

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依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 年度全年業績公布

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。

全年業績

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 12 月 31 日止（「本年度」）本信託的年度業績。

財務摘要

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	2025年	2024年	變動
整年計	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金收益總額 ¹	1,988	2,185	- 9.0%
物業經營淨開支 ¹	375	365	+ 2.7%
物業收益淨額	1,613	1,820	- 11.4%
可分派收入	859	958	- 10.4%
分派總額	773	862	- 10.4%
每基金單位分派（港元）	0.1263	0.1422	- 11.2%

	2025年	2024年	變動
於12月31日	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	56,179	60,104	- 6.5%
每基金單位資產淨值（港元）	6.45	7.16	- 9.9%
資產負債比率	25.4%	23.7%	+ 1.7 pp
淨開支比率（整年）	18.8%	16.7%	+ 2.1 pp
分派比率（整年）	90.0%	90.0%	不變

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

儘管環球宏觀經濟受貿易陰霾及地緣政治局勢緊張拖累而持續波動，香港的市場氣氛在 2025 年顯著回暖。市道復蘇主要受惠於股市重拾升軌、訪港旅遊業穩步增長，以及接連不斷的大型盛事。此外，香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）大幅回落，不僅增加了置業人士的可支配收入，也降低了企業的借貸成本，令復蘇基礎更加穩固。

然而，本信託的經營環境仍具挑戰。市場上寫字樓供應充裕，繼續拖累租金表現，而消費模式轉變也令零售租戶的生意受影響，導致本信託的可分派收入下跌 10.4% 至 8.59 億港元（2024 年：9.58 億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則減少 11.2% 至 0.1263 港元（2024 年：0.1422 港元）。

儘管寫字樓和零售物業均受續租租金下跌影響，但整體出租率仍保持穩健。本信託的租金收益總額下跌 9.0% 至 19.88 億港元（2024 年：21.85 億港元）。物業經營淨開支增加 2.7% 至 3.75 億港元（2024 年：3.65 億港元），主要由於花園道三號租務的成交增加，帶動租金佣金上升。期內物業收益淨額下跌 11.4% 至 16.13 億港元（2024 年：18.20 億港元）。本信託持有少數權益的倫敦物業 66 Shoe Lane 所帶來的應佔物業收益淨額維持在 2,500 萬港元的穩定水平（2024 年：2,400 萬港元）。

我們成功透過銀行貸款為所有於 2025 年到期的債務進行再融資，當中包括引入新貸款人的銀團貸款，以及現有貸款人提供的新雙邊融資。2025 年的平均香港銀行同業拆息按年回落，令本信託得以節省不少利息開支，現金融資成本亦跌至 5.57 億港元（2024 年：6.44 億港元）。此外，簽訂新的利率掉期合約後，固定利率債務比例於 2025 年 12 月 31 日處於 49.3% 的均衡水平（2024 年 12 月 31 日：40.4%）。

報告期內，本信託獲日本兩大領先評級機構 — 日本格付研究所株式会社及格付投資情報株式會社 — 首次給予「A」級發行人評級，而評級展望為穩定。有關評級不僅肯定了我們審慎的理財方針及穩健資本結構，亦再次印證了本信託旗下黃金地段地標物業的經久不衰品質。

於 2025 年 12 月 31 日，本信託旗下物業估值為 562 億港元，較 2024 年 12 月 31 日的 601 億港元為低，主要反映市場租值估算下跌。於 2025 年 12 月 31 日，每基金單位資產淨值為 6.45 港元（2024 年 12 月 31 日：7.16 港元）。資產負債比率則維持在 25.4% 的健康水平（2024 年 12 月 31 日：23.7%）。

經營回顧

花園道三號

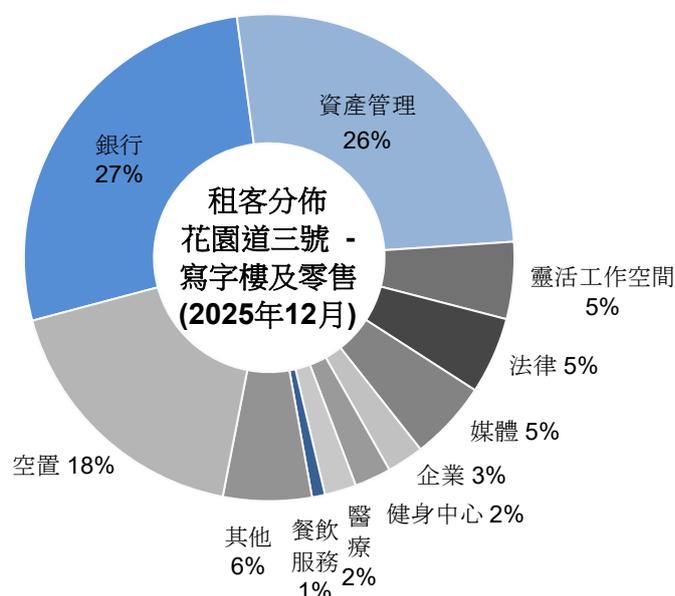
	2025年	2024年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	1,017,209	1,132,061	- 10.1%
物業經營淨開支	150,108	138,969	+ 8.0%
物業收益淨額	867,101	993,092	- 12.7%

中環甲級寫字樓租賃市場於 2025 年第三季重拾動力，淨吸納量亦錄得增長。首次公開招股（「首次公開招股」）活動回升，加上股市表現穩健，每日成交暢旺，帶動租務需求上升。金融機構大手擴充及預租寫字樓，反映對市場前景充滿信心。資本市場蓬勃亦產生連鎖效應，帶動其他行業的租賃需求，當中以法律界的搬遷和擴充個案最為顯著。

