

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倚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

2026 年中期業績公布

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。

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。

中期業績

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2026年6月30日止六個月（「期內」）本信託的財務業績。

財務摘要

截至6月30日止6個月

	2026 年	2025 年	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
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	於 2025 年 12 月 31 日	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
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。

管理層討論及分析

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 6 月 30 日止 6 個月

	2026年	2025年	變動
	港幣千元	港幣千元	
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%

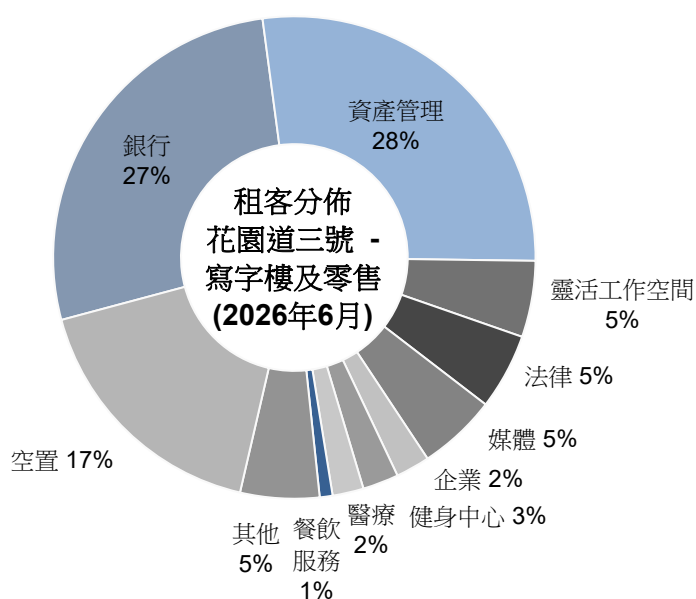
首次公開招股活動熾熱，加上股市成交量大幅回升，繼續帶動中環甲級寫字樓的需求。越來越多家族辦公室落戶香港，進一步鞏固本港作為優越財富管理樞紐的地位。強勁的租賃勢頭造就正淨吸納量，亦支持區內整體市場租金穩步上揚。

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）。



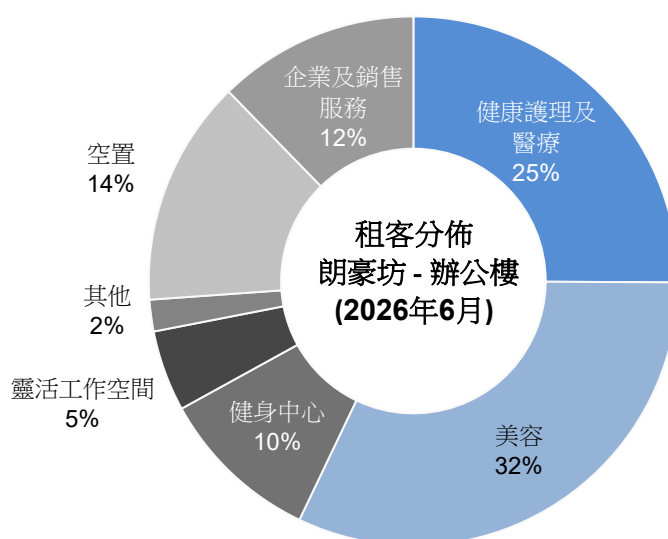
朗豪坊辦公樓

截至 6 月 30 日止 6 個月

	2026年	2025年	變動
	港幣千元	港幣千元	
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）。



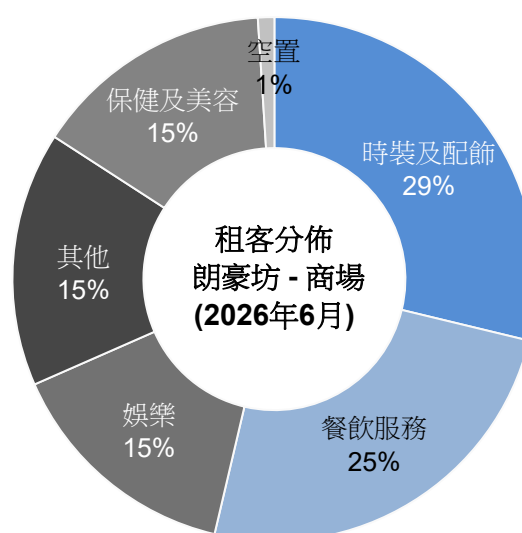
期內物業經營淨開支微升至 2,500 萬港元（2025 年：2,300 萬港元），主要因為其他營運開
支有所增加。物業收益淨額則微升 0.9%至 1.29 億港元（2025 年：1.28 億港元）。

