

ChampionREIT
冠君產業信託

2025 INTERIM REPORT 中期報告



Champion Real Estate Investment Trust (stock code: 2778) is a Hong Kong collective investment scheme authorised under section 104 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong)
冠君產業信託 (股份代號：2778) 為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃

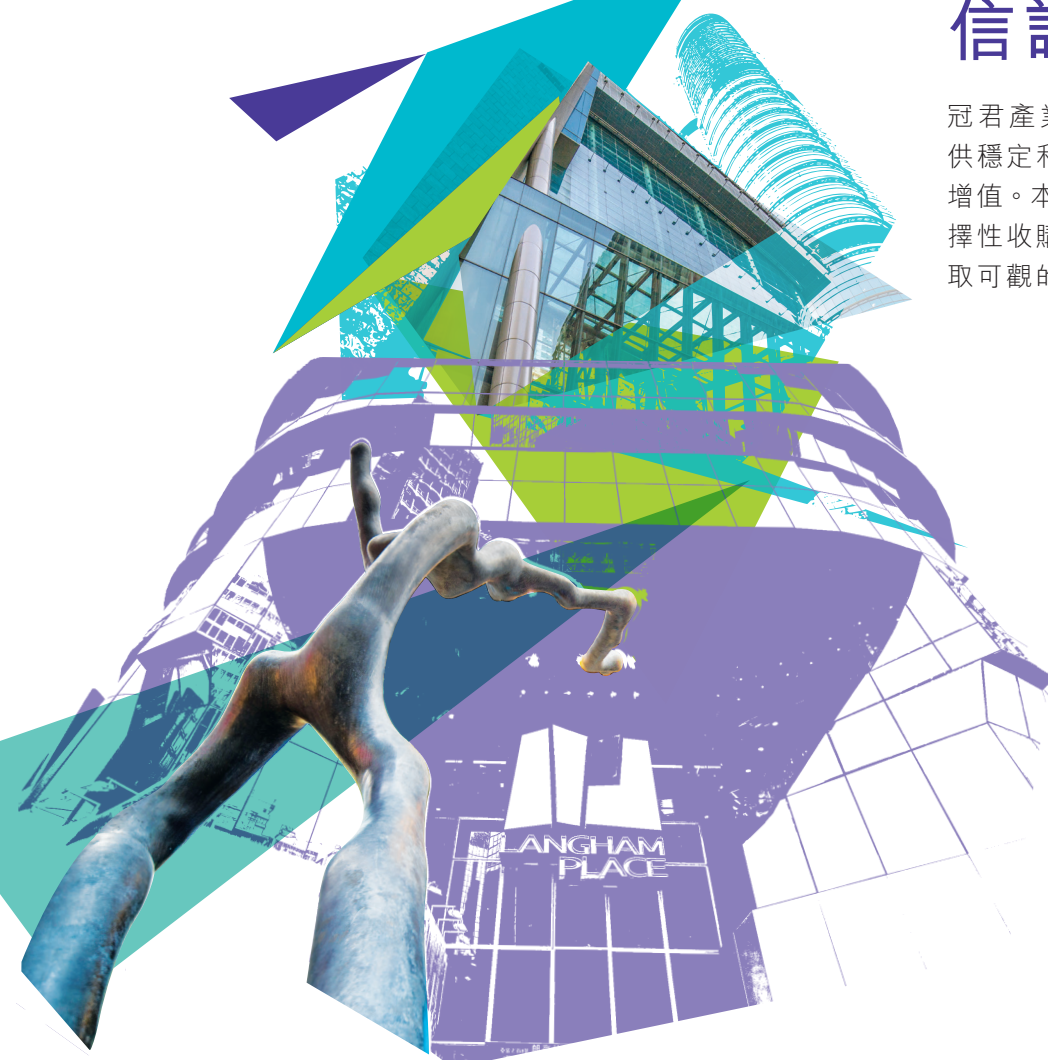
信託簡介

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。本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。



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
- 27 關連人士交易報告書
- 33 權益披露

財務資料

- 38 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 39 簡明綜合財務報表
- 69 投資物業組合
- 70 表現概覽
- 71 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

侯迅(行政總裁)

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

侯迅(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
羅嘉瑞

信託管理人之財務及策劃委員會

羅嘉瑞(主席)
侯迅
黃美玲

信託管理人之負責人員

侯迅
陸嘉萍

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2025年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	截至2024年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	變動
租金收益總額 ¹	1,029	1,115	- 7.6%
物業經營淨開支 ¹	(170)	(160)	+ 6.2%
物業收益淨額	859	954	- 10.0%
可分派收入	476	544	- 12.6%
分派總額	428	490	- 12.6%
每基金單位分派(港元)	0.0701	0.0809	- 13.3%

	於2025 6月30日 港幣百萬元	於2024年 12月31日 港幣百萬元	變動
物業組合總值	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%	+ 0.8百分點

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

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（「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（2024年：5.44億港元），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（2024年：0.0809港元）。

本信託的租金收益總額下跌7.6%至10.29億港元（2024年：11.15億港元），主要因為續租租金下跌及零售銷售疲軟。物業經營淨開支增加6.2%至1.70億港元（2024年：1.60億港元），主要因為花園道三號今年續簽多份大面積租約，導致佣金支出上升。期內物業收益淨額下跌10.0%至8.59億港元（2024年：9.54億港元）。本信託持有少數權益的倫敦66 Shoe Lane所帶來的應佔合營公司業

績為100萬港元（2024年：1,500萬港元）。該物業應佔物業收益淨額維持在1,200萬港元的穩定水平（2024年：1,200萬港元）。

2025年上半年到期的12億港元銀行貸款及中期票據已成功透過新的貸款進行再融資，並有新的貸款人加入銀團。於2025年6月30日，本信託未提取的已承諾備用信貸額度達29億港元，應付2025年下半年到期的未償還債務游刃有餘。簽訂新的利率掉期合約後，固定利率債務比例於2025年6月30日為45.5%（2024年12月31日：40.4%）。鑑於香港銀行同業拆息自今年5月起下跌，本信託得以在報告期末段節省利息支出，現金融資成本亦跌至2.91億港元（2024年：3.09億港元）。

於2025年6月30日，本信託旗下物業估值為581億港元，較2024年12月31日的601億港元為低，主要反映租值估算下跌。於2025年6月30日，每基金單位資產淨值為6.79港元（2024年12月31日：7.16港元）。資產負債比率則維持在24.5%的健康水平（2024年12月31日：23.7%）。

經營回顧

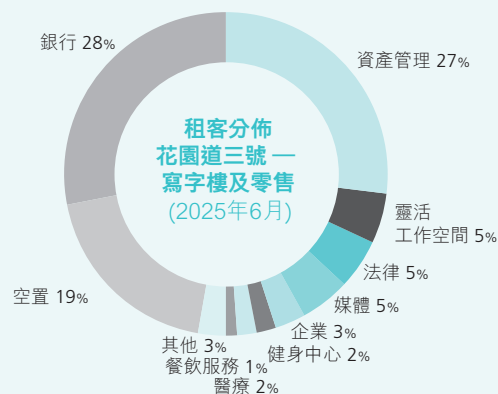
花園道三號

	截至2025年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2024年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	540,071	570,721	- 5.4%
物業經營淨開支	71,941	63,994	+ 12.4%
物業收益淨額	468,130	506,727	- 7.6%

雖然中環整體寫字樓市場的租賃動力仍然疲弱，但近日多宗矚目的寫字樓交易卻進一步鞏固了香港作為國際金融中心的地位，當中包括香港交易及結算有限公司在中環購入多層樓面作永久總部之用，以及美國一家量化交易公司大舉預租核心商業區內一個寫字樓項目。近日首次公開招股活動回升，加上股市表現強勁，不但改善了當前的營商氣氛，亦帶動了核心區域的租賃活動。

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。上半年的新簽租約填補了部分因租戶遷出而釋放的空間。於2025年6月30日，花園道三號寫字樓的出租率為80.7%（2024年12月31日：82.6%）。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。

寫字樓租金因供應充裕而持續下滑。該物業的現收租金於2025年6月30日跌至每平方呎82.7港元



（按可出租面積計算）（2024年12月31日：每平方呎87.0港元）。該物業的租金收益繼續受到續租租金及平均出租率下跌影響，期內減少5.4%至5.40億港元（2024年：5.71億港元）。

報告期內的租賃活動較去年同期有所增長，令花園道三號的佣金支出增加1,000萬港元，導致物業經營淨開支上升12.4%至7,200萬港元（2024年：6,400萬港元），物業收益淨額亦隨之下跌7.6%至4.68億港元（2024年：5.07億港元）。

