

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

### 2021 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 2021 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 2021 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2020 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 <sup>1</sup>	1,260	1,342	- 6.2%
物業經營淨開支 <sup>1</sup>	122	148	- 17.2%
物業收益淨額	1,137	1,194	- 4.8%
可分派收入	790	804	- 1.8%
分派總額	711	724	- 1.8%
每基金單位分派（港元）	0.1200	0.1225	- 2.0%

	於 2021 年 6 月 30 日	於 2020 年 12 月 31 日	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	65,509	67,318	- 2.7%
每基金單位資產淨值（港元）	8.32	8.61	- 3.4%
資產負債比率	23.2%	23.0%	+ 0.2 百分點

<sup>1</sup> 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

於 2021 年上半年，本信託的經營環境繼續受到新型冠狀病毒疫情影響。雖然零售業在政府放寬限制社交距離措施後漸見曙光，但商業活動仍未完全回復至疫情前水平。在此情況下，本信託的收入持續受壓。期內可分派收入下跌 1.8%至 7.90 億港元（2020 年：8.04 億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則下跌 2.0%至 0.1200 港元（2020 年：0.1225 港元）。

本信託旗下所有物業均受新冠疫情帶來的嚴峻市況影響。疲弱的需求及市場租金對寫字樓物業組合的租金收益構成壓力。雖然部分零售商戶的業績好轉，而分成租金亦從 2020 年的谷底回升，但整體表現仍遠遜於 2018 年的高峰期。因此，朗豪坊商場的整體租金收益隨着基本租金回落而下跌。本信託的租金收益總額下跌 6.2%至 12.6 億港元（2020 年：13.42 億港元）。物業經營淨開支減少 17.2%至 1.22 億港元（2020 年：1.48 億港元），主要因為租金佣金及淨推廣開支下跌。物業收益淨額則下跌 4.8%至 11.37 億港元（2020 年：11.94 億港元）。

期內本信託達成首宗海外收購項目，成功收購位於倫敦市中心的「66 Shoe Lane」之 27.0% 股權。該物業為一幢寫字樓物業，總面積達 157,658 平方呎，並連接即將落成的倫敦 Crossrail 鐵路網絡，享有交通便利的優勢。完成翻新工程後，該物業獲得 BREEAM 優越評級。以 2021 年 6 月 30 日的估值計算，該物業佔本信託擴大後之物業組合約 1.1%。

本信託於今年 6 月簽訂首筆總額 30 億港元的可持續發展表現掛鉤定期及循環貸款，所得款項用作再融資及一般企業融資用途。該貸款的可持續發展目標與本信託的 2030 年環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）計劃一致。本信託為總額 34.5 億港元有抵押銀行貸款作再融資後，所有未償還債務均屬無抵押融資，而固定利率債務的比例則從 2020 年 12 月 31 日的 81.0%下降至 2021 年 6 月 30 日的 62.1%。現金融資成本跌至 2.14 億港元（2020 年：2.20 億港元），主要由於平均香港銀行同業拆息下調。本信託通過積極主動的資金管理策略取得成果，利息及股息收入增至 4,600 萬港元（2020 年：2,100 萬港元）。

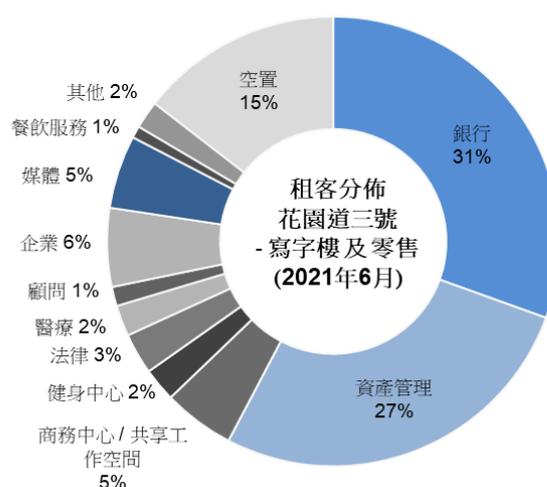
於 2021 年 6 月 30 日，本信託旗下物業的估值為 655 億港元，較 2020 年 12 月 31 日的 673 億港元減少 2.7%，主要因為租值估算下跌。每基金單位資產淨值由 2020 年 12 月 31 日的 8.61 港元跌至 8.32 港元。資產負債比率由 2020 年 12 月 31 日的 23.0%升至 2021 年 6 月 30 日的 23.2%。

## 經營回顧

### 花園道三號

	截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	734,568	769,758	- 4.6%
物業經營淨開支	69,644	82,314	- 15.4%
物業收益淨額	664,924	687,444	- 3.3%

疫情之下不明朗氣氛繼續籠罩中環寫字樓市場。鑑於寫字樓供應增加但需求疲弱，業主普遍降低對租金叫價的期望，甲級寫字樓的市場租金亦應聲下滑。由於租戶仍在評估疫情過後的物業策略，因此對採取新部署相當謹慎。然而，多家大型跨國金融機構表明不會將在家工作恆常化，意味金融界對寫字樓的需求將會回升。



