



財務業績

截至2026年6月30日止六個月

2026年8月4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

2026年上半年業績總覽

在市場轉變中保持韌性與紀律

物業組合展現韌性

96.4%

出租率上升¹

82%

高租戶續租率

資產負債表強勁

26.9%

穩健的資產負債比率¹

367億港元

資產估值¹趨穩
較2025年12月▲0.4%

回報吸引

8.0%

年度化收益率

17.50港仙

中期每基金單位分派
按年▼4.9%

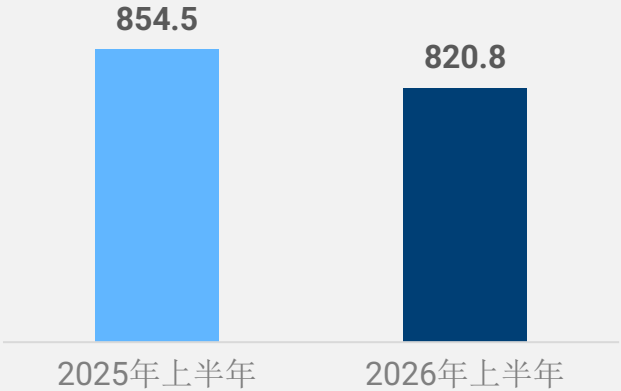
附註 | 1. 於2026年6月30日

2026年上半年財務摘要

嚴謹成本控制及節省利息支出，有效抵銷收益的下行壓力

收益

(百萬港元)



收益受續租租金負增長及上年度的減租所影響

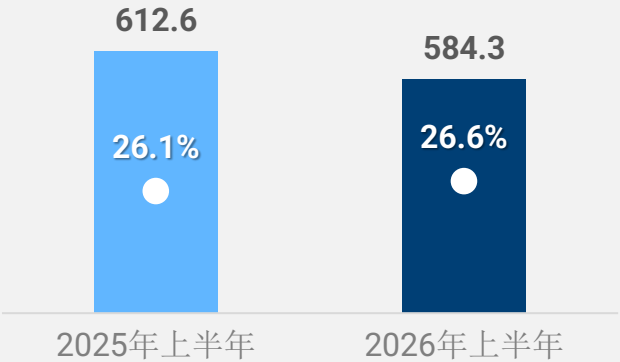
出租率改善、代收費用收入上升、營業額租金及中庭收入增加，抵銷了部分影響

收益按年下降3.9%，按半年度的跌幅收窄至0.9%

物業收入淨額

(百萬港元)

● 成本對收益比率



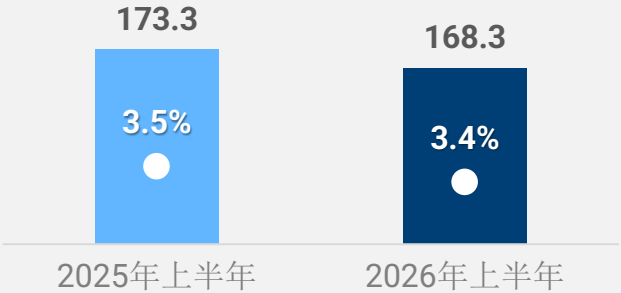
物業收入淨額下降主要因收益減少

嚴謹成本管理下，營運開支節省2.0%，主要來自樓宇管理費用及租賃佣金減少

融資成本¹

(百萬港元)