朗豪坊商場

截至 6 月 30 日止 6 個月

	2026年	2025年	變動
	港幣千元	港幣千元	
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。

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，我們可在可持續金融、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頂尖優越管理總匯的地位，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	朗豪坊	小計
	港幣百萬元	港幣百萬元	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，大致抵消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）。

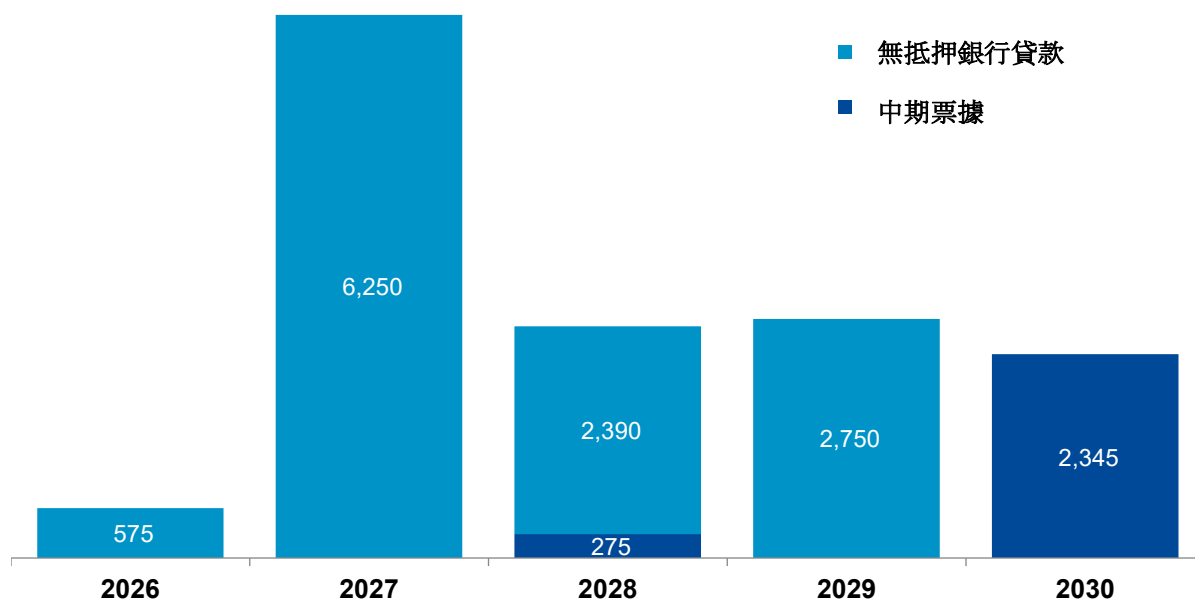
於 2026 年 6 月 30 日，固定利率債務佔債務組合的比例由 2025 年 12 月 31 日的 49.3% 減少至 47.4%，此乃由於總名義金額為 10 億港元的利率掉期合約於 2026 年 6 月屆滿所致。該減幅被新訂立的利率掉期合約部分抵銷，有關合約的總名義金額為 8 億港元，以 1 個月香港銀行同業拆息為基準，將年利率固定為 2.35%，為期三年。因此，固定利率債務組合的平均固定利率由 2025 年 12 月 31 日的 3.80% 減少至 2026 年 6 月 30 日的 3.53%。

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。

未償還借貸到期日概況

於 2026 年 6 月 30 日

(港幣百萬元)



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畫作為替代融資管道。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 日之基金單位收市價 2.06 港元 214.6% 溢價。

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。

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 46,025,000 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。

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%。

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，採納全球最佳實踐及標準。

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、妥善處理利益衝突、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》，全面載明規管關鍵流程、系統及內部監控的合規程序及指引。

