



财务业绩

截至2026年6月30日止六个月

2026年8月4日



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



Announcement



中文版简报



中文版公告



置富Malls农历新年「舞狮」传统习俗



业绩概要

2026年上半年业绩总览

在市场转变中保持韧性与纪律

物业组合展现韧性

96.4%

出租率上升¹

82%

高租户续租率

资产负债表强劲

26.9%

稳健的资产负债比率¹

367亿港元

资产估值¹趋稳
较2025年12月▲0.4%

回报吸引

8.0%

年度化收益率

17.50港仙

中期每基金单位分派
按年▼4.9%

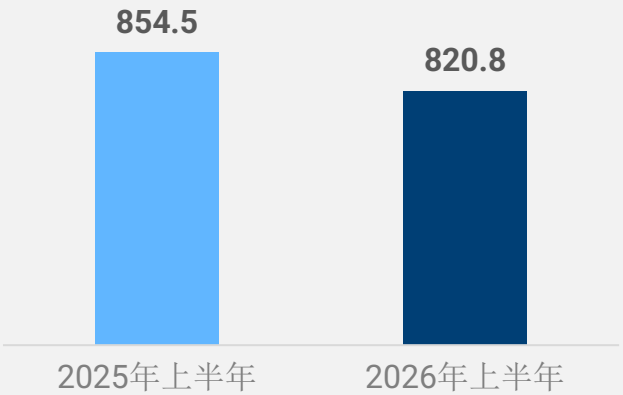
附注 | 1. 于2026年6月30日

2026年上半年财务摘要

严谨成本控制及节省利息支出，有效抵销收益的下行压力

收益

(百万港元)



收益受续租租金负增长及上年度的减租所影响

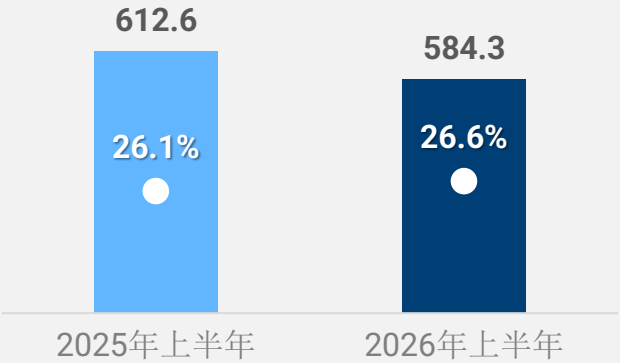
出租率改善、代收费用收入上升、营业额租金及中庭收入增加，抵销了部分影响

收益按年下降3.9%，按半年度的跌幅收窄至0.9%

物业收入净额

(百万港元)

● 成本对收益比率



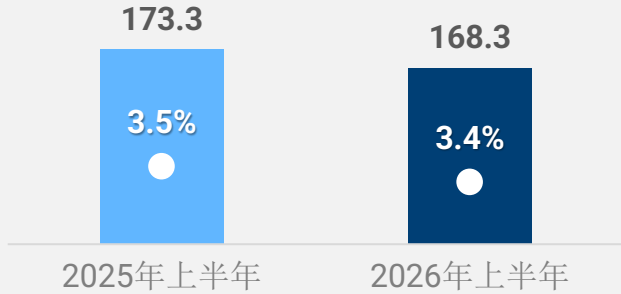
物业收入净额下降主要因收益减少

严谨成本管理下，营运开支节省2.0%，主要来自楼宇管理费用及租赁佣金减少

融资成本¹

(百万港元)

