

FORTUNE 置富產業信託 REIT

Stock Code 股份代號：778

2026 INTERIM REPORT 中期報告

**REIMAGINING POSSIBILITIES
SHAPING NEW HORIZONS
重塑可能 開拓新機遇**



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 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
11	企業管治
15	其他資料
16	權益披露
18	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



	截至2026年 6月30日止六個月	截至2025年 6月30日止六個月	百分比變動
收益(百萬元)	820.8	854.5	-3.9%
物業收入淨額(百萬元)	584.3	612.6	-4.6%
可供分派收入(百萬元)	361.8	377.1	-4.1%
每基金單位分派(「每基金單位分派」)(港仙)	17.50	18.41	-4.9%
成本對收益比率	26.6%	26.1%	+0.5%



	於 2026 年 6 月 30 日	於 2025 年 12 月 31 日	百分比變動
物業估值(百萬港元)	36,667	36,524	+0.4%
每基金單位資產淨值(港元)	12.21	12.22	-0.1%
資產負債比率 ⁽¹⁾	26.9%	26.9%	—

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

儘管零售市場環境持續演變，置富產業信託憑藉積極主動的租賃策略，持續提升其物業組合的抗逆力。透過靈活的租賃

措施及持續優化租戶組合，本集團於 2026 年上半年錄得 82% 的健康租戶續租率，物業組合出租率達 96.4%，創六年來新高。物業組合亦持續調整，以抗逆力強及服務型業態為主，使之更貼合社區日常生活所需，同時支持出租率長期維持穩定。



2

資產增值
措施

置富產業信託一直致力透過策略性的資產增值計劃，釋放物業組合的潛在價值。此等策略性投資有效優化顧客購物體

驗、促進商場人流增長，並進一步強化物業組合的長期競爭優勢。旗艦商場 +WOO 的大型升級改造項目充分展現了此策略的成果。隨著資產增值計劃完成後租務表現持續改善，+WOO 於 2026 年 6 月 30 日的出租率達 99.4%，創逾十年新高。

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收購，成功使其物業組合價值增長逾 10 倍至約 367 億港元，持續

為基金單位持有人帶來穩定回報。置富產業信託擁有穩健的資產負債表，以應對市場挑戰，並將透過審慎的收購繼續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

2026年上半年，香港零售市場在旅客相關消費持續增長及民生必需品需求穩定支持下，延續溫和復甦態勢。然而，隨著電子商務競爭日趨激烈、消費模式演變，加上市民外遊消費仍然活躍，相關結構性因素繼續為零售業經營環境帶來挑戰，促使零售商保持審慎，並加快業務轉型。

截至2026年6月30日止六個月（「**報告期間**」）內，置富產業信託錄得總收益820.8百萬港元，按年下跌3.9%（2025年上半年：854.5百萬港元）。總收益下跌主要反映往年租金調整的延續影響，以及在零售市況轉變下，續租租金調升率持續錄得負增長，惟跌幅較上一個半年度已有所收窄。與此同時，平均出租率上升反映租賃勢頭增強及物業組合整體的韌性。此外，較高的代收費用、營業額租金及中庭收入亦部分抵銷了基本租金下降的影響。

在嚴謹的成本管理措施的支持下，物業營運開支總額（不包括管理人表現費用）按年下降2.0%至218.4百萬港元（2025年上半年：222.9百萬港元）。有關減幅主要由於物業管理開支下降，反映員工成本及服務合約方面的節省；同時，隨著去年租約屆滿及續租高峰過後，租賃活動回復正常，租賃佣金亦有所減少。上述節省抵銷了報告期間因天氣較炎熱，整體能源消耗增加而導致水電費開支輕微上升的影響。因此，報告期間物業收入淨額為584.3百萬港元（2025年上半年：612.6百萬港元），按年下跌4.6%，而成本對收益比率則大致維持於26.6%的穩定水平（2025年上半年：26.1%）。

報告期間的融資成本（不包括衍生金融工具公平值變動）按年減少2.9%至168.3百萬港元（2025年上半年：173.3百萬港元），主要由於期內短期香港銀行同業拆息回落所致。然而，隨著若干利率掉期合約（「**利率掉期合約**」）到期，且新訂立的替代對沖安排採用較高的現行固定利率，抵銷了部分利息節省。因此，報告期間的實際借貸成本輕微下降至3.4%（2025年上半年：3.5%）。

由於物業收入淨額下降，報告期間的可供分派收入按年下跌4.1%至361.8百萬港元（2025年上半年：377.1百萬港元）。秉持分派比率維持100%的一貫承諾（2025年上半年：100%），中期每基金單位分派為17.50港仙（2025年上半年：18.41港仙），按年減少4.9%。按基金單位於2026年6月30日之收市價4.40港元計算，中期每基金單位分派的年度化分派收益率為8.0%。

截至2026年6月30日止六個月之中期每基金單位分派17.50港仙，將於2026年9月18日派付予於2026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

