

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**

財務業績

截至2025年12月31日止年度

2026年3月10日



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



Announcement



中文版簡報



中文版公告



置富Malls農曆新年「舞獅」傳統習俗



業績概要



2025年全年業績總覽

7.2%
分派收益率

722.9百萬港元
可分派收入保持穩定

35.22港仙
全年每基金單位分派
▼1.0%

健康
資產負債表

26.9%
資產負債比率

50%
固定利率債務¹

物業組合出租率
提升

95.8%
出租率穩健¹

83%
高租戶續租率

附註 | 1. 於2025年12月31日

2025 年全年財務摘要

利息開支大幅節省，抵銷了物業收入淨額的減幅，並支持盈利表現

收益

2025年全年

1,682.4百萬港元 按年 ▼ 3.7%

2025年下半年

827.9百萬港元 按年 ▼ 5.3%

- 收益下降乃由於租金調升率錄得負增長
- 由於過往期間的租金減幅影響於年內全面反映，加上第三季超市續租涉及較大幅度的減租，使下半年受到更大影響
- 代收費用和停車場收入、以及營業額租金增加抵銷了部分租金減幅

物業收入淨額

2025年全年

1,188.1百萬港元 按年 ▼ 5.2%

2025年下半年

575.5百萬港元 按年 ▼ 7.2%

- 主要由於收益下降
- 因下半年成本控制見效，節省了0.2%的開支，部分抵銷了上半年1.7%的增幅，全年營運開支僅增加0.7%
- 2025年度成本對收益比率為27.2%

融資成本¹

2025年全年

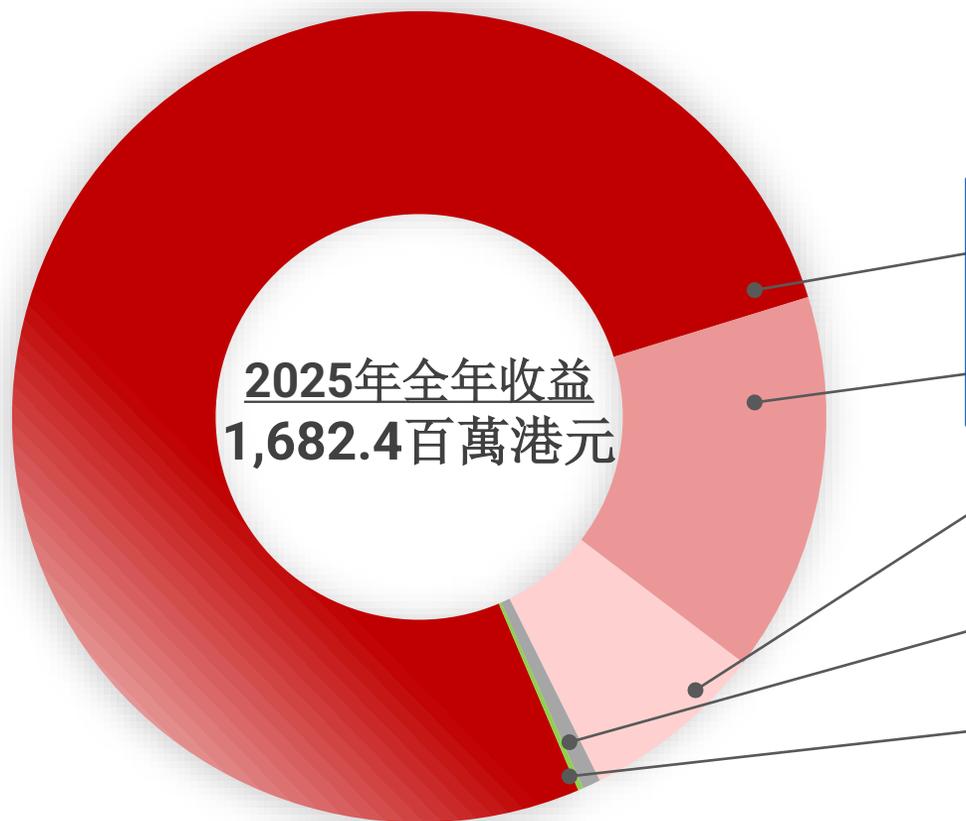
339.9百萬港元 按年 ▼ 14.4%

2025年下半年

166.6百萬港元 按年 ▼ 16.2%

- 香港銀行同業拆息(HIBOR)於第二至第三季度顯著回落，並於下半年趨於較低的正常水平，50%浮息貸款的利息得以降低
- 新訂利率掉期合約以維持50%的固定利率對沖
- 實際借貸成本降至3.5%

以基本租金為主 確保穩定的收益來源



超過90%的收益來自穩定來源

76.6% 基本租金¹: 1,288.9百萬港元 ▼5.3%

15.1% 代收費用²: 254.7百萬港元 ▲3.8%

7.3% 停車場收益: 123.2百萬港元 ▲0.4%

0.7% 營業額租金: 12.1百萬港元 ▲17.7%

0.2% 其他收入: 3.5百萬港元 ▼44.4%

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用等

於「2025香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎」中榮獲兩大殊榮



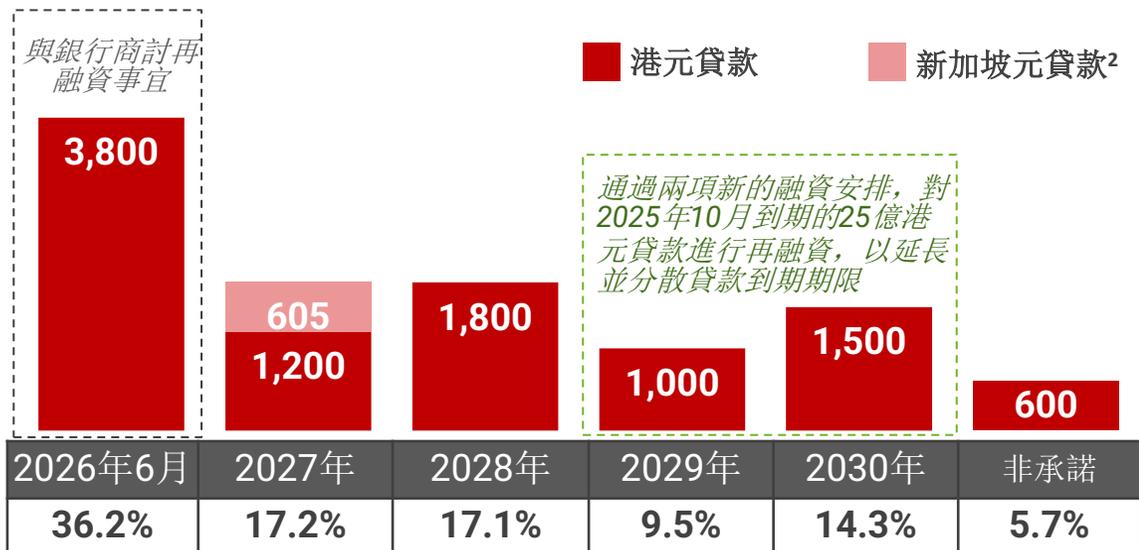
資本管理



審慎的債務管理

於2025年12月31日的債務到期情況（百萬港元）

可用貸款融資總額為10,505百萬港元；已提取9,902百萬港元



26.9%
資產負債比率

3.5%
實際借貸成本¹

2.0年
平均債務到期

1.8年
平均掉期合約到期

3.1x
利息償付比率

50%
利息成本對沖



77% 貸款³
與可持續發展表現掛鉤



169億港元
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6.05億港元）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76億港元，佔總貸款77%