花園道三號的租賃活動於 2025 年轉趨活躍，物業視察次數於 2025 年下半年按年增加 61%，並成功

引入多名來自資產管理行業及家族辦公室的新租戶。該物業的出租率保持在 81.6% 的穩定水平（2024 年 12 月 31 日：82.6%），新租戶及現有租戶的擴充需求大致填補了遷出租戶所釋放的樓面面積。我們主動與現有租戶洽談續租的策略持續取得成效，至今已成功為超過 75% 在 2026 年到期的租約安排續租，顯著提升了業務穩定性及可預見性。

中環寫字樓供應充裕令區內租金持續受壓。於 2025 年 12 月 31 日，花園道三號的現收租金跌至每平方呎 73.7 港元（按可出租面積計算）（2024 年 12 月 31 日：每平方呎 87.0 港元），原因之一是年內有多宗租約適逢市場競爭激烈之際到期。因此，物業租金收益減少 10.1% 至 10.17 億港元（2024 年：11.32 億港元）。

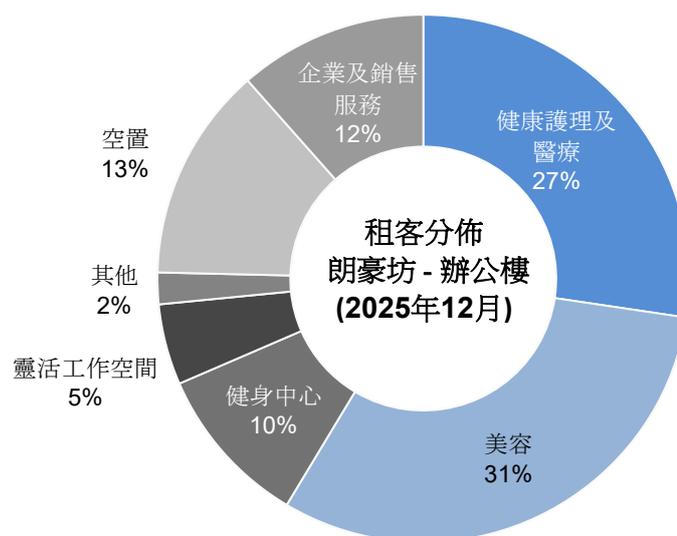


租金佣金隨租賃活動上升而有所增加，導致期內物業經營淨開支增加 8.0%至 1.50 億港元（2024 年：1.39 億港元）。此外，平均出租率微跌令樓宇管理淨開支略增 200 萬港元。整體而言，物業收益淨額下跌 12.7%至 8.67 億港元（2024 年：9.93 億港元）。

朗豪坊辦公樓

	2025 年	2024 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	304,242	324,114	- 6.1%
物業經營淨開支	48,747	44,603	+ 9.3%
物業收益淨額	255,495	279,511	- 8.6%

隨着「6D Wellness」健康資訊頻道及全新活動場地「Social Wellness Hall」相繼推出，朗豪坊辦公樓作為頂尖身心健康總匯的定位得以進一步鞏固。租戶及持份者對頻道的內容及一系列煥發身心的活動讚譽有加。自推出以來，該健康頻道在各大社交媒體的累積瀏覽量已超過 460 萬次。於 2025 年 12 月 31 日，物業的租戶組合中，生活時尚及醫療、美容行業租戶佔比達 68%。



我們又與香港零售管理協會合作，發起全港首份專為美容醫療保健行業從業員而設的《專業優質服務約章》。

年內，朗豪坊辦公樓九成以上的健康

保健行業租戶已參與計劃。這項創舉為美容、健康、醫療及生活時尚行業樹立優質服務典範，亦提升了物業作為身心健康服務總匯的形象。

儘管朗豪坊辦公樓的租戶基礎以醫療及美容業者為主，但該物業透過引入銷售服務等其他行業租戶，令租戶組合更多元化。該物業依然備受重視地段的商戶所青睞，出租率亦保持在 86.9% 的穩定水平（2024 年 12 月 31 日：87.2%）。

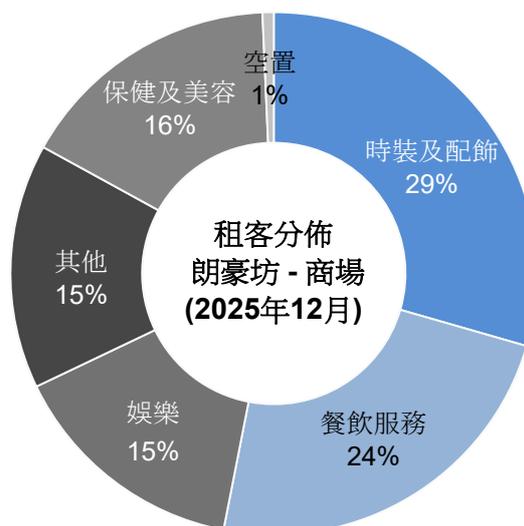
物業的表現繼續受續租租金下跌所影響。期內租金收益減少 6.1%至 3.04 億港元（2024 年：3.24 億港元）。由於市場上寫字樓供應充裕，市場租金持續受壓。現收租金於 2025 年 12 月 31 日跌至每平方呎 42.4 港元（按建築面積計算）（2024 年 12 月 31 日：每平方呎 44.0 港元）。

期內物業經營淨開支升至 4,900 萬港元（2024 年：4,500 萬港元），主要由於租賃活動增加帶動租金佣金上升，以及其他營運開支和樓宇管理淨開支增加所致。整體而言，物業收益淨額減少 8.6%至 2.55 億港元（2024 年：2.80 億港元）。

朗豪坊商場

	2025 年	2024 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	666,277	728,334	- 8.5%
物業經營淨開支	175,721	181,244	- 3.0%
物業收益淨額	490,556	547,090	- 10.3%

