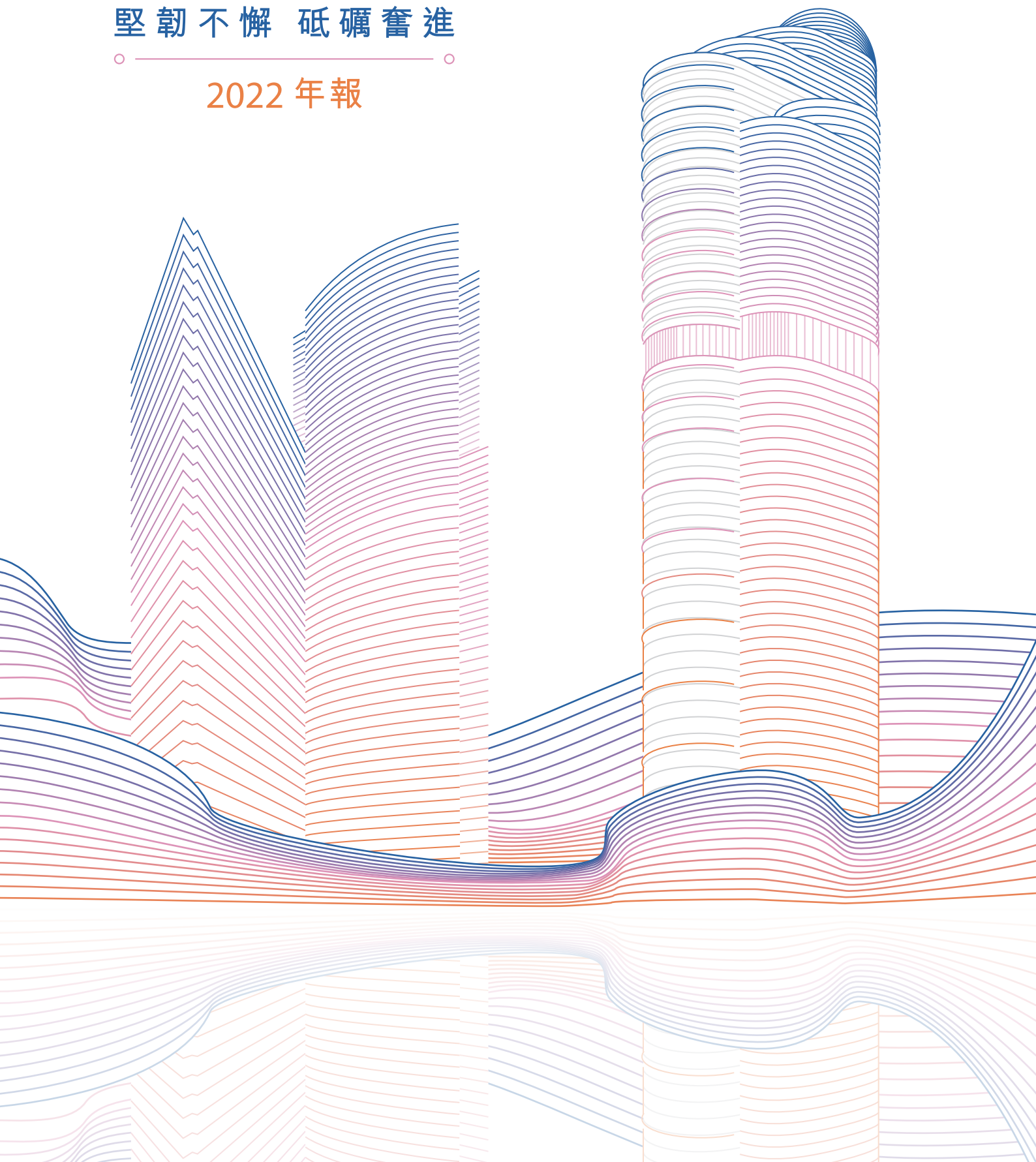


堅韌不懈 砥礪奮進

2022 年報



## 信託簡介

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。

## 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

## 回顧

- 2 重大事件時間表
- 3 五年財務摘要
- 4 主席報告書
- 6 行政總裁回顧
- 10 獎項及成就

## 管理

- 12 董事會
- 18 高級管理層
- 22 管理理念
- 23 財務回顧
- 26 可持續發展

## 物業組合

- 30 物業組合概覽
- 32 花園道三號
- 36 朗豪坊

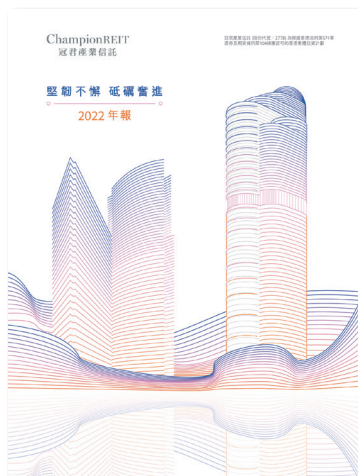
## 報告

- 44 估值報告書
- 71 受託人報告書
- 72 企業管治報告書
- 106 關連人士交易報告書
- 114 權益披露

## 財務

- 120 獨立核數師報告書
- 125 財務報表
- 191 主要地產代理及承包商
- 192 表現概覽

## 公司資料

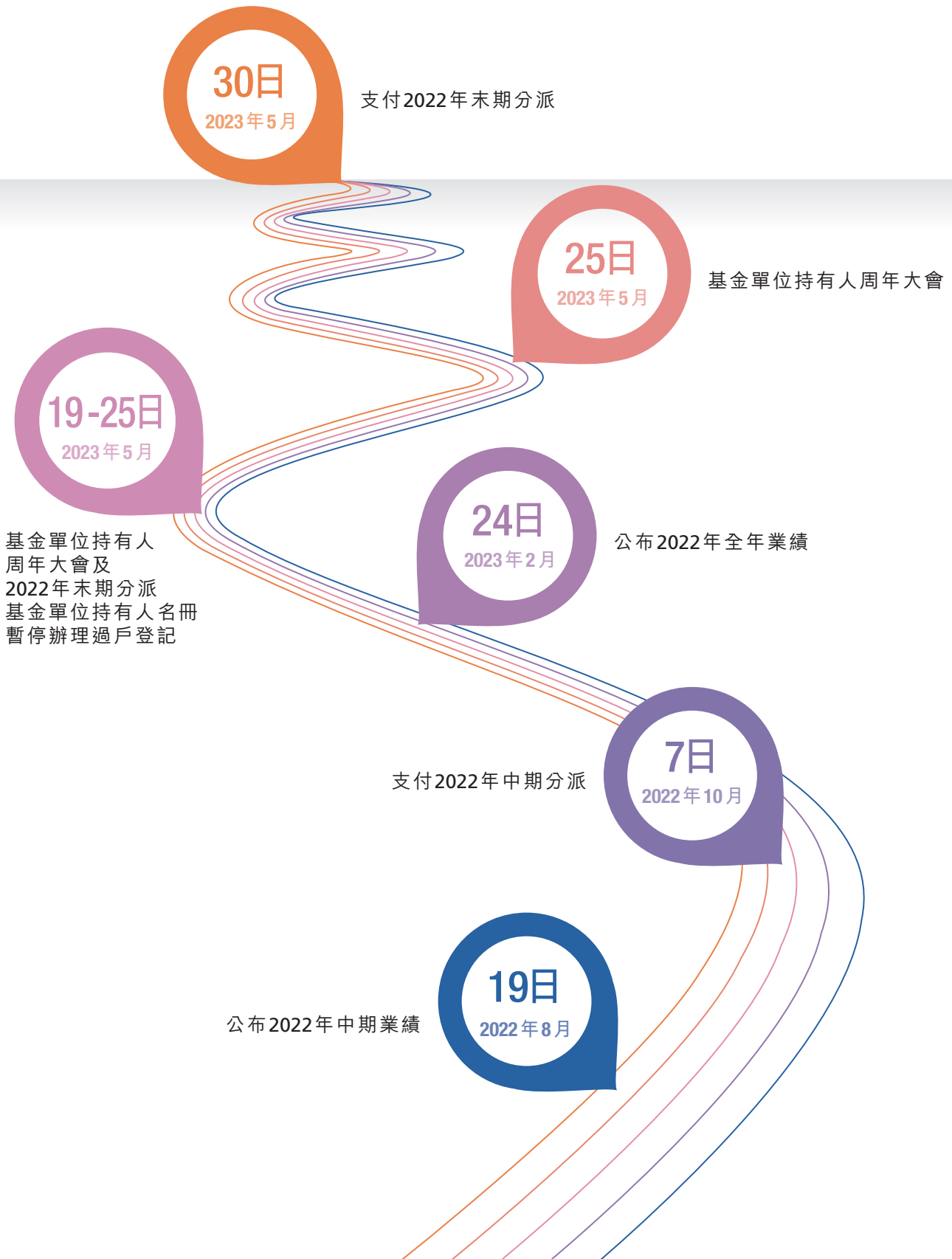


## 堅韌不懈 砥礪奮進

本年報以線條勾勒出信託在面對多變環境時的堅韌意志。藉線條賦予的無限可能，年報封面以綿延不絕的波浪展現出我們砥礪前行、奮勇拼搏的決心，以及與持份者共創價值的堅定承諾。

信託旗下的優質物業矗立於高低起伏的波浪中，配以多種顏色的線條，承載著我們在顛簸中以敏捷且具彈性的策略發揮韌性，並藉著與持份者建立協作關係擴大影響，共同邁向可持續未來。

# 重大事件時間表



# 五年財務摘要

截至12月31日止年度

2018	2019	2020	2021	2022	盈利(百萬港元)
\$2,677	\$2,778	\$2,633	\$2,495	\$2,359	租金收益總額
(\$272)	(\$298)	(\$286)	(\$298)	(\$328)	物業經營淨開支
\$2,405	\$2,481	\$2,347	\$2,197	\$2,031	物業收益淨額
2018	2019	2020	2021	2022	分派(港元)
\$1,611	\$1,648	\$1,554	\$1,503	\$1,298	可分派收入(百萬)
\$1,530	\$1,566	\$1,476	\$1,353	\$1,168	分派總額(百萬)
\$0.2614	\$0.2662	\$0.2496	\$0.2275	\$0.1956	每基金單位分派
2018	2019	2020	2021	2022	估值(港元)
\$83,135	\$81,178	\$67,318	\$65,296	\$63,555	物業組合總值(百萬)
\$11.42	\$11.04	\$8.61	\$8.25	\$7.91	每基金單位資產淨值
2018	2019	2020	2021	2022	財務比率
10.2%	10.7%	10.9%	11.9%	13.9%	淨開支比率
95.0%	95.0%	95.0%	90.0%	90.0%	分派比率
17.6%	18.0%	23.0%	22.9%	22.5%	資產負債比率
2018	2019	2020	2021	2022	營運數據
99.1%	93.0%	86.8%	89.0%	82.7%	花園道三號寫字樓出租率
\$98.6	\$107.8	\$110.4	\$108.3	\$99.7	…及現收租金(港元/每平方呎)
100.0%	97.7%	88.7%	96.3%	93.3%	朗豪坊辦公樓出租率
\$42.7	\$46.5	\$47.7	\$47.1	\$46.0	…及現收租金(港元/每平方呎)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	朗豪坊商場出租率
\$259.1	\$209.5	\$179.3	\$165.9	\$157.1	…及現收租金(港元/每平方呎)

# 主席報告書



我們會繼續監察市況，務求把握提升信託表現的機會。

羅嘉瑞醫生  
主席

2022年環球經濟面對利率及通脹趨升，不但抑壓了消費情緒，亦提高了借貸成本。隨着新型冠狀病毒疫情於年內逐步緩和，本地市場情緒亦漸見回暖，而政府的消費券計劃亦有助促進消費。然而，第一季度爆發席卷全港的第五波疫情，令本信託的租戶和旗下物業的整體租賃勢頭受到重大打擊。本信託在過去三年的收益持續受到疫情衝擊。期內可分派收入下跌13.6%至12.98億港元(2021年：15.03億港元)，而每基金單位分派(「每基金單位分派」)則下跌14.0%至0.1956港元(2021年：0.2275港元)。

面對不斷的挑戰，本信託旗下物業的續租租金在2022年內跌勢持續，令租金收益總額下跌5.5%至23.59億港元(2021年：24.95億港元)。花園道三號因中環寫字樓市況疲弱而受到較大影響。物業經營淨開支增加10.2%至3.28億港元(2021年：2.98億港元)，主要因為朗豪坊商場於2021年底開業的Langham Beauty營運開支及推廣開支上升。

本信託的物業收益淨額減少7.6%至20.31億港元(2021年：21.97億港元)。倫敦66 Shoe Lane的應佔合營公司業績錄得4,300萬港元的虧損(2021年：溢利2,200萬港元)，金額下跌主要因為物業重估減值。根據房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)，該物業屬於非合資格少數權益物業。

於2022年12月31日，本信託的固定利率債務比例升至75.0%(2021年12月31日：64.6%)，為2023年1月到期贖回中期票據後固定利率債務下降作準備。本信託以現有未提取承諾貸款及新增雙邊貸款為2023年到期的所有債務作再融資。年內，本信託進一步增加可持續發展表現掛鉤融資安排，以加大力度支持綠色發展。一如先前簽訂的可持續發展表現掛鉤貸款，只要達到關鍵表現指標即可獲得利息減免。在加息環境下，平均香港銀行同業拆息趨升，令現金融資成本上升至4.18億港元(2021年：4.01億港元)。

於2022年12月31日，本信託旗下物業估值為636億港元，較2021年12月31日的653億港元下跌2.7%，主要因為租值估算下跌。每基金單位資產淨值於2022年12月31日跌至7.91港元(2021年12月31日：8.25港元)。資產負債比率由2021年12月31日的22.9%微跌至2022年12月31日的22.5%。

## 展望

雖然部分國家預計會在2023年陷入衰退，但香港經濟將受惠於政府逐步放寬市民和旅客的防疫措施，以及香港與內地通關。入境旅客增加將有助帶動零售市道，然而寫字樓需求的復蘇步伐則仍未明朗。即使本地銀行同業拆息有可能在今年較後時間見頂，本信託今年的借貸成本預料仍會隨着拆息上升而增加。總體而言，經濟前景仍未明朗。

中國於今年一月初重新開放通關後，二月份的跨境內地旅客人數逐漸回升。從觀察所見，朗豪坊商場人流顯著增加。隨着旅客人數上升，今年本地零售市道前景將更為樂觀。租戶銷售回升有助推高商場的分成租金增長。市道低迷期間簽訂的短期租約讓我們能夠把握市道回升的機遇，以及靈活重組租戶組合。但是，早前續租租金下跌將令基本租金收入持續受壓。

現存供應及即將推出的新供應將繼續令香港寫字樓市場舉步為艱。不過，朗豪坊辦公樓因美容和醫療行業需求上升而享有優勢。中環甲級寫字樓

的競爭格局依然嚴峻。儘管現時香港寫字樓租賃市道低迷，花園道三號以全港最高評分榮獲「綠建環評既有建築2.0版」鉑金級認證，對越來越重視可持續發展的寫字樓租戶來說，花園道三號的優勢不言而喻。然而，整體寫字樓市場前景仍然疲弱。

加息周期不但加重了本信託的借貸成本，亦提高了新投資機會的收益門檻。贖回2023年1月到期的中期票據後，固定利率債務比例達到54.4%的均衡水平，以抵禦波動市況。我們會繼續以審慎的態度進行負債和庫務管理，藉此物色提升收益率的良機。收購方面，我們會繼續採取伺機而行的謹慎的投資方式。

儘管中國重新開放應有助重振零售甚至寫字樓市道，但環球經濟衰退風險猶在，故此2023年對本信託而言，整體上仍然會是充滿挑戰的一年。我們預期租金收益和每基金單位分派維持處於下降軌道。利率波動或導致每基金單位分派跌勢加劇。我們會繼續監察市況，務求把握提升信託表現的機會，並在推動可持續發展的路途上與租戶和持份者緊密協作。

**羅嘉瑞**  
主席

## 行政總裁回顧



我們一直與持份者  
並肩發揮協作力量，  
以提升韌性。

侯迅  
行政總裁

### 花園道三號

受本地經濟下滑，以及持續推行隔離規定和出入境管制措施影響，中環寫字樓市場疲不能興。新供應加上現存供應充裕令競爭加劇。由於市況一直面對重重挑戰，業主紛紛以較靈活的租賃條款和租金挽留及吸引租戶。部分租戶亦利用市況低迷的機會擴展業務。

儘管市場情緒隨着旅客入境安排於2022年下半年放寬而有所改善，租賃勢頭依然沉寂。金融業租戶縮減規模及遷出，令花園道三號寫字樓的出租率於2022年12月31日跌至82.7%（2021年12月31日：89.0%）。該物業的市場租金持續受壓。平均現收租金於2022年12月31日跌至每平方呎99.7港元（按可出租面積計算）（2021年12月31日：每平方呎108.3港元）。租金收益因平均出租率和續租租金下跌而減少7.8%至13.46億港元（2021年：14.60億港元）。

物業經營淨開支下跌8.1%至1.35億港元（2021年：1.47億港元），主要因為租金佣金隨租務活動

淡靜而減少，以及政府地租及差餉下跌，而所節省的開支抵銷了因空置率上升而增加的樓宇管理淨開支。期內物業收益淨額下跌7.8%至12.11億港元（2021年：13.13億港元），主要因為租金收益下跌。

### 朗豪坊辦公樓

2022年5月生效的《商業租戶短期保護措施（2019冠狀病毒病疫情）條例》對該物業的租金收繳率造成一次性的短暫影響。健身中心和美容院等指定類別租戶可延期繳交租金，而業主不得於保護期內向租戶採取法律行動。政府於第五波疫情爆發期間強制停業的規定，亦對朗豪坊辦公樓部分租戶的業務造成影響。但是，在放寬限制社交距離措施後，該等租戶的業務已逐步回復正常。美容和醫療行業重燃在該物業開業或擴張業務的興趣。新租戶仍以時尚生活行業為主，於2022年12月31日，此行業租戶的比例為71%。



新增的美容和醫療行業租戶取代了部分遷出的傳統寫字樓租戶，但不足以填補所有空置單位。於2022年12月31日，該物業的出租率跌至93.3%（2021年12月31日：96.3%），而現收租金則為每平方呎46.0港元（按建築面積計算）（2021年12月31日：每平方呎47.1港元）。該物業的租金收益總額為3.63億港元（2021年：3.65億港元），表現相對平穩。

期內物業收益淨額亦保持在3.26億港元的穩定水平（2021年：3.27億港元）。物業經營淨開支輕微下跌0.3%至3,700萬港元（2021年：3,800萬港元），主要因為租金佣金隨租務活動淡靜而減少，而所節省的開支局部抵銷了信貸損失準備金及其他經營開支的升幅。

## 朗豪坊商場

鑑於隔離及入境旅遊規定於2022年內大部分時間生效，香港零售市場繼續依賴本地消費帶動。上半年爆發的第五波疫情極為嚴峻，令商場的銷售額和人流大受打擊。

政府放寬限制社交距離的措施及推出消費券計劃，令朗豪坊商場租戶的業務在2022年反彈，全年銷售額上升8%，表現較本地整體零售銷售所錄得的0.9%跌幅為佳。美容行業更出現令人鼓舞

的增長，推動分成租金上升210.4%至1.17億港元（2021年：3,800萬港元），但不足以彌補基本租金下跌16.3%至4.81億港元（2021年：5.75億港元）的損失。儘管只繳交分成租金的租戶比例已從2021年12月31日的12%跌至2022年12月31日的9%，但續租租金下跌推低基本租金收入，令租金收益總額下跌3.1%至6.50億港元（2021年：6.70億港元）。於2022年12月31日，平均現收租金跌至每平方呎157.1港元（按可出租面積計算）（2021年12月31日：每平方呎165.9港元）。商場於2022年12月31日維持悉數租出的狀態。

儘管市況嚴峻，我們仍致力為商場注入新概念以保持對消費者的吸引力。2022年共有30名新租戶進駐商場，當中包括初次在港開業的商戶。以Good Moment為例，該店設有獲迪士尼授權的迪士尼公主和Marvel主題區域，利用AR（擴增實境）技術再現經典電影場景，而鏡屋則為顧客送上萬花筒夢幻旅程，打開無限的想像空間，為購物人士締造難忘的娛樂式零售體驗。

此外，我們繼續推行連串市場推廣活動以刺激商場銷售。Langham Beauty Fest等促銷活動在政府派發消費券的帶動下而備受購物人士歡迎，推廣開支亦隨之增加200萬港元。物業經營淨開支亦因為Langham Beauty的經營開支而升至1.56億港元（2021年：1.14億港元）。期內物業收益淨額下跌11.3%至4.94億港元（2021年：5.57億港元）。

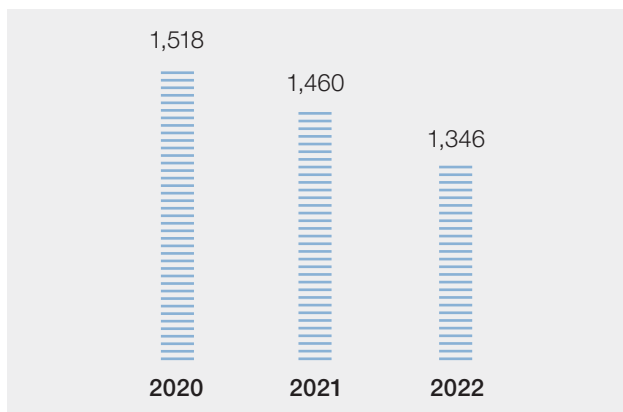


## 行政總裁回顧

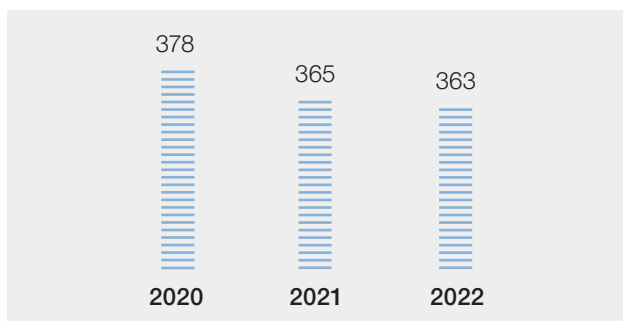
### 租金收益

(百萬港元)

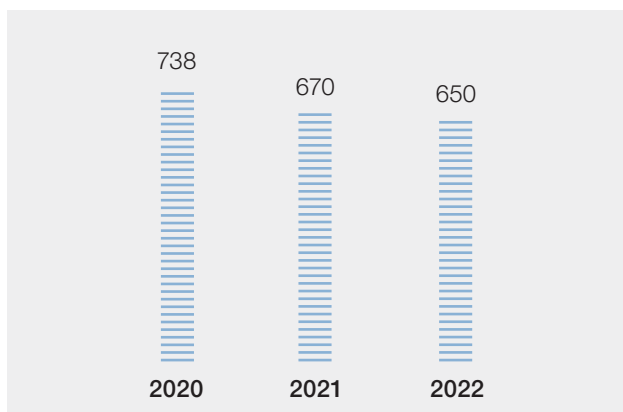
#### 花園道三號



#### 朗豪坊辦公樓



#### 朗豪坊商場



### 可持續發展

面對不穩定的環境，我們一直與持份者並肩發揮協作力量，提升韌性以實現可持續的未來。

我們除了逐步實現2030年環境、社會及管治績效指標外，亦已訂立2045年淨零排放路線圖，進一步體現我們減碳的承諾，並加強我們對氣候風險和機遇的管理。我們致力與各持份者協作以全面推廣可持續發展。我們透過可持續發展工作小組，以「自上而下」及「自下而上」的方式鼓勵各級員工積極參與有關工作。

應對極端氣候變化刻不容緩，我們深明提升氣候抵禦力的重要性。制定「氣候風險管理及抵禦力政策」有助我們主動減輕及適應氣候變化對我們的業務和持份者造成的潛在影響。花園道三號繼早年成為全港首棟獲得WELL健康建築標準白金評級的現有建築後，亦憑著持續減碳和創新，以全港最高分數榮獲綠建環評既有建築的白金評級，成為「雙白金」認證的大廈。

為貫徹一直以來以持份者健康及福祉為先的理念，我們透過「樂活養生」的活動促進持份者的身心健康。除了復辦「樂·心」古典音樂會外，我們更邀得日本著名鋼琴家有島京進行獨家演奏，以音樂連繫人心。我們亦圍繞「Love · Play · Farm」計劃舉辦了一連串活動，以促進環境及社會福祉。繼早前成功舉行壁畫活動、租戶園藝工作坊，以及推出「廚餘到農場到餐桌」的創新飲品後，我們將繼續舉辦其他活動，締造更共融和多元的社區。

放眼未來，我們將繼續與持份者攜手合作，發揮最大的正面影響，朝可持續發展的方向邁步前行。

侯迅  
行政總裁

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	變動
<b>花園道三號</b>			
租金收益	1,346,002	1,459,765	-7.8%
物業經營淨開支	135,042	146,881	-8.1%
物業收益淨額	1,210,960	1,312,884	-7.8%
<b>朗豪坊辦公樓</b>			
租金收益	363,291	364,781	-0.4%
物業經營淨開支	37,449	37,551	-0.3%
物業收益淨額	325,842	327,230	-0.4%
<b>朗豪坊商場</b>			
租金收益	649,646	670,477	-3.1%
物業經營淨開支	155,854	113,576	+37.2%
物業收益淨額	493,792	556,901	-11.3%



# 獎項及成就

冠君產業信託一直與持份者緊密聯繫，讓業務穩步推進，並致力提升可持續發展的表現。我們於各個領域追求進步的理念，獲多個著名本地及國際專業機構頒發獎項，肯定我們努力不懈的成果。



## 冠君產業信託

### 可持續發展及企業管治

- 香港管理專業協會2022香港可持續發展獎
  - 典範獎
  - 優秀可持續發展措施獎(社會範疇)
  - 最具創意獎
  - 最佳抗疫應變獎

### 彭博商業周刊／中文版

- ESG領先企業大獎2022
- 主題獎項 - 危機管理2022

### 恒生可持續發展企業指數系列

成為恒生可持續發展企業基準指數的成份股

### 全球房地產可持續性標準(GRESB)

- 綠星嘉許
- 信息披露A評級

### 香港ESG報告大獎(HERA)2022

傑出ESG進步嘉許獎

香港公平貿易聯盟 - 2021／22公平企業賞銀賞

### 企業

- 香港投資者關係協會 - 投資者關係大獎2022
  - 最佳投資者關係公司
  - 最佳投資者關係團隊
  - 最佳投資者推介素材

### 年報

#### MerComm. Inc. - 國際ARC大獎2022

- 封面／設計 - 銀獎
- 傳統年報 - 優異獎

#### 香港管理專業協會 - 2022年最佳年報獎

- 優秀小型機構年報獎
- 環境、社會及管治資料報告卓越獎

#### IADA國際年度報告設計獎2022

- 封面設計 - 銀獎
- 綜合表現 - 銅獎
- 整體表現 - 優異獎

## 花園道三號

### 建築認證

國際WELL建築研究院  
WELL健康建築標準認證 —  
鉑金級(最高榮譽)

### 香港綠色建築議會

綠建環評既有建築(2.0版)綜合評估計劃 —  
鉑金級(最高榮譽)

### 環境

#### 香港綠色建築議會

綠建環評既有建築(2.0版)綜合評估計劃 —  
能源使用範疇最高分數獎 — 2021/22年度

#### 環境保護署

— 室內空氣質素檢定證書 — 卓越級別  
— 惜食約章

#### 水務署

大廈優質供水認可計劃  
— 食水(管理系統) — 金級別  
— 沖廁水 — 藍級別

## 朗豪坊

### 建築認證

國際金融公司  
EDGE 一級認證

### 香港綠色建築議會

綠建環評既有建築(2.0版)綜合評估計劃 —  
鉑金級(最高榮譽)

### 環境

#### 中華電力有限公司

創新節能企業大獎2022 — 可持續願景大獎

#### 環境保護署

— 室內空氣質素檢定證書 — 卓越級別  
— 惜食約章

#### 環境運動委員會

— 清新室內空氣證書 — 卓越級別  
— 節能證書 — 卓越級別  
— 香港綠色機構

#### 機電工程署

卓越建築物能源效益表現(現有建築物)

#### 水務署

大廈優質供水認可計劃  
— 食水(管理系統) — 金級別  
— 沖廁水 — 金級別

### 安全

#### 香港品質保證局

抗逆貢獻嘉許大獎2022 — 金章

#### 職業訓練局

2021保安服務最佳培訓獎 — 金獎

#### 環境運動委員會

— 減廢證書 — 卓越級別  
— 清新室內空氣證書 — 卓越級別  
— 節能證書 — 卓越級別  
— 香港綠色機構

#### 環境局

減碳排放證書

### 安全

#### 香港品質保證局

抗逆貢獻嘉許大獎2022 — 金章

#### 港島總區防止罪案辦公室

優秀保安服務 — 工商物業獎

### 社區

#### 香港社會服務聯會

商界展關懷

#### 西九龍總區防止罪案辦公室

— 榮譽管理物業獎：朗豪坊商場  
— 榮譽管理物業獎：朗豪坊辦公大樓  
— 最佳管理公眾停車場獎

#### 機電工程署

優質升降機服務認可計劃 — 金獎

### 社區

#### 香港社會服務聯會

商界展關懷

### 市場營銷

#### Marketing Magazine

2022年The Loyalty & Engagement Awards  
— Best Membership Programme — Silver  
— Best Use of Rewards & Incentives — Silver  
— Best Loyalty Campaign — Launch Rebranding — Bronze

#### 2022年DigiZ Awards

— Best App Design — Gold  
— Best Digital CRM Campaign — Silver  
— Best Mobile Campaign — Silver  
— Best Customer Journey — Silver  
— Best UI/UX Design — Silver

#### 2022年Marketing Excellence Awards

— Excellence in Experiential Marketing — Silver  
— Excellence in Use of Technology — Silver  
— Excellence in Mobile Marketing — Bronze

#### 新城財經台

數碼體驗營銷大獎2022  
— 十大最佳數碼體驗  
營銷大獎商場

## 董事會

鷹君資產管理(冠君)有限公司(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、兩位執行董事及三位獨立非執行董事。

羅嘉瑞醫生  
主席及非執行董事



76歲，於2006年獲委任為信託管理人之主席及非執行董事。彼為審核委員會、披露委員會及提名委員會成員，以及財務及策劃委員會之主席。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。羅醫生為鷹君集團有限公司之主席及董事總經理及為上市買賣的信託，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、香港特別行政區醫院管理局主席、香港機場管理局董事局成員及香港特別行政區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，為內科及心臟專科醫生。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。

### 侯迅女士

行政總裁及執行董事



48歲，於2022年2月獲委任為信託管理人之行政總裁、投資總監及執行董事。彼亦擔任披露委員會之主席，以及財務及策劃委員會成員之職務。

作為信託管理人之行政總裁，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，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的工作。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。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。

侯女士是香港註冊建築師，擁有超過20年世界級商業綜合體設計、規劃、項目管理及資產管理之經驗。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，負責其中國大陸旗艦投資物業之資產管理工作。

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。她是香港建築師學會會員及全聯房地產商會商業地產研究會副會長。

## 董事會

黃美玲女士  
非執行董事



56歲，於2020年10月獲委任為信託管理人之非執行董事。彼亦為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，以及上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管理人之公司秘書。在此之前，彼為香港一間紅籌股上市公司之高層管理人員，並擔任公司秘書及投

資評審委員會成員。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。黃女士於香港中文大學獲授法律碩士學位、於威爾士大學聯合曼徹斯特大學獲授工商管理碩士學位及於香港城市大學獲授會計學士榮譽學位。

鄺志光先生  
執行董事



63歲，於2021年10月獲委任為信託管理人之執行董事。彼於2021年10月11日至2022年2月3日為信託管理人之披露委員會主席，以及財務及策劃委員會成員。鄺先生自信託管理人2006年成立至今出任信託管理人之營運總監及負責人員。彼亦為證券及期貨條例所界定營運監控與檢討的核心職能主管。鄺先生負責於冠君產業信託的營運事宜，彼職責包括監管冠君產業信託旗下所有物業的日常運作，涵蓋物業管理及資產提升計劃等。

於加入信託管理人前，鄺先生曾就鷹君集團（「鷹君集團」）的投資組合擔任多項物業組合管理、顧問及監督職務，並參與鷹君集團在物業發展方面的策略規劃、租賃、營銷及促銷活動、改善及翻新工程、資產收購，以及鷹君集團持有之資產增值。鄺先生於房地產界擁有逾35年經驗。

鄺先生持有香港大學文學士學位。



鄭維志先生  
獨立非執行董事



74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之前主席。於過去三年，鄭先生曾任新創建集團有限公司(於香港上

市)及擔任香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事。

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。

## 董事會

葉毓強先生

獨立非執行董事



70歲，於2011年加入信託管理人董事會為獨立非執行董事，於2014年6月至2021年5月期間曾調任為非執行董事。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30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(全部均於香港上市)。葉先生現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。於過去三年，葉先生曾為TOM集團有限公司(於香港上市)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成員及顧問委員會成員、香港科技大學顧問委員會委員、校長資深顧問、工商管理學院院長特別顧問、商學院顧問委員會成員及人文社會科學學院榮譽顧問、澳門大學特邀實務特聘教授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碩士學位及卡內基梅隆大學會計／金融碩士學位。

石禮謙先生  
獨立非執行董事



77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、香港城市大學顧問委員會成員及香港大學校董會及校務委員會成員。彼亦為香港建造業關愛中心有限公司之董事以及華意文化協會有限公司之非執行董事。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。石先生現為莊士中國投資有限公司之榮譽主席及獨立非執行董事、高銀金融(集團)有限公司之主席及執行董事、德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事，並為華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、四海國際集團有限公司、碧桂園控股有限公司、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、國際友聯融資租賃有限公司、麗豐控股有限公司、新創建集團有限公司、百利保控股有限公司及神話世界有限公司(前稱藍鼎國際發展有限公司)之獨立非執行董事，及澳門博彩控股有限公司之顧問(全部均於香港上市)。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。於過去三年，石先生曾為合興集團控股有限公司及澳門博彩控股有限公司(均於香港上市)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。

## 高級管理層

信託管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司以基金單位持有人之利益管理冠君產業信託之資產。信託管理人負責確保信託遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例(香港法例第571章)及其他相關法例之適用規定。

作為其職責之一部分，信託管理人制訂冠君產業信託之策略方向及風險管理政策，聘任及監督服務供應商以及進行資產收購、出售或物業增值工程。與投資者及其他持份者溝通為信託管理人之另一職責。

### 侯迅女士

行政總裁

48歲，作為行政總裁，以及證券及期貨條例所界定的負責人員，及整體管理監督及主要業務職能的核心職能主管，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，及監督冠君產業信託的日常運作。侯女士亦為信託管理人之投資總監，負責物色及評估潛在的投資機會和投資者關係工作。此外，侯女士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。

侯女士為董事會成員，其履歷資料可參閱董事會一節所載內容。



## 鄺志光先生

營運總監

63歲，作為證券及期貨條例所界定的負責人員及營運監控與檢討的核心職能主管。鄺先生負責冠君產業信託的營運事宜，彼職責涵蓋監管冠君產業信託旗下物業的日常運作，涵蓋物業管理及資產提升計劃等。鄺先生於房地產界擁有逾35年經驗。

鄺先生為董事會成員，其履歷資料可參閱董事會一節所載內容。



## 陸嘉萍女士

投資及投資者關係總監

50歲，作為證券及期貨條例所界定的負責人員，負責物色及評估潛在的投資機會，監督冠君產業信託的資本結構和投資者關係工作。陸女士在金融業擁有超過15年經驗。在加入信託管理人之前，陸女士曾受聘於多家國際金融機構，從事証券研究工作超過10年，分析香港地產業，提出証券投資建議。

陸女士持有羅切斯特大學的工商管理碩士學位及香港科技大學工商管理學士學位。其亦為特許金融分析師。她獲《亞洲企業管治》頒發「最佳投資者關係專才」及《香港投資者關係協會》頒發「最佳投資者關係專員」榮譽。



## 梁健山先生

業務發展總監

39歲，作為證券及期貨條例所界定的負責人員及財務與會計職能的核心職能主管，負責配合冠君產業信託之策略，以物色及評估潛在的業務發展機會，以及本信託之財務職能。梁先生擁有超過10年之金融財務經驗。於加入信託管理人前，梁先生受聘於渣打銀行及花旗集團的投資銀行部，為亞洲客戶策劃及執行資本市場及併購交易。

梁先生畢業於密歇根大學，擁有羅斯商學院工商管理學士及文理學院文學學士學位。



## 高級管理層

### 宋嘉慧女士

財務總監

48歲，作為證券及期貨條例所界定財務與會計職能的核心職能主管，負責冠君產業信託之財務報告工作。其職責包括審閱管理賬目、監督利潤及現金流預測工作及向監管機構提交財務申報表。宋女士亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。宋女士擁有逾20年之會計及審計經驗，曾於一間上市公司出任高級會計師，在早期職業生涯中，曾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，主修會計學。其亦為香港會計師公會會員。



### 袁志恒先生

高級內部審計經理

48歲，作為證券及期貨條例所界定營運監控與檢討及風險管理職能的核心職能主管，負責審閱冠君產業信託全部營運及交易記錄之準確性及完整性。作為其職責之一，袁先生確保信託管理人的風險管理及內部監控系統正常運作，並定期向董事會審核委員會提交內部審核報告。於加入信託管理人之前，袁先生曾在一間著名上市地產公司擔任內部審計師，在內部審計領域擁有逾10年經驗。在這之前，袁先生曾任職於兩家著名註冊會計師事務所，負責外部審計職務。

