

【即時發布】

ChampionREIT

冠君產業信託

冠君產業信託於挑戰中彰顯韌性 積極優化租戶組合推動持續發展

下半年中環寫字樓視察次數按年飆升 61% 反映信心改善

IP 及體驗式經濟帶動零售升勢 新品牌銷售較前租戶升達80%

（香港，2026年2月25日）－持有花園道三號及朗豪坊物業的冠君產業信託（股份代號：2778）公布2025年度全年業績。

2025年度業績亮點

- **宏觀環境改善 物業市場信心逐步回升：**受惠資本市場回暖、旅遊復甦及利率回落，2025年市場氣氛明顯改善，為商業物業復甦奠定基礎。
- **物業組合保持韌性：**儘管經營環境仍具挑戰性，寫字樓供應充裕及消費模式轉變下，信託的寫字樓及零售物業出租率仍保持穩定，其中朗豪坊商場的出租率維持高水平的99.3%。
- **資本市場回暖帶動中環寫字樓租賃活動回升：**花園道三號下半年租賃活動回暖，潛在租戶現場視察次數按年增61%。超過75%於2026年到期的租約已提前續約。
- **積極優化租戶組合與引入IP策略以鞏固潮流引領地位：**朗豪坊透過積極優化租戶組合，於2025年引進多個潮流品牌；新租戶較前租戶錄得高出80%的銷售增長，而配合大型推廣活動的期間限定店更錄得三位數增長。
- **朗豪坊辦公樓競爭力持續升級：**物業以「6D Wellness」頻道深化其頂尖身心健康總匯的定位，各社交媒體錄得累計460萬觀看量，並率先推出全港首項「專業優質服務約章」，獲超過90%的健康保健行業租戶支持，進一步強化作為領先業界的頂尖身心健康總匯定位。
- **穩健的財務管理：**已完成2025年到期債務的再融資，並已成功簽訂15億港元的銀行貸款，提前為2026年到期的債務作再融資。而2025年的平均香港銀行同業拆息回落，為利息開支帶來明顯減幅。

冠君產業信託行政總裁侯迅女士表示：「2026年適逢冠君產業信託成立20周年，標誌著信託由單一中環寫字樓資產，穩步發展為擁有多元化地標物業組合的重要里程碑。在充滿挑戰的市場環境下，憑藉審慎的資產管理及靈活的策略方向，信託持續展現業務韌性。我們一貫的管理重點明確而聚焦：在鞏固出租率及提升收益質素的同時，確保財務狀況保持穩健。過去一年，信託在上述各方面均取得實質進展。透過積極而有序的財務管理，確保信託在現行周期中穩健運作。」

她補充道：「隨著中環寫字樓新增供應逐步被市場吸納，市場預期相關供求狀況將於2027年起趨向穩定。信託已具備良好優勢，把握未來逐步回暖的市場機遇。展望未來，我們將繼續發揮『超級聯繫人』及『超級增值人』的角色，透過促進租戶、合作夥伴與社區之間的協作，結合創新思維與嚴謹執行，在不同市場環境下為持份者創造可持續的長遠價值。」

業績摘要

	2025 財政年度	2024 財政年度	變動
租金收益總額（百萬港元）	1,988	2,185	- 9.0%
物業收益淨額（百萬港元）	1,613	1,820	- 11.4%
可分派收入（百萬港元）	859	958	- 10.4%
每基金單位分派（港元）	0.1263	0.1422	- 11.2%

	於 2025 年 12 月 31 日	於 2024 年 12 月 31 日	變動
物業組合總值（百萬港元）	56,179	60,104	- 6.5%
每基金單位資產淨值（港元）	6.45	7.16	- 9.9%
資產負債比率	25.4%	23.7%	+ 1.7 pp

營運回顧

市場概覽

儘管全球宏觀經濟環境於 2025 年仍受貿易不確定性及地緣政治影響，香港的市場氣氛顯著回暖。受惠於股市重拾升軌、訪港旅遊業穩步增長，以及接連不斷的大型盛事。同時，香港銀行同業拆息（HIBOR）較上年度顯著回落，有利於降低企業融資成本。

然而，營運環境仍具挑戰，寫字樓供應充裕，對租金水平構成壓力；零售市場亦因消費模式轉變及居民外遊持續增長而面對結構性調整。在此背景下，更突顯資產質素，積極優化租戶組合在應對周期波動中的重要性。

花園道三號

中環甲級寫字樓租賃市場 2025 年第三季重拾動力，淨吸納量亦錄得增長。首次公開招股（「首次公開招股」）活動回升，加上股市表現穩健，每日成交暢旺，帶動租務需求上升。金融機構大手擴充及預租寫字樓，反映對市場前景充滿信心。資本市場蓬勃亦產生連鎖效應，帶動其他行業的租賃需求，當中以法律界的搬遷和擴充個案最為顯著。

