

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

2023 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 2023 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 2023 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2022 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	1,168	1,196	- 2.4%
物業經營淨開支 ¹	(173)	(152)	+ 13.6%
物業收益淨額	995	1,044	- 4.7%
可分派收入	617	704	- 12.3%
分派總額	555	634	- 12.3%
每基金單位分派（港元）	0.0927	0.1061	- 12.6%

	於 2023 年 6 月 30 日	於 2022 年 12 月 31 日	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	63,126	63,555	- 0.7%
每基金單位資產淨值（港元）	7.81	7.91	- 1.3%
資產負債比率	22.7%	22.5%	+ 0.2 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

中國內地重新開放通關，加上政府推出新一輪消費券計劃，令本地零售市道在 2023 年上半年再展生機。雖然旅客重臨提升了商場人流和租戶銷售，但抵港人數仍不及疫情前水平。地緣政治緊張，加上全球經濟回軟，上半年的香港寫字樓市場仍然充滿挑戰。本年的高息環境令利息支出顯著上升。本信託的業績繼續受制於疫情期間簽訂的租約。期內可分派收入下跌 12.3% 至 6.17 億港元（2022 年：7.04 億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則減少 12.6% 至 0.0927 港元（2022 年：0.1061 港元）。

隨着零售市道回暖，朗豪坊商場的租金收益亦見增長，但未能抵銷寫字樓市場租賃動力不足的影響。續租租金下跌持續壓縮寫字樓物業組合的收益。本信託的租金收益總額下跌 2.4% 至 11.68 億港元（2022 年：11.96 億港元）。物業經營淨開支增至 1.73 億港元（2022 年：1.52 億港元），主要因為樓宇管理淨開支、其他經營開支及推廣開支上升。本信託的物業經營淨開支比率亦因而升至 14.8%（2022 年：12.7%）。物業收益淨額下跌 4.7% 至 9.95 億港元（2022 年：10.44 億港元）。應佔合營公司業績錄得 600 萬港元虧損（2022 年：溢利 3,800 萬港元），主要因為本信託持有少數權益的倫敦 66 Shoe Lane 物業重估減值。該物業應佔物業收益淨額為 1,200 萬港元（2022 年：1,200 萬港元）。

在加息環境下，本信託的可分派收入繼續受壓。平均香港銀行同業拆息上升，令現金融資成本增加 46.1% 至 2.68 億港元（2022 年：1.83 億港元）。本信託以現有及新簽訂的信貸融資為 2023 年上半年到期的中期票據和銀行貸款作再融資。本信託進一步加強我們對可持續發展的承諾，於期內安排了合共 10 億港元的可持續發展表現掛鉤融資。於 2023 年 6 月 30 日，固定利率債務比例處於 54.5% 的均衡水平（2022 年 12 月 31 日：75.0%）。其他收入增至 2,300 萬港元（2022 年：1,000 萬港元），主要因為銀行存款利息收入上升。

於 2023 年 6 月 30 日，本信託旗下物業的估值為 631 億港元，較 2022 年 12 月 31 日的 636 億港元為低，主要因為租值估算下跌。每基金單位資產淨值跌至 7.81 港元（2022 年 12 月 31 日：7.91 港元）。資產負債比率由 2022 年 12 月 31 日的 22.5% 增至 2023 年 6 月 30 日的 22.7%。

經營回顧

花園道三號

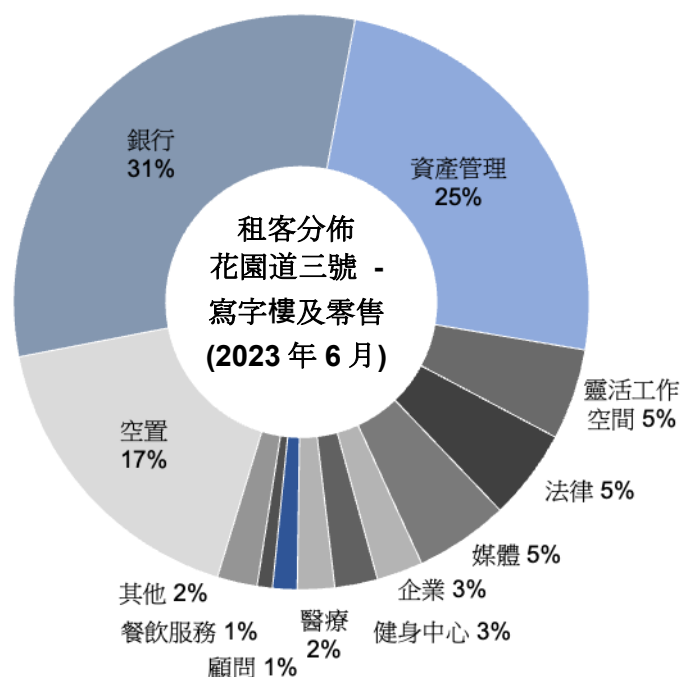
	截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	627,161	689,148	- 9.0%
物業經營淨開支	71,687	68,816	+ 4.2%
物業收益淨額	555,474	620,332	- 10.5%

