

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

2022 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 2022 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 2022 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2021 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	1,196	1,260	- 5.0%
物業經營淨開支 ¹	(152)	(122)	+ 24.1%
物業收益淨額	1,044	1,137	- 8.2%
可分派收入	704	790	- 10.9%
分派總額	634	711	- 10.9%
每基金單位分派（港元）	0.1064	0.1197	- 11.1%

	於 2022 年 6 月 30 日	於 2021 年 12 月 31 日	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	64,761	65,296	- 0.8%
每基金單位資產淨值（港元）	8.15	8.25	- 1.2%
資產負債比率	22.3%	22.9%	- 0.6 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

2022 年初，傳染性極高的 Omicron 變種病毒株在香港大規模傳播，本信託旗下租戶的業務亦在今年上半年承受重大壓力。第五波疫情蔓延期間，早已低迷的寫字樓和零售租賃活動因政府自一月初起持續收緊限制社交距離的措施而進一步放緩。自第二季中段放寬限制社交距離的措施以來，租戶的銷售額和人流均出現復蘇跡象，但本信託的期內收入仍無可避免受到影響。期內可分派收入下跌 10.9%至 7.04 億港元（2021 年：7.90 億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則減少 11.1%至 0.1064 港元（2021 年：0.1197 港元）。

本地第五波疫情嚴峻，令本信託旗下物業的市場租金下降。寫字樓和零售物業的續租租金均見下跌。香港持續推行入境防控措施及家居隔離規定，令租賃活動的難度大增。本信託的租金收益總額下跌 5.0%至 11.96 億港元（2021 年：12.60 億港元）。物業經營淨開支增至 1.52 億港元（2021 年：1.22 億港元），主要因為朗豪坊商場 Langham Beauty 的營運開支令信託的物業經營淨開支比率上升至 12.7%（2021 年：9.7%）。物業收益淨額則下跌 8.2%至 10.44 億港元（2021 年：11.37 億港元）。而本信託持有 27%股權的倫敦 66 Shoe Lane 為本信託帶來的應佔合營公司業績為 3,800 萬港元（2021 年：2,600 萬港元），應佔物業收益淨額則為 1,200 萬港元（2021 年：600 萬港元）。根據房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」），該物業屬於非合資格少數權益物業。

上半年的平均未償還債務減少，令本信託得以削減利息支出。現金融資成本下跌 14.5%至 1.83 億港元（2021 年：2.14 億港元）。於 2022 年 6 月 30 日，本信託的固定利率債務比例為 67.6%（2021 年 12 月 31 日：64.6%）。期內，本信託以內部資源償還 6.43 億港元中期票據。其他收入跌至 1,000 萬港元（2021 年：4,600 萬港元），主要因為部分債券投資到期。

於 2022 年 6 月 30 日，本信託旗下物業的估值為 648 億港元，較 2021 年 12 月 31 日的 653 億港元輕微下跌，主要因為租值估算下跌。每基金單位資產淨值由 2021 年 12 月 31 日的 8.25 港元跌至 8.15 港元。資產負債比率由 2021 年 12 月 31 日的 22.9%溫和下跌至 2022 年 6 月 30 日的 22.3%。

經營回顧

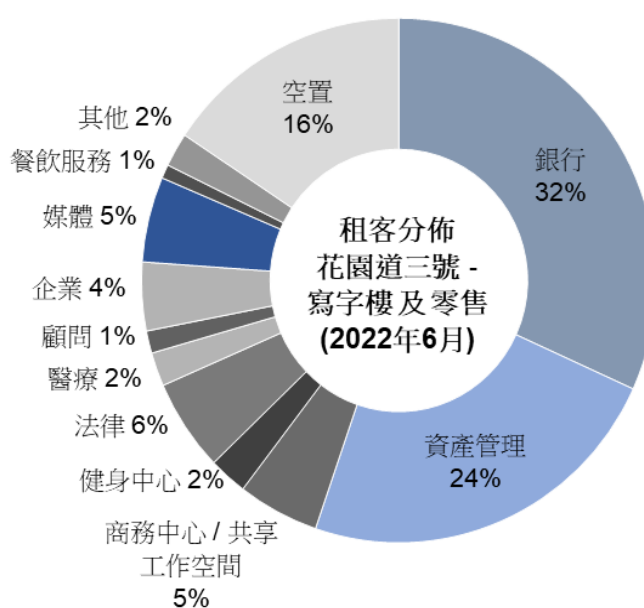
花園道三號

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	689,148	734,568	- 6.2%
物業經營淨開支	68,816	69,644	- 1.2%
物業收益淨額	620,332	664,924	- 6.7%

