

2026
INTERIM REPORT
中期報告



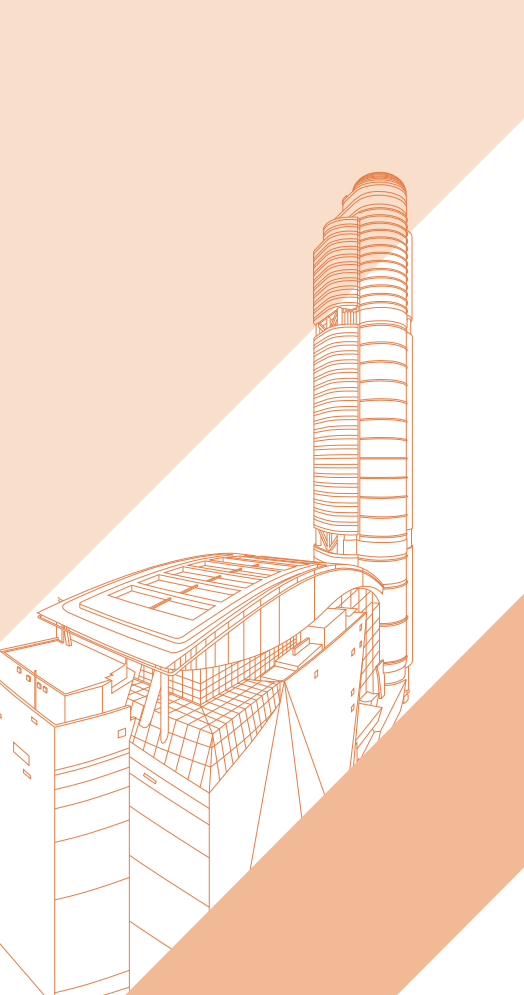
信託簡介

冠君產業信託（「本信託」）為房地產投資信託基金，擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。本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。

信託目標

冠君產業信託的主要目標是為投資者提供穩定和可持續的分派，並達致長遠資本增值。本信託透過積極管理旗下物業及選擇性收購可提高現有收益率的物業，以爭取可觀的總回報。





目 錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要

管理層討論及分析

- 4 概覽
- 5 經營回顧
- 8 展望
- 9 可持續發展
- 10 物業估值
- 11 財務回顧

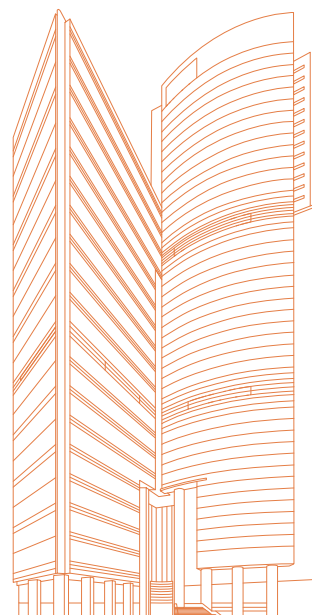
企業管治及合規

- 13 董事簡介
- 17 企業管治
- 26 關連人士交易報告書
- 31 權益披露

財務資料

- 36 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 37 簡明綜合財務報表
- 67 投資物業組合
- 68 表現概覽

- 69 詞彙



公司資料

冠君產業信託

冠君產業信託
(根據香港法例第571章證券及
期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

信託管理人

鷹君資產管理(冠君)有限公司
香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心30樓3008室
電話：(852) 2879 1288
傳真：(852) 2827 1338
電郵：info@eam.com.hk

信託管理人之董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)
黃美玲

執行董事

宋嘉慧(財務總監)

獨立非執行董事

陳家強
鄭維志
葉毓強
石禮謙

信託管理人之審核委員會

石禮謙(主席)
陳家強
鄭維志
葉毓強
羅嘉瑞

信託管理人之披露委員會

宋嘉慧(主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之提名委員會

石禮謙(主席)
鄭維志
葉毓強
羅嘉瑞
黃美玲

信託管理人之財務及策劃委員會

羅嘉瑞(主席)
宋嘉慧
黃美玲

信託管理人之負責人員

陸嘉萍
宋嘉慧

信託管理人之公司秘書

鷹君秘書服務有限公司

物業管理人

鷹君市務管理(冠君)有限公司

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
Mizuho Bank, Ltd.
華僑銀行有限公司

法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所
孖士打律師行
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

萊坊測量師行有限公司

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716舖
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.ChampionReit.com

股份代號

2778

財務摘要

	截至2026年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	截至2025年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	變動
租金收益總額 ¹	949	1,029	- 7.8%
物業經營淨開支 ¹	(170)	(170)	- 0.3%
物業收益淨額	780	859	- 9.3%
可分派收入	432	476	- 9.1%
分派總額	389	428	- 9.1%
每基金單位分派(港元)	0.0633	0.0701	- 9.7%

	於2026年 6月30日 港幣百萬元	於2025年 12月31日 港幣百萬元	變動
物業組合總值	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

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。

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，能源和商品價格波動亦持續加劇通脹壓力。在此背景下，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。儘管充裕的寫字樓供應仍是市場租金全面復蘇的一大阻力，但朗豪坊辦公大樓的租金收入於期內已出現回穩跡象。此外，消費模式不斷轉變，加上網購日益盛行，亦為部分實體零售商帶來挑戰。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）。

本信託的租金收益總額下跌7.8%至9.49億港元（2025年：10.29億港元）。物業經營淨開支維持在1.7億港元的穩定水平（2025年：1.70億港元）。期內物業收益淨額跌至7.8億港元（2025年：8.59億港元）。本信託持有少數權

益的倫敦66 Shoe Lane帶來的應佔物業收益淨額維持平穩於1,300萬港元（2025年：1,200萬港元）。

報告期內，我們成功為2026年到期的所有債務取得信貸額作再融資，並在八大中資、國際及本地銀行的支持下，獲得一筆30億港元的三年期無抵押可持續發展表現掛鉤貸款。此外，我們亦獲一間新貸款銀行提供雙邊信貸額度，進一步擴大了我們的融資渠道。於2026年6月30日，本信託未提取的已承諾備用信貸額度為25.6億港元，提供資金靈活性，以應對2027年的再融資需求。於2026年6月30日，固定利率債務比例為47.4%（2025年12月31日：49.3%）。平均香港銀行同業拆息按年回落，令本信託的現金融資成本減至2.64億港元（2025年：2.91億港元）。

於2026年6月30日，本信託旗下物業估值為564億港元，較2025年12月31日的562億港元為高，主要由於花園道三號租值估算溫和上升。於2026年6月30日，每基金單位資產淨值為6.48港元（2025年12月31日：6.45港元）。資產負債比率於2026年6月30日維持在25.4%的健康水平（2025年12月31日：25.4%）。我們繼續以審慎的態度管理資本結構。

經營回顧

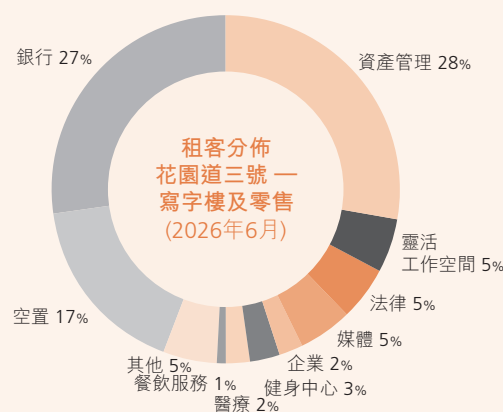
花園道三號

	截至2026年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2025年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	464,524	540,071	- 14.0%
物業經營淨開支	74,734	71,941	+ 3.9%
物業收益淨額	389,790	468,130	- 16.7%

首次公開招股活動熾熱，加上股市成交量大幅回升，繼續帶動中環甲級寫字樓的需求。越來越多家族辦公室落戶香港，進一步鞏固本港作為優越財富管理樞紐的地位。強勁的租賃勢頭造就正淨吸納量，亦支持區內整體市場租金穩步上揚。

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。為確保租金收入穩定，我們一直密切跟進主要租戶的租約到期狀況，以免租約集中到期。於2026年6月30日，該物業的寫字樓出租率維持在82.2%的穩定水平（2025年12月31日：81.6%）。儘管市況波動，上半年物業視察活動依然活躍，按年錄得雙位數的增長。新租戶的組合十分多元化，涵蓋資產管理、航空租賃及金融科技等領域。此外，附帶裝修並可即時進駐的單位，繼續受到追求靈活租賃方案的小型租戶所青睞。

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。整體而言，2026年上半年續租租金下調幅度已見收窄。該物業的現收租金於2026年6月30日為平方呎71.1港元（按可出租面積計算）（2025年12月31日：每平方呎73.7港元）。期內租金



收益減少14%至4.65億港元（2025年：5.40億港元），主要反映續租租金下跌的滯後影響。

物業經營淨開支上升3.9%至7,500萬港元（2025年：7,200萬港元），主要由於租金佣金支出上升。然而，期內政府地租及差餉因應課差餉租值下跌而減少，加上租賃管理服務費用隨租金收入同步下調，兩者局部抵銷了租金佣金的增幅。物業收益淨額下跌16.7%至3.9億港元（2025年：4.68億港元）。

經營回顧

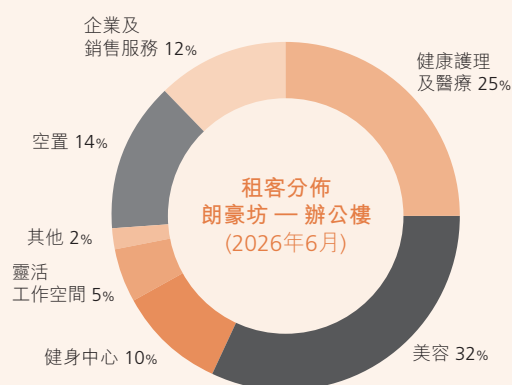
朗豪坊辦公樓

	截至2026年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2025年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	154,286	151,333	+ 2.0%
物業經營淨開支	24,934	23,132	+ 7.8%
物業收益淨額	129,352	128,201	+ 0.9%

朗豪坊辦公樓的租戶組合仍以健康和生活時尚行業租戶為主；於2026年6月30日，該等租戶的佔比達67%。該物業持續吸引從事美容及醫療行業的新租戶進駐，但健康和生活時尚行業租戶的比例因部分現有租戶縮減規模而微跌。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。

該物業的出租率於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。租金收益上升至1.54億港元（2025年：1.51億港元）。於2026年6月30日，現收租金因續租租金微跌而回落至每平方呎41.7港元（按建築面積計算）（2025年12月31日：每平方呎42.4港元）。

期內物業經營淨開支微升至2,500萬港元（2025年：2,300萬港元），主要因為其他營運開支有所增加。物業收益淨額則微升0.9%至1.29億港元（2025年：1.28億港元）。



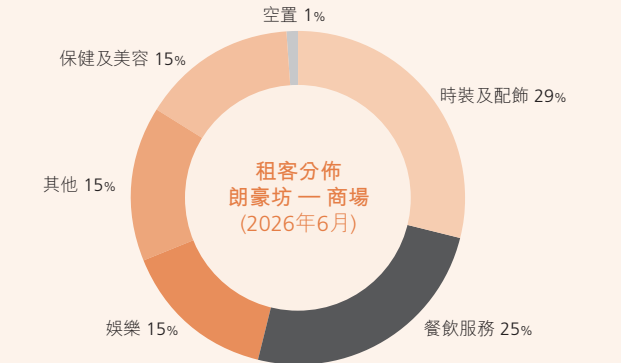
朗豪坊商場

	截至2026年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2025年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	330,567	338,033	- 2.2 %
物業經營淨開支	70,196	75,292	- 6.8 %
物業收益淨額	260,371	262,741	- 0.9 %

受惠於訪港旅遊業持續增長及本地消費氣氛回暖，香港零售業銷售額於2026年上半年錄得9.6%的穩健增長，升幅主要來自汽車、珠寶、鐘錶及名貴禮品等消費類別。整體零售市道向好，亦帶動朗豪坊商場租戶的銷售額按年上升1.7%。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社區營造和策略性合作項目提升對顧客的吸引力。報告期內，我們與本地經典品牌「嘉頓」及商場租戶攜手推出名為「Every Bite Tells A Story」的宣傳活動。該活動透過時尚服飾、創新餐飲及沉浸式零售體驗，巧妙結合本土文化傳承與現代生活品味，藉此加強顧客互動，並進一步鞏固商場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%）。租金收益微跌2.2%至3.31億港元（2025年：3.38億港元）。消費模式轉變及網上零售日益普及，持續對商場的表現構成壓力。基本租金收入因續租租金下跌而溫和回落至2.22億港元（2025



