

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

ChampionREIT

冠君產業信託

Champion Real Estate Investment Trust

冠君產業信託

(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)

(股份代號：2778)

管理人

Eagle Asset Management

鷹君資產管理(冠君)有限公司

2025 年中期業績公布

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。

信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。

現時擁有花園道三號和朗豪坊兩幢香港地標級物業，

並以合資股權形式擁有位於倫敦市中心的 **66 Shoe Lane**，

總樓面面積約 **300 萬平方呎**，

讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。

中期業績

冠君產業信託（「冠君產業信託」或「本信託」）之管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司（「信託管理人」）董事會（「董事會」）宣佈截至2025年6月30日止六個月（「期內」）本信託的中期業績。

財務摘要

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金收益總額 ¹	1,029	1,115	- 7.6%
物業經營淨開支 ¹	(170)	(160)	+ 6.2%
物業收益淨額	859	954	- 10.0%
可分派收入	476	544	- 12.6%
分派總額	428	490	- 12.6%
每基金單位分派（港元）	0.0701	0.0809	- 13.3%

	於 2025 年 6 月 30 日	於 2024 年 12 月 31 日	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	58,098	60,104	- 3.3%
每基金單位資產淨值（港元）	6.79	7.16	- 5.2%
資產負債比率	24.5%	23.7%	+ 0.8 百分點

1 樓宇管理收益與樓宇管理開支直接沖銷，故不被列作收入項目。

管理層討論及分析

概覽

2025 年上半年，儘管全球經濟因貿易緊張局勢和地緣政治衝突而面對重重阻力，但香港的市場氣氛獲多項利好因素支持。股市回暖、香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）於第二季回落，住宅銷售趨穩定，以及旅遊業穩步復蘇均有助抗衡外部壓力。然而，港人外遊熱潮未退，消費力外移令本地零售市道受壓。與此同時，寫字樓租賃市場依然淡靜，反映供求持續失衡。在此市況下，本信託的可分派收入下跌 12.6%至 4.76 億港元（2024 年：5.44 億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則減少 13.3%至 0.0701 港元（2024 年：0.0809 港元）。

本信託的租金收益總額下跌 7.6%至 10.29 億港元（2024 年：11.15 億港元），主要因為續租租金下跌及零售銷售疲軟。物業經營淨開支增加 6.2%至 1.70 億港元（2024 年：1.60 億港元），主要因為花園道三號今年續簽多份大面積租約，導致佣金支出上升。期內物業收益淨額下跌 10.0%至 8.59 億港元（2024 年：9.54 億港元）。本信託持有少數權益的倫敦 66 Shoe Lane 所帶來的應佔合營公司業績為 100 萬港元（2024 年：1,500 萬港元）。該物業應佔物業收益淨額維持在 1,200 萬港元的穩定水平（2024 年：1,200 萬港元）。

2025 年上半年到期的 12 億港元銀行貸款及中期票據已成功透過新的貸款進行再融資，並有新的貸款人加入銀團。於 2025 年 6 月 30 日，本信託未提取的已承諾備用信貸額度達 29 億港元，應付 2025 年下半年到期的未償還債務游刃有餘。簽訂新的利率掉期合約後，固定利率債務比例於 2025 年 6 月 30 日為 45.5%（2024 年 12 月 31 日：40.4%）。鑑於香港銀行同業拆息自今年 5 月起下跌，本信託得以在報告期末段節省利息支出，現金融資成本亦跌至 2.91 億港元（2024 年：3.09 億港元）。

於 2025 年 6 月 30 日，本信託旗下物業估值為 581 億港元，較 2024 年 12 月 31 日的 601 億港元為低，主要反映租值估算下跌。於 2025 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 6.79 港元（2024 年 12 月 31 日：7.16 港元）。資產負債比率則維持在 24.5%的健康水平（2024 年 12 月 31 日：23.7%）。

經營回顧

花園道三號

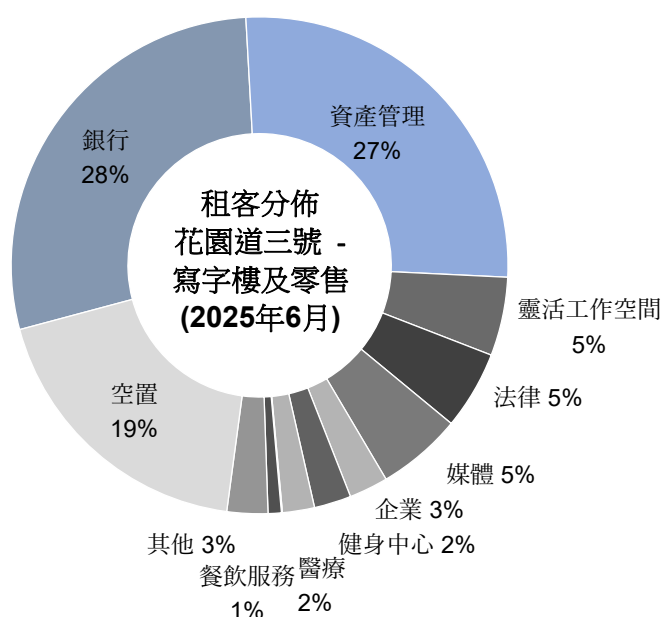
	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	540,071	570,721	- 5.4%
物業經營淨開支	71,941	63,994	+ 12.4%
物業收益淨額	468,130	506,727	- 7.6%

雖然中環整體寫字樓市場的租賃動力仍然疲弱，但近日多宗矚目的寫字樓交易卻進一步鞏固了香港作為國際金融中心的地位，當中包括香港交易及結算所有限公司在中環購入多層樓面作永久總部之用，以及美國一家量化交易公司大舉預租核心商業區內一個寫字樓項目。近日首次公開招股活動回升，加上股市表現強勁，不但改善了當前的營商氣氛，亦帶動了核心區域的租賃活動。