面對傳染力更強的 Omicron 變種病毒，花園道三號的租戶安排員工在家工作更為普遍。租賃氣氛淡靜，實地視察物業的潛在租戶更是寥寥可數。雖然租戶已在疫情緩和後陸續返回辦公室，但由於經濟前景晦暗不明，大多採取觀望態度。

受租戶遷出及縮減規模影響，花園道三號的出租率於 2022 年 6 月 30 日跌至 83.8%（2021 年 12 月 31 日：89.0%）。金融業的租賃需求於期內市場的動盪中轉弱。市場上的現有供應及即將推出的新供應充裕，令續租租金繼續下跌。該物業的現收租金跌至每平方呎 103.4 港元（按可出租面積計算）（2021 年 12 月 31 日：每平方呎 108.3 港元）。平均出租率和現收租金雙雙下跌，令該物業的租金收益總額降至 6.89 億港元（2021 年：7.35 億港元）。

物業經營淨開支微跌 1.2% 至 6,900 萬港元（2021 年：7,000 萬港元）。政府地租及差餉隨應課稅值下跌而減少，加上維修及保養開支下跌，抵銷了租金佣金的升幅。期內物業收益淨額下跌 6.7% 至 6.20 億港元（2021 年：6.65 億港元）。



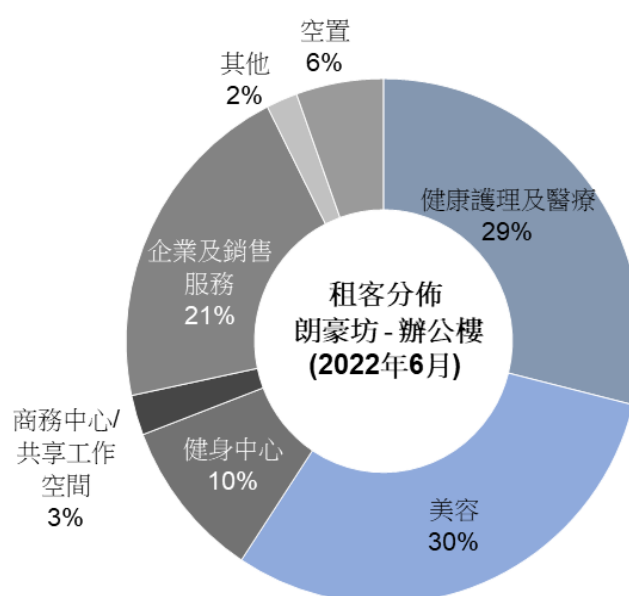
朗豪坊辦公樓

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	180,998	178,157	+ 1.6%
物業經營淨開支	16,654	16,387	+ 1.6%
物業收益淨額	164,344	161,770	+ 1.6%

以樓面面積計，雖然有超過一半租戶因收緊限制社交距離的措施而自一月初起暫停營業，但朗豪坊辦公樓的租金收益較本信託旗下其他物業更顯韌力。2022 年上半年的平均出租率較去年上升，抵銷了續租租金下跌的影響，令該物業的租金收益增加 1.6% 至 1.81 億港元（2021 年：1.78 億港元）。2022 年 6 月 30 日的出租率為 94.5%，相比 2021 年 6 月 30 日的 91.0%，但低於 2021 年 12 月 31 日的 96.3%。

健身中心和美容院被強制停業打擊了生活時尚行業的復蘇勢頭。在 Omicron 變種病毒肆虐之下，潛在租戶物業視察活動幾乎完全停止。美容業租戶亦因經濟環境不明朗而擱置擴張和開設新店的計劃。根據 2022 年 5 月 1 日生效的《商業租戶短期保護措施（2019 冠狀病毒病疫情）條例》，指定類別的租戶可以延期繳交租金。雖然朗豪坊辦公樓的租金收繳率曾在一段短時間內出現令人擔心的跡象，但隨着表列處所於 4 月恢復營業，租金收繳情況已漸見改善。我們亦成功與大部分租戶達成新的租金繳付安排。美容和醫療行業洽租及視察物業的查詢亦逐步增加。

市況停滯不前令市場租金呈下降趨勢。於 2022 年 6 月 30 日，該物業的現收租金為每平方呎 46.3 港元（按建築面積計算），較 2021 年 12 月 31 日的每平方呎 47.1 港元為低。物業經營淨開支則微升至 1,700 萬港元（2021 年：1,600 萬港元），主要因為撥出 200 萬港元信貸損失準備金。期內物業收益淨額上升 1.6% 至 1.64 億港元（2021 年：1.62 億港元）。