年：2.24億港元）；分成租金收入則跌至8,200萬港元（2025年：8,900萬港元），主要受美容板塊銷情放緩所影響。於2026年6月30日，現收租金為每平方呎153.1港元（2025年12月31日：每平方呎162.5港元）。

物業經營淨開支因推廣開支下跌及減省多項營運成本而回落至7,000萬港元（2025年：7,500萬港元）。物業收益淨額為2.60億港元，大致保持平穩（2025年：2.63億港元）。

展望

地緣政治局勢持續緊張，加上全球貿易前景仍未明朗，環球宏觀經濟料將繼續籠罩在陰霾之中，年內通脹壓力或進一步加劇。然而，香港經濟應能抵禦外圍風浪，保持韌性。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。

中環的租賃氣氛因企業追捧優質資產而有所改善，不僅造就正淨吸納量，市場租金亦已回穩。儘管如此，租戶仍十分重視成本控制。在處理續租磋商時，我們會繼續採取嚴謹而靈活的策略，以維持花園道三號的出租率及優化租金回報。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。至於朗豪坊辦公樓，預料租金收入相對平穩。我們將繼續推動租戶組合多元化，以分散過度集中的風險，並深化與租戶之間的合作，進一步提升租戶關係管理。

由於重整租戶組合的策略成效斐然，我們將繼續為朗豪坊商場引入首次進駐香港的品牌及人氣IP，以為消費者提供更多選擇。借鏡過去與本地及國際知名品牌成功合作的經驗，我們精心籌備了一連串精彩的市場推廣及節慶活動，務求為顧客帶來耳目一新且獨一無二的嶄新體驗。

我們成功為2026年到期債務完成再融資後，已初步着手籌備2027年到期債務的再融資安排。我們將繼續發掘擴大融資渠道的機會，並密切監察債務到期情況。鑑於利率前景尚未明朗，我們將緊貼市場脈搏，並審慎管理固定利率債務的比例。

儘管零售市道初現復蘇跡象，而中環寫字樓租金亦見回穩，但受續租租金下跌的滯後效應影響，預料本信託2026年全年租金收益與分派持續受壓。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，並會繼續密切留意市場氣氛及地緣政治局勢、積極跟進租賃查詢，以及採取審慎的資本管理策略。

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，2026年8月19日

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，我們在可持續金融、綠色建築、租戶合作和社區參與這四大核心策略上取得穩步進展，逐步落實2030年環境、社會和管治目標與2045年淨零排放承諾。各項重點工作均有明確的業務目標：強化資本結構、提升資產應對未來氣候變化的韌性、深化租戶關係及造福我們所服務的社區。

報告期內，我們持續推進可持續發展表現掛鈎貸款下的ESG目標，進一步將可持續發展理念融入資本架構。憑藉達成相關績效指標，我們成功獲得貸款利率下調，為推動可持續金融樹立重要里程碑。此外，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，亦彰顯我們全力打造別具韌性且面向未來的工作環境，以滿足租戶不斷變化的需求並提升營運效率的決心。

租戶協作是我們實踐減碳策略的關鍵。透過專為凝聚環保力量而設的租戶參與計劃「綠『惜』環保約章」，我們舉辦了多場能力提升及知識共享工作坊，以可量化的方

式推廣可持續工作環境。同時，我們亦把多元主題的回收計劃擴展至朗豪坊，致力推動減廢和資源回收。這些措施成功在本信託旗下物業建立可持續發展的文化，並加深了租戶對循環經濟理念的認識，令物業的市場競爭得以進一步提升。

我們又透過具針對性的社區參與活動，為本信託的生態圈創造共享價值。報告期內，我們繼續支持「共創明『Teen』計劃」，邀請了近40名年輕學員和友師一同欣賞「樂•心」音樂會，從而透過藝術、文化及師友同行，啟迪並成就下一代。此外，我們舉辦財富講座系列(Wealth Talk Series)，並邀請朗豪坊辦公樓的租戶前往花園道三號出席。是次跨物業交流進一步奠定花園道三號作為優越財富管理總匯的地位，足證策略性社區營造能有效提升整個生態圈的資產價值。

展望未來，我們將透過提升物業組合的環境績效及深化與持份者的互動，繼續把可持續發展的理念融入資產管理、融資和租戶參與策略之中，藉此推動可持續增長及締造歷久彌新的共享價值。

物業估值

根據萊坊測量師行有限公司於2026年8月4日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2026年6月30日的估值按用途分列如下：

	花園道三號 港幣百萬元	朗豪坊 港幣百萬元	小計 港幣百萬元
寫字樓	31,984	8,317	40,301
商場	575	14,124	14,699
停車場	607	413	1,020
其他	195	217	412
總計	33,361	23,071	56,432

於2026年6月30日，本信託旗下物業組合的估值為564億港元，與2025年12月31日的562億港元相若。花園道三號的估值因租金估算上升而有所增加，大致抵銷了其他物業估值的跌幅。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2026年6月30日止六個月，冠君產業信託的可供分派收入總額為4.32億港元。以冠君產業信託可分派收入的90%作為派息比率計算，報告期間的分派金額為3.89億港元。

截至2026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0.0633港元。按2026年6月30日的基金單位收市價2.06港元計算，相當於年度分派率6.1%。

於2026年10月8日支付基金單位持有人的中期分派款額，將基於每基金單位中期分派0.0633港元及於分派的記錄日期2026年9月25日之已發行的基金單位總數計算。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

為釐定可獲得期內之分派之基金單位持有人身份，基金單位持有人名冊將由2026年9月23日（星期三）至2026年9月25日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。

期內之分派將於2026年10月8日（星期四）支付予於2026年9月25日（星期五）名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。如欲獲得期內之分派的資格，所有已填妥的過戶登記文件連同有關基金單位證書須於2026年9月22日（星期二）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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716舖，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2026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⁾	4,300	7,665	11,965
中期票據 ⁽⁴⁾	2,620	—	2,620
總額	6,920	7,665	14,585
%	47.4%	52.6%	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43億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。

在報告期間內，本信託落實了針對2026年到期債務的承諾融資安排，並獲得了一筆額外的承諾貸款融資。於報告日，所有於2026年到期之債務均已完成再融資安排。

於2026年6月30日，已承諾但未提取的信貸額度總額為25.60億港元。本信託未償還債務平均到期年期維持在2.0年（2025年12月31日：2.0年）。

於2026年6月30日，固定利率債務佔債務組合的比例由2025年12月31日的49.3%減少至47.4%，此乃由於總名義金額為10億港元的利率掉期合約於2026年6月屆滿所致。該減幅被新訂立的利率掉期合約部分抵銷，有關合約的總名義金額為8億港元，以1個月香港銀行同業拆息為基準，將年利率固定為2.35%，為期三年。因此，固定利率債務組合的平均固定利率由2025年12月31日的3.80%減少至2026年6月30日的3.53%。

財務回顧

計及利率掉期及交叉貨幣掉期的影響後，2026年上半年的平均實際現金利率由2025年同期的按年4.0%減少至按年3.6%。信託基金管理人將繼續密切關注市場狀況，並可能訂立額外的利率掉期交易，以管理信託面臨的利率波動風險。

於2026年6月30日，本信託投資物業的總估值為564億港元，較於2025年12月31日的562億港元增加0.5%。於2026年6月30日，本信託資產負債比率（或總借貸佔總資產的百分比）為25.4%（2025年12月31日：25.4%）。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31.0%（2025年12月31日：30.9%）。

流動性狀況

於2026年6月30日，信託擁有現金及銀行存款8.45億港元以及未提取的已承諾備用信貸額度25.6億港元。本信託擁有充足的流動資產以滿足其營運資金及經營需求。

信託管理人採取多元化的融資策略。除銀行借款外，本信託亦可利用中期票據計劃作為替代融資管道。多種融資管道的可用性，為管理流動資金及再融資需求提供了靈活性。

每基金單位資產淨值

於2026年6月30日，每基金單位資產淨值為6.48港元（2025年12月31日：6.45港元）。較2026年6月30日之每基金單位收市價2.06港元溢價214.6%。

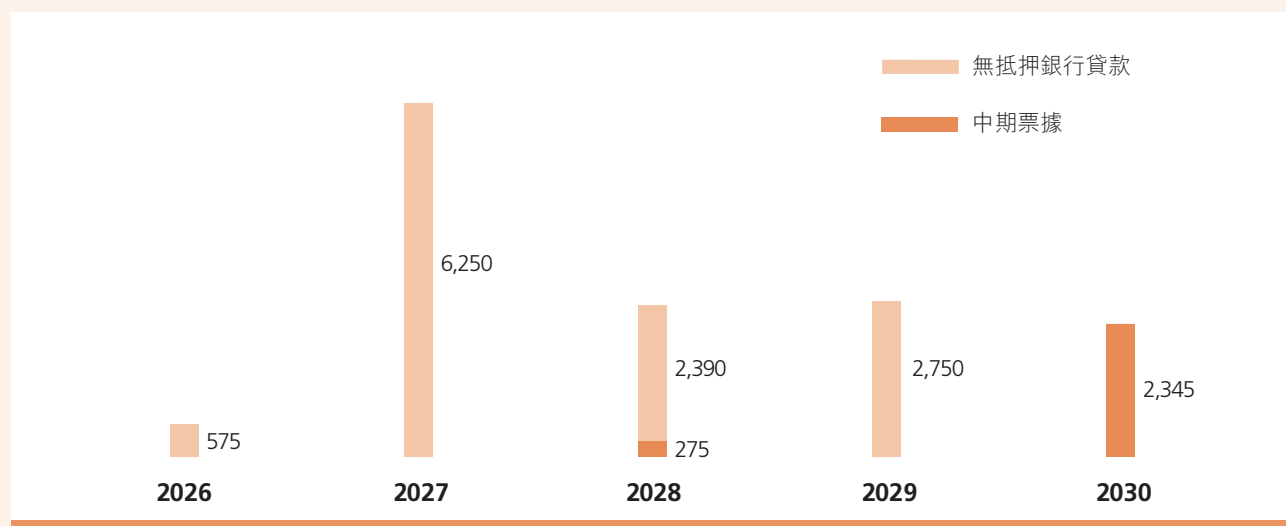
資本承擔

於2026年6月30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。

未償還借貸到期日概況

於2026年6月30日
(港幣百萬元)



董事簡介

信託管理人的董事會主要監督信託管理人的日常事務管理及業務營運，並負責信託管理人的整體管治。董事會亦會檢討重大財務決策及信託管理人的表現。董事會目前成員包括兩位非執行董事、一位執行董事及四位獨立非執行董事。

羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

79歲，自2006年擔任信託管理人之主席及非執行董事。彼為信託管理人審核委員會、披露委員會及提名委員會成員，財務及策劃委員會之主席，以及冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。羅醫生亦為鷹君集團有限公司之主席及董事總經理及上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生曾為香港交易及結算所有限公司董事、主板及創業板上市委員會主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員、香港上市公司商會主席、香港醫院管理局主席、香港機場管理局董事會成員及香港大學教育資助委員會委員。

羅醫生畢業於麥紀爾大學獲得理學士學位及於康奈爾大學取得醫學博士學位，並於密西根大學醫院獲內科及心血管疾病認證。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾40年。

黃美玲女士

非執行董事

59歲，於2020年獲委任為信託管理人之非執行董事。彼亦為信託管理人之財務及策劃委員會成員以及提名委員會成員。黃女士在合規監控、企業管治及金融服務等方面擁有逾35年專業經驗。彼熟悉香港多類別的上市融資架構運作，包括香港交易所主板及創業板上市之公司、房地產投資信託基金(REITs)及商業信託。在其職業生涯中，曾為香港老牌家族物業發展商主管集團三個上市平台的合規監控及企業服務工作逾17年，曾領導團隊為證監會持牌實體提供專業企業服務及督導多個司法管轄區的企業服務工作。此前，黃女士曾於一間主要紅籌公司任職高級管理人員兼投資評審委員會委員，主管該集團企業合規及管治工作逾11年。

黃女士持有香港中文大學法學碩士學位、英國曼徹斯特大學及威爾斯大學工商管理碩士學位及香港城市大學會計學榮譽學士學位，並為特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會員。

董事簡介

宋嘉慧女士

執行董事

52歲，於2026年4月獲委任為信託管理人之執行董事。彼亦擔任信託管理人披露委員會主席，以及財務及策劃委員會成員之職務。宋女士亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。