憑藉適度的槓桿水平及積極的利率風險管理，置富產業信託維持穩健的資產負債表，並審慎管理其資本結構。於2026年6月30日，資產負債比率維持於26.9%的健康水平(2025年12月31日：26.9%)，而總負債佔總資產的百分比亦維持於31.6%(2025年12月31日：31.6%)。

報告期間內，置富產業信託成功取得由八家主要銀行授予合共38億港元的可持續發展表現掛鉤貸款，為於2026年6月到期的債務進行再融資。有關再融資安排不但優化整體貸款到期年限，亦進一步體現我們對可持續融資的承諾。完成有關交易後，置富產業信託所有借貸均已與可持續發展目標掛鉤，標誌著將可持續發展理念全面融入資本結構的重要里程碑。

此外，若干利率掉期合約於2026年上半年到期。鑑於現行對沖成本較高，管理人在訂立新的替代利率掉期合約時採取審慎選擇的方針。因此，於2026年6月30日，固定息率債務佔比下降至46%(2025年12月31日：50%)。此項靈活對沖部署，反映管理人在不明朗的利率環境下，審慎平衡控制整體融資成本與緩解利率風險的考量。於2026年6月30日，已提取貸款融資總額為9,941.2百萬港元(2025年12月31日：9,901.9百萬港元)。

置富產業信託擁有充裕的財務資源，足以履行其財務承擔及應付營運資金的需求。於2026年6月30日，可動用的流動資金為632.6百萬港元(2025年12月31日：668.7百萬港元)，包括已承諾但未提取的融資額度523.0百萬港元(2025年12月31日：603.0百萬港元)及銀行存款109.6百萬港元(2025年12月31日：65.7百萬港元)。

於2026年6月30日，每基金單位資產淨值為12.21港元(2025年12月31日：12.22港元)。

物業組合估值

於2026年6月30日，置富產業信託的投資物業總值上升0.4%至36,667百萬港元(2025年12月31日：36,524百萬港元)。香港物業的平均資本化率維持不變，為4.3%。

主要估值師仲量聯行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。

管理層討論及分析

業務回顧

香港經濟於2026年上半年持續復甦，在對外貿易表現強勁及本地需求改善帶動下，第一季度及第二季度本地生產總值分別按年增長5.9%及4.3%。然而，宏觀經濟的不確定性仍然較高，限制了整體復甦動力。儘管北上外遊的增幅似乎有所放緩，但消費外流以及電子商務滲透率上升，仍然對本港零售業構成壓力。

香港零售業總銷貨價值於2026年5月連續第13個月上升，令2026年首五個月累計按年增幅達10.6%。旅客相關板塊仍為主要增長動力，而多個消費類別亦錄得改善，顯示零售業的復甦正逐步擴大。

在此情況下，管理人繼續專注於透過積極資產管理及靈活租賃策略，以維持物業組合的韌性及收益穩定。報告期間內，已簽訂租約總面積達375,000平方呎，佔整體物業組合面積的12.4%，而租戶續租率則維持在82%的穩健水平。於2026年6月30日，物業組合的出租率由一年前的95.0%提升至96.4%。值得一提的是，+WOO嘉湖出租率進一步升至99.4%，創下逾十年來新高；而麗城薈在引入一個全新主力租戶後，出租率亦顯著回升。

儘管整體續租租金調升率於報告期間內仍錄得負增長，惟跌幅較去年已有所收窄，反映租金水平初步回穩。按行業分類而言，超級市場及地產代理的租金調整幅度均有所收窄，主要受超級市場銷售表現回穩，以及地產代理市場活動回升所支持。反之，中式酒樓及家居用品零售商繼續面對消費模式轉變、居民消費外流及電子商務競爭的壓力；而快餐營運商則受制於較弱的定價能力。整體而言，報告期間內的租金調整反映了管理人採取靈活的租賃方針，致力挽留租戶及維持物業組合收入穩定。

優化租戶組合 提升物業組合韌性

置富 Malls 一直以服務社區及滿足居民日常所需的民生行業作為核心。與此同時，零售市場的結構性轉變，促使我們持續優化租戶組合，以把握新機遇並增強收入韌性。這反映於餐飲、服務及教育，以及健康生活及娛樂業態的重要性日益提升，三者合計租金收入貢獻已由數年前 50% 的水平，增加至現時約 60.0%，其中各自的佔比分別為 29.7%、26.9% 及 3.4%。除餐飲外，服務及教育行業持續受惠於本地居民對學習、增值及日常生活服務的持續需求，依然是物業組合的重要支柱；而健康生活及娛樂作為新興的消閒業態亦持續擴展。租戶組合的演變反映物業組合在鞏固置富 Malls 民生消費的核心定位的同時，逐步調整至更具韌性、以服務及生活體驗為主導的業態，以支持商場人流、商場內體驗及租金的可持續性。