市況低迷加上全球各地實施不同的外遊限制，促使潛在租戶繼續採取保守的租賃策略。尋找新租戶所需時間亦較疫情前為長。期內花園道三號的租金收益總額減少 4.6%，主要因為平均出租率下跌。以較低租金續租的租約大多在今年下半年生效。截至 2021 年 6 月 30 日止，該物業寫字樓的現收租金為每平方呎 111.1 港元（按可出租面積計算），與 2020 年 12 月 31 日的每平方呎 110.4 港元相若。寫字樓出租率於 2021 年 6 月 30 日為 85.0%（2020 年 12 月 31 日：86.8%）。

期內物業收益淨額減少 3.3%至 6.65 億港元（2020 年：6.87 億港元）。物業經營淨開支下跌 1,300 萬港元，主要因為租戶流轉減少令租金佣金下降。

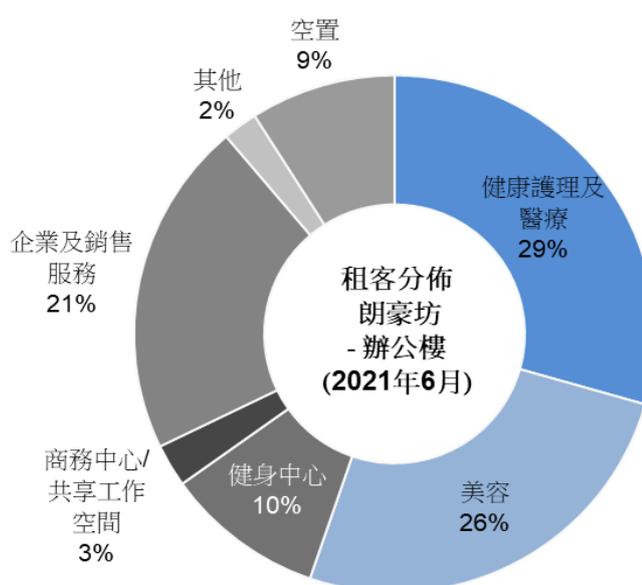
## 朗豪坊辦公樓

	截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	178,157	194,045	- 8.2%
物業經營淨開支	16,387	16,835	- 2.7%
物業收益淨額	161,770	177,210	- 8.7%

雖然限制社交距離的措施尚未解除，但部分生活時尚行業租戶復業後的營運情況逐步見好。從事美容行業的現有及新租戶紛紛在朗豪坊辦公樓擴張業務或開業，可見他們對疫情過後的市況充滿信心。該物業的時尚生活行業租戶比例進一步上升至 65.0%。

生活時尚行業租戶的租賃需求增加，帶動該物業的出租率從 2020 年 12 月 31 日的 88.7% 上升至 2021 年 6 月 30 日的 91.0%。然而，續租租金及平均出租率下跌令該物業的租金收益減少 8.2% 至 1.78 億港元（2020 年：1.94 億港元）。現收租金於 2021 年 6 月 30 日為每平方呎 47.6 港元（按建築面積計算），略低於 2020 年 12 月 31 日的每平方呎 47.7 港元。

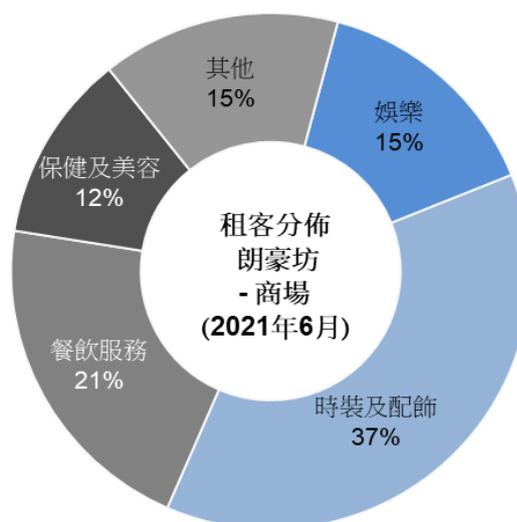
期內物業經營淨開支減少 2.7% 至 1,600 萬港元（2020 年：1,700 萬港元），主要因為淨推廣開支下跌。物業收益淨額下跌 8.7% 至 1.62 億港元（2020 年：1.77 億港元）。



## 朗豪坊商場

	截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2020 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	346,856	378,458	- 8.4%
物業經營淨開支	36,420	48,779	- 25.3%
物業收益淨額	310,436	329,679	- 5.8%

香港的新冠疫情大致受控，加上政府推出較寬鬆的限制社交距離措施，令零售市道出現顯著反彈。放寬食肆入座人數及營業時間吸引更多本地顧客外出用膳。但出入境管制及隔離規定令入境旅客人數持續下降，零售業因此受壓。朗豪坊商場人流在今年首六個月增加 6.7%，租戶業績亦相應回升，但由於缺少旅客，幅度較本地整體零售銷售 8.4% 的升幅為低。