宋女士，作為執行董事，負責策劃冠君產業信託的策略性發展，並確保冠君產業信託按照所載述的投資策略、政策及法規。彼亦監督冠君產業信託的日常運作。作為財務總監，彼負責冠君產業信託之財務職能，包括財務報告、資金管理及債務管理。其職責涉及管理冠君產業信託的財務安排、審閱管理賬目、監察利潤及現金流，以及向監管機構提交財務申報表。宋女士擁有逾25年會計及審計經驗，彼曾於一間上市公司出任高級會計師，曾於其早期職業生涯中，受聘於一間著名註冊會計師事務所，擔任審計工作。

宋女士持有香港理工大學專業會計碩士學位及香港中文大學工商管理學士（專業會計）學位。其亦為香港會計師公會會員。

陳家強教授

獨立非執行董事

69歲，於2023年獲委任為信託管理人之獨立非執行董事。彼亦為信託管理人審核委員會成員。陳教授持有香港科技大學榮譽博士學位，現任該校工商管理學院的兼任教授及院長資深顧問。於2007年7月至2017年6月間，陳教授擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。在此之前，彼為香港科技大學工商管理學院院長。彼於1993年加入該校工商管理學院前，曾於美國俄亥俄州立大學任教九年。陳教授現為一國兩制研究中心理事會成員，並為中國海外發展有限公司、周大福創建有限公司及國泰君安國際控股有限公司之獨立非執行董事（均於香港上市），以及上市買賣的信託，朗廷酒店投資的管理人之獨立非執行董事。彼同時為匯立銀行有限公司之主席，WeLab Holdings Limited的資深顧問，酒慈善基金有限公司之董事，香港第三代互聯網協會有限公司之董事，會德豐地產有限公司會德豐諮詢委員會之委員，太平洋會董事會委員，香港上市公司商會主席及恒生指數顧問委員會委員。於過去三年，陳教授曾擔任中國技術集團有限公司（前稱洲際航天科技集團有限公司）（於香港上市）之獨立非執行董事。

陳教授於美國Wesleyan大學獲授其經濟學學士學位，其後在美國芝加哥大學獲授工商管理碩士及財務學哲學博士。陳教授專長研究資產定價、交易策略評估及市場效率並曾發表不少有關議題之文章。

鄭維志先生

獨立非執行董事

78歲，自2006年起擔任信託管理人之董事。彼為信託管理人之審核委員會及提名委員會成員。鄭先生現任永泰地產有限公司（於香港上市）之主席。彼亦擔任香港特別行政區政府（「香港特區政府」）投訴法官行為諮詢委員會委員。

鄭先生曾任香港總商會主席，司法人員薪俸及服務條件常務委員會（香港特區政府）主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會（香港特區政府）管治委員會主席。彼亦曾擔任香港貿易發展局董事會成員，外匯基金諮詢委員會（香港特區政府）、司法人員推薦委員會（香港特區政府）及公務員敘用委員會（香港特區政府）委員，及證券及期貨事務監察委員會（香港特區政府）非執行董事。

鄭先生曾任新創建集團有限公司（現稱周大福創建有限公司）、星展集團控股有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司（香港上海滙豐銀行）及中國人民財產保險股份有限公司之獨立非執行董事。彼亦曾任香港賽馬會（「香港賽馬會」）董事局成員，財務及一般事務委員會（香港賽馬會）及投資委員會（香港賽馬會）主席。

鄭先生曾任香港大學校務委員會、香港理工大學國際顧問委員會、哥倫比亞大學商學院監事委員會及耶魯大學國際事務首腦委員會委員。

鄭先生獲香港大學頒授名譽社會科學博士學位及香港理工大學頒授榮譽工商管理博士學位。

葉毓強先生

獨立非執行董事

74歲，自2011年起為信託管理人之董事。彼目前為信託管理人之獨立非執行董事、審核委員會成員、提名委員會成員及財務及策劃委員會顧問。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾三十年經驗。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀（亞太）資深執行總裁－投資。葉先生現為電能實業有限公司、新世界發展有限公司及和記電訊香港控股有限公司之獨立非執行董事（均於香港上市）。葉先生亦為利福國際集團有限公司之獨立非執行董事。

葉先生為香港城市大學、香港科技大學、香港大學、香港恒生大學及香港中文大學之兼任教授。彼亦為香港城市大學榮譽院士、商學院之學院國際諮詢委員會聯席主席及商學院商學士與碩士課程之職業發展諮詢委員會主席、及顧問委員會成員；香港科技大學校榮譽大學院士、香港科技大學基金主席、校長資深顧問、工商管理學院院長特別顧問及職業發展顧問委員會之主席、商學院顧問委員會成員及人文社會科學學院職業發展顧問委員會榮譽顧問及主席；澳門大學特邀實務特聘教授及工商管理學院顧問委員會成員；以及職業訓練局榮譽院士。

葉先生持有聖路易斯華盛頓大學應用數學及計算機科學理學士學位（最優等）、康乃爾大學應用數學理碩士學位及卡內基梅隆大學會計及金融理碩士學位。

董事簡介

石禮謙先生

獨立非執行董事

81歲，於2006年獲委任為信託管理人之獨立非執行董事。彼為信託管理人之審核委員會及提名委員會主席，以及披露委員會成員。石先生為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港都會大學諮議會成員及香港城市大學顧問委員會成員。石先生於2000年至2021年曾為香港特別行政區立法會議員地產及建造功能界別之代表。石先生現為景業名邦集團控股有限公司之主席及非執行董事、莊士中國投資有限公司之榮譽主席及獨立非執行董事，並為莊士機構國際有限公司、四海國際集團有限公司、資本策略地產有限公司、周大福創建有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、麗豐控股有限公司、百利保控股有限公司及神話世界有限公司之獨立非執行董事（全部均於香港上市）。石先生為平安壹賬通銀行（香港）有限公司及利福國際集團有限公司之獨立非執行董事，及高銀金融（集團）有限公司（已於2023年10月31日除牌）之主席及執行董事。於過去三年，石先生曾為碧桂園控股有限公司、華潤建材科技控股有限公司、友聯國際教育租賃控股有限公司及富豪產業信託管理人富豪資產管理有限公司之獨立非執行董事，以及德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事（全部均於香港上市）。

石先生畢業於悉尼大學獲得文學學士學位，及於香港城市大學獲得法律博士學位。

企業管治

冠君產業信託致力維持高水平的企業管治，並在與本信託相關的活動及交易中，以及因其在聯交所上市或買賣所產生的任何事宜中，採納全球最佳實踐。

信託管理人現時實施的企業管治框架，旨在促進對基金單位持有人的問責性、處理利益衝突、確保信息披露的透明度、遵守適用的法律、法規及守則、以及維持穩健營運和投資程序。為確保該框架得以有效執行，信託管理人已編製《合規手冊》，全面載明實施關鍵流程、系統及內部監控的合規程序及指引。

董事會在履行其企業管治職責時，擔任核心的監督及督導角色，並肩負確保遵守適當操守標準和程序的首要責任。董事會會定期審閱《合規手冊》以及其他管治相關的政策及程序。此外，董事會批准任何必要的管治政策變更，以確保符合最新的法定要求及全球最佳實踐。董事會亦監督企業管治披露，以確保透明度及遵守既定標準。董事會積極推動理想企業文化，並与管理層及員工溝通，將企業文化及價值觀融入冠君產業信託的政策及實踐中。

認可架構

冠君產業信託為一項單位信託基金之集體投資計劃，並根據《證券及期貨條例》第104條獲證監會認可。本信託受證監會根據《證券及期貨條例》、《房地產投資信託基金守則》及《上市規則》的條文所監管。

信託管理人獲證監會根據《證券及期貨條例》第116條授權執行受規管的資產管理活動。宋嘉慧女士（執行董事及財務總監）、陸嘉萍女士（投資及投資者關係總監）為信託管理人根據《證券及期貨條例》第125條及《房地產投資信託基金守則》第5.4段項下的負責人員。負責人員已於每一個曆年按《證券及期貨條例》的要求完成持續專業培訓。

受託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司已根據香港法例第29章《受託人條例》第77條註冊成為信託公司，並獲得證監會的發牌，從事證監會認可的集體投資計劃提供存管服務的受規管活動。

根據《物業管理協議》，物業管理人，鷹君市務管理（冠君）有限公司專門為冠君產業信託位於香港的物業提供物業管理服務、租賃管理服務及市場推廣服務，惟須受信託管理人的全面管理及監督。物業管理人擁有一支具豐富經驗的經營團隊，專門負責向冠君產業信託提供優質物業管理服務。

企業管治

受託人及信託管理人的角色與職能

受託人與信託管理人相互獨立。受託人負責代表基金單位持有人安全保管冠君產業信託的資產，並根據遵守構成冠君產業信託的《信託契約》、其他相關組織文件、以及適用於冠君產業信託的監管要求，監督信託管理人的活動是否符合規定。而信託管理人則負責按照《信託契約》管理冠君產業信託，並確保冠君產業信託資產在財務及經濟層面得到專業管理，且完全以基金單位持有人的利益為依歸。受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的關係，載於信託管理人與受託人訂立的《信託契約》內。

根據證監會監管體制下，董事會有八項核心職能並已將每項核心職能分配予指定管理人員，即「核心職能主管」。各核心職能主管均已確認並知悉其委任及相關職責。根據證監會通函，核心職能及其對應之核心職能主管載列如下：

職能	核心職能主管
1. 整體管理監督	財務總監 (在行政總裁缺席時由執行董事代理職務)
2. 主要業務	財務總監 (在行政總裁缺席時由執行董事代理職務)
3. 營運監控與檢討	首席營運官－資產管理 高級內部審核經理
4. 風險管理	高級內部審核經理
5. 財務與會計	財務總監
6. 資訊科技	高級項目群經理
7. 合規	合規經理
8. 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集	合規經理

管治及監控政策及程序

信託管理人已就管理冠君產業信託制定各項管治及監控的政策及程序，包括：

-
- | | |
|-------------------|-----------------------|
| • 打擊欺詐、賄賂及貪污政策 | • 監管關連人士交易之內部控制程序 |
| • 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集程序 | • 提名政策 |
| • 董事會多元化政策 | • 營運手冊 |
| • 氣候風險管理及抗禦力政策 | • 共同匯報標準程序 |
| • 行為準則 | • 私隱政策 |
| • 董事及相關人員有關買賣證券守則 | • 美國《海外帳戶稅收合規法案》的申報程序 |
| • 合規手冊 | • 關連人士交易之報告政策 |
| • 關連人士交易之抽樣檢查程序 | • 風險管理政策 |
| • 維護及濫用內幕消息的監控政策 | • 制裁篩查程序 |
| • 企業管治政策 | • 員工交易政策 |
| • 分派政策 | • 基金單位持有人通訊政策 |
| • 董事獨立性政策 | • 舉報政策 |
| | • 員工多元化政策 |
-

信託管理人董事會的職能及授權

董事會

信託管理人之董事會負責確保信託管理人履行其於《信託契約》下的職責，包括但不限於：(i)須完全以基金單位持有人利益為依歸，依據《信託契約》管理本信託；(ii)須確保在管理本信託的日常運作及財務狀況實施充分監控；(iii)須確保信託管理人及本信託符合其牌照及授權條件，同時遵守政府部門、監管機構、交易所或任何其他機構就本信託活動或其管理事宜頒佈的任何適用法律、規則、守則或指引。在遵守《合規手冊》中明確保留予董事會決策的特定事項的前提下，董事會可將若干管理及監督職能委派給董事委員會。此外，董事會亦已委任經驗豐富且具備相應資質的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常營運工作。

董事會目前由七名成員組成，包括兩名非執行董事、一名執行董事及四名獨立非執行董事。為確保職責有效劃分，董事會主席與行政總裁職位由不同人士擔任。主席羅嘉瑞醫生為非執行董事，負責領導董事會；宋嘉慧女士（執行董事及財務總監）在行政總裁缺席時，負責冠君產業信託的業務營運及執行企業策略。

企業管治

董事會之組成載列如下：

非執行董事

羅嘉瑞醫生(主席)

黃美玲女士

執行董事

宋嘉慧女士(財務總監)