袁先生擁有麥格里大學商學士學位，主修專業會計。其亦為澳洲註冊會計師、全球特許管理會計師及特許管理會計師。



## 郭謀仁先生

高級項目群經理

39歲，作為證券及期貨條例所界定資訊科技職能的核心職能主管，於冠君產業信託帶領團隊提供持續性的系統設計、開發及維護。郭先生擁有超過15年的資訊科技及項目管理之經驗，擁有全面的知識和技能。於加入信託管理人之前，郭先生受聘於數家香港知名上市地產公司，負責集團信息科技及數碼項目工作。

郭先生畢業於香港大學，擁有工程學士學位。其亦為資深國際專案管理師及獲得微軟雲端認證。



## 林麗娟女士

合規經理

37歲，為證券及期貨條例所界定合規、打擊洗錢及恐怖分子資金籌集職能的核心職能主管，負責設立各項內部政策及程序並確保冠君產業信託之管理及營運符合法律及法規規定。林女士亦在信託行政及營運層面上負責就打擊洗錢及恐怖分子資金籌集方面建立並維持內部監控程序。林女士擁有逾10年相關專業經驗，多年來受聘於國際企業、金融機構、上市公司和律師事務所，獲得豐富的法律、合規及公司秘書經驗。

林女士持有香港中文大學文學士學位及英國曼徹斯特都會大學法律學士學位。林女士為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會員，擁有特許秘書及公司治理師之專業資格。林女士亦獲得由公認反洗錢師協會頒授之國際公認反洗錢師資格及歐洲金融分析師聯合會頒授之認證ESG分析師(CESGA)資格。

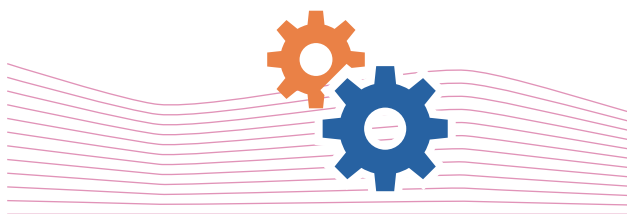


## 管理理念

信託管理人致力於透過穩定而可持續的每基金單位分派及每基金單位資產淨值的長遠增長，為基金單位持有人帶來可觀的總回報。信託管理人將通過積極的資產管理和經挑選的物業收購來實現目標。

### 資產管理策略

信託管理人與物業管理團隊緊密合作，積極管理旗下物業以實現下列目標。



#### 實現可持續發展

將可持續發展融入企業文化，於業務決策當中充分考慮氣候變化的因素，維持業務長遠發展並為持份者創造長遠價值。

#### 謀取最佳租金收入

透過從每份租約取得最佳的租金收入，及在可能的情况下透過增加樓面面積、資產改善工程和營業額分成租金以增加收入。

#### 維持高出租水平

透過維持高質素的服務及設施標準，配合目標租戶的特定要求和積極管理租約到期情況，以維持高出租的水平。

#### 維持高續租比率

透過採取積極的租戶關係管理和預測未來租戶的需要來維持高續租比率，以減少停租期帶來的租金損失及降低新租約的開支和代理費用。

#### 優質及多元化的租戶組合

建立以信譽良好的跨國寫字樓租戶及著名零售商戶為主的租戶基礎，藉此為旗下物業建立優質形象，並將欠租率降至最低。

### 收購策略

信託管理人有意透過收購能提高租金收入的商用物業以積極把握提高收益的機會。下列投資準則將用作評估環球收購機會。



#### 提高收益

收購的目標物業應具備豐厚的現有租金收入或有潛力賺取較高租金收入。

#### 資產值具增長潛力

將會評估宏觀經濟因素及日後可能出現的資產值變動。

#### 租戶特點

將會評估租金及出租率趨勢，著重良好的租戶續租和欠租比率。

#### 地點及便捷性

優先考慮與公共交通網絡、主要道路及行人道有良好連接的物業。

#### 增值機會

評估物業透過翻新、其他改善措施及實踐積極物業管理而增值的潛力。

#### 樓宇規格

物業應具備最佳規格。管理人亦將會審查樓宇狀況、可持續發展表現和氣候抗禦力、以及是否符合相關法規等其他方面。



## 財務回顧

### 分派

本年度冠君產業信託的總分派款額為11.68億港元，較2021年的13.53億港元減少13.6%。該總分派款額乃按本信託的可分派收入總額的90%計算。

截至2022年12月31日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為0.0895港元。末期分派可被於2023年1月1日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將另行發出公布通知基金單位持有人有關末期分派之任何調整。

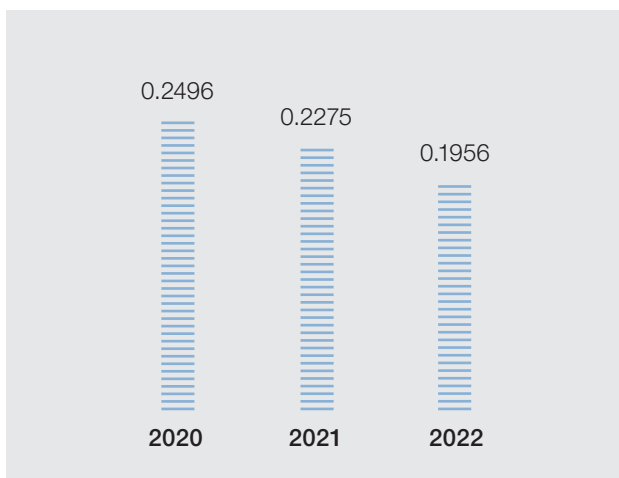
連同每基金單位中期分派0.1061港元及每基金單位末期分派0.0895港元，本年度每基金單位總分派為0.1956港元（2021年：0.2275港元）。根據2022年12月30日的基金單位收市價3.08港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率6.4%。

### 基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

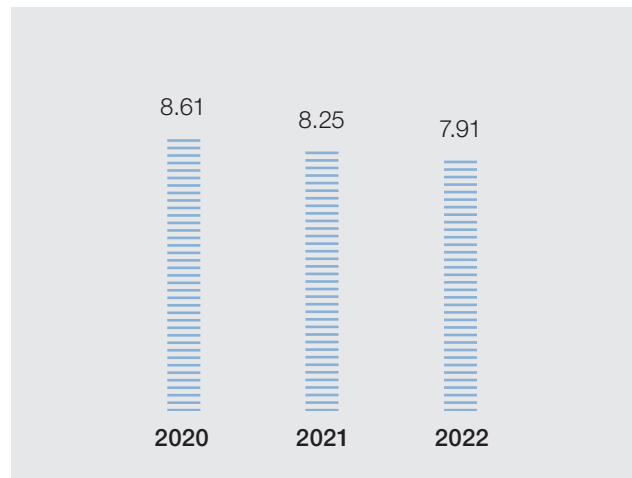
基金單位持有人名冊將由2023年5月19日（星期五）至2023年5月25日（星期四）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至2022年12月31日止六個月之分派將於2023年5月30日（星期二）支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得2022年12月31日止六個月之分派的資格及有權出席於2023年5月25日（星期四）舉行之2023基金單位持有人周年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於2023年5月18日（星期四）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室）辦理基金單位過戶登記手續。

每基金單位分派（港元）



每基金單位資產淨值（港元）



# 財務回顧

## 積極負債管理

### 未償還借貸融資<sup>(1)</sup>

於2022年12月31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 <sup>(3)</sup>	3,900	3,643	7,543
中期票據 <sup>(4)</sup>	7,043	—	7,043
<b>總額</b>	<b>10,943</b>	<b>3,643</b>	<b>14,586</b>
%	75.0%	25.0%	100%

(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39億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6.394億美元的貨幣掉期合約，平均匯率為7.7829港元至1.00美元，以減輕匯率和美元利率波動的風險；(ii) 53.43億港元的等值(扣除貨幣掉期後)為美元票據

於2022年第四季，本信託分別訂立名義總額10億港元的利率掉期合約及1.63億美元的貨幣掉期合約，以對沖利率上升環境及降低匯率風險。截至2022年12月31日，本信託還安排了合共20億港元的新增無抵押銀行融資，並將其備用融資總額增加至58.57億港元，以增強其財務資源以滿足2023年的再融資需求。於2023年1月贖回中期票據後，本信託的固定利率債務比例從2022年12月31日的75.0%下降至54.4%。於2023年1月，本信託進一步簽訂了4,700萬美元的貨幣掉期合約。截至目前，未償還的2030年到期的3億美元中期票

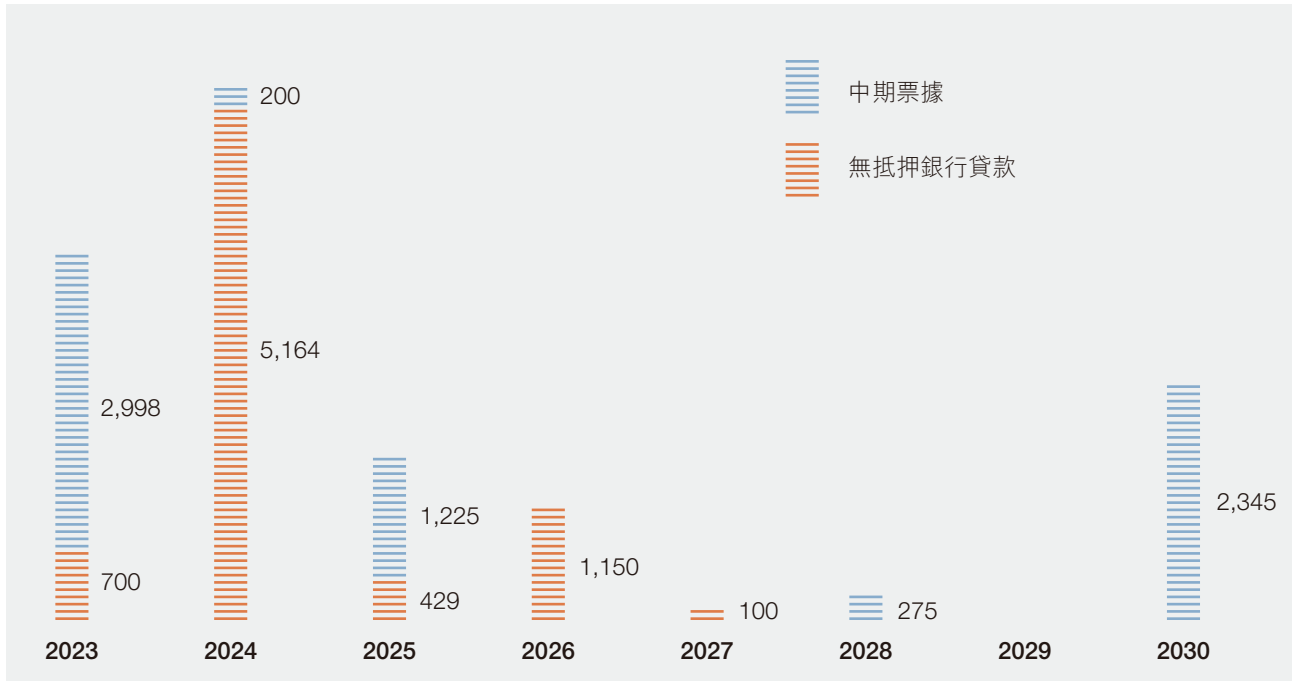
據已全部對沖，平均票面利率為2.938%，而匯率為7.8716。

於2022年12月31日，本信託的未償還債務總額為146億港元，較2021年12月31日的154億港元減少8億港元。減幅主要由於以內部財務資源贖回2022年3月到期的中期票據及於報告期內償還所有以英鎊計價的貸款餘額。

在計入利率掉期和貨幣掉期後，本年度的加權平均實際利率(不包括先付費)為2.8%(2021年：2.4%)。截至2022年12月31日，本信託未償還債務的加權平均年限為2.5年(2021年：3.3年)。

**未償還借貸到期日概況<sup>(1)</sup>**

於2022年12月31日  
(港幣百萬元)



(1) 根據相關融資協議的最終到期日

於2022年12月31日，本信託投資物業總估值為636億港元，較截至2021年12月31日的653億港元減少2.7%。於2022年12月31日，本信託的總借貸佔其總資產值(根據信託契約定義為總資產值減去應付的分派)的百分比降至22.5%(2021年：22.9%)。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27.6%(2021年：27.9%)。

**流動性狀況**

於2022年12月31日，本信託擁有尚未提取的已承諾及未承諾債務融資分別為58.57億港元及5億港元。連同現金及存款7.35億港元，本信託擁有充裕的流動資產以應付其營運資金及營運所需。

資金管理方面，截至2022年12月31日，本信託持有的債券和上市股票的賬面總額分別為1.84億港元和1.53億港元。

**每基金單位資產淨值**

於2022年12月31日，每基金單位資產淨值為7.91港元(2021年：8.25港元)。較2022年12月30日基金單位收市價3.08港元有156.8%溢價。

**資本承擔**

於2022年12月31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4,600萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

# 可持續發展

信託致力把握協作力量以全面推廣可持續發展。按照早年制訂的2030年目標及最新訂立的2045年淨零排放承諾，我們一直與持份者緊密團結合作，攜手發揮抗逆力及韌性。

## 簡介

於本章節中，我們會環繞信託可持續發展項目的四大支柱，闡述可持續發展的管治方針和核心策略。信託亦於此匯報實現其2030年可持續發展藍圖目標的進程及努力。該2030年環境、社會及管治目標乃按照九項聯合國的可持續發展倡議（「SDGs」）而訂立。

信託已發布獨立的《可持續發展報告2022》，內容主要涵蓋於2022年1月1日至2022年12月31日期間的可持續發展表現。該報告依照香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）《證券上市規則》附錄二十七載列的《環境、社會及管治報告指引》編製，並已上傳至我們的企業網站。（[www.championreit.com/zh-TW/sustainability/esg-reports](http://www.championreit.com/zh-TW/sustainability/esg-reports)）



## 可持續發展工作小組

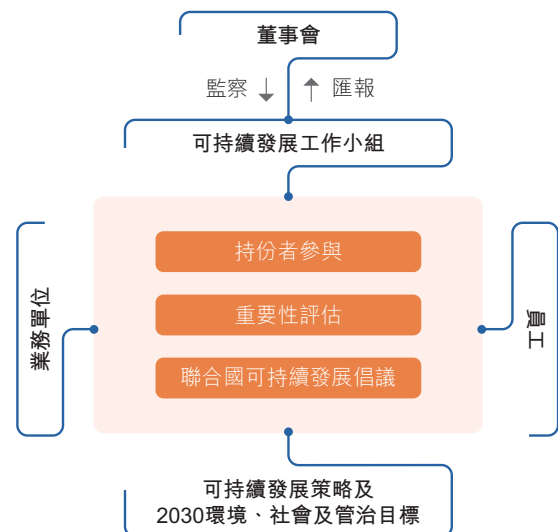
董事會授權由行政總裁擔任主席的可持續發展工作小組（「工作小組」），負責詳細制定信託可持續發展進程。工作小組由活躍於多個領域的成員組成，每季度舉行一次會議，收集由核心部門的高級管理人員提出，有關租務、投資者關係、資產管理、風險管理、物業管理、市場推廣及企業傳訊的最新動態。

在制定2030年環境、社會及管治目標後，工作小組肩負審視和推行有助實現其目標的工作，以滿足從持份者參與、重要性評估中收集的期望及聯合國SDGs的目標。

## 可持續發展管治

董事會全面監督可持續發展的事宜，透過穩健的管治架構，整合為管理層、業務部門及員工而提倡的可持續發展方針，以確保其在實現承諾方面的長遠發展。

董事會負責審理2030年環境、社會及管治目標、風險識別及管理、氣候抵禦力及其他重大可持續發展項目等，就釐定優先處理項目給予意見，並參與進度檢討及建議。我們亦安排相關培訓課程予所有董事會成員，讓他們了解最新情況，並促進他們在應對可持續發展相關風險方面的持續專業發展。



## 可持續發展策略



工作小組收集有關風險管理、氣候抵禦力及持份者的重點可持續發展意見，並定期向董事會匯報。董事會每年亦會審理及通過可持續發展報告及其他舉措的進展。

要有效實現可持續發展的長遠目標，跨企業及部門合作是重要元素。為將可持續發展融入至信託的日常營運，我們充分利用各種渠道，發布有關策略及工作的資訊。工作小組亦會為員工提供培訓，增強其韌性，鼓勵他們分享建議，攜手促進信託的可持續發展表現。

## 2030年環境、社會及管治目標進展

在本報告年度內，我們繼續按聯合國的九項SDGs，逐步實現在2030年藍圖中的14項長期目標。為讓持份者隨時掌握最新資訊，運用關鍵績效指標使我們能以有系統和可量化的方針回顧年度表現，並藉於每年的可持續發展報告中匯報，維持具透明度的信息披露。

### 範疇

(相應SDGs)

範疇 (相應SDGs)	重點類別	2030年目標	2022年進展
<b>環境</b> 7 經濟適用的清潔能源 9 產業、創新和基礎設施 11 可持續城市和社區 12 負責任消費與生產	能源及碳排放 	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2030年或之前，將碳強度減少42%<sup>(1)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2022年分別減少了8.3%和8.2%的能源消耗及碳排放量</li> <li>於兩個物業新設了超過40塊太陽能光伏板，以推廣潔淨能源</li> <li>於2022年在朗豪坊商場安裝智能氣象監測站</li> </ul>
	水資源 	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2030年或之前，將用水強度減少25%<sup>(2)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2022年減少了5.9%用水量</li> <li>為朗豪坊洗手間所有洗手盆配置低流量的紅外線感應式水龍頭，以減少用水量</li> </ul>
	廢物處理 	<ul style="list-style-type: none"> <li>建立健全的廢物記錄系統，以助發展長遠的廢物管理措施及減少由營運中所產生的廢物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2022年在兩座物業共收集了18,067公斤的廚餘，相當於減少了10,394公斤的溫室氣體排放</li> <li>與惜食堂合作，在朗豪坊商場安裝智能食物捐贈機，進一步減少廚餘</li> </ul>

# 可持續發展

## 2030年環境、社會及管治目標進展

### 範疇

(相應SDGs)

重點類別

2030年目標

2022年進展

	<p>氣候變化</p>  <p>綠色建築</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定應對氣候變化政策及應對策略</li> <li>緩減氣候變化所帶來的影響</li> <li>獲取綠色建築認證的最高級別</li> <li>至少每兩年推行一項綠色建築的創新項目</li> <li>建立綠色租賃合作夥伴計劃</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定氣候風險管理及抵禦力政策</li> <li>審視氣候變化風險及機遇</li> <li>訂立2045淨零排放路線圖</li> <li>以全港最高評分取得綠建築評既有建築鉑金評級(花園道三號)</li> <li>就綠色租賃合作夥伴計劃展開研究</li> </ul>
<p>社會</p> 	<p>健康與福祉</p>  <p>培訓及發展</p>  <p>安全</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>每年維持所有物業的空氣質素認證於卓越級別</li> <li>制定健康與福祉政策</li> <li>進行員工和租戶健康與福祉意見調查</li> <li>於2030年或之前，將員工的平均培訓時數增加50%<sup>(3)</sup></li> <li>根據信託的可持續發展策略制定培訓及發展計劃</li> <li>安排有關可持續發展的培訓予所有董事會成員和員工</li> <li>維持員工零工傷和死亡意外</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>連續超過10年於花園道三號及朗豪坊達致卓越級別室內空氣質素的認證</li> <li>進行員工健康與福祉調查，並制定了改善方案</li> <li>推行抗疫措施，包括並不限於定期消毒及安排員工分組工作</li> <li>安排員工及租戶參加頌硯體驗工作坊及健康講座</li> <li>重啟「樂·心」古典音樂演奏會，促進音樂交流，並邀請日本鋼琴家蒞臨舉行獨家演出</li> <li>員工平均培訓時數較2021年上升2%</li> <li>為各級員工提供可持續發展相關培訓</li> <li>於2022年維持零工傷意外和死亡率</li> </ul>

範疇

(相應SDGs)

重點類別

2030年目標

2022年進展

	持份者參與 	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2030年或之前，增加50%用於持份者參與項目的資源<sup>(3)</sup></li> <li>制定長遠的持份者參與計劃</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>與持份者保持緊密溝通</li> <li>與新夥伴開展嶄新合作，如推出「Love·Play·Farm」項目，分別與租戶合作收集咖啡渣，以及和商業夥伴共同推出環保概念飲品</li> </ul>
	社區投資 	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2030年或之前，將整體義工時數增加25%<sup>(3)</sup></li> <li>評估及匯報社區投資的影響</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平均義工服務時數較基準年增加20.3%</li> <li>超過450人受惠於我們的社區活動</li> </ul>
	多元與共融 	<ul style="list-style-type: none"> <li>透過培訓和分享會推廣性別平等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持續為「冠軍媽媽」提供抗疫支援</li> <li>慶祝母親節和父親節，以表揚在職父母</li> </ul>
<p>管治</p>  	董事會 	<ul style="list-style-type: none"> <li>正式設立提名委員會</li> <li>進一步加強董事會對可持續發展事務的參與</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>董事會持續積極參與制定可持續發展政策</li> </ul>
	環境、社會及管治政策 	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定妥善的環境、社會及管治框架及政策</li> <li>實踐最佳的檔案及程序常規，以加強管治效能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定氣候風險管理及抵禦力政策</li> </ul>
	供應鏈管理 	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定有系統的綠色採購系統</li> <li>進行供應鏈風險評估</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究供應鏈管理評估</li> </ul>

(1) 以公噸計的二氧化碳／每平方米；自2011財政年度基準年起計算

(2) 每立方米的用水量／每平方米；自2014財政年度基準年起計算


(3) 自2018財政年度基準年起計算

# 物業組合概覽



## 花園道三號

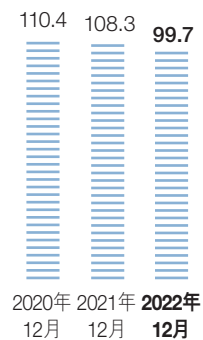
花園道三號是香港中環區最大型的甲級寫字樓項目之一，總面積達163萬8千平方呎。物業包括兩幢分別樓高47及37層的寫字樓，並與零售平台連接。花園道三號已獲綠建環評及WELL健康建築標準的「雙鉑金」認證。



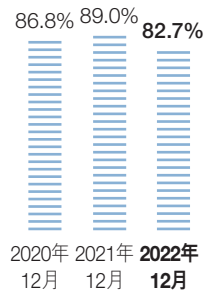
## 朗豪坊辦公樓

朗豪坊辦公樓位於朗豪坊混合用途發展項目內，樓高59層，總面積達70萬3千平方呎。這幢甲級寫字樓的所在地旺角除了是九龍半島的交通樞紐，更是繁盛的購物區。大廈以時尚生活中心為定位，吸引時尚生活行業的租戶，與朗豪坊商場產生協同效益。

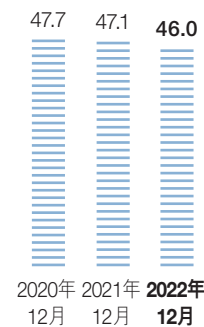
寫字樓現收租金  
(港元/每平方呎)



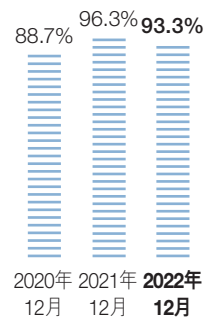
寫字樓出租率



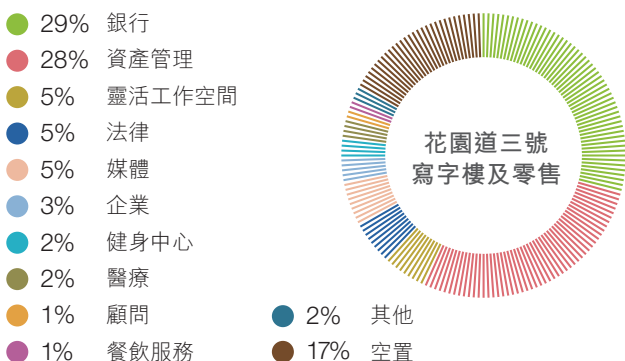
現收租金  
(港元/每平方呎)



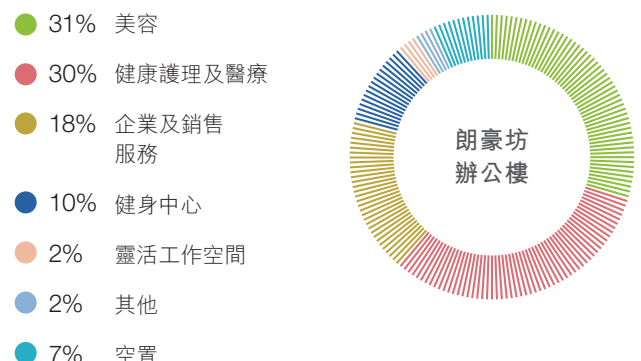
出租率



於2022年12月31日租戶組合



於2022年12月31日租戶組合



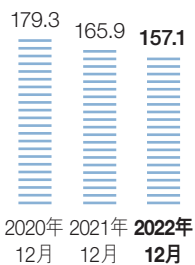




## 朗豪坊商場

朗豪坊商場為一幢高15層，面積達59萬平方呎的垂直式商場，以潮流服飾，美容產品及餐飲為主。商場位於朗豪坊混合用途發展項目內，為顧客帶來與別不同的購物體驗。商場已被公認為年青顧客的時尚社交及購物熱點。

現收租金  
(港元/每平方呎)

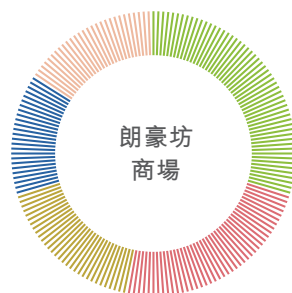


出租率



### 於2022年12月31日租戶組合

- 30% 時裝及配飾
- 23% 餐飲服務
- 17% 娛樂
- 14% 保健及美容
- 16% 其他



## 冠君產業信託主要租戶

(按英文字母序)

- 彭博
- 花旗集團
- 醫思健康
- 中國工商銀行(亞洲)及工銀國際
- Neo Derm
- Perfect Medical
- PURE Fitness & PURE Yoga

## 於2022年12月31日物業總值

港幣百萬元	花園道三號	朗豪坊	小計
寫字樓	37,357	8,814	46,171
商場	591	15,281	15,872
停車場	592	350	942
其他	402	168	570
<b>總計</b>	<b>38,942</b>	<b>24,613</b>	<b>63,555</b>

- 54% 花園道三號寫字樓  
1,579,900 平方呎
- 24% 朗豪坊辦公樓  
702,900 平方呎
- 20% 朗豪坊商場  
589,800 平方呎
- 2% 花園道三號零售  
57,700 平方呎



## 花園道三號

### 城市中心的 綠色愜意工作間

花園道三號的總面積超過1,600,000平方呎，為香港最大的寫字樓綜合大廈之一。兩幢大廈的26個樓層互相連接，提供中環區內最大的樓面面積。花園道三號在綠建環評既有建築 (BEAM Plus) 中以全港最高評分獲得鉑金評級，連同WELL健康建築標準的鉑金評級，令花園道三號成為全港少數獲得「雙鉑金」認證的建築。



## 優質資產

花園道三號為一幢以玻璃及鋼造幕牆建成的現代化寫字樓綜合大廈，由冠君大廈、中國工商銀行大廈、一個零售平台及可容納558輛汽車的三層地庫停車場組成。該綜合大廈位處香港中區，由高架行人走廊連接至中環其他地區，花園道三號處於香港傳統銀行業中心區內，距離香港三間發鈔銀行的總部大樓僅咫尺之遙。

## 非凡建築

花園道三號是香港最大的寫字樓綜合大廈之一，可服務超過10,000名上班族。該高級寫字樓綜合大廈是公認的中區地標建築之一。除了特設兩個弧型反射幕牆外，該綜合大廈還包含許多獨特的建築特色，例如將兩幢大廈的26個樓層互相連接，提供樓面面積可達34,000平方呎，為中環區內最大。花園道三號落成後獲香港建築師學會頒授最高殊榮，印證其卓越建築設計。

## 甲級標準 持續優化

花園道三號是典型的現代高級甲級寫字樓綜合大廈，設有配合各樓層間通訊的光纖骨幹線路系統、便於各種線路鋪設和寫字樓布局的架高地台，以及中央電腦控制中心。在花園道三號眾多建築特點中脫穎而出的是其能夠符合跨國金融機構對大廈規格的嚴格要求，當中包括但不限於：具保安設施之升降機、對比樓面面積較高的電力供應比率、後備電源供應，以及可於停電期間為數據中心提供冷水供應。該大廈亦設有高熱自動感應系統，以避免消防系統意外啟動。在環境方面，花園道三號於年內持續優化冷凍水機系統，以提升能源效率，同時安裝太陽能光伏系統，從而產生可再生能源。花園道三號將物聯網技術廣泛應用於物業內，藉此提升環境績效，如創新地



## 花園道三號

將此技術用於停車場的需求控制通風系統以節省能源消耗，以及設置智能氣象站，通過收集可提高營運效率的即時氣候數據作重新校驗之用。此外，我們正在優化大廈內的升降機系統，以及安裝更多電動車充電站，藉此促進物業的能源效率、安全性、可靠性及用戶體驗。

### 綠建環評鉑金級別 (香港最高評分)

花園道三號在綠建環評既有建築(BEAM Plus 2.0版)中以全港最高評分獲得鉑金評級。花園道三號在七個類別中的其中五個，包括「創新」和「能源使用」獲得滿分，再一次印證物業全面推行可持續發展措施的能力。為實現2045年淨零排放承諾，以及透過善用科技及設施優化加強應對氣候變化，我們利用創新科技節省能源消耗，如研發停車場需求控制通風系統，成功減少逾50%的年度能源使用量。

### WELL健康建築標準鉑金級別 (最高殊榮)

花園道三號取得WELL健康建築標準的鉑金評級，為香港首個獲此最高級別認證之既有樓宇。WELL作為促進健康建築的全球標準，獲得這項殊榮肯定了花園道三號為租戶及其他持份者構建良好及健康環境的承諾。花園道三號每月舉行一次「樂•心」(“Musica del Cuore”)古典音樂會，旨在培養年輕的音樂表演者，同時讓租戶和訪客放鬆身心。

花園道三號設有一個健身會所，附設一個健身房、恆溫泳池以及其他健身設施。另一項設施是位於低層大堂，為租戶提供多種餐飲選擇的零售平台。此外，靈活工作空間集商務與休閒元素於一身，為租戶提供歡樂時光餐飲服務及舉辦活動的場地。連接大廈的戶外壁畫樓梯創作—「鬧市中的花園」至今仍是花園道三號的標誌性地標。



## 樓宇數據

估值  
389億港元

高度  
205米

最高樓層  
50

地庫停車場的車位數量  
558

總面積

1,638,000平方呎

可出租寫字樓面積

1,225,000平方呎

可出租零售面積

43,000平方呎

單一寫字樓樓層面積

34,000平方呎

## 特色及設施

- 綠建環評既有建築鉑金級認證
- WELL健康建築標準鉑金級認證
- ISO 45001 認證
- ISO 9001 認證
- ISO 14001 認證
- 30,000平方呎健身中心
- 九台緊急後備發電機(12,400 kVA)
- 40部載客升降機
- 智能卡保安閘機
- 獨立車道
- 獨立計程車站
- 電動車充電站
- 穿梭巴士服務
- 室內卸貨泊位
- 樓高10層的大堂中庭
- 恆溫泳池
- 連續超過10年取得卓越級別的室內空氣質素檢定證書
- 超過25%的戶外範圍擁有自然元素

## 朗豪坊



### 重塑時尚 生活體驗

朗豪坊辦公樓為一幢59層高的甲級現代大廈暨旺角區的生活時尚總匯。朗豪坊商場作為區內屢獲殊榮的地標，憑藉引領時尚潮流的定位，吸引眾多年青消費客群及文化愛好者。

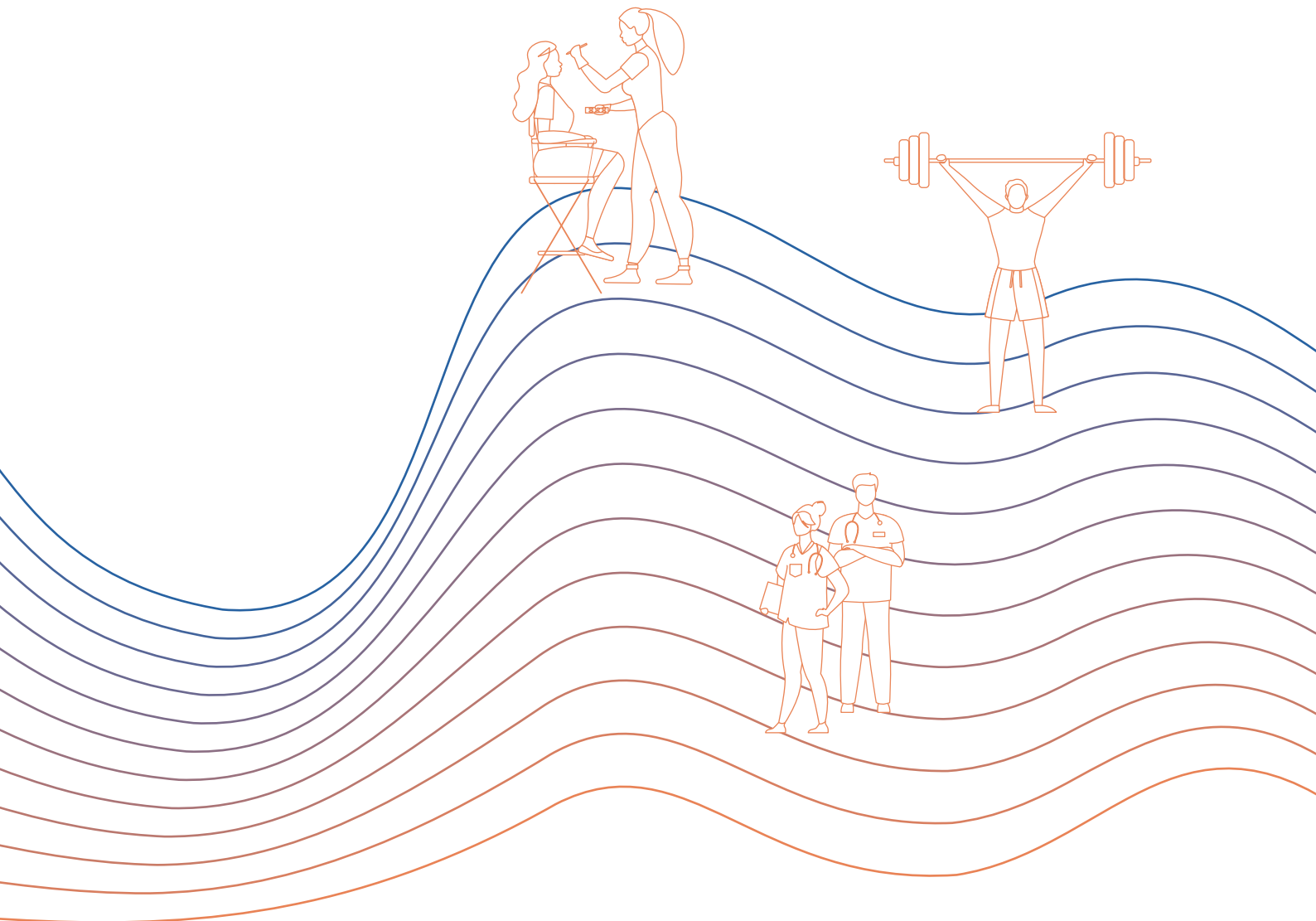


## 優質資產 優越位置

朗豪坊是一個綜合商業發展項目，包括一幢59層甲級寫字樓；一幢15層購物商場；一個設有250個私人泊車位的停車場及一幢42層五星級酒店。該項目覆蓋由亞皆老街、砵蘭街、山東街及新填地街所包圍的兩個區域，合計總面積約為2,000,000平方呎。自2004年落成後，朗豪坊隨即成為旺角區內的著名地標和優質零售及商業地點。朗豪坊經行人通道直達港鐵旺角站。冠君產業信託擁有整個朗豪坊商場、停車場及朗豪坊辦公樓四個樓層以外的所有樓層。就百分比而言，信託擁有相當於朗豪坊酒店以外部分可出租面積約93.6%業權。

## 旺角生活時尚總匯

多年來，朗豪坊辦公樓逐步成為生活時尚總匯。該物業位於旺角核心地段，連接四通八達的交通網絡，因而備受美容保健行業租戶和顧客的青睞。受惠於其便利位置，以及毗鄰的朗豪坊商場及香港康得思酒店，此樓高255米的摩天大樓吸引一眾生活時尚、美容及健康護理行業租戶進駐，並與朗豪坊商場產生協同效應。大樓由藍色反射玻璃所覆蓋，頂部設有巨型及色彩幻變的圓頂，在九龍天際線的全景襯托下，在晚上遠至港島景致亦清晰可見。大廈亦設有一個70,000平方呎的健身中心，讓訪客享受活力和健康的生活。



# 朗豪坊

## 緊貼時尚潮流 締造獨特購物體驗

作為時尚潮流的引領者，朗豪坊商場一向對流行文化趨勢有敏銳的觸覺，並策略性地為顧客締造個性化的購物體驗。商場全力引進多間首次打入香港市場的商舖，藉此帶動本地銷售。商場舉辦了一系列針對年青人喜好的市場推廣活動，例如以流行及社會熱門話題的歌手、影響者及卡通人物為主題的活動。憑藉創新和靈活的方針，朗豪坊商場緊貼日新月異的零售趨勢，在瞬息萬變的市場中與時並進。