愈來愈多在疫情期間長時間推行遙距工作的租戶，安排員工重返辦公室上班。邊境重新開放後，我們亦收到更多有關中環寫字樓的租賃查詢，但租戶普遍對成本控制仍然保持謹慎。儘管如此，一個從事金融業的主要租戶擴充其在花園道三號的業務，大致抵銷了撤出租戶所騰出的空間。寫字樓出租率於 2023 年 6 月 30 日為 82.2%（2022 年 12 月 31 日：82.7%）。

雖然出租率在 2023 年上半年大致平穩，但中環甲級寫字樓市場的競爭局勢因供應充足而未見緩和。花園道三號的租金持續疲軟，續租租金下跌繼續影響物業收益。該物業的現收租金跌至每平方呎 95.3 港元（按可出租面積計算）（2022 年 12 月 31 日：每平方呎 99.7 港元）。租金收益總額則跌至 6.27 億港元（2022 年：6.89 億港元）。

鑑於市場供應充裕，而租戶對寫字樓設施和可持續設備期望日高，要保持物業的競爭優勢就必須持續進行資產提升。有見及此，本信託於報告期內為花園道三號完成了升降機系統優化工程以提升效率。

期內物業經營淨開支增加 4.2% 至 7,200 萬港元（2022 年：6,900 萬港元）。由於平均出租率下跌，而業主須承擔空置單位的成本，導致期內樓宇管理淨開支上升。物業收益淨額下跌 10.5% 至 5.55 億港元（2022 年：6.20 億港元）。

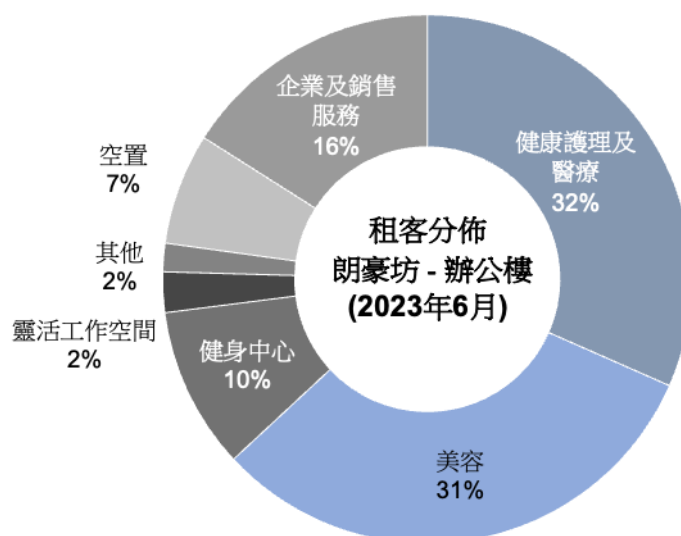


朗豪坊辦公樓

	截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	174,219	180,998	- 3.7%
物業經營淨開支	21,454	16,654	+ 28.8%
物業收益淨額	152,765	164,344	- 7.0%

儘管朗豪坊辦公樓因政府頒布限制社交距離措施而間歇性暫停運作，但疫情期間的業績卻展現出較強的韌力。隨着生活時尚行業商戶的業務重回正軌，醫療和美容行業對寫字樓的需求亦見回穩。於 2023 年 6 月 30 日，生活時尚行業租戶仍是該物業的主要租戶，佔租戶組合 73%。

於 2023 年 6 月 30 日，該物業的出租率保持在 93.2% 的穩定水平（2022 年 12 月 31 日：93.3%）。雖然今年有相當多的租約到期，但不少已在上半年處理。該物業的租金收益減少 3.7% 至 1.74 億港元（2022 年：1.81 億港元），主要因為續租租金下跌。於 2023 年 6 月 30 日，現收租金為每平方呎 45.4 港元（按建築面積計算）（2022 年 12 月 31 日：每平方呎 46.0 港元）。