隨着營商環境好轉，只有少數租戶要求寬減租金及重組租約。寬減租金總額攤銷後對商場整體租金收益的影響微不足道。我們繼續通過網上商店出售折扣現金券，藉此支持租戶，反應熱烈。我們在四月推出商場新手機應用程式和網站，以全新形象吸引更多顧客加入商場的會員獎賞計劃。

雖然零售銷情反彈，但銷售額仍遠低於 2018 年的高峰期。期內租金收益總額下跌 8.4% 至 3.47 億港元（2020 年：3.78 億港元）。由於續租租金下跌，加上只繳交分成租金的租戶有所增加，令基本租金收入減少 11.7% 至 3.06 億港元（2020 年：3.47 億港元）。分成租金收入增加至 1,500 萬港元（2020 年：900 萬港元），但升幅不足以抵銷基本租金收入的跌幅。於 2021 年 6 月 30 日，繳交分成租金的租戶佔商場面積的比例為 14.3%。該物業的平均現收租金跌至 2021 年 6 月 30 日的每平方呎 167.9 港元（按可出租面積計算）（2020 年 12 月 31 日：每平方呎 179.3 港元）。商場於 2021 年 6 月 30 日保持悉數租出的狀態。

隨着零售業的營商環境改善及租戶銷售額回升，淨推廣開支亦減少 700 萬港元。期內物業經營淨開支減少 25.3% 至 3,600 萬港元（2020 年：4,900 萬港元）。物業收益淨額則下跌 5.8% 至 3.10 億港元（2020 年：3.30 億港元）。

## 少數權益物業

本信託於 2021 年 4 月 9 日完成收購位於倫敦市中心的「66 Shoe Lane」之 27.0% 股權。根據房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託基金守則**」），這項投資屬於非合資格少數權益物業。截至 2021 年 6 月 30 日止，該物業的寫字樓部分已全部租出，而零售部分則空置。期內本信託應佔物業收益淨額為 600 萬港元。

## 展望

2021 年下半年的業務前景很大程度上視乎香港會否重開關口及放寬隔離要求。政府的消費券計劃預料可為零售業界帶來短暫的刺激作用。

雖然寫字樓物業組合的租賃勢頭向好，但市場租金沒有明顯的見底跡象。由於市值租金低於現收租金，預料今年下半年續租租金仍會下跌。跨國企業正重新審視疫情過後的租賃策略。但中環位處香港金融中心核心位置，將經得起時間考驗，繼續成為優質寫字樓租戶的首選地段。至於作為生活時尚總匯的朗豪坊辦公樓，其定位將隨着美容和保健行業的需求上升而進一步鞏固。整體而言，憑着積極的租賃策略，預料兩幢寫字樓物業的出租率將有所改善。

為配合政府的消費券計劃，我們推出相應的宣傳活動以刺激朗豪坊商場的銷售和人流。租戶銷售額回升可望帶動今年下半年的分成租金收入。然而，商場的基本租金收入因一名佔面積 7.0% 的主要租戶撤出而持續受壓；此單位在替代租戶遷入前將空置一段時間。

房地產投資信託基金守則於 2020 年 12 月獲修訂後，房地產投資信託基金可投資少數權益物業，令投資部署更為靈活。我們會繼續在全球各地審慎物色具有吸引力及長遠潛力的收購機會。

雖然今年下半年的營商環境正逐步改善，但中美關係緊張及金融市場波動都可能延長本信託旗下物業市場租金的下行趨勢。預料本信託的租金收益和每基金單位分派於 2021 年持續受壓。縱使面對前所未見的全球公共健康危機，我們仍堅持不懈地提升本信託的表現，致力實現我們的 2030 年環境、社會及管治目標，為基金單位持有人和持份者帶來裨益。

## 可持續發展

經歷一年多的新冠疫情，市民的日常生活和工作以至整個營商環境均出現重大改變。儘管如此，本信託積極應對新常態，並與租戶建立更緊密的夥伴關係。面對逆境，我們迅速以靈活的租賃策略支援租戶，並積極與他們通力合作。我們推出了一系列市場推廣和宣傳活動，期望刺激及吸納本地顧客的消費。

本信託正循序漸進地實現於 2019 年訂立的 2030 年環境、社會及管治目標。我們以創新方案，一步步向目標邁進。本信託在 2021 年上半年簽訂首筆可持續發展表現掛鉤貸款，鞏固我們一直以來推動可持續發展表現的承諾。我們會繼續評估及紓緩氣候變化對業務的潛在影響，秉持高水平的企業管治以提升信息披露和透明度。

我們積極關注社區及不同持份者的需要，冀望促進其健康發展。由於我們去年舉辦的學生創意營商實戰計劃反應熱烈，有見及此，我們今年再接再厲舉辦學生短片創作比賽，支持青年發展。我們持續為香港年青一代提供資源，為他們帶來發揮潛能的機會。鑑於身心健康的意識和關注度與日俱增，我們為員工和租戶舉辦了多項療癒身心的活動，例如公平貿易手沖咖啡工作坊及瑜珈伸展工作坊。

在創造可持續發展價值的旅程中，我們策略性地推行對業務至關重要的風險管理及防禦計劃。疫情造就了我們反思企業目標和價值的良機。本信託可持續發展的方針不僅著重克服眼前的挑戰，亦在於發揮自身的影響力，激勵持份者以實際行動攜手創造更好的未來。

