

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

2024 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2024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2024年 6月30日止 6個月	截至2023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	1,115	1,168	- 4.5%
物業經營淨開支 ¹	(160)	(173)	- 7.1%
物業收益淨額	954	995	- 4.1%
可分派收入	544	617	- 11.9%
分派總額	490	555	- 11.9%
每基金單位分派（港元）	0.0809	0.0927	- 12.7%

	於2024年 6月30日	於2023年 12月31日	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	61,406	62,950	- 2.5%
每基金單位資產淨值（港元）	7.42	7.72	- 3.9%
資產負債比率	23.1%	22.8%	+ 0.3 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

本信託 2024 年上半年業績繼續受到高息環境所影響。雖然整體旅客人數穩健增長，但港元偏強遏抑消費，促使本地人大舉外遊。於報告期內，朗豪坊商場的零售銷售繼續優於市場表現，但增長動力放緩。香港寫字樓租賃市道因供應充足而持續受壓。面對充滿挑戰的經營環境，本信託的可分派收入下跌 11.9% 至 5.44 億港元（2023 年：6.17 億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則減少 12.7% 至 0.0809 港元（2023 年：0.0927 港元）。

朗豪坊商場的租金收益持續增長，但增長動力有所減弱。商場租金收益的升幅不足以抵銷寫字樓物業組合續租租金繼續下跌的影響。本信託的租金收益下跌 4.5% 至 11.15 億港元（2023 年：11.68 億港元）。本信託的物業經營淨開支減少 7.1% 至 1.60 億港元（2023 年：1.73 億港元），主要因為報告期內租金佣金對比 2023 年有較多主要租戶續租而減少。本信託的物業收益淨額下跌 4.1% 至 9.54 億港元（2023 年：9.95 億港元）。本信託持有少數權益的倫敦 66 Shoe Lane 所帶來的應佔合營公司業績為 1,500 萬港元（2023 年：虧損 600 萬港元）。該物業應佔物業收益淨額則為 1,200 萬港元（2023 年：1,200 萬港元）。

於報告期內，我們成功簽訂一筆 50.5 億港元銀團貸款作再融資。於 2024 年 6 月 30 日，本信託共有 40 億港元已承諾備用信貸額度，足以應付 2024 和 2025 年所有再融資需求。隨着名義金額為 29 億港元的利率掉期合約到期，本信託的固定利率債務比例於 2024 年 6 月 30 日降至 35.1%（2023 年 12 月 31 日：54.5%）。本信託已於報告期後簽訂新的利率掉期合約，目前的固定利率債務比例為 40.6%。現金融資成本因平均香港銀行同業拆息上升而增至 3.09 億港元（2023 年：2.68 億港元）。

於 2024 年 6 月 30 日，因租值估算下跌，本信託旗下物業估值為 614 億港元，較 2023 年 12 月 31 日的 629 億港元略為減少。於 2024 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 7.42 港元（2023 年 12 月 31 日：7.72 港元），而資產負債比率則維持在 23.1% 的健康水平（2023 年 12 月 31 日：22.8%）。

經營回顧

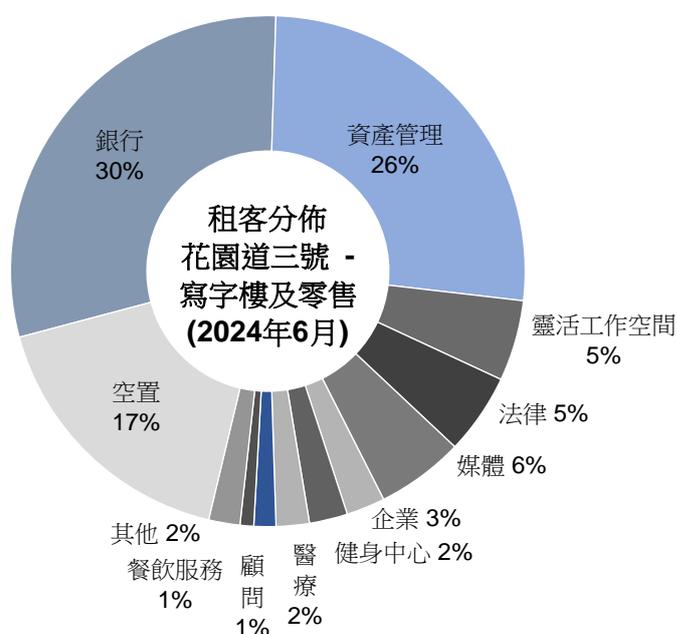
花園道三號

	截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	570,721	627,161	- 9.0%
物業經營淨開支	63,994	71,687	- 10.7%
物業收益淨額	506,727	555,474	- 8.8%