獨立非執行董事

陳家強教授

鄭維志先生

葉毓強先生

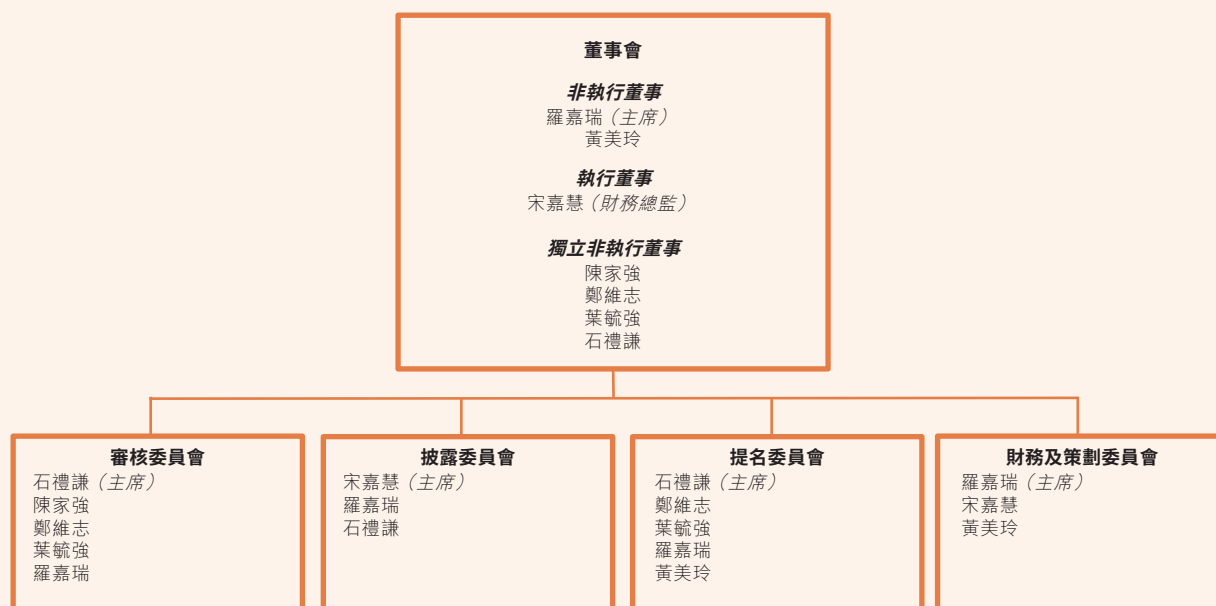
石禮謙先生

根據信託管理人的公司章程細則，至少三分之一董事須於每屆信託管理人股東周年大會上輪值退任；或若董事總人數非三的倍數，則須最接近三分一數量的董事退任。退任董事符合資格膺選連任，惟倘該名退任董事為獨立非執行董事在位已超過九年，其進一步重新委任須經基金單位持有人於冠君產業信託基金單位持有人周年大會上以普通決議案形式通過。

授權及董事委員會

董事會已設立四個董事委員會，並清楚界定其職權範圍，以審閱具體事宜或事項。目前已設立的四個常設董事委員會分別為審核委員會、披露委員會、提名委員會，以及財務及策劃委員會。各委員會在協助董事會履行其職責方面均擔當重要角色。

下表列出董事會各委員會組成：



審核委員會

審核委員會的職責為監控及評估信託管理人風險管理及內部監控系統的有效性。

披露委員會

披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露的資料及向公眾刊發公布的相關事宜。披露委員會與信託管理人的管理層合作以確保所披露資料的準確性及完整性及致力於在透明度方面追求最佳實踐。

提名委員會

提名委員會的職責為制定政策及就董事提名、委任或重新委任以及董事繼任向董事會提出建議，並確保組成的變更能夠在不受過度干擾的情況下得到管理。

財務及策劃委員會

財務及策劃委員會的職責為加強對冠君產業信託的財務業績及策略規劃方面之管治及監控，並向董事會匯報及提出建議，其職能有別於審核委員會且獨立運作。財務及策劃委員會就其調查結果及建議沒有執行權。

與鷹君的利益衝突及業務競爭

如上文所述，信託管理人及物業管理人分別為冠君產業信託提供管理及營運服務，而祥裕出任朗豪坊辦公樓的公契副管理人。堅信出任(i)朗豪坊商場的商場管理人；(ii)朗豪坊的CAF物業管理人及公契管理人；以及(iii)花園道三號公契副管理人。上述所有公司均為鷹君的全資附屬公司。羅嘉瑞醫生作為信託管理人的主席及非執行董事，亦是鷹君之主要股東、主席及董事總經理，以及其聯屬公司的董事。鷹君因透過其受控制的公司而成為冠君產業信託的主要基金單位持有人，故屬冠君產業信託的關連人士，在亞洲、北美、澳紐區及歐洲發展、投資及管理優質住宅、辦公室、零售及酒店物業。就花園道三號及朗豪坊或其他物業提供物業管理服務而言，鷹君與冠君產業信託之間可能存有潛在的利益衝突。

業務競爭

鷹君集團為香港大型物業公司之一，彼擁有及管理以「朗廷」及其聯屬品牌命名之國際酒店組合。鷹君集團總部設於香港，在亞洲、北美洲、澳紐區及歐洲開發、投資與管理的優質住宅、辦公室、零售及酒店物業。由於鷹君、其附屬公司及聯繫公司於香港及海外從事及／或可能從事(其中包括)住宅、辦公室、零售及酒店物業的開發、投資及管理，故在香港市場內就收購或出售物業以及招攬租戶而言，冠君產業信託可能與鷹君及／或其附屬公司或聯繫公司存在直接競爭。鷹君與冠君產業信託之間無不競爭協議。

利益衝突

就董事於冠君產業信託(無論是否透過信託管理人或受託人)為協議一方的任何合約或安排中直接或間接擁有權益的事項而言，該擁有權益的董事須向董事會披露其權益並於董事會會議上就有關決議案放棄投票。此外，信託管理人的全體員工(包括執行董事)執行職務時需要根據信託管理人之《行為準則》申報利益衝突。

企業管治

處理利益衝突之程序

信託管理人已訂立各項程序以處理潛在之利益衝突問題，包括但不限於：

- 就董事於冠君產業信託（無論是否透過信託管理人或受託人）為協議一方的任何合約或安排中直接或間接擁有利益的事項而言，該擁有利益的董事須向董事會披露其利益並於董事會會議上就有關決議案放棄投票。
- 信託管理人為冠君產業信託的專責管理人，將不會管理任何其他房地產投資信託或參與任何其他房地產業務。
- 董事會大部分成員與鷹君並無關連，且獨立非執行董事將為冠君產業信託的利益獨立行事。
- 信託管理人的管理架構包括審核委員會、披露委員會、提名委員會及財務及策劃委員會，以達致高水平的企業管治及解決與鷹君的任何潛在利益衝突。
- 信託管理人已採納《合規手冊》及《營運手冊》，當中詳載與其營運相關的遵例程序。
- 信託管理人已聘用了一支全職高級管理人員及僱員組成的團隊，該團隊負責履行其於信託管理人之職責，並無擔任任何其他角色。
- 所有關連人士交易須根據《房地產投資信託基金守則》、《上市規則》，以及《合規手冊》及冠君產業信託所採納的其他相關政策及指引予以管理。

物業管理服務

就物業管理服務而言，祥裕及堅信共聘有一支超過200人的全職員工團隊，專門負責花園道三號及朗豪坊的物業管理服務，且設有獨立辦公地點及資訊科技系統。考慮到祥裕及堅信於花園道三號及朗豪坊物業管理的豐富經驗，信託管理人認為繼續執行現有的物業管理安排乃符合冠君產業信託的利益，以及信託管理人預期鷹君與冠君產業信託之間不大可能產生任何重大利益衝突。

租賃及市場推廣

就租賃及市場推廣職能而言，由於物業管理人為花園道三號及朗豪坊專門提供物業管理服務（包括租賃及市場推廣職能），而鷹君擁有一支獨立的租賃團隊履行鷹君物業的租賃及市場推廣職能，故信託管理人預期鷹君與冠君產業信託之間不大可能產生任何重大利益衝突。物業管理人的寫字樓位置與其他鷹君實體明確劃分，而該等實體則履行鷹君旗下其他物業的租賃及市場推廣職能。為確保物業管理人與其他鷹君實體的資料得以分隔，物業管理人為其本身的數據庫設立有別於鷹君的登入及保安密碼。

其他資料更新

發行新基金單位

於2026年3月12日，本信託以每基金單位2.613港元（即《信託契約》所述之市價）向信託管理人發行17,613,846個新基金單位，作為支付2025年下半年管理人費用的50%，約4,600萬港元。

除上文所述外，於期內，本信託並無發行新基金單位。於2026年6月30日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為6,152,905,515。

回購、出售或贖回冠君產業信託之證券

於2026年5月28日舉行之2026年基金單位持有人周年大會上，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，信託管理人或冠君產業信託及其任何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。

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《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2026年6月30日，相關投資組合相等於冠君產業信託之資產總值約0.001%。(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2026年6月30日之資產總值約0.49%，因此於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之25%。

截至2026年6月30日⁴止，冠君產業信託的相關投資¹的全部投資組合如下：

截至2026年6月30日	類別	第一上市地點	發行人所屬國家	貨幣	總計成本 ^{2,5} (港幣千元)	按市價計值 ² (港幣千元)	佔資產總值 比重 ³	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/惠譽)
債務證券投資								
MOLAND 9 12/28/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	-	6	0.0000%	-/-/-
MOLAND 11 12/30/27	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	-	19	0.0000%	-/-/-
CAPG 5.5 09/30/31	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	-	63	0.0001%	-/-/-
CAPG 0 09/30/28	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	-	34	0.0001%	-/-/-
CAPG 0 PERP	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	-	82	0.0001%	-/-/-
ADHERH 7.5 09/30/29	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	-	132	0.0002%	-/-/-
ADHERH 9 09/30/30	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	-	61	0.0001%	-/-/-
ADHERH 9.8 09/30/31	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	-	80	0.0001%	-/-/-
小計：					-	477	0.0007%	
股票投資								
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	21	0.0000%	不適用
小計：					3,087	21	0.0000%	
總計：					3,087	498	0.0007%	

企業管治

附註：

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. 扣除減值虧損後列示。

董事資料變更

根據《上市規則》第13.51B(1)條，自冠君產業信託2025年年報發布後，董事資料變更如下：

1. 黃美玲女士於2026年4月11日起辭任鷹君集團有限公司及朗廷酒店投資(上市買賣的信託)之管理人之公司秘書職務，以及冠君產業信託所有特別目的投資工具的董事。
2. 石禮謙先生於2026年4月30日起辭任友聯國際教育租賃控股有限公司的獨立非執行董事，於2026年5月19日起退任富豪產業信託(上市買賣的信託)管理人富豪資產管理有限公司之獨立非執行董事，以及於2026年8月21日起退任德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事。

僱員

冠君產業信託由信託管理人管理，並無直接僱用任何員工。

合規確認

於本期間內，冠君產業信託及信託管理人均已遵守《房地產投資信託基金守則》、《信託契約》，以及《證券及期貨條例》及《上市規則》的相關及適用條文與規定。

於本期間內，冠君產業信託及信託管理人亦已遵守《合規手冊》之條文，以及《上市規則》附錄C1所載《企業管治守則》所有適用守則條文。

董事或信託管理人買賣基金單位的守則規範

為監察及監督任何基金單位的買賣，信託管理人已採納董事及相關人員有關買賣證券守則(「買賣證券守則」)，規範董事及相關人員(定義見買賣證券守則)進行冠君產業信託證券買賣行為，其條款嚴格程度不低於《標準守則》的要求。根據買賣證券守則，任何有意買賣基金單位的董事及相關人員，須首先遵守證券及期貨條例第XIII部(內幕交易)及XIV部(市場失當行為)類似的規定。此外，董事或相關人員不得在未經授權的情況下，向任何其他人士披露其因擔任信託管理人董事、職員或僱員，或作為冠君產業信託的信託管理人而獲取的機密資料，亦不得利用該等資料為自身或他人謀取利益。買賣證券守則的適用範圍亦涵蓋信託管理人的相關人員。經向信託管理人董事及相關人員作出特定查詢，彼等已確認於期內一直遵守買賣證券守則所規定的準則。

合規手冊之修訂

《合規手冊》已於2026年8月19日修訂並獲董事會批准。此次修訂的目的主要是為了反映信託管理人的最新組織架構和其他內部調整。

公眾持有基金單位數量

根據信託管理人可獲取的公開信息，本信託持續維持足夠的公眾持有的基金單位數量，且已發行的基金單位中不少於25%由公眾持有。

中期報告之審閱

中期報告已由審核委員會及披露委員會審閱，並獲董事會批准。期內簡明綜合財務報表已由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佈之《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。

關連人士交易報告書

2026–2028年度持續關連人士交易年度上限（「新持續關連人士交易年度上限」）

於2025年12月18日，本信託召開基金單位持有人特別大會（「2025年基金單位持有人特別大會」）以徵求獨立基金單位持有人批准新持續關連人士交易年度上限，並簽訂新收益交易框架協議及新支出交易框架協議（定義見2025年基金單位持有人特別大會通告）。相關普通決議案以99.99%絕大多數贊成票通過。新收益交易及新支出交易（定義見2025年基金單位持有人特別大會通告）的續期符合《房地產投資信託基金守則》及《上市規則》第14A章的要求。相關詳情載於本信託於2025年11月26日向基金單位持有人發出之通函。