● 实际借贷成本

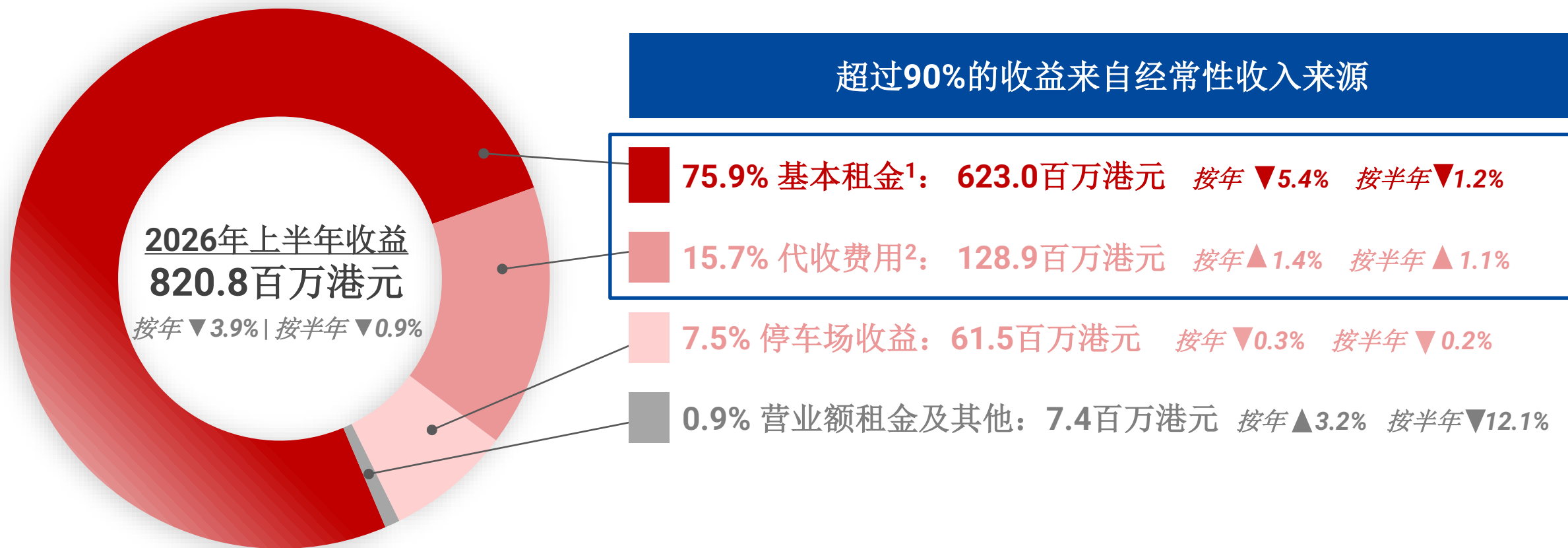


利息支出节省来自香港银行同业拆息（HIBOR）回落及主动再融资举措，惟部分被较高的对冲成本所抵销

在严格的利率管理策略下，46%的债务已作对冲

附注 | 1. 融资成本不包括衍生金融工具公平值变动

以基本租金为主 确保收益维持稳定



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

于2026年FinanceAsia亚洲最佳企业2026大奖中荣获三项殊荣

FinanceAsia
ASIA'S BEST COMPANIES

2026

BEST SMALL-CAP COMPANY
Hong Kong SAR
Silver

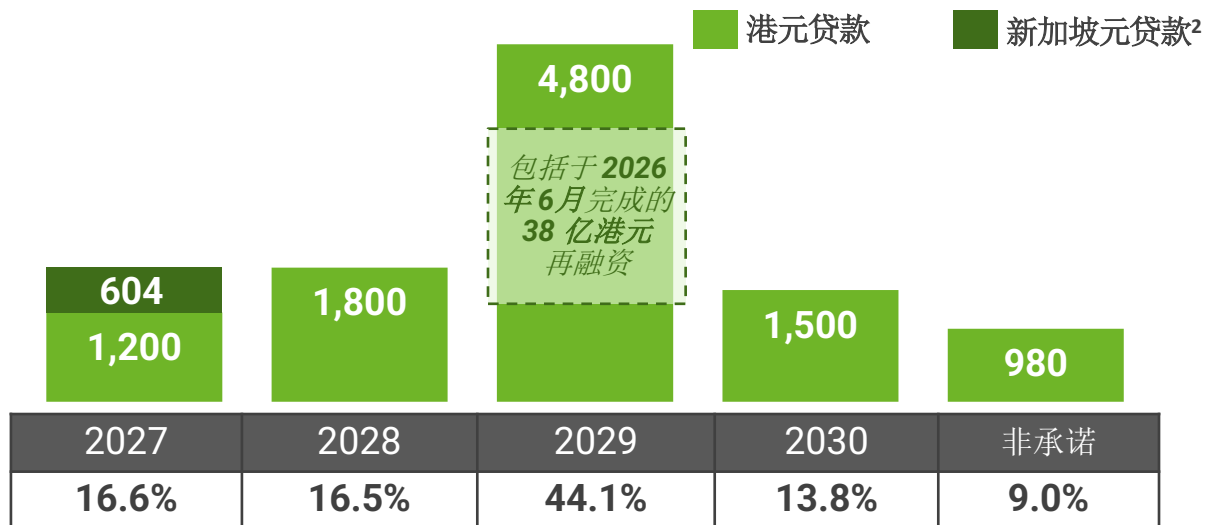
Fortune REIT

资本管理

审慎的债务管理 全面融入可持续发展

于2026年6月30日的债务到期情况（百万港元）

可用贷款融资总额**10,884**百万港元；已提取**9,941**百万港元



26.9%
资产负债比率

3.4%
实际借贷成本¹

2.7年
平均债务到期

2.0年
平均掉期合约到期

3.1x
利息偿付比率

46%
利息成本对冲



100% 贷款³
与可持续发展表现挂钩

 **170亿港元**
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6.04亿港元）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99亿港元，占已承诺总贷款100%

稳定的物业组合估值

物业组合总值

36,667百万港元

较2025年12月 ▲ 0.4%

香港物业组合

36,093百万港元

较2025年12月 ▲ 0.4%

新加坡物业

95百万新币

维持不变



每基金单位资产净值

12.21港元

较2025年12月 ▼ 0.1%

	每平方呎(G) 零售	12,023港元
	每个停车位	778,000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2026年6月30日

全新餐饮阵容@都会駅



物业组合表现



物业组合表现亮点

零售业复苏为租赁环境提供有利支持

出租率

96.4%

于2026年6月30日



物业组合出租率升至六年新高达96.4%

+WOO 嘉湖出租率升至 99.4%，创下逾十年新高；同时，丽城荟在引入新大型租户后，出租率回升

续租率

82%

2026年上半年



已签订 37.5万平方呎租约，占可出租面积12.4%，同时保持 82% 的租户续租率

灵活的租赁策略以留住租户，同时推动租户组合优化，转向更具韧性、以服务及生活体验为主导的业态

租金展望

趋稳



续租租金仍录得负增长，但跌幅已收窄，反映随着零售市场逐步复苏，租金水平初现企稳迹象

超级市场及地产代理的租赁表现好转，惟中式酒楼、快餐及家居用品店则继续受压

聚焦于日常消费品的策略

日常消费品零售行业



按租金收入

加权平均租赁期

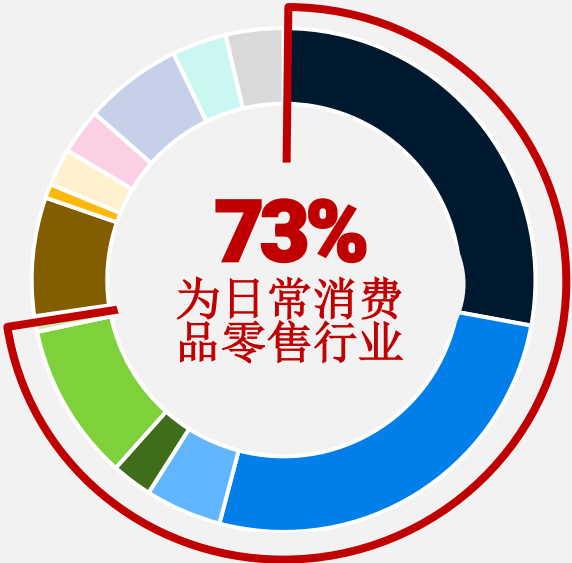


按租金收入

于2026年下半年到期的租约



按总可出租面积

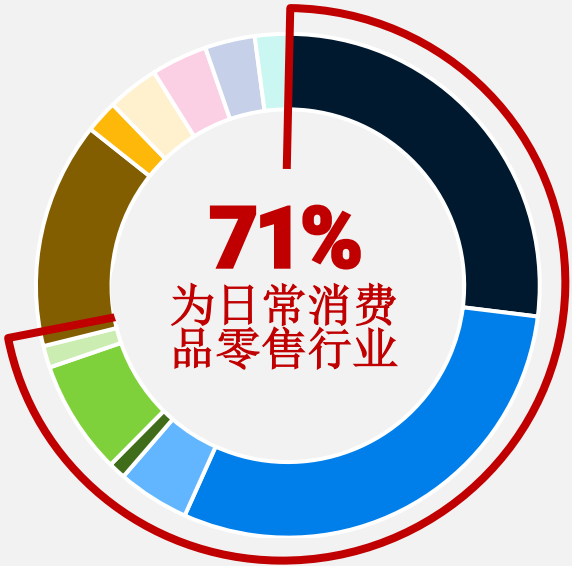


租户行业分布

(于2026年6月30日)

27.8%	服务及教育	27.0%
26.2%	餐饮	29.7%
4.9%	家居用品	4.4%
2.7%	社区服务	1.2%
10.1%	超级市场	7.2%
1.0%	街市	1.4%
7.7%	银行及房地产	14.8%
0.9%	电子产品及信息科技	2.1%
2.4%	服饰、鞋履	3.2%
2.9%	礼品、玩具、首饰	3.4%
6.3%	娱乐及运动品牌	3.4%
3.5%	其他	2.2%
3.6%	空置	-