## 人氣時尚購物商場

朗豪坊商場為城中最高效的購物中心之一，為顧客提供多元化購物選擇，包括生活品味、保健及美容、運動服裝及配飾等店舖。商場深受年輕人追捧，並設有多銀幕電影院、電玩樂園及60多個餐飲商舖，以豐富購物體驗。

朗豪坊商場憑藉地利優勢及具吸引力的租戶組合成為購物熱點。朗豪坊優越的地理優勢使其租戶能夠於各自的市場中獨佔鰲頭。

## Excellence in Design for Greater Efficiencies (「EDGE」一級認證)

朗豪坊商場為香港首家獲得EDGE(現有建築)一級認證的物業。此國際認證是一個評估綠色建築項目的系統。朗豪坊商場成功達到其要求，將能源、用水及物料中的隱含能源減省至少20%。

## 綠建環評鉑金級別(最高殊榮)

朗豪坊商場榮獲綠建環評既有建築(2.0)綜合評估計劃的最高評級—鉑金級，此計劃全面評估建築物的長遠環境績效。商場整體表現傑出，於能源使用方面更取得滿分佳績。





## 樓宇數據

估值  
246億港元

高度  
255米

最高樓層  
60

地庫停車場的車位數量  
250

總面積\*  
1,293,000平方呎

寫字樓總面積\*  
703,000平方呎

可出租零售面積  
319,000平方呎

單一寫字樓樓層面積  
17,400平方呎

\* 僅指屬於冠君產業信託部分

## 特色及設施

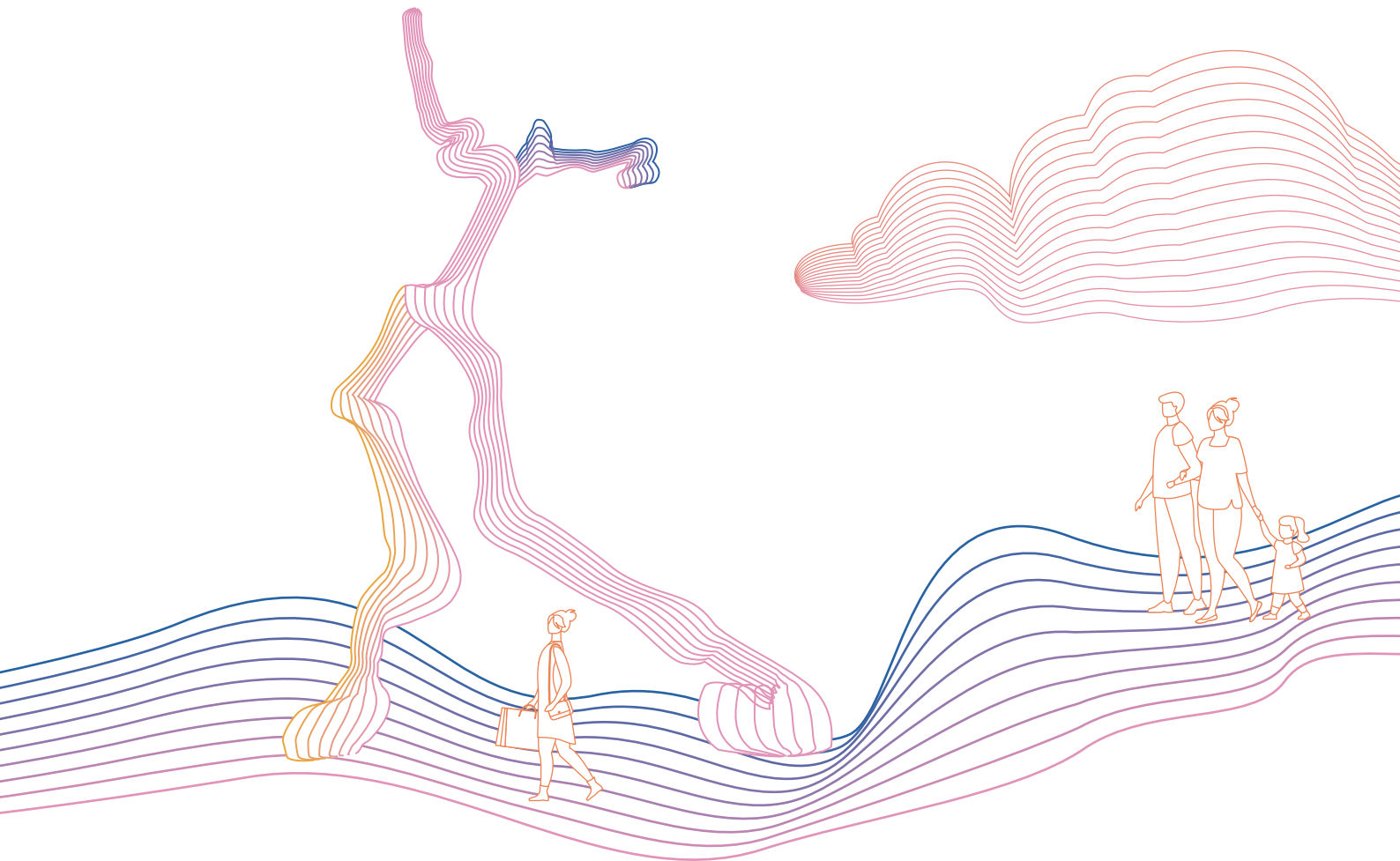
- EDGE(現有建築)一級認證(朗豪坊商場)
- 綠建環評既有建築鉑金級認證(朗豪坊商場)
- 香港建築環境評估法新辦公大樓設計優秀評級(朗豪坊辦公樓)
- ISO 45001 認證
- ISO 9001 認證
- ISO 14001 認證
- 70,000平方呎健身中心
- 15層購物商場
- 鄰近五星級酒店
- 一間提供1,100個座位的多銀幕電影院
- 逾60個餐飲商戶
- 地鐵直達商場地庫入口
- 樓高10層的玻璃幕牆中庭
- 九龍半島環迴景致
- 電動車充電站
- 室內卸貨泊位
- 連續超過10年取得卓越級別的室內空氣質素檢定證書

## 朗豪坊商場

### 適時而靈活的租務及市場策略

朗豪坊商場於年內致力調整業務策略，不斷完善商場內的租戶組合，以迎合顧客隨着疫情發展而改變的消費習慣。此外，朗豪坊商場與租戶並肩合作，開拓商機及帶來長遠價值。朗豪坊商場是疫情下香港少數能維持全數租出的大型購物商場，亦因新冠疫情緩和而展現令人鼓舞的業績。





## Langham Beauty — 創新和獨特的銷售活動成功刺激顧客消費

Langham Beauty 位於朗豪坊購物中心的當眼位置，吸引超過90個國際知名美容品牌進駐，致力為顧客帶來極具格調的購物體驗。為響應政府的消費券計劃，Langham Beauty 舉辦「Summer Beauty」及「Langham Beauty Fest」活動，提供美妝禮遇，刺激消費，並取得空前成功。

商場與一眾頂級化妝及美容品牌建立更緊密的合作關係，不僅有利於租戶組合的多元化，同時可為朗豪坊辦公樓從事美容和健康行業的現有租戶帶來協同效應。



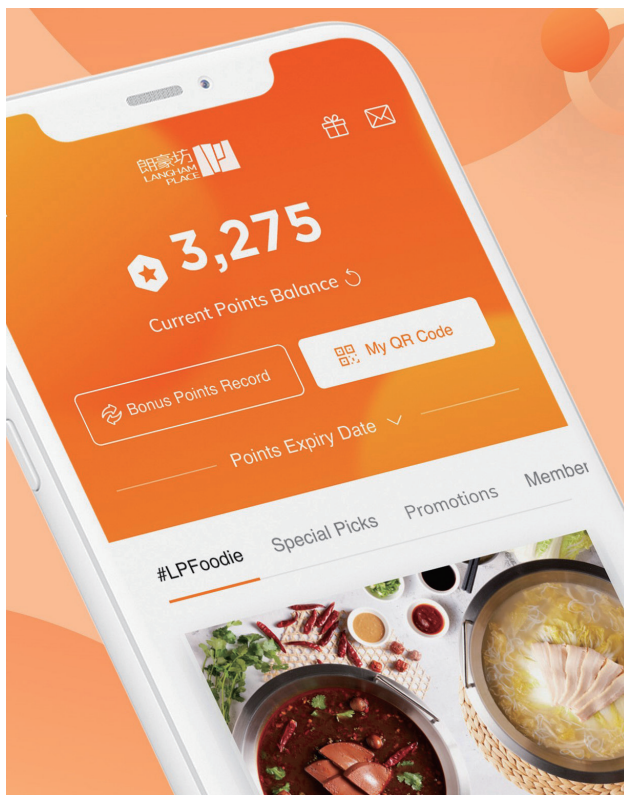
## 朗豪坊商場

### 疫情下維持100%出租率 30間新店開幕

朗豪坊商場與租戶建立長遠而穩固的關係，在充滿挑戰的市況下，營造有利的業務環境。儘管香港市況逐步好轉，以及於2022年底開始放寬旅遊限制，零售市場仍充滿挑戰。朗豪坊商場策劃了各種以銷售為主的活動，以刺激本地消費意欲及增加客流量。朗豪坊商場於年內有30間新店開幕，商場於2022年12月31日保持悉數租出。

### LP CLUB會員計劃善用數碼科技 不斷推陳出新

繼早前朗豪坊手機應用程式增設自助登記積分功能，方便顧客免排隊入積分後，2022年又增設「限時任務」，讓會員以累積消費或消費次數換領精彩禮遇。透過是項新功能，LP CLUB會員計劃成功促成商戶交叉銷售的機會，為租戶拓展有消費潛力的新客群。



### LP CLUB計劃新會員錄得 超過一倍增幅

2022年，LP CLUB與租戶及多個知名品牌合作推出超過400項獎賞及活動，吸納新會員人數比2021年同期增加一倍，會員的消費金額亦錄得超過1.1倍的增長。展望來年，商場將繼續投放資源於會員計劃，包括免觸式泊車體驗，以及透過數據分析推出更精準的推廣活動，豐富顧客的消費體驗，為租戶締造最有利的營商環境。

### 推廣寵物友善及共融文化

作為寵物友善商場，朗豪坊商場內的相關設施不斷加強，讓主人享受與寵物購物的樂趣。為推廣商場內的寵物友善文化，商場邀請了寵物主人到商場參加聖誕派對，主人可與他們心愛的寵物們一起拍照，留下美麗倩影。此外，商場與香港拯救貓狗協會合辦「狗狗領養日」，鼓勵大眾「以領養代替購買」動物，延續無私的愛。



## 精彩市場推廣活動 締造無與倫比的消閒體驗

作為流行時尚的社交和購物熱點，朗豪坊商場推出一系列緊貼最新趨勢的市場推廣活動，以增加客流量和促進消費。2022年農曆新年，商場夥拍來自韓國的人氣療癒文創角色MUZIKTIGER，設置香港首個期間限定店，同場更展出近3米高的巨型MUZIKTIGER。

人氣男團組合MIRROR成員盧瀚霆歌迷會—Anson Lo盧瀚霆國際後援會為偶像慶祝生日，於朗豪坊舉辦「Anson Lo & Sontos Giving Day Pop Up Store」。限定店反應熱烈，展覽期間吸引大批支持者到場，進一步推高商場的人流。

朗豪坊於暑假期間聯同日本收藏玩具品牌Tamashii Nations舉行「TAMASHII FIGURE FES夏日電影館」展覽，場內展出多款1:1人氣動漫角色立像。此外，朗豪坊聯同潮玩品牌kkplus一同舉辦「我係小忌廉40周年前夜祭—香港音樂祭2022」活動，紀念魔法少女始祖動畫40周年。

為了歡賀聖誕，朗豪坊與迪士尼及彼思合作舉辦「迪士尼與彼思—Fluffy Festival」，場內設有6米高的迪士尼彼思毛毛球聖誕樹，人氣動畫角色包括勞蘇、毛毛等受歡迎角色，化身成五顏六色的毛毛球。



# 估值報告書



香港  
鰂魚涌  
太古坊  
華蘭路18號  
港島東中心27樓

2023年1月31日

鷹君資產管理(冠君)有限公司  
(冠君產業信託的管理人)(「管理人」)  
香港灣仔港灣道23號  
鷹君中心30樓3008室

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  
(冠君產業信託的受託人)(「受託人」)  
香港  
九龍深旺道一號  
滙豐中心第二座及三座17樓

敬啟者：

## 關於：香港中環花園道三號(「該物業」)

估值委託、  
用途及日期

茲遵照冠軍產業信託的管理人及受託人之委託，對該物業於2022年12月31日(「估值日」)之市值進行評估，作財務報告之用。吾等證實曾實地視察該物業，作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以呈報吾等對該物業於上述估值日期的市場價值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃物業的市場價值，所謂市場價值，按香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值標準二零二零年」所載之定義，乃指某項資產或負債經過適當推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及無脅迫情況下，於估值日期通過按市場基準進行的交易而可取得的估計金額。

估值準則

有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則二零二零年」進行；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及證券及期貨事務監察委員會於二零二零年十二月頒佈之房地產投資信託基金守則第6章之第6.8節所載規定。

## 評估方法

於估值過程中，吾等採用收益法一年期及復歸法。吾等透過將該物業現有租約之餘下年期所得的租金收入資本化作為租期內資本價值。然後，吾等搜集了近期租務成交案例及吾等對目前市場的看法，以評估該物業之市場租金。如果從現在到租約到期時之市場狀況沒有重大改變，這將是該物業在現有租約到期時可收取的租金。吾等以現時市場資本化率將該等市場租金資本化作為該物業的復歸價值。該物業之市場價值即為其租期內資本價值加上復歸市場租金資本價值的目前價值之總和。吾等採用的零售及辦公室資本化率分別為4.35%及3.7%。

此外，吾等也運用市場法對評估結果作相互查證。假設在現時狀況下出售該物業，並參考市場中與該物業相類似之銷售交易。

## 估值假設

吾等的估值排除因特殊條款或情況，例如特別融資、售後租回安排、與買賣有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值所引致的估計價格變動。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售該物業時可能發生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業概無附帶可能影響其價值之他項權利、限制及繁重支銷。

## 資料來源

吾等在頗大程度上依賴管理人提供之資料，並接納向吾等提供關於租約詳情，法定通告、地役權、年期、物業簡介、佔用詳情、樓面面積、樓面圖則及所有其他相關事項之意見。載於本估值報告書內之量度及面積均以提供予吾等之文件所列載資料作基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑管理人提供予吾等之資料之真確性及準確性。吾等並獲知所有相關之重要事實已提供予吾等，並無任何遺漏。吾等並沒有能進行詳細的實地測量以核實有關物業的面積。

吾等亦獲管理人告知，吾等所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致一個知情意見。吾等相信，吾等編製估值所採用之假設乃屬合理。

## 業權查核

吾等未獲提供有關物業業權之法定文件的正本或複印副本作查閱。然而吾等已在香港土地註冊處進行查冊，惟並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何契約修訂條款。一切文件僅作參考用途，一切尺寸、量度及面積僅屬約數。

# 估值報告書

## 現場視察

吾等之估值師何曉樺(皇家特許測量師, 香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量))於二零二三年一月六日視察該物業之外貌, 並在可能的情況下, 視察該物業的內部。然而, 吾等並未進行結構測量, 惟在視察過程中, 並無發現任何嚴重損毀。吾等亦無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞, 亦無測試任何樓宇設備。吾等之估值報告乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

## 估值師權益

吾等謹此確認：

- 吾等並無現時或預期擁有該等物業之權益, 並且獨立於冠君產業信託, 其受託人及其管理人。
- 吾等為認可執業估值師, 並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

## 披露限制及假設

吾等作了以下假設：

- 管理人提供之該物業資料均屬正確。
- 該物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 吾等已獲管理人提供租約詳情、標準租賃協議及特許協議之樣本。吾等並無就每項具體租賃查核租賃文件, 而吾等之評估乃假設所有租賃乃根據吾等所得租約詳情內載列之條文簽立。此外, 吾等假設該等租約乃屬有效、具約束力及可強制執行。
- 吾等按照指示依賴管理人提供停車位之數量。吾等並無進行實地點算, 以核證該物業的停車位數量的準確性。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。
- 政府租契將於到期時按正常條款續訂。



最後，根據本公司的一貫做法，吾等必須申明，本估值報告僅供委託方使用，本公司不承擔就本報告書的全文或任何部份內容對任何第三者所可能產生的任何責任。

隨函附奉估值報告。

代表

**戴德梁行有限公司**

**黃儉邦**

香港估價及顧問服務部執行董事

皇家特許測量師

香港測量師學會資深會員

註冊專業測量師(產業測量)

附註：黃儉邦先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會資深會員，註冊專業測量師，擁有逾35年香港物業估值經驗。黃先生能夠勝任，並擁有估值工作所需之充足市場知識與技能。

# 估值報告書

## 估值報告

物業	概要及年期	佔用詳情	於2022年12月31日 現況下之市場價值	估計淨物業 收益率														
香港中環花園道三號 (見註釋1)	花園道三號是一幢位於中區的寫字樓／商業／停車場發展項目，包括一幢47層高的辦公大樓(冠君大廈)及一幢37層高辦公大樓(中國工商銀行大廈)，並建於6層高基座(包括4層地庫)上。該基座低層地下為零售物業，地庫為停車位。該發展項目於1992年落成。	該物業的零售部分根據八項不同年期的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2025年12月，總月租收入約為2,790,000港元，不包括差餉、管理費及空調開支。另外，零售租約(除低層地下5號商舖外)均可收取按營業額一個協定百分比計算的額外租金。由2022年6月至2022年11月期間按協定百分比從營業額抽取的額外租金平均每月約為89,000港元。	38,942,000,000港元 (叁佰捌拾玖億肆仟貳佰萬港元)	3.7%														
內地段第8888號 1,650,000份中 1,449,936份不可 分割部分或份數。	該物業包括整個零售物業及整個寫字樓部份。該物業的零售及寫字樓部份的總樓面面積及可出租總面積概約如下：	除了19,084.73平方米(205,428平方呎)空置外，該物業的寫字樓部分根據多項不同年期的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2026年6月，總月租收入約為105,000,000港元，不包括差餉、管理費及空調開支。若干租約包含租金調整條款及／或可按當時市場租金選擇續租。																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>5,362.41</td> <td>57,721</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>146,773.78</td> <td>1,579,873</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>152,136.19</b></td> <td><b>1,637,594</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	總樓面面積		平方米	平方呎	零售	5,362.41	57,721	寫字樓	146,773.78	1,579,873	<b>總計</b>	<b>152,136.19</b>	<b>1,637,594</b>			
用途	總樓面面積																	
	平方米	平方呎																
零售	5,362.41	57,721																
寫字樓	146,773.78	1,579,873																
<b>總計</b>	<b>152,136.19</b>	<b>1,637,594</b>																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">可出租面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>3,956.99</td> <td>42,593</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>113,822.46</td> <td>1,225,185</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>117,779.45</b></td> <td><b>1,267,778</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	可出租面積		平方米	平方呎	零售	3,956.99	42,593	寫字樓	113,822.46	1,225,185	<b>總計</b>	<b>117,779.45</b>	<b>1,267,778</b>			
用途	可出租面積																	
	平方米	平方呎																
零售	3,956.99	42,593																
寫字樓	113,822.46	1,225,185																
<b>總計</b>	<b>117,779.45</b>	<b>1,267,778</b>																
	該物業亦包括地庫中的58個私人停車位及一個包括500個私家車停車位及50個電單車停車位的收費公共停車場。																	

物業	概要及年期	佔用詳情	於2022年12月31日 現況下之市場價值	估計淨物業 收益率
	<p>內地段第8888號乃根據就香港法例第219章物業轉易及財產條例第14(3)條視作簽發的政府租賃，於遵照賣地條款第12063號所載先決條件的情況下從政府接收持有，所持有年期為由1989年8月3日起 至2047年6月30日止的剩餘年期，每年政府地租相當於該地段當時的應課差餉租值的3%。</p>	<p>零售部分及寫字樓部分租出率分別約為100%及83%。</p> <p>總計500個私家車停車位及50個電單車停車位以收費公共停車場方式經營，其餘58個停車位用作私人停車位及根據不同特許使用協議出租，2022年1月至2022年12月的平均每月收入約為1,390,000港元，包括差餉及管理費。</p> <p>多個無線電話系統位置根據三項年期不同的特許使用協議出租，最遲的特許使用協議屆滿日期為2023年9月，總月租收入約為78,000港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>一組衛星電話天線、多個廣告位置，中國工商銀行大廈的命名權及一個位於工商銀行大廈三十六樓儲存室根據多項特許使用協議租出，最遲的屆滿日期為2025年6月，總月租收入約為1,800,000港元，不包括差餉及管理費。</p>		

# 估值報告書

附註：

(1) 該物業包括以下部分：

寫字樓及健身中心 (中國工商銀行大廈)	整幢中國工商銀行大廈，包括2樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至40樓(不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓及19樓為機電樓層)。
寫字樓(冠君大廈)	整幢冠君大廈，包括3樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓、25樓至30樓、31樓的A及B部分、32樓至34樓、36樓至39樓、40樓的A及B部分及41樓至50樓(不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓、2樓、19樓及35樓為機電樓層)。
零售店舖	該項目低層地下1至5號店舖及餐廳。
停車位	地庫2樓第5至33、39至51、118至131及166至167號私人停車位，以及項目內包括500個私家車停車位及50個電單車停車位的公共停車場。

(2) 於估值日期，該物業各個部分的登記擁有人如下：

登記擁有人	登記擁有人物業部分
澤峰發展有限公司	<p>整幢中國工商銀行大廈，包括2樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至40樓(不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓及19樓為機電樓層)。</p> <p>冠君大廈的多個部分，包括於3樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至28樓(不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓、2樓、19樓及35樓為機電樓層)。</p> <p>該項目低層地下1至4號店舖及餐廳。</p> <p>地庫2樓第5至20、26至33、45至51、121至122及166至167號私人停車位，以及項目內包括一個500個私家車停車位及50個電單車停車位的公共停車場。</p> <p>公契及管理協議就花園道三號界定的所有保留區域(於土地註冊處註冊的摘要編號為UB5511011)，即澤峰於該大廈擁有獨家使用及租用權的部分(並非專供業主獨家使用及不屬於公用地方的部分)，包括但不限於上述各項的一般性、主屋頂、平屋頂、外牆、地庫1樓裝卸貨區及面向橫街於Level+14.668或以上的三(3)枝旗杆。</p>
楓閣有限公司	<p>冠君大廈29樓至30樓及31樓的B部分。</p> <p>該項目地庫2樓21至22號私人停車位。</p>
盼海有限公司	<p>冠君大廈31樓的A部分及32樓至33樓。</p> <p>該項目地庫2樓42至44號私人停車位。</p>
維卓發展有限公司	冠君大廈38樓。

登記擁有人	登記擁有人物業部分
<b>CP (Portion A) Limited</b>	冠君大廈40樓的A部分、41樓至50樓。  該項目低層地下第5號店舖。  該項目地庫2樓118至120及123至131號私人停車位。
<b>CP (Portion B) Limited</b>	冠君大廈39樓及40樓的B部分。  該項目地庫2樓的23至25號私人停車位。
<b>麗兆有限公司</b>	冠君大廈34樓、36樓及37樓。  該項目地庫2樓的39至41號私人停車位。

- (3) 根據於土地註冊處之註冊，於估值日期，該物業受限於(其中包括)下列產權負擔：
- (i) 該物業的一部份由澤峰發展有限公司持有的部分(見附註2)(不包括冠君大廈部分3樓及4樓至6樓整層)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (SH) Limited，代價為16,117,000,000港元。
  - (ii) 該物業的一部份由楓閣有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (MC) Limited，代價為860,000,000港元。
  - (iii) 該物業的一部份由盼海有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (PH) Limited，代價為885,000,000港元。
  - (iv) 該物業的一部份由維卓發展有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (WC) Limited，代價為363,000,000港元。
  - (v) 該物業的一部份由CP (Portion A) Limited持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (A1) Limited，代價為3,841,000,000港元。
  - (vi) 該物業的一部份由CP (Portion B) Limited持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (B1) Limited，代價為604,000,000港元。
  - (vii) 該物業受限於於土地註冊處之一改變大廈名稱的備忘錄，註冊的摘要編號為16072202320206，日期為2016年6月28日。
- (4) 於估值日期，該物業位於根據2019年5月24日的中區(港島規劃區第四區)分區計劃大綱草圖編號S/H4/17劃為「商業」的區域內。
- (5) 根據佔用許可證第H63/92號及花園道三號的已批准樓宇圖則，冠君大廈的3樓及4樓各自主要指定一間帶有廚房的餐廳。然而，吾等按該物業上述部分作寫字樓用途基準估值，並已假設該部份已獲相關政府機構批准作寫字樓用途。
- (6) 此處所呈報租金為表面租金總額，並無計及任何免租期或按營業額訂定租金(如有)。

## 估值報告書

(7) 該物業各部分市值明細載列如下：

用途	於2022年12月31日之市值(港元)
零售	591,000,000
寫字樓	37,357,000,000
停車場	592,000,000
其他	402,000,000
<b>總計</b>	<b>38,942,000,000</b>

(8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2022年12月31日對該物業寫字樓部分的現有租約／特許使用協議(但不包括停車位及由特許使用協議出租的其他物業)的分析載列如下：

### 租用情況

類型	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比
已租	1,012,793	82.7%
空置	212,392	17.3%
<b>總計</b>	<b>1,225,185</b>	<b>100.0%</b>

### 租約開始情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租# (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2018	34,297	3.4%	3,258,215	3.1%	1	0.9%
2019	176,099	17.4%	18,889,093	18.1%	9	8.5%
2020	357,184	35.3%	40,682,761	39.0%	29	27.4%
2021	248,310	24.5%	25,281,873	24.2%	34	32.1%
2022	196,903 <sup>^</sup>	19.4%	16,330,623	15.6%	33	31.1%
<b>總計</b>	<b>1,012,793</b>	<b>100.0%</b>	<b>104,442,565</b>	<b>100.0%</b>	<b>106</b>	<b>100.0%</b>

租約屆滿情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租# (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2023	490,290 <sup>^</sup>	48.4%	51,095,005	48.9%	41	38.7%
2024	183,873	18.2%	19,507,065	18.7%	30	28.3%
2025	277,964	27.4%	27,860,369	26.7%	30	28.3%
2026	60,666	6.0%	5,980,126	5.7%	5	4.7%
<b>總計</b>	<b>1,012,793</b>	<b>100.0%</b>	<b>104,442,565</b>	<b>100.00%</b>	<b>106</b>	<b>100.0%</b>

租約年期情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租# (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
1	32,454 <sup>^</sup>	3.2%	191,100	0.2%	3	2.8%
2	21,483	2.1%	2,151,445	2.0%	9	8.5%
3	627,971	62.0%	67,429,533	64.6%	76	71.7%
4	263,081	26.0%	28,121,884	26.9%	15	14.2%
6	33,507	3.3%	3,290,388	3.2%	2	1.9%
7	34,297	3.4%	3,258,215	3.1%	1	0.9%
<b>總計</b>	<b>1,012,793</b>	<b>100.0%</b>	<b>104,442,565</b>	<b>100.0%</b>	<b>106</b>	<b>100.0%</b>

\* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數。

# 月租租金是指現有租期所收的租金。

<sup>^</sup> 約有3%之總已租的可出租面積為共享辦公室，其月租視乎經營者(現由物業業主經營)可收之收入。

附註：上述租約情況不包括自2023年6月開始，為期大約兩年零七個月至三年的十三份續租租約。

- (9) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2022年12月31日對該物業的零售部分的現有租約／特許使用協議(不包括由特許使用協議出租的其他物業)的分析載列如下：

租用情況

類型	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比
已租	42,593	100.0%
空置	0	0.0%
<b>總計</b>	<b>42,593</b>	<b>100.0%</b>

# 估值報告書

## 租約開始情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租# (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2015	30,517	71.7%	1,831,020	65.7%	1	12.5%
2016	6,907	16.2%	293,000	10.5%	1	12.5%
2019	382	0.9%	72,500	2.6%	1	12.5%
2020	2,202	5.2%	331,347	11.9%	2	25.0%
2021	1,798	4.2%	190,720	6.8%	2	25.0%
2022	787	1.8%	68,000	2.4%	1	12.5%
<b>總計</b>	<b>42,593</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,786,587</b>	<b>100.0%</b>	<b>8</b>	<b>100.0%</b>

## 租約屆滿情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租# (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2023	9,491	22.3%	696,847	25.0%	4	50.0%
2025	33,102	77.7%	2,089,740	75.0%	4	50.0%
<b>總計</b>	<b>42,593</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,786,587</b>	<b>100.0%</b>	<b>8</b>	<b>100.0%</b>

## 租約年期情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租# (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
3	2,989	7.0%	399,347	14.3%	3	37.5%
4	2,180	5.1%	263,220	9.5%	3	37.5%
7	6,907	16.2%	293,000	10.5%	1	12.5%
10	30,517	71.7%	1,831,020	65.7%	1	12.5%
<b>總計</b>	<b>42,593</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,786,587</b>	<b>100.0%</b>	<b>8</b>	<b>100.0%</b>

\* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數。

# 月租租金是指現有租期所收的租金。



## 寫字樓市場概況

### 簡介

受環球及本地經濟放緩影響，2022年香港整體物業市場表現平淡。通脹率上升及利息攀升等因素繼續為全球經濟帶來不穩定性，導致投資氣氛越趨謹慎。

邊境出入管制及社交距離措施對香港經濟造成打擊。在2022年下半年，政府逐步放寬新冠疫情管控措施，例如從九月份開始實施「0+3」政策，容許來港人士家居監測。然而，訪港旅客人次並無顯著反彈，反映旅客仍因繁複的疫苗護照制度及強制佩戴口罩要求而躊躇不前，故市場復甦速度仍較緩慢。

由於環球需求下降及中國貨運延誤，本港2022年第三季實質GDP按年下跌4.5%，而整體貨品出口及服務輸出亦分別按年下跌15.6%及3.8%。

### 寫字樓存量

根據差餉物業估價署的數據，2021年底寫字樓存量共1.35億平方呎，當中65%為甲級，23%為乙級，餘下的12%為丙級。截至2022年10月，2022年落成的寫字樓面積共300萬平方呎。

大部分的寫字樓主要位於傳統的核心商業區，中西區佔大約26%（即3,490萬平方呎）的寫字樓存量，而其中59%（即2,050萬平方呎）為甲級寫字樓，佔各區甲級寫字樓總量之和的23%。

### 需求

寫字樓需求在環球經濟不明朗影響下受壓。根據本行研究，在2022年底已佔用之寫字樓面積跟2020年相約。過半新租務交易均與傳統銀行金融及專業服務和地產行業相關，亦有少量涉及國內公司的租務成交。

基於寫字樓存量上升以及在非核心區的高落成量，現時租客可繼續以低租金水平挑選質素高的寫字樓。然而，在家工作安排仍然普及，一般寫字樓擴張需求仍然緩慢。

## 估值報告書

### 供應

根據差餉物業估價署資料，直至2022年10月本年落成的寫字樓面積約300萬平方呎，大約為過去十年平均數(即每年160萬平方呎)之兩倍。主要供應包括啟德的Airside、觀塘的Millennity及港島東的Two Taikoo Place，這些新樓宇均座落於非核心區。

預期2023年寫字樓的落成量約280萬平方呎，亦較以往十年之平均數為高。主要新供應包括西九龍的Portas、中環的The Henderson及長江中心二期。

### 吸納量及空置率

根據本行的研究，2022年甲級寫字樓之淨吸納量約18萬平方呎，從2021年的負58萬平方呎和2020年的負230萬平方呎的低位反彈。淨吸納量的上升主要由新寫字樓的預租所推動。按細區分析，中環的吸納量在2021年11月則還是負數，錄得負24萬平方呎。

根據本行的研究，甲級寫字樓的整體空置率在2022年第四季約為11.4%，較第三季之11.7%稍微下跌，但仍較第二季之空置率上升了1.1%。中環區之空置率在第四季約為6.1%，稍微從第三季之6.2%下跌。由於非核心區持續有新優質寫字樓供應，相信整體甲級寫字樓之空置率會持上升趨勢。

### 租金趨勢

按照差餉物業估價署的資料，寫字樓租金在2022年下半年仍在下跌。甲級寫字樓租金指數在2022年10月跌至自2015年4月後的新低點。雖然甲級寫字樓租金在2021年保持平穩，但在2022年首三季就錄得共-2.3%的跌幅，相比2020年所錄得的11.5%較為溫和。

根據本行的研究，寫字樓總體租金水平在2022年下半年錄得負5.3%，較上半年的負1.8%明顯。按細區分析，中環區的跌幅最高(-7.3%)，而東九龍區的跌幅最小(-4.5%)。

下半年的租金下跌主要源於新供應上升，因新落成的寫字樓普遍需要降減低租金以吸引租客，務求減少空置量。

### 價格趨勢

受困於投資氣氛低迷，寫字樓市場未能吸引投資者，導致租金受壓及空置率上升；而且市場波動大，引致投資者要求回報增加，進一步使物業價格受壓。在2022年上半年，寫字樓售價仍能站穩，主要由於持貨力強的業主不願折讓促銷，但下半年漸見物業減價成交，使第三季的價格指數按季下跌1.1%

根據差餉物業估價署統計數字，截至2022年10月，寫字樓成交僅有583宗，成交額總值71億港元，大概僅為2021年總數的一半。該年全年共有1,077宗成交，而成交額總值為149億港元。投資者目前態度仍然謹慎，並普遍持觀望態度。

### 展望

受到利息上升及金融市場波動影響，寫字樓市場在2022年處於低迷狀態。買賣成交隨着投資者觀望態度而減少。投資者一般持觀望態度，用家因應在市場上有較多選擇，相信會傾向挑選具高質素的物業及尋找可減省成本的機會。

在2022年年底，中國政府改變對疫情控制的政策，放寬了對進出境旅客的防疫管制。香港政府亦隨即宣布解除疫苗通行證及其他防疫管控，預期本地經濟活動將逐漸回復正常。與內地的逐步通關安排預期能刺激國內公司對本港寫字樓的需求，特別是銀行及金融業，投資者的信心將逐漸恢復，預期會為市場帶來穩定。

# 估值報告書



香港  
鰂魚涌  
太古坊  
華蘭路18號  
港島東中心27樓

2023年1月31日

鷹君資產管理(冠君)有限公司  
(冠君產業信託(「冠君產業信託」)的管理人)(「管理人」)  
香港灣仔港灣道23號  
鷹君中心30樓3008室

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司  
(冠君產業信託的受託人)(「受託人」)  
香港  
九龍深旺道一號  
滙豐中心第二座及三座17樓

敬啟者：

關於：九龍旺角(1)亞皆老街8號高座(HB CAF(定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契)及35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室除外)，(2)亞皆老街8號朗豪坊零售大樓，(3)亞皆老街8號及上海街555號及557號停車場，及(4)亞皆老街8號及上海街555號及557號保留區域(「該物業」)

估值委託、  
用途及日期

茲遵照冠軍產業信託的管理人及受託人之委託，對該物業於2022年12月31日(「估值日」)之市值進行評估，作財務報告之用。吾等證實曾實地視察該物業，作出有關查詢，並搜集吾等認為必要的進一步資料，以呈報吾等對該物業於上述估值日期的市場價值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃物業的市場價值，所謂市場價值，按香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值標準二零二零年」所載之定義，乃指某項資產或負債經過適當推銷後，由自願買賣雙方在知情、審慎及無脅迫情況下，於估值日期通過按市場基準進行的交易而可取得的估計金額。

估值準則

有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則二零二零年」進行；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及證券及期貨事務監察委員會於二零二零年十二月頒佈之房地產投資信託基金守則第6章之第6.8節所載規定。

**評估方法**

於估值過程中，吾等採用收益法一年期及復歸法。吾等透過將該物業現有租約之餘下年期所得的租金收入資本化作為租期內資本價值。然後，吾等搜集了近期租務成交案例及吾等對目前市場的看法，以評估該物業之市場租金。如果從現在到租約到期時之市場狀況沒有重大改變，這將是該物業在現有租約到期時可收取的租金。吾等以現時市場資本化率將該等市場租金資本化作為該物業的回復歸價值。該物業之市場價值即為其租期內資本價值加上復歸市場租金資本價值的目前價值之總和。吾等採用的零售及辦公室資本化率分別為4.0%及4.1%。

此外，吾等也運用市場法對評估結果作相互查證。假設在現時狀況下出售該物業，並參考市場中與該物業相類似之銷售交易。

**估值假設**

吾等的估值排除因特殊條款或情況，例如特別融資、售後租回安排、與買賣有關的任何人士授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值所引致的估計價格變動。

吾等之估值並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮在出售該物業時可能發生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定該物業概無附帶可能影響其價值之他項權利、限制及繁重支銷。

**資料來源**

吾等在頗大程度上依賴管理人提供之資料，並接納向吾等提供關於租約詳情，法定通告、地役權、年期、物業簡介、佔用詳情、樓面面積、樓面圖則及所有其他相關事項之意見。載於本估值報告書內之量度及面積均以提供予吾等之文件所列表資料作基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑管理人提供予吾等之資料之真確性及準確性。吾等並獲知所有相關之重要事實已提供予吾等，並無任何遺漏。吾等並沒有能進行詳細的實地測量以核實有關物業的面積。

吾等亦獲管理人告知，吾等所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致一個知情意見。吾等相信，吾等編製估值所採用之假設乃屬合理。

**業權查核**

吾等未獲提供有關物業業權之法定文件的正本或複印副本作查閱。然而吾等已在香港土地註冊處進行查冊，惟並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何契約修訂條款。一切文件僅作參考用途，一切尺寸、量度及面積僅屬約數。