餐飲業態

作為租金收入貢獻最大的行業類別，餐飲業態在維持置富 Malls 與顧客日常生活的緊密連繫方面發揮重要作用。為迎合不斷轉變的飲食喜好，置富 Malls 於報告期間引入多個人氣餐飲品牌，包括內地知名品牌「遇見小麵」及「瑞幸咖啡」、廣受歡迎的茶飲品牌「萬波島嶼紅茶」，以及連鎖拉麵品牌「味千拉麵」。置富都會亦引入了清真認證餐廳「IS Burgers & Wraps」及「有間麻辣燙」，進一步豐富餐飲陣容，迎合區內多元人口結構，及滿足市場對多元化餐飲日益增長的需求。

健康生活及體驗式業態

2026 年上半年，健康生活及娛樂業態所佔用面積進一步擴大 11.4%，其租金收入貢獻提升至 3.4%，鞏固了作為新興增長類別的地位。健康生活方面隨著「Snap Fitness」及「SG Pilates」的進駐而有所加強；而體驗式娛樂方面則因全新的「冒險樂園」、精品夾公仔店及彈珠機遊戲中心的引入而更顯豐富。在麗港城商場，隨著地庫翻新工程完成，「AEON Mono Mono」正式進駐，為商場注入全新零售活力，並為顧客提供更豐富的生活百貨選擇。

精準推廣活動 連繫顧客並帶動消費

置富 Malls 繼續透過節慶主題活動、家庭導向體驗、消閒娛樂設施及消費獎賞等多元化推廣措施，加強顧客互動、提升商場人流及支持租戶銷售。

管理層討論及分析

人氣IP主題推廣

2026年上半年，置富Malls推出兩項與人氣IP角色聯乘的大型節慶推廣活動，分別為農曆新年期間舉行的「置富Malls × SHO-CHAN置『燦』你迎新春」，以及於復活節及春季期間舉行的「置富Malls × Capybara PIMOO CAPY豚長Chill in Charge」。活動以沉浸式主題裝置及打卡場景為特色，為購物人士及訪客締造更具互動性及分享價值的體驗。

消閒及消費主導的互動策略

除節慶推廣外，置富Malls亦與租戶合作舉辦家庭及運動主題活動，包括「置Fun遊樂園」及「+WOO Fun Fit狂賞活樂遊」，以加強與家庭客群及年輕顧客的連繫。期內亦引入緊貼潮流的消閒體驗，包括於置富第一城增設全新匹克球場(Pickleball)，及於六大商場設立爆旋陀螺專屬對戰區，進一步豐富物業組合內的休閒體驗。與此同時，商場亦結合免費泊車優惠、消費獎賞及禮券換領等策略性措施，有效推動顧客重覆到訪並刺激消費。

置富Malls手機應用程式繼續作為鞏固客源及維繫客戶關係的重要平台。報告期間內，應用程式會員人數按年增長7%，活躍會員人數亦增加9%。登記消費額按年上升16%，反映會員參與度持續高企，亦印證Fortune+會員獎賞計劃在帶動商場人流及促進消費方面的成效。

在多元化租戶組合與有效的推廣活動的帶動下，物業組合於2026年上半年人流按年增加1.4%，時租車流量亦按年增長3.6%。

展望

展望未來，在消費意欲改善及旅客相關消費的帶動下，預期香港零售市場將繼續溫和復甦。然而，隨著電子商務日益普及、消費外流及顧客喜好轉變持續重塑零售需求格局，經營環境料將維持競爭激烈。在此大環境下，管理人將繼續專注於維持物業組合高出租率，並優化租戶組合，引入更多服務及生活體驗為主導的業態，以迎合區內居民需求。

管理人將保持靈活及嚴謹自律，積極應對市場轉型。我們將繼續推動數碼創新及智能化物業科技應用，以提升營運效率、優化成本結構及支持物業組合表現。結合審慎成本控制及嚴謹資本配置，將有助保障置富產業信託的物業組合韌性，並持續為基金單位持有人創造長遠價值。

企業管治

為建立及維持高水準企業管治的目標，置富資產管理有限公司(「**管理人**」)董事(「**董事**」)會(「**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(「**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合交易所有限公司(「**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2025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(「**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截至2026年6月30日止六個月(「**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，信託契約及合規手冊並無修訂。

企業管治

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、財務表現，以及董事的委任、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，何艾文先生（「**何先生**」）已獲委任為獨立非執行董事，自2026年1月1日起生效。何先生已於2025年12月29日根據上市規則第3.09D條取得法律意見，據此，外部法律顧問已提供相關法律意見，說明與房地產投資信託基金守則及上市規則的規定以及其作為董事的責任有關的香港法律及法規。何先生已確認彼了解其作為董事的責任。管理人將協助何先生完成相關培訓，以滿足上市規則第3.09H條有關新任董事培訓的規定。

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。

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)審閱向置富產業信託的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。

企業管治

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2025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：

- 一 楊逸芝女士於香港聯合交易所有限公司主板及GEM上市覆核委員會的任期於2026年7月10日完結。

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2026年6月30日，置富產業信託已發行基金單位的總數為2,061,863,730個基金單位。於報告期間內，合共9,003,192個新基金單位已經按照以下方式發行：

