已評估物業所有可出租單位的市場租金，並按投資者對該類型物業的預期市場收益進行資本化。評估市場租金時已參考物業的可出租單位可得租金以及該區其他類似物業的出租情況。所採納的市場收益(即資本化利率)乃參考香港類似物業所得收益並根據估值師對物業投資者市場預期的認知作出調整，以反映本集團投資物業的相關因素。於估算物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為彼等當前的使用情況。

香港物業估值所採納的資本化利率介乎4.0%至4.8%(2024年12月31日：4.0%至4.8%)，而新加坡物業估值所採納的資本化利率為3.0%(2024年12月31日：3.0%)。資本化利率為收入資本化估值方法中的主要參數之一，其涉及作出有關估值師所作調整的專業判斷。所用資本化利率輕微上升可導致公平值大幅下跌，反之亦然。

- (ii) 於2025年6月30日及2024年12月31日，概無抵押投資物業以取得向本集團授予的銀行融資。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

12 衍生金融工具

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
衍生金融工具分析如下：		
並未按對沖會計法處理的衍生工具：		
利率掉期	55,139	207,669
根據剩餘合約年期於簡明綜合財務狀況表中呈列為：		
流動資產	25,839	6,946
非流動資產	64,083	204,635
非流動負債	(34,783)	(3,912)
	55,139	207,669

本集團利用利率掉期作為對沖工具，藉將銀行借貸的一部分由浮動利率掉期至固定利率，以管理該等借貸的利率變動風險。

並未按對沖會計法處理的衍生工具：

於2025年6月30日並未按對沖會計法處理總面值為4,900.0百萬港元(2024年12月31日：5,400.0百萬港元)的合約將於2026年4月至2030年5月到期(2024年12月31日：2025年2月至2029年6月)。該等合約具固定利息支付，年利率介乎0.90%至3.85%(2024年12月31日：0.90%至3.85%)，並按三個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)收取浮動利息。

並未按對沖會計法處理的衍生金融工具之公平值變動為虧損152.5百萬港元(截至2024年6月30日止六個月：12.2百萬港元)已於截至2025年6月30日止六個月的損益表內確認。

衍生金融工具於報告期末乃按公平值計量。其公平值乃按工具剩餘年期內利用適用的回報曲線貼現未來現金流量決定。

12 衍生金融工具(續)

並未按對沖會計法處理的衍生工具：(續)

衍生金融工具的公平值屬於公平值等級的第二級，此乃根據對應銀行提供的工具估值計算，相關估值使用市場利率收益曲線及合約利率(經反映各對手方信貸風險的利率貼現)等可觀察市場數據得出的利率釐定。期內第一級與第二級之間並無轉撥。

13 貿易及其他應收款項

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	41,549	41,759
減：信貸虧損撥備	(2,598)	(2,678)
	38,951	39,081
其他應收款項及預付款項：		
–抵押按金	25,972	25,740
–應收利息	11,921	19,248
–其他應收款項	1,064	1,042
–預付款項	9,646	10,221
	48,603	56,251
	87,554	95,332

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

13 貿易及其他應收款項(續)

以下為按發票日期呈報的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析。

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
0 – 30日	36,764	35,394
31 – 90日	1,082	3,114
90日以上	1,105	573
	38,951	39,081

下表列示出現信貸減值的貿易應收款項根據簡化法確認的全期預期信貸虧損的變動。

	千港元 (未經審核)
於2025年1月1日	2,678
於損益確認的信貸虧損撥備減少	(80)
於2025年6月30日	2,598

物業租金付款並沒有信貸期。自發票日期起首10日不會就貿易應收款項收取利息。貿易應收款項的賬面值包括免租期內的應計租金為數23.1百萬港元(2024年12月31日：25.5百萬港元)。

13 貿易及其他應收款項(續)

於2025年6月30日，計入本集團貿易應收款項的結餘包括總賬面值為15.9百萬港元(2024年12月31日：13.6百萬港元)的應收賬款。該等應收賬款於報告日期已逾期。已逾期結餘中，總賬面值3.7百萬港元(2024年12月31日：3.3百萬港元)已逾期90日或以上，且被視為違約，並已就此作出超出相關租戶按金的信貸虧損撥備。

在決定貿易應收款項的可收回性時，本集團會於報告期末審閱各貿易應收賬款的可收回金額，以確保不可收回金額已作出足夠的減值虧損。由於已收取租戶按金，面對的信貸風險有限。任何個別超出相關租戶按金的餘額已確認信貸虧損撥備。

14 借貸

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
無抵押有期貸款	7,100,000	7,100,000
無抵押循環貸款	2,739,687	2,749,735
減：未攤銷借貸手續費用	9,839,687 (28,006)	9,849,735 (37,690)
	9,811,681	9,812,045
應償還賬面值：		
一年內	6,540,453	3,295,941
超過一年，但少於兩年	1,196,000	3,288,212
超過兩年，但少於五年	2,075,228	3,227,892
	9,811,681	9,812,045
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(6,540,453)	(3,295,941)
	3,271,228	6,516,104