香港零售銷售自 2025 年的「五一黃金周」起復蘇並重拾動力，零售業總銷貨額在經歷逾一年的收縮後止跌回升。旅客重臨配合多項大型盛事，為本地零售市場注入強心針。然而，消費模式轉變，加上網購熱潮持續升溫，實體店繼續面對挑戰。2025 年香港零售業總銷貨額增長 1.0%，主要受網上銷售急升 12.8%所帶動。實體店的銷售則較 2024 年微跌 0.1%。儘管朗豪坊商場租戶的銷售額按年下跌 5.0%，但我們透過主動優化租戶組合，為生活時尚板塊帶來雙位數的銷售增長。



雖然零售市道持續受挑戰，但我們繼續在租務及市場推廣方面主動出擊，並於 2025 年商場慶祝二十周年之際引入逾 30 個新租戶，當中包括海外首間「吉伊卡哇拉麵」店（Chiikawa Ramen Buta），反映我們把握 IP 角色熱潮，精準捕捉商機的成果。秉承「WoW! WE PLAY」的精神，商場進一步推進「Stay Local, Trend Global」（「立足本地，引領全球潮流文化」）的策略，將本地文化元素與全球零售趨勢融為一體。終年不斷的市場推廣活動及周年慶典進一步鞏固了商場的潮流領導地位，並取得令人鼓舞的成績。不同類別的新租戶較舊租戶錄得高出 80%的銷售增長；而配合大型推廣活動的期間限定店，更於 2025 年實現了三位數的銷售增長。

於 2025 年 12 月 31 日，商場的出租率維持在 99.3% 的高水平（2024 年 12 月 31 日：99.3%）。租金收益下跌 8.5% 至 6.66 億港元（2024 年：7.28 億港元）。基本租金收入跌至 4.40 億港元（2024 年：4.75 億港元），原因為更換一名佔可出租面積 13.8% 的主要租戶時，新租約的租金有所下調。分成租金收入則跌至 1.71 億港元（2024 年：1.96 億港元），主要因為租戶的銷售放緩。現收租金（按可出租面積計算）於 2025 年 12 月 31 日為每平方呎 162.5 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、租金佣金及其他經營開支下降，抵銷了維修及保養開支的升幅，令物業經營淨開支跌至 1.76 億港元（2024 年：1.81 億港元）。物業收益淨額減少 10.3% 至 4.91 億港元（2024 年：5.47 億港元）。

展望

貿易及地緣政治局勢持續緊張，令 2026 年環球經濟前景未明，但受惠於旅客重臨及金融市場蓬勃，香港經濟將保持韌性。市場氣氛改善料可刺激寫字樓需求及個人消費，但受供應充裕影響，寫字樓租金持續復蘇仍需時日。零售商將繼續面對網購市佔率擴大，以及本地消費力持續外流的雙重挑戰。

維持出租率是本信託寫字樓物業組合的首要任務。為鞏固花園道三號作為財富管理中心的定位，我們將吸納更多財富管理、家族辦公室及其他金融領域的新租戶。雖然市場需要時間消化寫字樓供應，但預期續租租金的跌幅將較 2025 年有所收窄。另一方面，我們將繼續深化朗豪坊辦公樓作為頂尖身心健康總匯的定位，同時加大力度吸引傳統寫字樓租戶進駐，透過多元化策略建立長遠韌力。

隨着朗豪坊商場踏入第三個十年，我們將進一步優化租戶及品牌組合，以刺激銷售及提升租金收入，藉此強化商場作為零售潮流先驅的領導地位。與此同時，繼續秉持「立足本地，引領全球潮流文化」的策略仍是我們的首要任務。

我們積極推進負債管理工作，已成功取得 15 億港元的銀行貸款為 2026 年到期的貸款提早進行再融資。目前，我們已就餘下債務與貸款人展開磋商，並獲得正面回應。我們會繼續與銀行界的合作夥伴保持緊密聯繫，並積極拓展與新的貸款人合作，以進一步擴闊融資渠道及資金來源。雖然未來仍有機會再次減息，但通脹壓力猶在，短期內貨幣政策或維持相對緊縮。我們將繼續密切留意市況變化，並維持比例均衡的定息債務，以減輕利率波動風險。

來年，本信託的租金收益及分派預料將繼續受續租租金下調所影響。然而，我們將繼續採取靈活主動的租賃及市場推廣策略，務求在充滿挑戰及波動的市況中，優化旗下物業的表現。

適逢本信託成立及上市二十周年，我們回顧過去，始終堅持積極的資產管理方針，致力提升資產質素，為持份者締造長遠價值，並恪守可持續發展的堅定承諾。

展望未來，我們對香港的經營環境保持審慎樂觀，在物業交投量增加及金融市場復甦的支持下，香港的房地產及營商環境出現回穩的跡象。同時，在金融市場及旅遊業的推動下，及內地企業在香港擴展業務的意欲持續上升，預計經濟將保持穩健勢頭。縱使外圍風險及行業結構性仍具挑戰，我們相信本信託已具備良好優勢，可把握逐漸浮現的機遇，並透過審慎、靈活的策略創造長期價值，以應對不斷變化的市場環境。

可持續發展

我們在追求業務增長之餘，亦致力建立夥伴關係以締造可持續未來。我們在推動可持續發展方面的成績備受權威評級機構肯定。我們已連續三年在全球房地產可持續標準(GRESB)房地產評級中榮獲最高五星級別，並取得恒生可持續發展企業基準指數「AA+」評級。這些成就反映我們將環保管理、社會福祉及社區聯繫視作營運重心的綜合策略行之成效。

我們的綠色措施成效斐然。花園道三號以人工智能技術優化製冷機組，每年成功節省 6.1% 能源消耗量。同時，我們藉「綠『惜』環 保約章」計劃，與租戶攜手提升能源效益、減少廢物及推動綠色採購。我們亦與租戶共同舉辦回收活動，進一步建立共同肩負環保責任的企業文化。