● 實際借貸成本

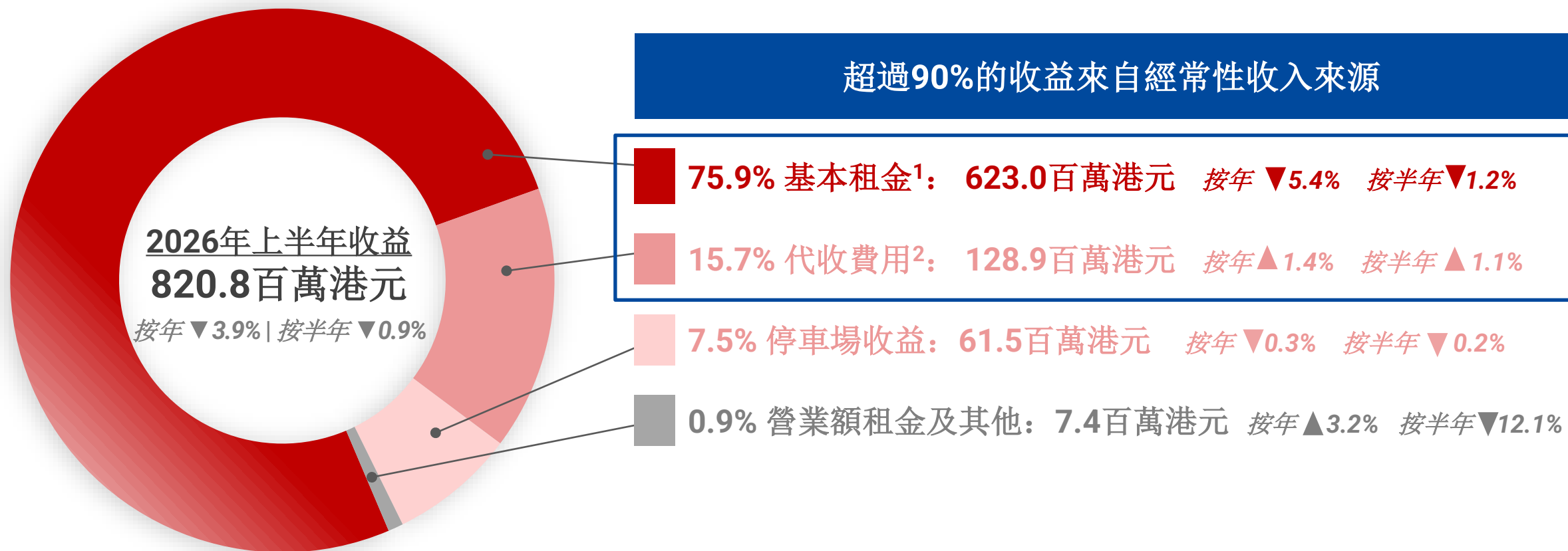


利息支出節省來自香港銀行同業拆息（HIBOR）回落及主動再融資舉措，惟部分被較高的對沖成本所抵銷

在嚴格的利率管理策略下，46%的債務已作對沖

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 確保收益維持穩定



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

於 2026 年 FinanceAsia 亞洲最佳企業 2026 大獎中榮獲三項殊榮

FinanceAsia
ASIA'S BEST COMPANIES

2026

BEST SMALL-CAP COMPANY
Hong Kong SAR
Silver

Fortune REIT

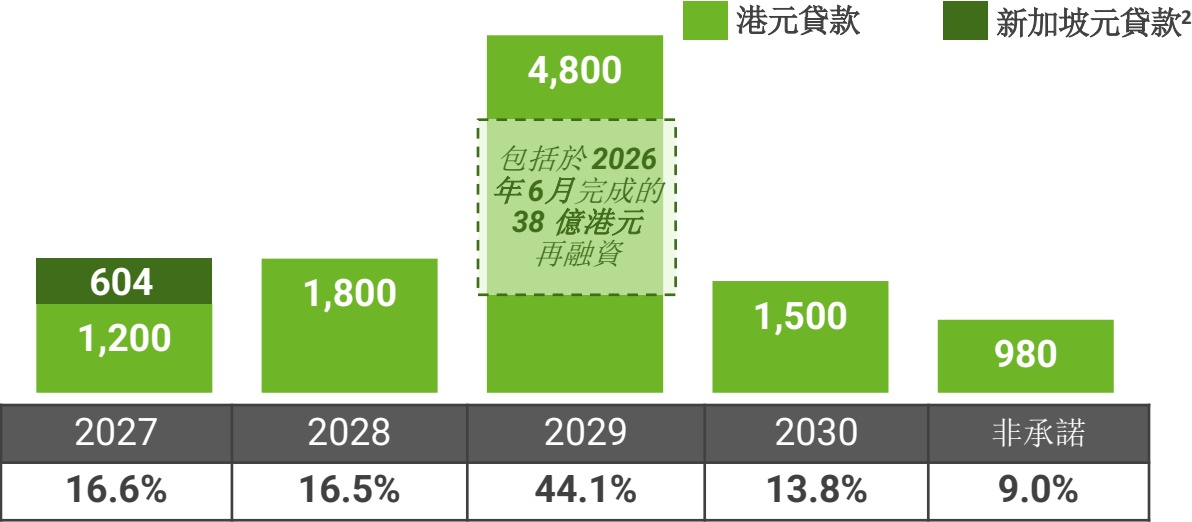
資本管理



審慎的債務管理 全面融入可持續發展

於2026年6月30日的債務到期情況（百萬港元）

可用貸款融資總額**10,884**百萬港元；已提取**9,941**百萬港元



26.9%
資產負債比率

3.4%
實際借貸成本¹

2.7年
平均債務到期

2.0年
平均掉期合約到期

3.1x
利息償付比率

46%
利息成本對沖

 **100% 貸款³**
與可持續發展表現掛鉤

 **170億港元**
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6.04億港元）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99億港元，佔已承諾總貸款100%

穩定的物業組合估值

物業組合總值

36,667百萬港元

較2025年12月 ▲ 0.4%

香港物業組合

36,093百萬港元

較2025年12月 ▲ 0.4%

新加坡物業

95百萬新幣

維持不變



每基金單位資產淨值

12.21港元

較2025年12月 ▼ 0.1%

	每平方呎(G) 零售	12,023港元
	每個停車位	778,000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2026年6月30日

全新餐飲陣容@都會駅



物業組合表現



物業組合表現亮點

零售業復甦為租賃環境提供有利支持

出租率

96.4%

於2026年6月30日



物業組合出租率升至六年新高達96.4%

+WOO 嘉湖出租率升至 99.4%，創下逾十年新高；同時，麗城薈在引入新大型租戶後，出租率回升

續租率

82%

2026年上半年



已簽訂 37.5萬平方呎租約，佔可出租面積12.4%，同時保持 82% 的租戶續租率

靈活的租賃策略以留住租戶，同時推動租戶組合優化，轉向更具韌性、以服務及生活體驗為主導的業態

租金展望
趨穩



續租租金仍錄得負增長，但跌幅已收窄，反映隨著零售市場逐步復甦，租金水平初現企穩跡象

超級市場及地產代理的租賃表現好轉，惟中式酒樓、快餐及家居用品店則繼續受壓

聚焦於日常消費品的策略

日常消費品零售行業



按租金收入

加權平均租賃期

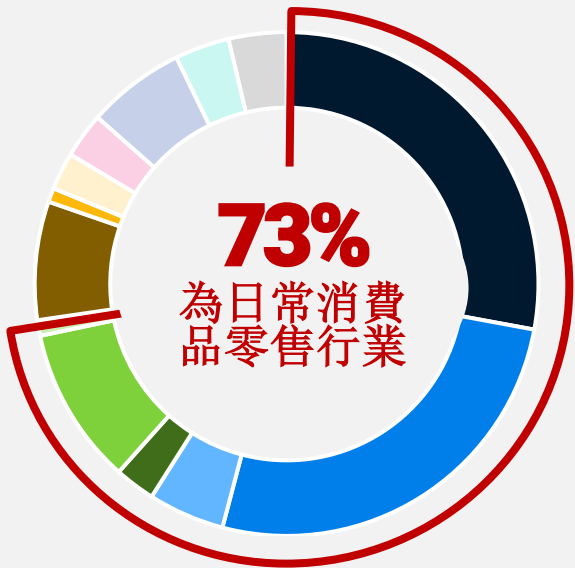


按租金收入

於2026年下半年到期的租約



按總可出租面積

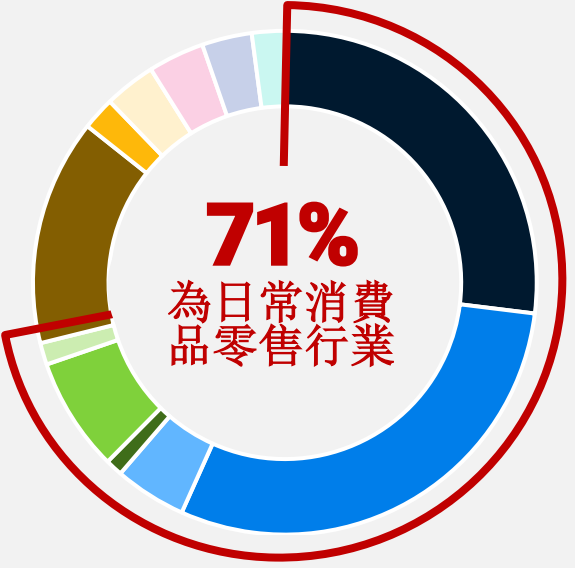


租戶行業分佈

(於2026年6月30日)

27.8%	服務及教育	27.0%
26.2%	餐飲	29.7%
4.9%	家居用品	4.4%
2.7%	社區服務	1.2%
10.1%	超級市場	7.2%
1.0%	街市	1.4%
7.7%	銀行及房地產	14.8%
0.9%	電子產品及資訊科技	2.1%
2.4%	服飾、鞋履	3.2%
2.9%	禮品、玩具、首飾	3.4%
6.3%	娛樂及運動品牌	3.4%
3.5%	其他	2.2%
3.6%	空置	-