- 於2026年1月9日，4,518,257個新基金單位已按每基金單位4.89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從2025年10月1日至2025年12月31日期間內應付予管理人的80%的基本費用約22.1百萬港元。
- 於2026年4月2日，4,484,935個新基金單位已按每基金單位4.82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從2026年1月1日至2026年3月31日期間內應付予管理人的80%的基本費用約21.6百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售6,678,000個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回基金單位。

公眾持有量

據管理人所悉，於2026年6月30日，置富產業信託的已發行基金單位中有超過25%乃由公眾人士持有。

權益披露

基金單位本金

於2026年6月30日，已發行基金單位總數為2,061,863,730個。

主要基金單位持有人的持有量

於2026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	20.03%	—	—
長江實業集團有限公司 （「 長江實業 」） ¹	—	—	525,630,684	25.49%

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2026年6月30日，管理人持有置富產業信託78,379,800個基金單位，或已發行基金單位約3.80%。

董事的權益

於2026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2026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2026年6月30日實益擁有573,248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2026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2026年6月30日及2025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2026年6月30日實益擁有78,379,800個基金單位的權益及於2025年12月31日實益擁有76,054,608個基金單位的權益；及
- (b) 滙豐集團於2026年6月30日及2025年12月31日並無實益擁有任何基金單位的權益。

附註：

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(即受託人的附屬公司，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2026年 6月30日 止六個月的收入 千港元	於2026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	許用合約交易	16,100	—
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	1,346	714
長江實業公司	主要持有人的有聯繫者 ¹	許用合約交易	815	257
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			21,071	2,529

附註：

1. 主要持有人為Focus Eagle Investments Limited（「Focus Eagle」）。

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 2026 年
			6 月 30 日 止六個月的開支 千港元
Suntec 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	284
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	583
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	5,651
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	27,106
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			33,734

附註：

1. 主要持有人為 Focus Eagle。
2. ESR Group Limited 於 2026 年 3 月 18 日完成出售 Suntec Real Estate Services Management Pte. Ltd. (前稱為 ESR Real Estate Services Management Pte. Ltd.)，此後，該公司不再為管理人的關連人士。

關連人士交易

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2026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	72,518
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	受託人	受託人費用	2,356
合計			74,874

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2026年 6月30日 止六個月的收入 千港元	於2026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	6,147	3,383
滙豐	受託人關連人士	租賃及許用合約交易	5,114	2,078
合計			11,261	5,461

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)

楊美安
(獨立非執行董事)

高寶華
(獨立非執行董事)

何艾文
(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2026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

2026年8月4日

簡明綜合損益及其他全面收入表

截至2026年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月			
	附註	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
收益	5	820,769	854,465
物業營運開支	6	(218,427)	(222,863)
物業收入扣除管理人表現費用前淨額		602,342	631,602
管理人表現費用		(18,071)	(18,953)
物業收入淨額		584,271	612,649
管理人基本費用		(54,447)	(56,039)
利息收入		26	179
信託開支		(4,112)	(3,355)
投資物業公平值變動	11	119,081	(829,747)
融資成本	7	(152,729)	(325,798)
除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)	8	492,090	(602,111)
所得稅開支	9	(74,893)	(51,250)
期間溢利／(虧損)(未計與基金單位持有人之交易)		417,197	(653,361)
基金單位持有人的分派		(361,750)	(377,056)
期間溢利／(虧損)(已計及與基金單位持有人之交易)		55,447	(1,030,417)
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		(1)	(608)
期間全面收入／(開支)總額		55,446	(1,031,025)
每基金單位基本溢利／(虧損)(港仙)	10	20.23	(31.96)

分派表

截至2026年6月30日止六個月

截至6月30日止六個月			
	附註	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
期間溢利／(虧損)(未計與基金單位持有人之交易)			
		417,197	(653,361)
調整：			
管理人基本費用		43,557	44,831
投資物業公平值變動	11	(119,081)	829,747
衍生金融工具公平值變動	7	(15,526)	152,530
非現金融資成本		22,355	17,273
遞延稅項	9	13,248	(13,964)
可供分派收入(附註(ii))		361,750	377,056
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))		361,750	377,056
每基金單位分派(港仙)(附註(iii)及(iv))		17.50	18.41

分派表

截至2026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**」)中若干調整的影響。
- (ii) 截至2026年6月30日止六個月基金單位持有人的分派為361.8百萬港元(截至2025年6月30日止六個月：377.1百萬港元)，為置富產業信託截至2026年6月30日止六個月可供分派收入361.8百萬港元(截至2025年6月30日止六個月：377.1百萬港元)之百分之一百(截至2025年6月30日止六個月：百分之一百)。
- (iii) 截至2026年6月30日止六個月每基金單位分派17.50港仙之計算乃根據基金單位持有人的中期分派361.8百萬港元，除以2,066,724,146個基金單位計算，即於2026年6月30日已發行之2,061,863,730個基金單位，另加於分派期間後作為管理人於2026年第二季度之百分之八十基本費用而向其發行之4,860,416個基金單位。2026年中期分派將於2026年9月18日支付。
- (iv) 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年中期分派已於2025年9月19日支付。