隨着金融市場轉趨活躍，我們接到的租賃查詢有所增加，需求主要來自金融相關企業。花園道三號落實引進一批新的租賃面積較小的租戶，包括家族辦公室；而一名現有銀行業租戶亦

於物業內擴充。上半年的新簽租約填補了部分因租戶遷出而釋放的空間。於 2025 年 6 月 30 日，花園道三號寫字樓的出租率為 80.7%（2024 年 12 月 31 日：82.6%）。我們持續推動續租工作，2025 年到期的租約已全部處理完畢且續約率維持在高水平，當中包括多名主要租戶的續租。而 2026 年到期的租約亦有超過 70% 已續租。

寫字樓租金因供應充裕而持續下滑。該物業的現收租金於 2025 年 6 月 30 日跌至每平方呎 82.7 港元（按可出租面積計算）（2024 年 12 月 31 日：每平方呎 87.0 港元）。該物業的租金收益繼續受到續租租金及平均出租率下跌影響，期內減少 5.4% 至 5.40 億港元（2024 年：5.71 億港元）。



報告期內的租賃活動較去年同期有所增長，令花園道三號的佣金支出增加 1,000 萬港元，導致物業經營淨開支上升 12.4%至 7,200 萬港元（2024 年：6,400 萬港元），物業收益淨額亦隨之下跌 7.6%至 4.68 億港元（2024 年：5.07 億港元）。

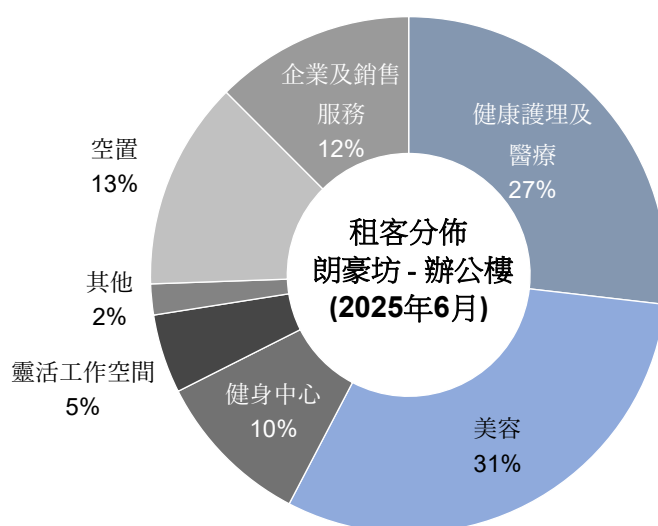
朗豪坊辦公樓

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月 港幣千元	截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月 港幣千元	變動
租金收益	151,333	166,412	- 9.1%
物業經營淨開支	23,132	21,162	+ 9.3%
物業收益淨額	128,201	145,250	- 11.7%

報告期內，我們推出名為「6D Wellness」的 YouTube 頻道，藉此強化朗豪坊辦公樓作為一站式身心健康及生活時尚總匯的市場定位。頻道推出了一系列圍繞六大健康維度（包括身體、情緒、智能、靈性、社交及財務）的專題影片，獲得持份者一致好評。我們期望通過確立清晰的定位，吸引特定的租戶客群。於 2025 年 6 月 30 日，該物業的租戶組合中，生活時尚（身心健康）行業租戶佔比達 68%。

於 2025 年 6 月 30 日，朗豪坊辦公樓的出租率保持在 86.9%的穩定水平（2024 年 12 月 31 日：87.2%）。除美容行業外，我們成功引入包括旅行社貴賓室在內的服務業租戶，令租戶組合更多元

化。共享工作空間亦擴大了營運規模，並增設名為「Social Wellness Hall」的全新活動場地，專門用作舉辦工作坊及活動，此舉正好呼應辦公樓的身心健康定位。該場地已於今年七月本信託舉辦的 ESG Gala 期間首次啟用。



該物業的租金收益減少 9.1%至 1.51 億港元（2024 年：1.66 億港元），主要因為續租租金及平均出租率下跌。市場租金繼續面對挑戰，現收租金於 2025 年 6 月 30 日跌至每平方呎 42.9 港元（按建築面積計算）（2024 年 12 月 31 日：每平方呎 44.0 港元）。

期內物業經營淨開支升至 2,300 萬港元（2024 年：2,100 萬港元），基於平均出租率下降導致樓宇管理淨開支上升，以及佣金支出隨租賃活動上升而增加 200 萬港元。物業收益淨額減少 11.7%至 1.28 億港元（2024 年：1.45 億港元）。

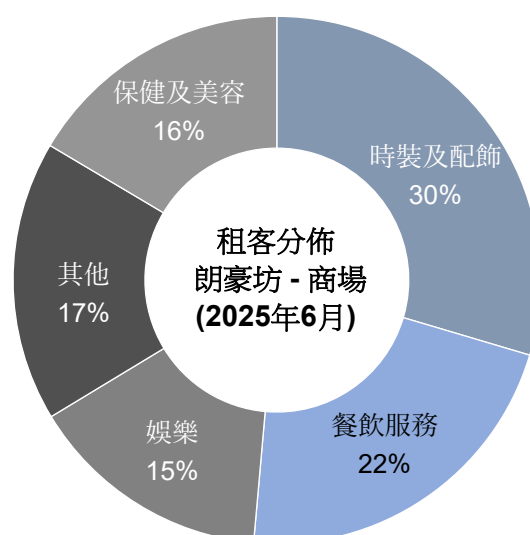
朗豪坊商場

	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	338,033	377,516	- 10.5%
物業經營淨開支	75,292	75,192	+ 0.1%
物業收益淨額	262,741	302,324	- 13.1%