經營回顧

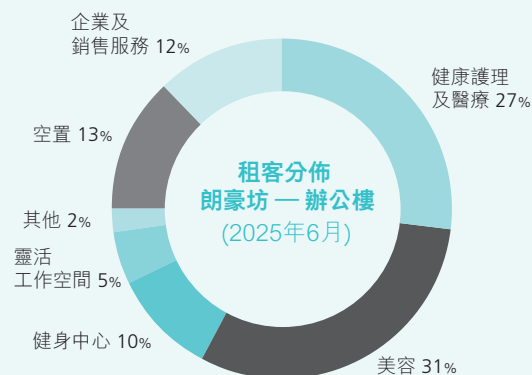
朗豪坊辦公樓

	截至2025年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2024年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	151,333	166,412	- 9.1%
物業經營淨開支	23,132	21,162	+ 9.3%
物業收益淨額	128,201	145,250	- 11.7%

報告期內，我們推出名為「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。頻道推出了一系列圍繞六大健康維度(包括身體、情緒、智能、靈性、社交及財務)的專題影片，獲得持份者一致好評。我們期望通過確立清晰的定位，吸引特定的租戶客群。於2025年6月30日，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(2024年12月31日：87.2%)。除美容行業外，我們成功引入包括旅行社貴賓室在內的服務業租戶，令租戶組合更多元化。共享工作空間亦擴大了營運規模，並增設名為「Social Wellness Hall」的全新活動場地，專門用作舉辦工作坊及活動，此舉正好呼應辦公樓的身心健康定位。該場地已於今年七月本信託舉辦的ESG Gala期間首次啟用。

該物業的租金收益減少9.1%至1.51億港元(2024年：1.66億港元)，主要因為續租租金及平均出租



率下跌。市場租金繼續面對挑戰，現收租金於2025年6月30日跌至每平方呎42.9港元(按建築面積計算)(2024年12月31日：每平方呎44.0港元)。

期內物業經營淨開支升至2,300萬港元(2024年：2,100萬港元)，基於平均出租率下降導致樓宇管理淨開支上升，以及佣金支出隨租賃活動上升而增加200萬港元。物業收益淨額減少11.7%至1.28億港元(2024年：1.45億港元)。

朗豪坊商場

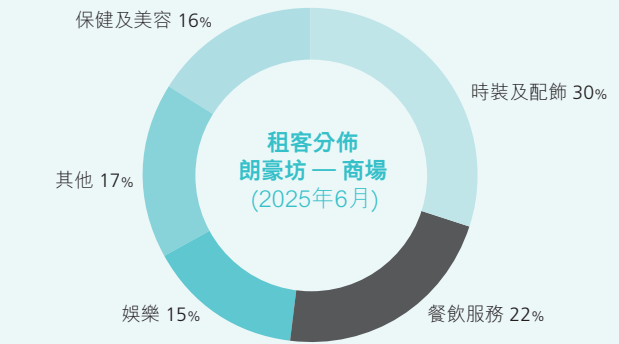
	截至2025年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2024年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	338,033	377,516	- 10.5%
物業經營淨開支	75,292	75,192	+ 0.1%
物業收益淨額	262,741	302,324	- 13.1%

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。全新標語「WoW! WE PLAY」體現了作為文化及人氣社交熱點的朗豪坊，集購物、時尚、娛樂及生活品味於一身的蓬勃活力樞紐。LP! Club會員計劃亦脫胎換骨，以充滿朝氣的全新設計釋放開創潮流的澎湃動力。

雖然本地居民淨外遊人數錄得17%的按年升幅，但商場以成功的市場推廣和促銷活動穩住2025年上半年的客流。

今年夏季，我們精心策劃了一系列獨家人氣活動以刺激人流。六月率先推出備受矚目的「KYUBI x SQUID GAME」期間限定店，並請來本地歌手Gareth.T首演新歌。七月舉行的「可口可樂x白紙市集」創意企劃延續了這股熱潮，八月再以迪士尼角色為主題的Baby Oysters Mart作為壓軸活動。這些沉浸式活動結合互動體驗和限定商品，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。

然而，消費者行為的改變為租戶帶來挑戰，導致銷售額於報告期內下跌7.3%。為應對這些市場變化，我們有策略地優化租戶組合。2024年引進知名原創玩具品牌「泡泡瑪特」，旋即掀起熱潮，並為生活時尚板塊帶來雙位數的銷售增長。我們於2025年再接再厲，增設玩具反斗城IP+概念店、扭



蛋專門店及桌遊零售商，進一步鞏固我們的市場地位。

於2025年6月30日，商場的出租率維持在99.2%的高水平(2024年12月31日：99.3%)，目前屬已承諾悉數租出的狀態。租金收益跌至3.38億港元(2024年：3.78億港元)，主要因為零售市道疲弱，導致租戶銷售放緩及續租租金回落。基本租金收入跌至2.24億港元(2024年：2.42億港元)，而分成租金收入則跌至8,900萬港元(2024年：1.07億港元)。現收租金(按可出租面積計算)於2025年6月30日為每平方呎164.3港元(2024年12月31日：每平方呎157.5港元)。

期內租賃管理服務費用下降，抵銷了維修保養開支的升幅，令物業經營淨開支維持在7,500萬港元的穩定水平(2024年：7,500萬港元)。物業收益淨額減少13.1%至2.63億港元(2024年：3.02億港元)。

展望

踏入2025年下半年，貿易緊張局勢和地緣政治衝突預料將繼續為全球經濟增添變數。股市轉趨活躍有助改善中環寫字樓市場的租賃氣氛，但現有及未來的新增供應依然充裕，勢將拖慢租賃市場的復蘇步伐。就花園道三號而言，我們將繼續以靈活的租賃策略及度身訂造的解決方案吸納新租戶，並致力挽留現有租戶。我們將持續深化朗豪坊辦公樓作為身心健康總匯的品牌定位，重點引進醫療與健康行業租戶。近日推出的「6D Wellness Hub」將進一步鞏固這個策略定位。

今年適逢朗豪坊20周年誌慶，我們將全力提升朗豪坊作為時尚潮流勝地的品牌形象。雄踞旺角這一標誌性地段，朗豪坊以全球視野，積極引進時

尚及新興品牌。未來數月，我們將舉辦一系列周年慶祝活動及節日盛事，務求為顧客締造獨一無二的購物體驗。

香港銀行同業拆息自今年5月回落，預料本信託將因此受惠。鑑於本信託的未償還債務逾半以浮動利率計息，預期2025年的總利息支出將低於2024年。

儘管香港零售業已重拾增長，金融市場亦見反彈，但預料本信託於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。

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，2025年8月19日

可持續發展

本信託可持續發展策略的核心信念，在於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。我們正朝着實現2030年ESG績效指標及2045年淨零排放承諾邁進，並不斷推行有具體成效的方案措施。

報告期內，花園道三號引入人工智能製冷機組優化系統以提升環保表現。該智能系統能根據大廈冷凍需求及天氣數據，自動調節設定以優化冷凍水機組的運作，全年可節省大廈制冷設備的能源用量達6.1%。我們透過先進的環境感測技術和數據為本的維修程序減少碳排放。此外，我們發起「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。自2024年10月以來，參與計劃的租戶均已全面實施廢物分類系統，而正式確立節能目標的租戶更多達八成。

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。通過專家論壇、藝術展覽及樂活身心的活動，ESG Gala印證了跨界別協作可

為各方帶來正面改變，同時彰顯了本信託在各業務範疇貫徹可持續發展理念，用心打造以租戶及以人為本的方案，並以科技引領業務發展的總方針。

我們於朗豪坊辦公樓推出了結合身體、情緒、社交、財務、靈性及智能六大健康維度的「6 Dimensions Wellness」概念。更於Eaton Club打造全新活動場地「Social Wellness Hall」，定期舉辦健康工作坊和分享會。專屬YouTube頻道「朗豪坊6D Wellness」亦每周分享有關個人提升與成長的健康資訊。此外，「樂•心」古典音樂會系列繼續以悠揚樂韻滋潤及聯繫我們的持份者，與本信託推動全方位健康的宗旨可謂一脈相承。

展望未來，本信託會將可持續發展與創新思維融合資產管理及租戶的互動中。我們深信，企業與社區同生共榮，自能為各方帶來裨益。我們將持續鞏固本信託作為「超級聯繫人」及「超級增值者」的定位，全力營造充滿活力的空間，創造長遠價值。

物業估值

根據萊坊測計師行有限公司於2025年8月7日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2025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	33,061	8,491	41,552
商場	589	14,591	15,180
停車場	607	413	1,020
其他	184	162	346
總計	34,441	23,657	58,098

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601億港元下跌3.3%，主要由於租金估算下跌。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2025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4.76億港元。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%。

截至2025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0.0701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%。

於2025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0.0701港元及截至分派的記錄日期2025年9月26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2025年9月24日（星期三）至2025年9月26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2025年10月8日（星期三）支付予於2025年9月26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2025年9月23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2025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⁾	3,500	7,885	11,385
中期票據 ⁽⁴⁾	3,070	—	3,070
總額	6,570	7,885	14,455
%	45.5%	54.5%	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35億港元的利率掉期合約以管理利率風險；