**現場視察**

吾等之估值師何曉樺(皇家特許測量師，香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量))於二零二三年一月五日視察該物業之外貌，並在可能的情況下，視察該物業的內部。然而，吾等並未進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。吾等亦無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，亦無測試任何樓宇設備。吾等之估值報告乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

# 估值報告書

## 估值師權益

吾等謹此確認：

- 吾等並無現時或預期擁有該等物業之權益，並且獨立於冠君產業信託，其受託人及其管理人。
- 吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

## 披露限制及假設

吾等作了以下假設：

- 管理人提供之該物業資料均屬正確。
- 該物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 吾等已獲管理人提供租約詳情、標準租賃協議及特許協議之樣本。吾等並無就每項具體租賃查核租賃文件，而吾等之評估乃假設所有租賃乃根據吾等所得租約詳情內載列之條文簽立。此外，吾等假設該等租約乃屬有效、具約束力及可強制執行。
- 吾等按照指示依賴管理人提供停車位之數量。吾等並無進行實地點算，以核證該物業的停車位數量的準確性。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。
- 政府租契將於到期時按正常條款續訂。

最後，根據本公司的一貫做法，吾等必須申明，本估值報告僅供委託方作使用，本公司不承擔就本報告書的全文或任何部份內容對任何第三者所可能產生的任何責任。

隨函附奉估值報告。

代表

**戴德梁行有限公司**

**黃儉邦**

香港估價及顧問服務部執行董事

皇家特許測量師

香港測量師學會資深會員

註冊專業測量師(產業測量)

附註：黃儉邦先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會資深會員，註冊專業測量師，擁有逾35年香港物業估值經驗。黃先生能夠勝任，並擁有估值工作所需之充足市場知識與技能。

## 估值報告

物業	概要及年期	佔用詳情	於2022年12月31日 現況下之市場價值	估計淨物業 收益率
九龍旺角(1)亞皆老街8號高座(HB CAF(定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契)及35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室除外)。	朗豪坊是建於兩片被上海街分隔開的矩形地塊上的零售／寫字樓／酒店／停車場綜合樓宇。該物業註冊總地盤面積為11,976平方米(128,910平方呎)，並於2004年落成。	該物業的寫字樓部分根據多項年期多數為三年的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2028年3月，總月租收入約為30,280,000港元，不包括差餉、管理費及空調費用。一些租約可按當時市場租金選擇續期。	24,613,000,000港元 (貳佰肆拾陸億壹仟叁佰萬港元)	4.0%
(2)亞皆老街8號朗豪坊零售大樓。	目前坐落於東面地塊上的是建於三層地庫停車場上的一幢59層大廈(包括46層辦公室、四層店舖、五個機電樓層、兩個隔火層及兩層樓頂)及一幢15層零售樓宇(包括兩層地庫)。	該物業的零售部分根據多項年期多數為三年的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2026年4月，總基本月租約為36,130,000港元，不包括差餉、管理費及空調費用。大部分零售租約可收取按營業額一個協定百分比計算的額外租金。由2022年1月至2022年10月平均每月按協定百分比從營業額抽取的額外租金約為6,940,000港元。		
(3)亞皆老街8號及上海街555號及557號停車場，及	目前坐落於西面地塊上的是政府、機構及社區設施以及公共空間，及建於兩層地庫停車場上的一座酒店。			
(4)亞皆老街8號及上海街555號及557號保留區域。	兩條有蓋行人天橋及一個地下行車隧道橫跨上海街以連接兩個獨立地塊上的發展物業。			
九龍內地段第11099號1,963,066份中1,075,082份不可分割部分或份數。		寫字樓及零售部分的租出率分別約為93%及100%。		

# 估值報告書

物業	概要及年期	佔用詳情	於2022年12月31日 現況下之市場價值	估計淨物業 收益率
	<p>該物業包括亞皆老街8號高座，6樓至60樓（不設第13樓、14樓、24樓、34樓、44樓及58樓樓層）的寫字樓樓層，不包括HB CAF（定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契）和35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室，可出租總面積約為65,302.03平方米（702,911平方呎）。</p>	<p>停車場以收費公共停車場方式經營，按月及小時計費出租，2021年11月至2022年10月，平均每月收入約為2,200,000港元。</p>		
	<p>該物業亦包括亞皆老街8號朗豪坊零售大樓的地庫2層至13樓，總樓面面積約為54,797.84平方米（589,844平方呎），可出租總面積約為29,641.12平方米（319,057平方呎）。</p>	<p>其他收入從燈箱、招牌及其他雜項產生，平均每月特許使用協議收入約為840,000港元。</p>		
	<p>該物業亦包括亞皆老街8號及上海街555號及557號地庫層的停車場，共有250個停車位。</p>			
	<p>九龍內地段第11099號乃根據換地規約第UB12557號從政府接收持有，由2000年2月18日起至2047年6月30日止，每年政府地租相當於該地段當時的應課差餉租值的3%。</p>			



附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為Renaissance City Development Company Limited。
- (2) 該物業亦包括日期為2005年6月27日的公契及管理協議所界定的保留區域，即發展項目中未明確納入政府物業或任何組成部分、CAF或HB／零售CAF發展項目（所有詞彙定義見上述公契及管理協議），並保留給Renaissance City Development Company Limited專用及享有的部分。
- (3) 就該物業的寫字樓部份而言，可出租總面積等於總樓面面積。
- (4) 於估值日期，該物業位於根據2022年7月22日展示的旺角（九龍規劃區第三區）分區計劃大綱草圖編號S/K3/35劃為「商業(2)」的區域內。
- (5) 此處所呈報租金為表面租金總額，並無計及任何免租期或按營業額訂定租金（如有）。
- (6) 該物業各部分市值明細載列如下：

用途	於2022年12月31日之市值 (港元)
寫字樓	8,814,000,000
零售	15,281,000,000
停車場	350,000,000
其他	168,000,000
<b>總計</b>	<b>24,613,000,000</b>

- (7) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2022年12月31日對該物業寫字樓部分的現有租約／特許使用協議（不包括停車位及由特許使用協議出租的其他物業）的分析載列如下：

#### 租用情況

類型	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比
已租	655,684	93.3
空置	47,227	6.7
<b>總計</b>	<b>702,911</b>	<b>100.0%</b>

# 估值報告書

## 租約開始情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租# (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2017	2,771	0.4%	127,466	0.4%	1	1.3%
2018	93,099	14.2%	4,557,898	15.0%	10	13.2%
2019	147,650	22.5%	7,745,209	25.6%	11	14.5%
2020	159,607	24.3%	7,776,232	25.7%	19	25.0%
2021	101,584	15.5%	4,693,025	15.5%	20	26.3%
2022	150,973 <sup>^</sup>	23.1%	5,380,967	17.8%	15	19.7%
<b>總計</b>	<b>655,684</b>	<b>100.0%</b>	<b>30,280,797</b>	<b>100.0%</b>	<b>76</b>	<b>100.0%</b>

## 租約屆滿情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租# (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2023	291,290 <sup>^</sup>	44.4%	13,328,861	44.0%	35	46.1%
2024	201,943	30.8%	10,026,775	33.1%	23	30.3%
2025	72,710	11.1%	3,401,536	11.2%	13	17.1%
2026	20,149	3.1%	844,333	2.8%	3	3.9%
2028	69,592	10.6%	2,679,292	8.9%	2	2.6%
<b>總計</b>	<b>655,684</b>	<b>100.0%</b>	<b>30,280,797</b>	<b>100.0%</b>	<b>76</b>	<b>100.0%</b>

## 租約年期情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租# (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
1	19,382 <sup>^</sup>	3.0%	89,280	0.3%	2	2.6%
2	47,625	7.2%	2,136,029	7.1%	5	6.6%
3	231,699	35.3%	10,831,081	35.8%	39	51.3%
4	87,558	13.4%	4,268,597	14.0%	9	11.8%
5	184,780	28.2%	9,443,912	31.2%	18	23.7%
6	84,640	12.9%	3,511,898	11.6%	3	4.0%
<b>總計</b>	<b>655,684</b>	<b>100.0%</b>	<b>30,280,797</b>	<b>100.0%</b>	<b>76</b>	<b>100.0%</b>

\* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數。

# 月租租金是指現有租期所收的租金。

<sup>^</sup> 約有2.7%之總已租的可出租面積為共享辦公室，其月租視乎經營者(現由物業業主經營)可收之收入。

(8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2022年12月31日對該物業的零售部分的現有租約／特許使用協議(不包括停車位及由特許使用協議出租的其他物業)的分析載列如下：

### 租用情況

類型	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比
已租	319,031	100.0%
業主	26	0.0%
空置	0	0.0%
<b>總計</b>	<b>319,057</b>	<b>100.0%</b>

### 租約開始情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租# (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2014	44,740	14.0%	5,663,020	15.6%	1	0.5%
2018	2,058	0.6%	903,462	2.5%	1	0.5%
2019	26,534	8.3%	3,531,515	9.8%	8	4.0%
2020	23,923	7.5%	4,970,506	13.8%	30	14.9%
2021	59,403 <sup>^</sup>	18.7%	4,977,505	13.8%	44	21.9%
2022	162,373	50.9%	16,085,800	44.5%	117	58.2%
<b>總計</b>	<b>319,031</b>	<b>100.0%</b>	<b>36,131,808</b>	<b>100.0%</b>	<b>201</b>	<b>100.0%</b>

### 租約屆滿情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租# (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2022	416	0.1%	254,560	0.7%	2	1.0%
2023	124,536	39.0%	16,427,453	45.5%	118	58.7%
2024	105,000 <sup>^</sup>	32.9%	9,642,626	26.7%	35	17.4%
2025	74,741	23.5%	8,818,980	24.4%	42	20.9%
2026	14,338	4.5%	988,189	2.7%	4	2.0%
<b>總計</b>	<b>319,031</b>	<b>100.0%</b>	<b>36,131,808</b>	<b>100.0%</b>	<b>201</b>	<b>100.0%</b>

# 估值報告書

## 租約年期情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租# (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
1	95,645	30.0%	8,079,225	22.3%	78	38.8%
2	15,974	5.0%	2,818,128	7.8%	26	12.9%
3	99,649 <sup>^</sup>	31.2%	12,070,283	33.4%	75	37.3%
4	40,896	12.8%	4,683,595	13.0%	16	8.0%
5	12,028	3.8%	1,847,556	5.1%	3	1.5%
6	10,099	3.2%	970,001	2.7%	2	1.0%
10	44,740	14.0%	5,663,020	15.7%	1	0.5%
<b>總計</b>	<b>319,031</b>	<b>100.0%</b>	<b>36,131,808</b>	<b>100.0%</b>	<b>201</b>	<b>100.0%</b>

\* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數。

# 月租租金是指現有租期所收的租金。

約8.7%之總已租的可出租面積僅需按營業額繳付租金。

<sup>^</sup> 約有8%之總已租的可出租面積為化妝品店，其月租視乎經營者(現由物業業主經營)可收之收入。

附註：上述租約情況不包括自2023年1月至2023年3月期間開始，為期大約兩年至三年的兩份續租租約。

## 寫字樓市場概況

### 簡介

受環球及本地經濟放緩影響，2022年香港整體物業市場表現平淡。通脹率上升及利息攀升等因素繼續為全球經濟帶來不穩定性，導致投資氣氛越趨謹慎。

邊境出入管制及社交距離措施對香港經濟造成打擊。在2022年下半年，政府逐步放寬新冠疫情管控措施，例如從九月份開始實施「0+3」政策，容許來港人士家居監測。然而，訪港旅客人次並無顯著反彈，反映旅客仍因繁複的疫苗護照制度及強制佩戴口罩要求而躊躇不前，故市場復甦速度仍較緩慢。

由於環球需求下降及中國貨運延誤，本港2022年第三季實質GDP按年下跌4.5%，而整體貨品出口及服務輸出亦分別按年下跌15.6%及3.8%。

## 寫字樓存量

根據差餉物業估價署的數據，2021年底寫字樓存量共1.35億平方呎，當中65%為甲級，23%為乙級，餘下的12%為丙級。截至2022年10月，2022年落成的寫字樓面積共300萬平方呎。

油麻地／旺角區是貿易、消費品、保險等公司租用寫字樓的首選地區。油麻地／旺角區佔全港寫字樓存量大約6.8%（即920萬平方呎），佔全港甲級寫字樓量的4.1%（即360萬平方呎）。

## 需求

寫字樓需求在環球經濟不明朗影響下受壓。根據本行研究，在2022年底已佔用之寫字樓面積跟2020年相約。過半新租務交易均與傳統銀行金融及專業服務和地產行業相關，亦有少量涉及國內公司的租務成交。

基於寫字樓存量上升以及在非核心區的高落成量，現時租客可繼續以低租金水平挑選質素高的寫字樓。然而，在家工作安排仍然普及，一般寫字樓擴張需求仍然緩慢。

## 供應

根據差餉物業估價署資料，直至2022年10月本年落成的寫字樓面積約300萬平方呎，大約為過去十年平均數（即每年160萬平方呎）之兩倍。主要供應包括啟德的Airside、觀塘的Millennity及港島東的Two Taikoo Place，這些新樓宇均座落於非核心區。

預期2023年寫字樓的落成量約280萬平方呎，亦較以往十年之平均數為高。主要新供應包括西九龍的Portas、中環的The Henderson及長江中心二期。

## 吸納量及空置率

根據本行的研究，2022年甲級寫字樓之淨吸納量約18萬平方呎，從2021年的負58萬平方呎和2020年的負230萬平方呎的低位反彈。淨吸納量的上升主要由新寫字樓的預租所推動。按細區分析，中環的吸納量在2022年11月則還是負數，錄得負24萬平方呎。

根據本行的研究，甲級寫字樓的整體空置率在2022年第四季約為11.4%，較第三季之11.7%稍微下跌但仍較第二季之空置率上升了1.1%。油尖旺區的第四季空置率約為11.6%比對第三季的11.7%輕微下降。由於非核心區持續有新優質寫字樓供應，相信整體甲級寫字樓之空置率會持上升趨勢。

# 估值報告書

## 租金趨勢

按照差餉物業估價署的資料，寫字樓租金在2022年下半年仍在下跌。甲級寫字樓租金指數在2022年10月跌至自2015年4月後的新低點。雖然甲級寫字樓租金在2021年保持平穩，但在2022年首三季就錄得共-2.3%的跌幅，相比2020年所錄得的-11.5%較為溫和。

根據本行的研究，寫字樓總體租金水平在2022年下半年錄得-5.3%，較上半年的-1.8%明顯。按細區分析，中環區的跌幅最高(-7.3%)，而東九龍區的跌幅最小(-4.5%)。

下半年的租金下跌主要源於新供應上升，因新落成的寫字樓普遍需要降減低租金以吸引租客，務求減少空置量。

## 價格趨勢

受困於投資氣氛低迷，寫字樓市場未能吸引投資者，導致租金受壓及空置率上升；而且市場波動大，引致投資者要求回報增加，進一步使物業價格受壓。在2022年上半年，寫字樓售價仍能站穩，主要由於持貨力強的業主不願折讓促銷，但下半年漸見物業減價成交，使第三季的價格指數按季下跌1.1%

根據差餉物業估價署統計數字，截至2022年10月，寫字樓成交僅有583宗，成交額總值71億港元，大概僅為2021年總數的一半。該年全年共有1,077宗成交，而成交額總值為149億港元。投資者目前態度仍然謹慎，並普遍持觀望態度。

## 展望

受到利息上升及金融市場波動影響，寫字樓市場在2022年處於低迷狀態。買賣成交隨着投資者觀望態度而減少。投資者一般持觀望態度，用家因應在市場上有較多選擇，相信會傾向挑選具高質素的物業及尋找可減省成本的機會。

在2022年年底，中國政府改變對疫情控制的政策，放寬了對進出境旅客的防疫管制。香港政府亦隨即宣布解除疫苗通行證及其他防疫管控，預期本地經濟活動將逐漸回復正常。與內地的逐步通關安排預期能刺激國內公司對本港寫字樓的需求，特別是銀行及金融業，投資者的信心將逐漸恢復，預期會為市場帶來穩定。

## 零售物業市場概況

### 簡介

受疫情影響，再加上利率上升，導致全球經濟放緩，零售市場在2022年表現平淡。在大部分2022年的時間，本港都實施嚴格社交距離管制，對零售業造成負面影響。

對旅客實施的酒店隔離要求從2022年9月開始解除，入境旅客數字緩慢上升，但同時亦鼓勵了本地居民外遊。根據政府統計處的數據，2022年下半年的零售總額(經價格調整)較上年同期下跌3.5%。零售市場現時主要由本地必需品消費推動。

### 零售物業存量

根據差餉物業估價署的數據，截至2022年底，私人商業總面積總存量為1.25億平方呎，主要集中在油尖旺區(18.9%)、灣仔區(10.3%)和中西區(9.9%)。

油尖旺區(包括油麻地、尖沙咀及旺角)共提供2,360萬平方呎的商業空間，佔整個九龍總存量的46%。當區是一個深受遊客和港人歡迎的餐飲及購物娛樂中心。區內設有數個大型購物商場，包括位於尖沙咀的海港城及K11 MUSEA，和旺角的朗豪坊。該地區除了優質的購物中心外，亦有多樣化的地舖匯聚，銷售林林總總的耐用消費品和奢侈品，以及日常生活必需品。

### 供應

根據差餉物業估價署的數字，直至2022年10月，新落成之商業樓宇面積約為100萬平方呎，這數量比過去五年的平均數高出大概5.4%。新落成的商場包括啟德的Airside、大圍的The Wai及元朗的Yoho Mix，但這落成量僅是原本預測落成量的一半，估計是受到疫情影響而延誤。

預計2023年全年的落成量約為150萬平方呎，較過去五年的平均數高。最受關注的項目主要將包括啟德的SOGO及南區的The Southside。這些新供應將會成為該地區的地標性建築，估計會對零售市場帶來新動力。

# 估值報告書

## 吸納量及空置率

從2012至2021年間，平均每年商業樓宇面積之使用量約為32.5萬平方呎。而根據差餉物業估價署的最新數字，2021年的使用量錄得160萬平方呎。

按照最新的官方統計，2021年的總空置率為10.2%。按照本公司研究，2022年第四季主要零售區的空置率跟第二季大致相約，但尖沙咀區則由14.3%上升至16.7%，中環、銅鑼灣及旺角的空置率保持穩定，分別為11.3%、7.9%及12.7%。這些數據反映空置率漸趨穩定。

零售市場現時主要受本地消費帶動。主要租務活動一般與飲食場所、運動品牌店及健身中心相關。即使經濟放緩，該等行業仍有頑強需求，隨著香港度過疫情，該等行業的租務將仍保持活躍。

## 租金趨勢

零售物業租金在連續兩個季度下跌後，在2022年第三季出現反彈。根據差餉物業估價署數字，租金在上半年下跌5.9%後，在第三季按季回升0.2%。

而核心零售區的租金，按照本公司統計，在本年第四季起漸見穩定。例如銅鑼灣區的租金跌幅從第三季的-1.9%減少到第四季的-0.5%，尖沙咀區的跌幅亦從第三季的-1.2%減少至第四季的-0.3%，中環及旺角區街舖租金則普遍維持穩定。

## 售價趨勢

根據差餉物業估價署統計，零售樓宇售價連續四季下跌。2022年第四季的零售樓宇售價按季下跌1.8%，按年則下跌8.3%。

因疫情持續及受社交距離管控措施影響，零售物業價格在2022年表現受壓。另由於現時的高息環境令經濟前景低迷，普遍投資者要求較高回報，並極力爭取價格折讓。

## 前景

雖然經濟下滑及利息持續攀升，2023年的逐步通關安排將刺激及對零售市場帶來新動力，預期往後來自國內旅客數目會明顯反彈，零售商漸對前景轉為樂觀，業主亦漸對租金態度保持堅持，預期會推動零售物業復甦。

核心零售區的租金預期將從2022年的低基數復甦過來。核心區的零售商預料對市場信心轉強並開展新的零售策略。隨著更多零售商因旅客增加帶動的零售額增長而進行擴張，預期主要零售區的空置率將會下降。

伴隨著旅遊業慢慢復甦，本地消費行業如餐飲、休閒和健康消費及日用品銷售等將繼續對零售市場提供堅實支持，並推動長線復甦。



# 受託人報告書

## 致冠君產業信託各基金單位持有人

(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)

吾等謹此確認，吾等認為，就於截至2022年12月31日止財政年度，冠君產業信託管理人在所有重要方面，均按照2006年4月26日簽署之信託契約(經2006年12月5日簽署之首份補充契約、2008年2月4日簽署之第二份補充契約、2009年3月9日簽署之第三份補充契約、2010年7月23日簽署之第四份補充契約、2012年3月13日簽署之第五份補充契約、2015年1月23日簽署之第六份補充契約、2017年6月1日簽署之第七份補充契約修訂、2021年4月21日簽署之第一份修訂及重列契約及2021年5月24日簽署之第八份補充契約修訂)之規定管理冠君產業信託。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(作為冠君產業信託的受託人)

香港，2023年2月24日

# 企業管治報告書

## 企業管治準則及框架

冠君產業信託致力就本信託所進行的一切活動及業務，以及與其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣相關的任何事宜達致全球最佳常規及準則。信託管理人現時所採納的企業管治架構著重對所有基金單位持有人的問責性、解決利益衝突事宜、申報過程的透明度、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。信託管理人已制定全面的合規程序及指引，當中載有實行此企業管治框架時所採用的主要程序、系統及措施。

信託管理人董事會（「董事會」）在其企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色，並負有確保本信託能夠維持適當的操守標準及遵守恰當的程序之首要責任。董事會會定期檢討合規手冊及在企業管治以及法律及法規監管方面的其他政策及程序，根據最新的法定制度和國際最佳常規，審批管治政策變更，並審閱企業管治的披露。

於2022年及截至本報告日期的主要活動載列如下：

### 成立／修訂各種管治及 監控政策及程序

為保持高標準的企業管治，供信託管理人用於管理冠君產業信託的各種管治及監控政策及程序已成立，包括：

- 打擊欺詐、賄賂及貪污政策載列所有員工必須遵守的最低行為標準，及接受及提供商業禮遇的指引，於本信託之所有商業交易中維護高標準的商業誠信、誠實及透明度。
- 氣候風險管理及抵禦力政策，以確保本信託遵守內部政策和程序以及符合修訂後的基金經理操守準則所述與氣候相關風險管理的監管要求。
- 關連交易之報告和監控政策，當中載列本信託有關執行、記錄及匯報所有關連交易及持續關連交易（無論是否屬豁免交易或其他）之內部控制制度及監控程序的機制。

此外，經定期審查，對以下政策及程序已作出若干輕微及其他修訂，即：

- 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集程序。
- 董事及相關人員有關買賣證券守則。
- 關連人士交易之抽樣檢查程序。
- 美國《海外帳戶稅收合規法案》的申報程序。
- 制裁篩查程序。
- 舉報政策。

---

**董事會組成之變更**

於2022年2月4日，侯迅女士獲委任為信託管理人之行政總裁、執行董事、投資總監及負責人員。彼亦擔任披露委員會之主席，以及財務及策劃委員會成員之職務。鄭先生仍為信託管理人之執行董事。有關公布已於2022年2月4日刊載。

於2022年12月16日，何述勤先生因其他工作安排，辭任信託管理人之獨立非執行董事一職。有關公布已於2022年12月16日刊載。

---

**精簡企業架構**

為精簡冠君產業信託附屬公司層面的企業架構，冠君產業信託旗下兩間全資擁有之特別目的投資工具之合併步驟已完成。此合併並不對冠君產業信託的綜合財務報表產生重大影響。此外，信託管理人亦正考慮於其附屬公司層面重組冠君產業信託的企業架構，以提高其財務靈活性。

---

**持續關連人士交易**  
**2023–2025年之年度**  
**上限(「持續關連人士**  
**交易之年度上限」)**

冠君產業信託基金單位持有人特別大會已於2022年11月24日舉行，以尋求獨立單位持有人批准有關持續關連人士交易之新的年度上限，以及信託管理人與鷹君集團有限公司及其附屬公司及聯營公司(「鷹君集團」)訂立收益交易框架協議及支出交易框架協議。持續關連人士交易之年度上限的更新均符合房地產投資信託基金守則、聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)的規定，並藉助鷹君集團在物業管理、物業租賃及物業發展及投資方面的經驗，配合冠君產業信託集團的業務需要。讚成普通決議案之票數達99.96%。上述詳情載於向基金單位持有人發出日期為2022年11月8日之通函。

---

**修訂合規手冊**

信託管理人的合規手冊已更新，以(1)遵守修訂後的基金經理操守準則下對氣候相關風險的監管要求，以及(2)反映人員變動和其他輕微修訂。

---

# 企業管治報告書

## 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條獲香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）認可，並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。

信託管理人已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。侯迅女士（行政總裁及執行董事）、鄭志光先生（營運總監）、陸嘉萍女士（投資及投資者關係總監）及梁健山先生（業務發展總監）為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。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）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。受託人具備資格作為根據證券及期貨條例授權及房地產投資信託基金守則所規管，為一認可集體投資計劃受託人。

根據物業管理協議，鷹君市務管理（冠君）有限公司（「物業管理人」）專門為冠君產業信託位於香港的物業提供物業管理服務、租賃管理服務和市場推廣服務，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物業管理服務。

## 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互相獨立。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，以及按照及遵守構成冠君產業信託的信託契約、適用於冠君產業信託其他相關組織文件及法規要求監督信託管理人的活動。而信託管理人則負責按照信託契約管理冠君產業信託，以及確保冠君產業信託的資產在財務及經濟方面僅以基金單位持有人的唯一利益專業地管理。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於2006年4月26日訂立的信託契約（及經不時修訂）內。

根據證監會監管體制下，董事會有八項核心職能並將每項核心職能分配予指定管理人員作為該職能之核心職能主管（「核心職能主管」）。每名核心職能主管均已同意接受其委任，以及了解其相關的職責。根據證監會通函，核心職能及其各自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	營運總監 高級內部審計經理
4. 財務與會計	業務發展總監 財務總監
5. 風險管理	高級內部審計經理
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

### 董事會組成

為建立一個有效而均衡的董事會架構，董事會須由不少於五名董事以及不多於十三名董事組成。董事會目前由七名成員組成，包括兩名非執行董事、兩名執行董事及三名獨立非執行董事。

本年度及截至本報告日期，董事會及董事委員會之組成的變動如下：

- 侯迅女士獲委任為信託管理人之行政總裁、執行董事、投資總監及負責人員，及接替鄭志光先生出任為信託管理人之披露委員會主席以及財務及策劃委員會成員，全部自2022年2月4日起生效。鄭先生仍為信託管理人之執行董事。
- 何述勤先生辭任信託管理人之獨立非執行董事一職，亦不再擔任信託管理人之提名委員會主席及審核委員會成員，全部自2022年12月16日起生效。

主席及行政總裁職位分別由兩人擔任，確保職責能有效劃分。董事會主席為羅嘉瑞醫生（非執行董事），負責領導董事會。行政總裁一職由侯迅女士（執行董事）於2022年2月4日擔任。彼負責冠君產業信託的業務營運及執行公司策略。

## 企業管治報告書

本年度及截至本報告日期，信託管理人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)  
(於2022年2月4日獲委任)  
鄺志光先生(營運總監)

### 獨立非執行董事

鄭維志  
何述勤  
(於2022年12月16日辭任)  
葉毓強  
石禮謙



■ 28.5% 非執行董事  
■ 28.5% 執行董事  
■ 43% 獨立非執行董事

各董事之簡介載於本年報第12至第17頁及刊登於本信託的網站[www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com)。

根據信託管理人的組織章程細則，三分之一董事須於每屆信託管理人股東周年大會輪值告退，或若董事人數不為三的倍數，則以接近三分之一的人數須輪值告退。退任董事符合資格可膺選連任，惟倘該名退任董事為獨立非執行董事並在任超過九年，其是否獲續任應於冠君產業信託基金單位持有人周年大會以普通決議案形式通過。

羅嘉瑞醫生為鷹君集團有限公司(「鷹君」)之主席及董事總經理，及朗廷酒店管理人有限公司(公開上市的朗廷酒店投資之託管人－經理)及朗廷酒店投資有限公司(「朗廷」)之主席及非執行董事，鷹君持有該信託69.96%權益。黃美玲女士現為鷹君及朗廷之公司秘書。除上文披露者外，董事會成員之間概無其他的財務、業務、家屬或其他重大或相關關係。

各董事會成員的經驗範圍及責任概要載列如下：

	經驗範圍	責任
<b>非執行董事</b>		
羅嘉瑞 (主席)	於香港及海外的物業及酒店發展和投資	監察董事會的營運效益，確保董事會適時就所有關鍵及合適事宜作出討論和審議；並領導董事會制定信託管理人應執行之良好企業管治常規及程序
黃美玲	制定管治及合規政策，以及公司秘書及行政事務	制訂策略性方針，並對本信託的管治及合規、財務及投資作宏觀的監督
<b>執行董事</b>		
侯迅 (行政總裁)	租賃、市場推廣及資產管理	負責所有日常營運事宜；監督管理層團隊以確保本信託之營運按既定的策略、政策及法規運作；執行信託管理人所採納的企業管治常規；為披露委員會的主席
鄭志光 (營運總監)	租賃、市場推廣及資產管理	負責冠君產業信託的營運事宜，其職責包括監督所有物業的營運，涵蓋物業管理服務及資產提升計劃等
<b>獨立非執行董事</b>		
鄭維志	物業發展、物業投資及管理	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立意見、策略建議及指導；審閱財務監控以及風險管理與合規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
葉毓強	國際銀行、投資及融資	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立意見、策略建議及指導；審閱財務監控以及風險管理與合規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
石禮謙	前任香港特別行政區立法會議員地產及建造功能界別之代表	為審核委員會的主席；審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立意見、策略建議及指導；審閱財務監控以及風險管理與合規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規

# 企業管治報告書

## 董事會職責

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，包括但不限於按照信託契約在符合基金單位持有人的唯一利益下管理本信託、確保在管理本信託時對本信託日常運作及財務狀況有充分監控，並確保符合信託管理人及本信託的許可和授權條件，且遵守由政府部門、監管機構、證券交易所或任何其他機構頒佈有關本信託或其管理活動的任何適用法律、規則、守則或指引。董事會可將某些管理及監督職能轉授予董事委員會，惟受制於合規手冊中載列的保留予董事會決策之特別事項。董事會亦已委任具備經驗及資格的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常運作。

### 保留先須予全體董事會考慮之主要事項

- 批准財政、稅務、金融風險管理和資本政策，以及會計政策的重要變動
- 批准物業銷售及收購
- 批准發行新基金單位
- 批准企業管治政策之變更
- 批准冠君產業信託對基金單位持有人的分派
- 批准年報、中期報告及致基金單位持有人的通函
- 批准信託管理人董事之委任及罷免
- 批准修改信託契約之條款
- 建議基金單位持有人有關冠君產業信託核數師之委任及罷免和審核費用之批准
- 批准日常業務以外的重大合約



## 獨立性

信託管理人的董事會確認董事會的獨立性對於良好的企業管治和董事會的有效性至關重要。獨立非執行董事的參與對本信託的事務包括但不限於與本信託的戰略、業績、利益衝突和管理流程有關的問題帶來獨立和客觀的判斷，從而確保本信託以基金單位持有人之最佳利益為本運作。為確保信託管理人及本信託之任何董事的獨立意見和投入能傳達董事會，董事會已審視本信託於企業管治框架中實施以下機制：

### 1. 獨立評估

根據信託管理人的企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合合規手冊所載有關獨立性準則（其不遜於上市規則第3.13條所載有關評估獨立非執行董事獨立性的標準）的人士。信託管理人的每一位獨立非執行董事已向信託管理人作出獨立性之年度確認。信託管理人之提名委員會亦已評估獨立非執行董事的獨立性。

### 2. 董事會及董事委員會的組成

目前，71.5%的董事會成員為非執行董事，43%的董事會成員為獨立非執行董事，超過了上市規則最少三分之一的董事會成員為獨立非執行董事的規定。信託管理人之全部獨立非執行董事已為董事會服務超過九年。儘管如此，董事會認為彼等於出任董事會成員及擔任指定職務時，均能展現其品格及判斷之獨立性。董事會亦相信彼等定能繼續為董事會就冠君產業信託之業務帶來獨立的視野及憑藉彼等對本信託業務深入了解，以及其豐富經驗和專業知識，定能繼續為董事會作出重要貢獻。

此外，董事會認為彼等於企業管治方面擁有豐富經驗，且熟悉香港上市公司的管理。於年內，彼等亦展示出對信託管理人的文化及監控環境的良好理解，提出中肯的建議及作出獨立的判斷及觀點，並能持續為管理層及其他董事提出具建設性的問題，以促進董事會及其他董事委員會的決策程序。

### 3. 董事會決策

任何年度定期之董事會和董事委員會會議的日期會於前一年度第四季度確定。董事會和董事委員會會議之正式通知將不少於14天前發給全體董事，而全體董事均獲邀於議程中加入任何事項以供討論。會議議程及會議文件均於定期董事會和董事委員會會議召開日期不少於3天前送交全體董事，當中載有完整、充足及適時資料，以便彼等能於各次會議上充分審議及考慮相關議題。

此外，根據信託管理人之組織章程細則的規定，每位董事必須就董事會會議上要審議的事項披露其利益（如有）。於任何交易、合約或安排擁有權益的董事均應放棄投票。

獨立非執行董事應出席其任職的董事會及董事委員會的所有定期會議。彼等亦應出席本信託及信託管理人之股東大會，以了解基金單位持有人之觀點。

## 企業管治報告書

### 4. 獨立非執行董事之酬金

獨立非執行董事就其作為董事會和董事委員會的職位收取固定袍金。由於可能會導致獨立非執行董事的決策出現偏見，並損害彼等之客觀性和獨立性，因此本信託並沒有向彼等授予具有績效相關元素的股本權益酬金(例如購股權或贈授股份)。

### 5. 獲得專業建議和最新信息

公司秘書為每名新獲委任董事提供一套啟導文件及入職培訓，旨在使其熟悉冠君產業信託的業務性質、企業策略、信託管理人的內部監控和企業管治之實踐及政策，以及董事的職責和責任。董事亦會於隨後定期獲發信息資料，讓彼等了解其職責，並授予信託管理人當前業務和運營環境相關的新知識。

為協助董事適當履行職責，所有董事(包括獨立非執行董事)均有權向公司秘書或內部法律團隊以及獨立專業顧問尋求意見，費用由信託管理人支付，公司秘書負責所有必要的安排。

### 6. 著重獨立的觀點和意見

鼓勵獨立非執行董事於董事會及董事委員會會議期間以公開及坦率的方式自由表達其獨立的觀點及意見。主席亦鼓勵董事，尤其是獨立非執行董事提出問題和質疑，而管理層將密切跟進彼等之意見和關注。

除董事會會議外，主席每年安排於其他董事不在場的情況下與獨立非執行董事召開會議，以討論本信託事務。

公司秘書必須準備會議記錄，以記錄會議期間作出的決定及董事提出的任何疑慮或表達的反對意見。會議記錄的初稿會分發全體董事，以供彼等表達意見及確認。董事亦獲發會議記錄的最終本以作記錄。所有董事會和董事委員會之會議記錄可供董事查閱。

綜觀上述機制，董事會認為其可有效確保董事會獲得獨立意見，及所有獨立非執行董事均保持獨立於管理層，且並無任何可能對彼等作出獨立判斷構成重大影響之關係。

### 持續專業發展

為使董事瞭解其職責及向彼等灌輸與信託業務及經營環境有關的新知識，信託管理人的公司秘書會定期向每位董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例的最新發展、行業資訊、以及與董事職務、職能及職責有關的資料，以增進及持續提升董事會成員的技能及知識。

截至2022年12月31日止年度內，各董事已獲得內容集中於主題領域有關法律及法規、企業管治、財務匯報以及行業資訊及最新情況。每位董事於截至2022年12月31日止年度內均已接受不少於10小時的培訓，而全體董事已向信託管理人確認其各自的培訓記錄。本年度，董事參與的培訓如下：

## 培訓記錄

董事姓名	主題領域			
	法律及 法規	企業管治	財務匯報	行業資訊及 最新情況
<b>非執行董事</b>				
羅嘉瑞(主席)	✓	✓	✓	✓
黃美玲	✓	✓	✓	✓
<b>執行董事</b>				
侯迅(行政總裁)				
(於2022年2月4日獲委任)	✓	✓	✓	✓
鄺志光(營運總監)	✓	✓	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>				
鄭維志	✓	✓	✓	✓
何述勤				
(於2022年12月16日辭任)	✓	✓	✓	✓
葉毓強	✓	✓	✓	✓
石禮謙	✓	✓	✓	✓

於截至2022年12月31日止年度，所有高級管理人員已向信託管理人提供有關各自培訓記錄的確認，總參與培訓時數不少於10小時。

## 董事的時間承諾

截至2022年12月31日止年度內，每位非執行董事均已確認能付出足夠時間及專注去處理冠君產業信託的事務。

## 資料提供及使用

除了涵蓋本信託業務營運摘要的月度報告，全體董事會成員並會獲提供詳盡及全面的季度管理及財務最新資料，以確保每位成員均知悉業務狀況，使他們能做出適當的回應和跟進。倘有任何重大事項須促請董事會成員垂注，信託管理人將以特別報告形式向董事提供所需資料。此外，額外資料亦會在董事要求下提供。