今年迎接開業 20 周年的朗豪坊商場，繼續秉持「Stay Local, Trend Global」（「立足本地，引領全球潮流文化」）的願景。全新標語「WoW! WE PLAY」體現了作為文化及人氣社交熱點的朗豪坊，集購物、時尚、娛樂及生活品味於一身的蓬勃活力樞紐。LP! Club 會員計劃亦脫胎換骨，以充滿朝氣的全新設計釋放開創潮流的澎湃動力。

雖然本地居民淨外遊人數錄得 17%的按年升幅，但商場以成功的市場推廣和促銷活動穩住 2025 年上半年的客流。

今年夏季，我們精心策劃了一系列獨家人氣活動以刺激人流。六月率先推出備受矚目的「KYUBI x SQUID GAME」期間限定店，並請來本地歌手 Gareth. T 首演新歌。七月舉行的「可口可樂 x 白紙市集」創意企劃延續了這股熱潮，八月再以迪士尼角色為主題的 Baby Oysters Mart 作為壓軸活動。這些沉浸式活動結合互動體驗和限定商品，成功吸引破紀錄的人潮及推動銷售，並在八月刷新單日人流紀錄。



然而，消費者行為的改變為租戶帶來挑戰，導致銷售額於報告期內下跌 7.3%。為應對這些市場變化，我們有策略地優化租戶組合。2024 年引進知名原創玩具品牌「泡泡瑪特」，旋即掀起熱潮，並為生活時尚板塊帶來雙位數的銷售增長。我們於 2025 年再接再厲，增設玩具反斗城 IP+ 概念店、扭蛋專門店及桌遊零售商，進一步鞏固我們的市場地位。

於 2025 年 6 月 30 日，商場的出租率維持在 99.2% 的高水平（2024 年 12 月 31 日：99.3%），目前屬已承諾悉數租出的狀態。租金收益跌至 3.38 億港元（2024 年：3.78 億港元），主要因為零售市道疲弱，導致租戶銷售放緩及續租租金回落。基本租金收入跌至 2.24 億港元（2024 年：2.42 億港元），而分成租金收入則跌至 8,900 萬港元（2024 年：1.07 億港元）。現收租金（按可出租面積計算）於 2025 年 6 月 30 日為每平方呎 164.3 港元（2024 年 12 月 31 日：每平方呎 157.5 港元）。

期內租賃管理服務費用下降，抵銷了維修保養開支的升幅，令物業經營淨開支維持在 7,500 萬港元的穩定水平（2024 年：7,500 萬港元）。物業收益淨額減少 13.1% 至 2.63 億港元（2024 年：3.02 億港元）。

展望

踏入 2025 年下半年，貿易緊張局勢和地緣政治衝突預料將繼續為全球經濟增添變數。股市轉趨活躍有助改善中環寫字樓市場的租賃氣氛，但現有及未來的新增供應依然充裕，勢將拖慢租賃市場的復蘇步伐。就花園道三號而言，我們將繼續以靈活的租賃策略及度身訂造的解決方案吸納新租戶，並致力挽留現有租戶。我們將持續深化朗豪坊辦公樓作為身心健康總匯的品牌定位，重點引進醫療與健康行業租戶。近日推出的「6D Wellness Hub」將進一步鞏固這個策略定位。

今年適逢朗豪坊 20 周年誌慶，我們將全力提升朗豪坊作為時尚潮流勝地的品牌形象。雄踞旺角這一標誌性地段，朗豪坊以全球視野，積極引進時尚及新興品牌。未來數月，我們將舉辦一系列周年慶祝活動及節日盛事，務求為顧客締造獨一無二的購物體驗。

香港銀行同業拆息自今年 5 月回落，預料本信託將因此受惠。鑑於本信託的未償還債務逾半以浮動利率計息，預期 2025 年的總利息支出將低於 2024 年。

儘管香港零售業已重拾增長，金融市場亦見反彈，但預料本信託於 2025 年後續期間的整體經營環境依然嚴峻。雖然港元利率回落有助節省利息支出，但續租租金下跌或將持續壓抑租金收益及令分派較去年為低。面對競爭激烈的市場環境，我們將繼續以靈活的營運策略積極應對。

可持續發展

本信託可持續發展策略的核心信念，在於透過提升氣候抗禦力、建立有意義的聯繫及促進社區福祉，為我們的生態圈創造共享價值。我們正朝着實現 2030 年 ESG 績效指標及 2045 年淨零排放承諾邁進，並不斷推行有具體成效的方案措施。

報告期內，花園道三號引入人工智能製冷機組優化系統以提升環保表現。該智能系統能根據大廈冷凍需求及天氣數據，自動調節設定以優化冷凍水機組的運作，全年可節省大廈制冷設備的能源用量達 6.1%。我們透過先進的環境感測技術和數據為本的維修程序減少碳排放。此外，我們發起「綠『惜』環保約章」計劃，推動寫字樓和零售租戶攜手實現可量化的環保目標。自 2024 年 10 月以來，參與計劃的租戶均已全面實施廢物分類系統，而正式確立節能目標的租戶更多達八成。

以「創新·啟發·融合」為主題的「冠君產業信託 ESG Gala」，凝聚逾千名租戶和商業夥伴共同推進可持續營運及共融舉措。通過專家論壇、藝術展覽及樂活身心的活動，ESG Gala 印證了跨界別協作可為各方帶來正面改變，同時彰顯了本信託在各業務範疇貫徹可持續發展理念，用心打造以租戶及以人為本的方案，並以科技引領業務發展的總方針。