## 物業估值

根據戴德梁行有限公司於 2021 年 7 月 28 日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2021 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
2021 年 6 月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	38,404	8,954	47,358
商場	604	16,051	16,655
停車場	592	325	917
其他	394	185	579
<b>總計</b>	<b>39,994</b>	<b>25,515</b>	<b>65,509</b>

於 2021 年 6 月 30 日，本信託旗下物業組合的估值為 655 億港元，較 2020 年 12 月 31 日的 673 億港元減少 2.7%，主要因為所有物業的租值估算下跌。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 2021 年 6 月 30 日止六個月，冠君產業信託的分派款額為 7.11 億港元（2020 年：7.24 億港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額 7.90 億港元（2020 年：8.04 億港元）之 90%計算。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月之每基金單位分派（「中期分派」）為 0.1200 港元。根據本信託的分派政策，按 2021 年 6 月 30 日的基金單位收市價 4.37 港元計算，相當於年度分派率 5.8%。惟此分派可被於 2021 年 7 月 1 日至記錄日期間所發行的新基金單位數目時再作調整。冠君產業信託將另行發出公布通知基金單位持有人有關中期分派之任何調整。

### 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由 2021 年 9 月 14 日（星期二）至 2021 年 9 月 17 日（星期五）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。期內之分派將於 2021 年 10 月 5 日（星期二）支付予於記錄日期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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 9 月 13 日（星期一）下午四時三十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

### 承諾債務融資<sup>(1)</sup>

於 2021 年 6 月 30 日

(港幣百萬元)

	定息 負債 <sup>(2)</sup>	浮息 負債	總負債	未使用 的承諾 債務融資	總負債及 未使用 的承諾 債務融資
<b>以港元結算</b>					
無抵押銀行貸款	2,900	5,405	8,305	3,095	11,400
中期票據	1,700	643	2,343	-	2,343
	<b>4,600</b>	<b>6,048</b>	<b>10,648</b>	<b>3,095</b>	<b>13,743</b>
<b>以美元結算<sup>(3)</sup></b>					
中期票據	5,327	-	5,327	-	5,327
	<b>5,327</b>	<b>-</b>	<b>5,327</b>	<b>-</b>	<b>5,327</b>
<b>總額</b>	<b>9,927</b>	<b>6,048</b>	<b>15,975</b>	<b>3,095</b>	<b>19,070</b>

(1) 所有金額均為面值

(2) 已計及利率掉期

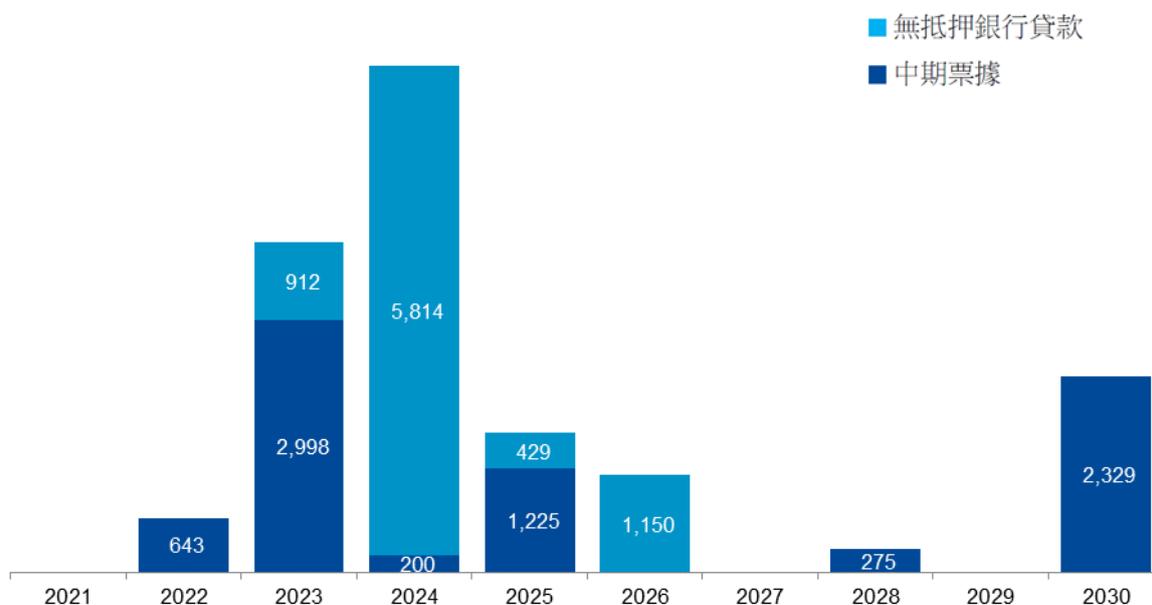
(3) 包含以 7.7597 港元兌 1 美元之平均兌換率全數對沖之 4.464 億美元未償還本金額票據