我們深信可持續發展能促進個人茁壯成長，而我們的「6D Wellness」框架及活動場地「Social Wellness Hall」，致力滿足所有在本信託旗下物業工作或到訪人士的身心福祉及社交需要。我們參與 Time Auction「跨企業義工周」，合辦「治療犬瑜伽日」，以及與社會企業推出的連串活動，包括宣揚關愛互助、良心性消費及喜樂共融的「良心手信街」及「聖誕社企市集嘉年華 2025 (Christmas Sharelebration! 2025)」，把以人為本的理念推而廣之，惠益社群。此外，我們深信可持續發展與文化活力之息息相關。為此，我們舉辦了「樂•心」古典音樂會十周年慶祝活動，並精心策劃多場藝術及攝影展覽，藉此推動社會共融及青年賦權，為空間注入創意與文化活力。

我們將繼續運用創新思維，並與持份者緊密協作，致力為環境及社區創造持久而正面的價值。對卓越與韌力的不懈追求是支持可持續發展的原動力，也為所有持份者謀求長遠福祉的關鍵基石。

物業估值

根據萊坊測量師行有限公司於 2026 年 2 月 20 日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2025 年 12 月 31 日的估值得按用途分列如下：

	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	31,502	8,404	39,906
商場	583	14,305	14,888
停車場	607	413	1,020
其他	184	181	365
總計	32,876	23,303	56,179

於 2025 年 12 月 31 日，本信託旗下物業組合的估值為 562 億港元，較 2024 年 12 月 31 日的 601 億港元減少 6.5%，主要因為物業租值估算下跌。相比 2024 年，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

本年度冠君產業信託的總分派收入為 8.59 億港元，較 2024 年的 9.58 億港元減少 10.4%。按冠君產業信託的可供分派收入之 90%計算，本年度可分派款額為 7.73 億港元。

截至 2025 年 12 月 31 日止六個月之每基金單位分派（「每基金單位末期分派」）為 0.0562 港元，按 2025 年 12 月 31 日之已發行基金單位總數計算。於 2026 年 5 月 28 日支付給基金單位持有人的末期分派金額，將基於每基金單位末期分派 0.0562 港元及截至分派的記錄日期 2026 年 3 月 17 日之已發行基金單位總數計算。

連同截至 2025 年 6 月 30 日止六個月每基金單位中期分派 0.0701 港元及每基金單位末期分派 0.0562 港元，本年度每基金單位總分派為 0.1263 港元（2024 年：0.1422 港元）。根據 2025 年 12 月 31 日的基金單位收市價 2.55 港元計算，本年度每基金單位總分派相當於分派收益率 5.0%。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位持有人名冊將於下列時段暫停辦理基金單位過戶登記手續，於該等期間將無法進行基金單位的轉讓：

(i) 獲得截至 2025 年 12 月 31 日止六個月之分派的資格

為釐定可獲得截至 2025 年 12 月 31 日止六個月之分派之基金單位持有人身份，基金單位持有人名冊將由 2026 年 3 月 13 日（星期五）至 2026 年 3 月 17 日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。

截至 2025 年 12 月 31 日止六個月之分派將於 2026 年 5 月 28 日（星期四）支付予於 2026 年 3 月 17 日（星期二）名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。如欲獲得截至 2025 年 12 月 31 日止六個月之分派的資格，所有已填妥的過戶登記文件連同有關基金單位證書須於 2026 年 3 月 12 日（星期四）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（「基金單位過戶登記處」），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。

(ii) 出席 2026 年基金單位持有人周年大會（「2026 年基金單位持有人周年大會」）並於會上投票

為釐定有權出席於 2026 年 5 月 28 日（星期四）舉行之 2026 年基金單位持有人周年大會並於會上投票之基金單位持有人身份，基金單位持有人名冊將由 2026 年 5 月 22 日（星期五）至 2026 年 5 月 28 日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。

為確保合資格出席 2026 年基金單位持有人周年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶登記文件連同有關基金單位證書須於 2026 年 5 月 21 日（星期四）下午 4 時 30 分前送達基金單位過戶登記處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12月31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⁾	4,500	7,335	11,835
中期票據 ⁽⁴⁾	2,620	-	2,620
總額	7,120	7,335	14,455
	49.3%	50.7%	100%

(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45億港元的利率掉期合約以管理利率風險；

(4) (i) 本信託簽訂名義金額為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。

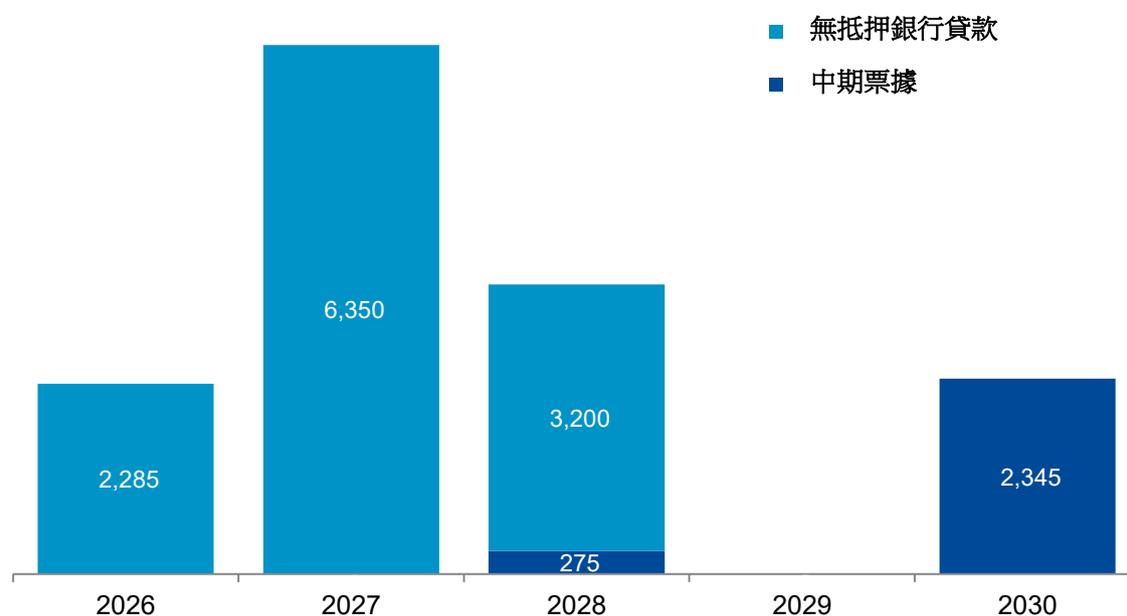
於2025年，本信託成功為其到期的16.54億港元銀行貸款及中期票據完成再融資。此項工作透過結合新信貸額度及運用現有已承諾但未動用的信貸設施執行，充分展現了審慎的財務管理及穩健的財務狀況。於2025年12月31日，未提取的已承諾備用債務貸款額為24.9億港元。

