

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

### 2024 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 2024 年 12 月 31 日止（「本年度」）本信託的年度業績。

## 財務摘要

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	2024年	2023年	變動
整年計	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金收益總額 <sup>1</sup>	2,185	2,312	- 5.5%
物業經營淨開支 <sup>1</sup>	365	366	- 0.4%
物業收益淨額	1,820	1,946	- 6.5%
可分派收入	958	1,122	- 14.6%
分派總額	862	1,010	- 14.6%
每基金單位分派（港元）	0.1422	0.1683	- 15.5%

	2024年	2023年	變動
於12月31日	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	60,104	62,950	- 4.5%
每基金單位資產淨值（港元）	7.16	7.72	- 7.3%
資產負債比率	23.7%	22.8%	+ 0.9 pp
淨開支比率（整年）	16.7%	15.8%	+ 0.9 pp
分派比率（整年）	90.0%	90.0%	不變

<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

2024年宏觀經濟環境波瀾起伏。利率下調步伐不如市場預期，而本信託亦繼續受到利率在較長時間內居高不下所影響。本地商用物業市場充滿挑戰，但本信託旗下物業組合的出租率於報告期內展現韌力。儘管港元偏強和本地旅客外流拖累了本地零售業的整體表現，朗豪坊商場租戶於2024年的銷售額仍跑贏大市。然而，寫字樓租金因供應充裕及疲弱需求而持續受壓。本信託的可分派收入下跌14.6%至9.58億港元（2023年：11.22億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則減少15.5%至0.1422港元（2023年：0.1683港元）。

寫字樓物業組合的續租租金繼續下跌，並推低了租金收益，而朗豪坊商場的零售租金收益亦因零售市道放緩而受壓。本信託的租金收益總額因而下跌5.5%至21.85億港元（2023年：23.12億港元）。期內物業經營淨開支微跌0.4%至3.65億港元（2023年：3.66億港元），主要因為租賃管理服務費用和維修及保養開支下跌，抵銷了其他經營開支和推廣開支的增加。本信託的物業收益淨額下跌6.5%至18.20億港元（2023年：19.46億港元）。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2,500萬港元（2023年：虧損6,900萬港元），主要因為該物業的估值於2023年下跌後略見回升。

本信託於2024年成功以新融資和內部財務資源為合共52億港元的到期債務作再融資。於2024年12月31日，本信託共有37億港元未提取的已承諾備用信貸額度，足以應付2025年的再融資需求。本信託的固定利率債務比例於2024年12月31日為40.4%（2023年12月31日：54.5%）。現金融資成本增至6.44億港元（2023年：5.90億港元），主要因為利率掉期合約於2024年年中到期，而該等合約的利率較低。

於2024年12月31日，本信託旗下物業估值為601億港元，較2023年12月31日的629億港元為低，主要因為租值估算下跌。於2024年12月31日，每基金單位資產淨值為7.16港元（2023年12月31日：7.72港元），而資產負債比率則維持在23.7%的健康水平（2023年12月31日：22.8%）。

## 經營回顧

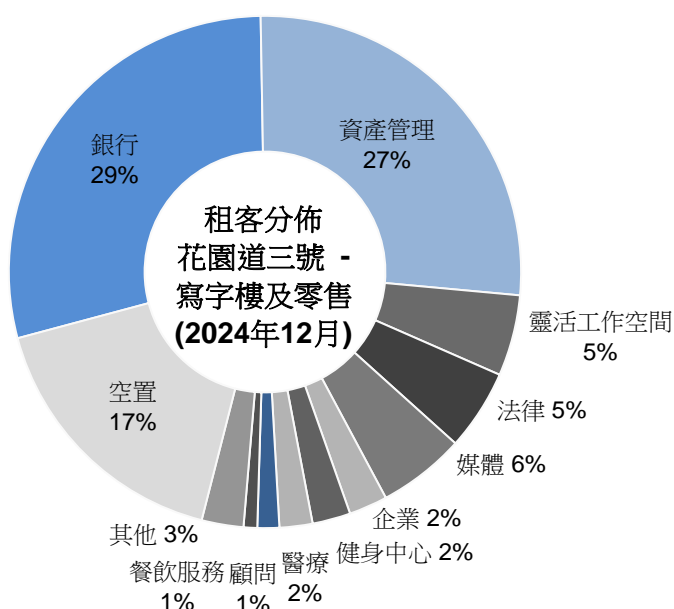
### 花園道三號

	2024 年	2023 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	1,132,061	1,222,222	- 7.4%
物業經營淨開支	138,969	139,920	- 0.7%
物業收益淨額	993,092	1,082,302	- 8.2%

2024 年中環甲級寫字樓的整體租賃動力疲弱，但花園道三號的出租率仍保持韌性。市場競爭因供應充足而依舊激烈。租賃需求主要來自中環區內搬遷的租戶，以小型租戶為主。我們亦觀察到從事資產管理的現有租戶，基於業務發展和整合需要而出現溫和的擴張需求。於 2024 年 12 月 31 日，寫字樓出租率為 82.6%（2023 年 12 月 31 日：82.8%）。