按總租金收入



強化餐飲組合 緊貼消費趨勢

- 餐飲為最大的租戶類別
- 佔物業組合租金收入的 **29.7%**
- 是帶動商場日常人流的重要業態
- 是社區商場定位的重要組成部分



特色與
休閒餐飲

迎合消費者不斷轉變的消費喜好



甜品與輕飲

擴充餐飲陣容以豐富餐飲選項



拓展健康與娛樂組合 帶動回訪

- 佔用面積於 2026 年上半年增加 11.4%
- 佔物業組合租金收入的3.4%
- 受休閒生活相關消費需求持續增長所支持
- 較不受電子商務衝擊



健康與保健

需求增長帶動組合內健身中心增至8間及普拉提工作室增至 2 間

snap 24/7
fitness

Snap Fitness 將於 2026 年下半年進駐麗城薈，打造佔地 13,500 平方呎的健身中心

有助吸引顧客回訪及延長逗留時間，惠及商場內的鄰近商戶



遊戲與娛樂

體驗式業態持續提升商場吸引力



冒險樂園於都會駅增設分店

日式彈珠機遊戲機中心進駐馬鞍山廣場



附註 | 1. 指娛樂及體育租戶所佔用的租賃面積

與人氣IP角色聯乘的農曆新年推廣活動

針對性的市場推廣



以IP為主題的節慶活動 帶動人流及促進租戶銷售

農曆新年



節慶IP裝飾



舞獅表演

財神巡遊



限定禮品兌換



復活節 & 春季



節慶IP裝飾



消費獎賞



限定禮品兌換



即抽即中開心賞

[illegible]

置富 Fun 遊樂園



匹克球試玩體驗



+WOO 嘉湖活樂遊



晚上泊車優惠
 由6pm起至HK\$300之指定
 單一泊位電子泊車單
 享4小時泊車優惠

免費泊車
FREE PARKING

換領時間：上午10時至晚上9時
換領地點：一期一樓/二期一樓
顧客服務中心

Fortune會員於指定區域內泊車以享單次泊位泊車優惠。憑指定之泊車單及會員之電子支付管理系統，可換領、使用、及報帳。八個泊位單次支付泊車時之電子單位可獲換領。泊車優惠為指定區域內。適用於：零售店、酒樓、食肆等。

星期一至五	星期六、日及公眾假期
3小時或以下 泊位HK\$300 泊位HK\$300	3小時或以下 泊位HK\$400 泊位HK\$400

* 單次泊位之WGS泊位限制內使用。適用於指定FortuneCity泊位。午時後換領上列優惠。

此項優惠只適用於指定泊位，詳情請向指定泊位之管理處查詢。此項優惠只適用於指定泊位，詳情請向指定泊位之管理處查詢。此項優惠只適用於指定泊位，詳情請向指定泊位之管理處查詢。

免費泊車優惠

免費泊車優惠



街市推廣活動



幸運大抽獎



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
並支持租戶銷售



用戶增長

按年 ▲ **7%**
新會員

按年 ▲ **9%**
活躍會員



消費增長

按年 ▲ **16%**
登記消費額

透過社交媒體及**KOL**短片推廣，擴大
活動曝光及提升顧客參與度



2026年上半年人流車流回升

電視劇宣傳



休閒活動



與IP角色見面及合照



泊車優惠



- 針對性推廣與泊車優惠帶動人流車流回升
- 2026年上半年週末及假日人流顯著回升
- 北上外遊增長趨勢有所放緩

按年 ▲1.4%
平均每日人流

按年 ▲4.6%
週末及假日人流

按年 ▲3.6%
時租車流量

置富都會

置富
Fortune

Malls

展望及策略



展望及策略

零售銷售復甦支持租賃前景；儘管經營環境依然競爭激烈，**續租租金跌幅持續收窄**。

維持**高出租率**及**高租戶續租率**，鞏固物業組合韌性。

持續優化租戶組合，**增加更具韌性、以服務及生活體驗為主導的業態**。

繼續推進數碼化轉型及智能化物業科技應用，以**提升營運效率及成本效益**。

維持平衡及**審慎的利率對沖策略**，並透過主動再融資舉措增強財務靈活性。

節慶活動展示和裝飾@置富都會

CAPY 豚長
Chill in Charge

置富都會
Fortune Metropolis

CAPY
BATH

SUPERCHARGE

CAR
WASH

附錄

Cash
West 7 Food
小心地滑

投資亮點

91億港元

市值

367億港元

物業組合估值

12.21港元

每基金單位
資產淨值

71%收入

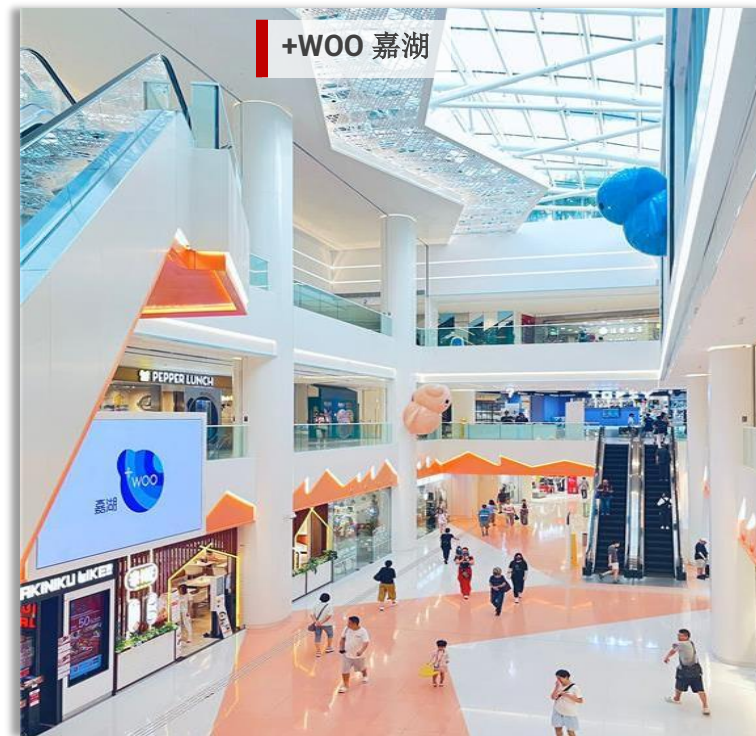
來自以日常必需品
為重心的租戶行業

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2026年6月30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