按总租金收入



强化餐饮组合 紧贴消费趋势

- 餐饮为最大的租户类别
- 占物业组合租金收入的 **29.7%**
- 是带动商场日常人流的重要业态
- 是社区商场定位的重要组成部分



特色与
休闲餐饮

迎合消费者不断转变的消费喜好



甜品与轻饮

扩充餐饮阵容以丰富餐饮选项



拓展健康与娱乐组合 带动回访

- 占用面积于 2026 年上半年增加 11.4%
- 占物业组合租金收入的3.4%
- 受休闲生活相关消费需求持续增长所支持
- 较不受电子商务冲击

需求增长带动组合内健身中心增至8间及普拉提工作室增至 2 间



健康与保健

snap 24/7
fitness

Snap Fitness 将于 2026 年下半年进驻丽城荟，打造占地 13,500 平方呎的健身中心

有助吸引顾客回访及延长逗留时间，惠及商场内的邻近商户



游戏与娱乐



冒险乐园于都会駅增设分店

体验式业态持续提升商场吸引力

日式弹珠机游戏机中心进驻马鞍山广场



附注 | 1. 指娱乐及体育租户所占用的租赁面积

与人气IP角色联乘的农历新年推广活动

针对性的市场推广



以IP为主题的节庆活动 带动人流及促进租户销售

农历新年



财神巡游



限定礼品兑换



复活节 & 春季



消费奖赏



限定礼品兑换



即抽即中開心賞

针对性互动推广 鼓励回访与消费



休闲娱乐互动策略



置富 Fun 游乐园



匹克球试玩体验



+WOO 嘉湖活乐游



爆旋陀螺对战区



消费主导的互动策略



免费停车优惠



菜市场推广活动



幸运大抽奖



优惠券兑换

在线互动提升顾客忠诚度



置富**Malls**手机应用程序
提升顾客忠诚度
并支持租户销售



用户增长

按年 ▲ **7%**
新会员

按年 ▲ **9%**
活跃会员



消费增长

按年 ▲ **16%**
登记消费额

透过社交媒体及**KOL**短片推广，扩大
活动曝光及提升顾客参与度



2026年上半年人流车流回升



- 针对性推广与停车优惠
带动人流车流回升
- 2026年上半年周末及假
日人流显著回升
- 北上外游增长趋势有所
放缓

按年 ▲1.4%
平均每日人流

按年 ▲4.6%
周末及假日人流

按年 ▲3.6%
时租车流量

置富都会

置富
Fortune

Malls

展望及策略



展望及策略

零售销售复苏支持租赁前景；尽管经营环境依然竞争激烈，**续租租金跌幅持续收窄**。

维持**高出租率**及**高租户续租率**，巩固物业组合韧性。

持续优化租户组合，**增加更具韧性、以服务及生活体验为主导的业态**。

继续推进数码化转型及智能化物业科技应用，以**提升营运效率及成本效益**。

维持平衡及**审慎的利率对冲策略**，并透过主动再融资举措增强财务灵活性。