為保持出租水平及穩定的收入來源，我們繼續主動與租戶商討 2025 年到期租約的續租事宜，同時積極與租戶磋商為 2026 年才到期的租約提前辦理續租。至今，約 40% 的 2025 年到期租約及近半 2026 年到期租約已確認續租，其中包括數個大型及主要租戶。

供應充裕及需求疲弱令中環寫字樓的市場租金持續受壓。花園道三號於 2024 年無可避免繼續面對續租租金下跌的問題。該物業的現收租金於 2024 年 12 月 31 日跌至每平方呎 87.0 港元（按可出租面積計算）（2023 年 12 月 31 日：每平方呎 91.7 港元）。該物業的租金收益減少 7.4% 至 11.32 億港元（2023 年：12.22 億港元）。



期內物業經營淨開支微跌 0.7%至 1.39 億港元（2023 年：1.4 億港元），主要因為政府地租及差餉、租賃管理服務費用和維修及保養開支下跌，並抵銷了租金佣金的升幅。物業收益淨額下跌 8.2%至 9.93 億港元（2023 年：10.82 億港元）。

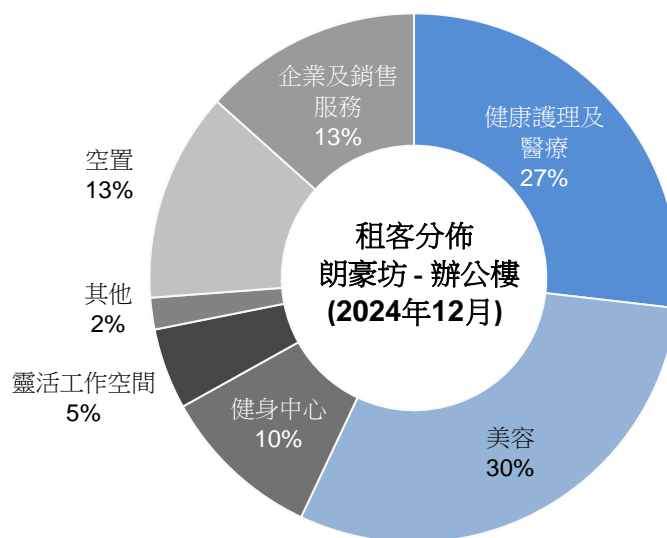
我們致力與租戶攜手推動可持續發展及不斷優化本信託旗下物業。花園道三號於 2024 年獲美國綠色建築委員會頒發能源與環境設計先鋒（LEED）「v4.1 運營與維護：既有建築」鉑金評級，同時獲得 WiredScore 樓宇通訊 v3.1 的鉑金級認證，成為香港首幢獲得「四鉑金」既有建築認證的甲級寫字樓。

### 朗豪坊辦公樓

	2024 年	2023 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	324,114	349,760	- 7.3%
物業經營淨開支	44,603	45,834	- 2.7%
物業收益淨額	279,511	303,926	- 8.0%

疫後內地醫療旅遊復蘇步伐較預期慢，令朗豪坊辦公樓的表現受到影響。部分美容和醫療租戶縮減了他們在該物業的業務規模。於 2024 年 12 月 31 日，該物業的出租率為 87.2%（2023 年 12 月 31 日：93.3%），雖然較去年底為低，但與 2024 年 6 月的水平相若。該物業仍是備受歡迎的生活時尚及身心靈健康的總匯。截至 2024 年 12 月 31 日，時尚生活行業租戶佔用面積達到 67%。

該物業憑着優越的地理位置，繼續吸引有意進軍市場或開設分店的醫療保健及美容商戶進駐。我們又善用內部資源和生態環境，致力為不同行業租戶創造協作機會，例如我們邀請一名醫療租戶為中環寫字樓租戶舉辦保健講座。此舉既有助該醫療機構開拓商機，出席講座的租戶亦可向其員工推廣健康生活理念，成功締造雙贏局面。



雖然 2024 年下半年的出租率保持穩定，該物業的市場租金仍面對壓力。現收租金微跌至每平方呎 44.0 港元（按建築面積計算）（2023 年 12 月 31 日：每平方呎 45.9 港元）。受平均出租率和續租租金下跌影響，租金收益減少 7.3% 至 3.24 億港元（2023 年：3.50 億港元）。

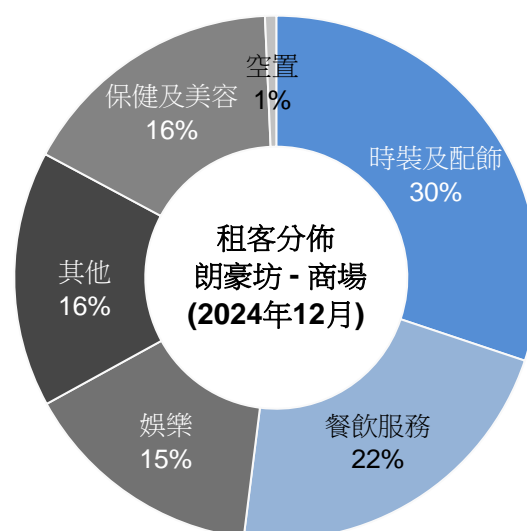
期內物業經營淨開支減少 2.7% 至 4,500 萬港元（2023 年：4,600 萬港元）。租金佣金隨租務活動淡靜而下跌，加上維修及保養開支減少，正好抵銷因平均出租率下降而上升的樓宇管理淨開支。物業收益淨額減少 8.0% 至 2.80 億港元（2023 年：3.04 億港元）。