穩定的物業組合估值

物業組合總值

36,524百萬港元

較2024年12月▼4.0%

香港物業組合

35,949百萬港元

較2024年12月▼4.2%

新加坡物業

95百萬新幣

維持不變



每基金單位資產淨值

12.22港元

較2024年12月▼7.5%



每平方呎(G) 零售

11,975港元



每個停車位

781,000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12月31日

全新餐飲@置富第一城



物業組合表現



物業組合表現亮點

出租率

95.8%

於2025年12月31日



商場完成資產增值措施後，租賃勢頭良好，出租率有所提升

+WOO嘉湖出租率攀升至98.7%，創十年新高；華都大道出租率達100%，麗港城商場的出租率於下半年回升至年底的96.0%

續租率

83%

2025年全年



於2025年新訂約130萬平方呎租約（佔可出租面積41.7%）

因應市況調整租賃策略，以留住優質租戶，並拓展餐飲、健康生活與體驗式的選項

租金展望

審慎觀望



零售租金尚未反映銷售額增長，但隨著復甦勢頭持續，正提升零售商在經濟轉型下重新定位的信心

超級市場租金由疫情高位回落至正常水平。值得注意的是，超級市場銷售額於下半年開始趨於穩定，其租金在調整後已處於可持續的佔用成本水平

聚焦於日常消費品的策略

日常消費品零售行業



71%

按租金收入

加權平均租賃期



1.5年

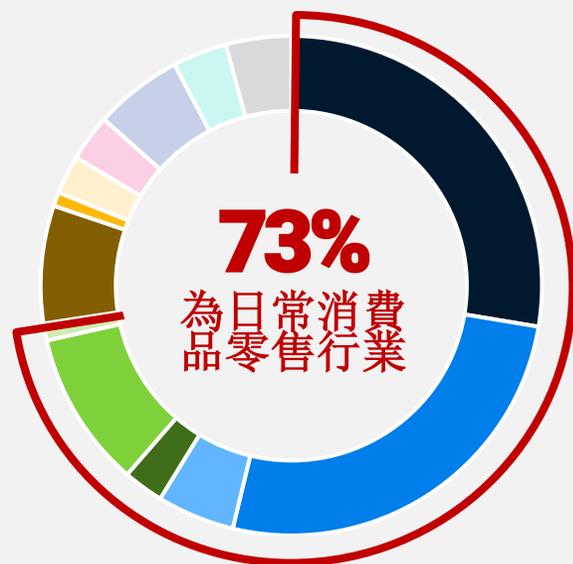
按租金收入

於2026年到期的租約



102.6萬平方呎 或 **38%** 租金

按總可出租面積

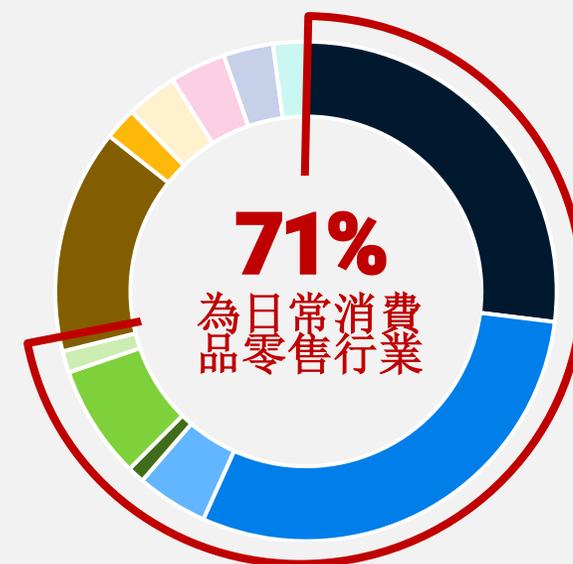


租戶行業分佈

(於2025年12月31日)

| | | |
|-------|-----------|-------|
| 27.7% | 服務及教育 | 27.0% |
| 26.1% | 餐飲 | 29.7% |
| 5.0% | 家居用品 | 4.6% |
| 2.6% | 社區服務 | 1.1% |
| 10.1% | 超級市場 | 7.3% |
| 1.1% | 街市 | 1.4% |
| 7.6% | 銀行及房地產 | 14.5% |
| 0.9% | 電子產品及資訊科技 | 2.1% |
| 2.5% | 服飾、鞋履 | 3.3% |
| 3.0% | 禮品、玩具、首飾 | 3.6% |
| 5.7% | 娛樂及運動品牌 | 3.2% |
| 3.5% | 其他 | 2.2% |
| 4.2% | 空置 | - |

按總租金收入



引入受歡迎餐飲概念以強化餐飲組合



快餐

新店



@都會駅



擴張



@置富第一城



擴張



@麗港城商場



新店



@+WOO 嘉湖
@置富都會



新店



@馬鞍山廣場



新店



@置富第一城
@麗港城商場



速飲

新店



@馬鞍山廣場



擴張



@麗港城商場



擴張



@馬鞍山廣場



體驗式業態增長 帶動回訪

娛樂與健康生活的租戶合共租用**17.1萬平方呎¹**，於**2025年增加26%**



健康生活
與養生



11,000平方呎 @+WOO嘉湖
原為幼兒園



7,000平方呎 @+WOO嘉湖
原為超級市場



11,500平方呎 @城中薈
區內唯一24小時營業的健身中心



遊戲與娛樂



夾公仔店 @+WOO嘉湖



夾公仔店 @置富都會



彈珠遊戲機 @置富第一城

附註 | 1. 指娛樂和運動品牌商戶所租用的面積

名人出席聖誕節慶典活動

針對性的市場推廣



市場推廣及活動帶動人流及促進租戶銷售



農曆新年



復活節 & 春季



暑假



聖誕節



舞獅傳統



春日消費賞

由4月26日起

參與

連環購物賞&即抽即中密密賞

即有機會獲得
豐富禮品或商戶美食禮券

消費獎賞



「灘」住放暑假

置富Malls x MUZIKTIGER

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



全國運動會現場直播



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 (以營業時間為準)

置富第一城·集

Wet Goods Stall Promotion

濕貨攤位推廣

快閃優惠
2小時免費泊車
由即日起至25年9月30日

免費泊車 FREE PARKING

| | | |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| 星期一至五 | 1小時免費泊車 消費滿HK\$200 | 2小時免費泊車 消費滿HK\$400 |
| 星期六、日及公眾假期 | 消費滿HK\$300 | 消費滿HK\$500 |