(4) (i) 本集團簽訂名義金額為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，本信託已成功透過新的貸款為其總計12.04億港元的無抵押銀行貸款及中期票據進行再融資。於2025年6月30日，已承諾備用信貸額為29.4億港元，應付2025年下半年到期的未償還債務

游刃有餘。本信託將繼續採取審慎而靈活的財務管理策略，以應對瞬息萬變的市場環境，並繼續恪守穩健的財務狀況及資本管理。信託管理人已開始與貸款方就2026年到期債務的再融資進行初步討論。

財務回顧

在報告期間，本信託簽訂新的名義本金總額15億港元之利率掉期合約後，固定利率負債佔比於2025年6月30日上升至45.5%（對比2024年12月31日為40.4%）。信託管理人將繼續積極監控市場狀況，評估潛在風險，並將考慮進一步的利率對沖策略（包括掉期合約），以管理利率波動的影響。

計及利率掉期和貨幣掉期後，平均實際現金年利率在2025年上半年減至4.0%，而去年同期為4.2%。於2025年6月30日，信託未償還債務的平均期限為2.4年（2024年12月31日：2.6年）。

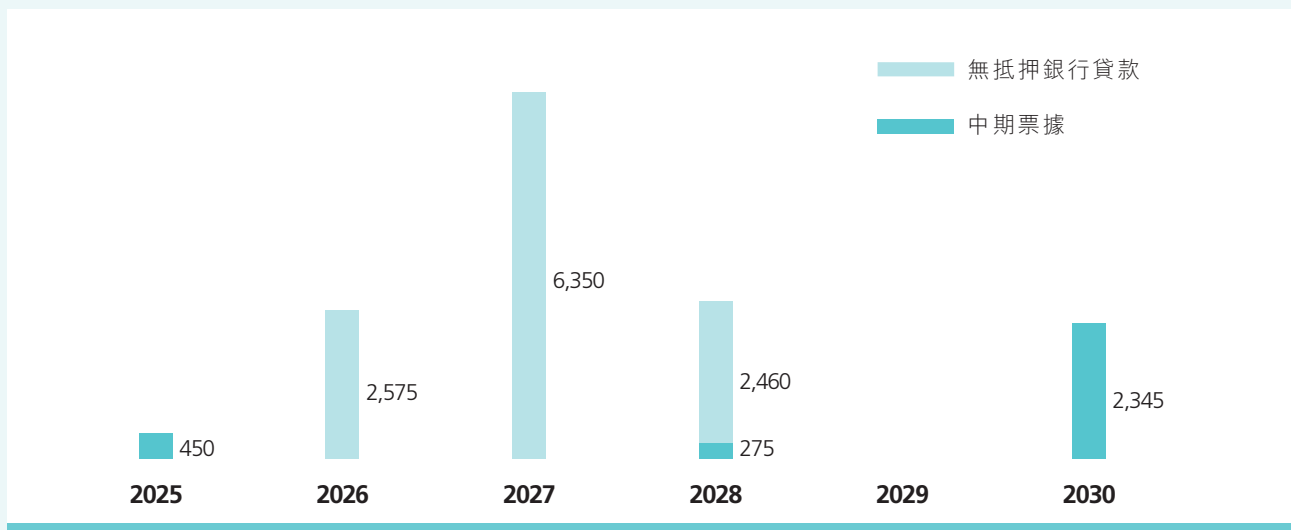
於2025年6月30日，本信託投資物業的總估值為581億港元，較截至2024年12月31日的601億港元減少3.3%。於2025年6月30日，本信託的資產負債比率（或總借貸佔總資產的百分比）為24.5%（2024年12月31日：23.7%）。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）佔總資產的百分比為30.2%（2024年12月31日：29.0%）。

流動性狀況

於2025年6月30日，信託擁有現金及存款7.39億港元以及未提取的已承諾債務融資29.4億港元，

未償還借貸到期日概況

於2025年6月30日
（港幣百萬元）



信託擁有充足的流動資產以滿足其營運資金和運營需求。

信託管理人積極尋求融資機會來確保金融穩定的承諾。除貸款融資外，信託基金管理人亦可利用中期票據計劃，為信託提供另一種途徑籌集資金。多樣化的融資來源使信託能夠維持足夠的流動資產來支援其營運資金和運營需求。

每基金單位資產淨值

於2025年6月30日，每基金單位資產淨值為6.79港元（2024年12月31日：7.16港元）。較2025年6月30日基金單位收市價2.08港元溢價226.4%。

資本承擔

於2025年6月30日，本信託未列入簡明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2,900萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

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

78歲，於2006年獲委任為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。羅醫生亦擔任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四十年。

侯迅女士

行政總裁及執行董事

51歲，於2022年獲委任為信託管理人之行政總裁、投資總監及執行董事。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。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。

作為行政總裁，侯女士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、政策及規例營運。彼亦監督冠君產業信託的日常運作。作為投資總監，侯女士負責物色及評估潛在的收購或投資機會。彼亦負責監督冠君產業信託的資本結構，包括策劃及監督市場集資活動。侯女士現為證券及期貨條例所界定之負責人員。

侯女士為香港註冊建築師，擁有超過25年地產行業經驗，涵蓋世界級商業綜合體設計、規劃、項目管理及資產管理。於加入信託管理人之前，侯女士受聘於香港知名上市地產公司，負責監督該集團中國大陸旗艦投資物業之資產管理。

侯女士畢業於香港中文大學，擁有建築碩士及社會科學榮譽學士學位。彼為香港建築師學會會員及亞太不動產協會香港分會董事會成員。

董事簡介

黃美玲女士

非執行董事

58歲，於2020年獲委任為信託管理人之非執行董事。彼亦為信託管理人財務及策劃委員會成員。黃女士自2008年7月起擔任信託管理人之公司秘書主管人員，主要負責信託管理人之管治、合規及公司秘書事務。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。黃女士現為鷹君集團有限公司及上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管理人之公司秘書。彼具逾30年豐富工作經驗，擅長制定管治及合規政策，以及公司秘書及行政事務。

黃女士為特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深會員。彼持有法律碩士學位、工商管理碩士學位及會計學士榮譽學位。

陳家強教授

獨立非執行董事

68歲，於2023年4月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、國泰君安國際控股有限公司、朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司，及周大福創建有限公司之獨立非執行董事（均於香港上市）。彼同時為大灣區共同家園投資有限公司獨立非執行董事、匯立銀行有限公司之主席及非執行董事，及WeLab Holdings Limited的資深顧問。於過去三年，陳教授曾擔任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**

77歲，自2006年起出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。鄭先生為永泰地產有限公司(於香港上市)之主席。鄭先生積極參與各項公職服務，彼曾為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、耶魯大學國際事務首腦委員會委員及香港總商會主席。

鄭先生持有香港大學名譽社會科學博士學位及香港理工大學榮譽工商管理博士學位。彼畢業於印第安納州聖母大學，持有工商管理學士學位及於紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位。

葉毓強先生**獨立非執行董事**

73歲，自2011年起為信託管理人董事。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(已於2022年12月20日除牌)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界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

80歲，於2006年獲委任為獨立非執行董事。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、香港城市大學顧問委員會成員及香港大學校董會成員。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、德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事，並為友聯國際教育租賃控股有限公司、華潤建材科技控股有限公司、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、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、周大福創建有限公司、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(均於香港上市)。彼亦為富豪資產管理信託(於香港上市)管理人富豪資產管理有限公司之獨立非執行董事。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(已於2022年12月20日除牌)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(於香港上市)之獨立非執行董事。

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

冠君產業信託致力於在所有與本信託相關的活動、交易及因其在聯交所上市或買賣而產生的任何事宜中，達致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著重以下核心原則：對全體基金單位持有人的責任擔當、利益衝突的妥善處理、信息披露的透明度、相關法規的全面遵守，以及穩健營運和投資流程的維護。為確保該框架有效執行，信託管理人已編製合規手冊，系統性載明實施合規程序及指引的關鍵流程、系統及措施。

冠君產業信託作為專注於投資收益型辦公室及零售物業的房地產投資信託基金，戰略聚焦於黃金地段甲級商用物業。冠君產業信託現時持有香港兩大地標物業，並透過合資形式持有倫敦市中心一幢物業的合資股權。董事會在確保冠君產業信託企業文化與其價值觀及戰略目標保持一致方面發揮領導作用，通過此等機制，使冠君產業信託能夠為投資者提供穩定且可持續的分派收益，實現長期資本增值。

董事會同時在履行企業管治職責過程中擔任核心的支援與監督角色，對維持適當操守標準及遵循正確程序負有首要責任。董事會定期審閱合規手冊及其他企業管治、法律及監管合規相關的政策與程序，並批准根據最新法定要求及國際最佳實踐所需之治理政策調整。此外，董事會監督企業管治披露，以確保透明度及符合既定標準。董事會積極推動理想企業文化的建設，並將相關價值觀貫徹於信託政策與實踐中，通過與管理層及員工的持續溝通實現文化整合。