以下載列本信託及其關連人士（定義見《房地產投資信託基金守則》第8.1段）進行之關連人士交易的詳情：

A. 與鷹君關連人士的關連人士交易

鷹君因其為信託管理人的控股公司，並透過其控股公司直接持有本信託基金單位，故被視為本信託的主要持有人（定義見《房地產投資信託基金守則》），從而成為本信託的關連人士。有關持股詳情載於本中期報告「權益披露」章節。鷹君的關連人士（包括鷹君的董事、最高行政人員、主要股東及附屬公司，及任何上述人士的聯繫人（定義見《上市規則》第14A.07））被定義為「鷹君關連人士」。

下表列載本信託與鷹君關連人士於本期間內進行之關連人士交易詳情：

關連人士交易－收益交易（租賃收入）

關連人士名稱	與本信託的關係	關連交易性質	本期間的收入 港元
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	302,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	3,743,000
皇玥貿易有限公司	鷹君的聯營公司	租賃交易 ¹	226,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	3,355,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	370,000
當吉(香港)有限公司	鷹君的聯營公司	租賃交易 ¹	1,419,000
總計：			9,415,000

關連人士交易－收益交易（樓宇管理費收入）

關連人士名稱	與本信託的關係	關連交易性質	本期間的收入 港元
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	44,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	578,000
皇玥貿易有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 ¹	38,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	496,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	64,000
當吉(香港)有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 ¹	255,000
總計：			1,475,000

關連人士交易報告書

關連人士交易－支出交易

關連人士名稱	與本信託的關係	關連交易性質	本期間的支出 港元
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	物業管理費支出 ²	8,328,000
香港康得思酒店	鷹君的附屬公司	雜項支出	78,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	市場營銷服務費用	12,927,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃管理服務費	28,027,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	3,942,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	改善工程	3,479,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	市場營銷費用	5,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	物業管理費支出 ³	62,038,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ⁴	85,312,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	償還停車場支出 ⁵	6,243,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	償還委託管理 公用區域／設施	1,000
祥裕管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ⁶	28,552,000
實力工程服務有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	4,998,000
實力工程服務有限公司	鷹君的附屬公司	改善工程	455,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	改善工程	582,000
總計：			244,967,000

附註：

1. 本信託於本期間結算日持有保證金。
2. Best Come Limited獲委任為負責為位於本信託物業中的部分區域及設施提供管理服務。該款項包含管理費用及實報實銷費用償還款。
3. 該款項為根據《朗豪坊商場物業管理協議》及《CAF管理協議》(涉及朗豪坊的公用區域／設施及預留區域)已支付的物業管理費償還款。根據《朗豪坊商場物業管理協議》，商場物業管理人有權隨時保留相當於該財政年度已批核預算年度開支六分之一的金額，以商場物業管理人支付物業管理相關費用。
4. 堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人及花園道三號副公契管理人)於本期間結算日分別持有由本信託提供的管理費按金及儲備金。
5. 該金額為已支付予堅信物業管理服務有限公司作為代表經營朗豪坊及花園道三號停車場之實報實銷費用。
6. 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公樓的副公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供的管理費按金及儲備金。
7. 《朗豪坊商場物業管理協議》已獲續期，有效期由2026年1月1日至2028年12月31日。
8. 《物業管理協議》已獲續期，有效期由2026年1月1日至2028年12月31日。

與鷹君關連人士的其他關連人士交易

鷹君資產管理(冠君)有限公司為鷹君的全資附屬公司，獲委任為本信託的信託管理人。於本期間內，信託管理人費用約為95,087,000港元，相等於本信託的物業收益淨額(包括由合營公司持有物業所佔的物業收益淨額)的12%，作為其於本期間內提供有關服務的費用。該費用將根據《信託契約》規定，部分以發行新基金單位及部分以現金支付。

根據本信託於2012年11月30日發布之公告，信託管理人已向受託人發出書面通知，選擇將本信託擁有房地產所產生管理人費用的50%以基金單位形式收取，餘下50%則以現金形式收取。由於信託管理人未就2026年財政年度作出其後選擇，故最近一次有效選擇將根據《信託契約》第11.1.2條繼續適用。因此，於本期間內以基金單位及現金支付的信託管理人費用分別約為47,543,000港元及47,544,000港元。

關連人士交易報告書

B. 與受託人及／或受託人關連人士的關連人士交易

受託人的關連人士（包括受託人的董事、最高行政人員、主要股東及附屬公司，及任何上述人士的聯繫人（定義見《上市規則》第14A.07））被定義為「受託人關連人士」。

除非另有明確指明，香港上海滙豐銀行有限公司（「滙豐」）及其附屬公司（「滙豐集團」）不包括受託人及其專有附屬公司（即受託人的附屬公司，但不包括因其身為本信託受託人身份而成立的附屬公司）。

關連人士交易－受託人費用

於本期間內就滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司以其身為本信託的受託人所提供的服務而產生了約3,655,000港元的受託人費用。

關連人士交易－一般銀行及金融服務

本信託和／或其特別目的投資工具在本期間內聘請滙豐集團（包括恒生銀行有限公司和滙豐銀行）提供一般銀行和金融服務。

下表列載本信託與受託人關連人士於本期間內進行之關連人士交易詳情：

關連人士名稱	與本信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入／支出 港元
滙豐集團	受託人關連人士	一般銀行服務利息收入	3,479,000
滙豐集團	受託人關連人士	貸款利息及先付費用	58,051,000
滙豐集團	受託人關連人士	保證金及貸款代理人費用	779,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	187,000
滙豐集團	受託人關連人士	利率掉期收入	27,000

CP Success Limited（其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具）於本期間與滙豐訂立利率掉期合約。於本期間結算日該等掉期合約的名義本金價值總額為4億港元。

本信託的特別目的投資工具的銀行帳戶也在滙豐集團開設，用於存款和／或收取租金。

香港，2026年8月19日

附註：以上「關連人士交易報告書」所展示的數額均經調整至最近的千位數。

權益披露

信託管理人的董事及最高行政人員於冠君產業信託之權益

截至2026年6月30日止，信託管理人的董事及最高行政人員於冠君產業信託及其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）所持有的基金單位、相關基金單位及債券權益或淡倉，須根據《證券及期貨條例》第XV部之條文（按《信託契約》附表三被視為適用於本信託）向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據《信託契約》附表三之規定而存置之登記冊內詳情如下：

冠君產業信託基金單位及相關基金單位中之好倉

姓名	身份	權益性質	持有基金單位／ 相關基金單位數目	佔已發行基金 單位之百分比 ⁴	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	7,000,007	0.11%)	70.93%
	受控制公司之權益	公司權益	4,354,262,889 ¹	70.77%)	
	慈善信託的授與者、 顧問委員會及 管理委員會成員	其他權益	2,975,000	0.05%)	
				)	
鄭維志	信託受益人	信託權益	13,424,730 ²	0.22%	0.22%
黃美玲	實益擁有人	個人權益	400,000 ³	0.01%	0.01%

附註：

- 在4,354,262,889個基金單位中：
 - 3,258,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有。羅嘉瑞醫生為該等公司之董事；及
 - 4,351,004,279個基金單位及／或相關基金單位乃由鷹君間接持有（詳見下文「主要基金單位持有人之權益」章節附註1）。羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席兼董事總經理。

羅嘉瑞醫生及其聯繫人持有的基金單位數目較2025年12月31日增加合共17,613,846個基金單位／相關基金單位。
- 該等基金單位由鄭維志先生作為受益人的信託持有。其持有的基金單位與2025年12月31日相比沒有變更。
- 黃美玲女士持有的基金單位與2025年12月31日相比沒有變更。
- 百分比計算基於冠君產業信託截至2026年6月30日止已發行的6,152,905,515個基金單位。

除上文披露者外，據信託管理人所知，截至2026年6月30日止，信託管理人的董事及最高行政人員並未於冠君產業信託之基金單位、相關基金單位及債券中擁有（或被視為持有）任何須根據《證券及期貨條例》第XV部之條文（按《信託契約》附表三被視為適用）向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據《信託契約》附表三之規定而存置之登記冊內的權益及淡倉。

權益披露

信託管理人的董事及最高行政人員於鷹君集團有限公司及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司之權益

鷹君為冠君產業信託及朗廷的控股公司。截至2026年6月30日止，鷹君持有冠君產業信託70.71%的權益及朗廷69.46%的權益。信託管理人的董事及最高行政人員於鷹君及朗廷持有的權益披露如下：

鷹君

信託管理人的董事 及／或最高行政人員姓名	身份	權益性質	持有普通股份／ 相關股份總數	佔已發行股本之 百分比 ⁴	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	64,932,835 ¹	8.66%)	64.23%
	受控制公司之權益	公司權益	96,038,364 ²	12.81%)	
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	254,664,393	33.97%)	
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676	8.79%)	
葉毓強	實益擁有人	個人權益	60,000	0.01%	0.01%
黃美玲	實益擁有人	個人權益	207,040 ³	0.03%	0.03%
宋嘉慧	實益擁有人	個人權益	22,470 ⁴	0.003%	0.003%

附註：

1. 於該等權益中，3,500,000為購股期權。
2. 該等權益由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司所持有，羅嘉瑞醫生為該等公司之董事。
3. 於該等權益中，179,196之相關股份為購股期權及股份獎勵。
4. 該等權益為購股期權及股份獎勵之相關股份。
5. 百分比計算基於鷹君截至2026年6月30日止已發行股份749,698,345股。

朗廷

信託管理人的董事 及／或最高行政人員姓名	身份	權益性質	持有股份 合訂單位／ 相關股份合訂 單位數目	佔已發行股份 合訂單位 之百分比 ²	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	39,777,046	1.12%)	73.66%
	受控制公司之權益	公司權益	2,479,155,890 ¹	69.91%)	
	慈善信託的授與者、 顧問委員會 及管理委員會成員	其他權益	84,510,250	2.38%)	
	酌情信託成立人	信託權益	8,782,222	0.25%)	
葉毓強	實益擁有人	共同權益	3,015,000	0.09%)	
		個人權益	8,000	0.0002%)	0.09%
黃美玲	實益擁有人	個人權益	18,712	0.0005%	0.0005%

附註：

- 該等權益中，有15,893,112個股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有的若干公司持有。羅醫生為該等公司之董事。
- 百分比計算基於朗廷截至2026年6月30日止已發行的3,546,270,835個股份合訂單位。

主要基金單位持有人之權益

截至2026年6月30日止，除信託管理人的董事及最高行政人員外，於冠君產業信託的基金單位、相關基金單位及債券中擁有權益或淡倉，且持有冠君產業信託已發行基金單位5%或以上的人士，須根據《證券及期貨條例》第XV部之條文（按《信託契約》附表三被視為適用於本信託）向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據《信託契約》附表三之規定而存置之登記冊內詳情如下：

名稱	持有基金單位／ 相關基金單位總數	佔已發行基金 單位之百分比 ³
鷹君	4,351,004,279 ¹	70.71%
HSBC International Trustee Limited	4,258,283,949 ²	69.21%
鷹君資產管理(冠君)有限公司	715,882,921	11.63%

權益披露

附註：

- 下表列出鷹君透過受其控制的公司間接持有4,351,004,279個基金單位，分別載明該等公司截至2026年6月30日及2025年12月31日止持有之基金單位之數目：

名稱	截至2026年6月30日止 持有基金單位數目	截至2025年12月31日止 持有基金單位數目
Top Domain International Limited	1,420,416,628	1,420,416,628
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	1,071,375,933
Bright Form Investments Limited	680,232,558	680,232,558
鷹君資產管理(冠君)有限公司	715,882,921	698,269,075
Fine Noble Limited	200,007,503	200,007,503
鷹君有限公司	198,647,993	197,547,993
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743	61,345,743
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

- 本披露乃根據HITL收到的最新權益披露表(相關事件日期為2024年9月3日)而作出。

HITL作為酌情信託受託人，根據其最新權益披露表(相關事件日期為2021年6月21日)，持有鷹君315,099,622股股份。

- 百分比計算基於冠君產業信託截至2026年6月30日止已發行的6,152,905,515個基金單位。

除上文披露者外，據信託管理人所知，截至2026年6月30日止，概無其他人士(信託管理人的董事及最高行政人員除外)於冠君產業信託之基金單位、相關基金單位及債券中擁有(或被視為持有)任何須根據《證券及期貨條例》第XV部之條文(按《信託契約》附表三被視為適用)向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據《信託契約》附表三之規定而存置之登記冊內的權益及淡倉。

其他關連人士之權益

截至2026年6月30日止，除於上述章節為「信託管理人的董事及最高行政人員於冠君產業信託之權益」、「信託管理人的董事及最高行政人員於鷹君集團有限公司及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司之權益」及「主要基金單位持有人之權益」內之披露外，據信託管理人所知，下列冠君產業信託的關連人士（定義見《房地產投資信託基金守則》）持有冠君產業信託的基金單位及／或相關基金單位：

名稱	持有基金單位／ 相關基金單位總數	佔已發行基金 單位之百分比 ¹
受託人之聯繫人	715,382	0.012%

附註：

1. 百分比計算基於冠君產業信託截至2026年6月30日止已發行的6,152,905,515個基金單位。

除上文披露者外，信託管理人並不知悉截至2026年6月30日止冠君產業信託有其他關連人士（定義見《房地產投資信託基金守則》）持有任何冠君產業信託的基金單位及／或相關基金單位。

簡明綜合財務報表的審閱報告

Deloitte.