指定商場：
+WOO嘉湖、置富第一城、
匯豐中心、匯豐中心商場、匯豐中心商場

免費泊車優惠

免費泊車優惠

晚市好禮賞

活動日期：10月26日至11月14日(數量有限，換完即止)

換領地點：+WOO嘉湖一期一樓顧客服務中心

換領時間：中午12時至晚上9時

餐飲推廣

餐飲推廣

晚市好戲賞

換領日期：即日起至換完即止
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

Fortune+會員於推廣期內，持有效之電子貨幣，以電子貨幣消費滿HK\$250，憑即日當日之電子貨幣，即可換領指定戲票一張。如有機會，當晚在商場內參加抽獎，即可換領指定戲票一張。數量有限，換完即止。

消費滿 HK\$250 = 戲票一張 × 1張

戲票兌換

戲票兌換

家用禮品

日期：2025年4月26日起換完即止
時間：中午12時至晚上9時
地點：匯豐中心商場顧客服務中心

Fortune+會員於推廣期內，持有效之電子貨幣，消費滿指定金額，憑即日當日之電子貨幣，即可換領指定禮品之份數。(名額有限，換完即止)

任何商舖不同商戶消費滿HK\$250

禮品兌換

禮品兌換

現金券

日期：2025年4月26日起換完即止
時間：中午12時至晚上9時
地點：匯豐中心商場顧客服務中心

Fortune+會員於推廣期內，持有效之電子貨幣，消費滿指定金額，憑即日當日之電子貨幣，即可換領指定現金券。如有機會，當晚在商場內參加抽獎，即可換領指定現金券。數量有限，換完即止。

消費滿HK\$250 + 消費滿HK\$400

優惠券兌換

優惠券兌換

線上互動提升顧客忠誠度



置富Malls手機應用程式
提升顧客忠誠度
及支持租戶銷售



用戶增長

按年 ▲ 40%
新會員

按年 ▲ 21%
活躍會員



消費增長

按年 ▲ 12%
登記消費額

按年 ▲ 14%
電子代金券兌換

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



全方位措施確保商場人流穩定



- 2025年人流按年下跌 1.8%，在港人外遊人次增加 13%的情況下展現出韌性
- 外遊及網上零售競爭為本地零售市場帶來結構性壓力
- 積極推行多項帶動人流的措施，包括豐富體驗式消費元素、推出免費泊車優惠，以及舉辦具吸引力的商場活動，緩解人流壓力