認可架構

冠君產業信託為根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可的集體投資計劃，以單位信託形式組建。本信託受證監會根據證券及期貨條例、房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條授權從事受規管的資產管理活動。信託管理人現任行政總裁、投資總監及執行董事侯迅女士與投資及投資者關係總監陸嘉萍女士共同擔任信託管理人之負責人員，履行證券及期貨條例第125條及房託基金守則第5.4段規定之職責。上述負責人員已按證券及期貨條例要求，於每個曆年完成持續專業培訓。

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，並獲證監會認可，從事為證監會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)有限公司專責為冠君產業信託位於香港的物業提供物業管理、租賃管理服務及市場推廣服務，該等服務以獨家形式提供並受信託管理人全面管理及監督。物業管理人設有專職服務團隊，擁有豐富營運經驗，專責為冠君產業信託提供優質物業管理服務。

企業管治

管治常規

受託人及信託管理人的職責

受託人與信託管理人為彼此之獨立第三方。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，並依據組建冠君產業信託的信託契約、其他相關組織文件及適用於冠君產業信託的法規要求，監督信託管理人的活動，確保其符合前述文件及法規要求。信託管理人則負責按照信託契約管理冠君產業信託，並確保其資產的財務及經濟層面僅以基金單位持有人的利益作為依歸，並實施專業管理。受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的權責關係，載於信託管理人與受託人訂立之信託契約內。

根據證監會監管架構，董事會承擔八項核心職能，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	行政總裁
2. 主要業務	行政總裁
3. 營運監控與檢討	資產管理及投資副主管 高級內部審核經理
4. 風險管理	高級內部審計經理
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

信託管理人已制定各種用於管理冠君產業信託的管治、監控政策及程序，包括：

-
- | | |
|-------------------|-----------------------|
| • 打擊欺詐、賄賂及貪污政策 | • 監管關連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 | • 關連交易之報告政策 |
| • 關連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)依循信託契約以基金單位持有人唯一利益為依歸管理本信託；(ii)對本信託日常營運及財務狀況實施充份監督，確保遵守信託管理人及本信託需符合的許可和授權條件；以及(iii)遵守政府部門、監管機構、交易所或任何其他機構頒佈的相關法律、法規、守則或指引。董事會可根據合規手冊中明確保留的決策事項，將部分管理及監督職能授權予董事委員會。同時，董事會已委任經驗豐富且資質完備的管理團隊，負責信託管理人及冠君產業信託的日常營運。

企業管治

截至本報告日期，董事會有七名成員，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；行政總裁侯迅女士為執行董事，主責冠君產業信託的業務營運及執行企業策略。

於期內及截至本報告日期，董事會之組成載列如下：

非執行董事

羅嘉瑞(主席)

黃美玲

執行董事

侯迅女士(行政總裁)

獨立非執行董事

陳家強

鄭維志

葉毓強

石禮謙

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且已連續擔任董事職務超過九年，其進一步連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。

授權及董事委員會架構

信託管理人董事會設有四個常設董事委員會，各委員會的職權範圍清晰界定，負責審議特定事項或議題。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職責方面發揮著至關重要的作用。

於期內及截至本報告日期，各董事委員會的組成載列如下表：

董事委員會			
審核委員會	披露委員會	提名委員會	財務及策劃委員會
四名獨立非執行董事及一名非執行董事： - 石禮謙先生(主席) - 陳家強教授 - 鄭維志先生 - 葉毓強先生 - 羅嘉瑞醫生	一名執行董事、一名非執行董事及一名獨立非執行董事： - 侯迅女士(主席) - 羅嘉瑞醫生 - 石禮謙先生	兩名獨立非執行董事及一名非執行董事： - 石禮謙先生(主席) - 鄭維志先生 - 羅嘉瑞醫生	一名執行董事及兩名非執行董事： - 羅嘉瑞醫生(主席) - 侯迅女士 - 黃美玲女士

審核委員會

審核委員會負責監控並評估信託管理人風險管理及內部控制體系的有效性。

披露委員會

披露委員會負責審核與向基金單位持有人披露資訊以及發佈公開公告相關的事宜。該委員會與信託管理人管理層協作，確保披露信息的準確性及完整性，並持續推動透明度最佳實踐。

提名委員會

提名委員會負責制定董事提名、委任／續任及董事會繼任方面的政策，並向董事會提出相關建議，及確保董事會組成變更可有序管理，避免業務受到干擾。

財務及策劃委員會

財務及策劃委員會負責提升冠君產業信託財務表現及戰略規劃的治理與管控水平。該委員會就相關事宜向董事會匯報並提出建議，保持與審核委員會的職能獨立，且對其分析結果及建議不具執行權。

企業管治

與鷹君集團的業務競爭及利益衝突

如上文所述，信託管理人及物業管理人分別向冠君產業信託提供管理及營運服務。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。祥裕則擔任朗豪坊辦公大樓的公契副管理人。信託管理人、物業管理人、堅信及祥裕均為鷹君的全資附屬公司。羅嘉瑞醫生作為鷹君之主要股東、主席兼董事總經理，並兼任其聯屬公司董事，可能因花園道三號及朗豪坊等物業的物業管理服務，與冠君產業信託產生潛在利益衝突。

業務競爭

鷹君集團為香港主要物業發展商之一，擁有並管理以「朗廷」、「康得思」、「逸東」及其聯屬品牌命名之國際酒店組合。其總部設於香港，業務涵蓋亞洲、北美、澳洲、紐西蘭及歐洲，開發、投資及管理優質住宅、辦公室、零售、服務式公寓、酒店及餐廳。鷹君及／或其附屬公司或關聯公司在香港及海外從事住宅、辦公室、零售及酒店物業的開發、投資及管理，因此冠君產業信託可能在香港市場的物業收購／處置及租戶競爭中，與鷹君及其附屬公司或關聯公司產生直接競爭。雙方未簽訂任何不競爭協議。

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情況，該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工作行為守則申報利益衝突。

物業管理服務

就物業管理服務而言，堅信及祥裕共同聘有一支超過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，並設有獨立辦公地點及資訊科技系統。考慮到堅信及祥裕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符合冠君產業信託的利益，信託管理人預期鷹君與冠君產業信託之間不大可能產生利益衝突。

租賃及市場推廣

就租賃及市場推廣職能而言，信託管理人預期鷹君與冠君產業信託之間不大可能產生利益衝突，原因如下：(i)物業管理人為花園道三號及朗豪坊提供專屬物業管理服務(包括租賃及市場推廣職能)，且鷹君設有專責租賃團隊，負責其自有物業的租賃及市場推廣職能，與冠君產業信託業務形成明確區隔；(ii)物業管理人辦公位置與其他負責非冠君物業租賃／市場推廣之鷹君實體明確劃分；及(iii)為確保信息隔離，物業管理人使用獨立數據庫，其登入及保安密碼完全區分於鷹君其他實體。

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：

- 要求擁有權益的董事於董事會會議上披露權益並放棄投票權(事項涉及冠君產業信託為協議一方的合約或安排)；
- 信託管理人專責管理冠君產業信託，不會管理其他房地產投資信託或參與其他房地產業務；
- 董事會大多數成員獨立於鷹君，且獨立非執行董事以冠君產業信託的最佳利益為依歸獨立行事；
- 信託管理人設立審核委員會、披露委員會、提名委員會及財務及策略規劃委員會，以強化企業管治並緩解與鷹君集團的潛在利益衝突；
- 信託管理人已採納合規手冊及營運手冊，明確規定營運相關的合規程序；
- 信託管理人聘用全職高級管理團隊及員工，其僅於信託管理人內擔任職務，無其他外部角色；及
- 所有關連交易須嚴格遵循房託基金守則、上市規則、合規手冊及冠君產業信託採納的其他相關政策及指引。

其他資料更新

發行新基金單位

於2025年3月6日，冠君產業信託以每基金單位1.83港元之價格(即信託契約所述之市價)向信託管理人發行28,775,953個新基金單位，作為支付截至2024年12月31日止六個月50%由冠君產業信託擁有物業所產生之管理人費用約5,300萬港元。

除上文所述，於期內，本信託並無發行新基金單位。於2025年6月30日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為6,109,590,638個基金單位。

回購、出售或贖回基金單位

於2025年5月28日舉行之2025年基金單位持有人周年大會上，基金單位持有人已授出回購基金單位之一般性授權。於期內，信託管理人或任何冠君產業信託的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)物業發展及相關活動(定義見信託契約)的投資。