我們於朗豪坊辦公樓推出了結合身體、情緒、社交、財務、靈性及智能六大健康維度的「6 Dimensions Wellness」概念。更於 Eaton Club 打造全新活動場地「Social Wellness Hall」，定期舉辦健康工作坊和分享會。專屬 YouTube 頻道「朗豪坊 6D Wellness」亦每周分享有關個人提升與成長的健康資訊。此外，「樂·心」古典音樂會系列繼續以悠揚樂韻滋潤及聯繫我們的持份者，與本信託推動全方位健康的宗旨可謂一脈相承。

展望未來，本信託會將可持續發展與創新思維融合資產管理及租戶的互動中。我們深信，企業與社區同生共榮，自能為各方帶來裨益。我們將持續鞏固本信託作為「超級聯繫人」及「超級增值者」的定位，全力營造充滿活力的空間，創造長遠價值。

物業估值

根據萊坊測計師行有限公司於2025年8月7日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2025年6月30日的估值按用途分列如下：

	花園道三號	朗豪坊	小計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	33,061	8,491	41,552
商場	589	14,591	15,180
停車場	607	413	1,020
其他	184	162	346
總計	34,441	23,657	58,098

於2025年6月30日，本信託旗下物業組合的估值為581億港元，較2024年12月31日的601億港元下跌3.3%，主要由於租金估算下跌。花園道三號、朗豪坊辦公樓及朗豪坊商場所採用的資本化率分別維持於3.7%、4.1%及4.0%。

財務回顧

分派

截至2025年6月30日止六個月，冠君產業信託的可供分派收入總額為4.76億港元。根據信託契約的條款，冠君產業信託須於每個財政年度向基金單位持有人分配不少於其可供分派收入總額的90%。

截至2025年6月30日止六個月之每基金單位分派（「每基金單位中期分派」）為0.0701港元。按2025年6月30日的基金單位收市價2.08港元計算，相當於年度分派率6.7%。

於2025年10月8日支付基金單位持有人的中期分派款額，將基於每基金單位中期分派0.0701港元及截至分派的記錄日期2025年9月26日之已發行的基金單位總數計算。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

為釐定可獲得期內之分派之基金單位持有人身份，基金單位持有人名冊將由2025年9月24日（星期三）至2025年9月26日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。

期內之分派將於 2025 年 10 月 8 日（星期三）支付予於 2025 年 9 月 26 日（星期五）名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。如欲獲得期內之分派的資格，所有已填妥的過戶登記文件連同有關基金單位證書須於 2025 年 9 月 23 日（星期二）下午 4 時 30 分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室，辦理基金單位過戶登記手續。

積極負債管理

未償還借貸融資⁽¹⁾

於 2025 年 6 月 30 日

(港幣百萬元)

	定息負債	浮息負債	已使用信貸額
無抵押銀行貸款 ⁽³⁾	3,500	7,885	11,385
中期票據 ⁽⁴⁾	3,070	-	3,070
總額	6,570	7,885	14,455
%	45.5%	54.5%	100.0%

(1) 所有金額均為面值；

(2) 除下文(4)外，所有債務融資均以港元計值；

(3) 本信託簽訂名義金額為 35 億港元的利率掉期合約以管理利率風險；

(4) (i) 本集團簽訂名義金額為 3 億美元的貨幣掉期合約，平均匯率為 7.8176 港元兌換 1.00 美元，以減輕匯率和美元利率波動的風險；及
(ii) 23.45 億港元的等值（扣除貨幣掉期後）為美元票據。

在報告期間，本信託已成功透過新的貸款為其總計 12.04 億港元的無抵押銀行貸款及中期票據進行再融資。於 2025 年 6 月 30 日，已承諾備用信貸額為 29.4 億港元，應付 2025 年下半年到期的未償還債務游刃有餘。本信託將繼續採取審慎而靈活的財務管理策略，以應對瞬息萬變的市場環境，並繼續恪守穩健的財務狀況及資本管理。信託管理人已開始與貸款方就 2026 年到期債務的再融資進行初步討論。

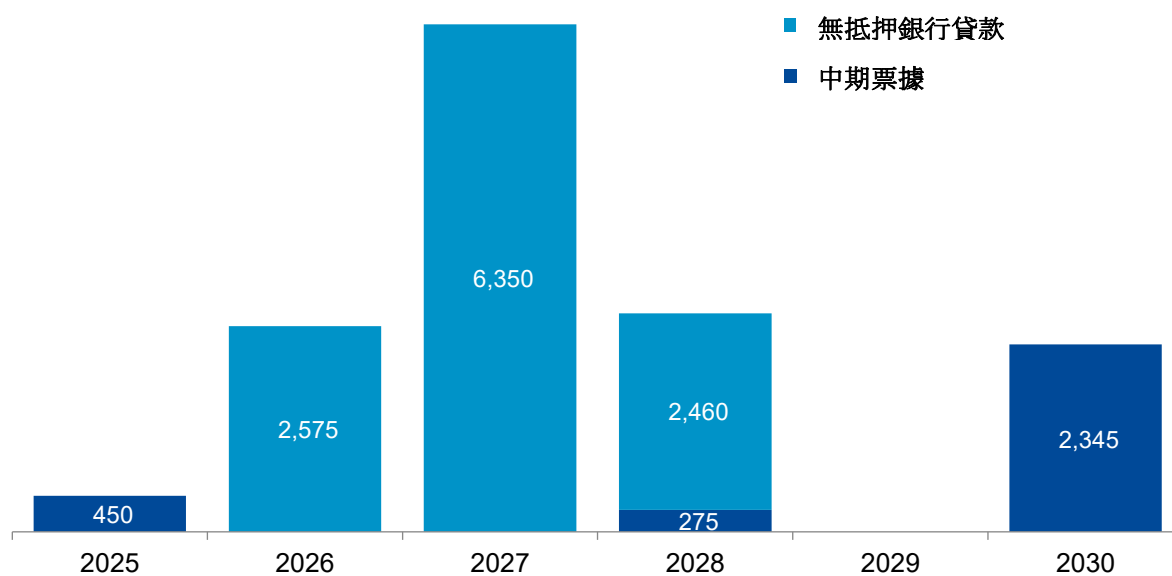
在報告期間，本信託簽訂新的名義本金總額 15 億港元之利率掉期合約後，固定利率負債佔比於 2025 年 6 月 30 日上升至 45.5%（對比 2024 年 12 月 31 日為 40.4%）。信託管理人將繼續積極監控市場狀況，評估潛在風險，並將考慮進一步的利率對沖策略（包括掉期合約），以管理利率波動的影響。