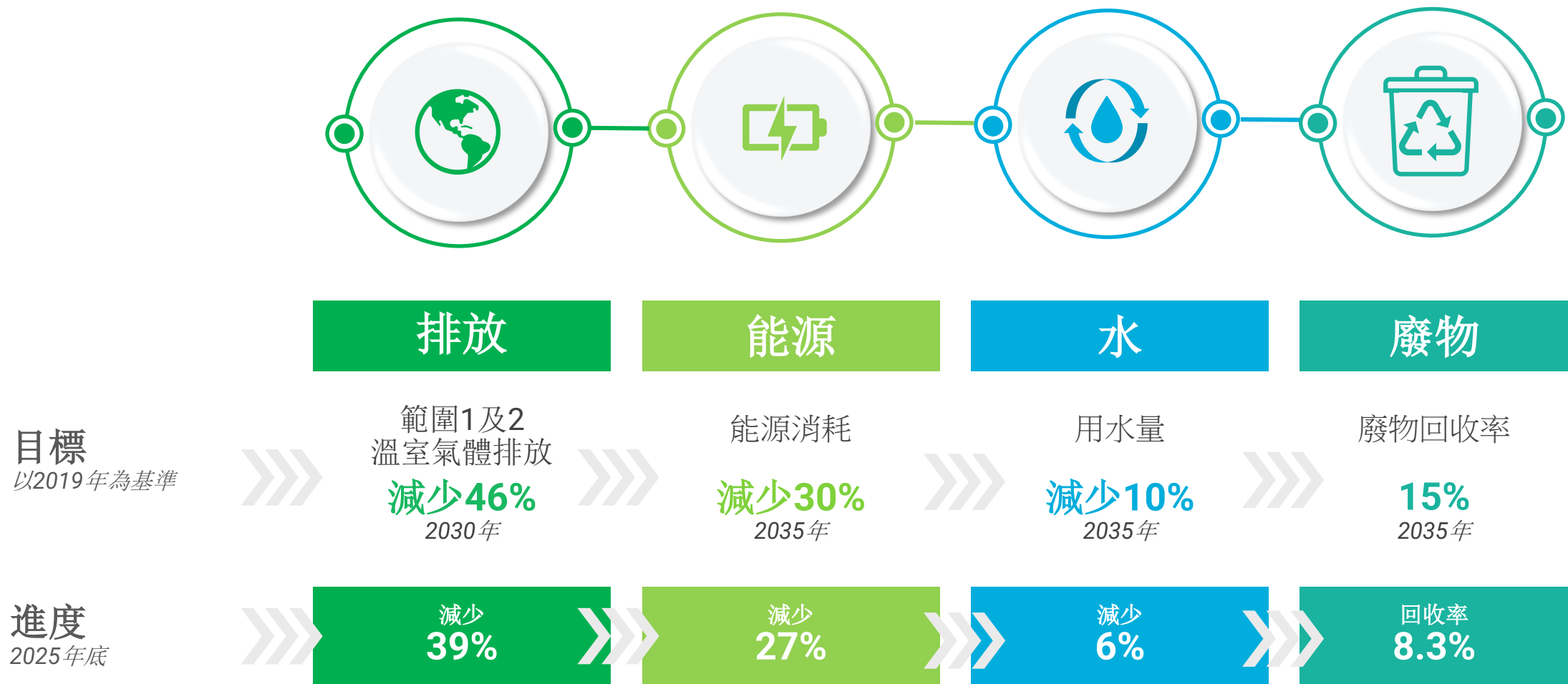


100%卓越

香港所有商場均獲
綠色建築認證
(管理範疇中
最高評級)



穩步推進以實現中長期可持續發展目標



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

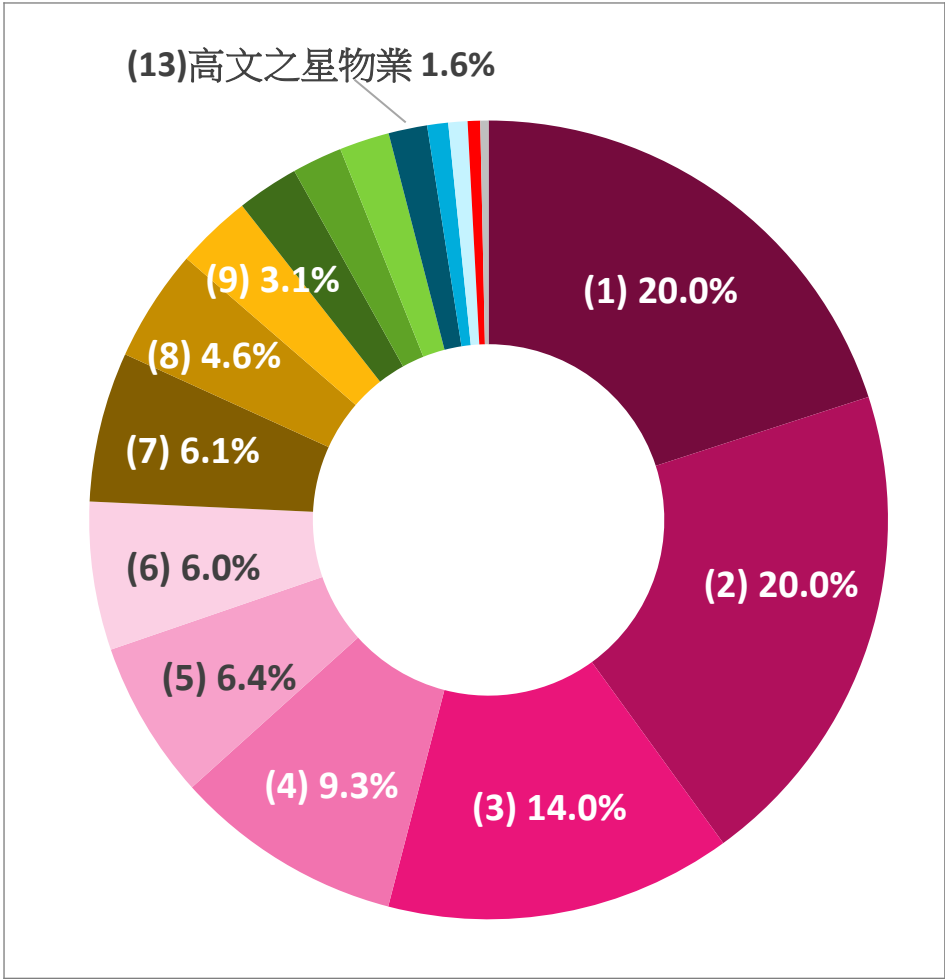
3百萬平方呎

可出租總面積

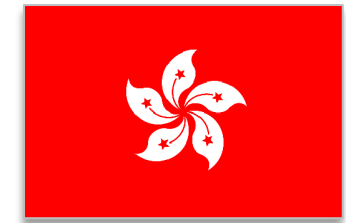
2,793個

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	7,340
(2)	+WOO 嘉湖	7,328
(3)	馬鞍山廣場	5,148
(4)	都會駅	3,403
(5)	置富都會	2,351
(6)	麗城薈	2,200
(7)	麗港城商場	2,225
(8)	華都大道	1,669
(9)	映灣薈	1,121
(10)	銀禧薈	917
(11)	青怡薈	746
(12)	荃薈	742
(13)	高文之星物業 ²	574
(14)	凱帆薈	311
(15)	城中薈	285
(16)	麗都大道	185
(17)	海韻大道	122
物業組合合計		36,667