於 2024 年上半年，中環甲級寫字樓市場的整體租賃動力持續低迷。鑑於經濟前景不明朗，租戶繼續採取審慎控制成本的策略。儘管市場供應充裕，花園道三號的出租率仍然展現韌性。我們留意到有更多來自資產管理公司和家族辦公室的租賃查詢，並於報告期內引入一批新的小型租戶。於 2024 年 6 月 30 日，寫字樓出租率為 82.3%（2023 年 12 月 31 日：82.8%）。

大部分於 2024 年到期的租約已處理完畢。為應對 2025 年到期租約相對集中的情況，我們已主動接觸明年租約到期的租戶，以開展續約磋商。目前，已有超過 20% 於 2025 年到期的租約確認續約。

現有供求情況所造成的競爭格局於報告期內持續影響中環寫字樓和花園道三號的市場租金。由於續租租金於上半年持續下跌，該物業的現收租金於 2024 年 6 月 30 日跌至每平方呎 89.5 港元（按可出租面積計算）（2023 年 12 月 31 日：每平方呎 91.7 港元）。因此，該物業的租金收益減少 9.0% 至 5.71 億港元（2023 年：6.27 億港元）。



我們持續在旗下物業及整個價值鏈中推動可持續發展。花園道三號於 2024 年獲美國綠色建築委員會頒發能源與環境設計先鋒（LEED）「v4.1 運營與維護：既有建築」鉑金評級，同時亦獲得 WiredScore 樓宇通訊 v3.1 的鉑金級認證。

此外，連同 2020 年獲得全港首個 WELL 健康建築標準鉑金評級，以及 2022 年獲得綠建環評鉑金評級，花園道三號一躍而成香港首幢榮獲「四鉑金」既有建築認證的甲級寫字樓。

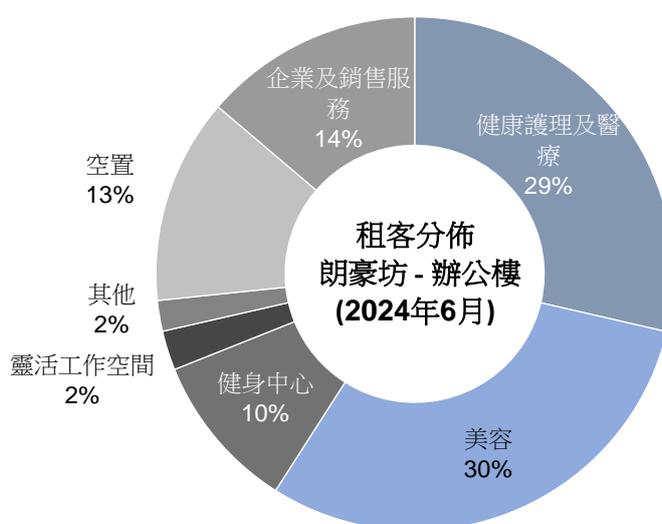
期內物業經營淨開支減少 10.7%至 6,400 萬港元（2023 年：7,200 萬港元），主要因為租金佣金、律師費及釐印費用下跌。物業收益淨額下跌 8.8%至 5.07 億港元（2023 年：5.55 億港元）。

朗豪坊辦公樓

	截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	166,412	174,219	- 4.5%
物業經營淨開支	21,162	21,454	- 1.4%
物業收益淨額	145,250	152,765	- 4.9%

由於疫後內地醫療美容旅遊的復蘇速度比預期慢，一些美容和醫療租戶縮減了他們在朗豪坊辦公樓的業務規模，令該物業的出租率於 2024 年 6 月 30 日跌至 87.1%（2023 年 12 月 31 日：93.3%）。儘管如此，該物業仍然是生活時尚及保健養生總匯。於 2024 年 6 月 30 日，生活時尚行業租戶所佔面積仍達 69%。

儘管擴張步伐稍微回落，我們仍察覺到來自醫療和美容行業的需求。該物業的市場租金回軟，現收租金於 2024 年 6 月 30 日跌至每平方呎 44.2 港元（按建築面積計算）（2023 年 12 月 31 日：每平方呎 45.9 港元）。租金收益則下跌 4.5%至 1.66 億港元（2023 年：1.74 億港元）。



我們也加強了與生活時尚行業租戶在市場推廣和宣傳活動上的合作，例如在五月為朗豪坊辦公樓的美容行業租戶招徠新客的推廣以及刺激顧客在朗豪坊商場的消費的一系列活動。這項活動不但鞏固了與租戶的關係，為他們帶來了更多生意，亦提升了該物業作為生活時尚總匯的形象。