報告期內，本信託已簽署首個五年 30 億港元無抵押可持續發展的定期和循環信貸（「**環境、社會及管治貸款**」）。從環境、社會及管治貸款中提取的所得款項連同本信託可用的財務資源，已於 2021 年 6 月為 34.50 億港元的有抵押貸款作全額再融資。於 2021 年 6 月 30 日，本信託的未償還債務總額為 160 億港元（2020 年 12 月 31 日：165 億港元），且完全以無抵押為基礎，大大提高了本信託的財務靈活性。由於部分利率掉期於 2021 年 6 月到期，本信託報告期末固定利率債務比例為 62.1%（2020 年 12 月 31 日：81.0%）。在計入利率掉期和貨幣掉期後 2021 年上半年的平均實際利率為 2.5%（2020 年：2.7%）。截至 2021 年 6 月 30 日，本信託未償債務的平均期限為 3.8 年（2020 年 12 月 31 日：3.5 年）。

## 未償還借貸到期日概況<sup>(1)</sup>

於 2021 年 6 月 30 日

(港幣百萬元)



(1) 根據相關融資協議的最終到期日。

於 2021 年 6 月 30 日，本信託投資物業的總估值為 655 億港元，較截至 2020 年 12 月 31 日的 673 億港元減少 2.7%。於 2021 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 23.2%（2020 年 12 月 31 日：23.0%）。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 28.4%（2020 年 12 月 31 日：29.1%）。

### 加強流動性狀況

於 2021 年 6 月 30 日，本信託擁有 30.95 億港元之未使用的承諾債務融資。連同現金和存款之 5.61 億港元（包括以美元計價的 1.74 億港元），本信託擁有充裕的流動資產以應付其營運資金及營運所需。

在資金管理方面，為增加對基金單位持有人的回報，本信託於 2021 年 6 月 30 日持有的債券和上市股票的賬面總額分別為 18.64 億港元（2020 年 12 月 31 日：21.45 億港元）和 1.80 億港元（2020 年 12 月 31 日：7,800 萬港元）。本信託打算持有債券直到債券到期為止。

### 每基金單位資產淨值

於 2021 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 8.32 港元（2020 年 12 月 31 日：8.61 港元）。較 2021 年 6 月 30 日基金單位收市價 4.37 港元有 90.4% 溢價。

### 資本承擔

於 2021 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 4,500 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 2021 年 3 月 5 日，冠君產業信託以每基金單位 4.518 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 15,309,022 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2020 年下半年管理人費用的 50% 約 6,900 萬港元。

除上文所述，於期內，本信託並無發行新基金單位。於 2021 年 6 月 30 日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為 5,921,451,723。

## 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。然而，於 2021 年 4 月 9 日，冠君產業信託收購了一間合資企業的 27% 股權，該合資企業持有 HPREF Athene Investment S.a.r.l. 股本整體的 100%，該公司是一間根據盧森堡法律註冊成立的公司，並直接持有位於倫敦 66 Shoe Lane 的寫字樓物業。冠君產業信託已分別於 2021 年 2 月 28 日及 2021 年 4 月 9 日公佈交易詳情。

## 相關投資

截至 2021 年 7 月 31 日止，冠君產業信託的相關投資（定義見信託契約）的全面投資組合如下：

截至 2021 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 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔資產總值 比重	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/惠譽)
NANFUN 4 ½ 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	9,797	9,631	0.0136%	BBB- / Baa3 / -
NANFUN 4 ¾ 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,602	57,342	0.0808%	BBB- / Baa3 / -
HKTGHD 3 ¼ 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	49,641	51,106	0.0720%	BBB / Baa2 / -
CAPG 6.35 02/08/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	38,747	35,191	0.0496%	B / B2 / BB
MOLAND 11 ½ 11/13/22	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	3,809	3,470	0.0049%	- / B3 / B
GRNCH 5.65 07/13/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	9,300	9,618	0.0136%	- / Ba3 / -
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	77,488	79,540	0.1121%	BB- / - / BB
CAPG 4.2 01/20/22	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	29,945	29,361	0.0414%	- / - / -
ZHPRHK 5.95 11/18/21	債券	香港交易所	開曼群島	美元	38,772	38,774	0.0547%	- / - / -
CAPG 4 ¾ 09/01/21	債券	非上市	開曼群島	美元	232,509	233,130	0.3286%	- / - / -
AGILE 4 ¼ 11/01/21	債券	非上市	開曼群島	美元	542,521	548,594	0.7733%	- / - / -
KWGPRO 4 ¾ 12/29/21	債券	非上市	開曼群島	美元	775,350	774,225	1.0914%	- / - / -
醫思健康 (股票編號：2138.HK)	股票	香港交易所	開曼群島	港元	51,810	148,113	0.2088%	不適用
<b>總計</b>					<b>1,916,291</b>	<b>2,018,094</b>	<b>2.8448%</b>	

註： (1) 資產總值比重乃按最近刊發之眼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。  
(2) 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。

## 企業管治

冠君產業信託致力就本信託所進行的一切活動及業務，以及與其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣相關的任何事宜達致全球最佳常規及準則。信託管理人現時所採納的企業管治架構著重對所有基金單位持有人的問責性、解決利益衝突事宜、申報過程的透明度、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。信託管理人已制定全面的循規程序及指引（「循規手冊」），當中載有實行此企業管治框架時所採用的主要程序、系統及措施。