香港98.4%



新加坡1.6%²

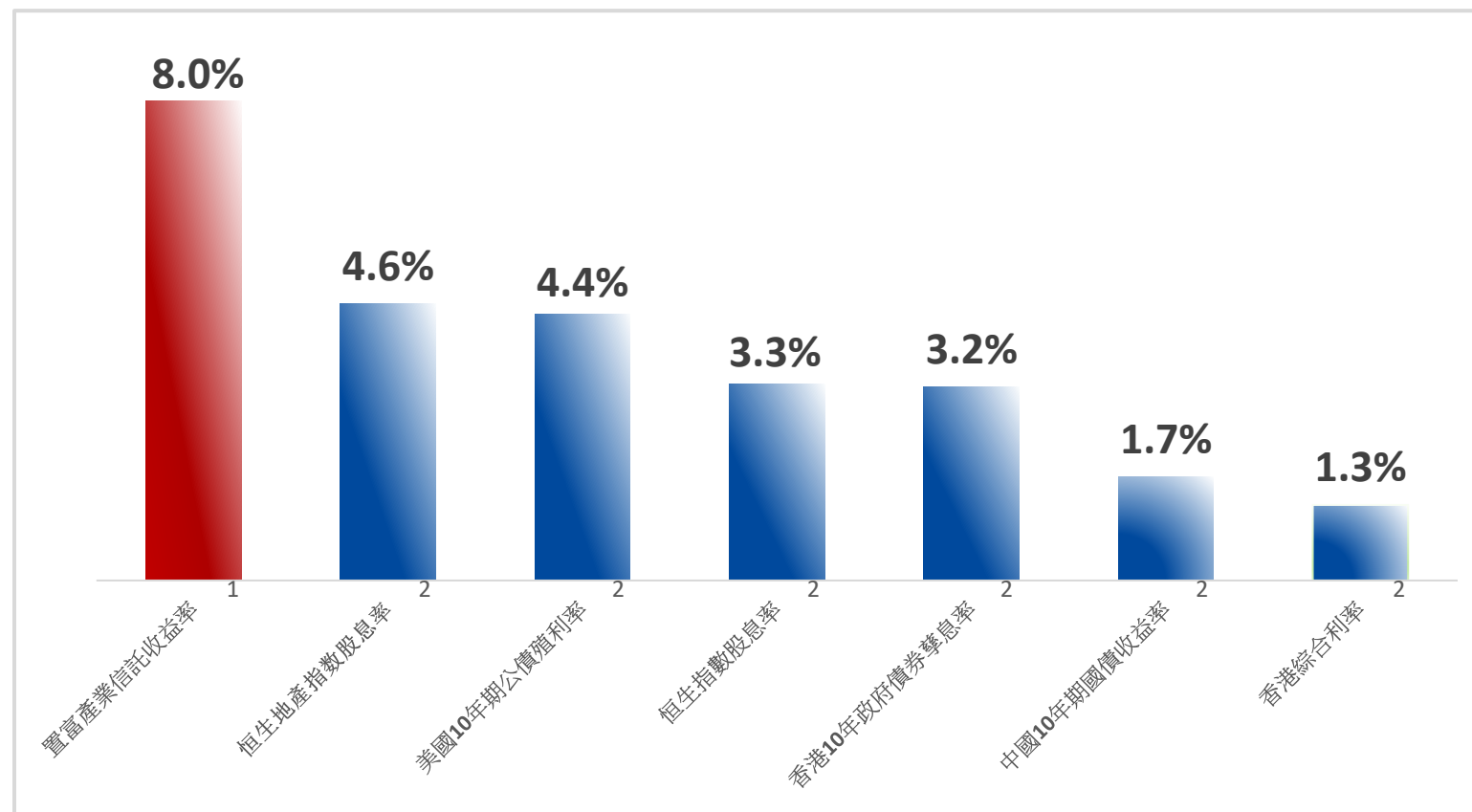
附註：1. 於2026年6月30日，由仲量聯行進行估值
2. 按估值95百萬新幣及6.04的匯率計算

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		
		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. 馬鞍山廣場	310,084	98.7%	99.1%	98.7%
4. 都會駅	180,822	99.6%	98.7%	98.0%
5. 麗城薈	276,862	95.7%	91.7%	89.9%
6. 麗港城商場	163,203	95.7%	96.0%	92.2%
7. 置富都會	332,168	84.6%	84.5%	84.6%
8. 華都大道	80,842	100.0%	100.0%	99.5%
9. 映灣薈	63,018	100.0%	100.0%	100.0%
10. 銀禧薈	170,616	100.0%	100.0%	96.9%
11. 青怡薈	78,836	97.7%	96.4%	96.4%
12. 荃薈	123,544	96.0%	96.3%	96.7%
13. 凱帆薈	74,734	100.0%	100.0%	100.0%
14. 城中薈	43,000	80.0%	81.7%	80.6%
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	96.4%	95.8%	95.0%

資產類別具韌性 收益率吸引

收益率吸引 高達8.0%



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2026年6月30日的收市價4.4港元計算
2. 於2026年6月30日

損益表

(2026上半年)

(百萬港元)	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%
物業營運開支	(218.4)	(222.9)	-2.0%	(234.6)	-6.9%
管理人表現費用	(18.1)	(19.0)	-4.7%	(17.8)	+1.5%
物業收入淨額	584.3	612.6	-4.6%	575.5	+1.5%
管理人基本費用	(54.4)	(56.0)	-2.8%	(55.8)	+2.4%
融資成本 ¹	(152.7)	(325.8)	-53.1%	(178.8)	-14.6%
投資物業公平值變動	119.1	(829.7)	-	(772.4)	-
其他 ²	(4.1)	(3.2)	+28.7%	(3.1)	+31.6%
除稅前溢利/(虧損)	492.1	(602.1)	-	(434.6)	-
所得稅開支	(74.9)	(51.3)	+46.1%	(69.2)	+8.1%
期間溢利/(虧損)	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%	-
每基金單位分派（港仙）	17.50	18.41	-4.9%	16.81	+4.1%

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	2026年 6月30日	2025年 12月31日
流動資產	192,281	181,324
非流動資產	36,720,209	36,564,358
資產總值	36,912,490	36,745,682
流動負債	2,830,653	5,141,753
非流動負債	8,843,203	6,464,298
負債總額	11,673,856	11,606,051
資產淨值	25,238,634	25,139,631
已發行基金單位 ¹ (千個)	2,066,724	2,057,379

附註: 1. 包括於2026年7月發行的基金單位。

資產負債比率
26.9%

物業組合估值
36,667百萬港元

每基金單位
資產淨值
12.21港元

分派詳情

◀ **17.50港仙** ▶

截至2026年6月30日止六個月每基金單位分派



2026年8月20日（星期四）

除淨日



2026年8月21日（星期五）

記錄日期



2026年9月18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367億港元



首次公開招股

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 ¹
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嘉湖的資產增值措施 – 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
99.4% 2026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嘉湖的資產增值措施－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

麗港城商場的資產增值措施



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
95.7% 2026年6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年下半年於地面樓層引入三間餐飲商戶