物業經營淨開支升至 2,100 萬港元（2022 年：1,700 萬港元），主要因為到期租約數目增多令租金佣金開支上升，而其他經營開支亦見增加。期內物業收益淨額減少 7.0% 至 1.53 億港元（2022 年：1.64 億港元）。

朗豪坊商場

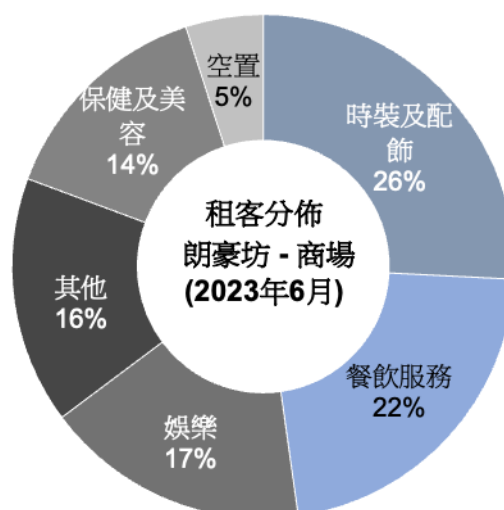
	截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	366,277	326,211	+ 12.3%
物業經營淨開支	79,459	66,499	+ 19.5%
物業收益淨額	286,818	259,712	+ 10.4%

受惠於邊境重開及政府推出新一輪消費券計劃，本地零售市場於今年首六個月錄得 20.7% 的理想反彈。旅客消費復蘇及本地消費增長令朗豪坊商場租戶的銷售額大幅上升 66.3%。商場表現顯著優於市道，主要因為美妝容行業有極為可觀的增長。但整體而言，商場銷售表現仍遜於疫情前水平。於 2023 年 6 月 30 日，商場出租率回落至 95.0%，主要因為租戶更替上的時間差距。所有未出租的單位均已獲租戶承租，而新租戶的裝修工作亦已展開。

租戶銷售強勁反彈令分成租金收入增長多於兩倍至 1.14 億港元（2022 年：5,100 萬港元），足以抵銷基本租金下跌 11.4% 至 2.24 億港元（2022 年：2.53 億港元）有餘。商

場的租金收益總額增長 12.3% 至 3.66 億港元（2022 年：3.26 億港元）。於 2023 年 6 月 30 日，該物業的平均現收租金升至每平方呎 192.3 港元（按可出租面積計算）（2022 年 12 月 31 日：每平方呎 157.1 港元）。疫情期間簽訂的短期租約讓我們在續約談判中補捉到零售市道的復蘇勢頭。此外，隨着市場情緒回穩，更多租戶願意重新繳交基本租金。於 2023 年 6 月 30 日，只繳交分成租金的租戶比例進一步跌至 4%。

為把握旅客回流及四月發放消費券的良機，商場推出一系列的推廣活動以提振銷售及人流。例如，商場與一家銀行合作推出推廣活動，以及提供專屬旅客的購物禮券以刺激銷情。Langham Beauty 亦針對內地旅客而開設「小紅書」官方帳號。商場亦引進了多個新租戶，涵蓋餐飲、生活時尚及時裝等多個種類，以為顧客提供更多選擇。



商場的推廣開支因加大市場行銷力度而增加 500 萬港元。此舉證明能有效加快銷售增長。租金佣金因租戶流轉增加而上升 400 萬港元，令期內物業經營淨開支增加 19.5%至 7,900 萬港元（2022 年：6,600 萬港元）。物業收益淨額則上升 10.4%至 2.87 億港元（2022 年：2.60 億港元）。

展望

由於去年下半年的基數較高，預料零售銷售經歷上半年的強勁反彈後，增長動力將於今年餘下時間稍為放緩。隨着旅客人數逐步增加，我們對零售市場前景保持審慎樂觀。另一方面，中環寫字樓市場因區內供應增加，以及中國企業的需求稍緩，前景仍未明朗且充滿挑戰。

由於花園道三號的租賃查詢主要來自金融業的租戶，金融市場波動，以及中國和全球經濟欠明朗均可能壓抑需求。維持續租率及出租率仍然是首要的工作。由於市場需時消化現有供應，預料續租租金下跌的情況將持續一段時間。我們會繼續透過一系列促進身心健康的活動加強與租戶的聯動，並提升租戶體驗。