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

14 借貸(續)

於2025年6月30日，承擔貸款融資總額為9,913.0百萬港元(2024年12月31日：9,871.4百萬港元)，當中9,239.7百萬港元(2024年12月31日：9,249.7百萬港元)已提取及未償還。除以新加坡元計值的銀行借貸589.7百萬港元(2024年12月31日：549.7百萬港元)每年按新加坡隔夜平均利率([SORA])另加1.05%息差(2024年12月31日：SORA另加1.05%息差)的浮動利率計息外，所有餘下銀行借貸則以港元計值，每年按1個月香港銀行同業拆息另加1.03%至1.25%(2024年12月31日：香港銀行同業拆息另加1.03%至1.25%)的息差計息。

於2025年6月30日，非承擔循環貸款融資總額為600百萬港元(2024年12月31日：600.0百萬港元)，當中600百萬港元(2024年12月31日：600.0百萬港元)已提取及未償還。

於2025年6月30日及2024年12月31日，受託人(作為置富產業信託受託人的身份)已就所有貸款融資提供擔保。

15 遞延稅項負債

主要因投資物業及衍生金融工具的加速稅項折舊產生的遞延稅項負債的計量反映於報告期末本集團預期收回投資物業及衍生金融工具的公平值而將引致的稅務影響。

以下為期內所確認的遞延稅項負債主要部分及其變動：

	衍生金融工具 千港元	加速折舊撥備 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日	51,562	635,726	687,288
年內(計入)/扣除損益	(17,296)	27,791	10,495
於2024年12月31日	34,266	663,517	697,783
於期內(計入)/扣除損益	(25,167)	11,203	(13,964)
於2025年6月30日	9,099	674,720	683,819

16 貿易及其他應付款項

	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
– 租戶按金	438,885	422,712
– 預收租金	48,599	49,071
	487,484	471,783
應計費用及其他應付款項		
– 受託人費用	787	802
– 管理人費用	14,963	12,181
– 營運開支	140,731	162,165
– 應付利息	373	318
– 其他	3,189	3,611
	160,043	179,077
	647,527	650,860

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。租戶按金在終止租賃協議後30日內退回給租戶。預收租金包括與非預訂停車場及代收費用有關的合約負債10.6百萬港元(2024年12月31日：9.9百萬港元)。

按租期，於2025年6月30日，租戶按金250.2百萬港元(2024年12月31日：243.0百萬港元)將於報告期末起計12個月後結算。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

17 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(附註)	5,738	23,021
於2024年12月31日餘額	2,038,349	8,810,190
期內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2025年1月1日至3月31日期間的基本費用	5,453	22,526
於2025年6月30日已發行基金單位餘額	2,043,802	8,832,716
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2025年4月1日至6月30日期間的基本費用(附註)	4,602	22,305
於2025年6月30日餘額	2,048,404	8,855,021

附註：

支付予管理人的管理人基本費用以基金單位方式支付。於2025年7月4日，置富產業信託以每基金單位4.847港元發行價發行4,601,840個基金單位予管理人，作為由2025年4月1日至2025年6月30日期間的基本費用。於2025年1月10日，置富產業信託以每基金單位4.012港元發行價發行5,738,085個基金單位予管理人，作為由2024年10月1日至2024年12月31日期間的基本費用。

18 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

於2025年6月30日，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25,944.6百萬港元（2024年12月31日：26,930.8百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數2,048,404,068個（2024年12月31日：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。

19 流動負債淨值

於2025年6月30日，本集團的流動負債淨值（按流動負債減流動資產計算）為7,407.0百萬港元（2024年12月31日：4,112.0百萬港元）。

20 資產總值減流動負債

於2025年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為29,934.4百萬港元（2024年12月31日：34,148.6百萬港元）。

21 資本承擔

於2025年6月30日，本集團就提升投資物業擁有已訂約但未作出撥備的資本承擔為117.6百萬港元（2024年12月31日：110.2百萬港元）。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易

於期內，本集團與關連人士及相關人士進行以下交易：

		截至6月30日止六個月	
附註		2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
來自以下公司的租金及租金相關收入			
置富資產管理有限公司	(a)	2,810	2,796
長江實業地產發展有限公司	(b)	16,170	15,616
港基物業管理有限公司	(b)	1,284	1,277
恒生銀行有限公司	(c)	6,088	6,112
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(c)	4,996	4,993
長江實業公司	(b)	401	36
就經營本集團停車場的停車場租賃代理費用			
進達車場管理有限公司	(b)	5,340	5,148

22 關連人士及相關人士交易(續)

		截至6月30日止六個月	
附註		2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
物業管理及項目管理費用			
ESR Real Estate Services Management Pte. Ltd. (前稱APM Property Management Pte. Ltd.)	(e)	195	192
港基物業管理有限公司	(b)	581	613
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	19,700	20,354
高衛物業管理有限公司	(b)	110	110
租賃佣金及市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	10,361	11,161
ESR Real Estate Services Management Pte. Ltd. (前稱APM Property Management Pte. Ltd.)	(e)	28	128
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	2,446	2,522
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(a)	56,039	58,119
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(a)	18,953	19,583