花園道三號的租賃活動於 2025 年轉趨活躍，物業視察次數於 2025 年下半年按年增加 61%，並成功引入多名來自資產管理行業及家族辦公室的新租戶。該物業的出租率保持在 81.6% 的穩定水平（2024 年 12 月 31 日：82.6%），新租戶及現有租戶的擴充需求大致填補了遷出租戶所釋放的空間。我們主動與現有租戶洽談續租的策略持續取得成效，至今已成功為超過 75% 在 2026 年到期的租約安排續租，顯著提升了業務穩定性及可預見性。

朗豪坊辦公樓

朗豪坊辦公樓進一步深化其以健康及生活品味為核心的差異化定位，透過持續擴展「6D Wellness」生態系統提升租戶互動及數碼觸及，該健康頻道在各大社交媒體的累積瀏覽量已超過 460 萬次。隨著 Social Wellness Hall 的啟用，以及與香港零售管理協會合作推出全港首個「專業優質服務約章」，獲超過 90% 的健康保健行業租戶認同與支持，進一步鞏固其作為頂尖身心健康總匯的市場形象。在整體寫字樓市場承壓的情況下，朗豪坊辦公樓秉持審慎而積極的租賃策略，持續引入醫療保健及美容服務租戶並促進行業集聚互補，提升租戶組合的多元性及抗周期能力。同時，相關舉措亦進一步強化物業作為頂尖身心健康總匯的定位。該物業依然備受重視地段的商戶所青睞，出租率亦保持在 86.9% 的穩定水平（2024 年 12 月 31 日：87.2%）。

朗豪坊商場

香港零售市場自 2025 年的「五一黃金周」起復蘇並重拾動力，旅客回流及大型盛事帶動零售總銷貨額在經歷逾一年的收縮後止跌回升。香港零售業總銷貨額按年上升 1.0%，網上銷售增長 12.8% 為主要推動力。面對消費模式轉變，朗豪坊商場整體銷售略微調整，但透過積極優化租戶組合，生活品味類別的銷售額錄得雙位數增長，反映策略成效。

2025 年為朗豪坊開業 20 周年，商場趁機強化租務及市場推廣，引入逾 30 個新品牌，包括於香港開設首家海外分店的 Chiikawa Ramen Buta，廣受關注並成功帶動客流。秉承「WOW! WE PLAY」的精神，進一步推進「Stay Local, Trend Global」（「立足本地，引領全球潮流文化」）的策略，終年不斷的市場推廣活動及周年慶典進一步鞏固了商場的潮流領導地位。出租率維持 99.3% 的高水平。

新租戶較前租戶錄得高出 80% 的銷售增長，配合大型推廣活動的期間限定店更實現了三位數銷售增長，突顯品牌合作與內容策劃的協同效益。同時，商場於 9 至 12 樓引入主

題體驗及設計師活動，成功活化以往客流較低的樓層，帶動跨樓層消費，提升空間效益及非傳統收入，使商場在多變的零售環境中持續展現韌性與競爭力。

可持續發展

信託持續將可持續發展理念深度融入資產管理策略，聚焦於環境管理、健康福祉及社區連繫等核心領域。我們已連續三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，並於恒生可持續發展企業基準指數中取得「AA+」評級。花園道三號成功引入人工智能製冷機組優化系統，每年節省 6.1% 能源消耗；同時我們與租戶攜手推進「綠『惜』環 保約章」，共同實踐節能減排。此外，我們圍繞「6D Wellness」框架，舉報各類社區協作項目，切實支持租戶與訪客的身心健康，為創造長遠價值奠定基礎。

前景展望

展望未來，儘管全球宏觀經濟環境仍存在不確定性，香港市場氣氛預期將隨資本市場韌性及入境旅遊復甦而逐步改善，為寫字樓需求及本地消費提供支持。我們對香港的經濟經營環境保持審慎樂觀。縱使市場仍具挑戰，冠君產業信託已具備良好優勢以把握復甦機遇。我們將秉持積極的資產管理策略，為持份者帶來長遠價值。

有關冠君產業信託(股份代號 (股份代號：2778))

冠君產業信託擁有及投資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及朗豪坊兩幢位於香港的地標性物業，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。信託自 2023 年起連續三年榮獲全球房地產可持續標準 (GRESB) 的最高五星級別。

網站: www.championreit.com

傳媒聯絡方法：

蘇杭財經

鄧偉忠

劉旭霞

電話：9827 2880

電話：9506 6017

電郵：kenneth.tang@jervoisfinance.com

電郵：ada.lau@jervoisfinance.com