麗港城商場
餐飲組合比例
提升至 **38%**



華都大道的資產增值措施



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% 2026年6月

公共走廊翻新工程以提升商場定位



引人入勝的入口



特色牆和更佳的店鋪指引

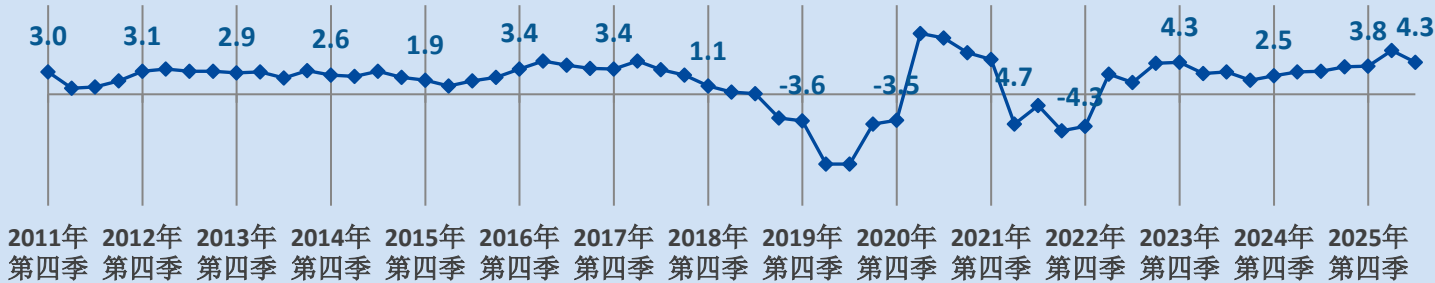


現代化天花板和照明系統



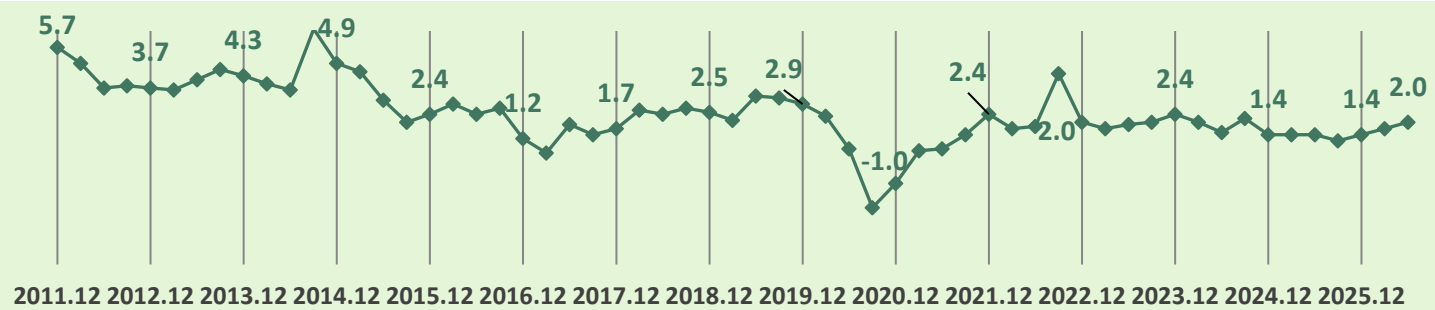
香港經濟 – 宏觀概況

本地生產總值 按年實質增減率



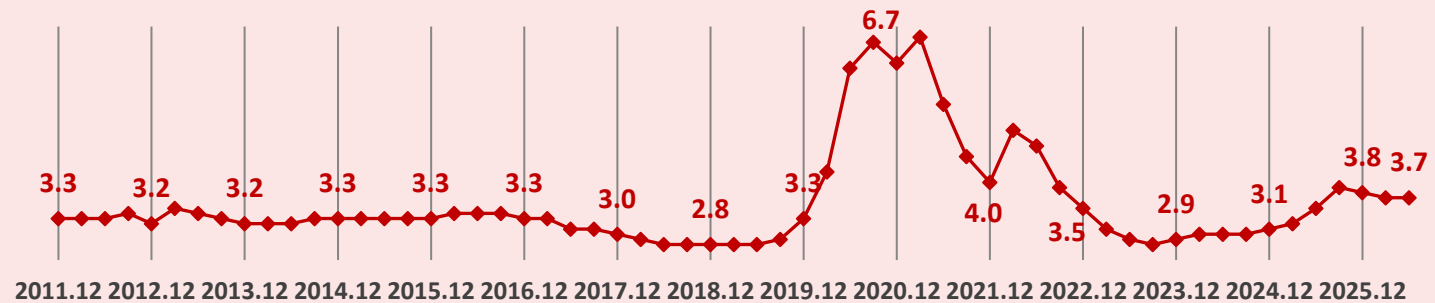
按年
+4.3%
本地生產總值
2026年第二季

整體綜合消費 物價指數 按年變動百分率



按年
+2.0
整體綜合消費物價指數
2026年6月

失業率 經季節性調整百分率

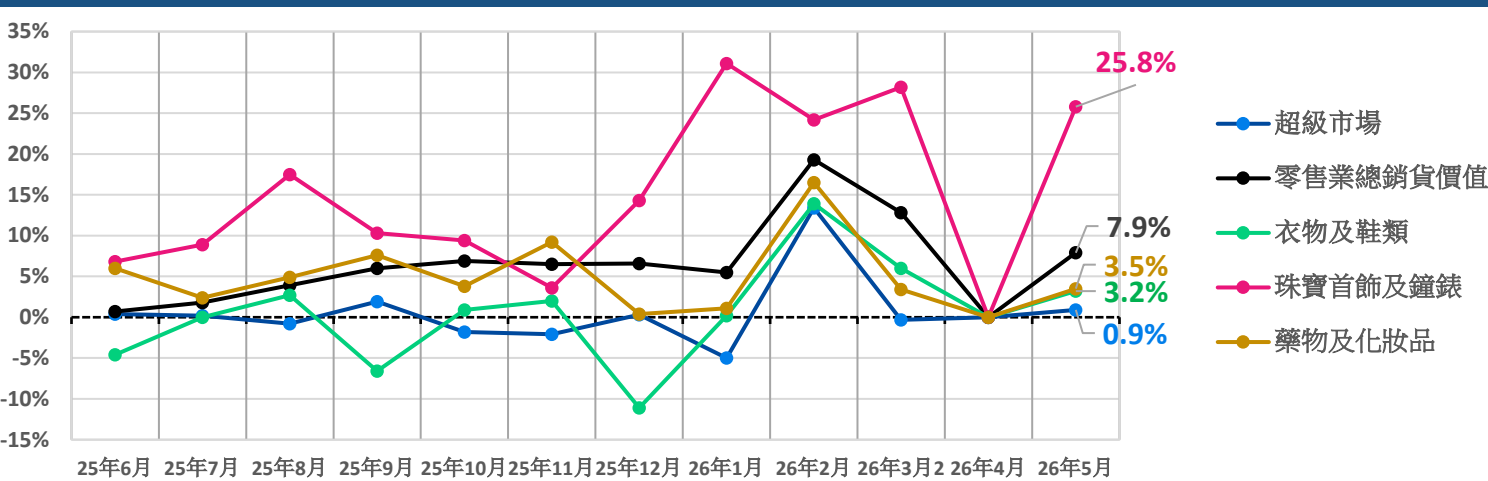