企業管治

相關投資及物業發展投資

截至2025年6月30日止，相關投資組合價值約佔冠君產業信託之資產總值（「資產總值」）的0.09%。以下四類資產的合併價值約佔同期資產總值的0.58%，遠低於房託基金守則規定的25%上限：(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（定義見房託基金守則第7.2C段）。

截至2025年7月31日⁴止，冠君產業信託的相關投資¹組合詳情如下：

截至2025年7月31日	類別	第一上市地點	發行人所屬國家	貨幣	總計成本 ² (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								
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	4,734	0.0078%	-/-/-
HKE 2 7/8 05/03/26	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	7,758	7,753	0.0127%	A-/-/-
CKHH 1 1/2 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	15,368	0.0252%	A/A2/A-
SWIPRO 3 5/8 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	23,442	0.0384%	-/A2/A
MOLAND 9 12/28/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	1,247	7	0.0000%	-/-/-
MOLAND 11 12/30/27	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,495	13	0.0000%	-/-/-
CAPG 5.5 09/30/31	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	8,113	96	0.0002%	-/-/-
CAPG 0 09/30/28	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,320	32	0.0001%	-/-/-
CAPG 0 PERP	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	25,963	149	0.0002%	-/-/-
ADHERH 7.5 09/30/29	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	10,547	757	0.0012%	-/-/-
ADHERH 9 09/30/30	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	8,113	197	0.0003%	-/-/-
ADHERH 9.8 09/30/31	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	10,547	213	0.0003%	-/-/-
小計：					161,655 ⁵	52,760	0.0864%	
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	69	0.0001%	不適用
小計：					3,087	69	0.0001%	
總計：					164,742	52,829	0.0865%	

註：

1. 相關投資（定義見房託基金守則第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. 截至2025年7月31日止，總成本為161,655,000港元的相應債券投資所收取的累計債券利息收入約為12,959,000港元。

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

於期內，冠君產業信託及信託管理人均已遵守房託基金守則、信託契約、證券及期貨條例及規則及上市規則中的相關條文及規定。

於期內，信託管理人及冠君產業信託亦已遵守合規手冊及上市規則附錄C1所載企業管治守則所有適用守則條文。

為監察及監督任何基金單位的買賣，信託管理人已採納守則規範信託管理人董事及相關人員（定義見該守則）買賣冠君產業信託證券的行為（「買賣證券守則」），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，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。

信託契約的修訂

上市規則已於2024年6月11日修訂並生效，允許持有及轉售庫存股份。該修訂經證監會於2024年5月24日就「證監會認可房地產投資信託基金的庫存單位」發出的通函（「庫存單位修訂」）進一步修訂及補充。就此，信託基金管理人建議對信託契約作出相應修訂。

於2025年6月27日，信託管理人與受託人訂立第二份修訂及重列契約，以修訂信託契約，反映庫存單位修訂並實施其他內部修訂。更多詳情已載於冠君產業信託於2025年6月27日發出的公告。

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。

企業管治

中期業績之審閱

冠君產業信託期內之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。期內未經審核中期業績已根據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」所編制，並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。

香港，2025年8月19日

關連人士交易報告書

2023–2025年度持續關連人士交易年度上限(「持續關連人士交易年度上限」)

於2022年11月24日，冠君產業信託召開基金單位持有人特別大會(「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持續關連人士交易年度上限及簽訂框架協議(定義見基金單位持有人特別大會通告)。持續關連人士交易年度上限更新完全符合房託基金守則及上市規則第十四A章的規定。普通決議案獲高達99.96%贊成票通過。相關詳情載於本信託2022年11月8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(定義見房託基金守則第8.1段)進行之關連人士交易的詳情：

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(有關持股詳情載於本中期報告「權益披露」章節)，故被視為本信託的主要持有人(定義見房託基金守則)，從而成為本信託的關連人士。鷹君的關連人士(包括其董事、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」。

關連人士交易報告書

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
明玥食品有限公司	鷹君的聯營公司	租賃交易 ¹	344,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	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 ³	3,766,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	3,426,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	4,334,000
當吉(香港)有限公司	鷹君的聯營公司	租賃交易 ⁶	1,419,000
總計			13,591,000

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
明玥食品有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 ¹	71,000
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 ²	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 ³	578,000
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 ⁴	496,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	733,000
當吉(香港)有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 ⁶	246,000
總計			2,168,000

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 ⁷	6,002,000
香港康得思酒店	鷹君的附屬公司	雜項支出	103,000
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	30,032,000
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	7,902,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	4,954,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	改善工程	3,524,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	雜項支出	12,000
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 ⁸	59,693,000
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 ⁹	85,084,000
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 ¹⁰	5,638,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	雜項支出	470
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 ¹¹	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	3,922,000
實力工程服務有限公司	鷹君的附屬公司	改善工程	785,000
總計			236,204,000

關連人士交易報告書

附註：

1. 本信託於本期間結算日持有由明玥食品有限公司提供約558,000港元的現金保證金。
2. 本信託於本期間結算日持有由鷹君資產管理(冠君)有限公司提供約120,000港元的現金保證金。
3. 本信託於本期間結算日持有由鷹君市務管理(冠君)有限公司提供約共2,430,000港元的銀行擔保保證金及現金保證金。
4. 本信託於本期間結算日持有由堅信物業管理服務有限公司提供約1,720,000港元的現金保證金。
5. 本信託於本期間結算日持有由妙能有限公司分別提供1,282,000港元和1,577,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
6. 本信託於本期間結算日持有由當吉(香港)有限公司提供約1,810,000港元的現金保證金。
7. 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之管理人。該款項包含333,000港元之管理費用，及5,669,000港元的實報實銷費用償還款。
8. 該59,693,000港元中，約57,818,000港元為根據《朗豪坊商場物業管理協議》已支付的物業管理費償還款，餘下約1,875,000港元為根據《CAF管理協議》(涉及朗豪坊的公用區域／設施及預留區域)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，以支付物業管理相關費用。
9. 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約820,000港元的管理費按金及約16,384,000港元的儲備金。
10. 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。
11. 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約15,311,000港元的管理費按金及儲備金。
12. 《朗豪坊商場物業管理協議》已獲續期，有效期由2023年1月1日至2025年12月31日。
13. 《物業管理協議》已獲續期，有效期由2023年1月1日至2025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，信託管理人費用約為104,552,000港元，相等於本信託於本期間的物業收益淨額(包括由合營公司持有物業所佔的物業收益淨額)的12%。該費用將根據信託契約規定，以發行新基金單位及現金方式支付。

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，選擇將本信託擁有物業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2025年財政年度選擇管理人費用支付方式，根據信託契約第11.1.2條的規定，2012年11月30日的最近一次有效選擇將繼續適用於2025年財政年度。於本期間，以基金單位支付的信託管理人費用約為52,276,000港元，以現金支付之信託管理人費用約為52,276,000港元。

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(包括其董事、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)。

下表列載本信託與受託人及／或受託人關連人士於本期間內進行之關連人士交易詳情：

關連人士交易——一般銀行及金融服務

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	5,367,000
滙豐集團	受託人關連人士	貸款先付費用及利息／支出	33,408,000
滙豐集團	受託人關連人士	保證金及代理人費用	2,564,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	156,000

恒生銀行有限公司(「恒生銀行」)為滙豐集團的附屬公司。

根據2025年4月25日簽訂的《融資協議》，恒生銀行擔任5.3億港元(隨後增至11.8億港元)定期貸款及循環信貸融資之賬簿管理人、協調人、可持續發展協調人及其中一家聯合牽頭安排人兼融資代理。於2025年6月30日，已提取且未償還的總額為5.9億港元。

根據2021年6月8日簽訂的《融資協議》，恒生銀行擔任30億港元定期貸款及循環信貸融資之聯合牽頭安排人之一兼融資代理。於2025年6月30日，已提取且未償還的總額為14億港元。

關連人士交易報告書

其他關連人士交易

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3,835,000港元的受託人費用。

香港，2025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2025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)之基金單位、相關基金單位及債券中擁有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之權益或淡倉如下：

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	6,620,007	0.11%)	70.76%
				)	
	受控制公司之權益	公司權益	4,309,848,012 ¹	70.54%)	
				)	
	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	6,711,000	0.11%)	0.22%
				)	
				)	
				)	
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：

1. 在4,309,848,012個基金單位中：

- (a) 50,000個基金單位、940,000個基金單位、589,000個基金單位及1,679,610個基金單位分別由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司ACHL Limited、EBK Limited、KBLL Limited及NCN Limited持有，羅嘉瑞醫生同時擔任該等公司之董事；及
- (b) 4,306,589,402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」之附註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與較2024年12月31日增加合共32,434,953個基金單位／相關基金單位。

- 2. 該等基金單位由鄭維志先生作為受益人的信託持有。其持倉與2024年12月31日相比沒有變更。
- 3. 黃美玲女士持有的基金單位持倉與2024年12月31日相比沒有變更。
- 4. 百分比計算基於冠君產業信託截至2025年6月30日止已發行6,109,590,638個基金單位。