本信託正積極管理其2026年到期的債務。目前需進行再融資的未償還且需要再融資的金額為22.85億港元。截至目前，本信託已就此債務取得了15億港元的融資。信託管理人已開始與貸款人就2026年剩餘的信貸進行積極磋商。信託管理人將繼續執行審慎且積極的財務策略，以應對不斷變化的市場環境，確保維持穩健的財務狀況並進行有效的資本管理。

繼報告期內新增總名義金額為25億港元的利率掉期合約後，本信託於2025年12月31日的固定利率債務佔比上升至49.3%（2024年12月31日：40.4%）。信託基金管理人將繼續致力於積極監察市場狀況以評估潛在風險，並會考慮進一步的利率對沖策略（包括掉期合約），以管理利率波動所帶來的影響。

考慮利率掉期及貨幣掉期後，報告期內的平均實際現金年利率由去年同期的4.4%下降至3.8%。於2025年12月31日，本信託未償還債務的平均年期為2.0年（2024年12月31日：2.6年）。

未償還借貸到期日概況 於 2025 年 12 月 31 日 (港幣百萬元)



於 2025 年 12 月 31 日，本信託投資物業的總估值為 562 億港元，較於 2024 年 12 月 31 日的 601 億港元減少 6.5%。於 2025 年 12 月 31 日，本信託資產負債比率（或總借貸佔總資產的百分比）為 25.4%（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 30.9%（2024 年 12 月 31 日：29.0%）。

流動性狀況

於 2025 年 12 月 31 日，信託擁有現金及存款 6.26 億港元以及未提取的已承諾備用債務貸款額 24.9 億港元。本信託擁有充足的流動資產以滿足其營運資金及經營需求。

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 12 月 31 日，每基金單位資產淨值為 6.45 港元（2024 年 12 月 31 日：7.16 港元）。較 2025 年 12 月 31 日基金單位收市價 2.55 港元有 152.9%溢價。

資本承擔

於 2025 年 12 月 31 日，本信託未列入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 1,000 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 12 月 31 日，冠君產業信託已發行合共 6,135,291,669 個基金單位。相較於 2024 年 12 月 31 日，本年度內合共增發 54,476,984 個新基金單位，詳情如下：

- 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 2024 年下半年管理人費用的 50% 約 52,660,000 港元。
- 於 2025 年 9 月 3 日，冠君產業信託以每基金單位 2.034 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 25,701,031 個新基金單位，作為支付 2025 年上半年管理人費用的 50% 約 52,276,000 港元。

除上文所述，於本年度內，本信託並無發行新基金單位。

房地產買賣

於本年度內，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（定義見房地產投資信託基金守則）的投資。

相關投資及物業發展及相關活動之投資

於 2025 年 12 月 31 日，相關投資組合相等於冠君產業信託之資產總值約 0.08%。(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 12 月 31 日之資產總值約 0.57%，因此於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之 25%。

截至 2026 年 1 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 2026 年 1 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								
HKE 2 ½ 05/03/26	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	7,758	7,787	0.0132%	A- / - / -
CKHH 1 ½ 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	15,543	0.0264%	A / 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	27	0.0000%	- / - / -
CAPG 5.5 09/30/31	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	8,113	71	0.0001%	- / - / -
CAPG 0 09/30/28	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,320	29	0.0000%	- / - / -
CAPG 0 PERP	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	25,963	128	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	498	0.0008%	- / - / -
ADHERH 9 09/30/30	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	8,113	203	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	174	0.0003%	- / - / -
小計:					91,635 ⁵	24,467	0.0413%	
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	48	0.0001%	不適用
小計:					3,087	48	0.0001%	
總計:					94,722	24,515	0.0414%	

- 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 2026 年 1 月 31 日,總成本為 91,635,000 港元的相應債券投資所收取的累計債券利息收入約為 2,156,000 港元。

企業管治

冠君產業信託致力維持高水平的企業管治，並在與本信託相關的活動及交易中，以及因其在聯交所上市或買賣所產生的任何事宜中，採納全球最佳實踐及標準。

信託管理人現時實施的企業管治框架，旨在促進對基金單位持有人的問責性、妥善處理利益衝突、確保信息披露的透明度、遵守適用的法律、法規的及守則、以及維持穩健營運和投資程序。為確保該框架得以有效執行，信託管理人已編製合規手冊，全面載明實施關鍵流程、系統及內部監控的合規程序及指引。

於本年度內，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及冠君產業信託契約之條文，證券及期貨條例及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的相關及適用條文與規定。

於本年度內，冠君產業信託及信託管理人亦已遵守合規手冊及上市規則附錄 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本年度之企業管治報告書將載於 2025 年年報內。

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。在本年度，信託管理人或冠君產業信託及其任何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。