# 企業管治報告書

## 啟導

每名新獲委任董事將收到一套啟導文件，旨在使其熟悉冠君產業信託的業務及經營，以及適用於冠君產業信託的法律框架及本信託之內部監控程序及政策。啟導文件包括但不限於信託契約、房地產投資信託基金守則、合規手冊、操作手冊、信託管理人的組織章程細則，以及冠君產業信託的近期刊物。信託管理人的公司秘書亦不時為全體董事提供資料，讓彼等瞭解與冠君產業信託事務相關的行業最新發展及法律框架。

## 獨立專業意見

董事會成員為履行職責，按合理要求，可徵詢獨立專業意見，費用由信託管理人支付。信託管理人的公司秘書負責所有必要的安排。

## 保險

截至2022年12月31日止年度內，信託管理人已就董事及高級職員可能面對的法律行動及信託管理人向本信託提供的專業服務，投保合適的董事及高級職員責任保險及專業責任保險。

## 董事於交易、安排或合約的權益

除在本年報及之前由信託管理人所發出的披露(包括公布、通函及發售通函)外，概無需要根據上市規則及房地產投資信託基金守則披露董事或與董事有關連的任何實體於當中直接或間接擁有重大權益且於報告年度內或報告年度末仍存續的交易、安排或合約。

## 薪酬披露

根據信託契約，信託管理人每半年度於公布半年度業績後有權收取物業收益淨額12%之管理人費用，條件為其公布的半年度業績內所述之物業收益淨額須相等於或超過2億港元。

根據冠君產業信託於2012年11月30日所作出之公布及根據信託契約第11.1.2條，有關信託管理人以書面通知受託人，信託管理人就2022年財政年度選擇以基金單位形式收取50%由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用，而餘下的50%以現金形式收取。2022年12月31日止年度之管理人費用約為2.46億港元，乃該年度冠君產業信託物業收益淨額之12%。

以基金單位用作支付管理人費用之方式乃根據信託契約之條款，且按證監會授出之一項豁免而毋須事先取得基金單位持有人之特定批准。

董事及信託管理人僱員之薪酬是由信託管理人支付，並非由冠君產業信託支付。信託管理人採納由其控股公司制定之薪酬制度及常規，控股公司之薪酬委員會釐定信託管理人高層管理人員(包括行政總裁及高級管理團隊)的薪酬政策及結構。董事概無與信託管理人訂立不可由僱主於一年內在毋須支付賠償(除法定賠償外)之情況下終止之服務合約。由於冠君產業信託不用支付信託管理人之董事成員及僱員薪酬，信託管理人認為董事及主要行政人員之薪酬資料並不適合包含於本報告內。

## 授權及董事委員會

信託管理人董事會可設立董事委員會並清楚界定其職權範圍，以審閱具體事宜或項目。信託管理人已設立審核委員會、披露委員會、提名委員會，以及財務及策劃委員會四個常設董事委員會。

董事會			
審核委員會	披露委員會	提名委員會	財務及策劃委員會
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 監督財務報告</li> <li>• 檢視風險管理及內部監控之質素及完整性</li> <li>• 維持與外聘核數師之關係</li> <li>• 檢視適用法律及監管規定的合規情況</li> <li>• 審閱關連人士交易</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 審閱公司披露事項並就此等事項向董事會提出建議</li> <li>• 檢視所發布的資料之適用法律規定的合規情況及適切性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 監督董事會的結構、人數及組成</li> <li>• 評核獨立非執行董事的獨立性</li> <li>• 就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 審查財務策略和預算制定策略</li> <li>• 建議潛在收購及／或出售房地產和投資項目</li> <li>• 監督重要的財務和操作之管制及流程的執行</li> </ul>

# 企業管治報告書

## 審核委員會

信託管理人於2006年設立審核委員會並於2020年採納其修訂之職權範圍。審核委員會之書面職權範圍可按要求予以提供。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。審核委員會亦檢討為納入信託管理人所發布的財務報告而編製的資料是否屬優質可靠。審核委員會負責提名外聘核數師，並從成本、範圍及表現諸方面檢討外部審核是否足夠。

### 審核委員會的主要職責

財務報告	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱財務報表</li> </ul>
風險管理及 內部監控	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱內部審核報告</li> <li>協助董事會監察信託管理人的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策</li> </ul>
外聘核數	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱外聘核數師之報告，以確保當發現內部監控不足之處時，管理層能採取適當和迅速的補救行動</li> </ul>
合規	<ul style="list-style-type: none"> <li>監控現行的程序以確保遵守適用法例、房地產投資信託基金守則及上市規則</li> <li>監控已訂立的程序以規管關連人士交易，包括確保遵守房地產投資信託基金守則中關於冠君產業信託與「關連人士」(定義見房地產投資信託基金守則及上市規則)進行交易的規定</li> </ul>

審核委員會現由三名獨立非執行董事(石禮謙先生、鄭維志先生及葉毓強先生)及一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)組成。石先生擔任審核委員會主席。審核委員會成員由董事會自信託管理人的非執行董事中予以委任，審核委員會大多數成員須為獨立非執行董事。

根據證監會所授出就豁免於嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13條之要求，信託管理人的審核委員會確認路演及公共關係相關費用(「公共關係費用」)乃按信託管理人的內部監控程序產生，而該等公共關係費用之性質僅作為信託契約第2.4.13條所載的用途。

於2022年，審核委員會召開兩次會議。審核委員會於2022年之主要工作概要如下：

### 2022年審核委員會之主要工作概要

#### 財務報告

- 審閱截至2021年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2022年6月30日止六個月之未經審核財務報表，尤其關注冠君產業信託會計常規性質方面涉及重要判斷的事項，包括：
  - (1) 貨幣掉期、利率掉期等衍生金融工具的公平值；
  - (2) 現金流對沖的有效性；
  - (3) 為收購位於倫敦66 Shoe Lane的寫字樓物業成立之合營公司的投資；
  - (4) 應收票據及應收利息的信貸損失準備金；及
  - (5) 冠君產業信託的流動負債淨額
- 評估採用香港會計師公會新修訂／詮釋對冠君產業信託的業績和財務狀況的影響
- 審閱截至2021年12月31日止年度之年報包括企業管治報告書、可持續發展報告書及全年業績公布
- 審閱截至2022年6月30日止六個月之中期報告及中期業績公布
- 審閱和批准由信託管理人為冠君產業信託編製的2022年度預算／預測及年度業務計劃

#### 風險管理及 內部監控

- 審閱內部審計師之報告
- 審閱風險管理及內部監控系統的有效性

#### 外聘核數

- 審閱外聘核數師之報告
- 考慮和建議重新委任核數師及批准有關聘用條件

#### 合規

- 審閱截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月之法律及法規遵守事項，其中包括關連人士交易報告

# 企業管治報告書

## 披露委員會

信託管理人於2006年成立披露委員會並於2021年採納其修訂之職權範圍。披露委員會之書面職權範圍可按要求予以提供。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和完整性。

### 披露委員會的主要職責

---

- |      |  |
|------|--|
| 公司披露 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 審閱並向董事會就公司披露事宜及公布、財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突的範疇提供意見</li></ul>  |
| 合規   | <ul style="list-style-type: none"><li>• 監督冠君產業信託或其代表向公眾及適用的監管機構發佈資料的持續性、準確性、簡明度、完整性及流通性及檢視適用法律規定的合規情況</li><li>• 於向公眾發佈前或向適用的監管機構存檔前(按適用者而定)，審閱及批准冠君產業信託或其代表作出的所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔</li><li>• 審閱向監管機構存檔的定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料</li></ul> |

披露委員會成員由董事會委任的個別董事組成。披露委員會成員現包括一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)，一名獨立非執行董事(石禮謙先生)及一名執行董事(侯迅女士)。侯女士為披露委員會主席。



於2022年，披露委員會召開兩次會議及經披露委員會全體成員通過兩份書面決議案。披露委員會於2022年之主要工作概要如下：

#### 2022年披露委員會之主要工作概要

---

##### 公司披露

- 審閱和批准於2022年2月4日有關委任侯迅女士為信託管理人之執行董事、行政總裁、投資總監及負責人員及董事會組成之變更之公布
- 審閱和批准截至2021年12月31日止之可持續發展報告書
- 審閱披露清單和批准冠君產業信託2021年報及有關截至2021年12月31日止之全年業績、以基金單位及現金用作支付管理人費用及末期分派之公布
- 審閱和批准有關回購基金單位之一般性授權的通函及2022年基金單位持有人周年大會通告
- 審閱披露清單和批准冠君產業信託之2022年中期報告及有關截至2022年6月30日止六個月之中期業績、以基金單位及現金用作支付管理人費用及中期分派之公布
- 審議和批准有關簽訂持續關連人士交易之框架協議以及新年度上限之公布及通函，以及召開於2022年11月24日舉行之基金單位持有人特別大會通告
- 審閱和批准有關何述勤先生於2022年12月16日辭任信託管理人之獨立非執行董事職務之公布

# 企業管治報告書

## 提名委員會

信託管理人於2019年11月成立提名委員會，並於2020年2月訂立了職權範圍。提名委員會之書面職權範圍可按要求予以提供。提名委員會的職責為制定政策及就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

### 提名委員會的主要職責

#### 董事會組成

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合管冠君產業信託的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士出任董事向董事會提出建議
- 就委任及再次委任董事會成員以及就從董事會解除任何在任董事職務向董事會作出推薦意見，及就有關董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的事宜向董事會提出建議

#### 企業管治

- 評估獨立非執行董事的獨立性
- 制定、維持及更新信託管理人之董事會多元化政策及提名政策

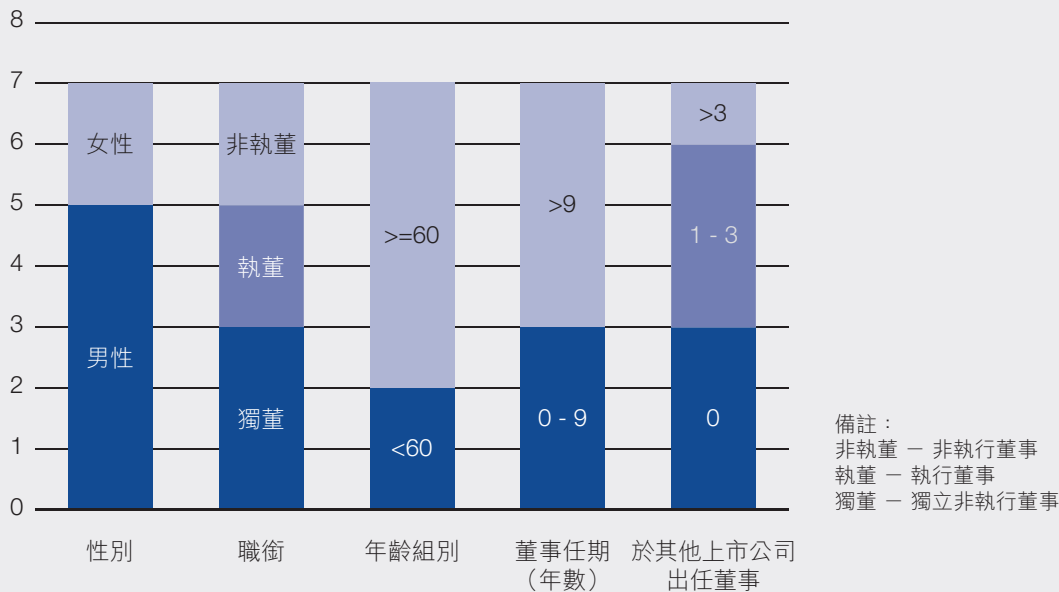
提名委員會成員由董事會委任的個別董事組成。提名委員會成員現包括一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)及兩名獨立非執行董事(鄭維志先生及石禮謙先生)。石先生為提名委員會主席。

## 董事會多元化政策

提名委員會已於2020年採納董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)。信託管理人認為增加董事會層面的多元化是達至其策略目標以及吸引和挽留最優秀人才的重要環節。董事會的委任應當以候選人的技能及經驗及以客觀標準為依據，並適當考慮多元化的好處。提名委員會在提名過程中考慮多方面因素，包括法律和監管的要求、最佳常規和董事會的所需技能以及履行董事會及其委員會的職責所需要的董事人數等。但篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。信託管理人認為一個真正多元化的董事會將包括並充分利用董事的技能、地域和行業經驗、背景和其他能力的差異。考慮到本信託之業務模式及具體需要，提名委員會須至少每年審閱董事會成員的多樣性，並須監察董事會多元化政策的執行及就為配合本信託之企業策略而擬對董事會作出的變動提出建議(如適用)。董事會主席應為信託管理人的非執行董事，而最少三分之一及最少三名董事會成員應為獨立非執行董事。

董事會已於2023年2月檢討董事會多元化政策的實施及有效性。董事會認為目前董事會的組成為信託管理人提供合適業務要求的技能、經驗和多元化的平衡。下圖顯示於本報告日期董事會成員的多元化概況：

董事人數



### 提名政策

提名委員會已於2020年採納提名政策(「提名政策」)。提名委員會應不時檢討提名政策。提名委員會向董事會推薦提名候選人，由董事會通過最終人選。提名政策的目的是協助信託管理人履行其職權範圍所規定的職責及責任。該提名政策(其中包括)列出了提名候選人或被重新任命為信託管理人董事的選擇標準和評估程序。

董事會委派提名委員會篩選任何及所有候選人。根據信託管理人的組織章程細則和合規手冊，董事會授權提名委員會篩選任何及所有由信託管理人的董事或股東推薦為董事的候選人列入為委員會。提名委員會也可以自行對候選人進行搜查，並可以聘用專業搜查公司或其他第三方服務，以協助識別和評估有潛力的被提名人。提名委員會應盡力尋找具備資歷，品質，技能，經驗及獨立性(如被提名為獨立非執行董事)的候選人，有效地為所有基金單位持有人爭取最佳利益。候選人會因他們良好的判斷能力，能提供實用的見解和不同的觀點而被挑選。提名委員會可使用其認為適當的任何途徑來評估候選人，包括個人面試，背景調查，候選人的書面提交和第三方的參考。在可行的範圍內，每次選舉或委任董事的被提名人應使用基本上相似的程序進行評估。

# 企業管治報告書

於2022年，提名委員會召開一次會議。提名委員會於2022年之主要工作概要如下：

## 2022年提名委員會之主要工作概要

- |               |   |
|---------------|---|
| <b>董事會的組成</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 檢討董事會的架構、人數及組成和董事會成員所需的付出</li> <li>• 透過(其中包括)董事的會議出席率及出任其他上市公司的董事職務，檢討董事對冠君產業信託事務所投放的時間</li> <li>• 通過於2022年基金單位持有人周年大會上被提名重選之董事</li> </ul> |
| <b>合規</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 檢討獨立非執行董事的獨立性</li> <li>• 檢討董事會多元化政策</li> </ul>   |

## 財務及策劃委員會

信託管理人於2021年2月成立財務及策劃委員會(「該委員會」)，並訂立了職權範圍。該委員會的職責為加強對信託管理人及本信託的財務業績和策略規劃方面之管治及監控。該委員會根據董事會授權的職權範圍履行職責，並向董事會報告及提出建議，職權有別於審核委員會。該委員會對其調查結果及建議沒有執行權。

## 財務及策劃委員會的主要職責

- 維持普遍的行業意識及對根據行業發展、法律指導、信託慣例及／或其他該委員會之準則及要求而制定的合規系統作出更改的建議
- 評估本信託的政策和管制措施，包括運營、財務、預算、管治和合規
- 審查本信託的財務策略和預算制定策略
- 審查本信託的運營預算，年度資本預算和資金分配並監督已批准的年度預算／預測和年度業務計劃的執行
- 審核本信託的資金管理活動
- 查看本信託的現金需求和現金來源
- 監察財務策略上的成效、達至財務目標以及運營績效之相關活動的進展
- 建議潛在收購及／或出售房地產和投資項目

該委員會成員由提名委員會建議及由董事會委任的個別董事組成。該委員會成員現包括兩名非執行董事(羅嘉瑞醫生及黃美玲女士)及一名執行董事(侯迅女士)。羅醫生為該委員會主席。委員會成員定期開會。

### 董事會會議及董事委員會會議

董事透過出席董事會會議，於進一步提升信託及基金單位持有人整體利益的共同目標基礎上，對本信託事務的重大事宜分享見解、意見及經驗，從而帶來重大貢獻。信託管理人的董事會每年最少召開四次定期會議，約每季度召開一次。為提倡董事會成員出席，每一個新年度召開董事會及董事委員會定期會議的擬定日期，會於該年度開始之前通知全體成員。倘情況所需，則會召開額外會議。

為了響應政府的呼籲保持社交距離並減少聚會以減少2019冠狀病毒病傳播的風險，本年度信託管理人的董事會及董事委員會會議通過視頻會議或電話會議的方式舉行。

#### 董事會及董事委員會會議之程序

- 董事會及董事委員會會議之正式通知將不少於14天前由公司秘書發給全體董事，而所有董事均有機會於會議議程中加入任何事項以供討論。董事會及董事委員會特別會議之通知將於合理時間內發送予全體董事。
- 會議議程及會議文件均於定期董事會會議或董事委員會會議召開日期不少於3天前送交全體董事。
- 公司秘書協助主席編製會議議程，並確保每次會議均按照所有有關規則及法規進行。
- 倘若主要基金單位持有人或董事被董事會認為於須考慮之事項中存有重大的利益衝突，有關事項不得以傳閱文件方式處理或交由轄下委員會處理(惟董事會會議上通過決議案而特別就此事項成立的董事委員會則除外)，而須召開全體董事會會議通過。
- 所有的董事會及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。會議記錄的初稿及最終本會適時發送予所有董事以供表達意見及作記錄。

# 企業管治報告書

下表載列2022年個別董事及委員會成員的出席率：

## 2022年出席會議次數／會議舉行次數

董事姓名	董事會 會議	審核 委員會 會議	披露 委員會 會議	提名 委員會 會議	2022年	
					基金單位 持有人 周年大會	基金單位 持有人 特別大會
<b>非執行董事</b>						
羅嘉瑞(主席)	4/4	2/2	2/2	1/1	✓	✓
黃美玲	4/4	—	—	—	✓	✓
<b>出席率</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>執行董事</b>						
侯迅(行政總裁)						
(於2022年2月4日獲委任)	4/4	—	2/2	—	✓	✓
鄭志光(營運總監)	4/4	—	—	—	✓	✓
<b>出席率</b>	<b>100%</b>	<b>—</b>	<b>100%</b>	<b>—</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>獨立非執行董事</b>						
鄭維志	4/4	2/2	—	1/1	✓	✓
何述勤						
(於2022年12月16日辭任)	4/4	2/2	—	1/1	✓	✓
葉毓強	4/4	2/2	—	—	✓	✓
石禮謙	4/4	2/2	2/2	1/1	✓	✓
<b>出席率</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>整體出席率</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 公司秘書

鷹君秘書服務有限公司為信託管理人之公司秘書。公司秘書之主要聯繫人及主管人員為黃美玲女士，彼亦為信託管理人之非執行董事。信託管理人之公司秘書由一支具備專業資格的公司秘書團隊組成並與合規經理密切合作，為信託管理人及其董事提供全面的公司秘書及合規服務。信託管理人的高級管理層與公司秘書保持日常聯繫，以確保公司秘書對冠君產業信託日常事務有所認識。公司秘書向董事會主席及行政總裁匯報。所有董事可取得公司秘書的意見和享用公司秘書服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。

### 業務風險的管理

信託管理人董事會將每季開會一次或以上(如有需要)，並將根據過往批准的預算審閱信託管理人及冠君產業信託的財務表現。董事會亦將檢討冠君產業信託的任何資產風險、審查負債管理，並將根據冠君產業信託核數師的任何建議採取行動。於評估業務風險時，董事會將考慮經濟環境及房地產行業風險。於批准主要交易前，其將審閱管理層報告及個別發展項目的可行性研究。

信託管理人已委任經驗豐富及稱職的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常運作。管理團隊現時由行政總裁、營運總監、投資及投資者關係總監、業務發展總監、財務總監、營運總監、高級內部審計經理、高級項目群經理及合規經理組成。除日常合作外，管理層團隊(由行政總裁領導)定期舉行會議，進行工作匯報及團隊成員之間的分享。於2022年，管理團隊舉行12次會議。

### 舉報政策

信託管理人已制定舉報政策於財務報告或其他事項上的可能不當事項，以及向舉報人保證之事務上提供指引及渠道。舉報政策規定了程序確保有明確及可實踐之渠道以匯報任何不當行為、瀆職行為或需要採取獨立調查的違規行為及適當行動以跟進之。舉報政策目的旨在鼓勵匯報上述真實事件，不論報告的真實性和適當性，並避免舉報人遭到不公正的解僱、侵害或不必要的紀律處分。

### 基金單位持有人通訊政策

信託管理人已制定基金單位持有人通訊政策，指定為促進與冠君產業信託基金單位持有人(包括個人及機構投資者)以及其他持份者之間的聯繫，給他們及時和平等的機會獲得均衡及易明瞭的冠君產業信託資訊。董事會已於2023年2月檢討基金單位持有人通訊政策的實施和有效性。

於審閱年度內，冠君產業信託的網站定期更新，以保持與基金單位持有人的持續有效溝通，基金單位持有人可通過冠君產業信託的網站獲取本信託的最新資訊。本信託向聯交所發布的資料亦會在其後合理可行的情況下盡快登載於冠君產業信託的網站。基金單位持有人於基金單位持有人大會上有機會與董事直接溝通。基金單位持有人的查詢於指定時間內回應。基於上述，董事會認為基金單位持有人通訊政策為有效。

### 員工交易政策

信託管理人已制定員工交易政策，指定為防止信託管理人所有員工及董事(非執行董事和獨立非執行董事除外)不道德的商業和法律衝突並加以防範濫用專有、機密及內幕消息。員工交易政策中的規則強制要求遵守證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則或證監會的基金經理操守準則(在適用的情況下)內列出之相關要求，並遵守一般法律以及其他適用的規則或法律。

# 企業管治報告書

## 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，而祥裕管理有限公司（「祥裕」）出任朗豪坊辦公樓的公契副管理人。堅信物業管理服務有限公司（「堅信」）（前名為鷹君物業管理有限公司）出任(1)朗豪坊商場的商場管理人；(2)朗豪坊的CAF物業管理人及公契管理人；以及(3)花園道三號公契副管理人。上述所有公司均為鷹君集團有限公司（「鷹君」）的全資附屬公司。羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，以及其聯屬公司的董事。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地產發展商之一，同時於全球各地擁有及管理以「朗廷」、「康得思」、「逸東」及其聯屬品牌命名之豪華酒店。鷹君集團總部設於香港，旗下所發展、投資與管理的優質住宅、寫字樓、商場、服務式住寓、酒店物業及餐廳遍佈亞洲、北美洲、澳洲、紐西蘭及歐洲。由於鷹君、其附屬公司及聯繫人士於香港及外地從事及／或可能從事（其中包括）住宅、寫字樓、零售及酒店物業的發展、投資及管理，故就收購或出售物業以及香港市場的租戶而言，冠君產業信託可能與鷹君及／或其附屬公司或聯繫人士存在直接競爭。鷹君與冠君產業信託之間無競爭協議。

## 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，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利益衝突。

## 租賃及市場推廣

就租賃及市場推廣服務而言，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服務），而鷹君擁有一支獨立的租賃團隊履行鷹君物業的物業管理職能，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。



### 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，提名委員會及披露委員會，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操作手冊，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，該團隊並無持有信託管理人以外的角色。
- 所有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、合規手冊、上市規則及冠君產業信託所刊發和採納的其他相關政策及指引予以管理。

### 呈報及透明度

冠君產業信託將根據香港公認會計原則編製截至12月31日止財政年度及截至6月30日止半個財政年度的賬目。根據房地產投資信託基金守則的要求，冠君產業信託的年報及賬目須於各財政年度結算日後四個月內公布及寄發予基金單位持有人，而中期報告則須於各半個財政年度後兩個月內公布及寄發予基金單位持有人。根據上市規則，全年業績公布須於財政年度後三個月內由本信託發表。

信託管理人將向基金單位持有人提供基金單位持有人的會議通告、有關冠君產業信託的公布、有關須由基金單位持有人批准的交易的通函或對冠君產業信託而言屬重要的資料(例如關連人士交易、超出指定百分比限額的交易、冠君產業信託財務預測的重大變動、發行新基金單位或冠君產業信託所持房地產的估值)。根據信託契約，信託管理人須按房地產投資信託基金守則規定的適時及具透明度的方式，向基金單位持有人公布有關冠君產業信託的任何重大資料。

冠君產業信託委任德勤•關黃陳方會計師行為其外聘核數師。外聘核數師就財務呈報承擔的責任載於本年報的獨立核數師報告書內。年內，就審核及審核相關服務須支付冠君產業信託核數師的費用為2,700,000港元(2021年：2,641,000港元)，非審核服務的應付費用為685,000港元(2021年：685,000港元)。

# 企業管治報告書

## 基金單位持有人大會

### 出席大會

除該年舉行的任何其他會議外，冠君產業信託將每年舉行一次基金單位持有人周年大會。冠君產業信託2022年基金單位持有人周年大會（「2022年周年大會」）於2022年5月19日舉行，而全體董事均有出席會議。董事會主席以及各審核委員會、提名委員會及披露委員會之主席亦有出席2022年周年大會回答基金單位持有人提出的問題。外聘核數師亦於會上回答基金單位持有人提出有關審計安排、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性等問題，以及任何其他相關問題。

此外，冠君產業信託於2022年11月24日召開基金單位持有人特別大會，通過了有關簽訂持續關連人士交易之框架協議以及新年度上限之普通決議案。全體董事、法律顧問及獨立財務顧問均出席了會議。

### 大會通告

受託人或信託管理人可不定時舉行基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人（彼等合共登記持有當時不少於10%已發行及流通的基金單位）以書面要求，信託管理人亦將召開基金單位持有人會議。根據上市規則之要求，大會通告應於基金單位持有人周年大會（「周年大會」）召開至少21日前及周年大會以外之其他大會至少14日前送交基金單位持有人。而信託契約的要求下，周年大會的通告需於會議舉行前至少足20個營業日向基金單位持有人發送，所有其他基金單位持有人大會的通告則需於會議舉行前至少足10個營業日向基金單位持有人發送。

### 法定人數

合共登記持有當時不少於10%已發行及流通的基金單位的兩名或多名基金單位持有人親身或以委派代表出席會議，即構成處理一切事務時所需的法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案所需的法定人數，須為親身或以委派代表出席且合共登記持有當時不少於25%已發行及流通的基金單位的兩名或多名基金單位持有人。

### 投票

於進行點票表決時，每名親身或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。

就於某一會議上處理基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益的重大權益(i)由信託管理人(如有關的基金單位持有人並非信託管理人的關連人士)；或(ii)由受託人(如有關的基金單位持有人為信託管理人的關連人士)全權釐訂的事務而言(當中包括但不限於發行新基金單位令某一基金單位持有人持有的基金單位數量增加超過其原有所佔的比例)，該等基金單位持有人將不獲准於該會議上就其基金單位行使投票權或被計入該會議的法定人數。

### 點票表決

於任何會議上，在會議上提呈的決議案須以點票表決方式決定(惟主席以誠實信用的原則決定就純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決者則除外)，而點票表決的結果須被視為該會議的決議案。於進行點票表決時，每名親身或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。基金單位持有人作出與房地產投資信託基金守則或上市規則相抵觸的投票將不予計算。

於進行投票表決時，可親身或由受委代表作出投票。所使用的受委代表委任表格格式須符合信託契約提供的格式範例或受託人批准的任何其他格式。如基金單位持有人為法團，可透過其董事會（或其他監管實體）以決議案授權任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人會議。倘其為授權人士，則擁有與個人基金單位持有人應享有的相同權利和權力。

#### 基金單位持有人大會之程序

- 於每次基金單位持有人大會，就每項獨立的事宜個別提出決議案。
- 公司通訊包括通函、說明函件及相關文件在周年大會舉行前不少於20個營業日或21日及於周年大會以外之其他大會不少於10個營業日或14日前（以兩者較長為準）寄送予各基金單位持有人，並提供於會議上提呈之每項決議案之詳情。
- 外聘核數師將出席基金單位持有人周年大會，回答有關審計安排、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性等問題，以及由基金單位持有人可能提出的任何其他相關問題。
- 於基金單位持有人大會上之所有投票均以點票方式進行。進行投票表決的程序將在會議上解釋。
- 獨立監票員將參與及確保所有選票在基金單位持有人大會上均適當點算。
- 投票結果將於舉行基金單位持有人大會結束後於同日內登載於冠君產業信託及聯交所網站內。

#### 與基金單位持有人的溝通

我們非常重視與基金單位持有人保持溝通，並已採納基金單位持有人通訊政策，以促進與基金單位持有人、機構投資者及其他持份者的有效聯繫。致力與基金單位持有人及投資界保持適時、共同及有效的溝通，讓其了解冠君產業信託的企業策略、業務發展及前景，是冠君產業信託的首要任務。董事會主席會出席基金單位持有人周年大會（「周年大會」）以及各審核委員會、披露委員會及提名委員會之代表及外聘核數師亦會出席周年大會回答問題。載於本年報第2頁之重大事件時間表載列了對冠君產業信託及基金單位持有人之重要日期，以供參考。信託管理人透過一對一會議、小組會議、本地及海外會議及路演，定期會見現有及具潛力投資者、財務分析員及媒體。於年內冠君產業信託亦舉辦分析師和投資者會議。

鑑於2019冠狀病毒病的爆發，冠君產業信託對2022年周年大會實施了一系列預防措施，包括於2022年周年大會場地內安排座位保持距離和限制基金單位持有人的數量。

## 企業管治報告書

周年大會是其中一個與基金單位持有人溝通的主要渠道。冠君產業信託確保基金單位持有人的意見能夠傳達至董事會。於過去五年，親自或委任代表出席周年大會的基金單位持有人之總投票權如下：

周年大會之年份	2018	2019	2020	2021	2022
周年大會上之總投票權					
所代表的股份數目	4,551,327,954	4,695,167,710	4,479,024,133	4,442,454,230	4,419,366,160
所佔股份百分比	78.00%	80.14%	76.06%	75.02%	74.21%
於周年大會日期之已發行的股份數目	5,834,898,392	5,858,503,599	5,888,833,523	5,921,451,723	5,955,056,541

為確保有效的溝通，冠君產業信託的所有公司通訊，當中包括但不限於年報、中期報告、會議通告、公布、通函及其他相關資料均登載於冠君產業信託之網站[www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com)。投資者與基金單位持有人可於網站查閱冠君產業信託最近的新聞稿和業績公布之詳情。

為響應環保以及節省印刷及郵遞成本以令基金單位持有人受惠，冠君產業信託已為基金單位持有人提供可透過冠君產業信託網站以電子方式閱覽公司通訊(包括任何由冠君產業信託或由其代表發出或將予發出以供基金單位持有人參考或採取行動之文件(定義見上市規則第1.01條))或以印刷本方式收取公司通訊之選擇。

根據操作手冊，接獲並處理投資者的意見或回饋為投資總監及投資及投資者關係總監的持續責任。投資者就冠君產業信託所表達的所有意見或回饋及投訴必須記錄在冊。表達意見或回饋的人士及處理訴求的措施詳情必須作詳細記錄。在記錄意見或回饋時，必須留意並執行意見或回饋處理程序的下一個關鍵日期，直至相關事宜已獲解決。董事於董事會會議上將獲知會有關投訴(如有)、處理投訴所採用的程序，以及已採取或擬採取的任何補救措施。我們將會識別任何動向。

投資者及基金單位持有人可隨時以書面方式向董事會提出有關本信託的查詢，郵寄至信託管理人於香港的辦事處，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室，或電郵至[info@eam.com.hk](mailto:info@eam.com.hk)。

### 分派

於信託管理人作出宣派時，基金單位持有人將有權從依法用作支付分派的資產中獲得分派。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，本信託每年須向基金單位持有人分派該財政年度最少90%年度除稅後經審核之淨收入作為股息。根據信託契約，信託管理人將努力確保每個財政年度至少有一個分派期及和最後一個分派期於財政年度的最後一天結束。截至2022年12月31日止財政年度的實際分派比率為90%。

### 須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，與若干事項有關的決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。該等事項包括(其中包括)：

- (a) 信託管理人為冠君產業信託作投資的政策／策略變動；
- (b) 於收購後兩年內出售冠君產業信託的任何房地產或於持有該房地產投資的任何特別目的投資工具的股份；
- (c) 任何信託管理人費用的增加高於獲准限額或信託管理人費用的結構變動；
- (d) 任何收購費用的增加高於獲准限額或收購費用的結構變動；
- (e) 任何撤資費用的增加高於獲准限額或撤資費用的結構變動；
- (f) 任何受託人費用的增加高於獲准限額或受託人費用的結構變動；
- (g) 信託契約的若干修改；
- (h) 終止冠君產業信託；
- (i) 冠君產業信託的合併；
- (j) 撤換冠君產業信託的核數師及其後委任新核數師；及
- (k) 撤換受託人。

如上文所述，通過特別決議案所需的法定人數，須為登記持有不少於已發行及流通的基金單位的25%並親身或委派代表出席的兩名或以上基金單位持有人。特別決議案須在正式召開的會議上獲75%或以上由親身或委派代表出席並有權投票的基金單位持有人所投之贊成票，始可獲得通過，而投票須以點票方式進行。

### 內幕消息

信託管理人已制定維護及濫用內幕消息的監控政策，就信託管理人處理及發佈內幕消息設立相關程序及內部監控。倘消息由管理層釐定為內幕消息，則行政總裁將評估情況，並向主席提出建議應否上報給董事會，然後董事會決定採取適當的措施(包括公開披露)。

## 企業管治報告書

### 發行新基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，任何進一步發行的基金單位，均須遵守信託契約及房地產投資信託基金守則所載的優先購買規定。根據該等規定，進一步發行的基金單位，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位以下列方式發行，(i)於任何財政年度可合共發行最多相當於上個財政年度結算時已發行基金單位數目20%的基金單位，在若干情況下而不受有關優先購買權的限制；及(ii)在其他情況下發行而不受優先購買權的限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案通過。在上文所述之規限下，基金單位可被發行以作為增購房地產的代價。

信託管理人及冠君產業信託在若干情況下可向關連人士發行基金單位或可轉換工具，而毋須獲得基金單位持有人批准，包括：(i)關連人士以其基金單位持有人的身份收取按比例權益；或(ii)向關連人士發行基金單位以支付信託管理人部份或全部之酬金；或(iii)按照信託契約根據分派再投資向關連人士發行基金單位，惟須符合若干條件。

倘發行基金單位導致信託管理人或其關連人士產生利益衝突，則信託管理人及其關連人士須就發行任何基金單位放棄投票。

於2022年12月31日，冠君產業信託已發行合共5,973,675,590個基金單位。相較於2021年12月31日，於本年度內合共增發36,595,992個新基金單位。

日期	明細	基金單位數目
2022年1月1日	已發行基金單位數目	5,937,079,598
2022年3月8日	冠君產業信託以每基金單位3.582港元之價格(即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價)向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2021年12月31日止六個月50%由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用為64,393,412港元	17,976,943
2022年9月5日	冠君產業信託以每基金單位3.403港元之價格(即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價)向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2022年6月30日止六個月50%由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用為63,360,625港元	18,619,049
2022年12月31日	已發行基金單位數目	5,973,675,590

### 風險管理及內部監控系統

董事會全面持續地肩負確保信託管理人的風險管理及內部監控系統足夠而有效地建立及維持。該系統旨在提供合理(而非絕對)保證並無重大失實陳述或損失，並以管理(而非消除)疏忽的風險以達成業務目標。為確保信託管理人備有足夠而有效的風險管理及內部監控系統，所建立並執行之措施載列如下：

- (a) 良好的監控環境，包括明確的組織結構，權力規限、匯報方式及責任；
- (b) 對信託管理人的風險管理及內部監控每年進行一次自我評估；
- (c) 合適風險減輕活動，包括以書面清楚列明足以管理風險達至可接受程度的政策及程序，以達致信託的業務目標；
- (d) 有效的信息平台，以促進內部及外部的資訊交流；及
- (e) 有組織的內部審核職能，以持續對主要營運作獨立評估。

董事會已透過審核委員會及內部審核機制對截至2022年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的成效進行年度審閱。

風險管理框架已實行，以提供有組織的基礎，於冠君產業信託的各個層面以一致的方式識別、分析、評估、處理、監控和報告所有關鍵風險(包括但不限於管治及策略、監管及合規、員工及人才、技術及營運、財務、經濟、法律，以及環境、社會及管治)，以支持整體策略及業務目標的發展和實現。風險登記冊概括了信託管理人面臨之重大風險的性質和程度，及維持相關的風險減輕活動，以便向審核委員會每年匯報。

隨着採用風險基準方法，內部審計通過週期性檢查本信託的主要營運，就信託管理人的風險管理及內部監控系統作出評估。審計檢討涵蓋所有重大監控事項，包括財務、營運及合規監控。審核委員會已批准內部審核機制的兩年審核計劃。內部審計直接向審核委員會匯報。審核檢討的結果以內部審核報告形式呈交審核委員會成員，並於審核委員會會議上討論。內部審核報告亦由內部審計跟進，以確保於早前所發現的問題已獲妥善解決。

根據截至2022年12月31日止年度的內部審核檢討結果及審核委員會對其的評估，風險管理及內部監控系統概無重大偏離或失誤須審核委員會垂注。

董事會因此信納，截至2022年12月31日止年度，信託管理人已維持足夠及有效的風險管理及內部監控系統。

# 企業管治報告書

## 董事、信託管理人或主要基金單位持有人於基金單位的權益及買賣

為監察及監督任何基金單位的買賣，信託管理人已採用規管信託管理人之董事及相關人員買賣冠君產業信託證券的守則（「買賣證券守則」），此等條款相等於上市規則附錄十所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」）。根據此買賣證券守則，有意買賣基金單位的任何董事須首先顧及類似於證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的規定。此外，董事在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料以為自己或他人牟利。買賣證券守則的適用範圍已擴大至信託管理人的高級行政人員及職員。已向信託管理人董事、其高級行政人員及職員作出特定查詢，彼等已確認彼等已於截至2022年12月31日止年度內遵守買賣證券守則所載列的規定標準。