計及利率掉期和貨幣掉期後，平均實際現金年利率在 2025 年上半年減至 4.0%，而去年同期為 4.2%。於 2025 年 6 月 30 日，信託未償還債務的平均期限為 2.4 年（2024 年 12 月 31 日：2.6 年）。

未償還借貸到期日概況

於 2025 年 6 月 30 日

(港幣百萬元)



於2025年6月30日，本信託投資物業的總估值為581億港元，較截至 2024 年 12 月 31 日的 601 億港元減少 3.3%。於2025年6月30日，本信託的資產負債比率（或總借貸佔總資產的百分比）為24.5%（2024年12月31日：23.7%）。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）佔總資產的百分比為30.2%（2024年12月31日：29.0%）。

流動性狀況

於2025年6月30日，信託擁有現金及存款7.39億港元以及未提取的已承諾債務融資29.4億港元，信託擁有充足的流動資產以滿足其營運資金和運營需求。

信託管理人積極尋求融資機會來確保金融穩定的承諾。除貸款融資外，信託基金管理人亦可利用中期票據計劃，為信託提供另一種途徑籌集資金。多樣化的融資來源使信託能夠維持足夠的流動資產來支援其營運資金和運營需求。

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為6.79港元（2024年12月31日：7.16港元）。較2025年6月30日基金單位收市價2.08港元溢價226.4%。

資本承擔

於2025年6月30日，本信託未列入簡明綜合財務報表內之經核准及已定約作投資物業優化工程的資本性開支為2,900萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

發行新基金單位

於2025年3月6日，冠君產業信託以每基金單位1.83港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行28,775,953個新基金單位，作為支付冠君產業信託2024年下半年管理人費用的50%約52,660,000港元。

除上文所述，於期內，本信託並無發行新基金單位。於2025年6月30日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為6,109,590,638。

房地產買賣

於期內，冠君產業信託並無達成任何（i）房地產買賣交易；及（ii）於物業發展及相關活動（定義見信託契約）的投資。

相關投資及物業發展及相關活動之投資

於2025年6月30日，相關投資組合相等於冠君產業信託之資產總值約0.09%。（i）所有相關投資；（ii）所有非合資格少數權益物業；（iii）其他附屬投資；及（iv）所有物業發展費用（定義見房地產投資信託基金守則第7.2C段）之合併價值相等於冠君產業信託於2025年6月30日之資產總值約0.58%，因此於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之25%。

截至 2025 年 7 月 31 日⁴止，冠君產業信託的相關投資¹的全面投資組合如下：

截至 2025 年 7 月 31 日	類別	第一上市地點	發行人 所屬國家	貨幣	總計成本 ² (港幣千元)	按市價計值 ² (港幣千元)	佔資產總值 ³ 比重	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/惠譽)
債務證券投資								
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	4,734	0.0078%	- / - / -
HKE 2 ½ 05/03/26	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	7,758	7,753	0.0127%	A- / - / -
CKHH 1 ½ 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	15,368	0.0252%	A / A2 / A-
SWIPRO 3 ¾ 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	23,442	0.0384%	- / A2 / A
MOLAND 9 12/28/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	1,247	7	0.0000%	- / - / -
MOLAND 11 12/30/27	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,495	13	0.0000%	- / - / -
CAPG 5.5 09/30/31	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	8,113	96	0.0002%	- / - / -
CAPG 0 09/30/28	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,320	32	0.0001%	- / - / -
CAPG 0 PERP	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	25,963	149	0.0002%	- / - / -
ADHERH 7.5 09/30/29	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	10,547	757	0.0012%	- / - / -
ADHERH 9 09/30/30	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	8,113	197	0.0003%	- / - / -
ADHERH 9.8 09/30/31	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	10,547	213	0.0003%	- / - / -
小計:					161,655 ⁵	52,760	0.0864%	
股票投資								
中國奧園集團股份有限公司 (股票編號: 3883.HK)	股票	香港交易所	開曼群島	港元	3,087	69	0.0001%	不適用
小計:					3,087	69	0.0001%	
總計:					164,742	52,829	0.0865%	

- 註:
- (1) 相關投資（定義見房地產投資信託基金守則第 7.2B 段）為不時獲准投資之金融工具，包括（不限於）：(i) 於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii) 非上市債務證券；(iii) 政府及其他公共證券；及 (iv) 本地或海外地產基金。
 - (2) 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。
 - (3) 資產總值（「資產總值」）比重乃按最近刊發之賬目及對已宣布之任何分派及已刊發之任何估值而作出調整。
 - (4) 相關投資之全面投資組合於每個曆月結束後的五個營業日內於冠君產業信託之網站作出每月更新。
 - (5) 於 2025 年 7 月 31 日，總成本為 161,655,000 港元的相應債券投資所收取的累計債券利息收入約為 12,959,000 港元。