年度業績審閱

冠君產業信託本年度之經審核全年業績已由信託管理人之審核委員會及披露委員會審閱。

基金單位持有人周年大會

冠君產業信託之 2026 年基金單位持有人周年大會將於 2026 年 5 月 28 日（星期四）下午 4 時 30 分舉行。2026 年基金單位持有人周年大會之通告將適時刊登及寄發予基金單位持有人。

刊發年報

冠君產業信託之 2025 年年報將於 2026 年 3 月底前寄發予基金單位持有人，並於披露易 (www.hkexnews.hk) 及冠君產業信託 (www.ChampionReit.com) 之網站刊載。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

本信託核數師，德勤·關黃陳方會計師行同意本公布所載本信託截至本年度止之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表、分派表以及相關附註之數字乃與本信託經審核及於 2026 年 2 月 25 日經董事會批准之本年度綜合財務報表所載列的金額相符。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成鑒證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布發表任何意見或鑒證結論。

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，2026 年 2 月 25 日

綜合財務報表

綜合收益表

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	附註	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
租金收益	5	1,931,946	2,150,310
樓宇管理費收益		266,872	274,222
租金相關收益	6	55,782	34,199
收入總額		2,254,600	2,458,731
物業經營開支	7	(641,448)	(639,038)
物業收益淨額		1,613,152	1,819,693
其他收益	8	26,394	47,120
管理人費用	9	(196,602)	(221,279)
信託及其他支出		(17,232)	(17,903)
投資物業公平值減少		(3,978,262)	(2,899,430)
融資成本	10	(587,691)	(677,391)
應佔合營公司業績		9,229	25,066
除稅及基金單位持有人分派前虧損	11	(3,131,012)	(1,924,124)
利得稅	12	(135,515)	(162,450)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損		(3,266,527)	(2,086,574)
基金單位持有人分派		(776,319)	(867,277)
計及基金單位持有人分派後年內虧損		(4,042,846)	(2,953,851)
每基金單位基本虧損	13	(0.53)港元	(0.34)港元

綜合全面收益表
截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內虧損	(4,042,846)	(2,953,851)
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	21,327	(5,533)
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	(65,978)	12,159
公平值調整重新分類至損益	21,087	(37,100)
在其他綜合收益中確認與公平價值調整相關的遞延稅項	5,308	5,629
	(18,256)	(24,845)
本年度全面支出總額	(4,061,102)	(2,978,696)

綜合財務狀況表
於 2025 年 12 月 31 日

	附註	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		56,178,800	60,103,800
應收票據		-	46,150
合營公司權益	14	270,552	274,384
衍生金融工具		-	1,503
非流動資產總值		56,449,352	60,425,837
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	174,694	196,279
應收票據		46,594	-
可收回稅項		2,723	4,306
銀行結存及現金		625,568	726,217
流動資產總值		849,579	926,802
資產總值		57,298,931	61,352,639
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	1,401,346	1,454,290
已收按金		592,516	636,294
稅項負債		11,315	66,552
應付分派		344,681	372,484
衍生金融工具		8,796	-
銀行借貸		2,280,857	428,241
中期票據		-	1,223,585
流動負債總額		4,639,511	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		133,046	103,539
銀行借貸		9,517,449	10,133,944
中期票據		2,591,184	2,581,876
遞延稅項負債		821,670	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		13,063,349	13,618,956
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,702,860	17,800,402
基金單位持有人應佔資產淨值		39,596,071	43,552,237
已發行基金單位數目（千個）	17	6,135,292	6,080,815
每基金單位資產淨值	18	6.45 港元	7.16 港元

分派表

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	2025 年 港幣千元	2024 年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內虧損調整：	(3,266,527)	(2,086,574)
- 管理人費用（以基金單位支付）	98,301	110,639
- 投資物業公平值減少	3,978,262	2,899,430
- 應佔合營公司業績	(9,229)	(25,066)
- 非現金融資成本	30,427	33,153
- 遞延稅項	27,381	26,239
年內可分派收入（附註(i)）	858,615	957,821
向基金單位持有人分派：		
中期分派期間每基金單位 0.0701 港元 （2024 年：0.0809 港元）（附註(ii)）	428,073	489,555
末期分派期間每基金單位 0.0562 港元 （2024 年：0.0613 港元）（附註(iii)）	344,681	372,484
	772,754	862,039
就每分派期間後直到該記錄日期所發行的 基金單位之額外分派（附註(iv)）	3,565	5,238
向基金單位持有人分派總額	776,319	867,277
每基金單位之分派總額（港元）	0.1263	0.1422

附註：

(i) 根據信託契約，可分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前年內虧損經調整以抵銷於有關年度已列入綜合收益表之調整（於信託契約內列載）影響。冠君產業信託必須向基金單位持有人分派於各財務年度產生的可分派收入不少於 90%。截至 2025 年 12 月 31 日財務年度，信託管理人決定分配 90%（2024 年：90%）的可分派收入。

(ii) 截至 2025 年 6 月 30 日止六個月（「中期分派期間」），每基金單位中期分派為 0.0701 港元（2024 年：0.0809 港元）。其根據期內中期分派金額 428,073,000 港元（2024 年：489,555,000 港元）及截至 2025 年 6 月 30 日已發行基金單位 6,109,590,638 個（2024 年 6 月 30 日：6,049,474,368 個）計算。

(iii) 截至 2025 年 12 月 31 日止六個月（「末期分派期間」），每基金單位最終分派為 0.0562 港元（2024 年：0.0613 港元）。其根據期內末期分派金額 344,681,000 港元（2024 年：372,484,000 港元）及截至 2025 年 12 月 31 日已發行基金單位 6,135,291,669 個（2024 年 12 月 31 日：6,080,814,685 個）計算。2026 年 5 月 28 日將向基金單位持有人支付的末期分派總額將根據每基金單位末期分派 0.0562 港元以及於 2026 年 3 月 17 日（即該期間設定的記錄日期）的已發行單位總數計算。