### 朗豪坊商場

	2024 年	2023 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	728,334	740,007	- 1.6%
物業經營淨開支	181,244	180,514	+ 0.4%
物業收益淨額	547,090	559,493	- 2.2%

香港零售市道受多重因素困擾，包括消費者行為和旅客消費模式改變，以及港元強勢促使本地旅客紛紛外遊等。儘管經營環境嚴峻，朗豪坊商場表現仍優於大市，但面對市況下行，亦難以完全獨善其身。2024 年，商場租戶的銷售額減少 4.3%，相比之下香港整體零售銷售則下跌 7.3%。

於 2024 年 12 月 31 日，商場出租率維持在 99.3% 的高水平（2023 年 12 月 31 日：98.6%）。基本租金收入增至 4.75 億港元（2023 年：4.57 億港元），主要因為純收取分成租金的租約改為收取基本租金加分成租金，以及部分新簽租約錄得較高租金。可是，分成租金因租戶銷售放緩而跌至 1.96 億港元（2023 年：2.24 億港元）。基本租金的升幅不足以抵銷分成租金的跌幅。整體而言，商場的租金收益微跌 1.6% 至 7.28 億港元（2023 年：7.40 億港元）。於 2024 年 12 月 31 日，現收租金減至每平方呎 157.5 港元（按可出租面積計算）（2023 年 12 月 31 日：每平方呎 185.3 港元）。這反映租戶銷售於 12 月的波動。



期內物業經營淨開支微升 0.4%至 1.81 億港元（2023 年：1.81 億港元），主要因為其他經營開支，以及為了在競爭激烈的經營環境下刺激銷售而預留的推廣開支有所增加，抵銷了租金佣金的下跌。物業收益淨額減少 2.2%至 5.47 億港元（2023 年：5.59 億港元）。

年內，我們竭力進一步提升朗豪坊作為頂級美妝中心的形象。除了與各大美妝品牌聯手舉辦市場推廣活動，更主動與順豐速運締結策略夥伴關係，為在 **Langham Beauty** 購物的顧客提供免費送貨服務，從而提升旅客和本地顧客的購物體驗。

為保持商場的吸引力，我們繼續推動資產改善工程及重組租戶組合。我們已於 2024 年完成地舖分間工程，並於第四季額外引入七個美妝品牌。

朗豪坊作為引領潮流的先驅，除不斷引入大熱品牌外，更致力發掘尚未進駐香港市場的品牌。例如，韓國時尚品牌 **emis** 於夏季開設香港首間快閃店，而 **MINISO** 亦於 10 月開設全球首家哈利波特快閃店，兩者均為商場帶來大量人流，銷售表現亦相當可觀。此外，時尚生活行業租戶 **POP MART** 亦於年內進駐朗豪坊，並推出連串獲顧客熱捧的限量產品。

## 展望

展望來年，環球地緣政治緊張局勢持續升溫，令宏觀經濟前景充滿不確定性。一方面，中國內地進一步放寬財政政策可望刺激經濟增長，香港亦可從中受惠；另一方面，中美貿易緊張局面或許令通脹高踞不下。市場已降低對進一步減息的預期，這對本信託於 2025 年的業績而言是令人擔憂的因素。

受動盪市況影響，預料本信託的營運環境將持續面對挑戰。對中環寫字樓業主而言，供求形勢依然嚴峻。租賃市場的下行趨勢短期內或難以扭轉。我們會繼續採取靈活的租賃策略，積極鞏固與租戶的關係，務求盡可能留住租戶並爭取續約，以確保可持續的收入來源。

朗豪坊辦公大樓方面，我們將在新租戶招募中保持租賃條件的靈活性，以維持其出租率。鑑於該物業已匯聚時尚生活行業租戶，亦被廣泛視為醫療、保健及健康領域租戶的不二之選，我們將繼續將其推廣為一站式健康中心。市場推廣工作將圍繞朗豪坊辦公大樓的「六大健康維度」計劃，積極拓展醫療健康領域的潛在租戶。憑藉該物業的優越位置，我們將擴大 **Eaton Club** 靈活工作空間的規模，以吸引對地點有要求的租戶，並進一步完善本信託旗下物業組合的生態系統。

恢復深圳居民赴港「一簽多行」個人遊簽注後，旅客人數自 2024 年底有所增加。然而，旅客消費模式已經改變。雖然訪港旅客增長應可為零售市場提供一定支持，抵銷本地旅客外遊的影響，但香港整體零售市道及租金水平仍可能面臨一些阻力。

朗豪坊商場作為零售業的先驅，將致力引進全球炙手可熱的品牌，為顧客創造獨一無二的非凡購物體驗。我們亦會加強與租戶的促銷合作，以帶動銷售與人流。為慶祝商場開業二十週年，我們將策劃一系列精彩紛呈的慶祝活動。打響頭炮是與本地時裝品牌及租戶 **GROCERY** 攜手推出首項聯乘產品一週年別注版隨身包。**Langham Beauty** 憑藉全新的美妝專區及升級的電子商店平台，將為顧客提供無縫的線上線下購物體驗。