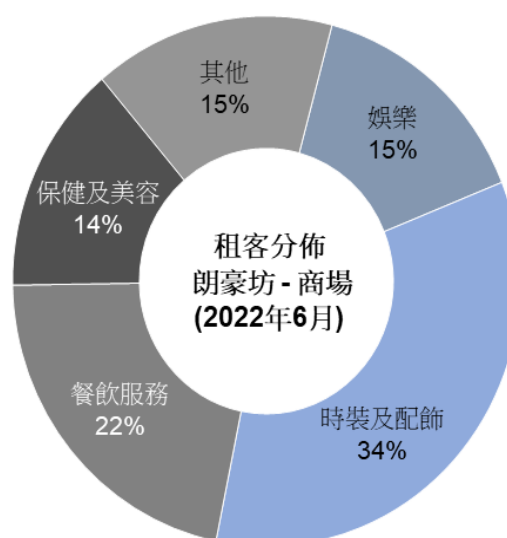


朗豪坊商場

	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2021 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	326,211	346,856	- 6.0%
物業經營淨開支	66,499	36,420	+ 82.6%
物業收益淨額	259,712	310,436	- 16.3%

第五波新冠疫情令香港零售市道的復蘇步伐陷於停滯。下午六時後禁止堂食及戲院停業重挫朗豪坊商場的人流。多名租戶的員工在 3 月因染疫而在家隔離，令零售商戶的營運能力大受影響。部分飲食業租戶為減低成本而暫停營業。雖然商場人流自 3 月跌至谷底後已見回升，上半年整體人流仍較去年跌 18.8%。

政府放寬限制社交距離的措施及推出新一輪消費券計劃後，零售銷售於 4 月全面反彈。商場借消費券計劃推出的「朗豪坊 #幫你埋單」的 100% 消費回贈優惠和「Langham Beauty Fest」等促銷活動反應熱烈。但是，首季銷售表現不濟令租戶今年首六個月的整體銷售下跌，由於商場缺乏旅客消費，下跌幅度較本地整體零售銷售所錄得的 2.6% 跌幅為大。



儘管零售業經營環境仍然困難，商場於 2022 年 6 月 30 日維持悉數租出的狀態。但租戶在計劃續租或開新店時，大多繼續以控制成本為優先考慮。於 2022 年 6 月 30 日，該物業的平均現收租金跌至每平方呎 154.5 港元（按可出租面積計算）（2021 年 12 月 31 日：每平方呎 165.9 港元）。期內租金收益總額下跌 6.0% 至 3.26 億港元（2021 年：3.47 億港元）。續租租金下跌加上 Langham Beauty 繳交名義基本租金，令該物業的基本租金收入減少 17.4% 至 2.53 億港元（2021 年：3.06 億港元）。但這個租金結構亦使期內分成租金增長至 5,100 萬港元（2021 年：1,500 萬港元）。於 2022 年 6 月 30 日，只繳交分成租金的租戶佔 9.9%。由於今年整體租金水平較 2020 年疫情初起時相宜，租售比率較為合理。因此，租金寬減及資助相對商場的整體租金收入影響不大。

期內物業經營淨開支增至 6,600 萬港元（2021 年：3,600 萬港元），主要源於 **Langham Beauty** 的經營開支。用作刺激商場銷售和人流的淨推廣開支增加 200 萬港元。物業收益淨額則下跌 16.3%至 2.60 億港元（2021 年：3.10 億港元）。

展望

預料今年下半年的零售市道可受惠於限制社交距離的措施逐步放寬，以及新一輪消費券計劃實施。但是，地緣局勢緊張，加上全球物價飆升，以及出入境管制和隔離規定仍未解除，整體經濟復蘇之路仍未明朗。

不少人擔心香港持續實施嚴格的防疫措施可能損害其國際金融中心地位。跨國企業或因此重新考慮是否仍將總部設於香港。雖然政府在 8 月初宣布縮短酒店強制隔離時間屬於正面消息，但中環的現有寫字樓供應，以及即將推出的新供應勢必繼續對花園道三號的出租率和市場租金構成壓力。我們會繼續以靈活的租賃策略應對瞬息萬變的市場，以及越趨普及的靈活混合式辦公空間。