企業管治

冠君產業信託致力於所有與本信託相關的活動及交易中，以及與其於聯交所上市或買賣所產生的任何事宜上，達致全球最佳實踐及標準。信託管理人現時採用的企業管治框架著重對所有基金單位持有人的問責性、解決利益衝突、申報過程的透明度、遵守相關法規以及維持有效的營運及投資程序。為確保此框架的有效實施，信託管理人已制定合規手冊，以實施一套全面的合規程序及指引（「合規手冊」），概述其主要程序、系統及措施。

於期內，冠君產業信託及信託管理人均已遵守房地產投資信託基金守則、冠君產業信託之契約、證券及期貨條例，及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之有關條文及要求及適用於冠君產業信託之規則。

於期內，冠君產業信託及信託管理人亦已遵守合規手冊的條文及上市規則附錄 C1 所載企業管治守則所有適用守則條文。

有關管治架構的概要及期內之企業管治報告書將載於 2025 年中期報告內。

回購、出售或贖回冠君產業信託之證券

於 2025 年 5 月 28 日舉行之基金單位持有人周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。於期內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無根據此等授權回購、出售或贖回任何基金單位。

公眾持有基金單位數量

就信託管理人所知，於本公布日期，本信託之已發行及流通基金單位逾 25% 是由公眾人士持有，公眾持有基金單位之數量維持足夠。

中期業績之審閱

冠君產業信託期內之未經審核中期業績已由信託管理人審核委員會及披露委員會審閱，並獲董事會批准。期內之未經審核中期業績已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」所編制，亦已由本信託的獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱工作準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。

刊發中期報告

冠君產業信託之 2025 年中期報告將於 2025 年 9 月底前寄發予基金單位持有人，並於披露易 (<http://www.hkexnews.hk>) 及冠君產業信託 (www.ChampionReit.com) 之網站刊載。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括兩位非執行董事羅嘉瑞醫生（主席）及黃美玲女士；一位執行董事侯迅女士（行政總裁）；以及四位獨立非執行董事陳家強教授、鄭維志先生、葉毓強先生及石禮謙先生。

承董事會命
鷹君資產管理（冠君）有限公司
（冠君產業信託之管理人）
羅嘉瑞
主席

香港，2025 年 8 月 19 日

簡明綜合財務報告

簡明綜合收益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至 6 月 30 日止六個月	
	附註	2025 年 港幣千元 (未經審核)	2024 年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	5	1,013,837	1,098,766
樓宇管理費收益		134,066	137,642
租金相關收益		15,600	15,883
收入總額		1,163,503	1,252,291
物業經營開支	6	(304,431)	(297,990)
物業收益淨額		859,072	954,301
其他收益	7	14,907	27,926
管理人費用	8	(104,552)	(115,959)
信託及其他支出		(4,117)	(8,647)
投資物業公平值減少		(2,026,487)	(1,556,770)
融資成本	9	(306,634)	(326,491)
應佔合營公司業績		1,327	15,287
除稅及基金單位持有人分派前虧損	10	(1,566,484)	(1,010,353)
利得稅	11	(77,099)	(90,384)
未計及基金單位持有人分派前期內虧損		(1,643,583)	(1,100,737)
基金單位持有人分派	13	(429,837)	(492,257)
計及基金單位持有人分派後期內虧損		(2,073,420)	(1,592,994)
每基金單位基本虧損	14	(0.27)港元	(0.18)港元

簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2025 年</u>	<u>2024 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內虧損	<u>(2,073,420)</u>	<u>(1,592,994)</u>
其他全面收益（支出）：		
期後可重新分類至損益之項目：		
海外營運折算所產生之匯兌差額	28,962	(1,573)
現金流對沖：		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(73,530)	28,170
公平值調整重新分類至損益	(17,061)	(48,613)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	9,107	5,105
	<u>(52,522)</u>	<u>(16,911)</u>
本期間全面支出總額	<u><u>(2,125,942)</u></u>	<u><u>(1,609,905)</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於2025年6月30日

	附註	於 2025 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		58,097,800	60,103,800
應收票據		-	46,150
合營公司權益	15	281,419	274,384
衍生金融工具		-	1,503
非流動資產總值		58,379,219	60,425,837
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	232,776	196,279
應收票據		46,831	-
可收回稅項		368	4,306
銀行結存及現金		739,176	726,217
流動資產總值		1,019,151	926,802
資產總值		59,398,370	61,352,639
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	1,433,620	1,454,290
已收按金		625,669	636,294
稅項負債		52,007	66,552
應付分派		428,073	372,484
衍生金融工具		20,544	-
銀行借貸		1,394,943	428,241
中期票據		449,833	1,223,585
流動負債總額		4,404,689	4,181,446
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
衍生金融工具		147,939	103,539
銀行借貸		9,940,400	10,133,944
中期票據		2,609,487	2,581,876
遞延稅項負債		816,900	799,597
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		13,514,726	13,618,956
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,919,415	17,800,402
基金單位持有人應佔資產淨值		41,478,955	43,552,237
已發行基金單位數目（千個）	18	6,109,591	6,080,815
每基金單位資產淨值	19	6.79 港元	7.16 港元

1. 一般資料

冠君產業信託（「冠君產業信託」）為一項根據香港法例第 571 章《證券及期貨條例》第 104 條獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位已於香港聯合交易所有限公司上市。冠君產業信託受鷹君資產管理（冠君）有限公司（「管理人」）與匯豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）於 2006 年 4 月 26 日訂立的信託契約、日期為 2025 年 6 月 27 日訂立的第二次修訂及重申契約（「信託契約」）及香港證券及期貨事務監察委員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」）所規管。

冠君產業信託及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為擁有及投資於賺取收入的商用物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

簡明綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 編製基準

本簡明綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定及房地產投資信託基金守則附錄 C 內的相關披露條文妥善編製。