於期內，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》、冠君產業信託之《信託契約》、《證券及期貨條例》及《聯交所證券上市規則》（「上市規則」）的相關及適用條文與規定。

於期內，冠君產業信託及信託管理人亦已遵守《合規手冊》的條文及《上市規則》附錄 C1 所載《企業管治守則》的所有適用守則條文。

有關管治架構的概要及期內之企業管治報告書將載於 2026 年中期報告內。

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。

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。

中期業績之審閱

冠君產業信託期內之未經審核中期業績已由信託管理人審核委員會及披露委員會審閱，並獲董事會批准。期內之未經審核中期業績已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第 34 號「中期財務報告」所編制，亦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布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。

刊發中期報告

冠君產業信託之 2026 年中期報告將於 2026 年 9 月底前寄發予基金單位持有人，並於披露易 (<http://www.hkexnews.hk>) 及冠君產業信託 (www.ChampionReit.com) 之網站刊載。

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；一位執行董事宋嘉慧女士；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，2026 年 8 月 19 日

簡明綜合財務報告

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)
每基金單位基本溢利（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	於 2026 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2025 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		56,431,800	56,178,800
合營公司權益	15	266,950	270,552
衍生金融工具		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	16	183,991	174,694
應收票據		-	46,594
衍生金融工具		1,197	-
可收回稅項		312	2,723
短期銀行存款		23,914	-
銀行結存及現金		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	17	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		5,191	8,796
銀行借貸		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		59,659	133,046
銀行借貸		6,099,222	9,517,449
中期票據		2,610,650	2,591,184
遞延稅項負債		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）	18	6,152,906	6,135,292
每基金單位資產淨值	19	6.48 港元	6.45 港元

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」）與匯豐機構信託服務（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制集團之簡明綜合財務報表：

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
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）	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。

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)
-----------	--------------------	------------------	------------------	--------------------

其他分類資料

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	
	<u>2026 年</u>	<u>2025 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
樓宇租金收益	906,042	991,557
停車場收益	23,241	22,280
	<u>929,283</u>	<u>1,013,837</u>

6. 物業經營開支

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2026 年</u>	<u>2025 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>306,693</u>	<u>304,431</u>

7. 其他收益

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2026 年</u>	<u>2025 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>11,722</u>	<u>14,907</u>

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	2025 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>95,087</u>	<u>104,552</u>

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	2025 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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
	<u>279,521</u>	<u>306,634</u>

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	2025 年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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	
	<u>2026 年</u>	<u>2025 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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	27,276	26,410
	<u>69,653</u>	<u>77,099</u>

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。

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	
	<u>2026 年</u>	<u>2025 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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	<u>432,496</u>	<u>475,636</u>

13. 分派表

	截至 6 月 30 日止六個月	
	<u>2026 年</u>	<u>2025 年</u>
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(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。

- (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，每基金單位攤薄虧損不作呈報。

15. 合營公司權益

於 2026 年 6 月 30 日，本集團於合營公司的權益為 266,950,000 港元（2025 年 12 月 31 日：270,552,000 港元），並於簡明綜合財務報表中採用權益法入賬。

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	<u>12,879</u>	<u>12,193</u>
	於 2026 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 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	<u>514,071</u>	<u>518,277</u>

16. 貿易及其他應收款項

	於 2026 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 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	<u>(6,167)</u>	<u>(6,162)</u>
	<u>17,367</u>	<u>13,139</u>
遞延應收租金款項	<u>78,458</u>	<u>75,106</u>
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	<u>(51,521)</u>	<u>(51,521)</u>
	<u>88,166</u>	<u>86,449</u>
	<u>183,991</u>	<u>174,694</u>

16. 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：

	於 2026 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 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

17. 貿易及其他應付款項

	於 2026 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 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
其他應付款項及應付費用（附註）	253,197	220,058
應付印花稅	963,475	963,475
	1,417,187	1,401,346

（附註）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。

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：

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

18. 已發行基金單位數目

	<u>基金單位數目</u>	<u>金額</u> 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。

19. 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。

20. 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）。

21. 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）。

22. 資本承擔

	<u>於 2026 年</u> <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>於 2025 年</u> <u>12 月 31 日</u> 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