3.7%
失業率
2026年4月至6月

資料來源：香港政府統計處

香港零售銷貨價值及食肆收益

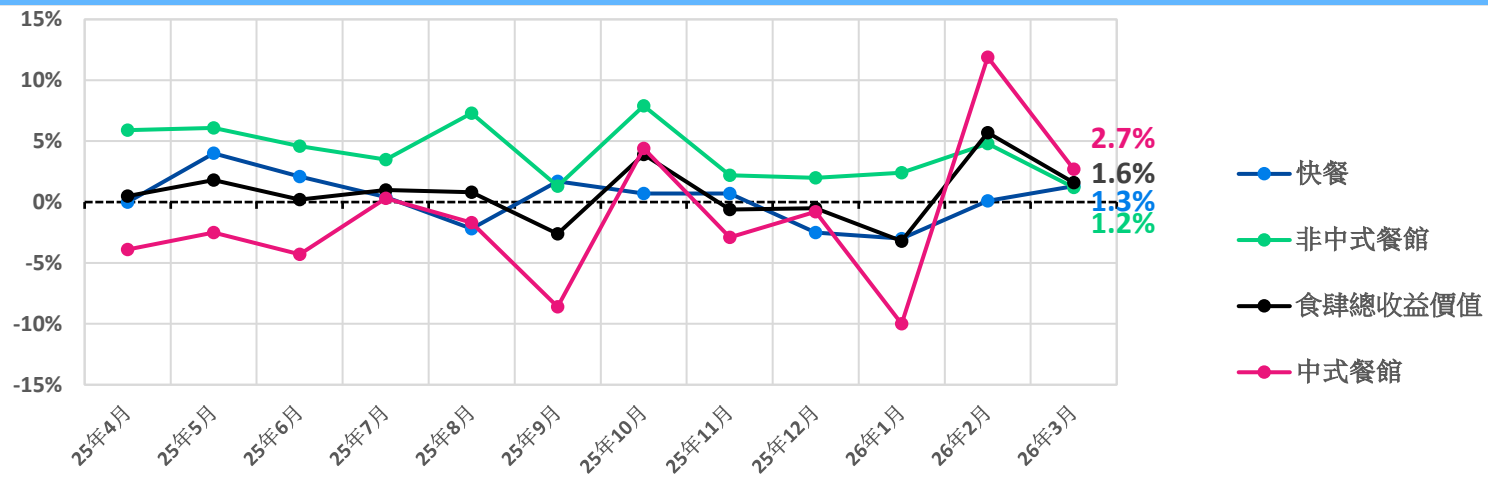
零售業銷貨價值 (按年%)



2026年首五個月，零售總銷貨價值上升10.6%，自2025年5月起連續十三個月錄得增長。就各類別而言：

- 珠寶首飾及鐘錶 (+26.2%) 表現突出，受惠於旅客消費持續及金價上升
- 藥物及化妝品 (+5.2%) 持續增長，惟增速放緩
- 衣物及鞋類(+3.2%) 重返增長軌道
- 超級市場 (+2.0%) 大致維持穩定

食肆收益 (按年%)



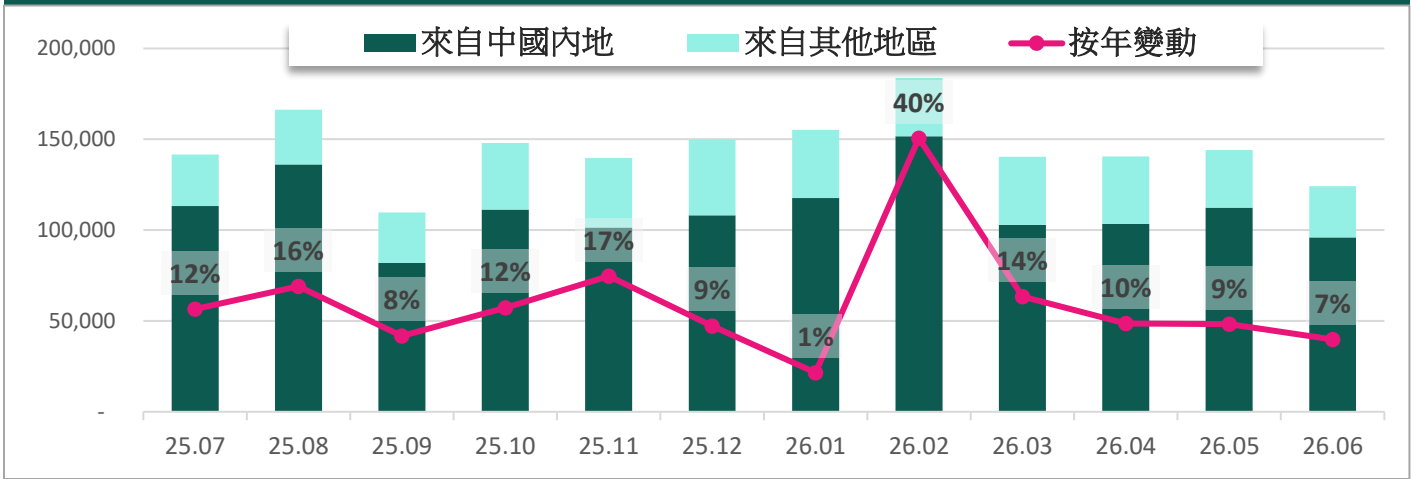
2026年第一季食肆總收益上升1.1%，各類別表現不一：

- 快餐 (-0.6%) 定價能力較弱導致表現偏軟
- 非中式餐館 (+2.8%) 表現突出，惟增速放緩
- 中式餐館 (+0.9%) 低基數下恢復增長，惟北上消費及消費者喜好轉變拖累表現