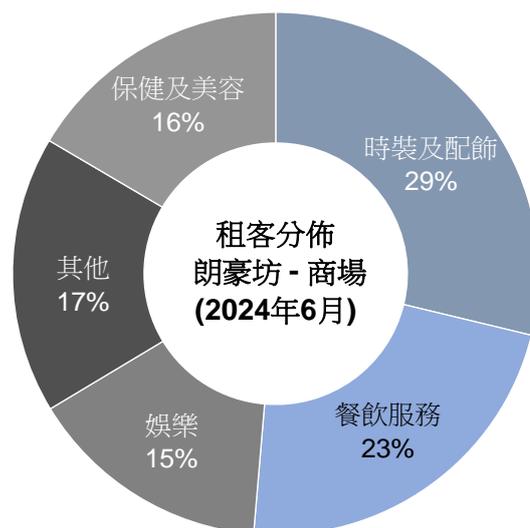
期內物業經營淨開支保持在 2,100 萬港元的水平（2023 年：2,100 萬港元）。租金佣金隨租務活動淡靜而減少，而所節省的開支抵銷了因平均出租率下跌引致的樓宇管理淨開支升幅。物業收益淨額減少 4.9% 至 1.45 億港元（2023 年：1.53 億港元）。

朗豪坊商場

	截至 2024 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2023 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	377,516	366,277	+ 3.1%
物業經營淨開支	75,192	79,459	- 5.4%
物業收益淨額	302,324	286,818	+ 5.4%

朗豪坊商場於報告期內的表現繼續優於香港整體零售市道。儘管上半年香港零售銷售下跌 6.6%，商場租戶的銷售額卻錄得 2.3% 的升幅，而美妝美容類別繼續成為增長動力。受本地旅客淨流出影響，商場的零售銷售增長趨勢在第二季開始放緩。

於 2024 年 6 月 30 日，商場再度回復悉數租出的狀態（2023 年 12 月 31 日：98.6%），租金收益亦升至 3.78 億港元（2023 年：3.66 億港元）。基本租金收入增至 2.42 億港元（2023 年：2.24 億港元），而分成租金收入則為 1.07 億港元（2023 年：1.14 億港元）。相比去年同期，有更多只交分成租金的租戶重新繳交基本租金，令基本租金收入增加。商場的現收租金升至每平方呎 187.2 港元（按可出租面積計算）（2023 年 12 月 31 日：每平方呎 185.3 港元）。



我們繼續與不同持份者緊密合作，以刺激商場銷售和人流。去年，我們與租戶和非牟利組織合辦的聖誕活動在 **The Marketing Events Awards 2024 Hong Kong** 中連奪兩項殊榮。今年四月和五月，我們與美容行業租戶攜手推出合作項目，藉此鞏固朗豪坊商場作為首屈一指美容中心的地位。為提振消費，我們又與信用卡公司和支付系統合作為商場的會員計劃招收新會員。

期內物業經營淨開支減少 **5.4%**至 **7,500** 萬港元（**2023** 年：**7,900** 萬港元），主要因為樓宇管理淨開支、推廣開支及租金佣金開支下跌。物業收益淨額則上升 **5.4%**至 **3.02** 億港元（**2023** 年：**2.87** 億港元）。

展望

雖然市場普遍預期利率將於 **2024** 年下半年開始下跌，但減息幅度仍存在不確定性。全球經濟前景亦因地緣政治緊張和政策風險而蒙上陰影。由於寫字樓物業供應充裕，加上疫後消費行為的變化，本信託的經營環境仍可能面對挑戰。

就寫字樓物業組合而言，留住租戶仍是首要任務。我們會繼續在租賃策略上保持靈活，以滿足租戶的要求。我們亦會繼續推出具影響力的活動及締結策略夥伴關係，以加強與租戶和持份者的互動，而七月舉行的「**ESG** 週」正是落實這一策略的舉措。至於花園道三號，鑑於寫字樓供應充裕引致競爭加劇，我們會繼續在租約期滿前主動與租戶商討續租。我們亦會深化與租戶的合作，務求進一步提升朗豪坊辦公樓作為生活時尚及大健康總匯的地位。

朗豪坊商場自開業以來一直引領時尚潮流。我們會持續優化租戶組合，並積極引進首次進駐香港的品牌，以增加商場對本地消費者和遊客的吸引力。我們亦會加強與租戶和商業夥伴的協作，以更具針對性的推廣活動帶動人流和銷售。然而，如本地居民外遊的趨勢持續，銷售增長或繼續下滑。但長遠而言，我們對前景保持樂觀，因為「個人遊」計劃已擴展到更多內地城市，而內地經濟復蘇，香港作為國際金融和旅遊中心將從中受惠。