於期內，信託管理人及冠君產業信託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、證券及期貨條例之有關條文及要求，以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）中適用於冠君產業信託之規則。

於期內，信託管理人及冠君產業信託亦已遵守循規手冊及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告所有適用守則條文。有關管治架構的概要及期內之企業管治報告書將載於中期報告內。

## 回購、出售或贖回基金單位

於 2021 年 5 月 20 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。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

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，亦已由信託管理人之披露委員會及審核委員會審閱，並經本信託的外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱委項目準則第 2410 號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。

## 刊發中期報告

期內之冠君產業信託中期報告將於 2021 年 9 月初寄發予基金單位持有人，並於披露易 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及冠君產業信託 ([www.ChampionReit.com](http://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；一位執行董事王家琦女士（行政總裁）及四位獨立非執行董事鄭維志先生、何述勤先生、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，2021年8月10日

# 簡明綜合財務報告

## 簡明綜合收益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	5	1,245,920	1,329,479
樓宇管理費收益		137,739	145,579
租金相關收益		13,661	12,782
<b>收入總額</b>		<b>1,397,320</b>	<b>1,487,840</b>
物業經營開支	6	(260,190)	(293,507)
<b>物業收益淨額</b>		<b>1,137,130</b>	<b>1,194,333</b>
其他收益	7	45,940	21,195
管理人費用	8	(137,213)	(143,320)
信託及其他支出		(16,020)	(17,261)
投資物業公平值減少		(1,809,000)	(9,172,565)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		-	(1,939)
融資成本	9	(229,873)	(231,993)
應佔合營公司業績		25,790	-
<b>除稅及基金單位持有人分派前虧損</b>	10	<b>(983,246)</b>	<b>(8,351,550)</b>
利得稅	11	(131,918)	(140,253)
<b>未計及基金單位持有人分派前期內虧損</b>		<b>(1,115,164)</b>	<b>(8,491,803)</b>
基金單位持有人分派	13	(710,821)	(723,665)
<b>計及基金單位持有人分派後期內虧損</b>		<b>(1,825,985)</b>	<b>(9,215,468)</b>
<b>每基金單位基本虧損</b>	14	<b>(0.19)港元</b>	<b>(1.44)港元</b>

簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內虧損	<b><u>(1,825,985)</u></b>	<b><u>(9,215,468)</u></b>
其他全面收益（支出）：		
不會重新分類至損益的項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值利益	102,173	-
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	(212)	-
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	6,122	(131,125)
公平值調整重新分類至損益	<u>36,509</u>	<u>9,730</u>
	<b><u>144,592</u></b>	<b><u>(121,395)</u></b>
本期間全面支出總額	<b><u><u>(1,681,393)</u></u></b>	<b><u><u>(9,336,863)</u></u></b>

簡明綜合財務狀況表  
於2021年6月30日

	附註	於 2021 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2020 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		65,509,000	67,318,000
應收票據		242,571	242,524
合營公司權益	15	323,194	-
按公平值列入其他全面收益之股權工具		180,123	77,950
衍生金融工具		2,496	-
<b>非流動資產總值</b>		<b>66,257,384</b>	<b>67,638,474</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	16	318,532	316,785
應收票據		1,621,341	1,902,200
可收回稅項		-	2,194
短期銀行存款		-	191,485
現金及現金等價物		561,284	1,642,094
<b>流動資產總值</b>		<b>2,501,157</b>	<b>4,054,758</b>
<b>資產總值</b>		<b>68,758,541</b>	<b>71,693,232</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	1,336,120	2,115,122
已收按金		749,397	741,215
衍生金融工具		-	23,704
稅項負債		85,697	46,650
應付分派		710,821	752,780
銀行借貸		1,987,106	3,441,549
中期票據		643,000	-
<b>流動負債總額</b>		<b>5,512,141</b>	<b>7,121,020</b>
<b>非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
衍生金融工具		77,486	99,583
銀行借貸		6,249,435	5,347,376
中期票據		6,977,371	7,608,548
遞延稅項負債		696,737	659,107
<b>非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>14,001,029</b>	<b>13,714,614</b>
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>19,513,170</b>	<b>20,835,634</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>49,245,371</b>	<b>50,857,598</b>
已發行基金單位數目(千個)	18	<b>5,921,452</b>	<b>5,906,143</b>
每基金單位資產淨值	19	<b>8.32 港元</b>	<b>8.61 港元</b>

## 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（經不時修訂）（「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聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 16 的適用披露規定、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」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 2021 年 6 月 30 日，本集團的流動負債淨額為 3,010,984,000 港元。管理人認為，考慮到本集團的內部財務資源和本集團目前可用的貸款融資，本集團於報告期末後的至少一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本簡明綜合財務報告以持續經營基準編製。

### 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。

除因應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂及應用與本集團相關之若干會計政策而導致之會計政策變動外，截至 2021 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 2020 年 12 月 31 日止年度之財務報告所採納及呈報相同。