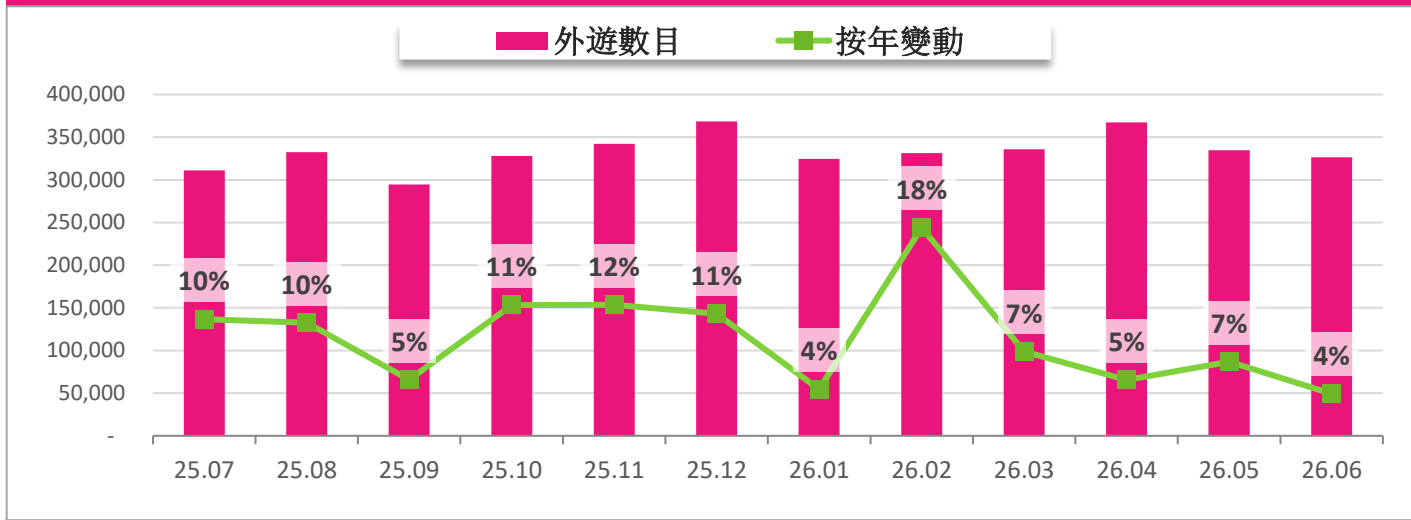
資料來源：香港政府統計處

訪港旅客及出境旅遊

每日入境旅客人數



香港居民每日外遊數目

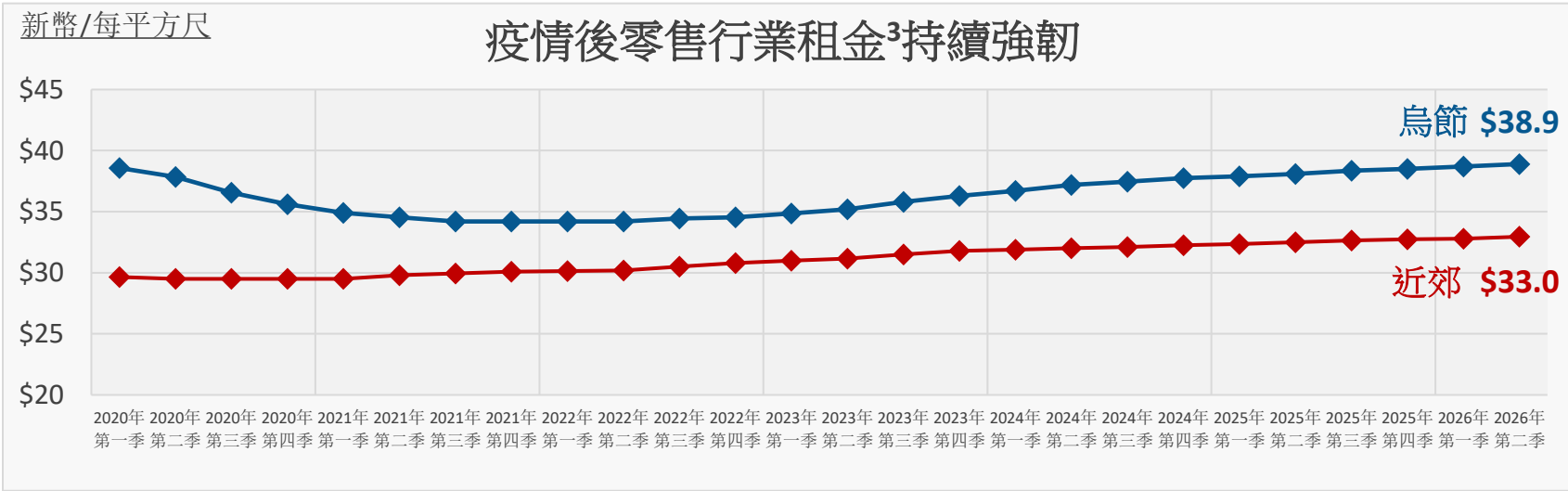
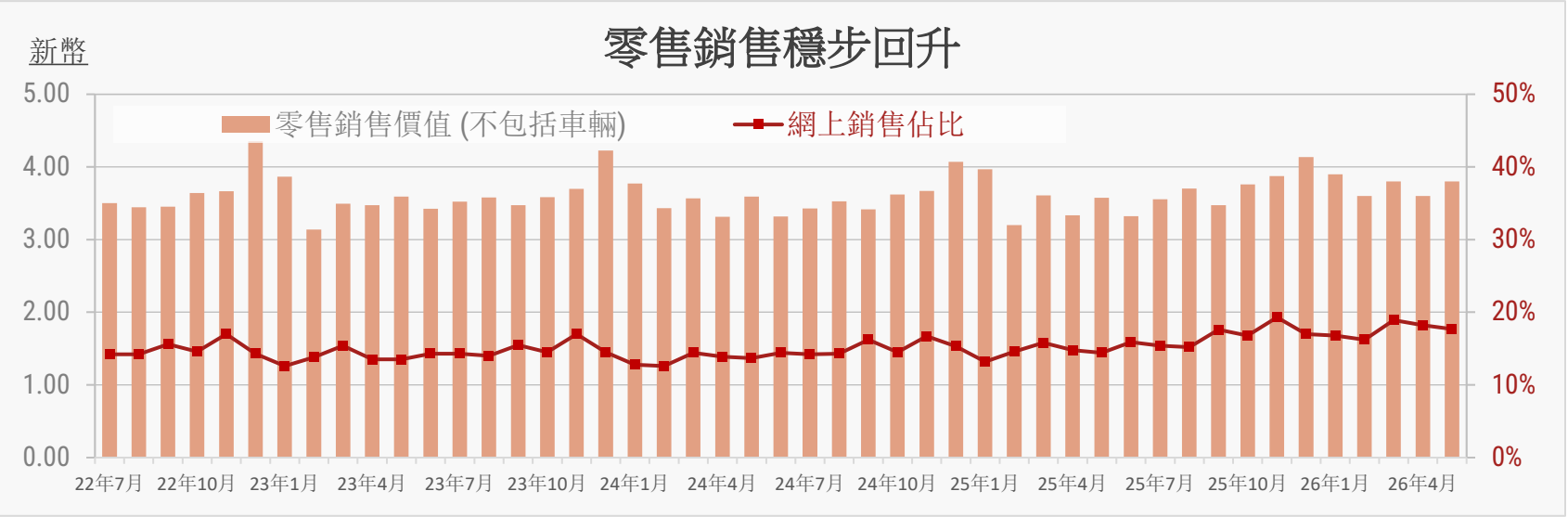


- 入境旅遊仍處於復甦軌道，2026年上半年，訪港旅客達**2,670萬**人次（即平均每日**14.8萬**人次），**按年上升13.4%**，恢復至2018年同期水平的**84.8%**。
- 77%為中國內地旅客。
- 2026年第二季度，復甦勢頭延續，日均旅客量按年上升**8.7%**，達**13.6萬**人次。
- 2026年7月，旅客量上升至每日**14.5萬**人次，按年增長**2.6%**。

- 出境外遊數目繼續維持高位。2026年上半年，香港居民離境人次達**6,090萬**（即平均每日**33.7萬**人次），**按年上升7.2%**，較2018年同期高出**31.4%**。
- 2026年第二季度，增長動力放緩至**5.0%**，每日平均離境人次為**32.6萬**。
- 2026年7月，離境人次達每日**32.0萬**，按年增長**2.8%**。

新加坡－零售市場表現

2026年 第二季按年 +5.7%	本地生產總值 2026年第一季按年升6.3%
2026年5月 按年 +3.7%	零售銷售 ^{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%	網上銷售 ² 2026年5月超級市場及相關行業佔13.0%
2026年 第二季按年 +2.1%	零售行業租金 ³ 近郊地區零售業的租金穩步回升



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 (每季度)
- 不包括車輛
- 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