节庆活动展示和装饰@置富都会

CAPY 豚長
Chill in Charge

置富都會
Fortune Metropolis

CAPY
BATH

SUPERCHARGE

CAR
WASH

附录

Capo
West 7 Food
小心地滑

投资亮点

91亿港元

市值

367亿港元

物业组合估值

12.21港元

每基金单位
资产净值

71%收入

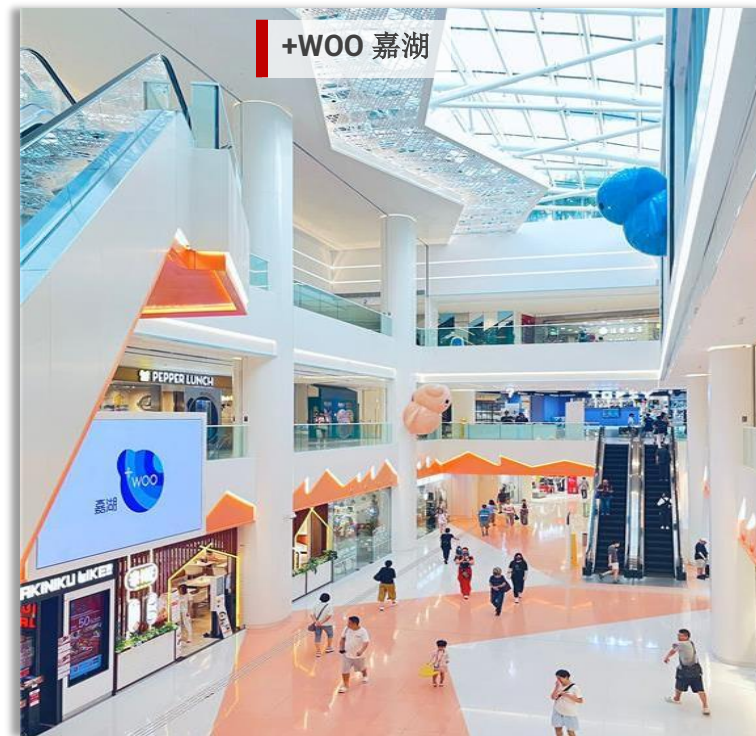
来自以日常必需品
为重心的租户行业

MSCI指数

获纳入
全球小型股指数

最高五星评级

GRESB 评级



**20年+
优秀往绩**



**专注具抗跌力的
社区商场业务**

附注

1. 于2026年6月30日

可持续性方面成就亮点

五星评级

连续五年获
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



连续九年

获纳入恒生可持续发展
企业基准指数



AA-

连续三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

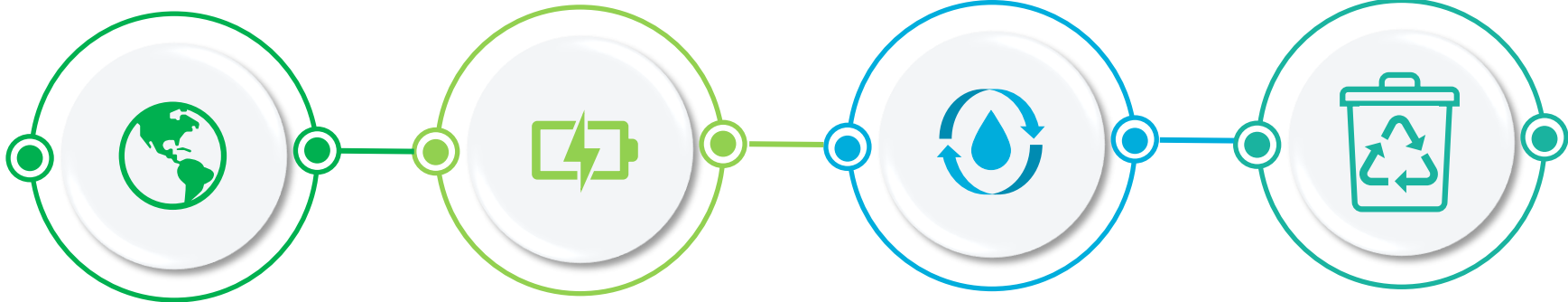


100%卓越

香港所有商场均获
绿色建筑认证
（管理范畴中
最高评级）



稳步推进以实现中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

2025年底

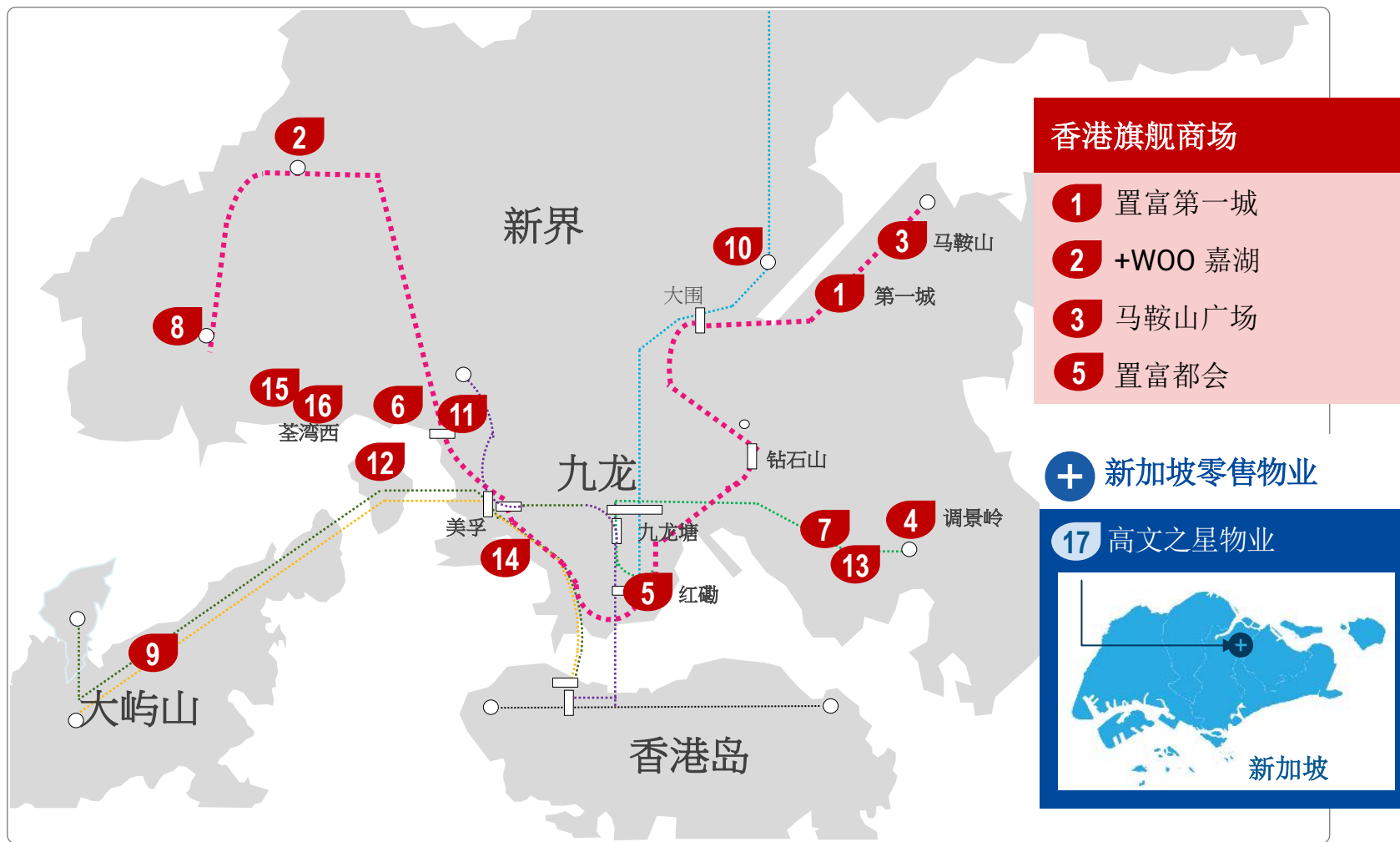
减少
39%

减少
27%

减少
6%

回收率
8.3%

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

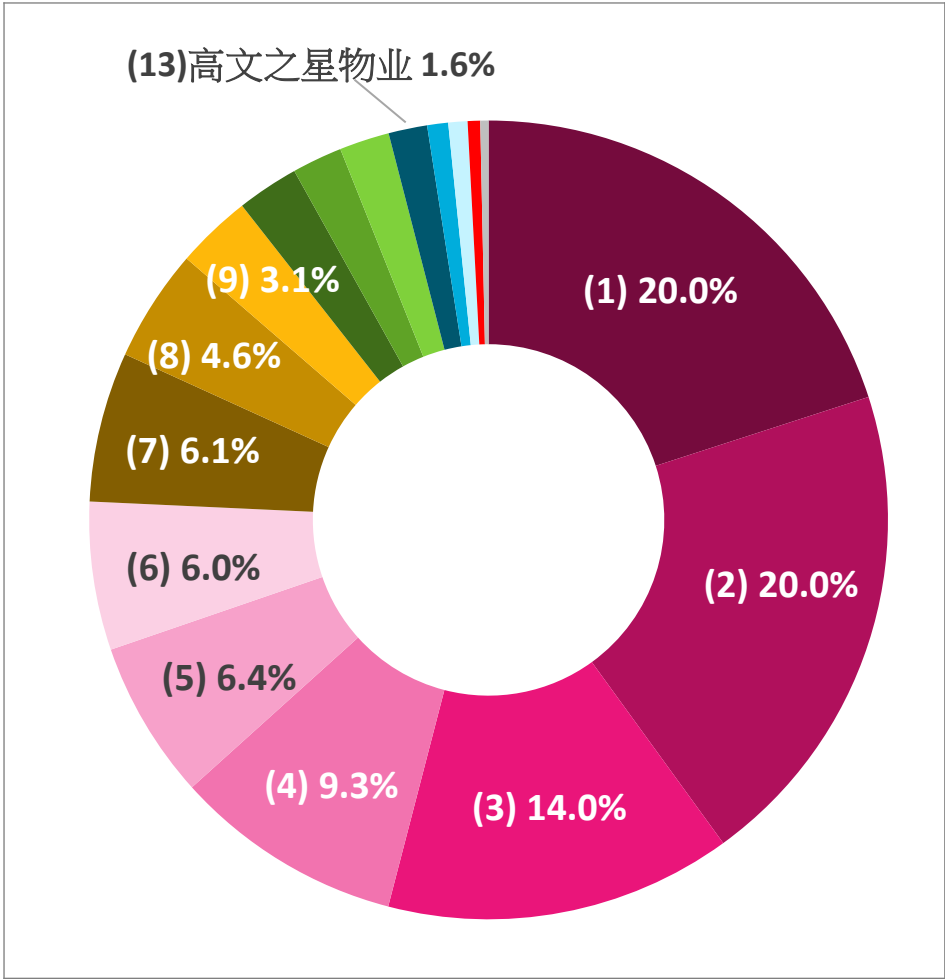
3百万平方呎

可出租总面积

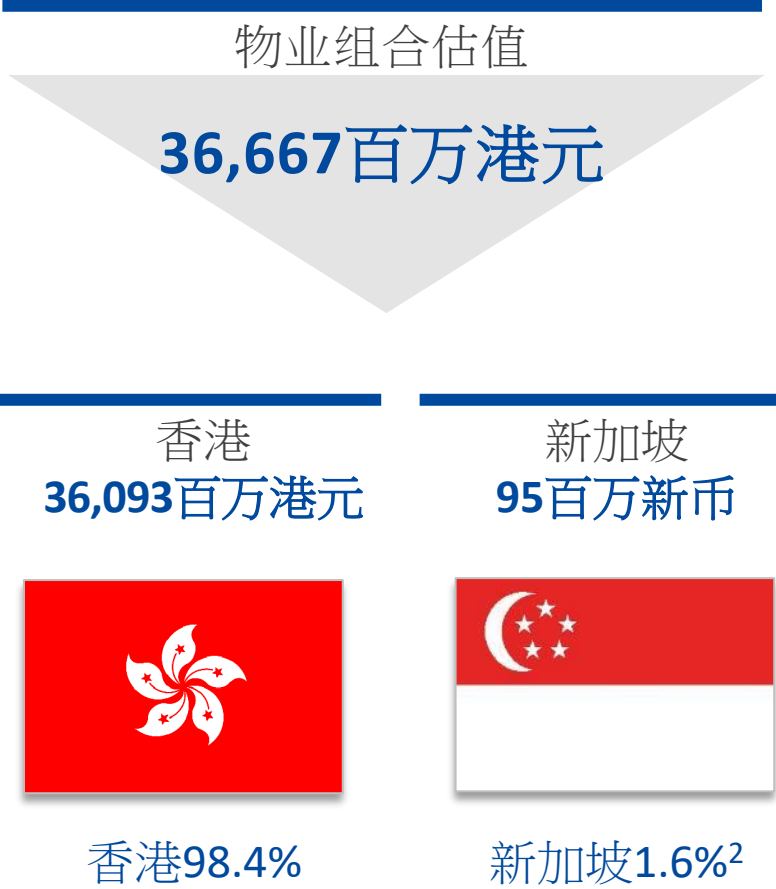
2,793个

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	7,340
(2)	+WOO 嘉湖	7,328
(3)	马鞍山广场	5,148
(4)	都会駅	3,403
(5)	置富都会	2,351
(6)	丽城荟	2,200
(7)	丽港城商场	2,225
(8)	华都大道	1,669
(9)	映湾荟	1,121
(10)	银禧荟	917
(11)	青怡荟	746
(12)	荃荟	742
(13)	高文之星物业 ²	574
(14)	凯帆荟	311
(15)	城中荟	285
(16)	丽都大道	185
(17)	海韵大道	122
物业组合合计		36,667