翻新後的華都大道

華都大道
Waldorf Avenue

增值措施



麗港城商場完成資產增值措施



資本開支
32百萬港元

動工日期
2025年2月

竣工日期
2025年12月

出租率
96% 2025年12月

地庫層重整以優化租戶組合

多元化租戶組合為地庫層注入活力



正面租賃勢頭持續

2025年下半年 三間餐飲商戶進駐地面樓層

麗港城商場
餐飲組合比例
提升至 **39%**



華都大道完成資產增值措施

公共走廊翻新工程以提升商場定位



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
100% 2025年12月



引人入勝的入口



特色牆和更佳的店鋪指引



現代化天花板和照明系統



置富都會

置富
Fortune

Malls

展望及策略



展望及策略

得益於有利的宏觀基調，以及股市及樓市的回暖，**2026年租賃前景漸趨正面**

透過維持高出租率及強勁的租戶續租率，持續鞏固物業組合的韌性

在市場仍具挑戰的環境下，加快向**體驗式零售轉型**，並提升空間使用效益，以把握增長機遇

積極優化債務到期期限，並維持**審慎而適度的利率對沖策略**

置富第一城舉辦Farm@Fortune活動



#GreenLiving

FORTUNE REIT
置富產業信託

FORTUNE REIT
置富產業信託

Farm @Fortune

#GreenLiving

可持續發展



加快推進可持續發展目標

85%

的可出租總面積
已安裝樓宇管理系統



354.2 公噸

於2025年成功收集廚餘
兩個商場新增智能廚餘回收處理系統



8



置富 Malls 安裝電動車充電設施
2025年新增10個電動車充電器

1,500

塊太陽能板（已安裝）
2025年新增279塊太陽能板



77%



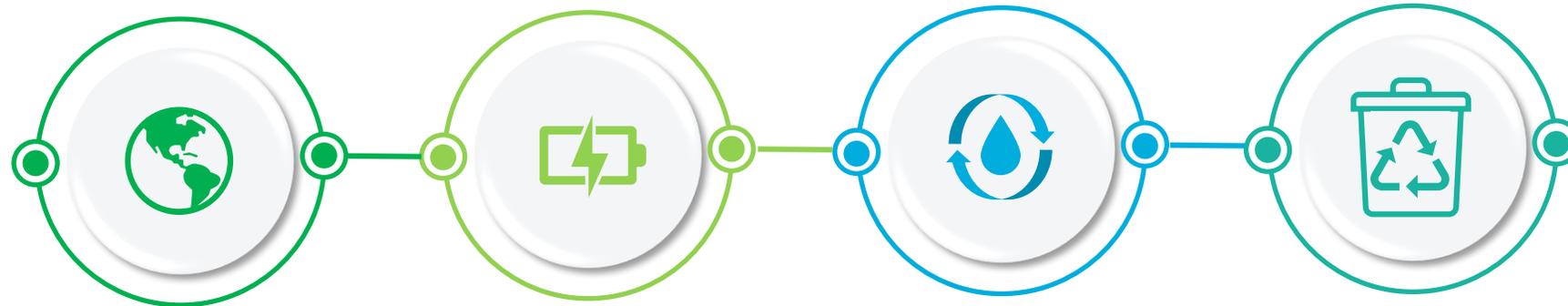
可持續發展掛鈎貸款
2025年新增25億港元

231 公斤農產品

於2025年
由Farm@Fortune種植和捐贈



穩步推進以實現中長期可持續發展目標



排放 **能源** **水** **廢物**

目標

以2019年為基準



進度

2025年底



附註 | 1. 基於初步計算，並須經ESG 審計確認

馬鞍山廣場的節日佈置與裝飾



附錄



投資亮點

101億港元

市值

365億港元

物業組合估值

12.22港元

每基金單位
資產淨值

71% 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



20年+
優秀往績



專注具抗跌力的
社區商場業務

附註

1. 於2025年12月31日

可持續性方面成就亮點

五星評級

連續五年獲
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



連續九年

獲納入恒生可持續發展
企業基準指數



AA-

連續三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

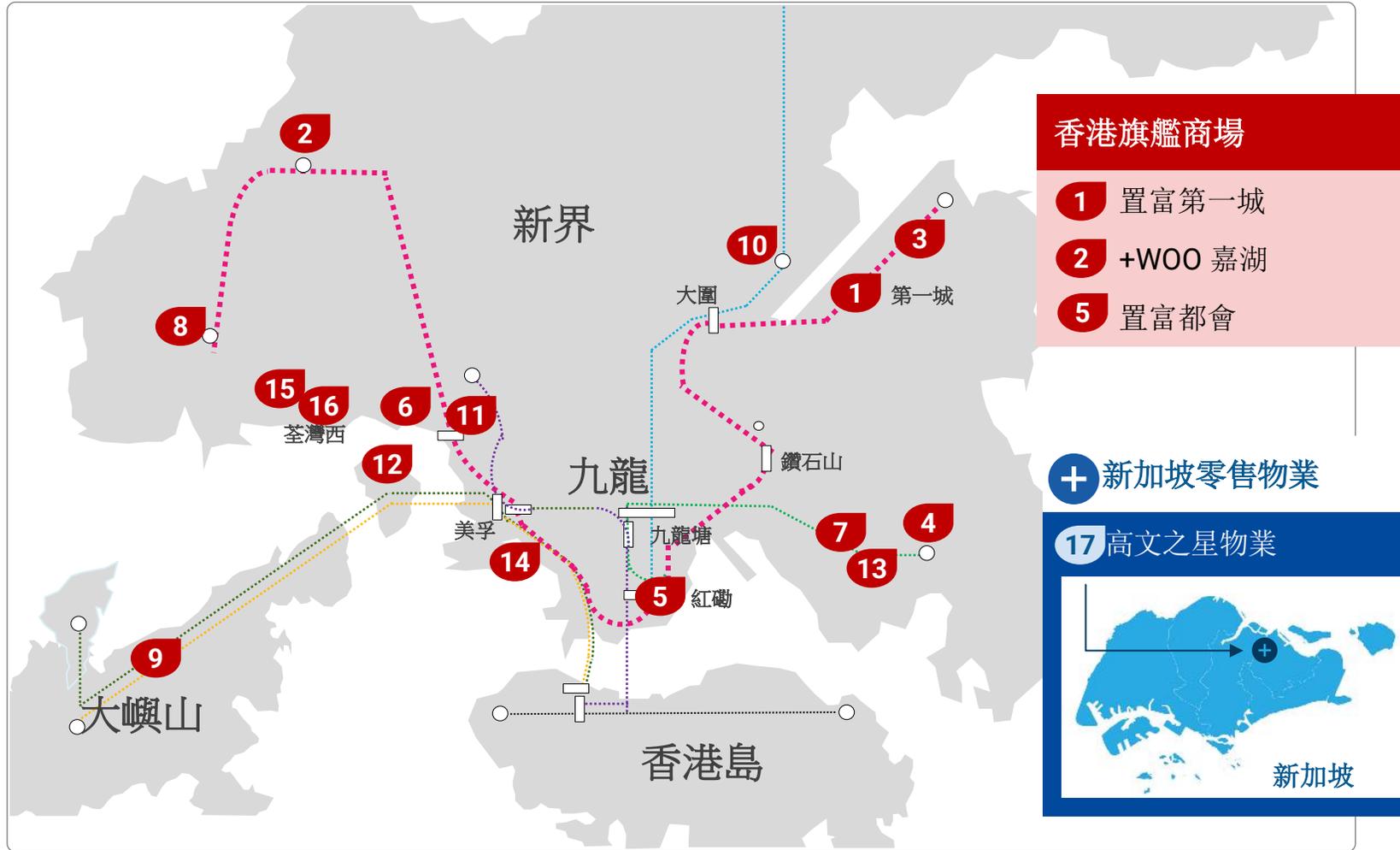


100%卓越

香港所有商場均獲
綠色建築認證
(管理範疇中
最高評級)



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

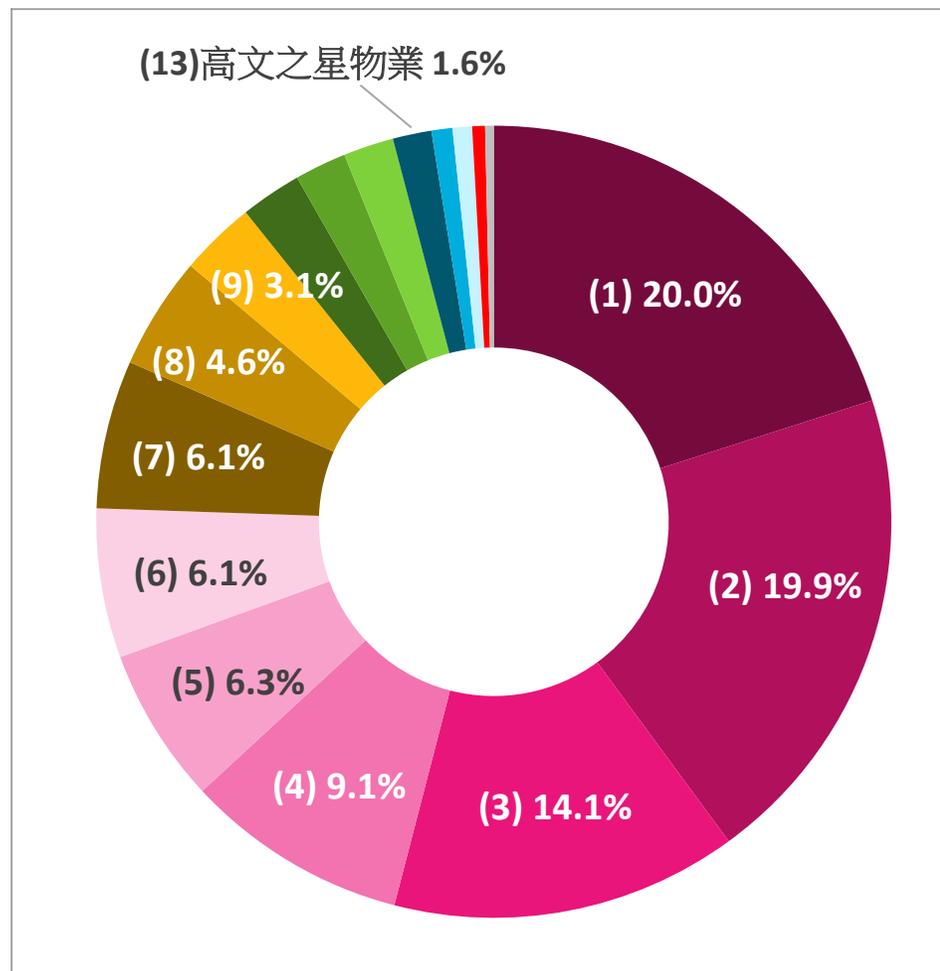
3百萬平方呎

可出租總面積

2,793個

車位

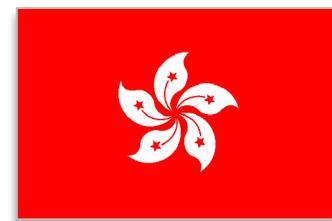
物業組合估值



| | |
|--------------------------|---------------|
| (1) 置富第一城 | 7,320 |
| (2) +WOO 嘉湖 | 7,265 |
| (3) 馬鞍山廣場 | 5,148 |
| (4) 都會駅 | 3,314 |
| (5) 置富都會 | 2,319 |
| (6) 麗城薈 | 2,225 |
| (7) 麗港城商場 | 2,212 |
| (8) 華都大道 | 1,677 |
| (9) 映灣薈 | 1,126 |
| (10) 銀禧薈 | 908 |
| (11) 青怡薈 | 769 |
| (12) 荃薈 | 748 |
| (13) 高文之星物業 ² | 575 |
| (14) 凱帆薈 | 311 |
| (15) 城中薈 | 289 |
| (16) 麗都大道 | 190 |
| (17) 海韻大道 | 128 |
| 物業組合合計 | 36,524 |