朗豪坊辦公樓仍然是生活時尚行業租戶的首選。該物業預料會繼續吸引更多來自醫療及美容行業的租戶。但是，下半年的出租率和租金收益或因部分租戶不續約而稍為下跌。

抵港旅客逐步增加應可持續帶動朗豪坊商場的零售銷售和租金收益增長。但銷售增長幅度可能在下半年轉趨溫和。我們會繼續優化租戶組合，並透過宣傳和市場行銷活動刺激人流和銷售。

儘管美國聯儲局的加息行動已近尾聲，持續的高息環境仍會維持一段時間，將加重本信託的融資成本。由於部分固定利率債務將於 2024 年到期，我們會尋找一個合適的市場機會，增加固定利率債務比例，以減低利息開支的波動性。高息環境不利於尋找提升收益率的收購機會，但為了促進本信託的長期增長，我們會繼續審慎地物色投資良機。

身處不明朗的全球經濟環境，本信託的整體經營環境仍然充滿挑戰。儘管零售物業的租金收益已從疫情期間的谷底回升，但未必足以彌補兩項寫字樓物業續租租金下跌及較高的融資成本所帶來的損失。預料本信託的租金收益和每基金單位分派將於整個 2023 年持續下滑。

可持續發展

我們繼續堅定不移地與租戶和業務夥伴攜手提升韌性。冠君產業信託一直以推動氣候抗禦力、社會福祉及多元共融為己任。報告期內，我們憑着敏捷靈活的策略和應對能力，在落實 2030 年環境、社會及管治（ESG）績效指標及 2045 年淨零排放承諾方面取得顯著進展。

為提升氣候和社區抗禦力，我們與租戶建立協作關係，以周全的生態環境及以人為本的措施，攜手打造良好工作環境。我們舉辦首屆ESG論壇，為持份者提供交流的機會，藉此促進綠色轉型。除了取得各項國際綠色建築標準外，我們亦增加了電動車充電站的數目，藉此進一步推動可持續發展。為擴大本信託在可持續發展方面的影響力，我們透過公眾參與活動鼓勵在價值鏈中實踐環保措施。值得一提的是我們推出創新租戶活動「綠『惜』環保挑戰」，首次以獎勵方式鼓勵租戶共同參與應對氣候風險。

此外，我們善用本身的資源和合作夥伴網絡照顧持份者的身心需要及促進社區健全發展。例如，我們為女性租戶送上健康飲品以慶祝國際婦女節，並請來服務中年失業婦女的社會企業為她們提供局部按摩服務。我們又透過「Love · Play · Farm」項目，與一名餐飲租戶聯手為員工和租戶帶來「廚餘到農場到餐桌」的綠色飲食體驗。年內，我們繼續策劃多項兼顧身心的「樂活養生」活動，讓參加者深刻體驗均衡生活的好處。我們亦舉辦獨家「樂·心」音樂會、植樹日和越野跑等活動，以連繫和凝聚更多社區人士。

本着和衷共濟的合作精神，我們將繼續加強公司相關政策及與持份者的合作，以堅定的步伐逐步實現短期及長期的可持續發展目標。為締造繁榮而可持續的未來，我們需要持份者鼎力支持，並肩同行。

物業估值

根據戴德梁行有限公司於 2023 年 7 月 31 日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2023 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
2023 年 6 月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	36,935	8,766	45,701
商場	591	15,285	15,876
停車場	623	388	1,010
其他	402	137	539
總計	38,551	24,576	63,126

於 2023 年 6 月 30 日，本信託旗下物業組合的估值為 631 億港元，較 2022 年 12 月 31 日的 636 億港元下跌 0.7%，主要因為所有物業的租金估算下跌。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 2023 年 6 月 30 日止六個月，冠君產業信託的分派款額為 5.55 億港元（2022 年：6.34 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 6.17 億港元（2022 年：7.04 億港元）之 90% 計算。

截至 2023 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 0.0927 港元。按 2023 年 6 月 30 日的基金單位收市價 2.84 港元計算，相當於年度分派率 6.5%。

中期分派款額將基於每基金單位中期分派 0.0927 港元以及截至 2023 年 9 月 22 日（該期間設定的記錄日期）已發行單位總數，於 2023 年 10 月 6 日支付基金單位持有人。