#### *應用經修訂之香港財務報告準則*

於本中期期間，本集團於編製本簡明綜合財務報告時，首次採用由香港會計師公會頒佈於 2021 年 1 月 1 日起或以後年度期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	Covid-19 相關的租金優惠
香港財務報告準則第 9 號、	利率基準改革－第二階段
香港會計準則第 39 號、	
香港財務報告準則第 7 號、	
香港財務報告準則第 4 號及	
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	

於本期間應用經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現，及/或於簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

### 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。

4. 分類資料 (續)

截至 2021 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)
收入	<u>808,739</u>	<u>202,333</u>	<u>386,248</u>	<u>1,397,320</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>664,924</u>	<u>161,770</u>	<u>310,436</u>	<u>1,137,130</u>
其他收益				45,940
管理人費用				(137,213)
信託及其他支出				(16,020)
投資物業公平值減少				(1,809,000)
融資成本				(229,873)
應佔合營公司業績				25,790
除稅及基金單位持有人分派前虧損				<u>(983,246)</u>
利得稅				(131,918)
未計及基金單位持有人分派前期內虧損				<u>(1,115,164)</u>
基金單位持有人分派				(710,821)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				<u>(1,825,985)</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>(1,138,000)</u>	<u>(101,000)</u>	<u>(570,000)</u>	<u>(1,809,000)</u>

#### 4. 分類資料 (續)

##### 分類收入及業績 (續)

截至 2020 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)
收入	<u>847,548</u>	<u>220,421</u>	<u>419,871</u>	<u>1,487,840</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>687,444</u>	<u>177,210</u>	<u>329,679</u>	<u>1,194,333</u>
其他收益				21,195
管理人費用				(143,320)
信託及其他支出				(17,261)
投資物業公平值減少				(9,172,565)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動				(1,939)
融資成本				<u>(231,993)</u>
除稅及基金單位持有人分派前虧損				<u>(8,351,550)</u>
利得稅				<u>(140,253)</u>
未計及基金單位持有人分派前期內虧損				<u>(8,491,803)</u>
基金單位持有人分派				<u>(723,665)</u>
計及基金單位持有人分派後期內虧損				<u>(9,215,468)</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>(4,662,220)</u>	<u>(852,000)</u>	<u>(3,658,345)</u>	<u>(9,172,565)</u>

##### 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 2021 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 39,994,000,000 港元（2020 年 12 月 31 日：41,132,000,000 港元），8,954,000,000 港元（2020 年 12 月 31 日：9,055,000,000 港元）及 16,561,000,000 港元（2020 年 12 月 31 日：17,131,000,000 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 2021 年 6 月 30 日止六個月，一名（2020 年 6 月 30 日：一名）租戶的收入佔本集團總收入的 10% 以上。

<b>5. 租金收益</b>	<b>2021年</b> 港幣千元 (未經審核)	<b>2020年</b> 港幣千元 (未經審核)
樓宇租金收益	1,223,719	1,308,677
停車場收益	22,201	20,802
租金收益	<b>1,245,920</b>	<b>1,329,479</b>
<b>6. 物業經營開支</b>	<b>2021年</b> 港幣千元 (未經審核)	<b>2020年</b> 港幣千元 (未經審核)
信貸損失準備金	-	694
樓宇管理開支	151,635	156,745
停車場經營開支	5,278	5,329
政府地租及差餉	47,749	50,586
律師費及釐印費用	609	1,836
推廣開支	5,225	15,754
物業及租賃管理服務費用	37,793	38,999
物業雜項支出	2,012	1,747
租金佣金	7,278	21,317
維修及保養	2,611	500
	<b>260,190</b>	<b>293,507</b>
<b>7. 其他收益</b>	<b>2021年</b> 港幣千元 (未經審核)	<b>2020年</b> 港幣千元 (未經審核)
銀行利息收益	1,067	17,248
債券利息收益	44,486	3,947
股息收益	387	-
	<b>45,940</b>	<b>21,195</b>

## 8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2021 年及 2020 年 6 月 30 日止各六個月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 2021 年及 2020 年 6 月 30 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	2021 年 港幣千元 (未經審核)	2020 年 港幣千元 (未經審核)
<b>管理人費用：</b>		
以基金單位形式	68,606	71,660
以現金形式	68,607	71,660
	<u>137,213</u>	<u>143,320</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業（包括少數權益物業）所產生各截至 2021 年及 2020 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

	2021 年 港幣千元 (未經審核)	2020 年 港幣千元 (未經審核)
<b>融資成本指：</b>		
銀行借貸利息支出	98,975	128,303
中期票據利息支出	127,746	102,963
其他借貸成本	3,152	727
	<u>229,873</u>	<u>231,993</u>

## 10. 除稅及基金單位持有人分派前虧損

	2021 年 港幣千元 (未經審核)	2020 年 港幣千元 (未經審核)
<b>除稅及基金單位持有人分派前虧損已扣除：</b>		
核數師酬金	1,269	1,226
受託人酬金	5,810	6,686
主要估值師費用	120	72
其他專業費用及收費	7,815	7,425
路演及公共關係費用	542	488
銀行收費	306	164
匯兌差額	(91)	1,146
	<u></u>	<u></u>