物業組合估值
36,524百萬港元

香港
35,949百萬港元



香港 98.4%

新加坡
95百萬新幣



新加坡 1.6%²

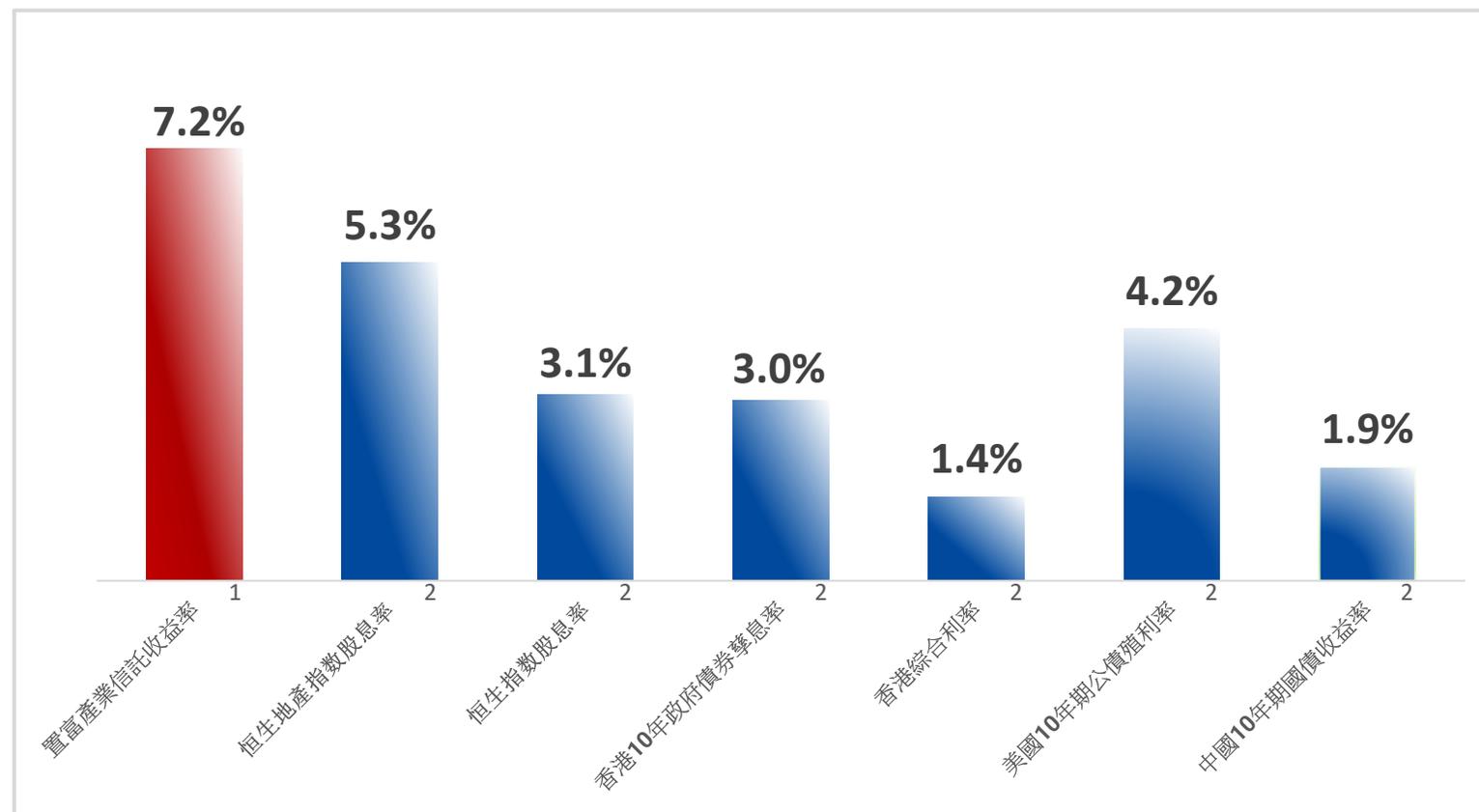
附註：
1. 於2025年12月31日，由仲量聯行進行估值
2. 按估值95百萬新幣及6.05的匯率計算

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 | | |
|---------------|------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 2025.12.31 | 2025.06.30 | 2024.12.31 |
| 1. 置富第一城 | 414,469 | 96.3% | 97.0% | 95.2% |
| 2. +WOO嘉湖 | 665,244 | 98.7% | 97.1% | 94.7% |
| 3. 馬鞍山廣場 | 310,084 | 99.1% | 98.7% | 98.2% |
| 4. 都會駅 | 180,822 | 98.7% | 98.0% | 100.0% |
| 5. 麗城薈 | 276,862 | 91.7% | 89.9% | 91.0% |
| 6. 麗港城商場 | 163,203 | 96.0% | 92.2% | 97.5% |
| 7. 置富都會 | 332,168 | 84.5% | 84.6% | 89.9% |
| 8. 華都大道 | 80,842 | 100.0% | 99.5% | 99.5% |
| 9. 映灣薈 | 63,018 | 100.0% | 100.0% | 98.6% |
| 10. 銀禧薈 | 170,616 | 100.0% | 96.9% | 96.8% |
| 11. 青怡薈 | 78,836 | 96.4% | 96.4% | 96.9% |
| 12. 荃薈 | 123,544 | 96.3% | 96.7% | 96.5% |
| 13. 凱帆薈 | 74,734 | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| 14. 城中薈 | 43,000 | 80.6% | 80.6% | 66.4% |
| 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 | 95.8% | 95.0% | 95.0% |

資產類別具韌性 收益率吸引

收益率吸引 高達 7.2%



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12月31日的收市價 4.89 港元計算
2. 於2025年12月31日