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 2023 年 9 月 19 日（星期二）至 2023 年 9 月 22 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 2023 年 6 月 30 日止六個月之分派將於 2023 年 10 月 6 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 2023 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 2023 年 9 月 18 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

未償還借貸融資⁽¹⁾

於 2023 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⁾	3,900	6,642	10,542
中期票據 ⁽⁴⁾	4,045	-	4,045
總額	7,945	6,642	14,587
%	54.5%	45.5%	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 39 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；
(ii) 23.45 億港元的等值（扣除貨幣掉期後）為美元票據

於 2023 年 1 月，信託利用銀行貸款融資成功償還了中期票據 29.98 億港元的未償還金額。該交易導致備用循環融資額由截至 2022 年 12 月 31 日的 58.57 億港元減少至截至 2023 年 6 月 30 日的 28.58 億港元。為應對 2024 年即將到來的再融資需求，信託已採取積極措施並啟動與各個銀行再融資的流程。

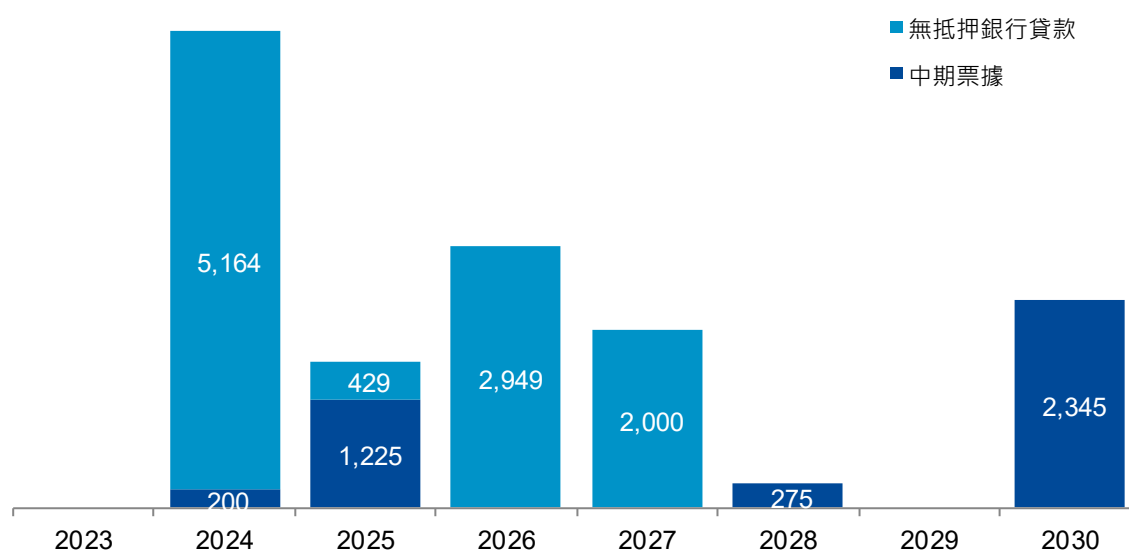
截至 2023 年 6 月 30 日，信託的固定利率債務比例為 54.5%。名義金額為 29 億港元的利率掉期於 2024 年 6 月到期後，信託的固定利率債務比例預計將下降。在當前高利率環境下，本信託將密切監測市場狀況，評估潛在風險，並簽訂利率掉期協議，以減輕利率波動的影響，降低利率風險。

考慮到利率掉期和貨幣掉期後，平均有效現金利率在 2023 年上半年增至 3.6%，而去年同期為 2.4%。截至 2023 年 6 月 30 日，信託未償債務的平均期限為 3.0 年（2022 年 12 月 31 日：2.5 年）。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於 2023 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 2023 年 6 月 30 日，本信託投資物業的總估值為 631 億港元，較截至 2022 年 12 月 31 日的 636 億港元減少 0.7%。於 2023 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 22.7%（2022 年 12 月 31 日：22.5%）。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 27.8%（2022 年 12 月 31 日：27.6%）。

流動性狀況

管理人正在與銀行商討，為信託現有的一年內到期的無擔保定期貸款進行再融資。截至 2023 年 6 月 30 日，信託擁有現金及存款 8.94 億港元以及未提取的已承諾債務融資 28.58 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。

每基金單位資產淨值

於 2023 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 7.81 港元（2022 年 12 月 31 日：7.91 港元）。較 2023 年 6 月 30 日基金單位收市價 2.84 港元溢價 175.0%。