儘管未提取的已承諾備用貸款總額足以應付今年的再融資需求且綽綽有餘，我們正着手安排為 2025 年到期的 17 億港元未償還債務進行再融資，以提升財務靈活性並減低市場波動的影響。考慮到利率走勢不明朗，我們會繼續密切留意市場狀況，伺機增加固定利率債務比例，以管理利率風險。

寫字樓市場疲弱的經營環境將繼續影響 2025 年的市場租金。儘管舉辦大型活動和恢復「一簽多行」個人遊簽注預計可帶動旅客增長，但港匯強勢將持續壓抑消費。本信託的租金收益仍將面對下行壓力。在充滿挑戰的市場環境下，我們將保持靈活，同時深化與持份者的合作。

## 可持續發展

我們正置身一個視提升氣候抵禦力和身心福祉為當務之急的時代，因此可持續發展已成為信託業務策略和營運的核心價值。在追求業務可持續發展之餘，我們亦通過締結策略性夥伴合作關係，致力實現 2030 年 ESG 目標和 2045 年淨零排放承諾，從而創造持久且深遠的正面影響。

憑着對創新和精益求精的堅持，我們於 2024 年連續第二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，以及「全球業界領導者（上市企業）」的殊榮。花園道三號亦獲得能源與環境設計先鋒（LEED）及 WiredScore 樓宇通訊兩項鉑金認證，成為香港首幢獲得「四鉑金」既有建築認證的甲級寫字樓。

夥伴合作是我們推進可持續發展的關鍵。我們首辦「冠君產業信託 ESG 週」，與 20 多個來自不同界別的夥伴和機構合辦一系列新穎精彩的活動，獲得參加者一致好評。

繼去年舉辦備受歡迎的「綠『惜』環保挑戰」後，我們再接再厲，推出「綠『惜』環保約章」計劃，鼓勵業主與租戶攜手合作，在節能、減廢回收和綠色採購方面推動進步。我們希望為促進環保轉型提供所需資源，藉此與租戶建立更緊密的夥伴合作關係。



我們致力於可持續發展，受惠的除了我們的租戶，更包括廣大社區。我們與社會企業 V Cycle 和 40 多個美妝租戶合作，在朗豪坊商場推出「至美可循空瓶回收計劃」，目的是讓我們的顧客有機會身體力行，實踐永續消費。

我們堅信藝術和音樂具有建構多元、平等、共融社區的力量，而這亦是我們可持續發展工作的重點。我們與豐盛社企學會合辦了兩項別具意義的活動，包括在花園道三號舉辦 2024 年「Sharelebration」聖誕市集，以及在朗豪坊商場設立首間良心消費期間限定店。多年來，我們以旗艦活動「樂·心」古典音樂會結合其他節慶活動，不斷鞏固和提升社區凝聚力。

展望未來，我們將堅定不移地扮演「超級聯繫人」的角色，持續培養與租戶的互惠關係，攜手共進，提升價值鏈的效率與韌性。

## 物業估值

根據萊坊測量師行有限公司於 2025 年 2 月 11 日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2024 年 12 月 31 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	34,340	8,645	42,985
商場	589	15,162	15,751
停車場	607	413	1,020
其他	184	164	348
<b>總計</b>	<b>35,720</b>	<b>24,384</b>	<b>60,104</b>

於 2024 年 12 月 31 日，本信託旗下物業組合的估值為 601 億港元，較 2023 年 12 月 31 日的 629 億港元減少 4.5%，主要因為物業租值估算下跌。相比 2023 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 9.58 億港元，較 2023 年的 11.22 億港元減少 14.6%。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 8.62 億港元。

截至 2024 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 0.0613 港元，按 2024 年 12 月 31 日之已發行基金單位總數計算。於 2025 年 5 月 29 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 0.0613 港元及截至分派的記錄日期 2025 年 3 月 13 日之已發行基金單位總數計算。

連同截至 2024 年 6 月 30 日止六個月每基金單位中期分派 0.0809 港元及每基金單位末期分派 0.0613 港元，本年度每基金單位總分派為 0.1422 港元（2023 年：0.1683 港元）。根據 2024 年 12 月 31 日的基金單位收市價 1.73 港元計算，本年度每基金單位總分派相當於分派收益率 8.2%。

### 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，在此期間無法進行基金單位的轉讓：

#### (i) 獲得截至 2024 年 12 月 31 日止六個月之分派的資格

為釐定可獲得截至 2024 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 2025 年 3 月 11 日（星期二）至 2025 年 3 月 13 日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。

截至 2024 年 12 月 31 日止六個月之分派將於 2025 年 5 月 29 日（星期四）支付予於 2025 年 3 月 13 日（星期四）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 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 2025 年 3 月 10 日（星期一）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 2025 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 2025 年 5 月 28 日（星期三）舉行之 2025 年基金單位持有人周年大會（「2025 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 2025 年 5 月 23 日（星期五）至 2025 年 5 月 28 日（星期三）（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 2025 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 2025 年 5 月 22 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<sup>(1)</sup>

於 2024 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 <sup>(3)</sup>	2,000	8,614	10,614
中期票據 <sup>(4)</sup>	3,845	-	3,845
總額	<b>5,845</b>	<b>8,614</b>	<b>14,459</b>
	40.4%	59.6%	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 20 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 港元至 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。