德勤

致鷹君資產管理(冠君)有限公司董事會 (作為冠君產業信託之管理人)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列於第37至66頁冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，其中包括截至2026年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月之相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及其相關規定而編製。鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之「管理人」)須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報本簡明綜合財務報表。我們之責任是根據我們的審閱結果對本簡明綜合財務報表作出總結，並依據我們協定之聘任條款向閣下(作為一個實體)呈報我們之總結，除此之外別無其他目的。我們並無就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

審閱範圍

我們依據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行我們之審閱。審閱簡明綜合財務報表主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則之範圍要小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

審閱總結

按照我們之審閱結果，我們並無察覺任何事項，令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2026年8月19日

簡明綜合收益表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	5	929,283	1,013,837
樓宇管理費收益		136,829	134,066
租金相關收益		20,094	15,600
收入總額		1,086,206	1,163,503
物業經營開支	6	(306,693)	(304,431)
物業收益淨額		779,513	859,072
其他收益	7	11,722	14,907
管理人費用	8	(95,087)	(104,552)
信託及其他支出		(4,754)	(4,117)
投資物業公平值增加(減少)		195,889	(2,026,487)
融資成本	9	(279,521)	(306,634)
應佔合營公司業績		9,942	1,327
除稅及基金單位持有人分派前溢利(虧損)	10	617,704	(1,566,484)
利得稅	11	(69,653)	(77,099)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利(虧損)		548,051	(1,643,583)
基金單位持有人分派	13	(390,237)	(429,837)
計及基金單位持有人分派後期內溢利(虧損)		157,814	(2,073,420)
每基金單位基本盈利(虧損)	14	0.09港元	(0.27)港元

簡明綜合全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內溢利(虧損)	157,814	(2,073,420)
其他全面收益(支出):		
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	(2,122)	28,962
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	87,298	(73,530)
公平值調整重新分類至損益	(506)	(17,061)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	(10,902)	9,107
	73,768	(52,522)
本期間全面收益(支出)總額	231,582	(2,125,942)

簡明綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	15	56,431,800	56,178,800
合營公司權益	17	266,950	270,552
衍生金融工具	19	26,496	–
非流動資產總值		56,725,246	56,449,352
流動資產			
貿易及其他應收款項	18	183,991	174,694
應收票據	16	–	46,594
衍生金融工具	19	1,197	–
可收回稅項		312	2,723
短期銀行存款	20	23,914	–
銀行結存及現金	20	820,618	625,568
流動資產總值		1,030,032	849,579
資產總值		57,755,278	57,298,931
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	1,417,187	1,401,346
已收按金		589,654	592,516
稅項負債		35,599	11,315
應付分派		389,247	344,681
衍生金融工具	19	5,191	8,796
銀行借貸	22	5,815,343	2,280,857
流動負債總額		8,252,221	4,639,511
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	19	59,659	133,046
銀行借貸	22	6,099,222	9,517,449
中期票據	23	2,610,650	2,591,184
遞延稅項負債	24	859,848	821,670
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		9,629,379	13,063,349
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,881,600	17,702,860
基金單位持有人應佔資產淨值		39,873,678	39,596,071
已發行基金單位數目(千個)	25	6,152,906	6,135,292
每基金單位資產淨值	26	6.48港元	6.45港元

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2026年6月30日止六個月

	已發行 基金單位 港幣千元 (附註25)	對沖儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	其他 港幣千元 (附註)	溢利減分派 港幣千元	總額 港幣千元
於2025年1月1日的基金單位						
持有人應佔資產淨值(經審核)	25,210,656	(84,235)	10,336	5,757,943	12,657,537	43,552,237
計及基金單位持有人分派後期內虧損	–	–	–	–	(2,073,420)	(2,073,420)
現金流對沖，扣除相關利得稅	–	(81,484)	–	–	–	(81,484)
海外營運折算所產生之匯兌差額	–	–	28,962	–	–	28,962
本期間全面支出總額	–	(81,484)	28,962	–	(2,073,420)	(2,125,942)
發行基金單位	52,660	–	–	–	–	52,660
於2025年6月30日的基金單位						
持有人應佔資產淨值(未經審核)	25,263,316	(165,719)	39,298	5,757,943	10,584,117	41,478,955
於2026年1月1日的基金單位						
持有人應佔資產淨值(經審核)	25,315,592	(123,818)	31,663	5,757,943	8,614,691	39,596,071
計及基金單位持有人分派後期內溢利	–	–	–	–	157,814	157,814
現金流對沖，扣除相關利得稅	–	75,890	–	–	–	75,890
海外營運折算所產生之匯兌差額	–	–	(2,122)	–	–	(2,122)
本期間全面收益總額	–	75,890	(2,122)	–	157,814	231,582
發行基金單位	46,025	–	–	–	–	46,025
於2026年6月30日的基金單位						
持有人應佔資產淨值(未經審核)	25,361,617	(47,928)	29,541	5,757,943	8,772,505	39,873,678

附註：「其他」代表：

- (i) 於往年由基金單位持有人收購之物業權益的公平值高於收購成本的金額為5,752,658,000港元；及
- (ii) 據於2008年2月14日訂立的放棄分派權利修訂契約，鷹君集團有限公司(「鷹君」)的全資附屬公司Top Domain International Limited根據於2006年4月26日訂立的放棄分派權利契約於2008年分派期所作的承諾以支付總金額86,185,000港元的代價而不再有效，當中5,285,000港元被保留。

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
經營業務		
除稅及基金單位持有人分派前溢利(虧損)	617,704	(1,566,484)
調整：		
投資物業公平值(增加)減少	(195,889)	2,026,487
以基金單位形式支付之應付管理人費用	47,543	52,276
應佔合營公司業績	(9,942)	(1,327)
利息收益	(11,423)	(14,888)
融資成本	279,521	306,634
匯兌差額	2,020	(3,294)
營運資金變動前的經營現金流量	729,534	799,404
貿易及其他應收款項增加	(9,874)	(13,218)
貿易及其他應付款項增加	2,201	2,450
已收按金減少	(2,862)	(10,625)
來自經營業務的現金	718,999	778,011
利息支付	(268,132)	(309,372)
繳付香港利得稅	(15,682)	(61,296)
來自經營業務的現金淨額	435,185	407,343
投資業務		
利息收入	11,579	14,697
投資物業添置	(43,043)	(20,487)
贖回應收票據	46,854	—
合營公司償還貸款	11,422	—
存放原到期日超過三個月之定期存款	(23,914)	—
來自(用作)投資業務的現金淨額	2,898	(5,790)
融資業務		
分派支付	(345,793)	(374,518)
贖回中期票據	—	(775,000)
償還銀行借貸	(5,810,000)	(1,393,000)
新增銀行借貸	5,940,000	2,164,000
借貸集資先付費用	(27,240)	(10,076)
用作融資業務的現金淨額	(243,033)	(388,594)
現金及現金等價物增加淨額	195,050	12,959
期初結存的現金及現金等價物	625,568	726,217
期末結存的現金及現金等價物為銀行結存及現金	820,618	739,176

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

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2025年6月27日訂立的第二次修訂及重申契約（「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2026年6月30日，本集團的流動負債淨額為7,222,189,000港元。管理人認為，考慮到投資物業公平值的緩衝空間、現時可動用的銀行融資及內部財務資源，本集團擁有充足營運資金以應付其自報告期末起計至少一年之現時需要。因此，本簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

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2026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2025年12月31日止年度之財務報告所採納及呈報相同。

經修訂香港財務報告準則會計準則之應用

於本中期期間，集團已首次應用下列香港會計師公會頒布，並於2026年1月1日或之後的年度期間強制性生效的經修訂之香港財務報告準則會計準則來編製集團之簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號及 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
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力之合約
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進 — 第11卷

於本中期期間應用該等經修訂之香港財務報告準則會計準則對集團本期間及過往期間的財務狀況和業績及／或於該等簡明綜合財務報表載列之披露，概無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

4. 分類資料

本集團之經營分部乃根據向主要營運決策者（「主要營運決策者」）呈報之資料識別。主要營運決策者為管理人之管理層。就資源分配及表現評估而言，主要營運決策者集中審視花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場三項投資物業之營運業績。

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2026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	537,140	177,725	371,341	1,086,206
分類業績－物業收益淨額	389,790	129,352	260,371	779,513
其他收益				11,722
管理人費用				(95,087)
信託及其他支出				(4,754)
投資物業公平值增加				195,889
融資成本				(279,521)
應佔合營公司業績				9,942
除稅及基金單位持有人分派前溢利				617,704
利得稅				(69,653)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				548,051
基金單位持有人分派				(390,237)
計及基金單位持有人分派後期內溢利				157,814
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：				
投資物業公平值增加（減少）	433,001	(88,640)	(148,472)	195,889

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至2025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	611,744	174,909	376,850	1,163,503
分類業績－物業收益淨額	468,130	128,201	262,741	859,072
其他收益				14,907
管理人費用				(104,552)
信託及其他支出				(4,117)
投資物業公平值減少				(2,026,487)
融資成本				(306,634)
應佔合營公司業績				1,327
除稅及基金單位持有人分派前虧損				(1,566,484)
利得稅				(77,099)
未計及基金單位持有人分派前期內虧損				(1,643,583)
基金單位持有人分派				(429,837)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				(2,073,420)
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	(1,285,048)	(163,385)	(578,054)	(2,026,487)

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

4. 分類資料 (續)

其他分類資料

以下列出的是與客戶簽訂的合同收入與分類資料中披露的金額的對帳。

截至2026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)
樓宇管理費收益	72,616	23,439	40,774	136,829
租金相關收益	8,024	1,636	23,872	33,532
客戶簽訂的合同收入	80,640	25,075	64,646	170,361
租金收入及租金相關收益	456,500	152,650	306,695	915,845
分類收入	537,140	177,725	371,341	1,086,206

截至2025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)
樓宇管理費收益	71,673	23,576	38,817	134,066
租金相關收益	6,733	675	21,628	29,036
客戶簽訂的合同收入	78,406	24,251	60,445	163,102
租金收入及租金相關收益	533,338	150,658	316,405	1,000,401
分類收入	611,744	174,909	376,850	1,163,503

樓宇管理費收益及租金相關收益乃隨時間確認收益。

截至2026年6月30日止六個月，租賃產生的收益總額包括不依賴指數或比率而定的可變租賃付款為81,779,000港元(2025年：89,035,000港元)，其餘為固定的租賃付款。

4. 分類資料 (續)

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2026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33,360,800,000港元（2025年12月31日：32,875,800,000港元），8,317,000,000港元（2025年12月31日：8,404,000,000港元）及14,754,000,000港元（2025年12月31日：14,899,000,000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2026年6月30日止六個月，沒有租戶（2025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	
	2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
樓宇租金收益	906,042	991,557
停車場收益	23,241	22,280
	929,283	1,013,837

6. 物業經營開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理開支	174,910	170,676
停車場經營開支	6,404	5,780
政府地租及差餉	42,554	45,463
律師費及釐印費用	2,501	1,042
其他營運開支	14,814	14,465
推廣開支	8,679	11,704
物業及租賃管理服務費用	28,027	30,101
物業雜項支出	1,912	1,987
租金佣金	25,594	20,761
維修及保養	1,298	2,452
	306,693	304,431

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

7. 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
銀行利息收益	11,142	14,071
債券利息收益	281	817
雜項收益	299	19
	11,722	14,907

8. 管理人費用

根據信託契約，因截至2026年及2025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2026年及2025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	
	2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
管理人費用：		
以基金單位形式	47,543	52,276
以現金形式	47,544	52,276
	95,087	104,552

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2026年及2025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	
	2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	235,612	241,525
中期票據利息支出	41,138	61,620
其他借貸成本	2,771	3,489
	279,521	306,634