資本承擔

於 2023 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 6,900 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 2023 年 3 月 13 日，冠君產業信託以每基金單位 3.519 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 17,006,654 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2022 年下半年管理人費用的 50% 約 6,000 萬港元。

除上文所述，於期內，本信託並無發行新基金單位。於 2023 年 6 月 30 日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為 5,990,682,244。

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 2023 年 7 月 31 日止，冠君產業信託的相關投資¹的全面投資組合如下：

截至 2023 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)
NANFUN 4 ½ 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,602	52,786	0.0816%	BBB- / Baa3 / -
CAPG 6.35 02/08/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	38,747	2,200	0.0034%	- / - / -
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	4,035	0.0062%	- / - / -
SHUION 5 ¾ 11/12/23	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	33,282	35,481	0.0548%	- / - / -
HKE 2 ½ 05/03/26	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	7,758	7,304	0.0113%	A- / - / -
CKHH 1 ½ 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	14,063	0.0217%	A / A2 / A-
SWIPRO 3 ¼ 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	22,391	0.0346%	- / A2 / A
MOLAND 7 12/30/23	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	1,247	87	0.0001%	- / - / -
MOLAND 9 12/30/27	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,495	178	0.0003%	- / - / -
醫思健康 (股票編號：2138.HK)	股票	香港交易所	開曼群島	港元	25,250	27,832	0.0430%	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	11,223	0.0173%	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	9,287	0.0144%	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	9,880	0.0153%	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	10,100	0.0156%	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	26,210	0.0405%	不適用
總計					315,961	233,055	0.3601%⁴	

- 註：
- (1) 相關投資為不時獲准投資之金融工具，包括（不限於）：(i)於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（定義見房地產投資信託基金守則第 7.2B 段）。
 - (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。

企業管治

冠君產業信託就與本信託相關的一切營運活動及交易，以及與其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣所涉及的任何事宜，致力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合規程序及指引（「合規手冊」），以規定實施企業管治框架時使用的主要程序、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合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 2023 年 5 月 25 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 2023 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；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，2023年8月18日

簡明綜合財務報告

簡明綜合收益表

截至2023年6月30日止六個月

		截至 6 月 30 日止六個月	
	附註	2023 年 港幣千元 (未經審核)	2022 年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	5	1,151,904	1,183,543
樓宇管理費收益		131,847	134,409
租金相關收益		15,753	12,814
收入總額		1,299,504	1,330,766
物業經營開支	6	(304,447)	(286,378)
物業收益淨額		995,057	1,044,388
其他收益	7	22,897	10,472
管理人費用	8	(120,794)	(126,721)
信託及其他支出		(11,771)	(17,251)
投資物業公平值減少		(428,700)	(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	9	(282,155)	(198,058)
應佔合營公司業績		(5,956)	38,326
除稅及基金單位持有人分派前收益	10	168,578	181,748
利得稅	11	(101,912)	(125,701)
未計及基金單位持有人分派前期內收益		66,666	56,047
基金單位持有人分派	13	(555,423)	(633,561)
計及基金單位持有人分派後期內虧損		(488,757)	(577,514)
每基金單位基本收益	14	0.01 港元	0.01 港元

簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2023 年	2022 年
	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	(488,757)	(577,514)
其他全面（支出）收益：		
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	(17,942)	(37,595)
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	11,284	(3,140)
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	(4,017)	117,648
公平值調整重新分類至損益	(15,508)	(8,236)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	514	-
	(25,669)	68,677
本期間全面支出總額	(514,426)	(508,837)

簡明綜合財務狀況表
於2023年6月30日

	附註	於 2023 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2022 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		63,126,300	63,555,000
應收票據		46,116	99,984
合營公司權益	15	252,281	238,974
按公平值列入其他全面收益之股權工具		91,363	152,819
衍生金融工具		-	111,589
非流動資產總值		63,516,060	64,158,366
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	220,560	233,121
應收票據		91,580	84,270
可收回稅項		709	2,082
衍生金融工具		92,731	16,109
短期銀行存款		100,266	66,380
銀行結存及現金		793,344	668,551
流動資產總值		1,299,190	1,070,513
資產總值		64,815,250	65,228,879
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	1,375,180	1,422,512
已收按金		651,089	654,575
稅項負債		118,940	85,858
應付分派		555,423	534,883
銀行借貸		8,184,076	1,226,258
中期票據		-	3,017,389
流動負債總額		10,884,708	6,941,475
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		38,074	38,122
銀行借貸		2,314,255	6,268,590
中期票據		4,018,589	4,006,947
遞延稅項負債		786,436	745,978
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		7,157,354	11,059,637
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,042,062	18,001,112
基金單位持有人應佔資產淨值		46,773,188	47,227,767
已發行基金單位數目（千個）	18	5,990,682	5,973,676
每基金單位資產淨值	19	7.81 港元	7.91 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 2023 年 6 月 30 日，本集團的流動負債淨額為 9,585,518,000 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。