本信託於 2024 年 6 月成功以 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 10 月，信託利用其內部資源贖回其已發行的 2 億港元中期票據。

於 2024 年 12 月 31 日，信託的未償債務總額減少 1.29 億港元，從 145.88 億港元減少至 144.59 億港元，以務求最大限度節省利息。計及報告期間內取得的新貸款融資，已承諾備用債務貸款額於年底達 37 億港元。因此，本信託已取得足夠的債務融資，以應付 2025 年所有未償債務的再融資需求。

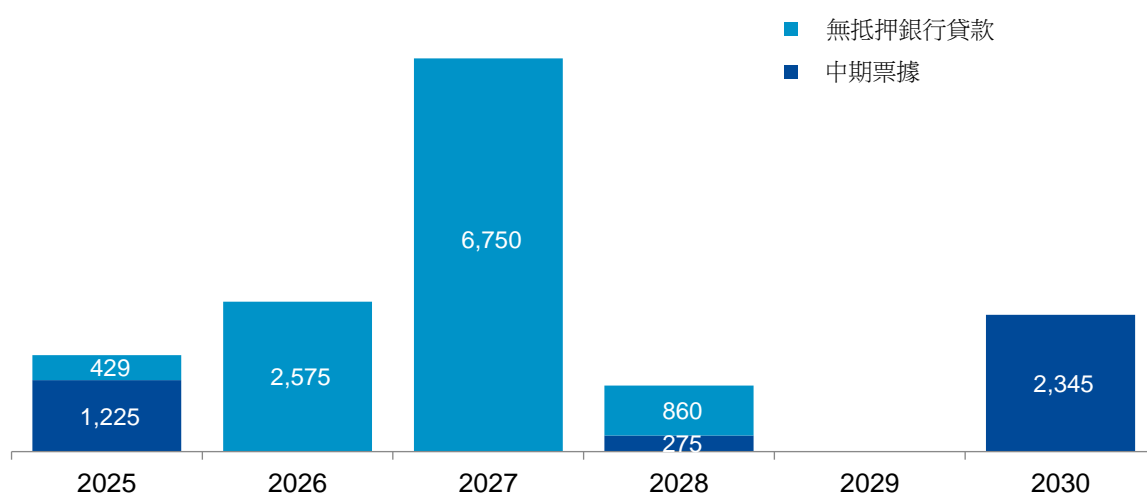
本信託將繼續採取積極主動的措施，採取審慎的財務管理策略，以應對瞬息萬變的市場環境，同時確保維持穩健的財務狀況和有效的資本管理。

於報告期間，繼先前金額為 29 億港元的利率掉期合約於 2024 年 6 月到期後，信託新簽訂了金額為 10 億港元的新利率掉期合約。於 2024 年 12 月 31 日，信託的固定利率債務比例為 40.4%。本信託將繼續密切監控市場狀況，以識別潛在風險，並簽訂利率掉期協議，以減輕利率波動的影響。

考慮利率掉期和貨幣掉期後，平均實際現金利率上升至 4.4%，而去年同期為 4.0%。於 2024 年 12 月 31 日，信託未償債務的平均期限為 2.6 年（2023 年：2.3 年）。

### 未償還借貸到期日概況<sup>(1)</sup>

於 2024 年 12 月 31 日  
（港幣百萬元）



於 2024 年 12 月 31 日，本信託投資物業的總估值為 601 億港元，較於 2023 年 12 月 31 日的 629 億港元減少 4.5%。於 2024 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 23.7%（2023 年：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 29.0%（2023 年：28.0%）。

### 流動性狀況

於 2024 年 12 月 31 日，信託擁有現金及存款 7.26 億港元。此外，信託還擁有未提取的已承諾備用債務貸款額 37.31 億港元，為應付將要於 2025 年再融資的需求，提供了審慎的安全網。

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2024年12月31日，每基金單位資產淨值為7.16港元（2023年：7.72港元）。較2024年12月31日基金單位收市價1.73港元有313.9%溢價。

## 資本承擔

於2024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12月31日，冠君產業信託已發行合共6,080,814,685個基金單位。相較於2023年12月31日，本年度內合共增發67,080,154個新基金單位，情況如下：

- 於2024年9月3日，冠君產業信託以每基金單位1.85港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行31,340,317個新基金單位，作為支付2024年上半年管理人費用的50%約57,979,000港元。
- 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2023年下半年管理人費用的50%約57,755,000港元。

## 房地產買賣

於本年度，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2024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0.09%。（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2024年12月31日之資產總值約0.55%，因此於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之25%。