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

22 關連人士及相關人士交易（續）

與關連人士及相關人士的期末結餘：

	附註	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：			
長江實業地產發展有限公司	(b)	2,694	1,280
其他應付款項：			
置富資產管理有限公司	(a)	14,963	12,181
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	787	802
港基物業管理有限公司	(b)	9,588	17,385
進達車場管理有限公司	(b)	880	1,843
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	6,275	12,389
高衛物業管理有限公司	(b)	13,714	13,382
		30,457	44,999
		46,207	57,982
租賃本集團物業而繳付予本集團之按金：			
置富資產管理有限公司	(a)	1,558	1,549
港基物業管理有限公司	(b)	714	714
恒生銀行有限公司	(c)	3,383	3,384
滙豐	(c)	2,103	2,102
長江實業公司	(b)	143	20
		7,901	7,769

22 關連人士及相關人士交易(續)

附註：

- (a) 該公司為置富產業信託的管理人。
- (b) 置富產業信託的主要持有人(定義見房地產投資信託基金守則)為Focus Eagle Investments Limited(「**Focus Eagle**」)，於2025年6月30日，其持有置富產業信託基金單位逾10%。該等公司為長江實業集團有限公司(「**長江實業**」)的附屬公司，而長江實業為Focus Eagle的控股公司。
- (c) 該等公司為受託人的同系附屬公司。
- (d) 該公司為置富產業信託的受託人。
- (e) 該公司為置富產業信託管理人的有聯繫者。

此外，於2025年6月30日及2024年12月31日，受託人(作為置富產業信託受託人的身份)已就提供予本集團的所有貸款融資提供擔保。

表現概覽

	2025年6月30日 (未經審核)	2024年12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	25,944,559	26,930,753
每基金單位資產淨值(港元)	12.67	13.21
期／年內最高成交價(港元)	4.95	5.00
成交價相對資產淨值的最高溢價 ¹	不適用	不適用
期／年內最低成交價(港元)	3.78	3.33
成交價相對資產淨值的最高折讓	70.2%	74.8%
每基金單位淨收益率 ²	7.7%	8.9%

附註：

1. 於各期內之最高成交價均低於該期末每基金單位資產淨值。因此，並無錄得成交價較每基金單位資產淨值之溢價。
2. 截至2025年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2025年6月30日止六個月的每基金單位分派除以基金單位於該期間的最後成交價計算之年度化收益率。

截至2024年12月31日止年度每基金單位淨收益率乃根據截至2024年12月31日止年度的每基金單位分派除以基金單位於該期間的最後成交價計算。



PORTFOLIO MAP & SUMMARY

物業組合分佈及總覽

Portfolio Summary 物業組合總覽

As at 30 June 2025, Fortune REIT currently holds a portfolio of 16 private housing estate retail properties in Hong Kong and 1 neighbourhood mall in Singapore, comprising of 3.0 million sq.ft. of retail space and 2,793 car parking spaces.

於2025年6月30日，置富產業信託現時持有16個香港私人住宅屋苑零售物業及1個新加坡社區商場，物業組合包括300萬平方呎零售空間及2,793個車位。

Property	物業	Gross Rentable Area (Sq.ft.) 可出租總面積 (平方呎)	Valuation (HK\$ million) 估值 (百萬港元)	Occupancy 出租率	No. of Car Parking Lots 車位數目
HONG KONG PORTFOLIO 香港物業組合					
1 Fortune City One	置富第一城	414,469	7,602	97.0%	653
2 +WOO	+WOO嘉湖	665,244	7,325	97.1%	622
3 Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	5,274	98.7%	290
4 Metro Town	都會駅	180,822	3,393	98.0%	74
5 Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,333	84.6%	179
6 Belvedere Square	麗城薈	276,862	2,279	89.9%	329
7 Laguna Plaza	麗港城商場	163,203	2,212	92.2%	150
8 Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,709	99.5%	73
9 Caribbean Square	映灣薈	63,018	1,160	100%	117
10 Jubilee Square	銀禧薈	170,616	930	96.9%	97
11 Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	775	96.4%	27
12 Smartland	荃薈	123,544	766	96.7%	67
13 Hampton Loft	凱帆薈	74,734	319	100%	35
14 Centre de Laguna	城中薈	43,000	292	80.6%	N.A. 不適用
15 Lido Avenue	麗都大道	9,836	198	100%	N.A. 不適用
16 Rhine Avenue	海韻大道	14,604	128	100%	N.A. 不適用
SINGAPORE PORTFOLIO 新加坡物業組合					
17 Stars of Kovan Property	高文之星物業	22,638	582	100%	80
Total/Overall Average	合計／總平均值	3,024,520	37,277	95.0%	2,793

**HONG KONG 香港****SINGAPORE 新加坡**

FORTUNE

置富產業信託

REIT



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