損益表

(2025全年)

| (百萬港元) | 2025年 | 2024年 | 按年% |
|-------------------|-----------|-----------|---------|
| 收益 | 1,682.4 | 1,746.3 | -3.7% |
| 物業營運開支 | (457.5) | (454.2) | +0.7% |
| 管理人表現費用 | (36.8) | (38.8) | -5.2% |
| 物業收入淨額 | 1,188.1 | 1,253.3 | -5.2% |
| 管理人基本費用 | (111.8) | (116.2) | -3.8% |
| 融資成本 ¹ | (504.6) | (501.7) | +0.6% |
| 投資物業公平值變動 | (1,602.1) | (1,011.0) | +58.5% |
| 其他 ² | (6.3) | (6.7) | -6.0% |
| 除稅前溢利 | (1,036.7) | (382.4) | +171.1% |
| 所得稅開支 | (120.5) | (136.6) | -11.8% |
| 年度虧損 | (1,157.2) | (519.0) | +123.0% |
| 可供分派之收益 | 722.9 | 723.4 | -0.1% |
| 分派比率 | 100% | 100% | - |
| 每基金單位分派 (港仙) | 35.22 | 35.59 | -1.0% |

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。

損益表

(2025下半年)

| (百萬港元) | 2025 下半年 | 2025 上半年 | 按半年% | 2024 下半年 | 按年% |
|-------------------|-------------|-------------|--------|-------------|--------|
| 收益 | 827.9 | 854.5 | -3.1% | 874.5 | -5.3% |
| 物業營運開支 | (234.6) | (222.9) | +5.2% | (235.1) | -0.2% |
| 管理人表現費用 | (17.8) | (19.0) | -6.3% | (19.2) | -7.3% |
| 物業收入淨額 | 575.5 | 612.6 | -6.1% | 620.2 | -7.2% |
| 管理人基本費用 | (55.8) | (56.0) | -0.4% | (58.1) | -4.0% |
| 融資成本 ¹ | (178.8) | (325.8) | -45.1% | (291.4) | -38.6% |
| 投資物業公平值變動 | (772.4) | (829.7) | -6.9% | (688.2) | +12.2% |
| 其他 ² | (3.1) | (3.2) | -3.1% | (3.0) | +3.3% |
| 除稅前虧損 | (434.6) | (602.1) | -27.8% | (420.4) | +3.4% |
| 所得稅開支 | (69.2) | (51.3) | +34.9% | (62.2) | +11.3% |
| 期內虧損 | (503.8) | (653.4) | -22.9% | (482.6) | +4.4% |
| 可供分派之收益 | 345.8 | 377.1 | -8.3% | 353.9 | -2.3% |
| 分派比率 | 100% | 100% | - | 100% | - |
| 每基金單位分派 (港仙) | 16.81 | 18.41 | -8.7% | 17.36 | -3.2% |

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 12月31日 | 2024年 12月31日 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 流動資產 | 181,324 | 198,924 |
| 非流動資產 | 36,564,358 | 38,260,513 |
| 資產總值 | 36,745,682 | 38,459,437 |
| 流動負債 | 5,141,753 | 4,310,885 |
| 非流動負債 | 6,464,298 | 7,217,799 |
| 負債總額 | 11,606,051 | 11,528,684 |
| 資產淨值 | 25,139,631 | 26,930,753 |
| 已發行基金單位 ¹ （千個） | 2,057,379 | 2,038,349 |

附註： 1. 包括將於2026年1月發行的基金單位。

資產負債比率
26.9%

物業組合估值
36,524百萬港元

每基金單位
資產淨值
12.22港元

分派詳情

16.81港仙

截至2025年12月31日止年度每基金單位末期分派



2026年3月26日(星期四)

除淨日



2026年3月27日(星期五)

記錄日期



2026年4月24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365億港元



歷來資產增值措施回報理想

| 物業 / 資產增值範圍 | 竣工 | 資本開支 (港元) | 投資回報率 |
|--------------------------------|-----------|--------------|-------|
| 都會駅 - 10,000平方呎 | 2023年第一季度 | 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
98.7% 2025年12月