除上文披露者外，據信託管理人所知，截至2025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2025年6月30日止，鷹君持有冠君產業信託70.49%的權益及持有朗廷72.65%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	64,894,835 ¹	8.68%)	
	受控制公司之權益	公司權益	95,988,364	12.83%)	
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	254,664,393	34.06%)	
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676	8.81%)	
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	306,844 ²	0.04%	0.04%
侯迅	實益擁有人	個人權益	201,000 ³	0.03%	0.03%

附註：

1. 於該等權益中，3,412,000為購股期權。
2. 於該等權益中，279,000為購股期權。
3. 該等權益為購股期權。
4. 百分比計算基於鷹君截至2025年6月30日止已發行股份747,723,345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	31,584,000	0.92%)	
	受控制公司之權益	公司權益	2,505,361,939 ¹	72.74%)	
	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	90,010,250	2.61%)	76.27%
葉毓強	與其他人共同持有	共同權益	3,015,000	0.09%	0.09%
黃美玲	實益擁有人	個人權益	15,000	0.0004%	0.0004%

附註：

- 在2,505,361,939個朗廷股份合訂單位中：(i) 3,090,000個朗廷股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有的兩間公司持有，羅嘉瑞醫生同時擔任該等公司董事；及(ii) 由於羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席兼董事總經理，其被視為持有鷹君於2025年6月30日持有的2,502,271,939個朗廷股份合訂單位之權益。
- 百分比計算基於朗廷截至2025年6月30日止已發行的3,444,141,132個股份合訂單位。

主要基金單位持有人之權益

截至2025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（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，須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），其權益或淡倉如下：

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	4,306,589,402 ¹	70.49%
HSBC International Trustee Limited	4,258,283,949 ²	69.70%
鷹君資產管理(冠君)有限公司	672,568,044	11.01%

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4,306,589,402個基金單位，分別載明該等公司截至2025年6月30日及2024年12月31日持有之基金單位之數目：

名稱	截至2025年6月30日止 持有基金單位數目	截至2024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	672,568,044	643,792,091
Fine Noble Limited	200,007,503	200,007,503
鷹君有限公司	197,547,993	194,616,993
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743	61,345,743
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

- 本披露乃根據從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。

截至2025年6月30日止，因其作為持有鷹君34.06%權益的酌情信託之受託人身份，HITL被視為擁有與鷹君持有之相同批次的單位及相關單位權益。羅嘉瑞醫生(信託管理人的董事)為該酌情信託的酌情受益人。截至2025年6月30日止，羅嘉瑞醫生以其個人身份、作為若干公司的控股股東及另一酌情信託的成立人，合共持有鷹君股本中30.33%的投票權。

- 百分比計算基於冠君產業信託截至2025年6月30日止已發行的6,109,590,638個基金單位。

除上文披露者外，據信託管理人所知，截至2025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)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之任何權益及淡倉。

其他關連人士之權益

截至2025年6月30日止，除於上述標題為「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	1,128,108	0.02%

附註：

1. 百分比計算基於冠君產業信託截至2025年6月30日止已發行的6,109,590,638個基金單位。

除上文披露者外，信託管理人並不知悉截至2025年6月30日止冠君產業信託有其他關連人士(定義見房託基金守則)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」)已審核列於第39至68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2025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

2025年8月19日

簡明綜合收益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
	附註		
租金收益	5	1,013,837	1,098,766
樓宇管理費收益		134,066	137,642
租金相關收益		15,600	15,883
收入總額		1,163,503	1,252,291
物業經營開支	6	(304,431)	(297,990)
物業收益淨額		859,072	954,301
其他收益	7	14,907	27,926
管理人費用	8	(104,552)	(115,959)
信託及其他支出		(4,117)	(8,647)
投資物業公平值減少		(2,026,487)	(1,556,770)
融資成本	9	(306,634)	(326,491)
應佔合營公司業績		1,327	15,287
除稅及基金單位持有人分派前虧損	10	(1,566,484)	(1,010,353)
利得稅	11	(77,099)	(90,384)
未計及基金單位持有人分派前期內虧損		(1,643,583)	(1,100,737)
基金單位持有人分派	13	(429,837)	(492,257)
計及基金單位持有人分派後期內虧損		(2,073,420)	(1,592,994)
每基金單位基本虧損	14	(0.27)港元	(0.18)港元

簡明綜合全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內虧損	(2,073,420)	(1,592,994)
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	28,962	(1,573)
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	(73,530)	28,170
公平值調整重新分類至損益	(17,061)	(48,613)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	9,107	5,105
	(52,522)	(16,911)
本期間全面支出總額	(2,125,942)	(1,609,905)

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	15	58,097,800	60,103,800
應收票據	16	–	46,150
合營公司權益	17	281,419	274,384
衍生金融工具	19	–	1,503
非流動資產總值		58,379,219	60,425,837
流動資產			
貿易及其他應收款項	18	232,776	196,279
應收票據	16	46,831	–
可收回稅項		368	4,306
銀行結存及現金	20	739,176	726,217
流動資產總值		1,019,151	926,802
資產總值		59,398,370	61,352,639
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	1,433,620	1,454,290
已收按金		625,669	636,294
稅項負債		52,007	66,552
應付分派		428,073	372,484
衍生金融工具	19	20,544	–
銀行借貸	22	1,394,943	428,241
中期票據	23	449,833	1,223,585
流動負債總額		4,404,689	4,181,446
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	147,939	103,539
銀行借貸	22	9,940,400	10,133,944
中期票據	23	2,609,487	2,581,876
遞延稅項負債	24	816,900	799,597
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		13,514,726	13,618,956
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,919,415	17,800,402
基金單位持有人應佔資產淨值		41,478,955	43,552,237
已發行基金單位數目(千個)	25	6,109,591	6,080,815
每基金單位資產淨值	26	6.79 港元	7.16 港元

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2025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2024年1月1日的基金單位						
持有人應佔資產淨值(經審核)	25,094,921	(64,923)	15,869	5,757,943	15,611,388	46,415,198
計及基金單位持有人分派後						
期內虧損	—	—	—	—	(1,592,994)	(1,592,994)
現金流對沖，扣除相關利得稅	—	(15,338)	—	—	—	(15,338)
海外營運折算所產生之匯兌差額	—	—	(1,573)	—	—	(1,573)
本期間全面支出總額	—	(15,338)	(1,573)	—	(1,592,994)	(1,609,905)
發行基金單位	57,756	—	—	—	—	57,756
於2024年6月30日的基金單位						
持有人應佔資產淨值(未經審核)	25,152,677	(80,261)	14,296	5,757,943	14,018,394	44,863,049
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

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2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營業務		
除稅及基金單位持有人分派前虧損	(1,566,484)	(1,010,353)
調整：		
投資物業公平值減少	2,026,487	1,556,770
以基金單位形式支付之應付管理人費用	52,276	57,979
應佔合營公司業績	(1,327)	(15,287)
利息收益	(14,888)	(27,926)
融資成本	306,634	326,491
匯兌差額	(3,294)	287
營運資金變動前的經營現金流量	799,404	887,961
貿易及其他應收款項增加	(13,218)	(14,567)
貿易及其他應付款項增加	2,450	25,108
已收按金(減少)增加	(10,625)	10,552
來自經營業務的現金	778,011	909,054
利息支付	(309,372)	(321,328)
繳付香港利得稅	(61,296)	(7,522)
退還香港利得稅	–	16,916
來自經營業務的現金淨額	407,343	597,120
投資業務		
利息收入	14,697	27,989
投資物業添置	(20,487)	(12,770)
合營公司貸款	–	(65,390)
贖回應收票據	–	53,686
存放原到期日超過三個月之定期存款	–	(77,741)
釋放原到期日超過三個月之定期存款	–	82,196
(用作)來自投資業務的現金淨額	(5,790)	7,970
融資業務		
分派支付	(374,518)	(457,340)
贖回中期票據所得款項	(775,000)	–
償還銀行借貸	(1,393,000)	(6,563,635)
新增銀行借貸提取	2,164,000	6,360,000
借貸集資先付費用	(10,076)	(31,671)
用作融資業務的現金淨額	(388,594)	(692,646)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	12,959	(87,556)
期初結存的現金及現金等價物	726,217	898,386
期末結存的現金及現金等價物為銀行結存及現金	739,176	810,830

簡明綜合財務報表附註

截至2025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、於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2025年6月30日，本集團的流動負債淨額為3,385,538,000港元。管理層審閱本集團之財務狀況並正與銀行商討於一年內到期的現有無擔保定期貸款進行再融資安排。管理人認為，考慮到可用於新融資抵押的投資物業的公平值(如有需要)，目前可用的銀行融資及內部財政資源，本集團於報告期末一年內有足夠營運資金滿足其現時財務需求。因此，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2025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2024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，本集團已首次應用下列香港會計師公會頒佈，並於2025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本集團之簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性
-----------------	--------