放寬限制社交距離的措施後，美容和保健行業對朗豪坊辦公樓的需求已見改善，但一些以成本控制為先，物業位置並非為重要考慮因素的傳統寫字樓租戶可能會選擇租金較低的寫字樓。朗豪坊辦公樓的出租率和市場租金亦面對壓力，但整體租金收益前景可能較花園道三號為佳。

朗豪坊商場已配合最近一期消費券計劃推出新一輪宣傳推廣活動。為刺激本地消費和人流，還有更多市場推廣和宣傳活動在籌備之中。在遊客近乎絕跡的情況下，租戶的銷售額仍低於疫前水平。年初爆發 **Omicron** 變種病毒疫情後，大部分零售商戶在開店和續租方面採取更保守的策略。**Langham Beauty** 的全年營運效應預料令分成租金佔比進一步上升。但是，商場的租金收益總額仍處於下降軌道上。

總括而言，高通脹、利率上升加上環球經濟籠罩在一片衰退陰霾中，本信託的業務表現仍面對很大挑戰。儘管零售市道有所改善，2022 年的租金收益和每基金單位分派均面對下跌風險。本信託會繼續審慎物色在經濟放緩及局勢動盪下出現的收購機會。面對這個前所未見的時代，我們會繼續與租戶和持份者緊密聯繫和並肩合作。

物業估值

根據戴德梁行有限公司於 2022 年 7 月 29 日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2022 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
2022 年 6 月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	38,050	8,936	46,986
商場	597	15,705	16,302
停車場	592	350	942
其他	402	129	531
總計	39,641	25,120	64,761

於 2022 年 6 月 30 日，本信託旗下物業組合的估值為 648 億港元，較 2021 年 12 月 31 日的 653 億港元微降 0.8%，主要因為所有物業的續租租金下跌。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%。

可持續發展

進入後疫情時代，正當新常態逐步成形之際，2022 年上半年卻迎來多項衝擊，再次突顯提升韌性的必要性。面對重重挑戰，我們迅速採取連串行動維護本信託及持份者的健康與福祉。我們亦為重要的合作夥伴，包括租戶、顧客以至社區及時伸出援手。為實現 2030 年環境、社會及管治目標，我們致力把可持續發展理念融入本信託的營運方針，欣然報告各項目標至今已逐步取得進展。

為提升氣候抗禦力，我們制定了多項減緩策略，以應對氣候變化的潛在影響。今年上半年，我們繼續通過優化既有設施及廣泛採用可持續資源和科技，提升旗下物業設施的能源效益。我們亦擴大了物聯網技術的應用，藉此加強旗下物業抵禦氣候變化帶來的實體風險。

我們致力與員工創造共享價值。本著同一理念，我們為所有員工提供全面培訓，以提升他們在環境、社會及管治和氣候抗禦力方面的意識和能力。

本信託透過「Champion Our Wellness」活動，以多方合作方式滿足持份者的需要。我們致力推廣社區共融，故特意為居於天水圍、育有特殊教育需要子女的母親「冠軍媽媽」送上抗疫物資包。我們亦透過租戶和非政府機構合作，攜手關顧員工及供應鏈合作夥伴的身心健康，例如與香港公平貿易聯盟合辦巧克力工作坊以慶祝母親節及為同事和租戶舉辦放鬆身心的頌鉢療癒工作坊等。此外，我們於近期復辦 Musica del Cuore「樂·心」音樂會，讓參加者借音樂之力療癒及煥發身心。

展望未來，我們會繼續懷着積極的態度，以敏捷靈活的策略應對轉變。一方面，我們會致力完善現行政策及框架；另一方面，我們會與持份者攜手鞏固我們對可持續發展的堅定承諾，並發揮他們的影響力，擴大可持續發展的成效。

財務回顧

分派

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月，冠君產業信託的分派款額為 6.34 億港元（2021 年：7.11 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 7.04 億港元（2021 年：7.90 億港元）之 90% 計算。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月之每基金單位分派（「中期分派」）為 0.1064 港元。按 2022 年 6 月 30 日的基金單位收市價 3.49 港元計算，相當於年度分派率 6.1%。惟此分派可被於 2022 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 2022 年 9 月 20 日（星期二）至 2022 年 9 月 23 日（星期五）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至 2022 年 6 月 30 日止六個月之分派將於 2022 年 10 月 7 日（星期五）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 2022 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 2022 年 9 月 19 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⁽¹⁾

於 2022 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⁾	2,900	4,769	7,669
中期票據 ⁽⁴⁾	7,045	-	7,045
總額	9,945	4,769	14,714
%	67.6%	32.4%	100%