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025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	36,666,989	36,523,608
衍生金融工具	12	53,220	40,750
非流動資產總值		36,720,209	36,564,358
流動資產			
衍生金融工具	12	12,920	28,592
貿易及其他應收款項	13	69,747	86,994
現金及現金等值物		109,614	65,738
流動資產總值		192,281	181,324
資產總值		36,912,490	36,745,682
非流動負債			
衍生金融工具	12	7,656	26,384
借貸	14	8,129,375	5,744,990
遞延稅項負債	15	706,172	692,924
非流動負債總額		8,843,203	6,464,298
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	657,808	657,508
借貸	14	1,758,400	4,115,812
應付分派		361,750	345,860
稅項撥備		52,695	22,573
流動負債總額		2,830,653	5,141,753
負債總額(未計基金單位持有人應佔資產淨值)		11,673,856	11,606,051
基金單位持有人應佔資產淨值		25,238,634	25,139,631
已發行及將發行基金單位(千個)	17	2,066,724	2,057,379
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(港元)	18	12.21	12.22

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2026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2026年1月1日基金單位持有人 應佔資產淨值(經審核)	8,899,661	(286,279)	127	16,526,122	25,139,631
營運					
期間溢利(未計與基金單位持有人 之交易)	-	-	-	417,197	417,197
截至2026年6月30日止六個月已付及 應付的分派每基金單位17.50港仙	-	-	-	(361,750)	(361,750)
海外營運折算所產生的匯兌差額	-	-	(1)	-	(1)
期間全面(開支)收入總額	-	-	(1)	55,447	55,446
基金單位持有人交易					
發行基金單位					
一 以基金單位計算已付／應付 管理人基本費用	43,557	-	-	-	43,557
因基金單位持有人交易而導致 資產淨值增加	43,557	-	-	-	43,557
於2026年6月30日基金單位持有人 應佔資產淨值(未經審核)	8,943,218	(286,279)	126	16,581,569	25,238,634

	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

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額		
除稅前溢利／(虧損)	492,090	(602,111)
就以下各項作出之調整：		
投資物業公平值變動	(119,081)	829,747
衍生金融工具公平值變動	(15,526)	152,530
其他融資成本	168,255	173,268
其他經營活動	17,591	4,666
	543,329	558,100
投資活動所用現金淨額：		
投資物業的提升	(24,919)	(11,747)
已收利息	26	179
	(24,893)	(11,568)
融資活動所用現金淨額：		
提取借貸	3,900,000	300,000
償還借貸	(3,860,000)	(350,000)
已付分派	(345,860)	(353,914)
已付利息	(145,900)	(155,995)
支付借貸手續費用	(22,800)	—
	(474,560)	(559,909)
現金及現金等值物淨額增加／(減少)	43,876	(13,377)
期初現金及現金等值物	65,738	96,646
期末現金及現金等值物，指銀行存款	109,614	83,269

簡明綜合財務報表附註

截至2026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香港與新加坡零售商場，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理事會(「**國際會計準則理事會**」)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至少十二個月之資金需要。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2026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。

除因適用與本集團相關的經修訂國際財務報告準則會計準則所引致會計政策的新增或變更外，截至2026年6月30日止六個月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2025年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

應用經修訂國際財務報告準則會計準則

於本中期期間，本集團首次應用以下於2026年1月1日或之後開始之年度期間由國際會計準則委員會頒佈與本集團直接相關及強制生效之經修訂國際財務報告準則會計準則編製簡明綜合財務報表。

國際財務報告準則第9號及 金融工具之分類與衡量之修訂
國際財務報告準則第7號(修訂本)

於本期間應用經修訂國際財務報告準則會計準則，不會對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露造成任何重大影響。

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2026年6月30日，本集團分別擁有16項(2025年12月31日：16項)位於香港的物業及1項(2025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。

4 分部報告(續)

截至2026年6月30日止六個月，香港投資物業租戶應佔收益為810.2百萬港元(截至2025年6月30日止六個月：844.1百萬港元)，新加坡投資物業租戶應佔收益為10.6百萬港元(截至2025年6月30日止六個月：10.4百萬港元)。於2026年6月30日，36,093.0百萬港元(2025年12月31日：35,949.0百萬港元)的投資物業位於香港，574.0百萬港元(2025年12月31日：574.6百萬港元)位於新加坡。

5 收益

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
經營租賃收益：(附註(i))		
固定	623,040	658,532
浮動	6,627	5,670
代收費用(附註(ii))	128,905	127,151
停車場收益(附註(ii))	61,458	61,643
其他收入	739	1,469
	820,769	854,465

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2026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	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
市場推廣及宣傳	9,071	9,301
物業管理開支	122,697	125,154
停車場營運開支	17,233	17,243
政府地租及差餉	7,970	7,758
租賃佣金及市場推廣服務費用	9,421	11,312
法律及其他專業費用	5,299	5,302
物業管理費	18,859	19,895
水電費	17,695	17,143
其他	10,182	9,755
	218,427	222,863