本信託現時已承諾備用信貸額度達 **40** 億港元，足以應付 **2024** 和 **2025** 年的再融資需求。為進一步加強負債管理，我們會繼續拓展新的銀行合作關係，以擴闊融資渠道。倘若利率下調，將減輕本信託浮息負債的利息負擔，我們會密切留意市況及嚴守一貫審慎的資本管理守則。

近幾個月來，香港零售銷售的增長動力不斷減弱，而市場亦需要一些時間去消化寫字樓供應。在這種背景下，本信託的租金收益將持續面對下行風險。由於上半年到期的利率掉期合約利率較低，導致平均實際利率於到期後隨之上升，因此預計全年融資成本將高於去年。置身充滿挑戰的宏觀經濟環境，我們將因時制宜，靈活變通以適時應對各種市場變化。

可持續發展

本信託的可持續發展策略是通過促進氣候抗禦力、夥伴共同協作及全面身心康泰的活動，與持份者攜手倡導信託生態環境的共享價值。秉持進化與轉型的理念，本信託繼續在實現 2030 年 ESG 績效指標及 2045 年淨零排放承諾方面取得驕人進展。

我們把高效和創新綠色措施融入設施管理，以締造可持續和具備抗禦力的環境。花園道三號取得能源與環境設計先鋒（LEED）「v4.1 運營與維護」鉑金評級及 WiredScore 樓宇通訊 v3.1 的鉑金級認證後，成為香港首個榮獲「四鉑金」認證的既有建築。除優化硬件外，我們亦在減碳路上與租戶並肩同行。我們在「綠『惜』環保挑戰」圓滿結束後舉行頒獎儀式，以肯定寫字樓租戶在節能和廢物管理方面所付出的努力。我們又乘勢而上，推出「EcoChampion Pledge」計劃，推動寫字樓和零售租戶採取氣候適應及減緩措施。

本著合作無間的精神，我們與來自不同界別的 20 個夥伴攜手舉辦「冠君產業信託 ESG 週」，期間推出多項新穎活動，包括 ESG 論壇、社會效益挑戰賽及國際健康建築峰會等。該活動的參與人數是去年首屆 ESG 論壇的兩倍，並為應對氣候變化的策略、促進多元、平等及共融、建設健康生態系統，以及推動社會向上流動等多項議題注入新動力。

營造創意空間仍然是本信託的關鍵策略，旨在提升文化氛圍並體現我們以租戶為本的理念。為推廣身心健康，我們繼續主辦「樂·心」古典音樂會系列（Musica del Cuore）及周邊城市綠化區越野跑活動。為慶祝國際婦女節，我們邀請了 3,000 多位女性持份者免費享用由社會企業提供的健康小食。這些活動都是我們運用供應鏈資源以追求健康生活方式及推動社會共融的實例。

展望未來，本信託將繼續發揮超級聯繫人的角色，善用持份者的資源和彼此的協同效應，促進夥伴合作關係，推動轉型以建立全方位的抗禦力。

物業估值

根據萊坊測計師行有限公司於2024年8月9日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2024年6月30日的估值按用途分列如下：

	花園道三號	朗豪坊	小計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	35,162	8,716	43,878
商場	591	15,560	16,151
停車場	607	413	1,020
其他	187	170	357
總計	36,547	24,859	61,406

由於寫字樓的租金估算下跌，於2024年6月30日，本信託旗下物業組合的估值為614億港元，較2023年12月31日的629億港元下跌2.5%。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2024年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派款額為4.90億港元（2023年：5.55億港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額5.44億港元（2023年：6.17億港元）之90%計算。

截至2024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0.0809港元。按2024年6月28日的基金單位收市價1.57港元計算，相當於年度分派率10.3%。

中期分派款額將基於每基金單位中期分派0.0809港元以及截至2024年9月24日（該期間設定的記錄日期）已發行的基金單位總數，於2024年10月8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 2024 年 9 月 19 日（星期四）至 2024 年 9 月 24 日（星期二）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至 2024 年 6 月 30 日止六個月之分派將於 2024 年 10 月 8 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 2024 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 2024 年 9 月 17 日（星期二）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 2024 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⁾	1,000	9,339	10,339
中期票據 ⁽⁴⁾	4,045	-	4,045
總額	5,045	9,339	14,384
%	35.1%	64.9%	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 10 億港元的利率掉期合約以管理利率風險；