於 2025 年 6 月 30 日，本集團的流動負債淨額為 3,385,538,000 港元。管理層審閱本集團之財務狀況並正與銀行商討於一年內到期的現有無擔保定期貸款進行再融資安排。管理人認為，考慮到可用於新融資抵押的投資物業的公平值（如有需要），目前可用的銀行融資及內部財政資源，本集團於報告期末一年內有足夠營運資金滿足其現時財務需求。因此，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編制。

3. 主要會計政策

本簡明綜合財務報告根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量除外。

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月之簡明綜合財務報告所採用的會計政策及計算方法與本集團截至 2024 年 12 月 31 日止年度之財務報告所採納及呈報相同。

經修訂香港財務報告準則會計準則之應用

於本中期期間，集團已首次應用下列香港會計師公會頒布，並於 2025 年 1 月 1 日或之後的年度期間強制性生效的經修訂之香港財務報告準則會計準則來編制集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第 21 號（修訂本）

缺乏可兌換性

於本中期期間應用該等經修訂之香港財務報告準則會計準則對集團本期間及過往期間的財務狀況和業績及/或於該等簡明綜合財務報表載列之披露，概無重大影響。

4. 分類資料

根據向管理人的管理層（「主要營運決策者」）就分配資源及評估表現所呈報的資料，本集團的經營分佈較為集中於花園道三號，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場三項投資物業的營運業績。

分類收入及業績

以下為本集團於審閱期間按三項投資物業分析之收入及業績。

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分類收入	<u>611,744</u>	<u>174,909</u>	<u>376,850</u>	<u>1,163,503</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>468,130</u>	<u>128,201</u>	<u>262,741</u>	<u>859,072</u>
其他收益				14,907
管理人費用				(104,552)
信託及其他支出				(4,117)
投資物業公平值減少				(2,026,487)
融資成本				(306,634)
應佔合營公司業績				1,327
除稅及基金單位持有人分派前虧損				<u>(1,566,484)</u>
利得稅				(77,099)
未計及基金單位持有人分派前期內虧損				<u>(1,643,583)</u>
基金單位持有人分派				(429,837)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				<u>(2,073,420)</u>
日常提供予主要營運決策者但不包括在計量分類溢利或虧損內之金額:				
投資物業公平值減少	<u>(1,285,048)</u>	<u>(163,385)</u>	<u>(578,054)</u>	<u>(2,026,487)</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分類收入	644,264	190,716	417,311	1,252,291
分類溢利 - 物業收益淨額	506,727	145,250	302,324	954,301
其他收益				27,926
管理人費用				(115,959)
信託及其他支出				(8,647)
投資物業公平值減少				(1,556,770)
融資成本				(326,491)
應佔合營公司業績				15,287
除稅及基金單位持有人分派前虧損				(1,010,353)
利得稅				(90,384)
未計及基金單位持有人分派前期內虧損				(1,100,737)
基金單位持有人分派				(492,257)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				(1,592,994)

日常提供予主要營運決策者但不包括在計量分類溢利或虧損內之金額:

投資物業公平值 (減少) 增加	(1,565,923)	(3,000)	12,153	(1,556,770)
-----------------	-------------	---------	--------	-------------

其他分類資料

分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於 2025 年 6 月 30 日，花園道三號，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為 34,440,800,000 港元 (2024 年 12 月 31 日：35,719,800,000 港元)，8,491,000,000 港元 (2024 年 12 月 31 日：8,645,000,000 港元) 及 15,166,000,000 港元 (2024 年 12 月 31 日：15,739,000,000 港元)。

除以上所述外，主要營運決策者並無定期審視其他資產或負債。

主要租戶資料

截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，一名租戶 (2024 年：一名租戶) 的收入佔本集團總收入的 10% 以上。

5. 租金收益

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
樓宇租金收益	991,557	1,073,939
停車場收益	22,280	24,827
	<u>1,013,837</u>	<u>1,098,766</u>

6. 物業經營開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
樓宇管理開支	170,676	172,575
停車場經營開支	5,780	5,672
政府地租及差餉	45,463	45,891
律師費及釐印費用	1,042	921
其他營運開支	14,465	15,096
推廣開支	11,704	11,315
物業及租賃管理服務費用	30,101	33,320
物業雜項支出	1,987	2,119
租金佣金	20,761	10,312
維修及保養	2,452	769
	<u>304,431</u>	<u>297,990</u>

7. 其他收益

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收益	14,071	25,837
債券利息收益	817	1,954
雜項收益	19	135
	<u>14,907</u>	<u>27,926</u>

8. 管理人費用

根據信託契約，因截至 2025 年及 2024 年 6 月 30 日止各六個月冠君產業信託的物業收入淨額（包括由合營公司所持有之物業所佔的物業收入淨額）超過 200,000,000 港元，所以管理人有權收取按截至 2025 年及 2024 年 6 月 30 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
管理人費用：		
以基金單位形式	52,276	57,979
以現金形式	52,276	57,980
	<u>104,552</u>	<u>115,959</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至 2025 年及 2024 年 6 月 30 日止六個月之管理人費用，管理人基於 2012 年 11 月 30 日作出之選擇結果，當中 50% 之費用繼續以基金單位形式（根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算）收取，餘下的 50% 則以現金形式收取。

9. 融資成本

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	241,525	256,870
中期票據利息支出	61,620	65,119
其他借貸成本	3,489	4,502
	<u>306,634</u>	<u>326,491</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前虧損

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除（計入）：		
核數師酬金	1,184	1,169
受託人酬金	3,835	4,044
主要估值師費用	90	90
其他專業費用及收費	1,638	1,895
路演及公共關係費用	1,024	1,308
銀行收費	8,600	9,248
匯兌差額	(3,294)	287
應佔合營公司稅項（已包含在應佔合營公司業績內）	(171)	5,001