7 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
銀行借貸的利息開支	175,149	216,452
攤銷借貸手續費用	10,406	9,891
承諾費用	866	852
經利率掉期之實現收益	(18,166)	(53,927)
	168,255	173,268
衍生金融工具公平值變動	(15,526)	152,530
	152,729	325,798

8 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利／(虧損)

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

	截至6月30日止六個月	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025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	2,356	2,446
信貸虧損撥備(撥備撥回)	308	(80)
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2026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	
	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
當期稅項	61,645	65,214
遞延稅項	13,248	(13,964)
	74,893	51,250

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（截至2025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2025年6月30日止六個月：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。

10 每基金單位溢利／（虧損）

每基金單位之基本溢利乃截至2026年6月30日止六個月期間溢利（未計與基金單位持有人的交易）417.2百萬港元除以期間已發行2,062,750,385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截至2025年6月30日止六個月期間虧損（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。

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溢利／（虧損）。

11 投資物業

	公平值 千港元 (未經審核)
於2026年1月1日	36,523,608
期內：	
提升投資物業所產生的資本開支	24,919
投資物業公平值變動	119,081
兌換調整	(619)
於2026年6月30日	36,666,989

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2026年6月30日及2025年12月31日，獨立估值分別由仲量聯行有限公司(「仲量」)進行。該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%(2025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%(2025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2026年6月30日及2025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2026年6月30日止六個月

12 衍生金融工具

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025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	58,484	42,958
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	12,920	28,592
非流動資產	53,220	40,750
非流動負債	(7,656)	(26,384)
	58,484	42,958

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2026年6月30日並未按對沖會計法處理總面值為4,600.0百萬港元(2025年12月31日：4,900.0百萬港元)的合約將於2026年11月至2030年5月到期(2025年12月31日：2026年4月至2030年5月)。該等合約具固定利息支付，年利率介乎1.30%至3.85%(2025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收益15.5百萬港元(截至2025年6月30日止六個月：虧損152.5百萬港元)已於截至2026年6月30日止六個月的損益表內確認。

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。

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

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	35,588	40,863
減：信貸虧損撥備	(2,214)	(2,076)
	33,374	38,787
其他應收款項及預付款項：		
— 抵押按金	25,907	25,972
— 應收利息	—	10,382
— 其他應收款項	1,055	1,087
— 預付款項	9,411	10,766
	36,373	48,207
	69,747	86,994

簡明綜合財務報表附註

截至2026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。

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
0 – 30日	31,541	37,338
31 – 90日	792	1,018
90日以上	1,041	431
	33,374	38,787

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2026年1月1日	2,076
於損益確認的信貸虧損撥備增加	308
年內撇銷	(170)
於2026年6月30日	2,214

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(2025年12月31日：24.5百萬港元)。

13 貿易及其他應收款項(續)

於2026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10.3百萬港元(2025年12月31日：14.3百萬港元)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3.2百萬港元(2025年12月31日：2.5百萬港元)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

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
無抵押有期貨款	6,500,000	6,500,000
無抵押循環貸款	3,441,239	3,401,866
	9,941,239	9,901,866
減：未攤銷借貸手續費用	(53,464)	(41,064)
	9,887,775	9,860,802
應償還賬面值：		
一年內	1,758,400	4,115,812
超過一年，但少於兩年	579,729	1,197,200
超過兩年，但少於五年	7,549,646	4,547,790
	9,887,775	9,860,802
減：呈列於流動負債下於一年內到期款項	(1,758,400)	(4,115,812)
	8,129,375	5,744,990

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

14 借貸(續)

於2026年6月30日，承擔貸款融資總額為9,904.2百萬港元(2025年12月31日：9,904.9百萬港元)，當中9,381.2百萬港元(2025年12月31日：9,301.9百萬港元)已提取及未償還。除以新加坡元計值的銀行借貸581.2百萬港元(2025年12月31日：581.9百萬港元)每年按新加坡隔夜平均利率(「SORA」)另加1.05%息差(2025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0.95%至1.25%(2025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2026年6月30日，非承擔循環貸款融資總額為980.0百萬港元(2025年12月31日：600.0百萬港元)，當中560.0百萬港元(2025年12月31日：600.0百萬港元)已提取及未償還。

於2026年6月30日及2025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2025年1月1日	34,266	663,517	697,783
年內(計入)/扣除損益	(27,177)	22,318	(4,859)
於2025年12月31日	7,089	685,835	692,924
於期內扣除損益	2,562	10,686	13,248
於2026年6月30日	9,651	696,521	706,172

16 貿易及其他應付款項

	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項		
— 租戶按金	416,712	421,247
— 預收租金	52,156	54,577
	468,868	475,824
應計費用及其他應付款項		
— 受託人費用	764	770
— 管理人費用	35,451	26,433
— 營運開支	147,596	150,114
— 應付利息	1,943	377
— 其他	3,186	3,990
	188,940	181,684
	657,808	657,508