服務覆蓋
270K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 百萬港元

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



餐飲



玩具店



保健食品

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



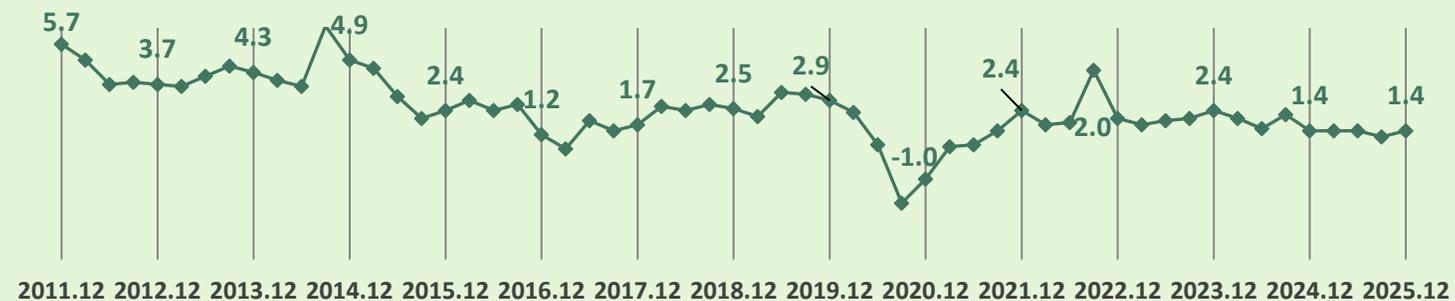
按年

+3.8%

本地生產總值
2025年第四季

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12月

失業率

經季節性調整百分率



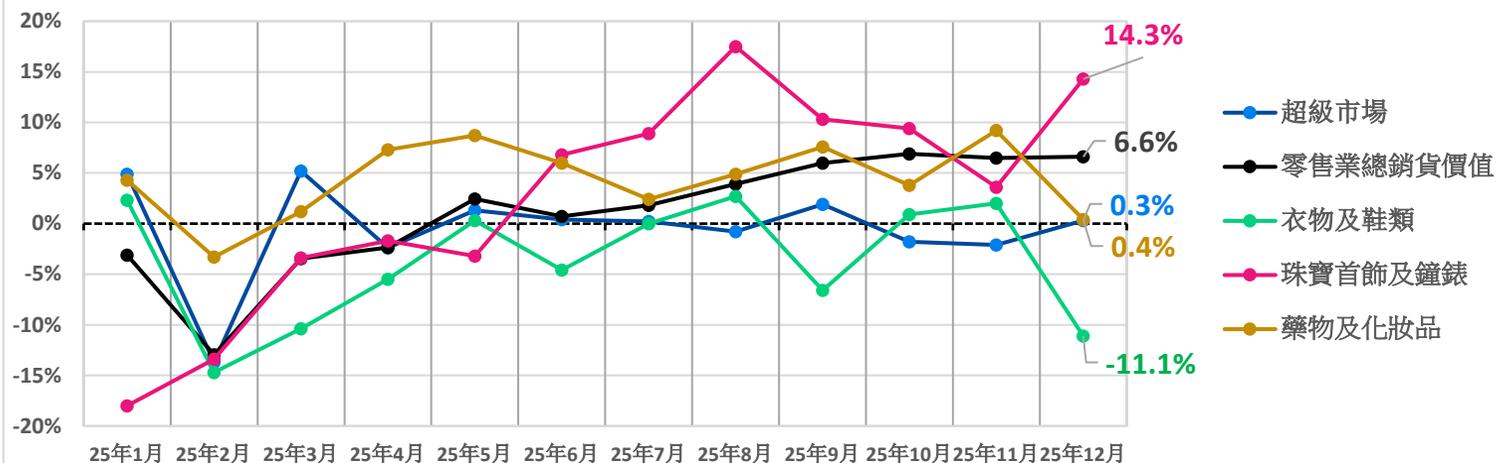
3.8%

失業率
2025年10月至12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

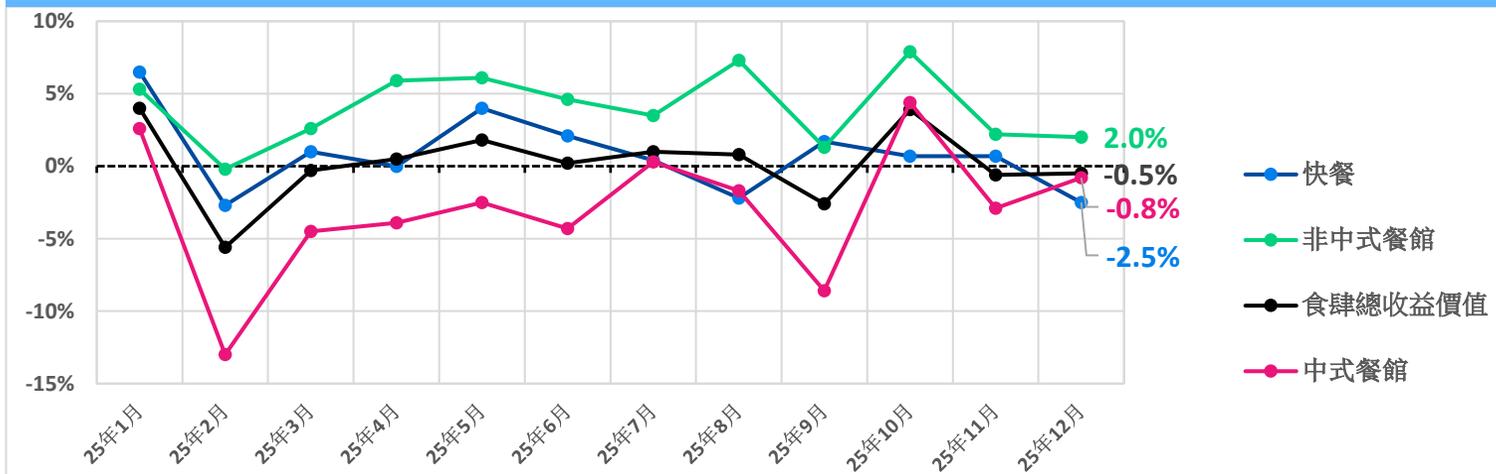
零售業銷貨價值 (按年%)



2025年零售總銷貨價值上升1%，自五月起連續八個月錄得增長。就各類別而言：

- **珠寶首飾及鐘錶 (+1.9%)** 以及 **藥物及化妝品 (+4.2%)** 受惠於訪港旅客增加及金價上升，表現優於整體市場
- **超級市場 (-0.6%)** 全年大部分時間大致平穩
- **衣物及鞋類 (-3.9%)** 持續受壓

食肆收益 (按年%)



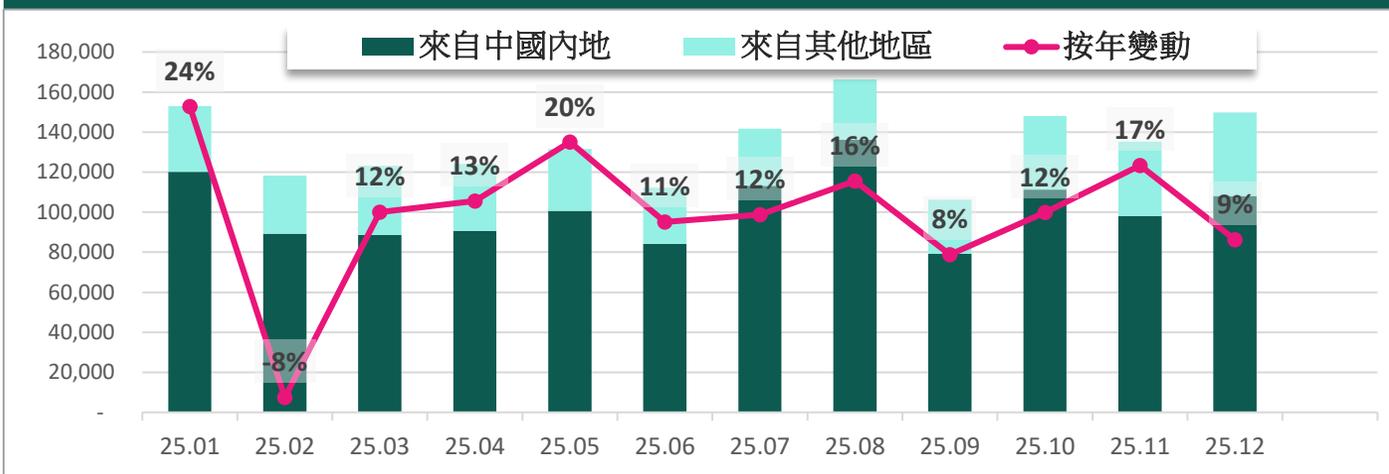
2025年食肆總收益上升0.2%，各類別表現不一：

- **非中式餐館 (+4.0%)** 是唯一增長較多的類別
- **中式餐館 (-2.9%)** 表現遜色，乃受北上旅遊競爭影響最大的類別
- **快餐 (+0.8%)** 仍錄得增長，但增長動力在定價能力減弱下有所放緩