董事若擁有、知悉或參與任何就擬進行且屬重大交易的收購或出售而作出的磋商或協定或任何未尚公布的內幕消息，必須在擁有該等消息或在知悉或參與有關情況後盡快避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則對有關資料作適當披露為止。參與有關磋商或協定或知悉任何內幕消息的董事，應向並不同樣知情的董事，指出或會有內幕消息尚未公布，提醒他們不得買賣冠君產業信託的證券，直至有關資料獲適當披露為止。上述對董事進行買賣的限制，同樣適用於董事的緊密聯繫人。

信託管理人亦已採納程序以監察董事、行政總裁及信託管理人就證券及期貨條例第XV部之適用條文而作出的權益披露。

根據信託契約及鑑於證券及期貨條例第XV部的條文，基金單位持有人所持有的基金單位如達到或超過當時已發行基金單位的須具報百分率水平（就證券及期貨條例第XV部而言，該詞彙如證券及期貨條例所界定），即當時已發行基金單位的5%，基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知聯交所及信託管理人其於冠君產業信託的權益。信託管理人就此等目的存置登記名冊，並在登記名冊內在該名人士的名義下記錄該項通知規定的詳情及記錄的日期。受託人及基金單位持有人可於向信託管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述的登記名冊。

## 回購、出售或贖回冠君產業信託之證券

於2022年5月19日舉行之周年大會上，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。截至2022年12月31日止年度內，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

截至2022年12月31日止年度內，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2022年12月31日，相關投資組合相等於冠君產業信託之資產總值約0.55%。(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2022年12月31日之資產總值約0.92%，因此於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之25%。

截至2023年2月28日止，冠君產業信託的相關投資<sup>1</sup>的全部投資組合如下：

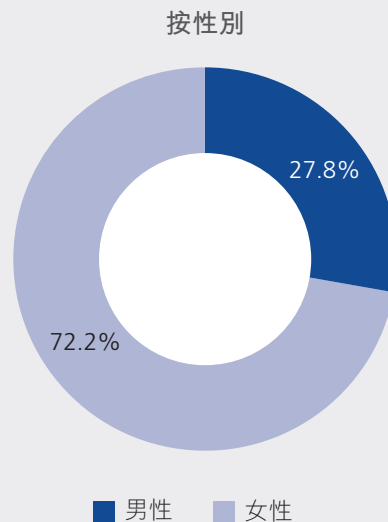
截至2023年2月28日	類別	第一上市地點	發行人所屬國家	貨幣	總計成本 <sup>2</sup> (港幣千元)	按市價計值 <sup>2</sup> (港幣千元)	佔資產 總值比重 <sup>3</sup> (%)	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/惠譽)
<b>債務證券投資</b>								
NANFUN 4 <sup>7</sup> / <sub>8</sub> 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,602	52,824	0.0817%	BBB-/Baa3/-
HKTGHD 3 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	49,641	49,408	0.0764%	BBB/Baa2/-
CAPG 6.35 02/08/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	38,747	5,902 <sup>5</sup>	0.0091%	-/-/-
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	12,277	0.0190%	-/-/-
SHUION 5 <sup>3</sup> / <sub>4</sub> 11/12/23	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	33,282	38,443	0.0594%	-/-/-
HKE 2 <sup>7</sup> / <sub>8</sub> 05/03/26	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	7,758	7,291	0.0113%	A-/-/-
CKHH 1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	14,002	0.0216%	A/A2/A-
SWIPRO 3 <sup>5</sup> / <sub>8</sub> 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	22,437	0.0347%	-/A2/A
MOLAND 7 12/30/23	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	1,247	126	0.0002%	-/-/-
MOLAND 9 12/30/27	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,495	253	0.0004%	-/-/-
<b>債務證券投資總計</b>					<b>274,322<sup>6</sup></b>	<b>202,964</b>	<b>0.3138%</b>	
<b>股票投資</b>								
<b>醫思健康</b>								
(股票編號：2138.HK)	股票	香港交易所	開曼群島	港元	31,139	55,065	0.0851%	不適用
<b>友邦保險</b>								
(股票編號：1299.HK)	股票	香港交易所	香港	港元	11,413	12,071	0.0187%	不適用
<b>建設銀行</b>								
(股票編號：939.HK)	股票	香港交易所	中華人民共和國	港元	11,468	9,840	0.0152%	不適用
<b>工商銀行</b>								
(股票編號：1398.HK)	股票	香港交易所	中華人民共和國	港元	11,831	10,192	0.0158%	不適用
<b>香港交易所</b>								
(股票編號：388.HK)	股票	香港交易所	香港	港元	11,390	9,753	0.0151%	不適用
<b>滙豐控股</b>								
(股票編號：5.HK)	股票	香港交易所	英格蘭	港元	19,928	23,839	0.0368%	不適用
<b>股票投資總計</b>					<b>97,170</b>	<b>120,759</b>	<b>0.1867%</b>	
<b>總計</b>					<b>371,492</b>	<b>323,724</b>	<b>0.5005%</b>	

- 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(「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. 基於公開的最新交易價格(截至2022年6月21日)。
  6. 於2023年2月28日，總成本為274,322,000港元的相應債券投資所收取的累計債券利息收入約為42,751,976港元。

# 企業管治報告書

## 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。下圖顯示於2022年12月31日參與信託管理人及冠君產業信託之經營及管理的信託管理人僱員明細：



## 合規

截至2022年12月31日止年度內，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、證券及期貨條例之有關條文及要求、上市規則中適用於冠君產業信託之規則以及信託契約之條文。

截至2022年12月31日止年度內，信託管理人及冠君產業信託亦已遵守合規手冊的條文及上市規則附錄十四所載企業管治守則所有適用守則條文。

## 公眾持有基金單位數量

就信託管理人所知，於本報告日期，冠君產業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。

## 年報的審閱

冠君產業信託截至2022年12月31日止財政年度的年報已由審核委員會及披露委員會審閱，並獲信託管理人董事會批准。

信託管理人的董事確認其有編製截至2022年12月31日止年度賬目的責任。冠君產業信託及其控制實體於截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表已經獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。有關冠君產業信託於截至2022年12月31日止年度財務報表的獨立核數師責任聲明載於本年報第120至124頁的獨立核數師報告書內。

## 高標準的企業管治

董事會定期評估並尋求優化管治方向以應對變化，並確保與最佳常規相關並保持一致。良好的企業管治實踐是本信託在不斷變化的商業環境中取得長期成功的關鍵。董事會認為，公司治理、環境和社會責任的有效整合可以創造更大的價值。有關環境和社會績效之詳情，請參閱可持續發展報告2022。

## 關連人士交易報告書

以下列載關於冠君產業信託及其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第8.1段)的關連人士交易的資料：

### 與鷹君關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與鷹君關連人士集團於截至2022年12月31日止十二個月(「本年度」)的關連人士交易的資料。

鷹君集團有限公司(「鷹君」)為信託管理人的控股公司及透過受其控制的公司(包括Top Domain International Limited、Keen Flow Investments Limited及Bright Form Investments Limited，其分別為冠君產業信託的主要持有人)所直接持有之基金單位數目(有關詳情載於本年報「權益披露」一節內)而成為冠君產業信託的主要持有人(按房地產投資信託基金守則的定義)，因而成為冠君產業信託的關連人士。鷹君關連人士集團指因與鷹君的關係(包括但不限於為其董事、高級行政人員、高級人員或有聯繫者(按房地產投資信託基金守則的定義))而成為冠君產業信託的關連人士。

#### 關連人士交易 — 租賃收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入 港元
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易	30,410,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>1</sup>	375,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>2</sup>	7,003,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>3</sup>	7,043,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>4</sup>	4,304,000
明玥食品有限公司	鷹君的聯營公司	租賃交易 <sup>5</sup>	465,000
明玥食品有限公司	鷹君的聯營公司	租賃相關收益	16,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	288,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	60,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	活動收益	133,000
<b>總計</b>			<b>50,097,000</b>

關連人士交易 — 樓宇管理費收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入 港元
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入	3,565,000
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 <sup>1</sup>	83,000
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 <sup>2</sup>	956,000
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 <sup>3</sup>	928,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>4</sup>	661,000
明玥食品有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 <sup>5</sup>	91,000
<b>總計</b>			<b>6,284,000</b>

關連人士交易 — 物業管理交易(支出)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的支出 港元
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	137,279,000 <sup>6</sup>
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	2,000
實力工程服務有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,398,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,190,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務及 其他雜項支出	2,281,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	其他經營開支	39,000
GE (LHIL) Lessee Limited	鷹君的附屬公司	物業雜項支出	180,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	其他經營開支	2,170,000 <sup>7</sup>
祥裕管理有限公司	鷹君的附屬公司	其他經營開支	406,000
<b>總計</b>			<b>144,945,000</b>

## 關連人士交易報告書

附註：

1. 本信託於本年度結算日持有由鷹君資產管理(冠君)有限公司提供約119,000港元的現金保證金。
2. 本信託於本年度結算日持有由鷹君市務管理(冠君)有限公司提供約共2,075,000港元的銀行擔保保證金及現金保證金。
3. 本信託於本年度結算日持有由堅信物業管理服務有限公司提供約1,725,000港元的現金保證金。
4. 本信託於本年度結算日持有由妙能有限公司分別提供約1,282,000港元和1,342,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
5. 本信託於本年度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。
6. 該137,279,000港元中，約134,651,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還款項，餘下約2,628,000港元為根據CAF管理協議(有關朗豪坊的公用區域/設施)已支付的償還樓宇管理費支出。朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議為與堅信物業管理服務有限公司訂立的原有協議。根據朗豪坊商場物業管理協議，商場物業管理人有權一直保留相等於截至本年度認可預算每年開支六分之一的金額，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。
7. Best Come Limited獲委任為管理人，為冠君產業信託所擁有的物業當中的一些區域和發展中的設施提供管理服務。該2,170,000港元中，約174,000港元為管理費，餘下約1,996,000港元為償還自付費用。
8. 關連人士交易的年度交易金額不超逾由基金單位持有人於2019年12月18日舉行的特別大會投票批准下之各項交易額度列表：

**2022年**  
**12月31日止的**  
**年度交易金額上限**  
**港元**

I. 收益	
租賃收入	154,419,000
樓宇管理費	19,066,000
總計	173,485,000
II. 支出	
物業管理交易	299,106,000
潛在物業管理協議交易	63,319,000
總計	362,425,000

## 原有協議

下表列載關於冠君產業信託於收購花園道三號及朗豪坊(「該等物業」)前與鷹君關連人士集團訂立有關管理及營運該等物業的若干協議的資料，有關協議繼續有效，並獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第八章的有關年度限額及／或須遵守呈報規定(「該豁免」)。

### 受豁免規限的原有協議

以下為前文已披露與鷹君關連人士集團已訂立的原有協議及被視同獲該豁免的關連人士交易：

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入／支出 港元
朗豪坊商場物業管理協議 <sup>5</sup>	堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的商場物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	134,651,000
CAF管理協議(有關朗豪坊公用區域／設施)	堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的CAF物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	2,628,000

### 須遵守房地產投資信託基金守則呈報規定的其他原有協議及其他交易

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入／支出 港元
朗豪坊的公契	堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 <sup>1</sup>	2,916,000
朗豪坊辦公大樓的副公契	祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 <sup>2</sup>	53,286,000

## 關連人士交易報告書

須遵守房地產投資信託基金守則呈報規定的其他原有協議及其他交易(續)

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入／支出 港元
委託契約	堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)	鷹君的附屬公司	委託管理公用區域／設施	無
物業管理協議 <sup>6</sup>	鷹君市務管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託的物業管理人)	鷹君的附屬公司	租賃及市場推廣服務及償還	98,020,000 <sup>4</sup>
花園道三號公契	堅信物業管理服務有限公司(作為由花園道三號的公契管理人委任的公契副管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費用支出 <sup>3</sup>	163,951,000

附註：

1. 堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約716,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
2. 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約12,759,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
3. 堅信物業管理服務有限公司(作為花園道三號的公契副管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約16,384,000港元的管理費按金。
4. 該98,020,000港元中，約71,886,000港元為已支付的物業及租賃管理服務費用支出，約15,075,000港元為已支付的租金佣金支出及約11,059,000港元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停車場及花園道三號停車場之償還支出。
5. 朗豪坊商場物業管理協議已獲續期，期限為2021年5月24日至2022年12月31日。
6. 物業管理協議已獲續期，期限為2021年5月24日至2022年12月31日。



## 與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

### 信託管理人費用

鷹君資產管理(冠君)有限公司獲委任為冠君產業信託的管理人，亦為鷹君的全資擁有附屬公司。信託管理人費用約為246,414,000港元作為於本年度提供的有關服務，即為冠君產業信託於本年度的物業(包括少數權益物業)淨收入的12%，並將根據信託契約獲發行新基金單位及現金支付方式以償付信託管理人費用。

於2012年，信託管理人已書面通知受託人及選擇2013年財務年度內50%的信託管理人費用以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付。由於信託管理人並無變更選擇，故根據信託契約第11.1.2條，50%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付的方式仍然適用於2022年財務年度。於本年度，已付及應付之信託管理人費用約為123,207,000港元將以基金單位償付而餘額約為123,207,000港元則將以現金支付。

## 與受託人及／或受託人關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與受託人及／或受託人關連人士於本年度的關連人士交易的資料。

受託人關連人士指受託人及與之屬同一集團的各公司或以其他方式與受託人「有聯繫」(按房地產投資信託基金守則的定義)的公司。受託人關連人士包括任何受託人的控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司的董事、高級行政人員或職員。

滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及其附屬公司，且除非本文另有明確指明，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括以其身為冠君產業信託受託人的身份而成立的該等附屬公司)。

# 關連人士交易報告書

## 關連人士交易 — 一般銀行及金融服務

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入／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	1,190,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	347,000
滙豐	受託人關連人士	貸款及利率掉期 利息／支出	1,711,000
恒生銀行有限公司 <sup>1</sup>	受託人關連人士	貸款預付費用及 利息／支出	41,176,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	代理人費用	95,000

附註：

1. 恒生銀行有限公司是滙豐銀行的一間附屬公司。

Champion MTN 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) 於本年度內與滙豐持有貨幣掉期合約。於本年度結算日，該等與滙豐訂立之貨幣掉期合約的名義本金價值總額為3.864億美元。

根據2019年6月14日的融資協議，滙豐為8.5億港元循環貸款之獲授權牽頭安排銀行之一。於2022年12月31日，已提取和未償還的總額為2億港元。

根據2020年6月26日的融資協議，恒生銀行有限公司為10億港元(隨後增至13億港元)定期及循環貸款融資之獲授權牽頭安排銀行並擔任融資代理。於2022年12月31日，已提取和未償還的總額為4.29億港元。

根據2021年6月8日的融資協議，恒生銀行有限公司為30億港元定期及循環貸款之獲授權牽頭安排銀行之一並擔任融資代理。於2022年12月31日，已提取和未償還的貸款總額為11.5億港元。

### 關連人士交易 — 其他

於本年度內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司以其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約8,459,000港元的受託人費用。

## 信託管理人獨立非執行董事的確認

信託管理人獨立非執行董事確認，彼等已審閱以上披露於本年度內的所有相關關連人士交易(包括與鷹君關連人士集團、受託人關連人士及滙豐集團之關連人士交易)，且彼等信納該等交易乃：

- (i) 於冠君產業信託集團的一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款(如有可比較的交易)或，如並無足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於冠君產業信託給予或獲自(如適用)獨立第三方的條款訂立；及
- (iii) 根據監管該等交易的有關協議及信託管理人的內部程序(如有)，按公平合理及符合冠君產業信託基金單位持有人整體利益的條款訂立。

## 冠君產業信託的核數師報告

德勤•關黃陳方會計師行已獲聘請為冠君產業信託的核數師，並根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號(經修訂)「審計或審閱過往財務數據以外的核證委聘」以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報集團的持續關連交易。核數師已根據由證監會所授予該豁免(第五及第六版)之規限，對有關租賃收入、樓宇管理費收入及一般銀行及金融服務的持續關連交易出具無保留意見信函，該信函並載有持續關連交易的調查結果及總結。信託管理人已將有關核數師信函副本送呈證監會。

## 持續關連人士交易2023–2025年之年度上限(「持續關連人士交易之年度上限」)

於2020年12月4日，房地產投資信託基金守則已作修訂，以使(其中包括)適用於房地產投資信託基金的關連人士交易規定與香港聯合交易所有限公司上市公司規定基本一致。於房地產投資信託基金守則變更後，所有冠君產業信託的關連人士交易將於適當可行範圍內，參考上市規則第14A章適用於上市公司的規定加以規限，直至該豁免屆滿。

由於預期該豁免將會到期，冠君產業信託基金單位持有人特別大會(「特別大會」)已於2022年11月24日舉行，以尋求獨立基金單位持有人批准有關持續關連人士交易之年度上限的更新及訂立框架協議(如特別大會通告中所定義)的決議。持續關連人士交易之年度上限的更新均符合房地產投資信託基金守則、上市規則及證券及期貨條例的規定。贊成普通決議案之票數達99.96%。上述詳情載於向基金單位持有人發出日期為2022年11月8日之通函。

香港，2023年2月24日

附註：以上「關連人士交易報告書」所展示的數額均已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、信託管理人及主要基金單位持有人持有的基金單位數目

於2022年12月31日，下列人士於冠君產業信託或其任何相聯法團(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：

#### 信託管理人的董事及最高行政人員

姓名	身份	權益性質	持有基金單位／相關基金單位數目	持有基金單位／相關基金單位總數 <sup>8</sup>	佔已發行基金單位之百分比 <sup>9</sup>
羅嘉瑞	實益擁有人 受控制公司之權益 慈善信託的授與者、 顧問委員會及 管理委員會成員	個人權益 公司權益 其他權益	3,592,007 4,082,056,964 <sup>1</sup> 10,061,000	4,095,709,971 <sup>2</sup>	68.56
鄭維志	信託受益人	信託權益	13,424,730	13,424,730 <sup>5</sup>	0.22
黃美玲	實益擁有人	個人權益	200,000	200,000 <sup>6</sup>	0.00

#### 信託管理人

(亦為主要基金單位持有人)

名稱	持有基金單位／ 相關基金單位總數 <sup>8</sup>	佔已發行 基金單位之 百分比 <sup>9</sup>
鷹君資產管理(冠君)有限公司	536,652,996	8.98

## 主要基金單位持有人

名稱	持有基金單位／ 相關基金單位總數 <sup>8</sup>	佔已發行 基金單位之 百分比 <sup>9</sup>
鷹君集團有限公司(「鷹君」)	4,078,798,354 <sup>3</sup>	68.28
HSBC International Trustee Limited	4,049,771,805 <sup>4</sup>	67.79
香港中央結算(代理人)有限公司	2,320,915,190 <sup>7</sup>	38.85
Top Domain International Limited	1,420,416,628	23.78
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	17.93
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.39

附註：

- 4,082,056,964個基金單位當中：
  - 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個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司 Alexander C H Limited、Elizabeth B K Limited、Katherine B L Limited及Nicholas C N Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；
  - 4,078,798,354個基金單位及／或相關基金單位乃由鷹君間接持有(有關詳情見下文附註3)。羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理。
- 羅嘉瑞醫生及其聯繫人持有的基金單位數目與2022年6月30日的持倉相比增加合共28,189,049個基金單位／相關基金單位。
- 下表列出4,078,798,354個基金單位由鷹君透過受其控制的公司間接持有。下表列出該等公司分別於2022年12月31日及2022年6月30日持有之基金單位及／或相關基金單位之數目：

名稱	於2022年12月31日 持有基金單位／ 相關基金單位數目	於2022年6月30日 持有基金單位／ 相關基金單位數目
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	536,652,996	518,033,947
Fine Noble Limited	200,007,503	200,007,503
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743	61,345,743
鷹君有限公司	105,671,993	94,401,993
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

- 有關披露乃按照從HSBC International Trustee Limited(「HITL」)收到截至2022年12月31日的最新披露權益表格(相關事件的日期為2022年7月11日)內所載之資料而作出。

HITL為一項於2022年12月31日持有鷹君34.06%權益的酌情信託的受託人，故被視為持有鷹君所持有的同一批基金單位及相關基金單位。該酌情信託的酌情受益人包括羅嘉瑞醫生(信託管理人的董事)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生(全均為鷹君的董事)。羅嘉瑞醫生以其個人之名義、作為若干公司的控股股東及作為另一酌情信託之成立人於2022年12月31日持有鷹君股本中合共30.32%投票權。

## 權益披露

- 鄭維志先生持有的基金單位數目與2022年6月30日的持倉相比沒有變更。
- 黃美玲女士持有的基金單位數目與2022年6月30日的持倉相比沒有變更。
- 就信託管理人所知，香港中央結算(代理人)有限公司以代理人身份持有該等基金單位。香港中央結算(代理人)有限公司持有的基金單位數目與2022年6月30日的持倉相比減少646,203個基金單位。
- 除另有所指外，上文所披露之基金單位中的權益均指於基金單位及／或相關基金單位中的好倉。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2022年12月31日所發行合共5,973,675,590個基金單位計算。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2022年12月31日，概無信託管理人的董事及最高行政人員及其他人士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任何權益及淡倉。

## 其他關連人士持有的基金單位數目

於2022年12月31日，除於上述一節標題為「信託管理人的董事及最高行政人員、信託管理人及主要基金單位持有人持有的基金單位數目」內之披露外，就信託管理人所知，下列人士亦為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 單位總數	佔已發行 基金單位之 百分比 <sup>2</sup>
滙豐集團	1,235,108 <sup>1</sup>	0.02

附註：

- 根據信託管理人之現有資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(除另有所指，並不包括受託人及其專有的附屬公司)(「滙豐集團」)，因其為冠君產業信託受託人之控股公司、控制實體、附屬公司或聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)，故為關連人士。滙豐集團持有的基金單位數目與2022年6月30日的持倉相比增加1,235,000個基金單位。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2022年12月31日所發行合共5,973,675,590個基金單位計算。

除上文披露者外，信託管理人並不知悉冠君產業信託的任何其他關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2022年12月31日持有任何冠君產業信託的基金單位及／或相關基金單位。

## 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持有之權益

鷹君為冠君產業信託及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷」)的控股公司。於2022年12月31日，鷹君持有冠君產業信託4,078,798,354個基金單位及／或相關基金單位(68.28%)及朗廷2,281,487,001個股份合訂單位(69.70%)。雖然證券及期貨條例內的「聯繫者」一詞僅針對法團而設，為提升冠君產業信託的透明度，信託管理人的董事及最高行政人員於2022年12月31日於鷹君及朗廷持有的權益披露如下：

### 鷹君

信託管理人的 董事及最高 行政人員姓名	身份	權益性質	持有普通 股份數目	持有相關 股份數目 <sup>1</sup>	持有 普通股份／ 相關股份 總數
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	61,552,835	3,378,000	481,380,268
	受控制公司之權益	公司權益	95,918,364		
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676		
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	254,664,393		
葉毓強	實益擁有人	個人權益	60,000		60,000
黃美玲	實益擁有人	個人權益	27,844	331,000	358,844
鄺志光	實益擁有人	個人權益	13,000	56,000	69,000

## 權益披露

朗廷

信託管理人的 董事及最高 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	持有股份 合訂單位／ 相關股份 合訂單位總數
羅嘉瑞	實益擁有人 受控制公司之權益 慈善信託的授與者、 顧問委員會及 管理委員會成員	個人權益 公司權益 其他權益	31,584,000 2,284,577,001 <sup>2</sup> 90,010,250	2,406,171,251
葉毓強	與其他人共同持有	共同權益	3,015,000	3,015,000
黃美玲	實益擁有人	個人權益	15,000	15,000

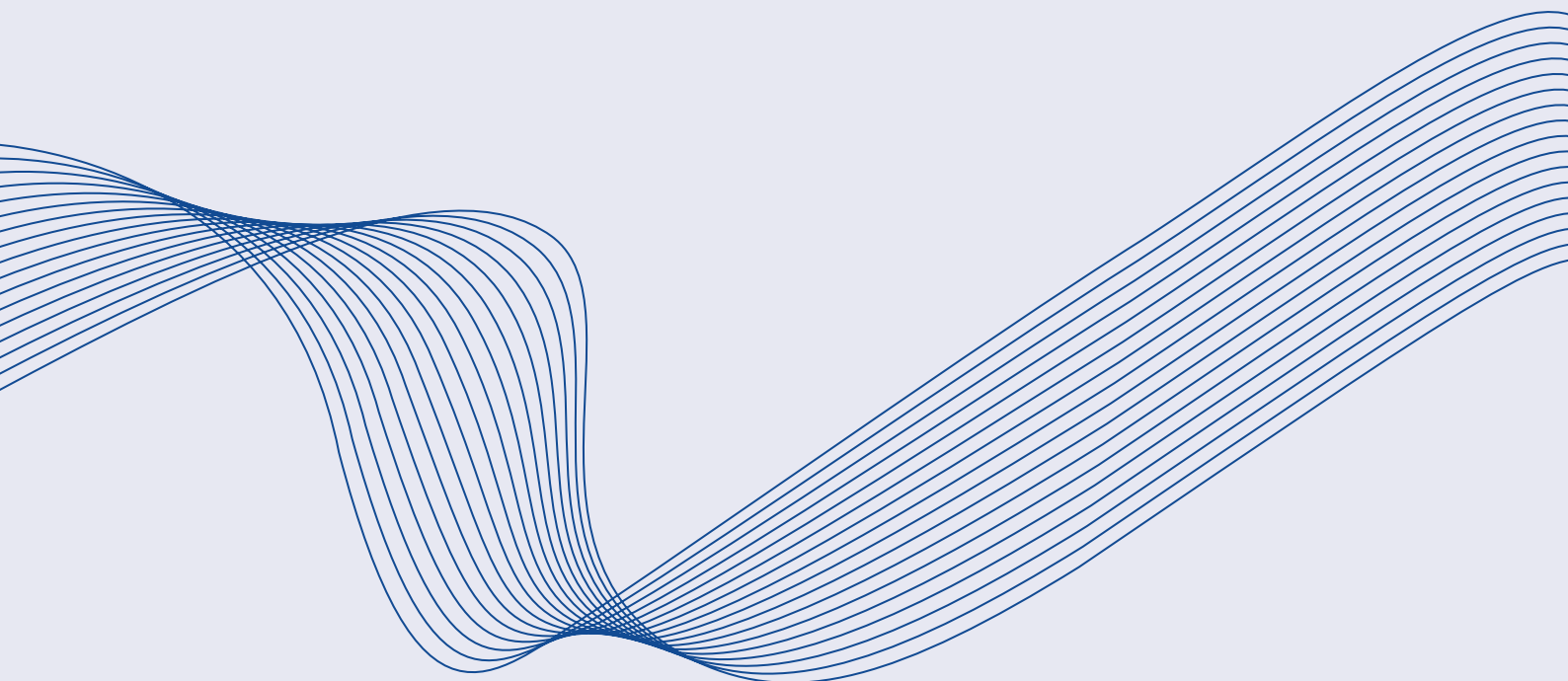
附註：

- 該等權益為購股期權。
- 2,284,577,001個基金單位當中：(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，彼亦為該等公司之董事；及(ii)由於羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，其亦被視為持有2,281,487,001個由鷹君於2022年12月31日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。



## 財務資料

- 120 獨立核數師報告書
- 125 綜合收益表
- 126 綜合全面收益表
- 127 綜合財務狀況表
- 128 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 129 分派表
- 130 綜合現金流量表
- 131 綜合財務報告附註
- 191 主要地產代理及承包商
- 192 表現概覽



## 獨立核數師報告書

# Deloitte.

# 德勤

### 致冠君產業信託各基金單位持有人

(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)

### 就審計綜合財務報表作出的報告

#### 意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第125至190頁冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表。此財務報表包括於2022年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，真實而中肯地反映了 貴集團於2022年12月31日的財務狀況及截至該日止年度的財務交易及現金流量。

#### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事項(續)

### 關鍵審計事項 投資物業之估值

我們識別投資物業估值為關鍵審計事項，乃因為結餘對綜合財務報表整體的重要性，加上釐定公平值所相連的重大判斷。誠如綜合財務報表附註15所披露，貴集團投資物業達63,555,000,000港元，佔貴集團資產總值的97%，而其公平值變動已載入綜合收益表內。年內，投資物業公平值的減少值為1,749,233,000港元。

貴集團的投資物業乃以獨立專業估值師所進行的估值為基準，按公平值列賬。估值方法、估值所用之主要假設及數據詳情於綜合財務報表附註15內披露。估值視乎若干涉及判斷的重大輸入數據及主要假設，包括資本化比率及市場租金。鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的「管理人」)已審視及就估值的主要輸入數據作出判斷及檢討有關結果。

### 審計時處理方法

就評估投資物業的估值是否恰當而言，我們執行的程序包括：

- 評估外聘專業估值師的勝任程度、能力及客觀程度；
- 了解獨立合資格專業估值師的估值程序及方法(包括管理人所施加的任何範疇限制)、地產市場表現、所採用重大假設、關鍵判斷範疇及估值所用的主要輸入數據；
- 評估有關方法及假設就業界規範而言是否合理；及
- 藉著(i)抽樣查核各相關租賃協議的租賃詳情；(ii)以附近其他類似物業在價格、所得租金及所用資本化比率等的相關市場資料進行比較，評估估值所用主要輸入數據是否合理。

# 獨立核數師報告書

## 其他信息

管理人須對其他信息負責。其他信息包括年報所載信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是細閱其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所了解的情況存在重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。就此而言，我們無任何事項需要報告。

## 管理人及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

另外，管理人須確保綜合財務報表按日期為2006年4月26日的信託契約、日期為2021年4月21日的首次修訂及重申契約以及補充契約(經不時修訂)(「信託契約」)內的相關條文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」)附錄C內的相關披露條文妥善編製。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並僅向 閣下(作為整體)按照房地產投資信託基金守則附錄C出具包括我們意見的核數師報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視為重大。此外，我們須評估 貴集團的綜合財務報表在各重大方面是否已按信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露條文編製。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

## 獨立核數師報告書

就信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C內相關披露條文項下事項的報告  
我們認為，綜合財務報表在各重大方面均已按照信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄  
C所載的相關披露條文妥善編製。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為胡家明。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2023年2月24日

# 綜合收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
租金收益	6	2,329,642	2,464,195
樓宇管理費收益		266,372	274,190
租金相關收益	7	29,297	30,828
<b>收入總額</b>		<b>2,625,311</b>	<b>2,769,213</b>
物業經營開支	8	(594,717)	(572,198)
<b>物業收益淨額</b>		<b>2,030,594</b>	<b>2,197,015</b>
其他收益	9	26,410	82,018
管理人費用	10	(246,414)	(265,999)
信託及其他支出		(26,823)	(23,892)
投資物業公平值減少	15	(1,749,233)	(2,079,354)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	35	(20,146)	–
應收票據及應收利息的信貸損失準備金	16, 19	(48,240)	(76,149)
融資成本	11	(447,522)	(431,336)
應佔合營公司業績		(42,508)	22,314
<b>除稅及基金單位持有人分派前虧損</b>	12	<b>(523,882)</b>	<b>(575,383)</b>
利得稅	13	(225,442)	(255,981)
<b>未計及基金單位持有人分派前年內虧損</b>		<b>(749,324)</b>	<b>(831,364)</b>
基金單位持有人分派		(1,168,444)	(1,352,982)
<b>計及基金單位持有人分派後年內虧損</b>		<b>(1,917,768)</b>	<b>(2,184,346)</b>
<b>每基金單位基本虧損</b>	14	<b>(0.13) 港元</b>	<b>(0.14) 港元</b>

# 綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內虧損	<b>(1,917,768)</b>	<b>(2,184,346)</b>
其他全面收益(支出)：		
不會重新分類至損益的項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值(虧損)利益	(42,723)	67,393
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	4,784	(341)
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	107,427	47,586
公平值調整重新分類至損益	(119)	36,956
在其他綜合收益中確認與公平價值調整相關的遞延稅項	(14,207)	-
	<b>55,162</b>	<b>151,594</b>
本年度全面支出總額	<b>(1,862,606)</b>	<b>(2,032,752)</b>



# 綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	63,555,000	65,296,000
應收票據	16	99,984	164,483
合營公司權益	17	238,974	312,753
按公平值列入其他全面收益之股權工具	18	152,819	136,814
衍生金融工具	22	111,589	15,732
<b>非流動資產總值</b>		<b>64,158,366</b>	<b>65,925,782</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	19	233,121	285,869
應收票據	16	84,270	9,411
可收回稅項		2,082	23,217
衍生金融工具	22	16,109	–
短期銀行存款	20	66,380	–
銀行結存及現金	20	668,551	1,628,725
<b>流動資產總值</b>		<b>1,070,513</b>	<b>1,947,222</b>
<b>資產總值</b>		<b>65,228,879</b>	<b>67,873,004</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	21	1,422,512	1,505,049
已收按金		654,575	728,155
稅項負債		85,858	16,429
應付分派		534,883	642,161
銀行借貸	23	1,226,258	1,383,286
中期票據	24	3,017,389	643,000
<b>流動負債總額</b>		<b>6,941,475</b>	<b>4,918,080</b>
<b>非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
衍生金融工具	22	38,122	32,584
銀行借貸	23	6,268,590	6,255,820
中期票據	24	4,006,947	7,006,560
遞延稅項負債	25	745,978	697,341
<b>非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>11,059,637</b>	<b>13,992,305</b>
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>18,001,112</b>	<b>18,910,385</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>47,227,767</b>	<b>48,962,619</b>
已發行基金單位數目(千個)	26	<b>5,973,676</b>	<b>5,937,080</b>
<b>每基金單位資產淨值</b>	28	<b>7.91 港元</b>	<b>8.25 港元</b>

第125至第190頁所載的綜合財務報表於2023年2月24日獲鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的管理人)董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事  
羅嘉瑞

董事  
侯迅

# 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2022年12月31日止年度

	已發行 基金單位 港幣千元 (附註26)	對沖儲備 港幣千元	投資 重估儲備 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
<b>於2021年1月1日的基金單位</b>							
持有人應佔資產淨值	<b>24,709,151</b>	<b>(124,386)</b>	<b>21,001</b>	<b>—</b>	<b>5,757,943</b>	<b>20,493,889</b>	<b>50,857,598</b>
計及基金單位持有人分派後年內 虧損	—	—	—	—	—	(2,184,346)	(2,184,346)
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值利益	—	—	67,393	—	—	—	67,393
現金流對沖	—	84,542	—	—	—	—	84,542
海外營運折算所產生之匯兌差額	—	—	—	(341)	—	—	(341)
年內全面收益(支出)總額	—	84,542	67,393	(341)	—	(2,184,346)	(2,032,752)
發行基金單位	137,773	—	—	—	—	—	137,773
轉撥按公平值列入其他全面收益之 股權工具於出售時產生之收益	—	—	(5,864)	—	—	5,864	—
<b>於2021年12月31日的基金單位</b>							
持有人應佔資產淨值	<b>24,846,924</b>	<b>(39,844)</b>	<b>82,530</b>	<b>(341)</b>	<b>5,757,943</b>	<b>18,315,407</b>	<b>48,962,619</b>
計及基金單位持有人分派後年內 虧損	—	—	—	—	—	(1,917,768)	(1,917,768)
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值虧損	—	—	(42,723)	—	—	—	(42,723)
現金流對沖, 扣除相關所得稅	—	93,101	—	—	—	—	93,101
海外營運折算所產生之匯兌差額	—	—	—	4,784	—	—	4,784
年內全面收益(支出)總額	—	93,101	(42,723)	4,784	—	(1,917,768)	(1,862,606)
發行基金單位	127,754	—	—	—	—	—	127,754
轉撥按公平值列入其他全面收益之 股權工具於出售時產生之收益	—	—	(2,441)	—	—	2,441	—
<b>於2022年12月31日的基金單位</b>							
持有人應佔資產淨值	<b>24,974,678</b>	<b>53,257</b>	<b>37,366</b>	<b>4,443</b>	<b>5,757,943</b>	<b>16,400,080</b>	<b>47,227,767</b>

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。

# 分派表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內虧損	<b>(749,324)</b>	<b>(831,364)</b>
調整：		
–按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	20,146	–
–應收票據及應收利息的信貸損失準備金	48,240	76,149
–管理人費用(以基金單位支付)	123,207	132,999
–投資物業公平值減少	1,749,233	2,079,354
–應佔合營公司業績	42,508	(22,314)
–非現金融資成本	29,831	30,256
–遞延稅項	34,430	38,234
<b>付予基金單位持有人的可分派收入總額(附註(i))</b>	<b>1,298,271</b>	<b>1,503,314</b>
已付基金單位持有人中期分派(附註(ii))	633,561	710,821
待付基金單位持有人末期分派(附註(iii))	534,883	642,161
<b>全年分派總額</b>	<b>1,168,444</b>	<b>1,352,982</b>
<b>分派比率</b>	<b>90.0%</b>	<b>90.0%</b>
<b>每基金單位分派：</b>		
已付基金單位持有人每基金單位中期分派(附註(ii))	0.1061港元	0.1197港元
待付基金單位持有人每基金單位末期分派(附註(iii))	0.0895港元	0.1078港元
	<b>0.1956港元</b>	<b>0.2275港元</b>

附註：

(i) 根據信託契約，可分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前年內虧損經調整以抵銷於有關年度已列入綜合收益表之調整(於信託契約內列載)影響。冠君產業信託必須向基金單位持有人分派於各財務年度產生的可分派收入不少於90%。