10. 除稅及基金單位持有人分派前溢利(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,184	1,184
受託人酬金	3,655	3,835
主要估值師費用	90	90
其他專業費用及收費	930	1,638
路演及公共關係費用	180	1,024
銀行收費	7,003	8,600
匯兌差額	(2,020)	(3,294)
應佔合營公司稅項(已包含在應佔合營公司業績內)	2,718	(171)

11. 利得稅

	截至6月30日止六個月	
	2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
— 本期間	42,377	50,689
遞延稅項		
— 本期間(附註24)	27,276	26,410
	69,653	77,099

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

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溢利(虧損)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	
	2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利(虧損)	548,051	(1,643,583)
調整：		
管理人費用(以基金單位支付)	47,543	52,276
投資物業公平值(增加)減少	(195,889)	2,026,487
應佔合營公司業績	(9,942)	(1,327)
非現金融資成本	15,457	15,373
遞延稅項	27,276	26,410
可供分派收入總額	432,496	475,636

13. 分派表

	截至6月30日止六個月	
	2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額(附註12)	432,496	475,636
分派總額	389,247	428,073
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))	0.0633港元	0.0701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2026年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.0633港元，乃按期內中期分派389,247,000港元及6,152,905,515個已於2026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0.0633港元以及截至2026年9月25日(該期間設定的記錄日期)的已發行基金單位總數，於2026年10月8日支付給基金單位持有人。

截至2025年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.0701港元，乃按期內中期分派428,073,000港元及6,109,590,638個已於2025年6月30日發行基金單位計算。

13. 分派表 (續)

附註：(續)

- (iii) 截至2026年6月30日止六個月，就2025年末期分派金額之990,000港元已於簡明綜合收益表確認。該金額乃根據截至2025年12月31日止六個月每基金單位末期分派0.0562港元及於2026年1月1日至2026年5月22日(2025年末期分派的記錄日期)期間發行的17,613,846個新基金單位計算。

截至2025年6月30日止六個月，就2024年末期分派金額之1,764,000港元已於簡明綜合收益表確認。該金額乃根據截至2024年12月31日止六個月每基金單位末期分派0.0613港元及於2025年1月1日至2025年5月20日(2024年末期分派的記錄日期)期間發行的28,775,953個新基金單位計算。

14. 每基金單位基本溢利 (虧損)

每基金單位基本溢利(虧損)乃根據未計及基金單位持有人分派前期內溢利548,051,000港元(2025年：未計及基金單位持有人分派前期內虧損1,643,583,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數6,157,535,905個(2025年：6,111,823,053個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2026年及2025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2026年及2025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，每基金單位攤薄溢利(虧損)不作呈報。

15. 投資物業

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初	56,178,800	60,103,800
期／年內添置	57,111	53,262
期／年內公平值增加(減少)	195,889	(3,978,262)
期／年末	56,431,800	56,178,800

本集團於2026年6月30日及2025年12月31日之投資物業之公平值由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司進行估值達致。估值利用收入資本化計算法達致，該估值法為將物業所有可出租單位之現有租金收入於各自之未屆滿合約租期內資本化，空置單位則假設於報告期末按現時市值租金租出。於現有租賃屆滿後，各租賃單位則假設於報告期末按市值租金租出，並按投資者預期物業持有時期之市場收益率及政府租契於屆滿後重續之預測予以資本化。採用之資本化比率乃參考經分析市場銷售交易達致之收益及估值師自物業投資者取得之市場預期資料後作出。預期回報暗中反映投資質素、對未來租金增長及資本增值潛力之預期、營運成本、風險因素及類似事宜。於估算投資物業的公平值時，物業現時的使用屬性為最高及最好的。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

15. 投資物業 (續)

零售及辦公物業之資本化比率分別介乎4.0%至4.35% (2025年12月31日：4.0%至4.35%) 及3.7%至4.1% (2025年12月31日：3.7%至4.1%) 不等及與投資物業公平值呈相反關係。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團投資物業之公平值乃按公平值計量參數的可觀察程度及整體重大參數歸類為第三級。第三級參數乃資產或負債之不可觀察參數。

本集團位於香港的財務租賃的物業權益，是按公平值模式計量並分類及列作投資物業。

16. 應收票據

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據	58,906	105,088
減：信貸損失準備金	(58,906)	(58,494)
	—	46,594
報告分析：		
顯示在流動資產下	—	46,594

於2025年12月31日，本集團持有無抵押債券賬面值為46,594,000港元，全以美元結算而面值介乎1,000,000美元至3,000,000美元。無抵押債券按介乎1.500%至3.625%之固定年利率計息，並介乎2026年1月至2026年5月到期。除下文提及的應收票據外，所有其餘無擔保債券均於本期間內到期。

於2026年6月30日的應收票據賬面值包括累計信貸損失準備金58,906,000港元 (2025年12月31日：58,494,000港元)。

17. 合營公司權益

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本(附註)	319,664	333,592
應佔收購後業績及其他全面收益	(52,714)	(63,040)
	266,950	270,552

附註：合營公司之投資成本包括應收合營公司款項319,664,000港元(2025年12月31日：333,592,000港元)。該款項以英鎊計值，實質上構成本集團於該合營公司之投資淨額的一部分。該款項為無抵押及不計息。

報告期末本集團的合營公司情況如下：

合營公司名稱	註冊地點	已發行及 繳足股本	本集團持有的實際權益		主營業務
			2026年 6月30日	2025年 12月31日	
Athene Investment (BVI) Limited	英屬維爾京群島	100美元	27%	27%	投資於從事物業投資的附屬公司

合營公司的重要信息如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
本集團應佔物業收益淨額	12,879	12,193
	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
本集團應佔按公平值計之投資物業	514,071	518,277

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

18. 貿易及其他應收款項

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	23,534	19,301
減：信貸損失準備金	(6,167)	(6,162)
	17,367	13,139
遞延應收租金款項	78,458	75,106
按金、預付款項及其他應收款項	139,687	137,970
減：信貸損失準備金	(51,521)	(51,521)
	88,166	86,449
	183,991	174,694

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。

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：

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	7,684	6,875
3 – 6個月	4,381	728
6個月以上	5,302	5,536
	17,367	13,139

於報告日期，本集團並無就17,367,000港元（2025年12月31日：13,139,000港元）貿易應收款項提供撥備，因為信貸質素並無重大變動，且該款項仍被視為可收回，而大部分結餘均有已收按金作保障。

19. 衍生金融工具

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
衍生資產		
指定現金流量對沖		
– 利率掉期(附註i)	27,693	–
報告分析：		
非流動資產	26,496	–
流動資產	1,197	–
	27,693	–
衍生負債		
指定現金流量對沖		
– 利率掉期(附註i)	5,191	43,569
– 貨幣掉期(附註ii)	59,659	98,273
	64,850	141,842
報告分析：		
非流動負債	59,659	133,046
流動負債	5,191	8,796
	64,850	141,842

附註：

(i) 利率掉期

於2026年6月30日，本集團訂立利率掉期合約，以盡量減低以香港銀行同業拆息加平均每年0.89%（2025年12月31日：香港銀行同業拆息加平均0.88%）的浮動利率計息銀行貸款的利率波動風險。利率掉期和相應的銀行貸款的關鍵條款相同，管理人認為利率掉期合約是高效的對沖工具，並且符合現金流量對沖的條件。

	2026年 6月30日 (未經審核)	2025年 12月31日 (經審核)
賬面值(港幣千元)	22,502	(43,569)
名義金額(港幣千元)	4,300,000	4,500,000
到期日	2027年6月28日 至2029年6月26日	2026年6月26日 至2028年6月23日
期內／年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	48,894	(58,524)
期內／年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(48,894)	58,524
加權平均掉期年利率(未計息差)	2.94%	3.36%

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

19. 衍生金融工具 (續)

附註：(續)

(ii) 貨幣掉期

於2026年6月30日，本集團訂立貨幣掉期合約，以盡量減低某些以美元計價的中期票據外匯及利率波動風險。貨幣掉期及相應的中期票據的關鍵條款相同，管理人認為貨幣掉期是高效的對沖工具，並且符合現金流量對沖的條件。

	2026年 6月30日 (未經審核)	2025年 12月31日 (經審核)
賬面值(港幣千元)	(59,659)	(98,273)
名義金額(美元千元)	300,000	300,000
到期日	2030年6月15日	2030年6月15日
期內／年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	38,404	(7,454)
期內／年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(38,404)	7,454
加權平均匯率(美元：港幣)	7.8176	7.8176

(iii) 對沖儲備

	利率掉期 港幣千元	貨幣掉期 港幣千元	對沖儲備 港幣千元
於2025年1月1日(經審核)	(9,803)	(74,432)	(84,235)
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(58,524)	(7,454)	(65,978)
公平值調整重新分類至損益	26,637	(5,550)	21,087
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	5,308	—	5,308
於2025年12月31日(經審核)	(36,382)	(87,436)	(123,818)
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	48,894	38,404	87,298
公平值調整重新分類至損益	17,134	(17,640)	(506)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	(10,902)	—	(10,902)
於2026年6月30日(未經審核)	18,744	(66,672)	(47,928)

上述衍生工具之公平值乃按金融機構交易對手提供的估值及以預計未來現金流量之現值計量，並根據按所報利率計算得出之適用孳息曲線貼現。

20. 短期銀行存款及銀行結存及現金

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
原到期日多於三個月之短期銀行存款	23,914	–
銀行存款及現金	79,100	84,193
原到期日少於三個月之短期銀行存款	741,518	541,375
銀行存款及現金	820,618	625,568
	844,532	625,568

銀行結存以現行市場年利率計息。原到期日少於三個月之短期銀行存款以市場年利率3.67%至3.92% (2025年12月31日：3.13%至4.09%) 計息。原到期日多於三個月之短期銀行存款以市場年利率3.99% (2025年12月31日：無) 計息。

21. 貿易及其他應付款項

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	136,884	170,321
租金預收款項	63,631	47,492
其他應付款項(附註i)	253,197	220,058
應付印花稅(附註ii)	963,475	963,475
	1,417,187	1,401,346

附註：

- (i) 於2026年6月30日，管理人費用之應付款項95,087,000港元(2025年12月31日：92,050,000港元)包括在其他應付款項內。
- (ii) 印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%(2025年12月31日：4.25%)及於投資物業(冠君產業信託於上市時收購的花園道三號物業權益)合法轉讓的物業買賣協議所述22,670,000,000港元代價作應付。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

21. 貿易及其他應付款項 (續)

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：

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	136,884	170,321

22. 銀行借貸

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押定期貸款	7,665,000	7,665,000
無抵押循環貸款	4,300,000	4,170,000
	11,965,000	11,835,000
減：借貸集資先付費用	(50,435)	(36,694)
	11,914,565	11,798,306
銀行借貸還款期之情況披露如下：		
在流動負債下顯示：		
一年內	5,815,343	2,280,857
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	3,374,860	6,332,139
超過兩年但不多於五年	2,724,362	3,185,310
	6,099,222	9,517,449
	11,914,565	11,798,306

於2026年6月30日，已承諾的貸款融資總額為14,525,000,000港元（2025年12月31日：14,325,000,000港元），其中11,965,000,000港元（2025年12月31日：11,835,000,000港元）已提取及未償還。銀行借款以港元計值，並按香港銀行同業拆息加平均年息0.89%（2025年12月31日：0.88%）的浮動利率計息。本集團亦訂立利率掉期合約，詳情載於附註19。

23. 中期票據

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據 籌辦費用	2,627,240 (16,590)	2,609,600 (18,416)
	2,610,650	2,591,184
中期票據的到期日如下：		
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	274,930	—
超過兩年但不多於五年	2,335,720	2,591,184
	2,610,650	2,591,184

冠君產業信託為所有中期票據提供了擔保。已發行中期票據的主要條款如下：

於2026年6月30日及2025年12月31日

本金	票息率(每年)
300,000,000美元	2.95%
275,000,000港元	3.73%

本集團亦訂立貨幣掉期，詳情載於附註19，對沖美元中期票據的貨幣風險。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

24. 遞延稅項負債

期內已確認的遞延稅項負債及資產的主要部分及其變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	對沖工具 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2025年1月1日（經審核）	804,340	(1,882)	(2,861)	799,597
年內於綜合收益表支出（計入）	27,624	—	(243)	27,381
年內於綜合全面收益表計入	—	(5,308)	—	(5,308)
於2025年12月31日（經審核）	831,964	(7,190)	(3,104)	821,670
期內於簡明綜合收益表支出（計入）	28,744	—	(1,468)	27,276
期內於簡明綜合全面收益表支出	—	10,902	—	10,902
於2026年6月30日（未經審核）	860,708	3,712	(4,572)	859,848