(1) 所有金額均為面值

(2) 除下文 (3) 及 (4) 外，所有債務融資均以港元計值

(3) (i) 本信託簽訂名義金額為 29 億港元的利率掉期合約以管理利率風險；

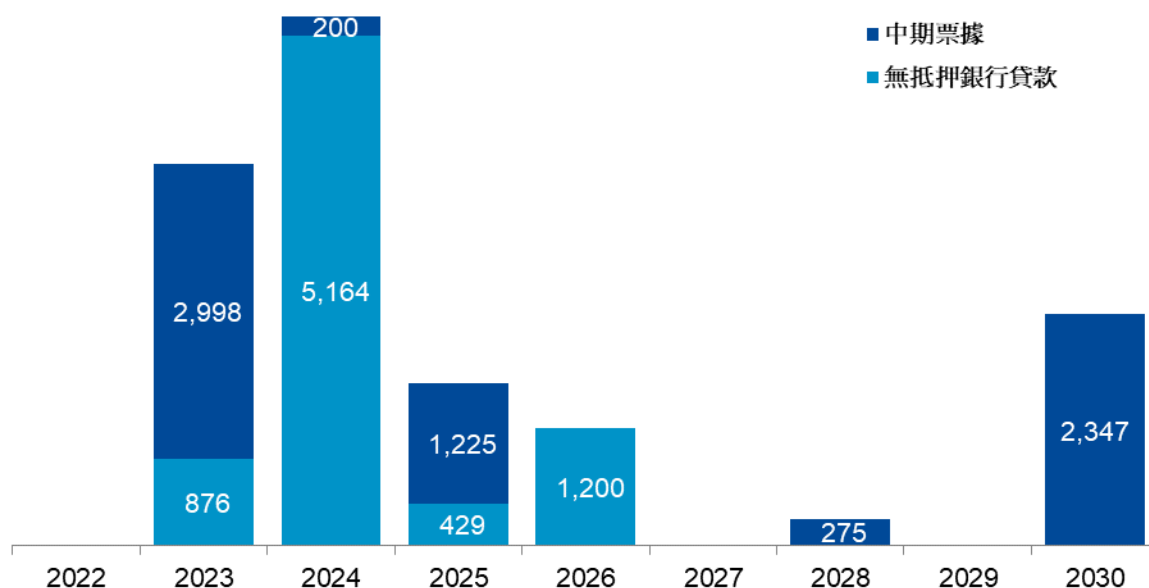
(ii) 等值為 2.76 億港元最初以英鎊計值

(4) (i) 本信託簽訂名義金額為 4.764 億美元的貨幣掉期合約，平均匯率為 7.7605 港元兌換 1.00 美元，以減輕匯率和美元利率波動的風險；

(ii) 53.45 億港元的等值（扣除貨幣掉期後）為美元票據

隨著 2022 年 3 月利用內部財務資源贖回中期票據，信託的未償還債務總額由 2021 年 12 月 31 日的 154 億港元減少至 2022 年 6 月 30 日的 147 億港元。固定利率債務佔信託借貸約 67.6%，其餘 32.4% 為浮動利率債務。平均實際利率 - 計入利率掉期和貨幣掉期後，在 2022 年上半年略微下降至 2.4%，去年同期為 2.5%。於 2022 年 6 月 30 日，信託未償債務的平均期限為 2.9 年（2021 年 12 月 31 日：3.3 年）。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾
 於 2022 年 6 月 30 日
 (港幣百萬元)



於 2022 年 6 月 30 日，本信託投資物業的總估值為 648 億港元，較截至 2021 年 12 月 31 日的 653 億港元減少 0.8%。於 2022 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 22.3%（2021 年 12 月 31 日：22.9%）。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 27.3%（2021 年 12 月 31 日：27.9%）。

加強流動性狀況

於 2022 年 6 月 30 日，本信託擁有 37.31 億港元之未使用的承諾債務融資。連同現金和存款之 4.98 億港元與貨幣掛鈎存款的賬面總額為 2.67 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。

每基金單位資產淨值

於 2022 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 8.15 港元（2021 年 12 月 31 日：8.25 港元）。較 2022 年 6 月 30 日基金單位收市價 3.49 港元溢價 133.5%。

資本承擔

於 2022 年 6 月 30 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 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 2022 年 3 月 8 日，冠君產業信託以每基金單位 3.582 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 17,976,943 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2021 年下半年管理人費用的 50% 約 6,400 萬港元。

除上文所述，於期內，本信託並無發行新基金單位。於 2022 年 6 月 30 日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為 5,955,056,541。