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本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2025年6月30日止六個月

4. 分類資料

根據向管理人的管理層（「主要營運決策者」）就分配資源及評估表現所呈報的資料，本集團的經營分佈較為集中於花園道三號，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場三項投資物業的營運業績。

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
分類溢利 – 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)

4. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2024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	644,264	190,716	417,311	1,252,291
分類溢利 – 物業收益淨額	506,727	145,250	302,324	954,301
其他收益				27,926
管理人費用				(115,959)
信託及其他支出				(8,647)
投資物業公平值減少				(1,556,770)
融資成本				(326,491)
應佔合營公司業績				15,287
除稅及基金單位持有人分派前虧損				(1,010,353)
利得稅				(90,384)
未計及基金單位持有人分派前期內虧損				(1,100,737)
基金單位持有人分派				(492,257)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				(1,592,994)
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)增加	(1,565,923)	(3,000)	12,153	(1,556,770)

簡明綜合財務報表附註

截至2025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

截至2024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	73,543	24,304	39,795	137,642
租金相關收益	6,957	348	24,902	32,207
客戶簽訂的合同收入	80,500	24,652	64,697	169,849
租金收入及租金相關收益	563,764	166,064	352,614	1,082,442
分類收入	644,264	190,716	417,311	1,252,291

樓宇管理費收益及租金相關收益乃隨時間確認收益。

截至2025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89,035,000港元(2024年：107,444,000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2025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34,440,800,000港元(2024年12月31日：35,719,800,000港元)，8,491,000,000港元(2024年12月31日：8,645,000,000港元)及15,166,000,000港元(2024年12月31日：15,739,000,000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2025年6月30日止六個月，一名(2024年6月30日：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	
	2025年	2024年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
樓宇租金收益	991,557	1,073,939
停車場收益	22,280	24,827
	1,013,837	1,098,766

6. 物業經營開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
樓宇管理開支	170,676	172,575
停車場經營開支	5,780	5,672
政府地租及差餉	45,463	45,891
律師費及釐印費用	1,042	921
其他營運開支	14,465	15,096
推廣開支	11,704	11,315
物業及租賃管理服務費用	30,101	33,320
物業雜項支出	1,987	2,119
租金佣金	20,761	10,312
維修及保養	2,452	769
	304,431	297,990

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

7. 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收益	14,071	25,837
債券利息收益	817	1,954
雜項收益	19	135
	14,907	27,926

8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2025年及2024年6月30日止各六個月的物業收入淨額(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2005年及2024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	
	2025年	2024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	52,276	57,979
以現金形式	52,276	57,980
	104,552	115,959

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2025年及2024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	
	2025年	2024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	241,525	256,870
中期票據利息支出	61,620	65,119
其他借貸成本	3,489	4,502
	306,634	326,491

10. 除稅及基金單位持有人分派前虧損

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前虧損已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,184	1,169
受託人酬金	3,835	4,044
主要估值師費用	90	90
其他專業費用及收費	1,638	1,895
路演及公共關係費用	1,024	1,308
銀行收費	8,600	9,248
匯兌差額	(3,294)	287
應佔合營公司稅項(已包含在應佔合營公司業績內)	(171)	5,001

11. 利得稅

	截至6月30日止六個月	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
– 本期間	50,689	62,766
遞延稅項		
– 本期間(附註24)	26,410	27,618
	77,099	90,384

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2025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	
	2025年	2024年
	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虧損	(1,643,583)	(1,100,737)
調整：		
管理人費用(以基金單位支付)	52,276	57,979
投資物業公平值減少	2,026,487	1,556,770
應佔合營公司業績	(1,327)	(15,287)
非現金融資成本	15,373	17,607
遞延稅項	26,410	27,618
可供分派收入總額	475,636	543,950

13. 分派表

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	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)	475,636	543,950
分派總額	428,073	489,555
佔可供分派收入總額的百分比(附註(ii))	90%	90%
每基金單位分派予基金單位持有人(附註(ii))	0.0701 港元	0.0809 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。中期分派款額將基於每基金單位中期分派0.0701港元以及截至2025年9月26日(該期間設定的記錄日期)的已發行基金單位總數，於2025年10月8日支付給基金單位持有人。

截至2024年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.0809港元，乃按期內中期分派489,555,000港元及6,049,474,368個已於2024年6月30日發行基金單位計算。

13. 分派表(續)

附註：(續)

- (iii) 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. 每基金單位基本虧損

每基金單位基本虧損乃根據未計及基金單位持有人分派前期內虧損1,643,583,000港元(2024年：1,100,737,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數6,111,823,053個(2024年：6,054,906,998個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2025年及2024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2025年及2024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. 投資物業

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初	60,103,800	62,949,800
期／年內添置	20,487	53,430
期／年內公平值減少	(2,026,487)	(2,899,430)
期／年末	58,097,800	60,103,800

本集團於2025年6月30日及2024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計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2025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%(2024年12月31日：4.0%至4.35%)及3.7%至4.1%(2024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2025年6月30日及2024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

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據	167,626	165,614
減：信貸損失準備金	(120,795)	(119,464)
	46,831	46,150
報告分析：		
顯示在非流動資產下	–	46,150
顯示在流動資產下	46,831	–
	46,831	46,150

於2025年6月30日，本集團持有無抵押債券賬面值為46,831,000港元(2024年12月31日：46,150,000港元)，全以美元結算而面值介乎1,000,000美元至3,000,000美元(2024年12月31日：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(2024年12月31日：1.500%至3.625%)，並介乎2026年1月至2026年5月到期(2024年12月31日：2026年1月至2026年5月)。

於2025年6月30日的應收票據賬面值包括累計信貸損失準備金118,196,000港元(2024年12月31日：119,464,000港元)。

17. 合營公司權益

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本(附註)	354,454	341,743
應佔收購後業績及其他全面收益	(73,035)	(67,359)
	281,419	274,384

附註：應收合營公司款項內的354,454,000港元(2024年12月31日：341,743,000港元)被視為對合營公司的出資。該款項無抵押及不計息。

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
			2025年 6月30日	2024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	
	2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
本集團應佔物業收益淨額	12,193	12,025

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024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	532,480	481,516

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

18. 貿易及其他應收款項

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	31,984	38,620
減：信貸損失準備金	(6,162)	(6,162)
	25,822	32,458
遞延應收租金款項	96,108	78,439
按金、預付款項及其他應收款項	114,700	89,193
減：信貸損失準備金	(3,854)	(3,811)
	110,846	85,382
	232,776	196,279

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：

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	15,201	9,214
3 – 6個月	1,703	14,399
6個月以上	8,918	8,845
	25,822	32,458

於報告日期，本集團並無就25,822,000港元(2024年12月31日：32,458,000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，而大部分結餘已由已收按金支付。

19. 衍生金融工具

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024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)	–	1,503
	–	1,503
報告分析：		
非流動資產	–	1,503
	–	1,503
衍生負債		
指定現金流量對沖		
– 利率掉期(附註i)	66,596	12,901
– 貨幣掉期(附註ii)	101,887	90,638
	168,483	103,539
報告分析：		
非流動負債	147,939	103,539
流動負債	20,544	–
	168,483	103,539

附註：

(i) 利率掉期

於2025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每年0.88%至0.89%（2024年12月31日：香港銀行同業拆息加0.88%至0.89%）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。

	2025年 6月30日 (未經審核)	2024年 12月31日 (經審核)
賬面值(港幣千元)	(66,596)	(11,398)
名義金額(港幣千元)	3,500,000	2,000,000
到期日	2026年6月29日 至2027年6月28日	2026年6月29日 至2027年6月28日
期內／年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	(62,060)	18,219
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)	62,060	(18,219)
加權平均掉期年利率(未計息差)	3.59%	3.89%

簡明綜合財務報表附註

截至2025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2025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。

	2025年 6月30日 (未經審核)	2024年 12月31日 (經審核)
賬面值(港幣千元)	(101,887)	(90,638)
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)	(11,470)	(6,060)
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)	11,470	6,060
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2024年1月1日(經審核)	17,939	(82,862)	(64,923)
貨幣掉期及利率掉期被指定為			
現金流對沖之公平值調整	18,219	(6,060)	12,159
公平值調整重新分類至損益	(51,590)	14,490	(37,100)
確認於其他全面收益之公平值			
調整相關之遞延稅項	5,629	—	5,629
於2024年12月31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	(62,060)	(11,470)	(73,530)
公平值調整重新分類至損益	8,889	(25,950)	(17,061)
確認於其他全面收益之公平值			
調整相關之遞延稅項	9,107	—	9,107
於2025年6月30日(未經審核)	(53,867)	(111,852)	(165,719)

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. 銀行結存及現金

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行結存及現金	515,058	100,351
原到期日少於三個月之短期銀行存款	224,118	625,866
銀行結存及現金	739,176	726,217