(iv) 綜合收益表於年內分別為 2024 年末期分派期間及 2025 年中期分派期間確認額外金額 1,764,000 港元及 1,801,000 港元。

綜合收益表於 2024 年內分別為 2023 年末期分派期間及 2024 年中期分派期間確認額外金額 2,702,000 港元及 2,536,000 港元。

綜合財務報告附註

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

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」）與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）於 2006 年 4 月 26 日訂立的信託契約、於 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。管理人及受託人的註冊辦事處分別為香港灣仔港灣道 23 號鷹君中心 30 樓 3008 室及香港皇后大道中 1 號。

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. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團於編製本綜合財務報告時，首次應用由香港會計師公會頒佈自 2025 年 1 月 1 日起年度期間強制性生效的經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性
-----------------	--------

本年度應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或本綜合財務報表所載的披露產生重大影響。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之應用（續）

已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則

集團並無提早採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號（修訂本）	換算為高度通貨膨脹呈列貨幣 ³
香港財務報告準則第9號及 及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具之分類及計量之修訂本 ²
香港財務報告準則第9號及 及香港財務報告準則第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源生產電力之合約 ²
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³

¹ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

² 於 2026 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

³ 於 2027 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

3. 編制綜合財務報表的基準

綜合財務報告是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的。此外，綜合財務報告亦根據信託契約的有關規定編製，並包括房地產投資信託基金守則及聯交所證券上市規則所要求的適用披露。

於 2025 年 12 月 31 日，本集團的流動負債超越其流動資產達 3,789,932,000 港元（2024 年：3,254,644,000 港元）。管理人認為，考慮到投資物業公允價值的空間、目前可用的銀行融資及內部財務資源，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編製。

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年度按三項投資物業分析之收入及業績。

截至 2025 年 12 月 31 日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入	<u>1,159,917</u>	<u>351,086</u>	<u>743,597</u>	<u>2,254,600</u>
分類溢利				
- 物業收益淨額	<u>867,101</u>	<u>255,495</u>	<u>490,556</u>	<u>1,613,152</u>
其他收益				26,394
管理人費用				(196,602)
信託及其他支出				(17,232)
投資物業公平值減少				(3,978,262)
融資成本				(587,691)
應佔合營公司業績				9,229
除稅及基金單位持有人分派前虧損				<u>(3,131,012)</u>
利得稅				(135,515)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損				<u>(3,266,527)</u>
基金單位持有人分派				(776,319)
計及基金單位持有人分派後年內虧損				<u>(4,042,846)</u>
日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利或虧損內之金額:				
投資物業公平值減少	<u>(2,883,215)</u>	<u>(253,141)</u>	<u>(841,906)</u>	<u>(3,978,262)</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
分類收入	<u>1,279,296</u>	<u>372,135</u>	<u>807,300</u>	<u>2,458,731</u>
分類溢利				
- 物業收益淨額	<u>993,092</u>	<u>279,511</u>	<u>547,090</u>	<u>1,819,693</u>
其他收益				47,120
管理人費用				(221,279)
信託及其他支出				(17,903)
投資物業公平值減少				(2,899,430)
融資成本				(677,391)
應佔合營公司業績				25,066
除稅及基金單位持有人分派前虧損				<u>(1,924,124)</u>
利得稅				(162,450)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損				<u>(2,086,574)</u>
基金單位持有人分派				(867,277)
計及基金單位持有人分派後年內虧損				<u>(2,953,851)</u>
日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利或虧損內之金額:				
投資物業公平值減少	<u>(2,413,049)</u>	<u>(77,503)</u>	<u>(408,878)</u>	<u>(2,899,430)</u>

4. 分類資料 (續)

其他分類資料

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
截至 2025 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產的添置	<u>39,215</u>	<u>12,141</u>	<u>1,906</u>	<u>53,262</u>
截至 2024 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產的添置	<u>28,049</u>	<u>3,503</u>	<u>21,878</u>	<u>53,430</u>

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12月31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32,875,800,000港元（2024年：35,719,800,000港元）、8,404,000,000港元（2024年：8,645,000,000港元）及14,899,000,000港元（2024年：15,739,000,000港元）。

除以上所述外，並無其他資產或負債包括在計量本集團的分類呈報內。

地區資料

本集團之所有業務均於香港進行。

本集團從外界客戶收取之收入及有關其非流動資產的資料（合營公司權益除外）均位於香港。

主要租戶資料

截至 2025 年 12 月 31 日止年度，一名（2024 年：一名）租戶的收入佔本集團總收入 10% 以上。

5. 租金收益

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
樓宇租金收益	1,886,479	2,102,011
停車場收益	45,467	48,299
	<u>1,931,946</u>	<u>2,150,310</u>

6. 租金相關收益

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
租戶利息收入	670	234
推廣徵費收入	12,608	13,374
雜項收入	42,504	20,591
	<u>55,782</u>	<u>34,199</u>

7. 物業經營開支

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
樓宇管理開支	358,046	362,677
停車場經營開支	15,500	15,496
政府地租及差餉	89,890	91,911
律師費及釐印費用	3,567	1,864
其他營運開支	30,688	32,833
推廣開支	29,230	31,062
物業及租賃管理服務費用	59,174	64,933
物業雜項支出	5,112	4,194
租金佣金	45,046	32,082
維修及保養	5,195	1,986
	<u>641,448</u>	<u>639,038</u>

8. 其他收益

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
銀行利息收益	24,149	44,214
債券利息收益	2,190	2,771
雜項收益	55	135
	<u>26,394</u>	<u>47,120</u>

9. 管理人費用

根據信託契約，因截至 2025 年 6 月 30 日止及截至 2025 年 12 月 31 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 6 月 30 日止及截至 2025 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	98,301	110,639
以現金形式	98,301	110,640
	<u>196,602</u>	<u>221,279</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2025年6月30日及2025年12月31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，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%則以現以現金形式收取。