(4) (i) 本集團簽訂名義金額為 3 億美元的貨幣掉期合約，平均匯率為 7.8176 港元兌換 1.00 美元，以減輕匯率和美元利率波動的風險；及

(ii) 23.45 億港元的等值（扣除貨幣掉期後）為美元票據。

於 2024 年 6 月，信託成功以 50.5 億港元的三年期無抵押貸款融資為其未償還的 50 億港元無抵押銀行貸款進行再融資，息率為香港銀行同業拆息加 88 點子。於 2024 年 6 月 30 日，憑藉報告期間獲得的新貸款融資，已承諾未提取融資總額達 40 億港元。因此，信託已取得足夠的債務融資，以應付 2024 年及 2025 年所有未償還債務的再融資需求。本信託將繼續採取審慎而靈活的財務管理策略，以應對瞬息萬變的市場環境，並繼續恪守穩健的財務狀況及資本管理。

於 2024 年 6 月 30 日，信託的固定利率債務比例在名義金額為 29 億港元的利率掉期於 2024 年 6 月到期後下降至 35.1%。計及報告期間後簽署的新利率掉期合約，本信託目前的固定利率債務比

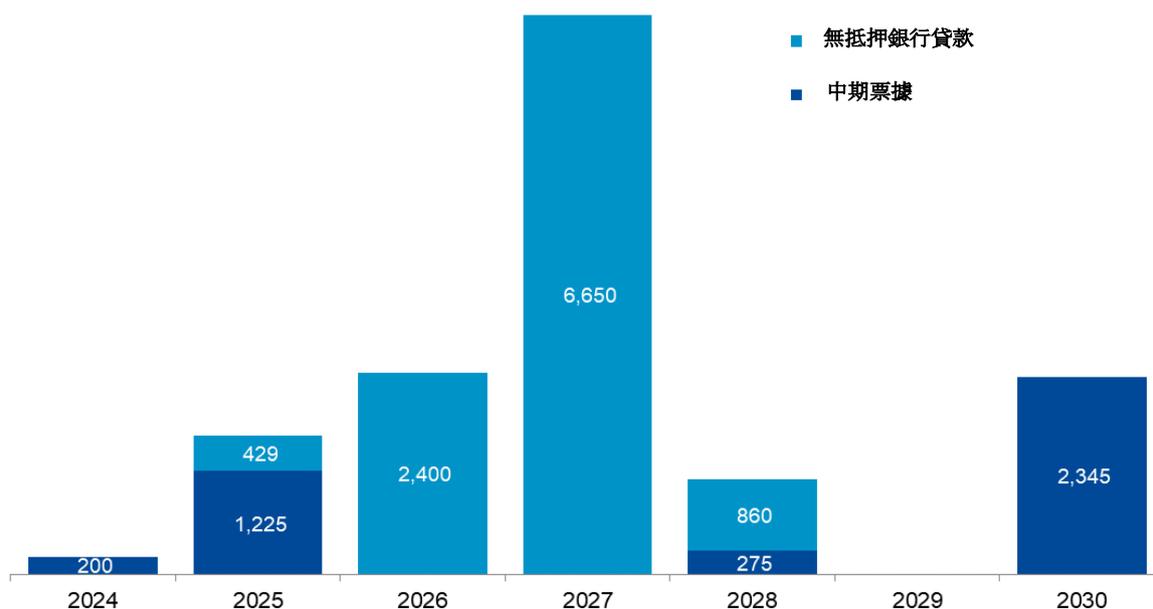
例為40.6%。本信託將密切監測市場狀況，評估潛在風險，並簽訂利率掉期協議，以減輕利率波動的影響。

考慮到利率掉期和貨幣掉期後，平均實際現金利率在2024年上半年增至4.2%，而去年同期為3.6%。於2024年6月30日，信託未償還債務的平均期限為3.1年（2023年12月31日：2.3年）。

未償還借貸到期日概況

於2024年6月30日

(港幣百萬元)



於2024年6月30日，本信託投資物業的總估值為614億港元，較截至2023年12月31日的629億港元減少2.5%。於2024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23.1%（2023年12月31日：22.8%）。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28.6%（2023年12月31日：28.0%）。

流動性狀況

於2024年6月30日，信託擁有現金及存款8.89億港元以及未提取的已承諾債務融資40億港元，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2024年6月30日，每基金單位資產淨值為7.42港元（2023年12月31日：7.72港元）。較2024年6月28日基金單位收市價1.57港元溢價372.6%。