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4.25%至4.57% (2024年12月31日：4.63%至5.19%)計息。

21. 貿易及其他應付款項

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	153,207	168,648
租金預收款項	58,423	68,347
其他應付款項(附註i)	258,515	253,820
應付印花稅(附註ii)	963,475	963,475
	1,433,620	1,454,290

附註：

- (i) 於2025年6月30日，管理人費用之應付款項104,552,000港元(2024年12月31日：105,320,000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%(2024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2025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：

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	153,207	168,648

22. 銀行借貸

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押定期貸款	7,665,000	7,904,000
無抵押循環貸款	3,720,000	2,710,000
	11,385,000	10,614,000
減：借貸集資先付費用	(49,657)	(51,815)
	11,335,343	10,562,185
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	1,394,943	428,241
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	6,502,467	992,392
超過兩年但不多於五年	3,437,933	9,141,552
	9,940,400	10,133,944
	11,335,343	10,562,185

於2025年6月30日，已承諾的貸款融資總額為14,325,000,000港元（2024年12月31日：14,345,000,000港元），其中11,385,000,000港元（2024年12月31日：10,614,000,000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年息0.82%至1.00%（2024年12月31日：0.83%至0.94%）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

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據	3,080,000	3,829,050
籌辦費用	(20,680)	(23,589)
	3,059,320	3,805,461
中期票據的到期日如下：		
在流動負債下顯示：		
一年內	449,833	1,223,585
在非流動負債下顯示：		
超過兩年但不多於五年	2,609,487	274,874
超過五年	–	2,307,002
	2,609,487	2,581,876
	3,059,320	3,805,461

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2025年6月30日

本金	票息率(每年)
300,000,000美元	2.95%
725,000,000港元	固定年利率3.73%至4.00%

於2024年12月31日

本金	票息率(每年)
300,000,000美元	2.95%
1,500,000,000港元	固定年利率2.85%至4.00%

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2025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2024年1月1日(經審核)	777,007	3,747	(1,767)	778,987
年內於綜合收益表支出(計入)	27,333	–	(1,094)	26,239
年內於綜合全面收益表計入	–	(5,629)	–	(5,629)
於2024年12月31日(經審核)	804,340	(1,882)	(2,861)	799,597
期內於簡明綜合收益表支出(計入)	27,736	–	(1,326)	26,410
期內於簡明綜合全面收益表計入	–	(9,107)	–	(9,107)
於2025年6月30日(未經審核)	832,076	(10,989)	(4,187)	816,900

25. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	金額 港幣千元
於2024年1月1日(經審核)	6,013,734,531	25,094,921
透過發行新基金單位支付管理人費用	67,080,154	115,735
於2024年12月31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	28,775,953	52,660
於2025年6月30日(未經審核)	6,109,590,638	25,263,316

於2025年3月6日，28,775,953個基金單位已按每個基金單位1.83港元發行予管理人，作為支付2024年7月1日至2024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2025年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值41,478,955,000港元(2024年12月31日：43,552,237,000港元)除以於2025年6月30日已發行的6,109,590,638個(2024年12月31日：6,080,814,685個)基金單位計算。

27. 流動負債淨額

於2025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3,385,538,000港元(2024年12月31日：3,254,644,000港元)。

28. 資產總額減流動負債

於2025年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為54,993,681,000港元(2024年12月31日：57,171,193,000港元)。

29. 資本承擔

	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024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	28,913	5,406

30. 主要非現金交易

截至2025年6月30日止六個月，28,775,953個(截至2024年6月30日止六個月：35,739,837個)基金單位獲發行，以支付2024年7月1日至2024年12月31日(截至2024年6月30日止六個月：2023年7月1日至2023年12月31日)之管理人費用達52,660,000港元(截至2024年6月30日止六個月：57,756,000港元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2025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：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 港幣千元 (未經審核)	2024年 港幣千元 (未經審核)
租金收入			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	332	399
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	302	332
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	3,746	4,603
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	3,398	3,479
妙能有限公司	(a) & (b)	4,334	4,280
當吉(香港)有限公司	(a) & (b)	1,383	1,383
利息收入			
滙豐集團 ^{1,3}	(c)	5,367	8,097
樓宇管理費收入			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	71	85
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	688
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	496	496
妙能有限公司	(a) & (b)	733	706
當吉(香港)有限公司	(a) & (b)	246	246
租金相關收益			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	12	14
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	20	—
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	28	—
當吉(香港)有限公司	(a) & (b)	36	35
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)	150,416	150,303
祥裕管理有限公司	(a) & (d)	28,552	28,552
其他營業費用及報銷			
Best Come Limited	(a) & (d)	6,002	6,446
物業及租賃管理服務費			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	30,032	33,320

31. 關連及關聯人士之交易 (續)

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
	附註		
租金佣金			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (f)	7,902	7,503
推廣開支			
香港康得思酒店	(a) & (g)	—	4
堅信工程有限公司	(a) & (g)	—	59
物業雜項支出			
香港康得思酒店	(a) & (g)	103	103
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (g)	1	1
維修費及保養費			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	1,521	109
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	—	86
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)	8,490	2,770
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	4,707	2,576
託管費及其他支出			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ³	(c)	3,835	4,044
滙豐集團 ^{1,3}	(c)	156	172
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (h)	104,552	115,959
融資成本			
滙豐集團 ^{1,3}	(c) & (i)	35,972	44,650
投資物業的增加			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	918	—
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	3,327	—

簡明綜合財務報表附註

截至2025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：

		2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 港幣千元 (經審核)
	附註		
應收以下款項(包括於貿易及其他應收款項內)			
Best Come Limited	(a) & (j)	4,111	4,068
堅信工程有限公司	(a) & (j)	266	266
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (j)	26,752	24,069
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)	416	416
應付以下款項(包括貿易及其他應付款項內)			
Best Come Limited	(a) & (j)	23,622	17,620
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (j)	104,552	105,320
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (j)	18,265	21,041
實力工程服務有限公司	(a) & (j)	2,121	3,476
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (j)	8,638	10,549
堅信工程有限公司	(a) & (j)	4,166	4,746
高端有限公司	(a) & (j)	28	353
因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金			
明玥食品有限公司	(a)	558	578
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
堅信物業管理服務有限公司	(a)	1,720	1,741
妙能有限公司	(a)	1,577	1,342
當吉(香港)有限公司	(a)	1,810	1,811

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）。
- (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。

31. 關連及關聯人士之交易 (續)

附註：(續)

- (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。
 - (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2025年6月30日及2024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(2024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。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2025年6月30日止六個月

32. 金融工具之公平值計量(續)

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(續)

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
	2025年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2024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	- / (101,887)	- / (90,638)	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	- / (66,596)	1,503 / (12,901)	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2025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

	2025 (未經審核)	2024 (未經審核)	2023 (未經審核)	2022 (未經審核)	2021 (未經審核)
於6月30日：					
資產淨值(港幣千元)	41,478,955	44,863,049	46,773,188	48,518,176	49,245,371
每基金單位資產淨值(港元)	6.79	7.42	7.81	8.15	8.32
期內最高成交價(港元)	2.44	2.41	3.66	4.08	4.88
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)	1.61	1.48	2.63	3.29	4.36
成交價相對資產淨值之最高折讓	76.3%	80.1%	66.3%	59.6%	47.6%
截止6月30日止六個月：					
每基金單位之分派收益率 ²	3.4%	5.2%	3.3%	3.0%	2.7%
每基金單位之分派收益年率	6.7%	10.3%	6.5%	6.1%	5.8%
每基金單位之淨(虧損)溢利率 ³	-12.9%	-11.6%	0.4%	0.3%	-4.3%
每基金單位之淨(虧損)溢利年率	-25.9%	-23.2%	0.8%	0.5%	-8.6%

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2025年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.0701港元(其計算方式載於分派報表內)及於2025年6月30日的收市價2.08港元計算。
3. 每基金單位之淨(虧損)溢利乃根據截至2025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(虧損)溢利及於2025年6月30日的收市價2.08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」	信託管理人之董事會
「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
「董事」	信託管理人之董事
「公契」	大廈公契
「鷹君」	鷹君集團有限公司(股份代號：41)，為本信託的控股公司，於2025年6月30日持有70.49%已發行基金單位
「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」	香港財務報告準則
「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」	2025年6月30日止六個月
「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)

詞彙

詞彙	釋義
「信託管理人」	鷹君資產管理(冠君)有限公司，作為冠君產業信託的管理人
「第二份修訂及重列契約」	受託人與信託管理人所訂立日期為2025年6月27日之第二份修訂及重列契約，以修訂及重列信託契約
「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」	信託管理人與受託人於2006年4月26日訂立並構成冠君產業信託之信託契約，經第二份修訂及重列契約修訂
「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」	冠君產業信託之基金單位
「基金單位持有人」	基金單位持有人

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