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11.6百萬港元(2025年12月31日：11.7百萬港元)。

按租期，於2026年6月30日，租戶按金241.7百萬港元(2025年12月31日：257.8百萬港元)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2026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2025年1月1日餘額	2,038,349	8,810,190
年內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2025年1月1日至9月30日期間的基本費用	14,512	67,377
於2025年12月31日已發行基金單位餘額	2,052,861	8,877,567
作為支付管理人於2025年10月1日至12月31日期間的基本費用(附註)	4,518	22,094
於2025年12月31日餘額	2,057,379	8,899,661
期內發行新基金單位：		
作為支付管理人於2026年1月1日至3月31日期間的基本費用	4,485	21,617
於2026年6月30日已發行基金單位餘額	2,061,864	8,921,278
將發行新基金單位：		
作為支付管理人於2026年4月1日至6月30日期間的基本費用(附註)	4,860	21,940
於2026年6月30日餘額	2,066,724	8,943,218

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2026年7月3日，置富產業信託以每基金單位4.514港元發行價發行4,860,416個基金單位予管理人，作為由2026年4月1日至2026年6月30日期間的基本費用。於2026年1月9日，置富產業信託以每基金單位4.89港元發行價發行4,518,257個基金單位予管理人，作為由2025年10月1日至2025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2026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25,238.6百萬港元(2025年12月31日：25,139.6百萬港元)及已發行及將發行基金單位總數2,066,724,146個(2025年12月31日：2,057,378,795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2026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2,638.4百萬港元(2025年12月31日：4,960.4百萬港元)。

20 資產總值減流動負債

於2026年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為34,081.8百萬港元(2025年12月31日：31,603.9百萬港元)。

21 資本承擔

於2026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75.3百萬港元(2025年12月31日：94.5百萬港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2026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	2026年 千港元 (未經審核)	2025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	2,810
長江實業地產發展有限公司	(b) 16,100	16,170
港基物業管理有限公司	(b) 1,346	1,284
恒生銀行有限公司	(c) 6,147	6,088
香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)	(c) 5,114	4,996
長江實業公司	(b) 815	401
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) 5,651	5,340
物業管理及項目管理費用		
港基物業管理有限公司	(b) 583	581
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b) 18,636	19,700
高衛物業管理有限公司	(b) 110	110
Suntec Real Estate Services Management Pte. Ltd. (前稱ESR Real Estate Services Management Pte. Ltd.)	(e) 110	195

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	2026年 千港元 (未經審核)	2025年 千港元 (未經審核)
租賃佣金及市場推廣服務費用			
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	8,470	10,361
Suntec Real Estate Services Management Pte. Ltd. (前稱ESR Real Estate Services Management Pte. Ltd.)	(e)	174	28
受託人費用			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	2,356	2,446
管理人基本費用			
置富資產管理有限公司	(a)	54,447	56,039
管理人表現費用			
置富資產管理有限公司	(a)	18,071	18,953

簡明綜合財務報表附註

截至2026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	2026年 6月30日 千港元 (未經審核)	2025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)	857	2,687
其他應付款項：			
置富資產管理有限公司	(a)	35,451	26,433
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(d)	764	770
港基物業管理有限公司	(b)	17,901	16,538
進達車場管理有限公司	(b)	1,913	1,865
Goodwell-Fortune Property Services Limited	(b)	11,941	11,456
高衛物業管理有限公司	(b)	16,298	14,117
		48,053	43,976
		84,268	71,179
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	1,558
港基物業管理有限公司	(b)	714	714
恒生銀行有限公司	(c)	3,383	3,383
滙豐	(c)	2,078	2,103
長江實業公司	(b)	257	289
		7,990	8,047

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2026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，並於2026年3月不再屬於關連人士。上述披露的金額為截至其不再為關連人士當日止的交易金額。

此外，於2026年6月30日及2025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

	2026年 6月30日 (未經審核)	2025年 12月31日 (經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值(千港元)	25,238,634	25,139,631
每基金單位資產淨值(港元)	12.21	12.22
期／年內最高成交價(港元)	5.44	5.28
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)	4.39	3.78
成交價相對資產淨值的最高折讓	64.0%	69.1%
每基金單位淨收益率 ²	8.0%	7.2%

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2026年6月30日止六個月，每基金單位淨收益率乃根據截至2026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2025年12月31日止年度每基金單位淨收益率乃根據截至2025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