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 2023 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 2022 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 2023 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 17 號（包括 2020 年 10 月及 2022 年 2 月之香港財務報告準則第 17 號（修訂本））	保險合同
香港會計準則第 1 號（修訂本）及香港財務報告準則實務報告第 2 號（修訂本）	會計政策之披露
香港會計準則第 8 號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第 12 號（修訂本）	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第 12 號（修訂本）	國際稅務改革 – 支柱二細節法規架構

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。

截至 2023 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>696,107</u>	<u>199,081</u>	<u>404,316</u>	<u>1,299,504</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>555,474</u>	<u>152,765</u>	<u>286,818</u>	<u>995,057</u>
其他收益				22,897
管理人費用				(120,794)
信託及其他支出				(11,771)
投資物業公平值減少				(428,700)
融資成本				(282,155)
應佔合營公司業績				(5,956)
除稅及基金單位持有人分派前收益				<u>168,578</u>
利得稅				(101,912)
未計及基金單位持有人分派前期內收益				<u>66,666</u>
基金單位持有人分派				(555,423)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				<u>(488,757)</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) 增加	<u>(391,200)</u>	<u>(48,000)</u>	<u>10,500</u>	<u>(428,700)</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

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	762,543	206,019	362,204	1,330,766
分類溢利 - 物業收益淨額	620,332	164,344	259,712	1,044,388
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				181,748
利得稅				(125,701)
未計及基金單位持有人分派前期內收益				56,047
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				(577,514)
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	(227,000)	(11,000)	(297,000)	(535,000)

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 2023 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 38,550,800,000 港元（2022 年 12 月 31 日：38,942,000,000 港元），8,766,000,000 港元（2022 年 12 月 31 日：8,814,000,000 港元）及 15,809,500,000 港元（2022 年 12 月 31 日：15,799,000,000 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 2023 年 6 月 30 日止六個月，一名（2022 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

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
樓宇租金收益	1,126,699	1,164,072
停車場收益	25,205	19,471
租金收益	<u>1,151,904</u>	<u>1,183,543</u>

6. 物業經營開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
應收款項的信貸損失準備金	966	5,514
樓宇管理開支	167,215	163,843
停車場經營開支	5,508	5,341
政府地租及差餉	46,544	46,155
律師費及釐印費用	3,021	1,744
其他營運開支	12,379	3,668
推廣開支	13,756	7,874
物業及租賃管理服務費用	34,820	36,305
物業雜項支出	1,896	2,448
租金佣金	17,569	11,828
維修及保養	773	1,658
	<u>304,447</u>	<u>286,378</u>

7. 其他收益

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2023 年</u>	<u>2022 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收益	14,746	3,431
債券利息收益	6,166	5,632
股息收益	1,985	1,409
	<u>22,897</u>	<u>10,472</u>

8. 管理人費用

根據信託契約，因截至 2023 年及 2022 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 2023 年及 2022 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	
	2023 年	2022 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	60,397	63,360
以現金形式	60,397	63,361
	<u>120,794</u>	<u>126,721</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至 2023 年及 2022 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	
	2023 年	2022 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	209,359	69,187
中期票據利息支出	69,764	125,028
其他借貸成本	3,032	3,843
	<u>282,155</u>	<u>198,058</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前收益

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2023 年	2022 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收益已扣除（計入）：		
核數師酬金	1,350	1,346
受託人酬金	4,110	4,225
主要估值師費用	110	125
其他專業費用及收費	2,602	2,957
路演及公共關係費用	585	343
銀行收費	6,214	3,178
匯兌差額	3,611	8,104
應佔合營公司稅項（已包含在應佔合營公司業績內）	938	(831)

