

【即時發布】

# ChampionREIT

## 冠君產業信託

冠君產業信託公布 2025 年度中期業績

- 朗豪坊商場開業 20 周年「立足本地，引領全球潮流文化」，成品牌進駐熱點，**Chiikawa** 拉麵首間海外分店掀熱潮
- 花園道三號於2025年到期的租約已全部處理，續約率維持在高水平
- 朗豪坊辦公樓推出結合六大健康維度「**6D Wellness**」的創新概念，強化其一站式身心健康及生活時尚總匯的市場定位
- 香港銀行同業拆息下降節省利息開支，2025年債務成功全額再融資

(香港，2025 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 2025 年 6 月 30 日止的中期業績。

### 業績摘要

	2025 上半年	2024 上半年	變動
租金收益總額 (百萬港元)	1,029	1,115	- 7.6%
物業收益淨額 (百萬港元)	859	954	- 10.0%
可分派收入 (百萬港元)	476	544	- 12.6%
每基金單位分派 (港元)	0.0701	0.0809	- 13.3%

	於 2025 年 6 月 30 日	於 2024 年 12 月 31 日	變動
物業組合總值 (百萬港元)	58,098	60,104	- 3.3%
每基金單位資產淨值 (港元)	6.79	7.16	- 5.2%
資產負債比率	24.5%	23.7%	+ 0.8pp

### 概覽

2025年上半年，儘管全球經濟因貿易緊張局勢和地緣政治衝突而面對重重阻力，但香港的市場氣氛獲多項利好因素支持。股市回暖、香港銀行同業拆息於第二季回落，住宅銷售趨穩定，以及旅遊業穩步復蘇均有助抗衡外部壓力。然而，港人外遊熱潮未退，消費力外移令本地零售市道受壓。與此同時，寫字樓租賃市場依然淡靜，反映供求持續失衡。在此市況下，本信託的可分派收入下跌 12.6% 至 4.76 億港元，而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則減少 13.3% 至 0.0701 港元。

## 花園道三號

雖然中環整體寫字樓市場的租賃動力仍然疲弱，但隨着金融市場轉趨活躍，我們接到的租賃查詢有所增加，需求主要來自金融相關企業。花園道三號落實引進一批新的租賃面積較小的租戶，包括家族辦公室；而一名現有銀行業租戶亦於物業內擴充。於 2025 年 6 月 30 日，花園道三號寫字樓的出租率為 80.7%。該物業的租金收益期內減少 5.4% 至 5.40 億港元（2024 年：5.71 億港元）。我們持續推動續租工作，2025 年到期的租約已全部處理完畢且續約率維持在高水平，當中包括多名主要租戶的續租。而 2026 年到期的租約亦有超過 70% 已續租。

## 朗豪坊辦公樓

報告期內，朗豪坊辦公樓推出名為「6D Wellness」的 YouTube 頻道，藉此強化朗豪坊辦公樓作為一站式身心健康及生活時尚總匯的市場定位。於 2025 年 6 月 30 日，在該物業的租戶組合中，生活時尚（身心健康）行業租戶佔比達 68%。於 2025 年 6 月 30 日，朗豪坊辦公樓的出租率保持在 86.9% 的穩定水平。我們擴大了共享工作空間的營運規模並增設「Social Wellness Hall」，專為舉辦工作坊及交流活動而設，正好呼應辦公樓推廣身心健康的定位。市場租金繼續面對挑戰，租金收益因而減少 9.1% 至 1.51 億港元（2024 年：1.66 億港元）。

## 朗豪坊商場

今年迎接開業 20 周年的朗豪坊商場，繼續秉持「Stay Local, Trend Global」（「立足本地，引領全球潮流文化」）的願景。透過沉浸式體驗和限定商品，我們成功吸引破紀錄的人潮及推動銷售，並在八月刷新單日人流紀錄。近日，首次進軍香港的時裝品牌 BENLAI，以及全城首家以生活風格為主題的期間限定店 Umbro 均在朗豪坊商場開業，人氣拉麵店 Chiikawa Ramen Buta 亦選址朗豪坊商場設立首家海外分店，旋即成為高人氣新熱點。於 2025 年 6 月 30 日，商場的出租率維持在 99.2% 的高水平，目前屬已承諾悉數租出的狀態。消費行為的改變為租戶帶來挑戰，租金收益跌至 3.38 億港元（2024 年：3.78 億港元）。

## 分派

本信託期內可分派收入下跌 12.6% 至 4.76 億港元（2024 年：5.44 億港元），而每基金單位分派則減少 13.3% 至 0.0701 港元（2024 年：0.0809 港元）。按 2025 年 6 月 30 日的基金單位收市價 2.08 港元計算，相當於年度分派率 6.7%。

## 資產值

於 2025 年 6 月 30 日，本信託旗下物業組合的估值為 581 億港元，較 2024 年 12 月 31 日的 601 億港元減少 3.3%。

## 可持續發展

我們繼續透過提升氣候抗禦力、建立有意義的聯繫及促進社區福祉，為我們的生態圈創造共享價值。報告期內，花園道三號引入人工智能製冷機組優化系統，全年節省大廈制冷設備的能源用量達 6.1%。我們透過「綠『惜』環保約章」計劃，推動寫字樓和零售租戶攜手實現可量化的環保目標。此外，我們舉辦以「創新·啟發·融合」為主題的「冠君產業信託 ESG Gala」，凝聚逾千名租戶和商業夥伴，共同推進可持續營運及共融舉措。

## 展望

儘管香港零售業已重拾增長，金融市場亦見反彈，預料本信託於 2025 年後續期間的整體經營環境依然嚴峻。雖然港元利率回落有助節省利息支出，但續租租金下跌或將持續壓抑租金收益及令分派較去年為低。面對競爭激烈的市場環境，我們將繼續以靈活的營運策略積極應對。

## 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年榮獲全球房地產GRESB可持續的最高五星級別。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](http://www.championreit.com)

## 傳媒聯絡方法：

縱橫財經公關顧問有限公司

李惠兒	電話：2864 4834	電郵：vicky.lee@sprg.com.hk
吳宛蓉	電話：2114 4952	電郵：cynthia.ng@sprg.com.hk
雷蕾	電話：2864 4873	電郵：sophia.lei@sprg.com.hk