資料來源：香港政府統計處

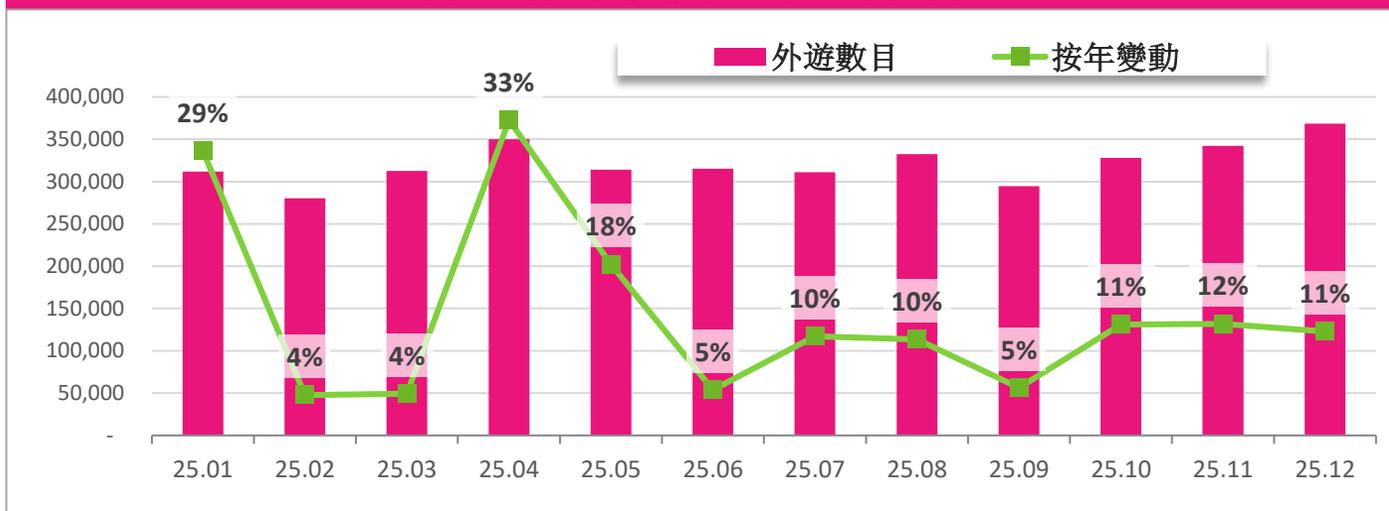
訪港旅客及出境旅遊

每日入境旅客人數



- 2025年，共有4,990萬人次（即平均每日13.7萬人次）訪港，按年上升12.1%。
- 76%旅客來自中國內地。
- 2025年第四季度，訪港旅客增加至每日14.6萬人次，按年上升12.7%。

香港居民每日外遊數目



- 2025年，共有1.175億本地居民（即平均每日32.2萬人次）離境，按年上升12.3%。
- 2025年第四季度，出境旅遊數目每日達34.6萬人次，按年上升11.2%。

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
按年
+5.0%

本地生產總值

2025年第四季按年升6.9%
2025年第三季按年升4.6%

2025年
按年
+1.8%

零售銷售^{1,2}

2025年12月按年升1.6%
2025年第四季按年升3.6%

2025年12月
17.0%

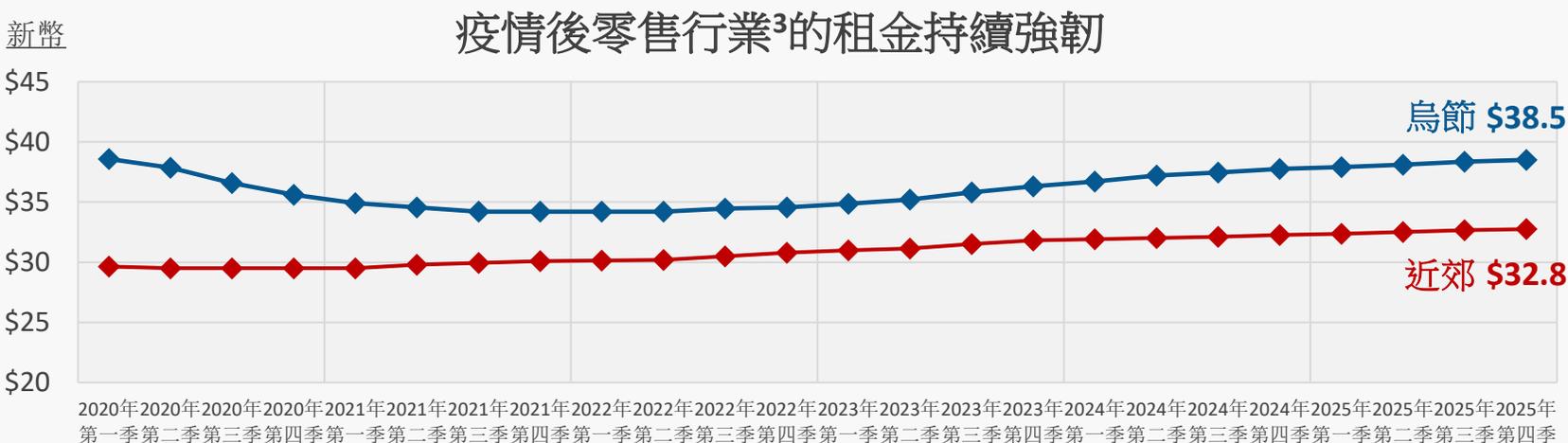
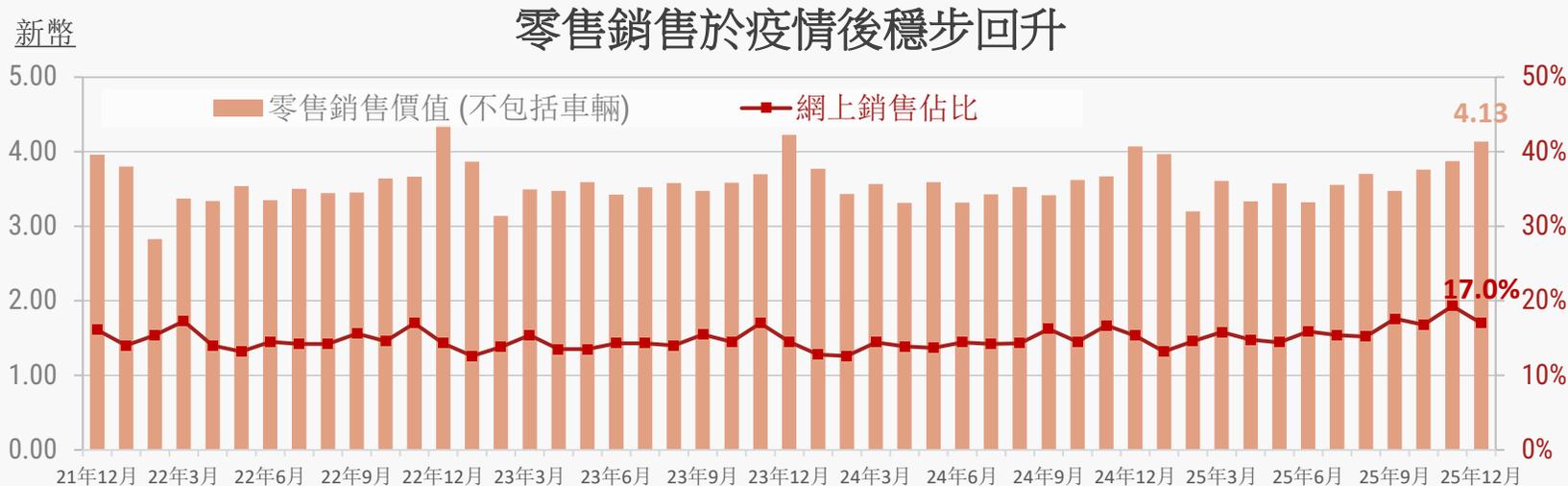
網上銷售²

2025年12月超級市場及相關行業佔11.7%

2025年
第四季按年
+1.6%

零售業租金³

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

1. 零售銷售指數 (2017 = 100)

按當前價格計算 (每季)

附註：2. 不包括車輛

3. 優質零售地段租金

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