11. 利得稅

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2023 年	2022 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		
— 本期內	60,940	87,061
遞延稅項		
— 本期內	40,972	38,640
	<u>101,912</u>	<u>125,701</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	
	2023 年	2022 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收益	66,666	56,047
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	60,397	63,360
投資物業公平值減少	428,700	535,000
應佔合營公司業績	5,956	(38,326)
非現金融資成本	14,446	14,828
遞延稅項	40,972	38,640
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
可供分派收入總額	<u>617,137</u>	<u>703,957</u>

13. 分派表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2023 年	2022 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)	617,137	703,957
待付分派總額	555,423	633,561
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))	0.0927 港元	0.1061 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單位持有人分配不少於其可供分派收入總額的 90%。管理人還可酌情決定將冠君產業信託可供分派收入總額的至少 90% 以上進行分派。
- (ii) 截至 2023 年 6 月 30 日止六個月每基金單位中期分派 0.0927 港元，乃按期內中期分派 555,423,000 港元及 5,990,682,244 個已於 2023 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 0.0927 港元以及截至 2023 年 9 月 22 日（該期間設定的記錄日期）的已發行單位總數，於 2023 年 10 月 6 日支付給基金單位持有人。

截至 2022 年 6 月 30 日止六個月每基金單位中期分派 0.1061 港元，乃按期內已付中期分派 633,561,000 港元及 5,973,675,590 個已於 2022 年 9 月 23 日（即期內記錄日期）發行基金單位計算。此分派已於 2022 年 10 月 7 日付予基金單位持有人。

14. 每基金單位基本收益

截至 2023 年 6 月 30 日止六個月每基金單位基本收益乃根據未計及基金單位持有人分派前期內收益 66,666,000 港元（2022 年：56,047,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 5,994,550,439 個（2022 年：5,957,578,866 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2023 年及 2022 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 2023 年及 2022 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 2023 年 6 月 30 日，本集團於合營公司的權益為 252,281,000 港元（2022 年 12 月 31 日：238,974,000 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 2023 年 港幣千元 (未經審核)	2022 年 港幣千元 (未經審核)
本集團應佔物業收益淨額	<u>11,559</u>	<u>11,623</u>
	於 2023 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2022 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>536,730</u>	<u>532,699</u>

16. 貿易及其他應收款項

	於 2023 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2022 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	44,067	60,463
減：信貸損失準備金	<u>(7,041)</u>	<u>(6,487)</u>
	<u>37,026</u>	<u>53,976</u>
遞延應收租金款項	<u>91,460</u>	<u>93,453</u>
按金、預付款項及其他應收款項	95,922	89,526
減：信貸損失準備金	<u>(3,848)</u>	<u>(3,834)</u>
	<u>92,074</u>	<u>85,692</u>
	<u>220,560</u>	<u>233,121</u>

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 2023 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2022 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	13,601	20,818
3 – 6 個月	1,210	8,598
6 個月以上	22,215	24,560
	<u>37,026</u>	<u>53,976</u>

17. 貿易及其他應付款項

	於 2023 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2022 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	126,905	151,720
租金預收款項	42,022	27,726
其他應付款項及應付費用 (附註)	242,778	279,591
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,375,180</u>	<u>1,422,512</u>

附註：於 2023 年 6 月 30 日，管理人費用之應付款項 120,794,000 港元 (2022 年 12 月 31 日：119,693,000 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 2023 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2022 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>126,905</u>	<u>151,720</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 2022 年 1 月 1 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	36,595,992	127,754
於 2022 年 12 月 31 日(經審核)	5,973,675,590	24,974,678
透過發行新基金單位支付管理人費用	17,006,654	59,847
於 2023 年 6 月 30 日(未經審核)	<u>5,990,682,244</u>	<u>25,034,525</u>

於 2023 年 3 月 13 日，17,006,654 個基金單位已按每個基金單位 3.519 港元發行予管理人，作為支付 2022 年 7 月 1 日至 2022 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 2023 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 46,773,188,000 港元（2022 年 12 月 31 日：47,227,767,000 港元）除以於 2023 年 6 月 30 日已發行的 5,990,682,244 個（2022 年 12 月 31 日：5,973,675,590 個）基金單位計算。

20. 流動負債淨額

於 2023 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 9,585,518,000 港元（2022 年 12 月 31 日：5,870,962,000 港元）。

21. 資產總額減流動負債

於 2023 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債為 53,930,542,000 港元（2022 年 12 月 31 日：58,287,404,000 港元）。

22. 資本承擔

	於 2023 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2022 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>68,971</u>	<u>46,274</u>