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

截至 2022 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 2022 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 ¼ 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	9,797	9,428	0.0140%	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	57,050	0.0804%	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	49,519	0.0737%	BBB / Baa2 / -
CAPG 6.35 02/08/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	38,747	5,906	0.0088%	- / - / -
MOLAND 11 ½ 11/13/22	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	3,809	1,218	0.0018%	- / - / -
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	17,891	0.0266%	BB- / - / BB
SHUION 5 ¼ 11/12/23	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	27,630	27,493	0.0409%	- / - / -
HKE 2 ¾ 05/03/26	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	7,758	7,676	0.0114%	A- / - / -
CKHH 1.5 26 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	14,656	0.0218%	A / A2 / A-
SWIPRO 3.625 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	23,598	0.0351%	- / A2 / A
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	82,776	0.1231%	不適用
友邦保險 (股票編號：1299.HK)	股票	香港交易所	香港	港元	11,413	11,455	0.0170%	不適用
建設銀行 (股票編號：939.HK)	股票	香港交易所	中華人民共和國	港元	11,468	10,271	0.0153%	不適用
工商銀行 (股票編號：1398.HK)	股票	香港交易所	中華人民共和國	港元	11,831	10,790	0.0160%	不適用
香港交易所 (股票編號：388.HK)	股票	香港交易所	香港	港元	11,390	11,129	0.0166%	不適用
匯豐控股 (股票編號：5.HK)	股票	香港交易所	英格蘭	港元	19,928	19,859	0.0295%	不適用
總計					396,375	357,716	0.5320%	

註： (1) 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。
(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 2022 年 5 月 19 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 2022 年 9 月中旬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。

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；兩位執行董事侯迅女士（行政總裁）及鄭志光先生；以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，2022年8月19日

簡明綜合財務報告

簡明綜合收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	5	1,183,543	1,245,920
樓宇管理費收益		134,409	137,739
租金相關收益		12,814	13,661
收入總額		1,330,766	1,397,320
物業經營開支	6	(286,378)	(260,190)
物業收益淨額		1,044,388	1,137,130
其他收益	7	10,472	45,940
管理人費用	8	(126,721)	(137,213)
信託及其他支出		(17,251)	(16,020)
投資物業公平值減少		(535,000)	(1,809,000)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		(15,967)	-
應收票據的信貸損失準備金		(18,441)	-
融資成本	9	(198,058)	(229,873)
應佔合營公司業績		38,326	25,790
除稅及基金單位持有人分派前收益（虧損）	10	181,748	(983,246)
利得稅	11	(125,701)	(131,918)
未計及基金單位持有人分派前期內收益（虧損）		56,047	(1,115,164)
基金單位持有人分派	13	(633,561)	(710,821)
計及基金單位持有人分派後期內虧損		(577,514)	(1,825,985)
每基金單位基本收益（虧損）	14	0.01 港元	(0.19)港元

簡明綜合全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021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	(577,514)	(1,825,985)
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（虧損）利益	(37,595)	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	(3,140)	(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	117,648	6,122
公平值調整重新分類至損益	(8,236)	36,509
	68,677	144,592
本期間全面支出總額	(508,837)	(1,681,393)

簡明綜合財務狀況表
於2022年6月30日

	附註	於 2022 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2021 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		64,761,000	65,296,000
應收票據		156,573	164,483
合營公司權益	15	318,722	312,753
按公平值列入其他全面收益之股權工具		165,249	136,814
衍生金融工具		91,794	15,732
非流動資產總值		65,493,338	65,925,782
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	375,540	285,869
應收票據		58,952	9,411
可收回稅項		741	23,217
按公平值列入損益之財務資產		266,615	-
衍生金融工具		25,161	-
原到期日超過三個月之定期存款		39,238	-
銀行結存及現金		458,989	1,628,725
流動資產總值		1,225,236	1,947,222
資產總值		66,718,574	67,873,004
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	1,392,218	1,505,049
已收按金		692,930	728,155
稅項負債		81,014	16,429
應付分派		633,561	642,161
銀行借貸		1,357,426	1,383,286
中期票據		3,029,794	643,000
流動負債總額		7,186,943	4,918,080
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		-	32,584
銀行借貸		6,262,205	6,255,820
中期票據		4,015,269	7,006,560
遞延稅項負債		735,981	697,341
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		11,013,455	13,992,305
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,200,398	18,910,385
基金單位持有人應佔資產淨值		48,518,176	48,962,619
已發行基金單位數目（千個）	18	5,955,057	5,937,080
每基金單位資產淨值	19	8.15 港元	8.25 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 2021 年 4 月 21 日的首次修訂及重申契約以及補充契約（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 2022 年 6 月 30 日，本集團的流動負債淨額為 5,961,707,000 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未提取貸款，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 2022 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 2021 年 12 月 31 日止年度之財務報告所採納及呈報相同。