資本承擔

於 2024 年 6 月 30 日，本信託未列入簡明綜合財務報表內之經核准及已定約作投資物業優化工程的資本性開支為 2,500 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 2024 年 3 月 7 日，冠君產業信託以每基金單位 1.616 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 35,739,837 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2023 年下半年管理人費用的 50% 約 57,755,000 港元。

除上文所述，於期內，本信託並無發行新基金單位。於 2024 年 6 月 30 日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為 6,049,474,368。

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 2024 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 2024 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)
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	5,158	0.0081%	- / - / -
HKE 2 ½ 05/03/26	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	7,758	7,558	0.0118%	A- / - / -
CKHH 1 ½ 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	14,791	0.0231%	A / A2 / A-
SWIPRO 3 % 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	22,971	0.0359%	- / A2 / A
MOLAND 9 12/28/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	1,247	16	0.0000%	- / - / -
MOLAND 11 12/30/27	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,495	32	0.0001%	- / - / -
CAPG 5.5 09/30/31	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	8,113	69	0.0001%	- / - / -
CAPG 0 09/30/28	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,320	19	0.0000%	- / - / -
CAPG 0 PERP	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	25,963	175	0.0003%	- / - / -
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	550	0.0009%	- / - / -
ADHERH 9 09/30/30	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	8,113	195	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	253	0.0004%	- / - / -
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	70	0.0001%	不適用
總計					164,742	51,857	0.0811%⁴	

- 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 2024 年 7 月 31 日，總成本為 161,655,000 港元的相應債券投資所收取的累計債券利息收入約為 11,122,000 港元。

企業管治

冠君產業信託致力於在本信託相關的一切營運活動及交易中，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上，達致全球最佳實踐及標準。信託管理人現時採用的企業管治架構著重對所有基金單位持有人的問責性、解決利益衝突、申報過程的透明度、遵守相關法規、以及維持有效的營運及投資程序。為確保該框架有效實施，信託管理人已制定全面的合規手冊，以實施一套全面的合規程序及指引（「合規手冊」），概述其主要程序、系統及措施。

於期內，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。

信託管理人及冠君產業信託亦已於期內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 2024 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審核委員會及披露委員會審閱，並經本信託的獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒布之香港審閱工作準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。

刊發中期報告

期內之冠君產業信託中期報告將於 2024 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，2024 年 8 月 19 日

簡明綜合財務報告

簡明綜合收益表

截至2024年6月30日止六個月

		截至 6 月 30 日止六個月	
	附註	2024 年 港幣千元 (未經審核)	2023 年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	5	1,098,766	1,151,904
樓宇管理費收益		137,642	131,847
租金相關收益		15,883	15,753
收入總額		1,252,291	1,299,504
物業經營開支	6	(297,990)	(304,447)
物業收益淨額		954,301	995,057
其他收益	7	27,926	22,897
管理人費用	8	(115,959)	(120,794)
信託及其他支出		(8,647)	(11,771)
投資物業公平值減少		(1,556,770)	(428,700)
融資成本	9	(326,491)	(282,155)
應佔合營公司業績		15,287	(5,956)
除稅及基金單位持有人分派前（虧損）溢利	10	(1,010,353)	168,578
利得稅	11	(90,384)	(101,912)
未計及基金單位持有人分派前期內（虧損）溢利		(1,100,737)	66,666
基金單位持有人分派	13	(492,257)	(555,423)
計及基金單位持有人分派後期內虧損		(1,592,994)	(488,757)
每基金單位基本（虧損）盈利	14	(0.18)港元	0.01 港元

簡明綜合全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2024 年 港幣千元 (未經審核)	2023 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	(1,592,994)	(488,757)
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)
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	(1,573)	11,284
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	28,170	(4,017)
公平值調整重新分類至損益	(48,613)	(15,508)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	5,105	514
	(16,911)	(25,669)
本期間全面支出總額	(1,609,905)	(514,426)

簡明綜合財務狀況表
於2024年6月30日

	附註	於 2024 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2023 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		61,405,800	62,949,800
應收票據		46,255	46,114
合營公司權益	15	268,565	189,028
非流動資產總值		61,720,620	63,184,942
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	206,803	192,430
應收票據		-	53,774
可收回稅項		3,111	8,531
衍生金融工具		-	45,895
短期銀行存款		77,741	82,196
銀行結存及現金		810,830	898,386
流動資產總值		1,098,485	1,281,212
資產總值		62,819,105	64,466,154
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	1,428,340	1,415,492
已收按金		661,794	651,242
稅項負債		200,483	133,743
應付分派		489,555	454,408
銀行借貸		427,083	4,958,536
中期票據		974,482	199,985
流動負債總額		4,181,737	7,813,406
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		83,911	107,931
銀行借貸		9,847,691	5,537,000
中期票據		3,041,217	3,813,632
遞延稅項負債		801,500	778,987
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		13,774,319	10,237,550
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,956,056	18,050,956
基金單位持有人應佔資產淨值		44,863,049	46,415,198
已發行基金單位數目（千個）	18	6,049,474	6,013,735
每基金單位資產淨值	19	7.42 港元	7.72 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會計師公會頒佈的香港會計準則第 34 號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定及房地產投資信託基金守則附錄 C 內的相關披露條文妥善編製。