## 11. 利得稅

	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
<b>香港利得稅：</b>		
現時稅項		
— 本年度	94,288	102,976
遞延稅項		
— 本年度	37,630	37,277
	<u>131,918</u>	<u>140,253</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：

	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內虧損	(1,115,164)	(8,491,803)
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	68,606	71,660
投資物業公平值減少	1,809,000	9,172,565
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	-	1,939
應佔合營公司業績	(25,790)	-
非現金融資成本	15,519	12,434
遞延稅項	37,630	37,277
可供分派收入總額	<u>789,801</u>	<u>804,072</u>

### 13. 分派表

	2021年 港幣千元 (未經審核)	2020年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額（附註 12）	789,801	804,072
佔可供分派收入總額的百分比（附註（i））	90%	90%
待付分派總額	<u>710,821</u>	<u>723,665</u>
每基金單位分派予基金單位持有人（附註（ii））	<u>0.1200 港元</u>	<u>0.1225 港元</u>

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可供分派收入總額的 90%（截至 2020 年 6 月 30 日止六個月：90%）作為截至 2021 年 6 月 30 日止六個月（「中期分派期」）之分派款項。
- (ii) 截至2021年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1200港元，乃按期內待付中期分派710,821,000港元及5,921,451,723個已於2021年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2021年9月17日（即期內記錄日期）或之前發行基金單位時再作調整。中期分派將於2021年10月5日付予基金單位持有人。

截至2020年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1225港元，乃按期內已付中期分派723,665,000港元及5,906,142,701個已於2020年9月25日（即期內記錄日期）發行基金單位計算。此分派已於2020年10月9日付予基金單位持有人。

### 14. 每基金單位基本虧損

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月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 1,115,164,000 港元（2020 年：8,491,803,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 5,923,972,867 個（2020 年：5,892,170,575 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2021 年及 2020 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 2021 年及 2020 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 2021 年 6 月 30 日，本集團於合營公司之權益為 323,194,000 港元，該金額於本簡明綜合財務報表使用權益法入賬。

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 rl 的 100% 全部股本。HPREF Athene Investment S.à rl 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% 的股權。

合營公司的重要信息如下：

	於 2021 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2020 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
本集團應佔物業收益淨額	6,310	-
本集團應佔按公平值計之投資物業	712,766	-

## 16. 貿易及其他應收款項

	於 2021 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2020 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	53,396	60,405
減：信貸損失準備	(307)	(1,001)
	53,089	59,404
遞延應收租金款項	158,920	165,605
按金、預付款項及其他應收款項	106,523	91,776
	<b>318,532</b>	<b>316,785</b>

## 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 2021 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2020 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	6,616	30,777
3 – 6 個月	11,333	16,670
6 個月以上	<u>35,140</u>	<u>11,957</u>
	<u>53,089</u>	<u>59,404</u>

## 17. 貿易及其他應付款項

	於 2021 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2020 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	67,021	68,262
租金預收款項	40,804	33,420
其他應付款項及應付費用 (附註)	264,820	1,049,965
應付印花稅	<u>963,475</u>	<u>963,475</u>
	<u>1,336,120</u>	<u>2,115,122</u>

附註: 於 2021 年 6 月 30 日, 應付管理人費用 137,213,000 港元已計入其他應付款項及應付費用。於 2020 年 12 月 31 日, 應付管理人費用 138,332,000 港元及有關於 2020 年 12 月購入的應收票據的應付代價 775,350,000 港元已計入其他應付款項及應付費用。

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 2021 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2020 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>67,021</u>	<u>68,262</u>

## 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 2020 年 1 月 1 日(經審核)	5,872,789,311	24,564,410
透過發行新基金單位支付管理人費用	<u>33,353,390</u>	<u>144,741</u>
於 2020 年 12 月 31 日(經審核)	5,906,142,701	24,709,151
透過發行新基金單位支付管理人費用	<u>15,309,022</u>	<u>69,166</u>
於 2021 年 6 月 30 日(未經審核)	<u><u>5,921,451,723</u></u>	<u><u>24,778,317</u></u>

於 2020 年 3 月 5 日，15,309,022 個基金單位已按每個基金單位 4.518 港元發行予管理人，作為支付 2020 年 7 月 1 日至 2020 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 2021 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 49,245,371,000 港元（2020 年 12 月 31 日：50,857,598,000 港元）除以於 2021 年 6 月 30 日已發行的 5,921,451,723 個（2020 年 12 月 31 日：5,906,142,701 個）基金單位計算。

## 20. 流動負債淨額

於 2021 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 3,010,984,000 港元（2020 年 12 月 31 日：3,066,262,000 港元）。

## 21. 資產總額減流動負債

於 2021 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債為 63,246,400,000 港元（2020 年 12 月 31 日：64,572,212,000 港元）。

## 22. 資本承擔

	<u>於 2021 年</u> <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>於 2020 年</u> <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	<u><u>45,083</u></u>	<u><u>45,083</u></u>