(ii) 截至2022年6月30日止六個月，每基金單位中期分派0.1061港元，乃按期內中期分派633,561,000港元及5,973,675,590個已於2022年9月23日發行基金單位計算(即期內記錄日期)。此分派已於2022年10月7日付予基金單位持有人。

截至2021年6月30日止六個月，每基金單位中期分派0.1197港元，乃按期內中期分派710,821,000港元及5,937,079,598個已於2021年9月17日發行基金單位計算(即期內記錄日期)。此分派已於2021年10月5日付予基金單位持有人。

(iii) 截至2022年12月31日止年度，每基金單位末期分派0.0895港元，乃按期內末期分派534,883,000港元及5,973,675,590個已於2022年12月31日發行基金單位計算。截至2022年12月31日止年度每基金單位末期分派將會於2023年1月1日至2023年5月19日(即期內記錄日期)期間發行基金單位時再作調整。此分派將於2023年5月30日付予基金單位持有人。

截至2021年12月31日止年度，每基金單位末期分派0.1078港元，乃按期內末期分派642,161,000港元及5,955,056,541個已於2022年5月19日發行基金單位計算(即期內記錄日期)。此分派已於2022年5月24日付予基金單位持有人。

# 綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅及基金單位持有人分派前虧損	(523,882)	(575,383)
調整：		
貿易應收款項信貸損失準備金	5,593	2,987
應收票據及應收利息的信貸損失準備金	48,240	76,149
投資物業公平值減少	1,749,233	2,079,354
以基金單位形式支付之已付及應付管理人費用	123,207	132,999
應佔合營公司業績	42,508	(22,314)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	20,146	-
其他收入	(26,410)	(82,018)
融資成本	447,522	431,336
匯兌差額	9,447	(770)
營運資金變動前的經營現金流量	1,895,604	2,042,340
貿易及其他應收款項減少	41,439	9,146
貿易及其他應付款項(減少)增加	(79,672)	139,433
已收按金減少	(73,580)	(13,060)
來自經營業務的現金	1,783,791	2,177,859
利息支付	(416,634)	(413,668)
繳付香港利得稅	(100,448)	(268,991)
<b>來自經營業務的現金淨額</b>	<b>1,266,709</b>	<b>1,495,200</b>
<b>投資業務</b>		
利息收入	23,827	98,830
股息收入	3,963	1,971
投資物業添置	(8,233)	(27,405)
新增應收票據	(79,072)	(775,350)
合營公司貸款	-	(290,780)
贖回應收票據所得款項	9,419	1,892,683
出售應收票據淨收益	14,972	24,955
新增按公平值列入其他全面收益之股權工具	(66,031)	-
出售按公平值列入其他全面收益之股權工具淨收益	7,303	8,529
新增以公平值列入損益的金融資產	(418,776)	-
出售以公平值列入損益的金融資產收益	398,630	-
存放原到期日超過三個月之短期銀行存款	(66,380)	-
釋放原到期日超過三個月之短期銀行存款	-	191,485
<b>(用作)來自投資業務的現金淨額</b>	<b>(180,378)</b>	<b>1,124,918</b>
<b>融資項目</b>		
分派支付	(1,275,762)	(1,463,285)
償還銀行借貸	(319,243)	(4,100,000)
新增銀行借貸	200,000	2,955,298
借貸集資先付費用	(8,500)	(25,500)
贖回中期票據所得款項	(643,000)	-
<b>用作融資項目的現金淨額</b>	<b>(2,046,505)</b>	<b>(2,633,487)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(960,174)</b>	<b>(13,369)</b>
年初結存的現金及現金等價物	1,628,725	1,642,094
年末結存的現金及現金等價物	668,551	1,628,725
為銀行結存及現金	668,551	1,628,725

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 1. 一般資料

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（「聯交所」）上市。冠君產業信託受鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託之「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2021年4月21日的首次修訂及重申契約以及補充契約（經不時修訂）（「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香港商用物業，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。管理人及受託人的註冊辦事處分別為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室及香港皇后大道中1號。

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. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團於編製本綜合財務報告時，首次應用由香港會計師公會頒佈自2022年1月1日起年度期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架之提述
香港財務報告準則第16號（修訂本）	於2021年6月30日後的COVID-19相關租金優惠
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則（修訂本）	對2018年至2020年週期之香港財務報告準則

於本年度應用經修訂的香港財務報告準則對集團本期間及過往期間的財務狀況及表現，及／或於綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號(包括2020年10月 保險合同<sup>1</sup>

及2022年2月之香港務報告準則第17號

(修訂本))

香港財務報告準則第10號及香港會計準則  
第28號(修訂本)

香港財務報告準則第16號(修訂本)

香港會計準則第1號(修訂本)

香港會計準則第1號(修訂本)

香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務  
報告準則實務報告第2號(修訂本)

香港會計準則第8號(修訂本)

香港會計準則第12號(修訂本)

投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或  
投入<sup>2</sup>

售後回租的租賃負債<sup>3</sup>

負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的  
修訂(2020年)<sup>3</sup>

附有契約的非流動負債<sup>3</sup>

會計政策之披露<sup>1</sup>

會計估計的定義<sup>1</sup>

與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

除下述新訂及經修訂的香港財務報告準則外，管理人預期應用所有其他新訂及經修訂的香港財務報告準則於可見未來不會對綜合財務報表產生重大影響。

### 香港會計準則第1號「負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號的修訂(2020年)」之修訂

該等修訂就評估自報告日期起至少12個月內延遲結算的權利以將負債分類為流動或非流動提供澄清及額外指引，其中：

- 明確規定將負債分類為流動或非流動應以報告期末時存在的權利為基礎。具體而言，該等修訂澄清：
  - i. 分類不應受到管理意圖或期望在12個月內清負債務的意圖或預期的影響；及
  - ii. 倘權利是以遵守契約為條件，即使借貸人於稍後日期方測試遵守情況，如果於報告期末符合條件，則該權利是存在的；以及
- 澄清倘負債之條款可由交易對手選擇使其通過轉讓實體本身的權益工具結算，僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇單獨確認為權益工具時，該等條款方不會影響其分類為流動或非流動。

此外，香港詮釋第5號已因香港會計準則第1號之修訂而作出修訂，以使相應的用字一致，但結論並無改變。

根據本集團於2022年12月31日的未償債務，以及本集團與相關貸方之間協議中規定的相關條款和條件，應用修訂不會導致本集團負債的重新分類。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

### 修訂香港會計準則第1號「非流動負債」的修訂(「2022年修訂」)

2022年修訂本修改了2020年發佈的香港會計準則第1號修訂本「流動或非流動負債分類」(「2020年修訂本」)引入的關於實體如何將附有契約之債務及其他金融負債分類為流動或非流動負債的規定。修訂規定，只有要求實體於報告期末或之前須遵守的契約才會影響報告日期後至少十二個月內實體延遲結算負債的權利。僅要求於報告期後遵守的契約並不影響報告期末該權利是否存在。

修訂亦規定有關資料的披露規定，即倘實體將貸款安排產生的負債分類為非流動，而當實體延遲結算該等負債的權利受限於實體於報告期後十二個月內遵守契約。該等資料能使財務報表的使用者了解負債可能將於報告期後十二個月內償還的風險。

修訂亦將2020年修訂的生效日期推遲至2024年1月1日或其後開始的年度報告期。修訂連同2020年修訂將於2024年1月1日或其後開始的年度報告期生效，允許提早應用。倘實體於2022年修訂發佈後的較早期間應用2020年修訂，該實體亦應於該期間應用2022年修訂。

根據本集團於2022年12月31日之未償還負債及本集團與相關借款人所訂立協議中訂明的有關條款及條件，應用該等修訂將不會導致本集團負債之重新分類。

### 修訂香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明2「會計政策的披露」之修訂

香港會計準則第1號經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」一詞。倘會計政策資料與一個實體之財務報表所載的其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則會計政策資料為重大。

該等修訂本亦澄清，會計政策資料可因相關交易的性質、其他事件或條件而屬重大，即使金額並不重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件有關的會計政策資料本身均屬重大。倘實體選擇披露非重大會計政策資料，則該等資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務聲明第2號作出重大判斷(「實務聲明」)亦經修訂，以說明實體如何將「四步重大性程序」應用於會計政策披露，並判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否重大。實務聲明中已加入指引及例子。

應用該等修訂本預期不會對本集團的財務狀況或表現造成重大影響，惟可能影響本集團主要會計政策的披露。應用的影響(如有)將於本集團日後的綜合財務報表內披露。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策

### 3.1 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報告是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的。此外，綜合財務報告亦根據信託契約的有關規定編製，並包括房地產投資信託基金守則及聯交所證券上市規則所要求的適用披露。

綜合財務報告根據歷史成本基準編製，除投資物業及若干金融工具外，該等是根據下文所述的會計政策，於每個報告期末按公平值計量。

歷史成本一般按交換貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及／或披露的公平值按此基準釐定。

非金融資產的公平值計量為考慮市場參與者使用該資產時所產生的經濟效益為最高及最好的，或出售該資產予其他市場參與者時，使用資產的屬性為最高及最好的。

對於按公平值轉讓的金融工具及投資物業，並使用不可觀察輸入數據之估值技術於隨後期間用於計量公平值，則估值技術予以校準，以使估值技術的結果與交易價格相等。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平值計量的輸入參數及公平值計量的輸入參數對其整體的重要性程度，公平值計量分為第一、第二及第三級，於下文有所說明：

- 第一級輸入數據乃企業於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

於2022年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達5,870,962,000港元(2021年：2,970,858,000港元)。管理人認為，考慮到本集團的內部財務資源和目前可用的銀行融資，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編製。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策

##### 綜合賬目基準

綜合財務報告包含冠君產業信託及其附屬公司的財務報告。當冠君產業信託符合以下要素時，則取得控制權：

- 可對被投資對象行使權力；
- 因參與被投資對象業務而就浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資對象擁有控制權。

實體之綜合入賬於本集團取得有關實體之控制權起開始，並於本集團失去有關實體之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售實體之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合收益表，直至本集團不再控制有關實體之日期為止。

所有集團內各公司間之資產及負債、權益、收入、費用及現金流均於綜合賬目時抵銷。

##### 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值的物業。

投資物業初步按成本值計量，包括任何直接應佔支出。初步確認後，投資物業即按其公平值計量，調整為不包括任何預付或應計的經營租賃收入。本集團所有以經營租賃模式以賺取租金或持有作資本增值的物業均分類為投資物業並以公平值計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損在其產生的期間於損益內計入。

投資物業於出售或永久停止使用及預計不會從出售中獲得未來經濟收益時，會被終止確認。終止確認該資產所產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與其賬面值差額計算)計入終止確認期間之損益。

##### 合營公司權益

合營公司為一項共同協議，擁有共同控制權之投資者享有該項協議淨資產之權利。共同控制是指按照合約約定對某項安排所共有之控制權，共同控制僅在相關活動要求共同享有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 合營公司權益(續)

合營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。就權益會計目的所用之合營公司之財務報表乃採用本集團在相若情況下進行類似交易及事件時所用之一致會計政策編製。根據權益法，合營公司之權益首次按成本於綜合財務狀況表確認，並於隨後就確認本集團應佔該合營公司之損益及其他全面收益而作出調整。若本集團應佔合營公司之虧損超出本集團於該合營公司之權益(包括實質上成為本集團於該合營公司投資淨額一部份之任何長期權益)，本集團終止確認其所佔進一步虧損。僅於本集團須受法律或推定責任，或已代該合營公司支付款項之情況下，方會進一步確認虧損。

於被投資方變為合營公司當日起，於合營公司的投資採用權益法入賬。收購於合營公司的投資時，投資成本超過本集團於被投資方的可識別資產及負債的公允值淨額中所佔份額的部分確認為商譽，計入投資賬面值內。倘重估後本集團於可識別資產及負債的公允值淨額中所佔的份額超過投資成本，超出部分則在該項投資收購期間即時於損益確認。

本集團評估是否有客觀證據表明於合營公司的權益可能出現減值。如存在任何客觀證據，投資之全部賬面值(包括商譽)將會根據香港會計準則第36號「資產減值」(香港會計準則第36號)作為單一資產進行減值測試，將其可收回金額(使用價值及公平值之較高者減出售成本)與其賬面值比較。被確認之任何減值虧損不會分配至構成投資賬面值之一部份的任何資產(包括商譽)。該減值虧損之任何回撥根據香港會計準則第36號確認，惟以隨後增加之可收回投資金額為限。

當本集團對合營公司不再有共同控制權，將視為出售該投資對象之全數權益，而收益或虧損於損益中確認。倘本集團於前合營公司保留權益並且該權益屬香港財務報告準則第9號「金融工具」範圍內的財務資產，則本集團保留權益按其於當日的公允值進行計量，且該公允值被視為其初始確認時的公允值。合營公司賬面金額與任何保留權益的公允值及出售合營公司有關權益所得的任何款項之間的差額計入出售合營公司的損益內。此外，本集團將先前於其他全面收入確認與該合營公司有關之所有金額按該合營公司直接出售有關資產或負債所規定之基準入賬。因此，倘合營公司先前確認於其他全面收入的收益或虧損於出售相關資產或負債時獲重新分類至損益，本集團於出售／部分出售相關合營公司後將該收益或虧損自權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

集團實體與本集團之合營公司進行交易時，與該合營公司交易所產生損益僅以該合營公司之權益與本集團無關的部份，方於本集團之簡明綜合財務報表確認。

### 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 租賃

##### 租賃的定義

倘合約賦予於一段時間內控制可識別資產之使用權以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用日期或之後由業務合併訂立或修訂或產生之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)項下的定義，於訂立、或修訂日期或收購日期(按適用者)評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中之條款與條件其後被改動。作為實際可行權宜方法，可將具有類似特徵的租賃組合入賬，前提是本集團合理預計對綜合財務報表的影響與該組合中的單項租賃沒有顯著不同。

##### 本集團作為出租人

##### 租賃分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及報酬轉讓給承租人時，該項合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線基準於損益確認。磋商及安排經營租賃時產生的首次直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線基準確認為支出，除投資物業則按公平值模式計量。估算取決於指數或比率的經營租賃之可變租賃付款是估算的及包括在租賃付款總額中，並以直線基準於租賃期內確認。非取決於指數或比利率而定的可變租賃付款於產生時確認為收入。

倘於訂立經營租賃時給予租賃優惠(包括免租期)，在此情況下其優惠確認為遞延租賃付款。除非另一種有系統之基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間模式，否則優惠利益總額會按直線法確認為租金收入之減項。當租賃合同包含特定條款，該條款規定了潛在的資產(或其任何部分)受到本集團和承租人無法控制的不利事件的影響而減少租金或中止租金，從而使資產不適合使用或無法使用，則因特定條款導致的相關租金減免或租金中止將作為原租賃的一部分進行核算，而不作為租賃修改進行核算。此類租金減少或租金中止在觸發這些付款的事件或條件發生的期間內在損益中確認。

由本集團一般業務過程中產生的租金收入乃呈列為收入。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為出租人(續)

##### 分配代價至合約組成部分

當合約同時包括租賃及非租賃組成部分時，本集團採用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約中的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分將根據其相對獨立銷售價格與租賃組成部分分開。

##### 可退還的租賃按金

已收的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

##### 租賃修改

不屬於原始條款和條件的租賃合同代價的變動作為租賃修改入賬，包括通過寬免或減少租金提供的租賃獎勵。

由修訂生效日期起，本集團將經營租賃的修訂列作新租賃入賬，當中將與原有租賃相關的任何預付或應計租賃付款，視作新租賃的部分租賃付款。

#### 金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文的一方，金融資產及金融負債即被確認。所有慣性模式購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及中止確認。慣性模式購買或出售乃要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產之金融資產買賣。金融資產及金融負債初步按照公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號首次計量的與客戶合約產生的貿易應收款項除外。收購或發行金融資產和金融負債(經收益表以公平值入賬的金融資產及金融負債除外)直接應佔的交易成本，應於初步確認時加入或從金融資產或金融負債(如適用)的公平值扣除。收購經收益表以公平值入賬的金融資產或金融負債的直接應佔交易成本，即時於損益確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債按攤銷成本以及分配在有關期間內所發生的利息收入及利息支出的方法。實際利率是於初步確認時按金融資產或金融負債的預計可用年期或(倘適用)在較短期間內將估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價)折現至賬面淨值的利率。

利息收入列為其他收入。

### 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產

##### 金融資產的分類和後續計量

符合下列條件的金融資產隨後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的之經營模式下所持有的財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

符合下列條件的財務資產其後按公平值列入其他全面收益(「按公平值列入其他全面收益」)計量：

- 以出售及收取合約現金流量為目的之經營模式下所持有的財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金額之利息。

所有其他財務資產其後按公平值列入損益計量。

##### (i) 攤銷成本和利息收入

對於按攤銷成本計量的金融資產，利息收入採用實際利率法，按攤餘成本和債務工具計量的金融資產確認。利息收入的計算方法是將實際利率應用於金融資產的賬面總額，但隨後變為信用減值的金融資產除外(見下文)。對於後來成為信用減值的金融資產，利息收入通過將實際利率應用於下一報告期間金融資產的攤餘成本確認。如果信用減值金融工具的信用風險改善，使金融資產不再信用減值，則在確定資產不再是信用減值之後，通過將報告期初的實際利率應用於金融資產的賬面總額確認利息收入。

##### (ii) 指定為按公平值列入其他全面收益之股權工具

按公平值列入其他全面收益之股權工具投資於其後按公平值計量，其公平值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於投資重估儲備累計，且無須作減值評估。累計收益或虧損將不重新分類至出售股本投資之損益，惟轉至溢利減分派。

當本集團確立收取股息的權利時，該等股權工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示為收回部分投資成本。股息計入損益之「其他收益」項下。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產的分類和後續計量(續)

#### (iii) 按公平值列入損益之財務資產

不符合以攤銷成本或按公平值列入其他全面收益或指定為按公平值列入其他全面收益標準計量的財務資產均按公平值列入損益計量。

按公平值列入損益之財務資產按各報告期末的公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。除財務資產賺取的任何股息或利息外，於損益確認的收益或虧損淨額計入「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」項目內。

#### 根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括貿易應收款項及其他應收款項、應收票據、應收合營公司款項、短期銀行存款及銀行結存)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自首次確認以來信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指相關工具的預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗進行，並就債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

本集團一直就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損是針對債務人單獨評估的。

對於所有其他工具，本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自首次確認以來信貸風險大幅增加，在這種情況下本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自首次確認以來發生違約的可能性或風險是否大幅增加。

#### (i) 信貸風險大幅增加

於評估自首次確認以來信貸風險是否大幅增加時，本集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與該金融工具於首次確認日期發生的違約風險進行比較。進行此評估時，本集團會考慮合理且有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力而可獲得的前瞻性資料。

### 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

##### (i) 信貸風險大幅增加(續)

特別是，在評估信貸風險是否大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 預計將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估結果如何，本集團均假設合約付款逾期超過30日後信貸風險自初始確認以來顯著上升，除非本集團有合理及具支持性的資料說明其他情況。

儘管如此，如果金融工具在報告日被確定為具有低信用風險，則本集團假設自初始確認後的信用風險並未顯著增加。根據全球理解的定義，本集團認為債務工具的內部或外部信用評級為「投資級」時，信用風險較低。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的準則的有效性，並酌情對其進行修訂，以確保該準則能夠在金額到期前確定信貸風險的顯著增加。

##### (ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為當內部建立或自外部取得之資料顯示，債務人不大可能支付全額款項予債權人(包括本集團)(並未考慮本集團所持有之任何抵押品)，即產生違約事件。

不論上文所述，本集團認為，倘財務資產逾期超過90天時則發生違約，除非本集團有合理且可支持之資料證明更滯後之違約標準更加合適。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

#### (iii) 信用減值金融資產

當發生一項或多項違約事件對該金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即為信貸減值。金融資產存在信用減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- a. 發行人或借款人的重大財務困難；
- b. 違約，例如違約或逾期事件；
- c. 借款人的貸款人，出於經濟或合同原因，與借款人的財務困難有關，已向借款人授予貸款人不會另行考慮的特許權；
- d. 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；或
- e. 由於財政困難，該金融資產的活躍市場消失。

#### (iv) 撤銷政策

當有資料顯示交易對手處於嚴重財務困難且沒有實際可收回的前景時，例如當交易對手已被清盤或已進入破產程序時，本集團會將該金融資產撤銷。根據本集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，所撤銷之金融資產可能仍受到執行活動之約束。撤銷構成終止確認事項。任何後續回收均在損益中確認。

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即倘發生違約的損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於經前瞻性資料調整之歷史數據作出。預期信貸虧損的估計反映了無偏和概率加權數量，該數量是根據相應的權重的相應風險確定的。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額，按首次確認時釐定之實際利率貼現。就租賃應收款而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項時使用的現金流量為一致。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入則根據金融資產之攤銷成本計算。

本集團通過調整所有金融工具之賬面值於損益中確認該等金融工具之減值盈虧，惟應收賬款透過虧損撥備賬確認相應調整。



### 3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 金融資產(續)

##### 終止確認金融資產

若從資產收取現金流的權利已到期，或金融資產已轉讓及已將其於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，本集團之金融資產將終止確認。倘本集團並無轉讓或保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則本集團會確認其於該資產的保留權益及其可能須支付的相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，並就所收款項確認抵押借款。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總額之間的差額於損益內確認。

於終止確認本集團在首次確認時選擇按公平值列入其他全面收益的股本工具投資時，先前於投資重估儲備累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益，惟會轉撥至溢利減分派。

##### 金融負債和權益工具

##### 分類為債務或權益

債務及權益工具按合約安排性質，以及其金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益工具。

##### 金融負債

根據信託契約，冠君產業信託必須向基金單位持有人分派於各財務期間產生的可分派收入不少於90%及於開始日期起計滿80年的該日期減一日為屆滿。因此，冠君產業信託發行的基金單位有責任在終止信託時，按基金單位持有人於終止日期之權益，分派銷售及變現信託資產(扣除負債)所得的現金淨額。有鑒於此，冠君產業信託發行的基金單位為包含權益部分及負債部分的複合型工具。

金融負債(包括貿易及其他應付款項、已收按金、應付分派、銀行借貸及中期票據)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

##### 權益工具

權益工具乃證明集團資產的剩餘權益(扣減其所有負債後)的任何合約。當符合某些特定條件，會導致冠君產業信託在清盤時有責任按比例分配資產淨值予持有人，其工具或工具的組成部分應以權益呈列。

基金單位發行成本乃與首次公開發售冠君產業信託的基金單位上市及收購物業有關的交易成本乃從籌集所得款項扣除列賬，以有關成本與交易直接有關的無可避免增額成本為限。其他交易成本確認為支出。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

##### 終止確認財務負債

本集團僅於責任獲解除、取消或到期時終止確認財務負債。已終止確認之財務負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

##### 利率基準改革導致合同現金流量確定基礎發生變化

就應用攤銷成本計量之金融資產或金融負債之合約現金流量之釐定基礎因利率基準改革而出現之變更而言，本集團應用可行權宜方法，通過更新實際利率來列賬該等變動，有關實際利率變動一般並不會對相關金融資產或金融負債之賬面值造成重大影響。

當且僅當滿足以下兩個條件時，利率基準改革要求改變釐定合約現金流量的基礎：

- 因利率基準改革的直接結果而有必要進行變更；及
- 釐定合約現金流量之新基礎在經濟上等同於先前之基礎(即緊接變更前的基礎)。

對於金融資產或金融負債除利率基準改革所要求的合同現金流量確定基礎發生變化外，本集團首先對利率基準改革所要求的變化應用實務變通，通過更新有效利率。本集團隨後將香港財務報告準則第9號關於修改金融資產或金融負債的適用規定(見上文會計政策)應用於不適用實務變通的額外變更。

##### 衍生金融工具

衍生工具初步按公平值，於訂立衍生工具合約日期確認，其後於報告期末按公平值重新計量。所得盈虧即時於損益確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，在此情況下，於損益確認的時間視乎對沖關係的性質。

##### 對沖會計處理法

本集團指定部份衍生工具為公平值對沖及現金流對沖的對沖工具。

在對沖關係開始階段，本集團確定對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易的策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團確定在對沖關係中使用的對沖工具在抵銷對沖項目的公平值或現金流方面是否非常有效。

為了確定預測交易(或其組成部分)是否極有可能發生，本集團假設對沖現金流量(合約或非合約方式指定)所依據的利率基準不會因利率基準改革而改變。

### 3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 金融工具(續)

##### 對沖會計處理法(續)

##### 評估對沖關係及成效

就對沖有效性評估而言，本集團會考慮對沖工具是否有效抵銷被對沖項目的公平價值或現金流量變動，當對沖關係符合以下所有對沖有效性要求：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信用風險的影響不會主導經濟關係帶來的價值變化；及
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的被對沖項目的數量以及該實體實際用於對沖該對沖項目數量的對沖工具的數量相同。

如果對沖關係不再符合與對沖比率相關的對沖有效性要求，但該指定對沖關係的風險管理目標保持不變，則本集團會調整對沖關係的對沖比率(即重新平衡對沖)以使其符合再次符合資格標準。

在評估對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係時，本集團假設對沖現金流量和/或對沖風險(合約或非合約方式指定)的利率基準或利率基準對沖工具的現金流量所基於的利率基準不會因利率基準改革而改變。

##### 公平值對沖

合資格對沖工具的公平值變動於損益確認，惟對沖工具對沖於按公平值列入其他全面收益表指定的權益工具(在此情況下則在其他綜合收益中確認)除外。

未按公允價值計量的被套期項目的賬面金額根據被套期風險的公允價值變動進行調整，併計入相應的損益。就根據香港財務報告準則第9號按公允價值計量且其變動計入損益的債務工具而言，賬面值並無因其已按公平值計量而作出調整，惟對沖收益或虧損於損益確認，而非其他全面收益。當被套期項目為根據香港財務報告準則第9號於按公平值列入其他全面收益表指定的權益工具時，對沖收益或虧損將保留在其他綜合收益中以與套期工具的收益或損失相匹配。

如果對沖收益或損失在損益中確認，則與被套期項目在同一行中確認。

##### 現金流對沖

被指定為現金流對沖並符合現金流對沖資格的衍生工具公平值變動及其他合資格的對沖工具，其有效部分於其他全面收益內確認及累計於對沖儲備中，僅限於對沖項目於初始時累計的公平值變動。有關無效部分的盈利及虧損隨即於損益中確認為其他損益，並計入「其他收益及虧損」項目。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 對沖會計處理法(續)

#### 現金流對沖(續)

當現金流對沖中的對沖項目被修改以反映因利率基準改革所需的變化時，累計計入現金流對沖準備金的金額被視為基於對沖未來現金流的替代基準利率。

過往於其他全面收益中確認及於權益中累計的金額，於對沖項目影響損益時，重新歸類至損益。但是，當被套期預測交易導致確認非金融資產或非金融負債時，以前在其他綜合收益中確認並在權益中累計的損益。這種轉移不會影響其他綜合收益。此外，倘本集團預期對沖儲備中累計的部分或全部虧損將來不會收回，則該金額會即時重新分類至損益。

#### 海外業務淨投資對沖

海外業務淨投資對沖的會計處理與現金流對沖類似。與對沖有效部分相關的對沖工具的任何收益或損失均在其他綜合收益中確認，並在匯兌儲備項下累計。與無效部分相關的利得或損失立即計入損益，併計入「信託及其他支出」。

與匯兌儲備中累積的對沖有效部分有關的對沖工具的收益或損失在處置海外業務時重新分類至損益。

#### 現金及現金等價物

在合併財務狀況表中列示的現金及現金等價物包括：

- (a) 現金，包括手頭現金和活期存款；及
- (b) 現金等價物，包括期限短(原到期日一般為三個月或以下)。持有現金等價物是為了滿足短期現金承諾，而不是為了投資或其他目的。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所定義的現金及現金等價物，扣除須按要求償還並構成本集團現金管理不可分割部分的未償還銀行透支。此類透支在綜合財務狀況表中呈列為短期借款。

### 3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

#### 3.2 主要會計政策(續)

##### 與客戶的合同收入

當本集團完成履約義務時確認收益，即當與特定的履約義務相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時。

履約義務指一項明確貨品及服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

控制權隨時間轉移，而倘符合以下其中一項標準，則收益乃參照完成相關履約義務的進度按時間確認：

- 客戶於本集團履約時同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約創建及增加客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團有強制執行權以收取迄今已履約的款項。

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權時某一時點確認。

##### 按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

##### 輸出法計量

完全達成代收費用履約責任的進度按輸出法計量，該輸出法根據直接計量至今已轉移予客戶的貨品或服務價值與該合約項下承諾的餘下貨品或服務相比較確認收益，可以最佳方式描述本集團轉移貨品或服務控制權的履約情況。

##### 借貸成本

因取得、建設或生產合資格資產(指需要一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃加入該等資產之成本，直至當資產已大致上可作擬定用途或銷售。

於有關資產已可作擬定用途或銷售後仍未到期的任何特定借貸計入一般借貸組合，以計算一般借貸的資本化率。對合資格資產有待資本化的特定借貸暫時投資所得的收入從合資格資本化的借貸成本中扣除。

所有與非合資格資產有關的借貸成本乃於產生之期間在損益確認。

##### 外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按於交易日期當時之匯率記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。

除部份對沖外幣風險交易的匯兌差額外，結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益賬。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策(續)

### 3.2 主要會計政策(續)

#### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總額。

即期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算得出。應課稅溢利不同於綜合收益表上列報的除稅及基金單位持有人分派前虧損／溢利，因為其並未計入在其他期間內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團的即期稅項負債乃使用於報告期末已實行或實質上已實行的稅率計算。

遞延稅項乃確認為財務報告中資產及負債的賬面金額與其用於計算應課稅溢利的相應稅基之間的臨時差額。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產的可抵稅暫時性差額則只能在未來應課稅溢利足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。倘暫時性差異是由商譽或其他資產及負債的初步確認(除業務合併外)產生，該遞延稅項資產及負債則不予確認，其不會影響應課稅溢利及賬目利潤。

在報告期末對遞延稅項資產的賬面值進行檢討，並且在未來不可能有足夠應課稅溢利所得以轉回部分或全部遞延稅項資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已實施或實質上已實施的稅率(及稅務法例)，按預期適用於負債清償或資產變現當時的稅率計算。遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團所預期方式於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之稅務後果。

就以公平值計量之投資物業之遞延稅項負債及資產，該等物業假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻除外。惟若該投資物業應予折舊及其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部份經濟效益的商業模式持有，有關假設會被推翻。

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債相互抵銷，而遞延稅項與由同一稅務機構向同一課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產及負債可相互抵銷。

本年度及遞延稅項乃於損益賬中確認，除非該稅項與該等項目有關時乃於其他全面收益或直接於基金單位持有人應佔資產淨值中確認，在此情況下，本年度及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於基金單位持有人應佔資產淨值中確認。

## 4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

在採用本集團的會計政策(見附註3概述)時，管理層須就無法從其他來源即時獲取其賬面值之資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和基本的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如該修訂影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

### 採用會計政策之關鍵性判斷

以下為管理人應用本集團會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計)。

#### 投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理人已檢討本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業並非於業務模式(其目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，管理人確認採用公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。因此，本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為本集團毋須就出售該等投資物業而繳納任何利得稅。

### 估計不確性因素之主要來源

以下為於報告期末有關未來之主要假設，以及其他估計不確定因素之主要來源，彼等具有導致須對下一財政年度之資產及負債賬面值作重大調整之重大風險。

#### 公平值計量及估值過程

於估計資產或負債的公平值時，本集團會在取得在市場上之可觀察數據時利用該等數據。倘無法獲得第一級之輸入數據，本集團會委聘合資格估值師進行估值。管理層與該外部合資格估值師緊密合作，以決定適當之估值方法及模型之輸入數據。管理層每半年向管理人報告一次估值報告及結論，解釋資產及負債公平值波動之原因。

投資物業乃根據獨立專業估值師截至報告期末進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，如附註15所述，估值師使用有關若干估計的估值方法。

此外，誠如附註22所述，對於並非於活躍市場報價之衍生金融工具，其公平值採用若干估值技術釐定。所採用之估值技術乃市場從業者常用之技術。貨幣掉期基於有支持之假設使用折現現金流量分析，在可能情況下，透過可觀察市場價格或利率進行估值。

若真實之未來市場數據不符，或會導致投資物業，貨幣掉期之公平值有重大調整。於倚賴該估值報告時，管理層已自行判斷並信納該估值方法乃反映當時及考慮到COVID-19的影響之市場狀況。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確性因素之主要來源(續)

### 應收票據的信貸損失準備金

信貸損失準備對估計的變化很敏感。由於部分債券發行人的信用評級顯著惡化，鑑於未來合同現金流的收回存在不確定性，本集團已於本年度確認信貸損失準備。有關預期信貸損失和本集團應收票據的信息分別在附註16和34中披露。

## 5. 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年度按三項投資物業分析之收入及業績。

截至2022年12月31日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	1,490,028	412,976	722,307	2,625,311
分類溢利-物業收益淨額	1,210,960	325,842	493,792	2,030,594
其他收益				26,410
管理人費用				(246,414)
信託及其他支出				(26,823)
投資物業公平值減少				(1,749,233)
按公平值列入損益之財務資產之 公平值變動				(20,146)
應收票據及應收利息的信貸損失 準備金				(48,240)
融資成本				(447,522)
應佔合營公司業績				(42,508)
除稅及基金單位持有人分派前虧損 利得稅				<b>(523,882)</b> (225,442)
未計及基金單位持有人分派前年內 虧損				<b>(749,324)</b>
基金單位持有人分派				(1,168,444)
計及基金單位持有人分派後年內 虧損				<b>(1,917,768)</b>
日常提供予主要營運決策者 但不包括在分類溢利內之金額： 投資物業公平值減少	<b>(929,005)</b>	<b>(133,000)</b>	<b>(687,228)</b>	<b>(1,749,233)</b>



## 5. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2021年12月31日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	1,607,792	414,073	747,348	2,769,213
分類溢利-物業收益淨額	1,312,884	327,230	556,901	2,197,015
其他收益				82,018
管理人費用				(265,999)
信託及其他支出				(23,892)
投資物業公平值減少				(2,079,354)
應收票據及應收利息的信貸損失 準備金				(76,149)
融資成本				(431,336)
應佔合營公司業績				22,314
除稅及基金單位持有人分派前虧損 利得稅				(575,383) (255,981)
未計及基金單位持有人分派前年內 虧損				(831,364)
基金單位持有人分派				(1,352,982)
計及基金單位持有人分派後年內 虧損				(2,184,346)
日常提供予主要營運決策者 但不包括在分類溢利內之金額： 投資物業公平值減少	(1,264,000)	(108,000)	(707,354)	(2,079,354)

### 其他分類資料

以下列出的是兩年來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2022年12月31日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
樓宇管理費收益	144,026	49,685	72,661	266,372
租金相關收益	9,430	1,556	43,722	54,708
客戶簽訂的合同收入	153,456	51,241	116,383	321,080
租金收入及其他租金相關收益	1,336,572	361,735	605,924	2,304,231
	1,490,028	412,976	722,307	2,625,311

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 5. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至2021年12月31日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
樓宇管理費收益	148,027	49,292	76,871	274,190
租金相關收益	9,555	156	44,343	54,054
<b>客戶簽訂的合同收入</b>	<b>157,582</b>	<b>49,448</b>	<b>121,214</b>	<b>328,244</b>
租金收入及其他租金相關收益	1,450,210	364,625	626,134	2,440,969
	<b>1,607,792</b>	<b>414,073</b>	<b>747,348</b>	<b>2,769,213</b>

樓宇管理費收益及租金相關收益乃隨時間確認收益。

本集團已就香港財務報告準則第15號應用可行權宜方法，透過對本集團有權向客戶開立發票且與當日實體已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。根據香港財務報告準則第15號批准的情況，交易價格總額分配予截止報告日期末的樓宇管理服務有關的履約義務不予披露。

截至2022年12月31日止年度，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117,397,000港元(2021年：38,473,000港元)，其餘為固定的租賃付款。

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至2022年12月31日止年度</b>				
非流動資產的添置	<b>3,005</b>	—	<b>5,228</b>	<b>8,233</b>
<b>截至2021年12月31日止年度</b>				
非流動資產的添置	—	—	57,354	57,354

### 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2022年12月31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38,942,000,000港元(2021年：39,868,000,000港元)、8,814,000,000港元(2021年：8,947,000,000港元)及15,799,000,000港元(2021年：16,481,000,000港元)。

除以上所述外，並無其他資產或負債包括在計量本集團的分類呈報內。

## 5. 分類資料(續)

### 地區資料

本集團之所有業務均於香港進行。

本集團從外界客戶收取之收入及有關其非流動資產(合營公司權益除外)的資料均位於香港。

### 主要租戶資料

截至2022年12月31日止年度，有一名(2021年：一名)租戶的收入佔本集團總收入的10%以上。

## 6. 租金收益

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
樓宇租金收益	2,286,044	2,416,887
停車場收益	43,598	47,308
	<b>2,329,642</b>	<b>2,464,195</b>

## 7. 租金相關收益

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
租戶利息收入	2,371	919
推廣徵費收入	12,806	12,614
雜項收入	14,120	17,295
	<b>29,297</b>	<b>30,828</b>

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 8. 物業經營開支

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
貿易應收款項信貸損失準備金	5,593	2,987
樓宇管理開支	341,062	323,642
停車場經營開支	11,428	11,317
政府地租及差餉	92,387	93,842
律師費及釐印費用	2,613	1,989
其他營運開支	12,253	4,523
推廣開支	20,796	17,900
物業及租賃管理服務費用	71,886	75,173
物業雜項支出	4,324	3,898
租金佣金	23,171	29,252
維修及保養	9,204	7,675
	<b>594,717</b>	<b>572,198</b>