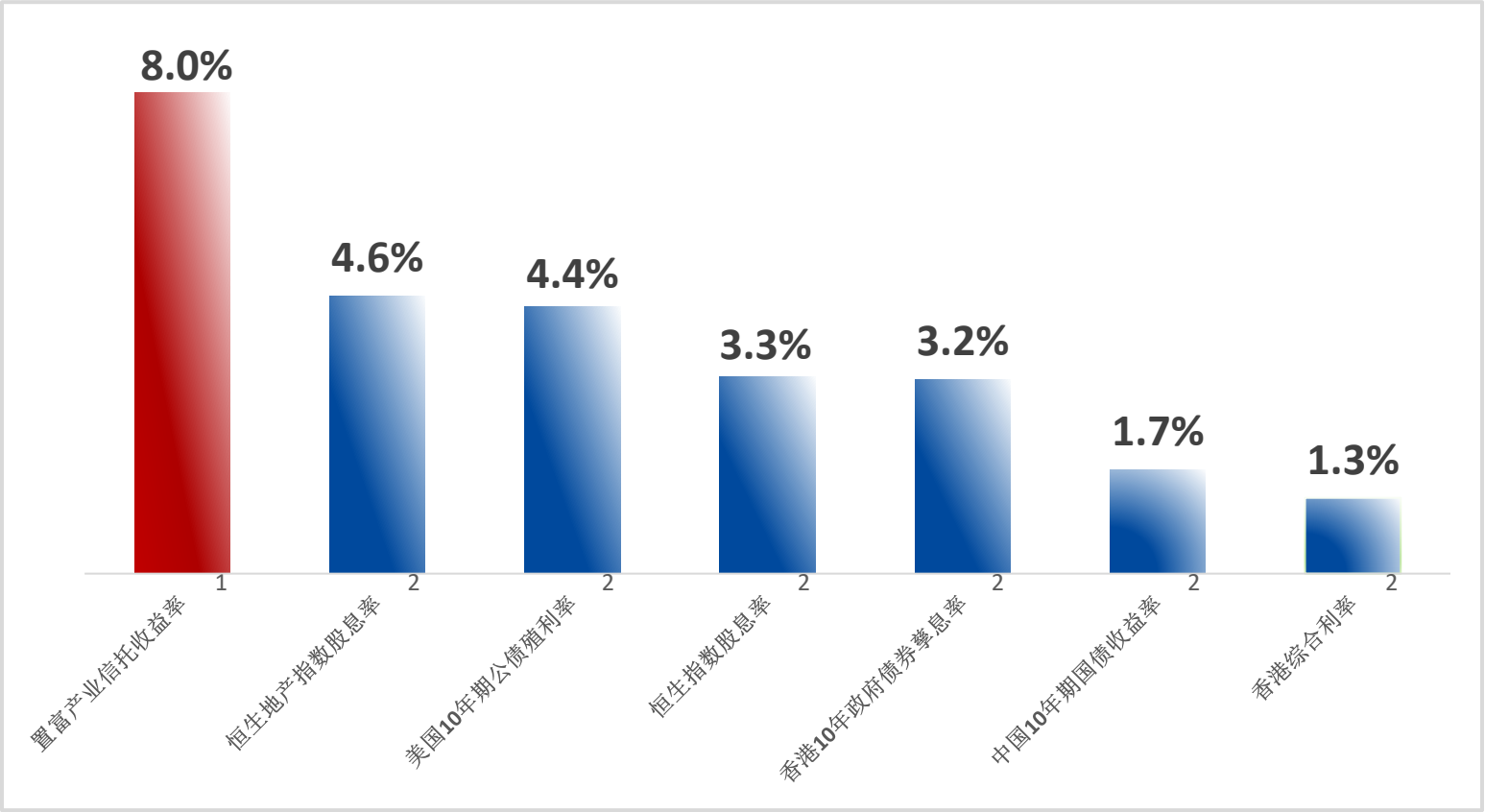
附注: 1. 于2026年6月30日, 由仲量联行进行估值
2. 按估值95百万新币及6.04的汇率计算

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		
		2026.06.30	2025.12.31	2025.06.30
1. 置富第一城	414,469	96.4%	96.3%	97.0%
2. +WOO嘉湖	665,244	99.4%	98.7%	97.1%
3. 马鞍山广场	310,084	98.7%	99.1%	98.7%
4. 都会駅	180,822	99.6%	98.7%	98.0%
5. 丽城荟	276,862	95.7%	91.7%	89.9%
6. 丽港城商场	163,203	95.7%	96.0%	92.2%
7. 置富都会	332,168	84.6%	84.5%	84.6%
8. 华都大道	80,842	100.0%	100.0%	99.5%
9. 映湾荟	63,018	100.0%	100.0%	100.0%
10. 银禧荟	170,616	100.0%	100.0%	96.9%
11. 青怡荟	78,836	97.7%	96.4%	96.4%
12. 荃荟	123,544	96.0%	96.3%	96.7%
13. 凯帆荟	74,734	100.0%	100.0%	100.0%
14. 城中荟	43,000	80.0%	81.7%	80.6%
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	96.4%	95.8%	95.0%

资产类别具韧性
收益率吸引

收益率吸引 高达8.0%



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2026年6月30日的收市价4.4港元计算
2. 于2026年6月30日

损益表

(2026上半年)

(百万港元)	2026 上半年	2025 上半年	按年%	2025 下半年	按半年%
收益	820.8	854.5	-3.9%	827.9	-0.9%
物业营运开支	(218.4)	(222.9)	-2.0%	(234.6)	-6.9%
管理人表现费用	(18.1)	(19.0)	-4.7%	(17.8)	+1.5%
物业收入净额	584.3	612.6	-4.6%	575.5	+1.5%
管理人基本费用	(54.4)	(56.0)	-2.8%	(55.8)	+2.4%
融资成本 ¹	(152.7)	(325.8)	-53.1%	(178.8)	-14.6%
投资物业公平值变动	119.1	(829.7)	-	(772.4)	-
其他 ²	(4.1)	(3.2)	+28.7%	(3.1)	+31.6%
除税前溢利/(亏损)	492.1	(602.1)	-	(434.6)	-
所得税开支	(74.9)	(51.3)	+46.1%	(69.2)	+8.1%
期间溢利/(亏损)	417.2	(653.4)	-	(503.8)	-
可供分派之收益	361.8	377.1	-4.1%	345.8	+4.6%
分派比率	100%	100%	-	100%	-
每基金单位分派（港仙）	17.50	18.41	-4.9%	16.81	+4.1%

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	2026年 6月30日	2025年 12月31日
流动资产	192,281	181,324
非流动资产	36,720,209	36,564,358
资产总值	36,912,490	36,745,682
流动负债	2,830,653	5,141,753
非流动负债	8,843,203	6,464,298
负债总额	11,673,856	11,606,051
资产净值	25,238,634	25,139,631
已发行基金单位 ¹ (千个)	2,066,724	2,057,379

附注: 1. 包括于2026年7月发行的基金单位.