3. 主要會計政策（續）

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 2022 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 3 號（修訂本）	概念框架之提述
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	2021 年 6 月 30 日後的 COVID-19 相關的租金優惠
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第 37 號（修訂本）	虧損性合約－履約合約之成本
香港財務報告準則（修訂本）	對 2018 年至 2020 年週期之香港財務報告準則的年度改進

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。

本集團新採用的會計政策

此外，本集團已應用以下與本集團本中期期間適用之會計政策。

按公平值列入損益之財務資產

不符合以攤銷成本或按公平值列入其他全面收益或指定為按公平值列入其他全面收益標準計量的財務資產均按公平值列入損益計量。

按公平值列入損益之財務資產按各報告期末的公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。除財務資產賺取的任何股息或利息外，於損益確認的收益或虧損淨額計入「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」項目內。

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 2022 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>762,543</u>	<u>206,019</u>	<u>362,204</u>	<u>1,330,766</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>620,332</u>	<u>164,344</u>	<u>259,712</u>	<u>1,044,388</u>
其他收益				10,472
管理人費用				(126,721)
信託及其他支出				(17,251)
投資物業公平值減少				(535,000)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動				(15,967)
應收票據的信貸損失準備金				(18,441)
融資成本				(198,058)
應佔合營公司業績				38,326
除稅及基金單位持有人分派前收益				<u>181,748</u>
利得稅				(125,701)
未計及基金單位持有人分派前期內收益				<u>56,047</u>
基金單位持有人分派				(633,561)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				<u>(577,514)</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>(227,000)</u>	<u>(11,000)</u>	<u>(297,000)</u>	<u>(535,000)</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (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>

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 2022 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 39,641,000,000 港元（2021 年 12 月 31 日：39,868,000,000 港元），8,936,000,000 港元（2021 年 12 月 31 日：8,947,000,000 港元）及 16,184,000,000 港元（2021 年 12 月 31 日：16,481,000,000 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 2022 年 6 月 30 日止六個月，一名（2021 年 6 月 30 日：一名）租戶的收入佔本集團總收入的 10% 以上。

5. 租金收益	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
樓宇租金收益	1,164,072	1,223,719
停車場收益	19,471	22,201
租金收益	1,183,543	1,245,920
6. 物業經營開支	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
應收款項的信貸損失準備金	5,514	-
樓宇管理開支	163,843	151,635
停車場經營開支	5,341	5,278
政府地租及差餉	46,155	47,749
律師費及釐印費用	1,744	609
推廣開支	7,874	5,225
物業及租賃管理服務費用	36,305	37,793
物業雜項支出	6,116	2,012
租金佣金	11,828	7,278
維修及保養	1,658	2,611
	286,378	260,190
7. 其他收益	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
銀行利息收益	3,431	1,067
債券利息收益	5,632	44,486
股息收益	1,409	387
	10,472	45,940

8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2022 年及 2021 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 2022 年及 2021 年 6 月 30 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	<u>2022 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2021 年</u> 港幣千元 (未經審核)
管理人費用：		
以基金單位形式	63,360	68,606
以現金形式	63,361	68,607
	<u>126,721</u>	<u>137,213</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業（包括由合營公司所持有之物業）所產生各截至 2022 年及 2021 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

	<u>2022 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2021 年</u> 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	69,187	98,975
中期票據利息支出	125,028	127,746
其他借貸成本	3,843	3,152
	<u>198,058</u>	<u>229,873</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前收益（虧損）

	<u>2022 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2021 年</u> 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前收益（虧損）已扣除（計入）：		
核數師酬金	1,346	1,269
受託人酬金	4,225	5,810
主要估值師費用	125	120
其他專業費用及收費	2,957	7,815
路演及公共關係費用	343	542
銀行收費	747	306
匯兌差額	8,104	(91)
應佔合營公司稅項（已包含在應佔合營公司業績內）	(831)	-
	<u></u>	<u></u>

11. 利得稅

	<u>2022年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2021年</u> 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
— 本期內	87,061	94,288
遞延稅項		
— 本期內	38,640	37,630
	<u>125,701</u>	<u>131,918</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收益（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：