截至 2025 年 1 月 31 日<sup>4</sup>止，冠君產業信託的相關投資<sup>1</sup>的全面投資組合如下：

截至 2025 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 <sup>2</sup> (港幣千元)	按市價計值 <sup>2</sup> (港幣千元)	佔資產總值 <sup>3</sup> 比重	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/惠譽)
<b>債務證券投資</b>								
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	6,017	0.0097%	- / - / -
HKE 2 ½ 05/03/26	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	7,758	7,613	0.0122%	A- / - / -
CKHH 1 ½ 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	15,013	0.0241%	A / A2 / A-
SWIPRO 3 ¾ 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	23,096	0.0371%	- / A2 / A
MOLAND 9 12/28/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	1,247	13 <sup>5</sup>	0.0000%	- / - / -
MOLAND 11 12/30/27	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,495	26	0.0000%	- / - / -
CAPG 5.5 09/30/31	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	8,113	125	0.0002%	- / - / -
CAPG 0 09/30/28	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,320	26	0.0000%	- / - / -
CAPG 0 PERP	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	25,963	202	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	906	0.0015%	- / - / -
ADHERH 9 09/30/30	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	8,113	277	0.0004%	- / - / -
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	313	0.0005%	- / - / -
					小計:	161,655 <sup>6</sup>	53,629	0.0860%
<b>股票投資</b>								
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	109	0.0002%	不適用
					小計:	3,087	109	0.0002%
					<b>總計:</b>	<b>164,742</b>	<b>53,738</b>	<b>0.0862%</b>

- 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) 基於公開的最新交易價格（截至 2025 年 1 月 31 日）。
  - (6) 於 2025 年 1 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 11,725,000 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。

本年度，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本年度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截至本年度止之企業管治報告書將載於 2024 年年報內。

## 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。在本年度，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。

## 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披露委員會及審核委員會審閱。

## 基金單位持有人周年大會

冠君產業信託之 2025 年基金單位持有人周年大會將於 2025 年 5 月 28 日（星期三）下午 4 時 30 分舉行。2025 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 2024 年年報將於 2025 年 3 月底前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。

## 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 2025 年 2 月 19 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，2025 年 2 月 19 日



## 綜合財務報表

### 綜合收益表

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	附註	2024 年 港幣千元	2023 年 港幣千元
租金收益	5	2,150,310	2,279,373
樓宇管理費收益		274,222	263,665
租金相關收益	6	34,199	32,616
<b>收入總額</b>		<b>2,458,731</b>	<b>2,575,654</b>
物業經營開支	7	(639,038)	(629,933)
<b>物業收益淨額</b>		<b>1,819,693</b>	<b>1,945,721</b>
其他收益	8	47,120	51,335
管理人費用	9	(221,279)	(236,305)
信託及其他支出		(17,903)	(21,555)
投資物業公平值減少		(2,899,430)	(641,377)
融資成本	10	(677,391)	(619,418)
應佔合營公司業績		25,066	(69,352)
<b>除稅及基金單位持有人分派前（虧損）溢利</b>	11	<b>(1,924,124)</b>	<b>409,049</b>
利得稅	12	(162,450)	(188,433)
<b>未計及基金單位持有人分派前年內（虧損）溢利</b>		<b>(2,086,574)</b>	<b>220,616</b>
基金單位持有人分派		(867,277)	(1,011,968)
<b>計及基金單位持有人分派後年內虧損</b>		<b>(2,953,851)</b>	<b>(791,352)</b>
<b>每基金單位基本（虧損）盈利</b>	13	<b>(0.34) 港元</b>	<b>0.04 港元</b>

綜合全面收益表  
截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	2024 年 港幣千元	2023 年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內虧損	<b>(2,953,851)</b>	<b>(791,352)</b>
其他全面（支出）收益：		
<i>不會重新分類至損益的項目：</i>		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值支出	-	(34,706)
<i>期後可重新分類至損益之項目：</i>		
海外營運折算所產生之匯兌差額	(5,533)	11,426
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	12,159	(64,031)
公平值調整重新分類至損益	(37,100)	(64,609)
在其他綜合收益中確認與公平價值調整相關的遞延稅項	5,629	10,460
	<b>(24,845)</b>	<b>(141,460)</b>
本年度全面支出總額	<b>(2,978,696)</b>	<b>(932,812)</b>

綜合財務狀況表  
於 2024 年 12 月 31 日

	附註	2024 年 港幣千元	2023 年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		60,103,800	62,949,800
應收票據		46,150	46,114
合營公司權益	14	274,384	189,028
衍生金融工具		1,503	-
<b>非流動資產總值</b>		<b>60,425,837</b>	<b>63,184,942</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	15	196,279	192,430
應收票據		-	53,774
可收回稅項		4,306	8,531
衍生金融工具		-	45,895
短期銀行存款		-	82,196
銀行結存及現金		726,217	898,386
<b>流動資產總值</b>		<b>926,802</b>	<b>1,281,212</b>
<b>資產總值</b>		<b>61,352,639</b>	<b>64,466,154</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	1,454,290	1,415,492
已收按金		636,294	651,242
稅項負債		66,552	133,743
應付分派		372,484	454,408
銀行借貸		428,241	4,958,536
中期票據		1,223,585	199,985
<b>流動負債總額</b>		<b>4,181,446</b>	<b>7,813,406</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		103,539	107,931
銀行借貸		10,133,944	5,537,000
中期票據		2,581,876	3,813,632
遞延稅項負債		799,597	778,987
<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>13,618,956</b>	<b>10,237,550</b>
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>17,800,402</b>	<b>18,050,956</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>43,552,237</b>	<b>46,415,198</b>
已發行基金單位數目（千個）	17	<b>6,080,815</b>	<b>6,013,735</b>
每基金單位資產淨值	18	<b>7.16 港元</b>	<b>7.72 港元</b>