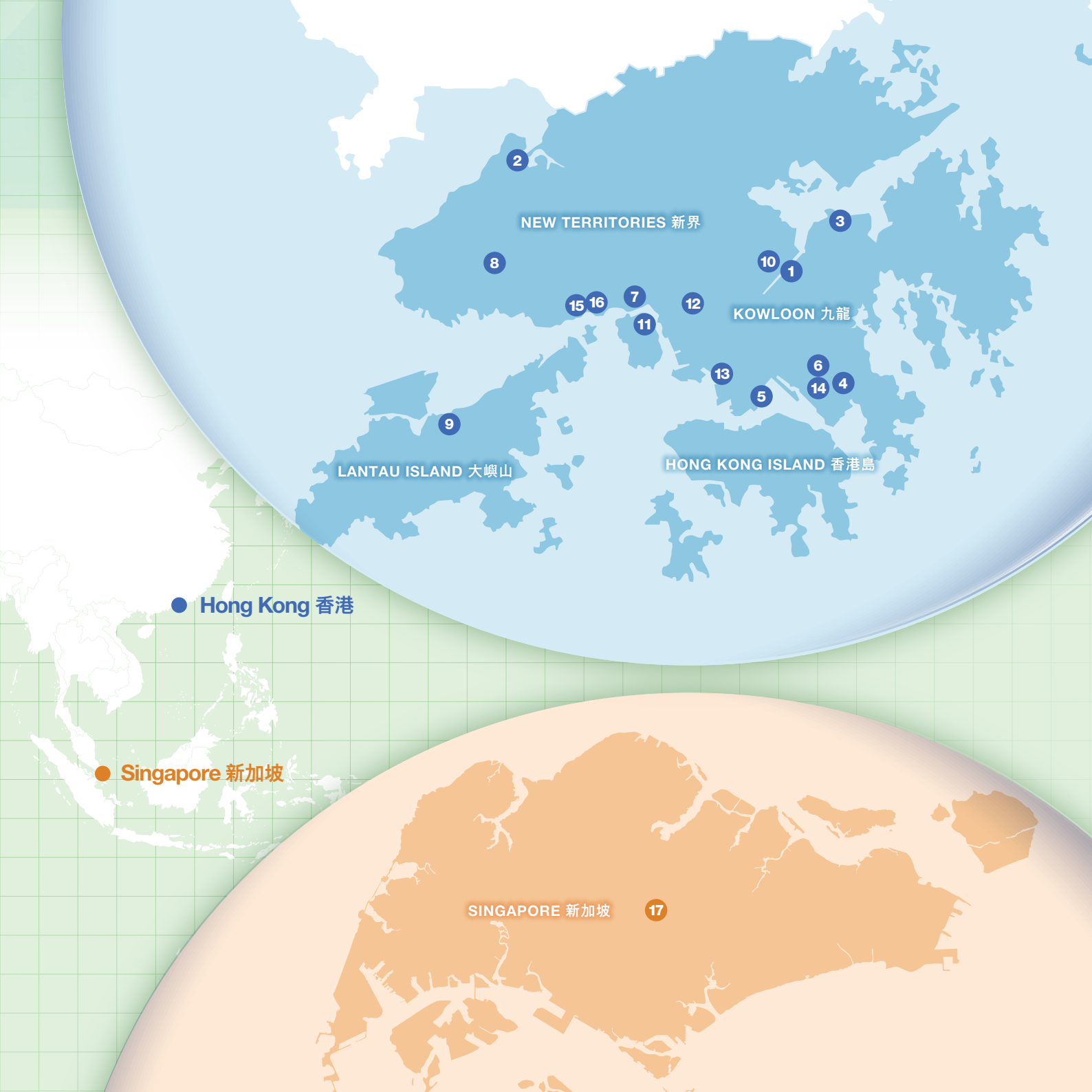


Portfolio Summary 物業組合總覽

As at 30 June 2026, 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2026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	7,340	96.4%	653
2. +WOO	+WOO 嘉湖	665,244	7,328	99.4%	622
3. Ma On Shan Plaza	馬鞍山廣場	310,084	5,148	98.7%	290
4. Metro Town	都會駅	180,822	3,403	99.6%	74
5. Fortune Metropolis	置富都會	332,168	2,351	84.6%	179
6. Laguna Plaza	麗港城商場	163,203	2,225	95.7%	150
7. Belvedere Square	麗城薈	276,862	2,200	95.7%	329
8. Waldorf Avenue	華都大道	80,842	1,669	100%	73
9. Caribbean Square	映灣薈	63,018	1,121	100%	117
10. Jubilee Square	銀禧薈	170,616	917	100%	97
11. Tsing Yi Square	青怡薈	78,836	746	97.7%	27
12. Smartland	荃薈	123,544	742	96.0%	67
13. Hampton Loft	凱帆薈	74,734	311	100%	35
14. Centre de Laguna	城中薈	43,000	285	80.0%	N.A. 不適用
15. Lido Avenue	麗都大道	9,836	185	100%	N.A. 不適用
16. Rhine Avenue	海韻大道	14,604	122	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	574	100%	80
Total/Overall Average		合計／總平均值	3,024,520	96.4%	2,793



2

NEW TERRITORIES 新界

8

3

10

1

15

16

7

12

KOWLOON 九龍

11

13

5

6

14

4

9

LANTAU ISLAND 大嶼山

HONG KONG ISLAND 香港島

● Hong Kong 香港

● Singapore 新加坡

SINGAPORE 新加坡

17

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**



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