	<u>2022年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2021年</u> 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內收益（虧損）	56,047	(1,115,164)
調整：		
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	15,967	-
應收票據的信貸損失準備金	18,441	-
管理人費用（以基金單位支付）	63,360	68,606
投資物業公平值減少	535,000	1,809,000
應佔合營公司業績	(38,326)	(25,790)
非現金融資成本	14,828	15,519
遞延稅項	38,640	37,630
可供分派收入總額	<u>703,957</u>	<u>789,801</u>

13. 分派表

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額（附註 12）	703,957	789,801
佔可供分派收入總額的百分比（附註（i））	90%	90%
待付分派總額	633,561	710,821
每基金單位分派予基金單位持有人（附註（ii））	0.1064 港元	0.1197 港元

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 2021 年 6 月 30 日止六個月：90%）作為截至 2022 年 6 月 30 日止六個月（「中期分派期」）之分派款項。
- (ii) 截至 2022 年 6 月 30 日止六個月每基金單位中期分派 0.1064 港元，乃按期內待付中期分派 633,561,000 港元及 5,955,056,541 個已於 2022 年 6 月 30 日發行基金單位計算。有關中期分派在 2022 年 9 月 23 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 2022 年 10 月 7 日付予基金單位持有人。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月每基金單位中期分派 0.1197 港元，乃按期內已付中期分派 710,821,000 港元及 5,937,079,598 個已於 2021 年 9 月 17 日（即期內記錄日期）發行基金單位計算。此分派已於 2021 年 10 月 5 日付予基金單位持有人。

14. 每基金單位基本收益（虧損）

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月每基金單位基本收益（虧損）乃根據未計及基金單位持有人分派前期內收益 56,047,000 港元（2021 年：未計及基金單位持有人分派前期內虧損 1,115,164,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 5,957,578,866 個（2021 年：5,923,972,867 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2022 年及 2021 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 2022 年及 2021 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 2022 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2021 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本	211,364	233,733
應佔收購後業績及其他全面收益	55,770	21,973
	<u>267,134</u>	<u>255,706</u>
應收合營公司款項	51,588	57,047
	<u>318,722</u>	<u>312,753</u>

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% 的股權。

合營公司的重要信息如下：

	截至 6 月 30 日止六個月 2022 年 港幣千元 (未經審核)	2021 年 港幣千元 (未經審核)
本集團應佔物業收益淨額	<u>11,623</u>	<u>6,310</u>
	於 2022 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2021 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	<u>627,178</u>	<u>693,552</u>

16. 貿易及其他應收款項

	於 2022 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2021 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	147,764	59,734
減: 信貸損失準備金	(6,407)	(2,987)
	<u>141,357</u>	<u>56,747</u>
遞延應收租金款項	<u>123,654</u>	<u>142,369</u>
按金、預付款項及其他應收款項	112,319	88,532
減: 信貸損失準備金	(1,790)	(1,779)
	<u>110,529</u>	<u>86,753</u>
	<u>375,540</u>	<u>285,869</u>

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 2022 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2021 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	85,817	17,754
3 – 6 個月	27,468	2,308
6 個月以上	28,072	36,685
	<u>141,357</u>	<u>56,747</u>

17. 貿易及其他應付款項

	於 2022 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2021 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	99,300	187,771
租金預收款項	29,941	49,014
其他應付款項及應付費用	299,502	304,789
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,392,218</u>	<u>1,505,049</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：

	於 2022 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2021 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>99,300</u>	<u>187,771</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 2021 年 1 月 1 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	30,936,897	137,773
於 2021 年 12 月 31 日(經審核)	5,937,079,598	24,846,924
透過發行新基金單位支付管理人費用	17,976,943	64,394
於 2022 年 6 月 30 日(未經審核)	<u>5,955,056,541</u>	<u>24,911,318</u>

於 2022 年 3 月 8 日，17,976,943 個基金單位已按每個基金單位 3.582 港元發行予管理人，作為支付 2021 年 7 月 1 日至 2021 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 2022 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 48,518,176,000 港元（2021 年 12 月 31 日：48,962,619,000 港元）除以於 2022 年 6 月 30 日已發行的 5,955,056,541 個（2021 年 12 月 31 日：5,937,079,598 個）基金單位計算。

20. 流動負債淨額

於 2022 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 5,961,707,000 港元（2021 年 12 月 31 日：2,970,858,000 港元）。

21. 資產總額減流動負債

於 2022 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債為 59,531,631,000 港元（2021 年 12 月 31 日：62,954,924,000 港元）。

22. 資本承擔

	於 2022 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2021 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	<u>45,083</u>	<u>45,083</u>