11. 利得稅

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
— 本期間	50,689	62,766
遞延稅項		
— 本期間	26,410	27,618
	<u>77,099</u>	<u>90,384</u>

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

12. 可供分派收入總額

可供分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前期內虧損經調整以抵銷於有關期間已列入簡明綜合收益表之調整（於信託契約內定義及列載）影響。計算期間可供分派收入總額的調整載列如下：

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內虧損	(1,643,583)	(1,100,737)
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	52,276	57,979
投資物業公平值減少	2,026,487	1,556,770
應佔合營公司業績	(1,327)	(15,287)
非現金融資成本	15,373	17,607
遞延稅項	26,410	27,618
可供分派收入總額	<u>475,636</u>	<u>543,950</u>

13. 分派表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2025 年	2024 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
可供分派收入總額（附註 12）	475,636	543,950
分派總額	428,073	489,555
佔可供分派收入總額的百分比（附註（i））	90%	90%
每基金單位分派予基金單位持有人（附註（ii））	0.0701 港元	0.0809 港元

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，冠君產業信託須於每個財政年度向基金單位持有人分配不少於其可供分派收入總額的 90%。
- (ii) 截至 2025 年 6 月 30 日止六個月每基金單位中期分派 0.0701 港元，乃按期內中期分派 428,073,000 港元及 6,109,590,638 個已於 2025 年 6 月 30 日發行基金單位計算。中期分派款額將基於每基金單位中期分派 0.0701 港元以及截至 2025 年 9 月 26 日（該期間設定的記錄日期）的已發行基金單位總數，於 2025 年 10 月 8 日支付給基金單位持有人。
- 截至 2024 年 6 月 30 日止六個月每基金單位中期分派 0.0809 港元，乃按期內中期分派 489,555,000 港元及 6,049,474,368 個已於 2024 年 6 月 30 日發行基金單位計算。
- (iii) 截至 2025 年 6 月 30 日止六個月，就 2024 年末期分派金額之 1,764,000 港元已於簡明綜合收益表確認。該金額乃根據截至 2024 年 12 月 31 日止六個月每基金單位末期分派 0.0613 港元及於 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 5 月 20 日（2024 年末期分派的記錄日期）期間發行的 28,775,953 個新基金單位計算。

14. 每基金單位基本虧損

每基金單位基本虧損乃根據未計及基金單位持有人分派前期內虧損 1,643,583,000 港元（2024 年：1,100,737,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 6,111,823,053 個（2024 年：6,054,906,998 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2025 年及 2024 年 6 月 30 日止各六個月支付管理人所提供的服務而待發行的基金單位。

截至 2025 年及 2024 年 6 月 30 日止六個月概無發行有攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄虧損不作呈報。

15. 合營公司權益

於 2025 年 6 月 30 日，本集團於合營公司的權益為 281,419,000 港元（2024 年 12 月 31 日：274,384,000 港元），並於簡明綜合財務報表中採用權益法入賬。

合營公司的重要信息如下：

	截至 6 月 30 日止六個月 2025 年 港幣千元 (未經審核)	2024 年 港幣千元 (未經審核)
本集團應佔物業收益淨額	12,193	12,025
	於 2025 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
本集團應佔按公平值計之投資物業	532,480	481,516

16. 貿易及其他應收款項

	於 2025 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	31,984	38,620
減：信貸損失準備金	(6,162)	(6,162)
	25,822	32,458
遞延應收租金款項	96,108	78,439
按金、預付款項及其他應收款項	114,700	89,193
減：信貸損失準備金	(3,854)	(3,811)
	110,846	85,382
	232,776	196,279

16. 貿易及其他應收款項（續）

本集團於報告期末按發票日期的貿易應收款項已扣除信貸損失準備金的賬齡分析如下：

	於 2025 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	15,201	9,214
3 – 6 個月	1,703	14,399
6 個月以上	8,918	8,845
	25,822	32,458

17. 貿易及其他應付款項

	於 2025 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	153,207	168,648
租金預收款項	58,423	68,347
其他應付款項及應付費用（附註）	258,515	253,820
應付印花稅	963,475	963,475
	1,433,620	1,454,290

（附註）於 2025 年 6 月 30 日，管理人費用之應付款項 104,552,000 港元（2024 年 12 月 31 日：105,320,000 港元）包括在其他應付款項內。

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 2025 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2024 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	153,207	168,648

18. 已發行基金單位數目

	<u>基金單位數目</u>	<u>金額</u> 港幣千元
於 2024 年 1 月 1 日（經審核）	6,013,734,531	25,094,921
透過發行新基金單位支付管理人費用	67,080,154	115,735
於 2024 年 12 月 31 日（經審核）	6,080,814,685	25,210,656
透過發行新基金單位支付管理人費用	28,775,953	52,660
於 2025 年 6 月 30 日（未經審核）	6,109,590,638	25,263,316

於 2025 年 3 月 6 日，28,775,953 個基金單位已按每個基金單位 1.83 港元發行予管理人，作為支付 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期間的管理人費用。

19. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於 2025 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 41,478,955,000 港元（2024 年 12 月 31 日：43,552,237,000 港元）除以於 2025 年 6 月 30 日已發行的 6,109,590,638 個（2024 年 12 月 31 日：6,080,814,685 個）基金單位計算。

20. 流動負債淨額

於 2025 年 6 月 30 日，本集團的流動負債淨額（界定為流動負債減流動資產）為 3,385,538,000 港元（2024 年 12 月 31 日：3,254,644,000 港元）。

21. 資產總額減流動負債

於 2025 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債為 54,993,681,000 港元（2024 年 12 月 31 日：57,171,193,000 港元）。

22. 資本承擔

	於 2025 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2024 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
於簡明綜合財務報表內已定約但未撥備有關投資物業 優化工程的資本支出	28,913	5,406