资产负债比率
26.9%

物业组合估值
36,667百万港元

每基金单位
资产净值
12.21港元

分派详情

17.50港仙

截至2026年6月30日止六个月每基金单位分派



2026年8月20日（星期四）

除净日



2026年8月21日（星期五）

记录日期



2026年9月18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367亿港元



首次公开招股

历来资产增值措施回报理想

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嘉湖的资产增值措施 - 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
99.4% 2026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嘉湖的资产增值措施- 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



丽港城商场的资产增值措施



资本开支
32百万港元

动工日期
2025年2月

竣工日期
2025年12月

出租率
95.7% 2026年6月

地库层重整以优化租户组合

多元化租户组合为地库层注入活力



新餐饮



新美容院



生活家品店



缩减规模的超级市场

正面租赁势头持续

2025年下半年于地面楼层引入三间餐饮商
户

丽港城商场
餐饮组合比例
提升至 **38%**



华都大道的资产增值措施



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
100% 2026年6月

公共走廊翻新工程以提升商场定位



翻新前

引人入胜的入口



翻新前

特色墙和更佳的店铺指引



翻新前

现代化天花板和照明系统



翻新后



翻新后



翻新后

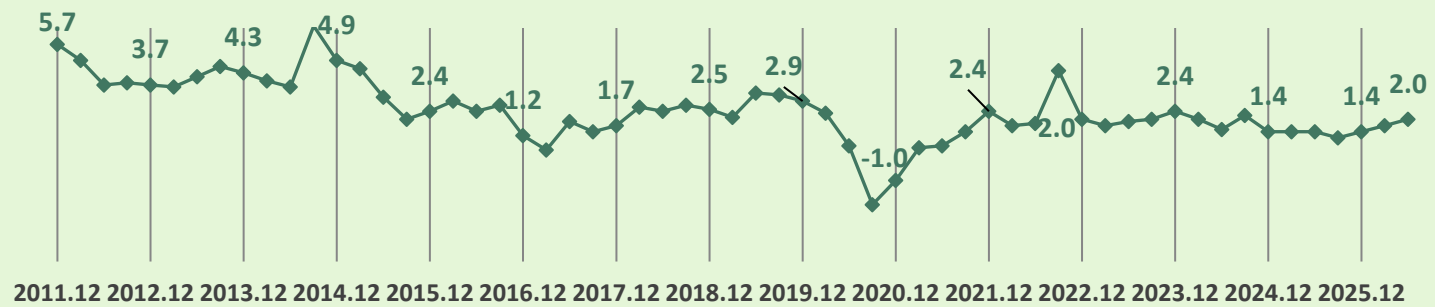