## 分派表

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

	2024 年 港幣千元	2023 年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內（虧損）溢利調整：	(2,086,574)	220,616
- 管理人費用（以基金單位支付）	110,639	118,152
- 投資物業公平值減少	2,899,430	641,377
- 應佔合營公司業績	(25,066)	69,352
- 非現金融資成本	33,153	29,068
- 遞延稅項	26,239	43,469
<b>年內可分派收入（附註(i)）</b>	<b>957,821</b>	<b>1,122,034</b>
向基金單位持有人分派：		
中期分派期間每基金單位 0.0809 港元 （2023 年：0.0927 港元）（附註(ii)）	489,555	555,423
末期分派期間每基金單位 0.0613 港元 （2023 年：0.0756 港元）（附註(iii)）	372,484	454,408
	862,039	1,009,831
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)）	5,238	2,137
<b>向基金單位持有人分派總額</b>	<b>867,277</b>	<b>1,011,968</b>
<b>每基金單位之分派總額（港元）</b>	<b>0.1422</b>	<b>0.1683</b>

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）溢利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 2024 年 12 月 31 日財務年度，信託管理人決定分配 90%（2023 年：90%）的可分派收入。
- (ii) 截至 2024 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 0.0809 港元（2023 年：0.0927 港元）。其根據期內中期分派金額 489,555,000 港元（2023 年：555,423,000 港元）及截至 2024 年 6 月 30 日已發行基金單位 6,049,474,368 個（2023 年 6 月 30 日：5,990,682,244 個）計算。
- (iii) 截至 2024 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 0.0613 港元（2023 年：0.0756 港元）。其根據期內末期分派金額 372,484,000 港元（2023 年：454,408,000 港元）及截至 2024 年 12 月 31 日已發行單位 6,080,814,685 個（2023 年 12 月 31 日：6,013,734,531 個）計算。2025 年 5 月 29 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 0.0613 港元以及於 2025 年 3 月 13 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 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。而綜合收益表於 2023 年，則為 2023 年中期分派期間確認額外金額 2,137,000 港元。

## 綜合財務報告附註

截至 2024 年 12 月 31 日止年度

---

### 1. 一般資料

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（「聯交所」）上市。冠君產業信託受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、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。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（「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

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 2024 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：

香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	售後租回租賃負債
香港會計準則第 7 號	供應商融資安排
及香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	

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（「香港財務報告準則」）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

本集團並未提早應用以下已頒布但尚未生效的香港財務報告準則修訂本：

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 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	國際財務報告準則會計準則年度改進 —第11卷 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2025 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2026 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 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 2024 年 12 月 31 日，本集團的流動負債超越其流動資產達 3,254,644,000 港元（2023 年：6,532,194,000 港元）。管理人認為，考慮到本集團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 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)

##### 分類收入及業績 (續)

截至 2023 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>1,360,245</u>	<u>399,538</u>	<u>815,871</u>	<u>2,575,654</u>
分類溢利				
- 物業收益淨額	<u>1,082,302</u>	<u>303,926</u>	<u>559,493</u>	<u>1,945,721</u>
其他收益				51,335
管理人費用				(236,305)
信託及其他支出				(21,555)
投資物業公平值減少				(641,377)
融資成本				(619,418)
應佔合營公司業績				(69,352)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<u>409,049</u>
利得稅				(188,433)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				<u>220,616</u>
基金單位持有人分派				(1,011,968)
計及基金單位持有人分派後年內虧損				<u>(791,352)</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) 增加	<u>(867,580)</u>	<u>(95,000)</u>	<u>321,203</u>	<u>(641,377)</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
<b>截至 2024 年 12 月 31 日止年度</b>				
非流動資產的添置	<u>28,049</u>	<u>3,503</u>	<u>21,878</u>	<u>53,430</u>
<b>截至 2023 年 12 月 31 日止年度</b>				
非流動資產的添置	<u>30,380</u>	<u>-</u>	<u>5,797</u>	<u>36,177</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2024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35,719,800,000港元（2023年：38,104,800,000港元）、8,645,000,000港元（2023年：8,719,000,000港元）及15,739,000,000港元（2023年：16,126,000,000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 2024 年 12 月 31 日止年度，一名（2023: 一名）租戶的收入佔本集團總收入 10%以上。

## 5. 租金收益

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
樓宇租金收益	2,102,011	2,229,232
停車場收益	48,299	50,141
	<u><b>2,150,310</b></u>	<u><b>2,279,373</b></u>

## 6. 租金相關收益

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
租戶利息收入	234	535
推廣徵費收入	13,374	13,326
雜項收入	20,591	18,755
	<u><b>34,199</b></u>	<u><b>32,616</b></u>

## 7. 物業經營開支

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
應收款項的信貸損失準備金	-	1,160
樓宇管理開支	362,677	350,165
停車場經營開支	15,496	14,812
政府地租及差餉	91,911	91,633
律師費及釐印費用	1,864	4,303
其他營運開支	32,833	26,930
推廣開支	31,062	25,170
物業及租賃管理服務費用	64,933	69,735
物業雜項支出	4,194	3,716
租金佣金	32,082	34,032
維修及保養	1,986	8,277
	<u><b>639,038</b></u>	<u><b>629,933</b></u>