於 2024 年 6 月 30 日，本集團的流動負債淨額為 3,083,252,000 港元。管理人認為，考慮到目前可用的銀行融資及內部財政資源，本集團於報告期末一年內有足夠營運資金滿足其現時財務需求。因此，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編制。

3. 主要會計政策

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

截至 2024 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 2023 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 2024 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）	售後回租的租賃負債
香港會計準則第 7 號（修訂本）及	供應商融資安排
香港財務報告準則實務報告第 7 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。

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分類收入	<u>644,264</u>	<u>190,716</u>	<u>417,311</u>	<u>1,252,291</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>506,727</u>	<u>145,250</u>	<u>302,324</u>	<u>954,301</u>
其他收益				27,926
管理人費用				(115,959)
信託及其他支出				(8,647)
投資物業公平值減少				(1,556,770)
融資成本				(326,491)
應佔合營公司業績				15,287
除稅及基金單位持有人分派前虧損				<u>(1,010,353)</u>
利得稅				(90,384)
未計及基金單位持有人分派前期內虧損				<u>(1,100,737)</u>
基金單位持有人分派				(492,257)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				<u>(1,592,994)</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>(1,565,923)</u>	<u>(3,000)</u>	<u>12,153</u>	<u>(1,556,770)</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

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)
分類收入	<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溢利				<u>168,578</u>
利得稅				(101,912)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				<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>

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 2024 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 36,546,800,000 港元 (2023 年 12 月 31 日：38,104,800,000 港元)，8,716,000,000 港元 (2023 年 12 月 31 日：8,719,000,000 港元) 及 16,143,000,000 港元 (2023 年 12 月 31 日：16,126,000,000 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 2024 年 6 月 30 日止六個月，一名 (2023 年：一名) 租戶的收入佔本集團總收入的 10% 以上。

5. 租金收益

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
樓宇租金收益	1,073,939	1,126,699
停車場收益	24,827	25,205
	<u>1,098,766</u>	<u>1,151,904</u>

6. 物業經營開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2024 年</u>	<u>2023 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
樓宇管理開支	172,575	167,215
停車場經營開支	5,672	5,508
政府地租及差餉	45,891	46,544
律師費及釐印費用	921	3,021
其他營運開支	15,096	12,379
推廣開支	11,315	13,756
物業及租賃管理服務費用	33,320	34,820
物業雜項支出	2,119	1,896
租金佣金	10,312	17,569
維修及保養	769	773
	<u>297,990</u>	<u>304,447</u>

7. 其他收益

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2024 年</u>	<u>2023 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收益	25,837	14,746
債券利息收益	1,954	6,166
股息收益	-	1,985
雜項收益	135	-
	<u>27,926</u>	<u>22,897</u>

8. 管理人費用

根據信託契約，因截至 2024 年及 2023 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 2024 年及 2023 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	
	2024 年	2023 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	57,979	60,397
以現金形式	57,980	60,397
	<u>115,959</u>	<u>120,794</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至 2024 年及 2023 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	
	2024 年	2023 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	256,870	209,359
中期票據利息支出	65,119	69,764
其他借貸成本	4,502	3,032
	<u>326,491</u>	<u>282,155</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前（虧損）溢利

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2024 年	2023 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（虧損）溢利已扣除：		
核數師酬金	1,169	1,350
受託人酬金	4,044	4,110
主要估值師費用	90	110
其他專業費用及收費	1,895	2,602
路演及公共關係費用	1,308	585
銀行收費	9,248	6,214
匯兌差額	287	3,611
應佔合營公司稅項（已包含在應佔合營公司業績內）	5,001	938

11. 利得稅

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2024 年	2023 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	62,766	60,940
遞延稅項		
— 本期內	27,618	40,972
	<u>90,384</u>	<u>101,912</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）溢利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	
	2024 年	2023 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內（虧損）溢利	(1,100,737)	66,666
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	57,979	60,397
投資物業公平值減少	1,556,770	428,700
應佔合營公司業績	(15,287)	5,956
非現金融資成本	17,607	14,446
遞延稅項	27,618	40,972
可供分派收入總額	<u>543,950</u>	<u>617,137</u>