香港经济 - 宏观概况

本地生产总值 按年实质增减率



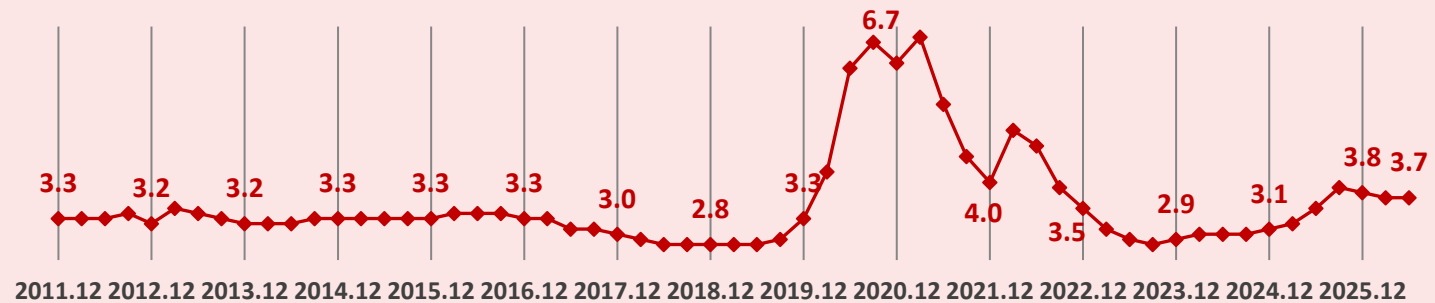
按年
+4.3%
本地生产总值
2026年第二季

整体综合消费 物价指数 按年变动百分率



按年
+2.0
整体综合消费物价指数
2026年6月

失业率 经季节性调整百分率

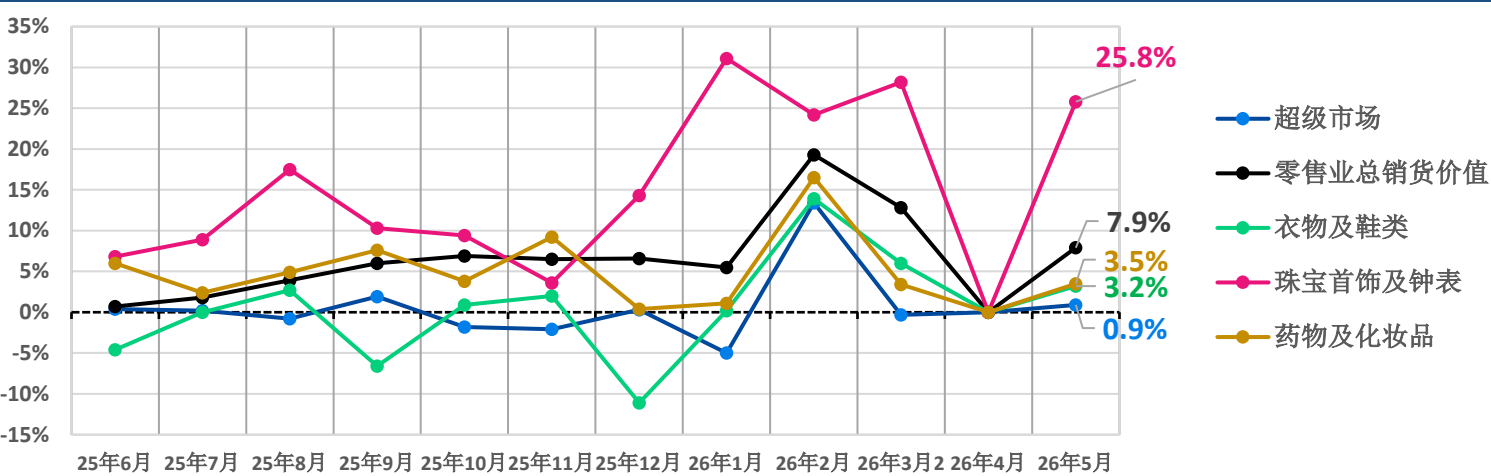


3.7%
失业率
2026年4月至6月

数据源：香港政府统计处

香港零售销货价值及食肆收益

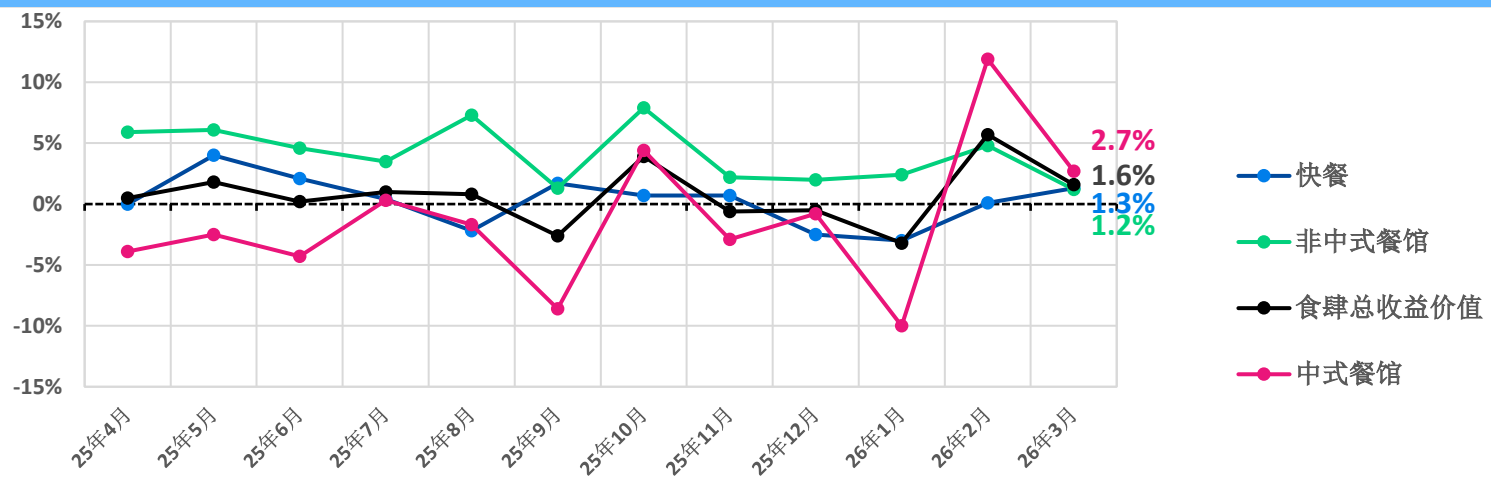
零售业销货价值 (按年%)



2026年首五个月，零售总销货价值上升10.6%，自2025年5月起连续十三个月录得增长。就各类别而言：

- **珠宝首饰及钟表 (+26.2%)** 表现突出，受惠于旅客消费持续及金价上升
- **药物及化妆品 (+5.2%)** 持续增长，惟增速放缓
- **衣物及鞋类(+3.2%)** 重返增长轨道
- **超级市场 (+2.0%)** 大致维持稳定

食肆收益 (按年%)



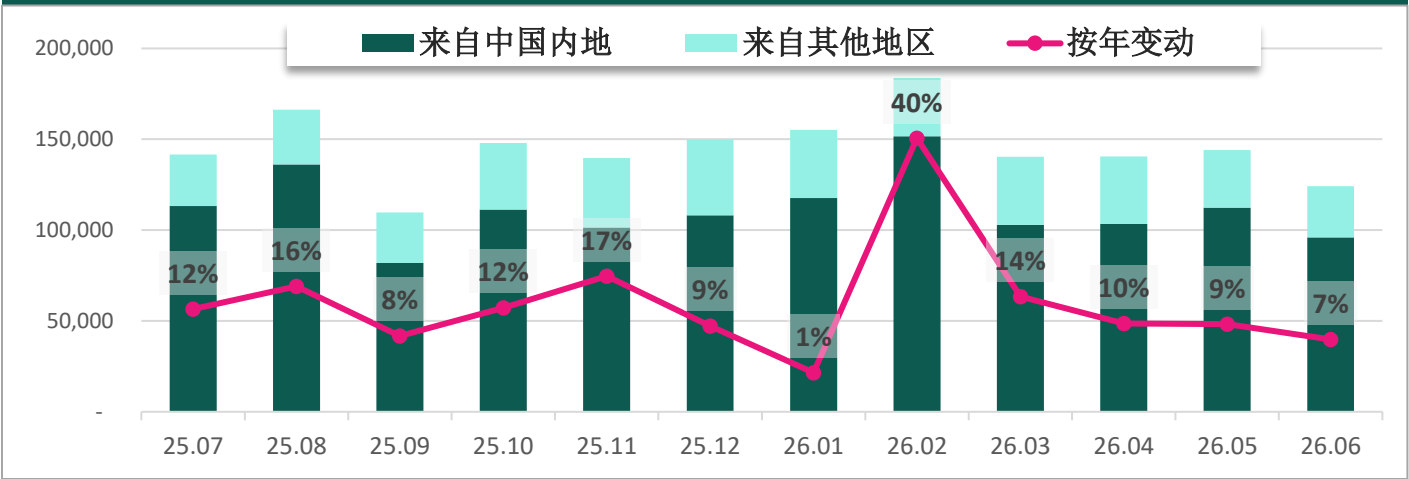
2026年第一季食肆总收益上升1.1%，各类别表现不一：

- **快餐 (-0.6%)** 定价能力较弱导致表现偏软
- **非中式餐馆 (+2.8%)** 表现突出，惟增速放缓
- **中式餐馆 (+0.9%)** 低基数下恢复增长，惟北上消费及消费者喜好转变拖累表现

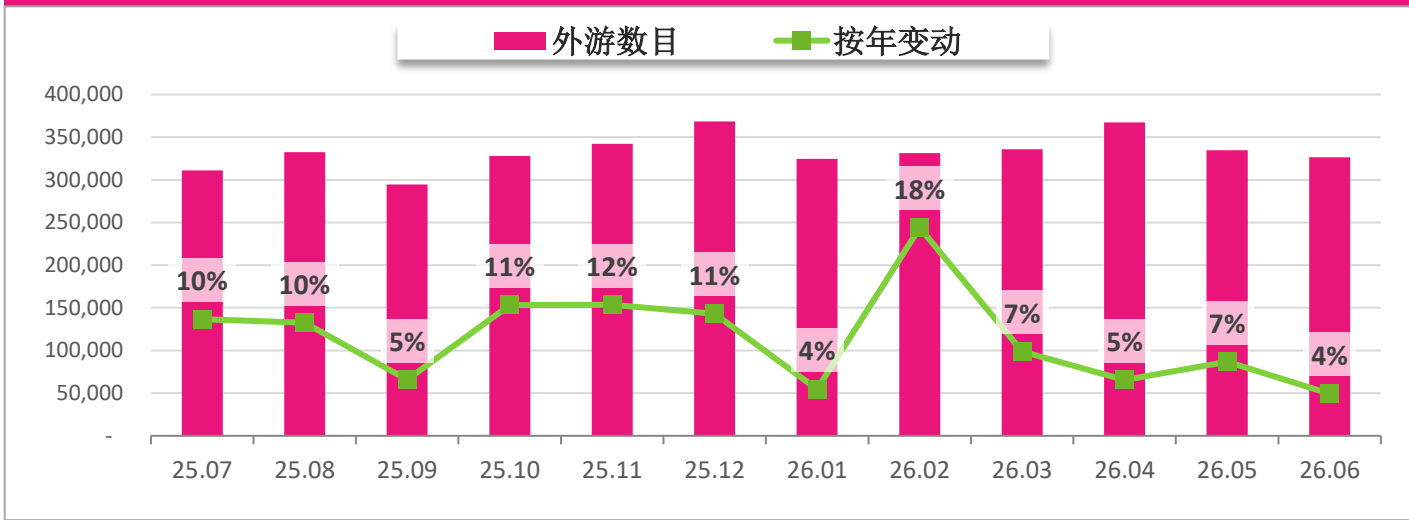
数据源：香港政府统计处

访港旅客及出境旅游

每日入境旅客人数



香港居民每日外游数目



■ 入境旅游仍处于复苏轨道，2026年上半年，访港旅客达**2,670**万人次（即平均每日**14.8**万人次），**按年上升13.4%**，恢复至2018年同期水平的**84.8%**。