10. 融資成本

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	476,689	539,016
中期票據利息支出	105,130	129,968
其他借貸成本	5,872	8,407
	<u>587,691</u>	<u>677,391</u>

11. 除稅及基金單位持有人分派前虧損

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前虧損已扣除：		
核數師酬金		
核數費用	2,338	2,338
非核數服務費用	733	760
受託人酬金	7,606	8,039
主要估值師費用	198	218
其他專業費用及收費	4,160	2,073
路演及公共關係費用	1,815	1,992
銀行收費	16,206	19,792
匯兌差額	(316)	1,845
應佔合營公司稅項（已包含在應佔合營公司業績內）	(169)	7,663
	<u> </u>	<u> </u>

12. 利得稅

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
- 本年度	116,035	135,542
- 上年度撥備(超額)不足	(7,901)	669
	<u>108,134</u>	<u>136,211</u>
遞延稅項		
- 本年度	27,381	26,239
	<u>135,515</u>	<u>162,450</u>

香港利得稅乃根據年間之估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

根據管理人的最佳估計，本集團之最終控股公司於第二支柱規則已生效之司法管轄區內營運，但根據全球最低有效稅率 15% 之規定，該公司並無義務繳納補足稅。

13. 每基金單位基本虧損

未計及基金單位持有人分派前之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年內虧損 3,266,527,000 港元（2024 年：2,086,574,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 6,117,345,283 個（2024 年：6,060,689,955 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2025 年及 2024 年 12 月 31 日止各年度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 12 月 31 日止年度概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄虧損不作呈報。

14. 合營公司權益

於 2021 年 4 月 9 日，本集團與永泰地產有限公司（根據房地產投資信託基金守則第 8.1(f) 條為本集團的關連人士）和其他獨立第三方就 Athene Investment (BVI) Limited（「Athene Investment」）訂立股東協議）。Athene Investment 成立為合營公司，目的是收購 HPREF Athene Investment S.à r.l. 的 100% 全部股本。HPREF Athene Investment S.à r.l. 是一家根據盧森堡法律成立並存續的公司，直接持有位於 66 Shoe Lane, London EC4A 3BQ（前身為 Athene Place）的物業租賃權益。本集團擁有 Athene Investment 27%（2024 年：27%）的股權。

以下匯總的財務信息代表 Athene Investment 根據香港財務報告準則會計準則編製的財務報表中顯示。

	<u>2025 年</u> 港幣千元	<u>2024 年</u> 港幣千元
物業收益淨額	<u>93,318</u>	<u>89,998</u>
投資物業	<u>1,919,544</u>	<u>1,783,394</u>

15. 貿易及其他應收款項

	<u>2025 年</u> 港幣千元	<u>2024 年</u> 港幣千元
貿易應收款項	19,301	38,620
減：信貸損失準備金	(6,162)	(6,162)
	<u>13,139</u>	<u>32,458</u>
遞延應收租金款項	<u>75,106</u>	<u>78,439</u>
按金、預付款項及其他應收款項	137,970	89,193
減：信貸損失準備金	(51,521)	(3,811)
	<u>86,449</u>	<u>85,382</u>
	<u>174,694</u>	<u>196,279</u>

15. 貿易及其他應收款項（續）

貿易應收款項內的應收租客租金，應見發票即付。收款受到密切監察以盡量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。

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：

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
0 – 3個月	6,875	9,214
3 – 6個月	728	14,399
6個月以上	5,536	8,845
	<u>13,139</u>	<u>32,458</u>

16. 貿易及其他應付款項

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
貿易應付款項	170,321	168,648
租金預收款項	47,492	68,347
其他應付款項及應付費用	220,058	253,820
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,401,346</u>	<u>1,454,290</u>

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：

	<u>2025年</u> 港幣千元	<u>2024年</u> 港幣千元
0 – 3個月	<u>170,321</u>	<u>168,648</u>

17. 已發行基金單位

	<u>基金單位數目</u>	<u>港幣千元</u>
於2024年1月1日	6,013,734,531	25,094,921
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	67,080,154	115,735
於2024年12月31日	<u>6,080,814,685</u>	<u>25,210,656</u>
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	54,476,984	104,936
於2025年12月31日	<u>6,135,291,669</u>	<u>25,315,592</u>

17. 已發行基金單位（續）

附註：

(i) 年內透過發行基金單位支付管理人費用之詳情如下：

發行日期	支付管理人 費用的期間	根據信託 契約計算的 每基金單位 發行價 港元	基金單位 發行數目	合計 發行價 港幣千元
於 2025 年				
2025 年 3 月 6 日	1.7.2024 to 31.12.2024	1.830	28,775,953	52,660
2025 年 9 月 3 日	1.1.2025 to 30.6.2025	2.034	25,701,031	52,276
			54,476,984	104,936
於 2024 年				
2024 年 3 月 7 日	1.7.2023 to 31.12.2023	1.616	35,739,837	57,756
2024 年 9 月 3 日	1.1.2024 to 30.6.2024	1.850	31,340,317	57,979
			67,080,154	115,735

18. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2025 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 39,596,071,000 港元（2024 年：43,552,237,000 港元）除以於 2025 年 12 月 31 日已發行的 6,135,291,669 個（2024 年：6,080,814,685 個）基金單位計算。

19. 流動負債淨額

於 2025 年 12 月 31 日，本集團的流動負債淨額（界定為流動負債減流動資產）達 3,789,932,000 港元（2024 年：3,254,644,000 港元）。

20. 資產總額減流動負債

於 2025 年 12 月 31 日，本集團之資產總額減流動負債達 52,659,420,000 港元（2024 年：57,171,193,000 港元）。

21. 資本承擔

於 2025 年 12 月 31 日，本集團已訂定但未撥備的用於升級投資物業的資本承擔約為 9,861,000 港元（2024 年：5,406,000 港元）。