

【即時發布】

ChampionREIT

冠君產業信託

冠君產業信託公布 2026 年度中期業績

- 本信託旗下物業組合的出租率保持韌性，反映主動招租策略成效顯著
- 花園道三號部分續租個案錄得租金上調
- 主動優化租戶組合的策略持續彰顯成效，帶動租戶銷售
- 已成功為 2026 年到期債務取得信貸額作再融資

（香港，2026 年 8 月 19 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）公布截至 2026 年 6 月 30 日止的中期業績。

業績摘要

	2026 上半年	2025 上半年	變動
租金收益總額（百萬港元）	949	1,029	- 7.8%
物業收益淨額（百萬港元）	780	859	- 9.3%
可分派收入（百萬港元）	432	476	- 9.1%
每基金單位分派（港元）	0.0633	0.0701	- 9.7%

	於 2026 年 6 月 30 日	於 2025 年 12 月 31 日	變動
物業組合總值（百萬港元）	56,432	56,179	+ 0.5%
每基金單位資產淨值（港元）	6.48	6.45	+ 0.5%
資產負債比率	25.4%	25.4%	不變

概覽

2026 年上半年，環球宏觀經濟環境受地緣政治局勢不明朗影響。香港商業房地產市場氣氛呈現回穩跡象，亦見局部復蘇。中環寫字樓租賃氣氛明顯改善；本地零售銷售則受惠於訪港旅客持續增加，加上接連舉辦多項大型盛事而穩步增長。本信託旗下物業組合的出租率展現出韌性，反映主動招租的策略奏效。然而，續租租金下調持續影響本信託的表現。本信託的可分派收入下跌 9.1% 至 4.32 億港元，而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則減少 9.7%

至 0.0633 港元。在財務管理方面，我們成功為 2026 年到期的所有債務取得信貸額作再融資，並進一步擴大了我們的融資渠道。

花園道三號

受惠於主動招租的策略，花園道三號的續租率維持在高水平。2026 年屆滿的租約已有超過 90% 確認續租，當中不乏主要租戶。於 2026 年 6 月 30 日，該物業的出租率維持在 82.2% 的穩定水平（2025 年 12 月 31 日：81.6 %）。上半年物業視察活動依然活躍，按年錄得雙位數的增長。隨着中環寫字樓租賃氣氛改善，該物業的市場租金亦見回穩，部分續租個案的租金更見上調。

朗豪坊辦公樓

該物業的租金收益呈現回穩跡象，出租率於 2026 年 6 月 30 日穩守在 86.2% 的水平（2025 年 12 月 31 日：86.9%），在九龍區整個寫字樓市場激烈競爭下仍保持韌性。朗豪坊辦公樓的租戶組合仍以健康和時尚行業租戶為主；於 2026 年 6 月 30 日，該等租戶的佔比達 67%。為使租戶組合更多元化，我們引入了一家國際直銷公司及其價值鏈中的分銷商成為新租戶。

朗豪坊商場

整體零售市道向好，帶動朗豪坊商場租戶的銷售額。本信託主動優化租戶組合的策略繼續彰顯成效。我們針對商場客群引入合適的時尚服飾品牌，成功帶動時裝板塊錄得雙位數的銷售增長，而期內生活時尚板塊的銷售表現持續優異。商場繼續透過充滿創意的推廣項目，進一步鞏固作為零售潮流先驅的地位。於 2026 年 6 月 30 日，商場出租率維持在 99.5% 的高水平（2025 年 12 月 31 日：99.3%）。

分派

本信託的可分派收入下跌 9.1% 至 4.32 億港元（2025 年：4.76 億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則減少 9.7% 至 0.0633 港元（2025 年：0.0701 港元）。

資產值

於 2026 年 6 月 30 日，本信託旗下物業組合的估值為 564 億港元，較 2025 年 12 月 31 日的 562 億港元為高，主要因為花園道三號的租金估算而溫和上升。

可持續發展

在本信託創造長遠價值的策略中，可持續發展仍然是不可或缺的一環。在 2026 年上半年，我們在核心策略上取得穩步進展。在可持續金融方面，我們在八大銀行的支持下，獲得一筆 30 億港元的可持續發展表現掛鈎貸款。與此同時，花園道三號重新獲得 WiredScore 鉑金認證，再次印證本信託旗下物業在數碼基礎設施方面達到傲視同儕的水平。我們透過租戶參與計劃「綠『惜』環保約章」，舉辦多場能力提升及知識共享工作坊，以推廣可持續工作環境。

展望

環球宏觀經濟料將繼續籠罩在陰霾之中。多項鞏固香港國際金融中心地位的政策措施，將繼續帶動中環商業區的寫字樓需求，而訪港旅遊業持續復蘇亦將惠及零售業。花園道三號盡享地利，往返中環及金鐘商業區皆極為便捷，憑藉得天獨厚的優勢，定能把握未來的租賃機遇。此外，

我們亦正推進該物業的一項大型資產提升計劃，以進一步強化該物業的市場競爭力。展望未來，面對瞬息萬變的宏觀經濟環境，我們將保持靈活應變，採取審慎的資本管理策略。

有關冠君產業信託（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）的最高五星評級。冠君產業信託管理人乃鷹君資產管理（冠君）有限公司，為鷹君集團的成員。

網站: www.championreit.com

傳媒聯絡方法：

蘇杭財經

鄧偉忠

電話：9827 2880

電郵：kenneth.tang@jervoisfinance.com

劉旭霞

電話：9506 6017

電郵：ada.lau@jervoisfinance.com