13. 分派表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	2024 年	2023 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）	543,950	617,137
分派總額	489,555	555,423
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））	0.0809 港元	0.0927 港元

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，冠君產業信託須於每個財政年度向基金單位持有人分配不少於其可供分派收入總額的 90%。
- (ii) 截至 2024 年 6 月 30 日止六個月每基金單位中期分派 0.0809 港元，乃按期內中期分派 489,555,000 港元及 6,049,474,368 個已於 2024 年 6 月 30 日發行基金單位計算。中期分派款額將基於每基金單位中期分派 0.0809 港元以及截至 2024 年 9 月 24 日（該期間設定的記錄日期）的已發行基金單位總數，於 2024 年 10 月 8 日支付給基金單位持有人。
- 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。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）已發行的 6,013,734,531 個基金單位總數，中期分派款額 557,473,000 港元已於 2023 年 10 月 6 日支付給基金單位持有人。
- (iii) 截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，就 2023 年末期分派金額之 2,702,000 港元已於簡明綜合收益表確認。該金額乃根據截至 2023 年 12 月 31 日止六個月每基金單位末期分派 0.0756 港元及於 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 5 月 20 日（2023 年末期分派的記錄日期）期間發行的 35,739,837 個新基金單位計算。

14. 每基金單位基本（虧損）盈利

每基金單位基本（虧損）盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前期內虧損 1,100,737,000 港元（2023 年：計及基金單位持有人分派前期內溢利 66,666,000 港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數 6,054,906,998 個（2023 年：5,994,550,439 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2024 年及 2023 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 2024 年及 2023 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）盈利不作呈報。

15. 合營公司權益

於 2024 年 6 月 30 日，本集團於合營公司的權益為 268,565,000 港元（2023 年 12 月 31 日：189,028,000 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	
	2024 年	2023 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
本集團應佔物業收益淨額	<u>12,025</u>	<u>11,559</u>
	於 2024 年	於 2023 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
本集團應佔按公平值計之投資物業	<u>487,267</u>	<u>490,969</u>

16. 貿易及其他應收款項

	於 2024 年	於 2023 年
	6 月 30 日	12 月 31 日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項	42,310	37,544
減：信貸損失準備金	<u>(6,162)</u>	<u>(6,162)</u>
	<u>36,148</u>	<u>31,382</u>
遞延應收租金款項	<u>71,010</u>	<u>76,139</u>
按金、預付款項及其他應收款項	103,479	88,744
減：信貸損失準備金	<u>(3,834)</u>	<u>(3,835)</u>
	<u>99,645</u>	<u>84,909</u>
	<u>206,803</u>	<u>192,430</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 2024 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2023 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	23,580	17,379
3 – 6 個月	1,036	2,161
6 個月以上	11,532	11,842
	<u>36,148</u>	<u>31,382</u>

17. 貿易及其他應付款項

	於 2024 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2023 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	183,510	136,695
租金預收款項	41,798	48,431
其他應付款項及應付費用（附註）	239,557	266,891
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,428,340</u>	<u>1,415,492</u>

（附註）於 2024 年 6 月 30 日，管理人費用之應付款項 115,959,000 港元（2023 年 12 月 31 日：115,511,000 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 2024 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2023 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>183,510</u>	<u>136,695</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 2023 年 1 月 1 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	40,058,941	120,243
於 2023 年 12 月 31 日 (經審核)	6,013,734,531	25,094,921
透過發行新基金單位支付管理人費用	35,739,837	57,756
於 2024 年 6 月 30 日 (未經審核)	6,049,474,368	25,152,677

於 2024 年 3 月 7 日，35,739,837 個基金單位已按每個基金單位 1.616 港元發行予管理人，作為支付 2023 年 7 月 1 日至 2023 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 2024 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 44,863,049,000 港元 (2023 年 12 月 31 日：46,415,198,000 港元) 除以於 2024 年 6 月 30 日已發行的 6,049,474,368 個 (2023 年 12 月 31 日：6,013,734,531 個) 基金單位計算。

20. 流動負債淨額

於 2024 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 3,083,252,000 港元 (2023 年 12 月 31 日：6,532,194,000 港元)。

21. 資產總額減流動負債

於 2024 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債為 58,637,368,000 港元 (2023 年 12 月 31 日：56,652,748,000 港元)。

22. 資本承擔

	於 2024 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2023 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	24,839	11,330