25. 已發行基金單位數目

	基金單位 數目	金額 港幣千元
於2025年1月1日（經審核）	6,080,814,685	25,210,656
透過發行新基金單位支付管理人費用	54,476,984	104,936
於2025年12月31日（經審核）	6,135,291,669	25,315,592
透過發行新基金單位支付管理人費用	17,613,846	46,025
於2026年6月30日（未經審核）	6,152,905,515	25,361,617

於2026年3月12日，17,613,846個基金單位已按每個基金單位2.613港元發行予管理人，作為支付2025年7月1日至2025年12月31日期間的管理人費用。

26. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於2026年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值39,873,678,000港元（2025年12月31日：39,596,071,000港元）除以於2026年6月30日已發行的6,152,905,515個（2025年12月31日：6,135,291,669個）基金單位計算。

27. 流動負債淨額

於2026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7,222,189,000港元（2025年12月31日：3,789,932,000港元）。

28. 資產總額減流動負債

於2026年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為49,503,057,000港元（2025年12月31日：52,659,420,000港元）。

29. 資本承擔

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 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	4,636	9,861

30. 主要非現金交易

截至2026年6月30日止六個月，17,613,846個（截至2025年6月30日止六個月：28,775,953個）基金單位獲發行，以支付2025年7月1日至2025年12月31日（截至2025年6月30日止六個月：2024年7月1日至2024年12月31日）之管理人費用達46,025,000港元（截至2025年6月30日止六個月：52,660,000港元）。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

31. 關連及關聯人士之交易

期內，本集團與有關連及關聯人士進行的交易如下：

		截至6月30日止六個月	
		2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
	附註		
租金收入			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	–	332
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	302	302
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	3,743	3,746
皇玥貿易有限公司	(a) & (b)	220	–
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	3,342	3,398
妙能有限公司	(a) & (b)	370	4,334
當古(香港)有限公司	(a) & (b)	1,383	1,383
利息收入			
滙豐集團 ^{1,3}	(c)	3,479	5,367
樓宇管理費收入			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	–	71
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	44	44
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	578	578
皇玥貿易有限公司	(a) & (b)	38	–
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	496	496
妙能有限公司	(a) & (b)	64	733
當古(香港)有限公司	(a) & (b)	255	246
租金相關收益			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	–	12
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	–	20
皇玥貿易有限公司	(a) & (b)	6	–
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	13	28
當古(香港)有限公司	(a) & (b)	36	36
樓宇管理開支及停車場經營開支			
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (d)	153,594	150,416
祥裕管理有限公司	(a) & (d)	28,552	28,552
行銷服務費(包括於租金佣金內)			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (f)	12,927	7,902
行銷費用			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	5	–
其他營業費用及報銷			
Best Come Limited	(a) & (d)	8,328	6,002

31. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 港幣千元 (未經審核)	2025年 港幣千元 (未經審核)
物業及租賃管理服務費			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	28,027	30,101
物業雜項支出			
香港康得思酒店	(a) & (g)	78	103
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (g)	–	1
維修費及保養費			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	498	1,521
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	58	–
判予以下公司的維修保養及裝修工程及改善工程			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	7,421	8,490
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	5,453	4,707
高端有限公司	(a) & (g)	582	–
託管費及其他支出			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ³	(c)	3,655	3,835
滙豐集團 ^{1,3}	(c)	187	156
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (h)	95,087	104,552
融資成本			
滙豐集團 ^{1,3}	(c) & (i)	58,803	35,972
投資物業的增加			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	5,272	918
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	958	3,327
高端有限公司	(a) & (g)	582	–

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

31. 關連及關聯人士之交易 (續)

與有關連及關聯人士的結餘如下：

	附註	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收以下款項 (包括於貿易及其他應收款項內)			
Best Come Limited	(a) & (j)	5,998	4,121
堅信工程有限公司	(a) & (j)	251	251
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (j)	28,766	15,165
祥裕管理有限公司	(a) & (j)	15,311	15,311
實力工程服務有限公司	(a) & (j)	125	125
高端有限公司	(a) & (j)	635	285
應付以下款項 (包括貿易及其他應付款項內)			
Best Come Limited	(a) & (j)	11,346	14,131
香港康得思酒店	(a) & (j)	3	71
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (j)	95,087	92,050
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (j)	19,648	18,651
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (j)	31,598	17,698
堅信工程有限公司	(a) & (j)	3,179	4,033
實力工程服務有限公司	(a) & (j)	338	106
高端有限公司	(a) & (j)	610	28
因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	120	120
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (k)	996	998
皇玥貿易有限公司	(a) & (b)	342	342
堅信物業管理服務有限公司	(a)	1,737	1,737
妙能有限公司	(a)	235	235
當古(香港)有限公司	(a)	1,810	1,810

附註：

- (a) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君集團有限公司的直接或間接擁有之附屬公司或聯營公司。
- (b) 租金收入、樓宇管理費收入及租金相關收益乃以現行市場利率計算。
- (c) 該等公司為受託人或其關連人士²。根據信託契約，受託人有權收取受託人費用，初始金額不超過房地產價值的每年0.03%，最高可達每年0.06%（最低每月20萬港元）。

31. 關連及關聯人士之交易 (續)

附註：(續)

- (d) 樓宇管理開支、停車場經營開支及其他經營開支乃根據相關協議按正常商業條款進行。
 - (e) 根據房地產投資信託管理公司與鷹君市務管理(冠君)有限公司(「物業管理人」)於2006年4月26日簽訂的物業管理協議，物業管理人將每年向各物業控股子公司收取物業總收入的3%作費用，用於提供物業和租賃管理服務。物業總收入是指總收入減去收費收款金收入、樓宇管理費收入。
 - (f) 對於行銷服務費，物業控股子公司將向物業管理人支付以下佣金：
 - 獲得三年或以上租約的一個月基本租金；
 - 租期少於三年的，需支付半個月的基本租金；
 - 半個月的基本租金，用於確保續租，不論續租期限長短；和
 - 如果取得期限少於12個月的許可證，則收取總許可證費的10%。
 - (g) 與關聯方承包的維修保養及裝修工程及改善工程、推廣開支及物業雜項開支均依正常商業條款進行。維修和保養費用在抵銷從租戶收到的暫緩費(如有)後計入損益表。
 - (h) 倘冠君產業信託於截至2026年6月30日及2025年6月30日止每六個月期間收取物業收入淨額達200,000,000港元(包括由合營公司所持有之物業所佔的物業收入淨額)，則管理人費用乃按照物業收入淨額的12%計算。
 - (i) 利息費用是根據未償還貸款金額以現行市場利率計算。
 - (j) 應收及應付關聯人士的款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。
 - (k) 已收取銀行擔保1,434,000港元(2025年12月31日：1,434,000港元)以代替按金。
- ¹ 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司。
- ² 於房地產投資信託基金守則之定義。
- ³ 於房地產投資信託基金守則有關關連人士交易守則之定義。

簡明綜合財務報表附註

截至2026年6月30日止六個月

32. 金融工具之公平值計量

本集團的金融資產及金融負債公平值於持續公平值計量的基準

本集團部份金融資產及金融負債於報告期末按公平值計量。下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定該等金融資產及金融負債的公平值(特別是所使用的估值技巧及輸入數據)，及公平值計量所劃分之公平值級別水平(第一至三級)之資料。

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入的報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格產生)觀察輸入數據得出；及
- 第三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)的資產或負債的估值技巧得出。

金融資產(負債)	公平值		公平值 級別	估值技巧及 主要輸入數據
	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)		
分類為衍生金融 工具的貨幣掉期	- / (59,659)	- / (98,273)	第二級	折現現金流量。未來現金流量按遠期匯率及利率(來自報告期末可觀察遠期匯率及利率)及合約遠期匯率(如適用)估計(經反映各對手方信貸風險的利率折現)。
分類為衍生金融 工具的利率掉期	27,693 / (5,191)	- / (43,569)	第二級	折現現金流量。未來現金流量按遠期利率(來自報告期末可觀察遠期利率)及合約遠期利率(如適用)估計(經反映各對手方信貸風險的利率折現)。

不定期以公平價值計量的金融資產及金融負債的公平值根據普遍接受定價模式並基於折算現金流分析進行釐定。

管理人認為按攤銷成本計入簡明綜合財務報表的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

投資物業組合

於2026年6月30日

物業	位置	總樓面 面積約數 (平方呎)	租約到期 (年份)	本集團 所佔權益
花園道3號	香港中環花園道3號	1,638,000	2047	100%
朗豪坊辦公大樓	香港九龍旺角亞皆老街8號	703,000	2047	100%
朗豪坊商場	香港九龍旺角亞皆老街8號	590,000	2047	100%
66 Shoe Lane	66 Shoe Lane, Holborn, London, EC4A 3BQ, United Kingdom	157,800	2101	27%

表現概覽

	2026 (未經審核)	2025 (未經審核)	2024 (未經審核)	2023 (未經審核)	2022 (未經審核)
於6月30日：					
資產淨值(港幣千元)	39,873,678	41,478,955	44,863,049	46,773,188	48,518,176
每基金單位資產淨值(港元)	6.48	6.79	7.42	7.81	8.15
期內最高成交價(港元)	2.80	2.44	2.41	3.66	4.08
成交價相對資產淨值之最高溢價 ¹	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
期內最低成交價(港元)	2.06	1.61	1.48	2.63	3.29
成交價相對資產淨值之最高折讓	68.2%	76.3%	80.1%	66.3%	59.6%
截止6月30日止六個月：					
每基金單位之分派收益率 ²	3.1%	3.4%	5.2%	3.3%	3.0%
每基金單位之分派收益年率	6.1%	6.7%	10.3%	6.5%	6.1%
每基金單位之淨溢利(虧損)率 ³	4.3%	-12.9%	-11.6%	0.4%	0.3%
每基金單位之淨溢利(虧損)年率	8.7%	-25.9%	-23.2%	0.8%	0.5%

附註：

1. 最高成交價比每基金單位資產淨值為低。因此，沒有成交價相對資產淨值之溢價呈報。
2. 每基金單位之分派收益率乃根據截至2026年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.0633港元(其計算方式載於分派報表內)及於2026年6月30日的收市價2.06港元計算。
3. 每基金單位之淨溢利(虧損)乃根據截至2026年6月30日止六個月向每基金單位持有人作出分派之前的期內溢利(虧損)及於2026年6月30日的收市價2.06港元計算。

詞彙

於本中期報告內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下列涵義：

詞彙	釋義
「董事會」	董事會
「CAF」	公共區域／設施
「冠君產業信託」或「信託」	冠君產業信託，（一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已根據《證券及期貨條例》第104條獲認可，須受不時適用之條件所規限）
「冠君產業信託集團」	冠君產業信託及其特別目的投資工具
「董事」	信託管理人之董事
「大廈公契」	與冠君產業信託集團持有之物業有關之大廈公契
「鷹君」	鷹君集團有限公司，一間在百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：41）
「鷹君集團」	鷹君及其附屬公司
「HITL」	HSBC International Trustee Limited
「《香港會計準則》」	《香港會計準則》
「《香港財務報告準則會計準則》」	由香港會計師公會制定的《香港財務報告準則》、《香港會計準則》與《香港（國際財務報告準則解釋委員會）詮釋公告、香港詮釋公告和香港（常務詮釋委員會）詮釋公告
「香港會計師公會」	香港會計師公會
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「堅信」	堅信物業管理服務有限公司，鷹君的全資附屬公司
「朗廷」	朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（股份代號：1270）
「上市規則」	《聯交所證券上市規則》
「祥裕」	祥裕管理有限公司，鷹君的全資附屬公司
「《標準守則》」	載於上市規則附錄C3之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「期內」或「本期間」	2026年6月30日止六個月

詞彙

詞彙	釋義
「物業管理人」	鷹君市務管理(冠君)有限公司，鷹君的間接全資附屬公司，作為冠君產業信託的物業管理人
「《房地產投資信託基金守則》」	證監會刊發之《房地產投資信託基金守則》(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改)
「信託管理人」	冠君產業信託之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司
「證監會」	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「《信託契約》」	受託人與信託管理人於2006年4月26日訂立並構成冠君產業信託之《信託契約》以及日期為2025年6月27日之《第二份修訂及重申契約》
「受託人」	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為冠君產業信託之受託人
「基金單位」	冠君產業信託的一個不可分割基金單位
「基金單位持有人」	登記持有基金單位的任何人士

ChampionREIT

冠君產業信託

Suite 3008, 30th Floor, Great Eagle Centre,
23 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
Tel (852) 2879 1288 Fax (852) 2827 1338

香港灣仔港灣道23號
鷹君中心30樓3008室
電話 (852) 2879 1288 傳真 (852) 2827 1338

www.ChampionReit.com



PDF version



PDF 文本