## 8. 其他收益

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
銀行利息收益	44,214	36,358
債券利息收益	2,771	10,676
股息收益	-	4,301
雜項收益	135	-
	<u>47,120</u>	<u>51,335</u>

## 9. 管理人費用

根據信託契約，因截至 2024 年 6 月 30 日止及截至 2024 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 2024 年 6 月 30 日止及截至 2024 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
<b>管理人費用：</b>		
以基金單位形式	110,639	118,152
以現金形式	110,640	118,153
	<u>221,279</u>	<u>236,305</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2024年6月30日及2024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>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
<b>融資成本指：</b>		
銀行借貸利息支出	539,016	477,412
中期票據利息支出	129,968	135,756
其他借貸成本	8,407	6,250
	<u>677,391</u>	<u>619,418</u>

## 11. 除稅及基金單位持有人分派前（虧損）溢利

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
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	2,338	2,338
受託人酬金	8,039	8,267
主要估值師費用	218	239
其他專業費用及收費	3,009	3,647
路演及公共關係費用	2,732	1,621
銀行收費	19,792	14,441
匯兌差額	1,845	4,717
應佔合營公司稅項（已包含在應佔合營公司業績內）	7,663	1,833
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 12. 利得稅

	<u>2024年</u> 港幣千元	<u>2023年</u> 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
- 本年度	135,542	146,024
- 上年度撥備不足(超額)	669	(1,060)
	<u>136,211</u>	<u>144,964</u>
遞延稅項		
- 本年度	26,239	43,469
	<u>162,450</u>	<u>188,433</u>

香港利得稅乃根據年間之估計應課稅溢利的 16.5%計算。

## 13. 每基金單位基本（虧損）盈利

未計及基金單位持有人分派前之每基金單位基本（虧損）盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前年內虧損 2,086,574,000 港元（2023年：未計及基金單位持有人分派前年內盈利 220,616,000 港元）除以年內已行基金單位之加權平均數 6,060,689,955 個（2023年：6,000,561,857 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2024 年及 2023 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 2024 年及 2023 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）盈利不作呈報。

#### 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%（2023 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編製的財務報表中顯示。

	<u>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 年</u> 港幣千元
物業收益淨額	<u>89,998</u>	<u>86,994</u>
投資物業	<u>1,783,394</u>	<u>1,818,403</u>

#### 15. 貿易及其他應收款項

	<u>2024 年</u> 港幣千元	<u>2023 年</u> 港幣千元
貿易應收款項	38,620	37,544
減：信貸損失準備金	<u>(6,162)</u>	<u>(6,162)</u>
	<u>32,458</u>	<u>31,382</u>
遞延應收租金款項	<u>78,439</u>	<u>76,139</u>
按金、預付款項及其他應收款項	89,193	88,744
減：信貸損失準備金	<u>(3,811)</u>	<u>(3,835)</u>
	<u>85,382</u>	<u>84,909</u>
	<u><b>196,279</b></u>	<u><b>192,430</b></u>

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。

## 15. 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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
0 – 3個月	9,214	17,379
3 – 6個月	14,399	2,161
6個月以上	8,845	11,842
	<u>32,458</u>	<u>31,382</u>

## 16. 貿易及其他應付款項

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
貿易應付款項	168,648	136,695
租金預收款項	68,347	48,431
其他應付款項及應付費用	253,820	266,891
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,454,290</u>	<u>1,415,492</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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
0 – 3個月	<u>168,648</u>	<u>136,695</u>

## 17. 已發行基金單位

	基金單位數目	港幣千元
於2023年1月1日	5,973,675,590	24,974,678
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	<u>40,058,941</u>	<u>120,243</u>
於2023年12月31日	<b>6,013,734,531</b>	<b>25,094,921</b>
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	<u>67,080,154</u>	<u>115,735</u>
於2024年12月31日	<u><b>6,080,814,685</b></u>	<u><b>25,210,656</b></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：

<u>發行日期</u>	<u>支付管理人 費用的期間</u>	根據信託 契約計算的 每基金單位 <u>發行價</u> 港元	<u>基金單位 發行數目</u>	合計 <u>發行價</u> 港幣千元
<b>於 2024 年</b>				
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
			<b><u>67,080,154</u></b>	<b><u>115,735</u></b>
<b>於 2023 年</b>				
2023 年 3 月 13 日	1.7.2022 to 31.12.2022	3.519	17,006,654	59,846
2023 年 9 月 5 日	1.1.2023 to 30.6.2023	2.620	23,052,287	60,397
			<b><u>40,058,941</u></b>	<b><u>120,243</u></b>

## 18. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2024 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 43,552,237,000 港元（2023 年：46,415,198,000 港元）除以於 2024 年 12 月 31 日已發行的 6,080,814,685 個（2023 年：6,013,734,531 個）基金單位計算。

## 19. 流動負債淨額

於 2024 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 3,254,644,000 港元（2023：6,532,194,000 港元）。

## 20. 資產總額減流動負債

於 2024 年 12 月 31 日，本集團之資產總額減流動負債達 57,171,193,000 港元（2023 年：56,652,748,000 港元）。

## 21. 資本承擔

於 2024 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 5,406,000 港元（2023 年：11,330,000 港元）。