■ 77%为中国内地旅客。

■ 2026年第二季度，复苏势头延续，日均旅客量按年上升**8.7%**，达**13.6**万人次。

■ 2026年7月，旅客量上升至每日**14.5**万人次，按年增长**2.6%**。

■ 出境外游数目继续维持高位。2026年上半年，香港居民离境人次达**6,090**万（即平均每日**33.7**万人次），**按年上升7.2%**，较2018年同期高出**31.4%**。

■ 2026年第二季度，增长动力放缓至**5.0%**，每日平均离境人次为**32.6**万。

■ 2026年7月，离境人次达每日**32.0**万，按年增长**2.8%**。

新加坡—零售市场表现

2026年
第二季按年
+5.7%

本地生产总值
2026年第一季按年升6.3%

2026年5月
按年
+3.7%

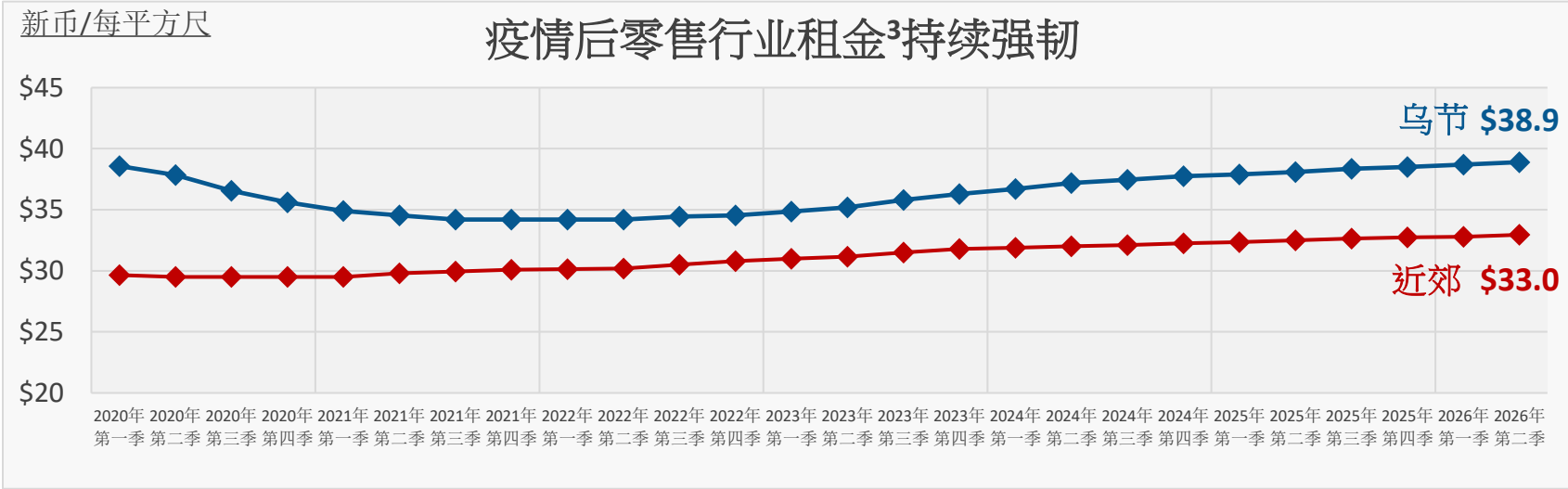
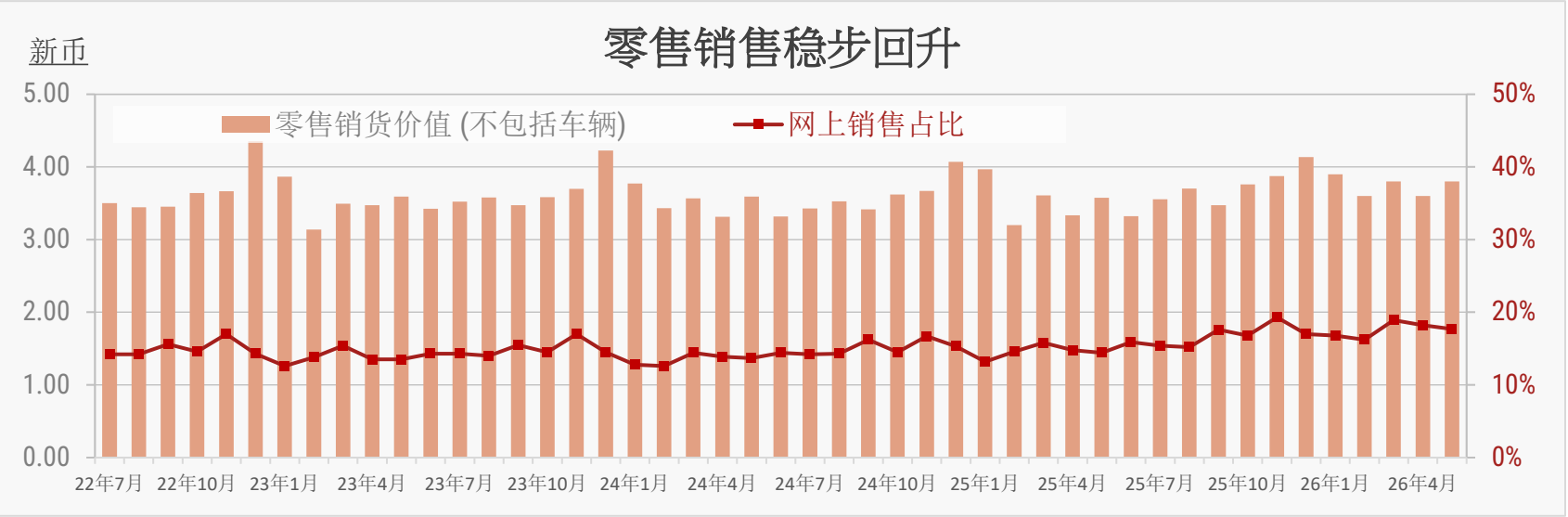
零售销售^{1,2}
2026年4月按年升4.5%
2026年3月按年升3.3%

2026年5月
17.7%

网上销售²
2026年5月超级市场及相关行业占13.0%

2026年
第二季按年
+2.1%

零售行业租金³
近郊地区零售业的租金稳步回升



数据源：SingStat、新加坡贸易与工业部、世邦魏理仕新加坡

附注：1. 零售销售指数 (2017 = 100)
按当前价格计算 (每季度)
2. 不包括车辆
3. 优质零售地段租金

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