## 9. 其他收益

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
銀行利息收入	10,746	1,521
債券利息收入	11,701	78,526
股息收入	3,963	1,971
	<b>26,410</b>	<b>82,018</b>

## 10. 管理人費用

根據信託契約，因截至2022年6月30日止及截至2022年12月31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2022年6月30日止及截至2022年12月31日止各六個月的物業收入淨額的12%作為報酬。

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	123,207	132,999
以現金形式	123,207	133,000
	<b>246,414</b>	<b>265,999</b>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2022年6月30日及2022年12月31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。

## 11. 融資成本

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	189,810	168,555
中期票據利息支出	249,955	256,387
其他借貸成本	7,757	6,394
	<b>447,522</b>	<b>431,336</b>

## 12. 除稅及基金單位持有人分派前虧損

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
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	<b>2,700</b>	2,641
受託人酬金	<b>8,459</b>	10,131
主要估值師費用	<b>268</b>	230
其他專業費用及收費	<b>4,611</b>	8,882
路演及公共關係費用	<b>1,365</b>	1,036
銀行收費	<b>7,366</b>	1,009
匯兌差額	<b>9,447</b>	(770)
應佔合營公司稅項(已包含在應佔合營公司業績內)	<b>12,395</b>	3,015

## 13. 利得稅

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
– 本年度	191,882	218,274
– 上年度超額撥備	(870)	(527)
	191,012	217,747
遞延稅項(附註25)		
– 本年度	34,430	38,234
	<b>225,442</b>	<b>255,981</b>

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 13. 利得稅(續)

香港利得稅乃根據年間之估計應課稅溢利的16.5%計算。

本年度利得稅與除稅及基金單位持有人分派前虧損的對賬如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前虧損	(523,882)	(575,383)
按當地所得稅稅率16.5%計算之稅項	(86,441)	(94,938)
毋須課稅收入之稅務影響	(12,010)	(13,402)
不能扣稅開支之稅務影響	317,749	369,020
應佔合營公司業績之稅務影響	7,014	(3,682)
年度超額撥備	(870)	(527)
使用以前未予確認的稅務虧損	-	(490)
<b>年度利得稅</b>	<b>225,442</b>	<b>255,981</b>

## 14. 每基金單位基本虧損

未計及基金單位持有人分派前之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年內虧損749,324,000港元(2021年：831,364,000港元)除以年內已發行基金單位之加權平均數5,962,669,579個(2021年：5,928,356,240個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2022年及2021年12月31日止各年度支付管理人所提供的服務而待發行的基金單位。

截至2022年及2021年12月31日止年度概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利不作呈報。

## 15. 投資物業

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
公平值		
年初	65,296,000	67,318,000
年內添置	8,233	57,354
公平值減少	(1,749,233)	(2,079,354)
<b>年末</b>	<b>63,555,000</b>	<b>65,296,000</b>

本集團於2022年12月31日及2021年12月31日之投資物業之公平值分別由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司進行估值達致。

## 15. 投資物業(續)

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。

本集團位於香港持有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。

本集團租賃三座投資物業，即花園道三號，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場，以產生租金收入。租賃安排的更多詳細資料載於附註31。

截至2021年12月31日止年度，所有已抵押投資物業已於2021年6月結清有抵押銀行借款後解除。

下表載列該等投資物業公平值之釐定方法(尤其是估值方法及所使用參數)以及公平值等級，根據公平等級，公平值計量基於公平值計量參數的可觀察程度分為一至三級。

綜合財務狀況表內		不可觀察參數與			
本集團所持投資物業	公平值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	公平值之關係	敏感度
於2022年及2021年12月31日					
花園道三號	第三級	收入資本化法 主要參數為： (i) 資本化比率；及 (ii) 市場每呎租金	資本化比率，經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，寫字樓為3.7%，而零售則為4.35% (2021年：寫字樓為3.7%及零售為4.35%)。	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型的資本化比率上升/下降50個基點，而所有其他變數保持固定，賬面值將分別減少約45.91億港元(寫字樓資本化比率為4.2%而零售為4.85%)及增加約60.18億港元(寫字樓資本化比率為3.2%而零售為3.85%)。(2021年：賬面值減少約45.97億港元(寫字樓資本化比率為4.2%而零售為4.85%)及增加約60.29億港元(寫字樓資本化比率為3.2%而零售為3.85%)。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 15. 投資物業 (續)

綜合財務狀況表內

本集團所持投資物業 公平值等級

估值方法及主要參數

重大不可觀察參數

不可觀察參數與

公平值之關係

敏感度

於2022年及2021年12月31日 (續)

			市場租金計入市場直接 可比較物業。	市場租金越高， 公平值越高。	倘估值模型的月租上升/下降 5%，而其他變數保持固定， 賬面值將分別增加約18.38億 港元及減少約18.41億港元)。 (2021年：賬面值將增加約 18.42億港元及減少約18.42億 港元)。
朗豪坊辦公大樓及 朗豪坊商場	第三級	收入資本化法  主要參數為：  (i) 資本化比率；及  (ii) 市場每呎租金	資本化比率，經計入資 本化租金收入潛力、物 業性質及當前市況，零 售為4.0%，而寫字樓則 為4.1%。(2021年：零售 為4.0%，而寫字樓則為 4.1%)。	資本化比率越高， 公平值越低。	倘估值模型的資本化比率上 升/下降50個基點，而所有其 他變數保持固定，賬面值將分 別減少約26.98億港元(零售資 本化比率為4.5%而寫字樓為 4.6%)及增加約34.63億港元 (零售資本化比率為3.5%而寫 字樓為3.6%)。(2021年：賬面 值將分別減少約27.24億港元 (零售資本化比率為4.5%而寫 字樓為4.6%)及增加約34.95億 港元(零售資本化比率為3.5% 而寫字樓為3.6%))。
			市場租金計入市場直接 可比較物業。	市場租金越高， 公平值越高。	倘估值模型的月租上升/下降 5%，而其他變數保持固定， 賬面值將分別增加約11.78億 港元及減少約11.72億港元。 (2021年：賬面值將分別增加 約11.74億港元及減少約11.74 億港元)。



## 16. 應收票據

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
應收票據	304,426	248,514
減：信貸損失準備金	(120,172)	(74,620)
	<b>184,254</b>	<b>173,894</b>
報告分析：		
顯示在非流動資產下	99,984	164,483
顯示在流動資產下	84,270	9,411
	<b>184,254</b>	<b>173,894</b>

於2022年12月31日，本集團持有無抵押之債券賬面值為184,254,000港元(2021年：173,894,000港元)，全以美元結算而面值介乎1,000,000美元至6,860,000美元(2021年：500,000美元至8,000,000美元)。無抵押債券按介乎1.50%至5.75%之固定年利率計息(2021年：3.75%至11.50%)，並介乎2023年3月至2026年5月到期(2021年：2022年1月至2025年10月)。

於2022年12月31日的應收票據賬面值包括累計信貸損失準備金120,172,000港元(2021年：74,620,000港元)。年內，本集團就應收票據確認信貸損失虧損撥備46,182,000港元(2021年：74,375,000港元)。應收票據減值評估詳情載於附註34。

## 17. 合營公司權益

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
合營公司之投資成本(附註1)	209,588	233,733
應佔收購後業績及其他全面收益	(21,768)	21,973
	187,820	255,706
應收合營公司款項(附註2)	51,154	57,047
	<b>238,974</b>	<b>312,753</b>

附註：

1. 應收合營公司款項內的209,588,000港元(2021年：233,733,000港元)被視為對合營公司的出資。該款項為無抵押及不計息。
2. 該款項以英鎊(「英鎊」)計值，無抵押，按要求償還，並按貸款人與借款人不時合理且善意商定的市場利率計息。

於2021年4月9日，本集團與永泰地產有限公司(根據房地產投資信託基金守則為本集團的關連人士)和其他獨立第三方就Athene Investment (BVI) Limited(「Athene Investment」)訂立股東協議。Athene Investment成立為合營公司，目的是收購HPREF Athene Investment S.à r.l.的100%全部股本。HPREF Athene Investment S.à r.l.是一家根據盧森堡法律成立並存續的公司，直接持有位於66 Shoe Lane, London EC4A 3BQ(前身為Athene Place)的物業租賃權益。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 17. 合營公司權益(續)

報告期末本集團的合營企業情況如下：

合營公司名稱	業務結構形式	註冊和經營地點	實繳註冊資本	本集團		主營業務
				持有的實際權益		
				於2022年 12月31日	於2021年 12月31日	
Athene Investment	股權	英屬維爾京群島	100美元	27%	27%	投資於從物業投資的附屬公司

於2022年12月31日，本集團於合營公司之權益為187,820,000港元(2021年：255,706,000港元)，該金額於該等綜合財務報表使用權益法入賬。

Athene Investment於2022年12月31日的財務資料摘要載列如下。以下匯總的財務信息代表Athene Investment根據國際財務報告準則編製的財務報表中顯示。

### Athene Investment

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
流動資產	76,525	105,398
非流動資產	2,279,863	2,617,372
流動負債	287,236	238,328
非流動負債	1,373,524	1,537,384
上述資產和負債金額包括：		
投資物業	1,972,960	2,568,710
現金及現金等價物	66,162	97,135
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	195,408	211,287
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	1,373,524	1,526,488

## 17. 合營公司權益(續)

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
物業收益淨額	<b>84,655</b>	72,772
本年度(虧損)溢利	<b>(157,436)</b>	82,645
本年度全面(支出)收益	<b>(157,436)</b>	82,645
上述(虧損)溢利包括：		
利息支出	<b>40,574</b>	32,117
利得稅支出	<b>45,909</b>	11,166

上述匯總財務信息與在合併財務報表中確認的合營公司權益賬面值的調節如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
Athene Investment的資產淨值	<b>695,628</b>	947,058
本集團在Athene Investment投資中的股權比例	<b>27%</b>	27%
本集團於Athene Investment之權益賬面值	<b>187,820</b>	255,706

## 18. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

於2022年12月31日，本集團持有賬面值152,819,000港元的上市股本證券(2021年：136,814,000港元)。上市股本證券均按參考活躍市場所報收市價釐定的公平值列賬。這些投資不是為了交易而持有，而是為了長期戰略目的而持有。管理人選擇將這些股票投資按公平值列入其他全面收益，是因為管理人認為確認這些投資的公平值的短期波動在損益中與本集團為長期目的持有這些投資的策略不一致並從長遠來看發揮其性能潛力。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 19. 貿易及其他應收款項

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
貿易應收款項	60,463	59,734
減：信貸損失準備金	(6,487)	(2,987)
	53,976	56,747
遞延應收租金款項	93,453	142,369
按金、預付款項及其他應收款項	89,526	88,532
減：信貸損失準備金	(3,834)	(1,779)
	85,692	86,753
	<b>233,121</b>	<b>285,869</b>

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：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
0-3個月	20,818	17,754
3-6個月	8,598	2,308
6個月以上	24,560	36,685
	<b>53,976</b>	<b>56,747</b>

於報告日期，本集團並無就貿易應收款項53,976,000港元(2021年：56,747,000港元)計提任何撥備，原因是信貸質素並無重大變動，且該等款項因大部分結餘可由已收按金支付而被視為可收回。

於2022年12月31日，包括在本集團的貿易應收賬款結餘中賬面總額為18,879,000港元(2021年：26,221,000港元)的債務人，正安排遞延租賃付款。

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註34。

## 20. 短期銀行存款及銀行結存及現金

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
原到期日超過三個月之短期銀行存款	66,380	-
銀行存款及現金	128,503	848,875
原到期日少於三個月之短期銀行存款	540,048	779,850
銀行結存及現金	668,551	1,628,725
	<b>734,931</b>	<b>1,628,725</b>

短期銀行存款及銀行結存及現金等價物的幣種如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
港元	617,013	496,675
美元	117,682	1,119,792
英鎊	236	12,258
	<b>734,931</b>	<b>1,628,725</b>

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.20%計息(2021年：每年0.001%至0.30%)。到期日少於三個月的短期銀行存款按介乎每年3.83%至5.28%的市場利率計息(2021年：每年0.25%)。到期日多於三個月的短期銀行存款按介乎每年5.42%至5.66%的市場利率計息(2021年：無)。

## 21. 貿易及其他應付款項

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
貿易應付款項	151,720	187,771
租金預收款項	27,726	49,014
其他應付款項及應付費用(附註(i))	279,591	304,789
應付印花稅(附註(ii))	963,475	963,475
	<b>1,422,512</b>	<b>1,505,049</b>

附註：

- (i) 於2022年12月31日，管理人費用之應付款項119,693,000港元(2021年：128,787,000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%(2021年：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。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 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：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
0-3個月	151,720	187,771

## 22. 衍生金融工具

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>衍生工具資產</b>		
指定現金流量對沖		
-利率掉期(附註i)	111,038	-
-貨幣掉期(附註ii)	16,660	15,732
	<b>127,698</b>	<b>15,732</b>
報告分析：		
流動負債	16,109	-
非流動負債	111,589	15,732
	<b>127,698</b>	<b>15,732</b>
<b>衍生工具負債</b>		
指定現金流量對沖		
-利率掉期(附註i)	24,937	30,214
-貨幣掉期(附註ii)	13,185	2,370
	<b>38,122</b>	<b>32,584</b>
報告分析：		
流動負債	-	-
非流動負債	38,122	32,584
	<b>38,122</b>	<b>32,584</b>

## 22. 衍生金融工具(續)

附註：

### (i) 利率掉期

於2022年及2021年12月31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介乎每年0.88%至0.95%（2021年：香港銀行同業拆息加0.95%）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是高效的對沖工具，並且符合現金流量對沖的條件。

	2022年	2021年
賬面值－資產／(負債)(港幣千元)	86,101	(30,214)
名義金額(港幣千元)	3,900,000	2,900,000
到期日	2024年6月28日至 2026年6月29日	2024年6月28日
年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	116,974	33,783
年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(116,974)	(33,783)
加權平均掉期利率(未計息差)	2.07%	1.27%

### (ii) 貨幣掉期

於2022年及2021年12月31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具的關鍵條款相同，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。

	2022年	2021年
賬面值－資產(港幣千元)	3,475	13,362
名義金額(美元千元)	639,400	476,400
到期日	2023年1月17日至 2030年6月15日	2023年1月17日至 2030年6月15日
年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	(9,547)	13,803
年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	9,547	(13,803)
加權平均匯率(美元：港幣)	7.7829	7.7640

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 22. 衍生金融工具(續)

附註：(續)

(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2021年1月1日	(121,549)	(2,837)	(124,386)
利率掉期及貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	33,783	13,803	47,586
公平值調整重新分類至損益	57,639	(20,683)	36,956
於2021年12月31日	<b>(30,127)</b>	<b>(9,717)</b>	<b>(39,844)</b>
利率掉期及貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	116,974	(9,547)	107,427
公平值調整重新分類至損益	(1,211)	1,092	(119)
在其他綜合收益中確認與公平價值調整相關的遞延稅項	(14,207)	-	(14,207)
於2022年12月31日	<b>71,429</b>	<b>(18,172)</b>	<b>53,257</b>

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估計日後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。

## 23. 銀行借貸

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
無抵押定期貸款	6,292,635	6,292,635
無抵押循環貸款	1,250,000	1,405,298
	7,542,635	7,697,933
減：借貸集資先付費用	(47,787)	(58,827)
	<b>7,494,848</b>	<b>7,639,106</b>
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	<b>1,226,258</b>	<b>1,383,286</b>
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	4,950,322	-
超過兩年但不多於五年	1,318,268	6,255,820
	<b>6,268,590</b>	<b>6,255,820</b>
	<b>7,494,848</b>	<b>7,639,106</b>



## 23. 銀行借貸(續)

於2022年12月31日，已承諾的貸款融資總額為13,400,000,000港元(2021年：11,400,000,000港元)，其中7,542,635,000港元(2021年：7,697,933,000港元)已提取及未償還。所有銀行借貸均為無抵押並以港元計值，並按香港銀行同業拆息加年息介乎每年0.83%至0.95%的浮動利率計息。於2021年12月31日，除以倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)浮動利率加年息0.93%計息的以英鎊計價的銀行借款外，餘下的銀行借貸以港元計值，並按香港銀行同業拆息加年息介乎0.83%至0.95%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22。

## 24. 中期票據

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
中期票據 籌辦費用	7,060,441 (36,105)	7,695,890 (46,330)
	<b>7,024,336</b>	<b>7,649,560</b>
中期票據的到期日如下：		
在流動負債下顯示： 一年內	<b>3,017,389</b>	<b>643,000</b>
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	199,965	3,008,647
超過兩年但不多於五年	1,218,735	1,416,401
超過五年	2,588,247	2,581,512
	<b>4,006,947</b>	<b>7,006,560</b>
	<b>7,024,336</b>	<b>7,649,560</b>

已發行中期票據的主要條款如下：

### 於2022年12月31日

本金	票息率(每年)
686,400,000美元	2.95%至3.75%
1,700,000,000港元	固定年利率2.75%至4.00%

### 於2021年12月31日

本金	票息率(每年)
686,400,000美元	2.95%至3.75%
2,343,000,000港元	三個月香港銀行同業拆息加1.275%或固定年利率2.75%至4.00%

本集團亦訂立利率掉期及貨幣掉期，詳情載於附註22。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 25. 遞延稅項負債

年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2021年1月1日	659,739	–	(632)	659,107
年內於綜合收益表支出(計入)	39,454	–	(1,220)	38,234
<b>於2021年12月31日</b>	<b>699,193</b>	<b>–</b>	<b>(1,852)</b>	<b>697,341</b>
年內於綜合收益表支出(計入)	38,469	–	(4,039)	34,430
年內於綜合全面收益表支出	–	14,207	–	14,207
<b>於2022年12月31日</b>	<b>737,662</b>	<b>14,207</b>	<b>(5,891)</b>	<b>745,978</b>

就呈列綜合財務狀況表而言，遞延稅項資產及負債已予以抵消，並列為非流動負債。

於2022年12月31日，本集團有510,954,000港元(2021年：500,200,000港元)的可用於抵消未來課稅利潤的稅務虧損。本年度確認遞延稅項資產35,701,000港元(2021年：11,224,000港元)。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對餘下的475,253,000港元(2021年：488,976,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

## 26. 已發行基金單位

	基金單位 數目	港幣千元
於2021年1月1日	5,906,142,701	24,709,151
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	30,936,897	137,773
<b>於2021年12月31日</b>	<b>5,937,079,598</b>	<b>24,846,924</b>
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	36,595,992	127,754
<b>於2022年12月31日</b>	<b>5,973,675,590</b>	<b>24,974,678</b>

## 26. 已發行基金單位(續)

附註：

(i) 年內透過發行基金單位支付管理人費用之詳情如下：

發行日期	支付管理人費用的期間	根據信託 契約計算的 每基金單位 發行價 港元	基金單位 發行數目	合計發行價 港幣千元
<b>於2022年</b>				
2022年3月8日	2021年7月1日至2021年12月31日	3.582	17,976,943	64,393
2022年9月5日	2022年1月1日至2022年6月30日	3.403	18,619,049	63,361
			<b>36,595,992</b>	<b>127,754</b>
<b>於2021年</b>				
2021年3月5日	2020年7月1日至2020年12月31日	4.518	15,309,022	69,166
2021年8月25日	2021年1月1日至2021年6月30日	4.390	15,627,875	68,607
			30,936,897	137,773

## 27. 主要非現金交易

於截至2022年12月31日止年度內，36,595,992個(2021年：30,936,897個)基金單位獲發行，以支付管理人費用達127,754,000港元(2021年：137,773,000港元)。

## 28. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於2022年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值47,227,767,000港元(2021年：48,962,619,000港元)除以於2022年12月31日已發行的5,973,675,590個(2021年：5,937,079,598個)基金單位計算。

## 29. 流動負債淨額

於2022年12月31日，本集團的流動負債淨額(界定為流動負債減流動資產)達5,870,962,000港元(2021年：2,970,858,000港元)。

## 30. 資產總額減流動負債

於2022年12月31日，本集團之資產總額減流動負債達58,287,404,000港元(2021年：62,954,924,000港元)。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 31. 經營租賃承擔

於2022年及2021年12月31日，就投資物業租金訂立的不可撤銷經營租賃承擔如下：

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
1年內	1,716,790	2,232,282
於第2年	1,082,433	1,593,369
於第3年	508,193	775,248
於第4年	113,635	272,963
於第5年	3,765	29,323
	<b>3,424,816</b>	<b>4,903,185</b>

該等物業的承擔租約主要為期二至六年。租金按固定金額預先釐定，但若干可變租金按租戶的銷售額百分比計入。年內已收取或然租金收入117,397,000港元(2021年：38,473,000港元)。

若干應收最低租賃付款乃按租賃協議中訂定的合約期指定時間內向合約承租人收取的估計市場租金基準計算。

租賃安排下，本集團所有租賃以集團實體相關功能性貨幣結算，因此不承擔外幣風險。租賃合約不包含剩餘擔保價值及／或承租人於租賃期末選擇購入物業的選擇權。

## 32. 資本承擔

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
於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	<b>46,274</b>	<b>45,083</b>

### 33. 關連及關聯人士之交易

年內，本集團與有關連及關聯人士進行的交易如下：

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>租金收入</b>			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	<b>7,103</b>	8,221
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	<b>663</b>	663
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	<b>7,003</b>	8,526
Best Come Limited	(a)	<b>30,410</b>	56,448
Noodlemeen Limited	(a)	<b>–</b>	425
妙能有限公司	(a)	<b>4,304</b>	–
明玥食品有限公司	(a)	<b>465</b>	–
<b>利息收入</b>			
滙豐集團 <sup>1,3</sup>	(b)	<b>1,190</b>	1,152
<b>樓宇管理費收入</b>			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	<b>928</b>	928
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	<b>83</b>	83
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	<b>956</b>	956
Best Come Limited	(a)	<b>3,565</b>	5,347
Noodlemeen Limited	(a)	<b>–</b>	574
妙能有限公司	(a)	<b>661</b>	–
明玥食品有限公司	(a)	<b>91</b>	–
<b>租金相關收益</b>			
Noodlemeen Limited	(a)	<b>–</b>	87
明玥食品有限公司	(a)	<b>16</b>	–
堅信物業管理服務有限公司	(a)	<b>133</b>	–
<b>樓宇管理開支及停車場經營開支</b>			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	<b>315,206</b>	307,710
祥裕管理有限公司	(a)	<b>53,286</b>	53,286
<b>其他營運開支</b>			
Best Come Limited	(a)	<b>2,170</b>	–
祥裕管理有限公司	(a)	<b>406</b>	–
堅信物業管理服務有限公司	(a)	<b>39</b>	–
<b>物業及租賃管理服務費</b>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	<b>71,886</b>	75,173
<b>租金佣金</b>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	<b>15,075</b>	19,835

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 33. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<i>維修費及保養費</i>			
實力工程服務有限公司	(a)	<b>1,624</b>	605
高端有限公司	(a)	<b>122</b>	553
堅信工程有限公司	(a)	<b>3,019</b>	1,348
堅信物業管理服務有限公司	(a)	<b>2</b>	1
<i>判予以下公司的維修保養及裝修工程及改善工程</i>			
實力工程服務有限公司	(a)	<b>1,398</b>	4,164
高端有限公司	(a)	<b>1,190</b>	1,814
堅信工程有限公司	(a)	<b>2,256</b>	8,023
堅信物業管理服務有限公司	(a)	<b>2</b>	1
<i>物業雜項開支</i>			
GE (LHIL) Lessee Limited	(a)	<b>180</b>	143
智景投資有限公司	(a)	–	43
堅信工程有限公司	(a)	<b>25</b>	–
Noodlemeen Limited	(a)	–	455
<i>託管費及其他支出</i>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 <sup>3</sup>	(b)	<b>8,459</b>	10,131
Best Come Limited	(a)	–	1
滙豐集團 <sup>1,3</sup>	(b)	<b>347</b>	506
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (f)	–	4,360
<i>管理人費用</i>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (c)	<b>246,414</b>	265,999
<i>融資成本</i>			
恒生銀行有限公司 <sup>3</sup>	(b)	<b>48,686</b>	40,907
香港上海滙豐銀行有限公司 <sup>3</sup>	(b)	<b>2,136</b>	13,811
<i>投資物業的增加</i>			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	–	55,966

### 33. 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	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<i>應收以下款項(包括於貿易及其他應收款項內)</i>			
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (d)	<b>40,970</b>	40,970
祥裕管理有限公司	(a) & (d)	<b>15,311</b>	15,311
高端有限公司	(a) & (d)	<b>1,130</b>	—
<i>應付以下款項(包括貿易及其他應付款項內)</i>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	<b>27,639</b>	37,516
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	<b>119,702</b>	129,389
實力工程服務有限公司	(a) & (d)	<b>1,045</b>	1,150
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (d)	<b>60,732</b>	89,376
堅信工程有限公司	(a) & (d)	<b>1,617</b>	377
Best Come Limited	(a) & (d)	<b>2,345</b>	—
祥裕管理有限公司	(a) & (d)	<b>8,881</b>	4,441
<i>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</i>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	<b>997</b>	1,414
堅信物業管理服務有限公司	(a)	<b>1,725</b>	1,935
Best Come Limited	(a)	<b>—</b>	8,326
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	<b>119</b>	119
妙能有限公司	(a)	<b>1,342</b>	—
明玥食品有限公司	(a)	<b>558</b>	—

除附註17所披露的上述結餘及應收合營公司款項外，本集團並無其他關聯公司結餘。

附註：

- (a) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君的直接或間接擁有之附屬公司／聯營公司。
  - (b) 該等公司為受託人或其關連人士<sup>2</sup>。
  - (c) 倘冠君產業信託於截至2022年6月30日及2022年12月31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。
  - (d) 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。
  - (e) 已收取銀行擔保1,078,000港元(2021年：1,247,000港元)以代替按金。
  - (f) 它代表在此期間支付給管理人的收購費(按冠君產業信託收購財產的收購價格比例的1%計算)。金額已與冠君產業信託按比例分攤的代理費的報銷相抵銷。
- <sup>1</sup> 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。
- <sup>2</sup> 於房地產投資信託基金守則之定義。
- <sup>3</sup> 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。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 34. 金融工具

### (a) 金融工具的類別

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>金融資產</b>		
衍生工具被指定為對沖會計法之關係		
利率掉期	111,038	–
貨幣掉期	16,660	15,732
	<b>127,698</b>	<b>15,732</b>
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>		
應收票據	184,254	173,894
貿易及其他應收款項	61,345	68,860
應收合營公司款項	51,154	57,047
短期銀行存款	66,380	–
銀行結存及現金	668,551	1,628,725
	<b>1,031,684</b>	<b>1,928,526</b>
按公平值列入其他全面收益之股權工具	<b>152,819</b>	<b>136,814</b>
<b>金融負債</b>		
衍生工具被指定為對沖會計法之關係		
貨幣掉期	13,185	2,370
利率掉期	24,937	30,214
	<b>38,122</b>	<b>32,584</b>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
貿易及其他應付款項	306,878	360,547
已收租賃按金	555,552	624,916
應付分派	534,883	642,161
銀行借貸	7,494,848	7,639,106
中期票據	7,024,336	7,649,560
	<b>15,916,497</b>	<b>16,916,290</b>



### 34. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行借貸、中期票據、應收票據、貿易及其他應收款項、應收合營公司款項、銀行結存及現金、短期銀行存款、按公平值列入其他全面收益之股權工具、貿易及其他應付款項、已收租賃按金、應付分派及衍生金融工具。金融工具的詳情於各相應附註中披露。該等金融工具有關的風險包括貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。如何減輕該等風險的政策載列於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

#### (i) 貨幣風險

本集團部分中期票據以外幣(即美元)為貨幣單位，令本集團承擔外幣風險。本集團通過訂立貨幣掉期，對沖其於部分中期票據總額為639,400,000美元(2021年：476,400,000美元)因匯率變動產生之風險承擔，從而管理其外幣風險。貨幣掉期指明為有效對沖工具，及採用對沖會計(詳情見附註22)。本集團至少審閱每個報告期結束時對沖工具之持續有效性。本集團主要採用對沖工具及被對沖項目公平值變動之回歸分析及比較，以評估對沖有效性。由於中期票據之外幣風險已被對沖，故此並無相關敏感度分析。

本集團以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債(除以上所述639,400,000美元(2021年：476,400,000美元)之中期票據)於報告期末之賬面值如下：

	資產		負債	
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
美元	<b>301,937</b>	1,293,686	<b>337,439</b>	1,604,877
英鎊	<b>260,978</b>	303,038	-	305,298

#### 敏感度分析

下表詳細載列本集團就港元兌相關外幣升值及貶值10%之敏感度。由於港元與美元掛鈎，預期以美元列值之貨幣資產和貨幣負債無重大貨幣風險，因此並未於下文進行敏感度分析。10%為向主要管理人員內部匯報外幣風險所用之敏感率，乃管理層對匯率合理可能變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣列值之未兌換貨幣項目及於期末以外幣匯率10%之變動進行換算調整。當港元兌有關貨幣貶值10%時，下表之正數即表示除稅前虧損減少。倘港元兌有關貨幣升值10%，將對本年度除稅前虧損產生等額但相反之影響，而下列結餘將為負數。

	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
英鎊	<b>(26,098)</b>	(226)

管理層認為，由於年底之風險情況未能反映年內之風險，敏感度分析不能代表固有外匯風險。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 34. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (ii) 利率風險

本集團承受非衍生金融資產及負債相關的現金流量及公平值利率風險。本集團的現金流量利率風險主要與本集團浮息定期貸款及中期票據產生的香港銀行同業拆息波動有關(詳情見附註23及24)。本集團亦承受其短期銀行存款、應收票據、應收合營公司款項及中期票據的公平值利率風險。

本集團通過訂立貨幣掉期，對沖其如上詳列之若干中期票據下因利率變動產生之風險承擔，從而管理其利率風險。

本集團通過訂立利率掉期，對沖若干浮息定期貸款因利率變動產生之風險承擔，從而管理其利率風險。管理人會持續監察本集團之利率風險及視乎需要，採取行動如進行利率掉期以對沖可見之利率風險。

全球正對主要利率基準進行根本上的改革，包括將若干銀行同業拆息(「銀行同業拆息」)替換為接近無風險利率。因利率基準改革所致對本集團風險管理策略的影響，以及實行替代基準利率進展之詳情，載於本附註「利率基準改革」內。

#### 敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據非衍生工具的利率風險為基準而釐定。就浮息定期借貸(及2021年的中期票據)而言，編製該項分析時乃假設於報告期末的未償還負債額於全年內仍未償還。採用50基點(2021年：50基點)的增加或減少代表管理層對利率可能出現變動的評估。

倘利率上升或下降，而所有其他可變因素保持不變，則本集團截至2022年12月31日止年度的除稅及基金單位持有人分派前虧損將增加／減少18,213,000港元(2021年：27,205,000港元)。此主要歸因於本集團未對沖的浮息定期借貸(及2021年的中期票據)總金額為3,642,635,000港元(2021年：5,440,933,000港元)所承受的利率風險所致。

#### (iii) 其他價格風險

本集團之按公平值列入其他全面收益之上市股權工具據於報告期末以公平值計量。因此，本集團須承受該等財務資產之股本價格風險。本集團將監察該等價格風險及於必要時考慮對沖風險，以減低該等風險。

#### 敏感度分析

以下之敏感度分析乃根據報告日之股本價格風險釐定。

倘按公平值計量之按公平值列入其他全面收益之上市股權工具價格上升／下降10%(2021年：10%)，按公平值列入其他全面收益之上市股權工具公平值變動將使本集團投資重估儲備增加／減少15,282,000港元(2021年：13,681,000港元)。

### 34. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 信貸風險和減值評估

於2022年12月31日，本集團最大信貸風險之承擔而將導致本集團有財務虧損為於綜合財務狀況表中列賬的已確認各項金融資產的賬面值的交易對手未能履行其責任。

管理人已為承租人制定現金流量信貸限額並持續監控其結餘。信貸評估由物業管理人在與承租人訂立租賃協議前代表管理人行使。此外，管理人經常檢討各個貿易債務人的可收回金額及應收票據的信貸評級以確保就不可收回債務確認足額減值虧損。就此而言，管理人認為本集團信貸風險大大減低。

由於交易對手乃為獲國際信貸評級機構給予高評級的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

除主要存入信貸評級高的多間銀行的流動資金外，本集團並無重大且集中的信貸風險，其風險分散於多個交易對手及客戶。

管理人已參考國際信用評級機構授予的信用評級來評估應收票據的信用風險。

衍生金融工具的信用風險有限，因為交易對手方是獲國際信貸評級機構指定為外部信貸評級高的銀行。

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

內部信貸評級	詳述	應收貿易款項	其他財務資產
低風險	交易對手違約風險低，亦無任何逾期款項。	存續期預期信貸虧損—並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人以頻密分期還款，並通常於到期日後才結清。	存續期預期信貸虧損—並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
可疑	透過內部產生之資料或外界資源得知，信貸風險自首次確認以來明顯增加。	存續期預期信貸虧損—並無信貸減值	存續期預期信貸虧損—並無信貸減值
虧損	有證據顯示該資產已出現信貸減值。	存續期預期信貸虧損—已出現信貸減值	存續期預期信貸虧損—已出現信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人有嚴重財政困難，本集團並無收回款項之務實期望。	款項予以撇銷	款項予以撇銷

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 34. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (iv) 信貸風險和減值評估(續)

下表詳細顯示了本集團根據簡易方法為金融資產進行信用風險的評估。

	附註	外部信貸評級	內部信 貸評級	12個月或存續期 預期信貸虧損	賬面總額	
					2022年 港幣千元	2021年 港幣千元
<b>金融資產</b>						
應收票據	16	BBB- 或以上*	不適用	12個月預期信貸虧損	149,205	113,216
		BB-/BB/BB+*	不適用	12個月預期信貸虧損	–	–
		BB- 以下*	不適用	12個月預期信貸虧損	–	–
		未評級	不適用	12個月預期信貸虧損	35,049	–
		BB-/BB/BB+*	不適用	存續期預期信貸虧損 (並無信貸減值)	–	62,373
		BB- 以下*	不適用	存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	120,172	72,925
					<b>304,426</b>	<b>248,514</b>
貿易應收款項	19	不適用	(附註2)	存續期預期信貸虧損	<b>60,463</b>	<b>59,734</b>
其他應收款項	19	不適用	(附註1)	12個月預期信貸虧損	7,369	12,113
		不適用	(附註1)	存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	3,834	1,779
					<b>11,203</b>	<b>13,892</b>
應收合營公司 款項	17	不適用	(附註1)	12個月預期信貸虧損	<b>51,154</b>	<b>57,047</b>
短期銀行存款及 銀行結存	20	不適用	(附註1)	12個月預期信貸虧損	<b>734,931</b>	<b>1,628,466</b>
<b>其他項目</b>						
遞延應收租金 款項款項	19	不適用	(附註1)	存續期預期信貸虧損	<b>93,453</b>	<b>142,369</b>

\* 或其等價物

附註：

- 就內部信用風險管理而言，本集團使用逾期信息評估信用風險自初始確認後是否顯著增加。
- 對於貿易應收款項，本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量整個存續期預期信用損失的虧損準備。

### 34. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### (iv) 信貸風險和減值評估(續)

於綜合財務狀況表內呈列之應收貿易款項已扣除呆賬撥備。於釐定應收貿易款項之可收回性時，本集團會考慮應收貿易款項自首次獲授信貸當日至報告日信貸質素之任何變化。

根據預期信貸虧損評估，所有受預期信貸虧損評估的金融資產信用風險被視為低風險，因為交易對手的違約風險較低且沒有重大逾期金額。截至2022年12月31日止年度，貿易應收款項已撥備5,593,000港元(2021年：2,987,000港元)為信貸損失準備金。

對於應收票據及相關應收利息(包括在其他應收款中)，本集團參照國際信用評級機構對發行人的信用評級計量信用風險。對於賬面總額為184,254,000港元(2021年：113,216,000港元)的應收票據，管理人認為信用風險有限，因為交易對手為BBB- (或同等級別)或以上高信用評級的上市實體或有良好的還款記錄。對於賬面總額為120,172,000港元(2021年：135,298,000港元)的其餘應收票據，鑑於發行人的信用評級顯著惡化或近期出現拖欠付款的證據，本集團在整個存續期內計量損失準備。於2022年12月31日，本集團已就應收票據分別提供零港元信貸損失撥備(2021年：1,695,000港元)(存續期預期信貸虧損(並無信貸減值))及120,172,000港元(2021年：72,925,000港元)的信用損失撥備(存續期預期信貸虧損(已出現信貸減值))。

根據預期信貸虧損評估，所有受預期信貸虧損評估的其他金融資產信用風險被視為低風險，因為交易對手的違約風險較低且沒有重大逾期金額。

下表顯示了根據簡易方法確認為應收貿易賬款之存續期預期信貸虧損的變動。

	存續期預期 信貸虧損 (並無信貸 減值) 港幣千元	存續期預期 信貸虧損 (已出現信貸 減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於2021年1月1日	-	1,001	1,001
年內撇銷	-	(1,001)	(1,001)
於損益內確認撥備之增加	-	2,987	2,987
於2021年12月31日	-	<b>2,987</b>	<b>2,987</b>
年內撇銷	-	(2,093)	(2,093)
於損益內確認撥備之增加	-	5,593	5,593
於2022年12月31日	-	<b>6,487</b>	<b>6,487</b>

當有資料顯示債務人處於嚴重財務困難且沒有實際可收回的前景時，本集團會將該應收貿易款項撇銷。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 34. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (iv) 信貸風險和減值評估(續)

下表顯示了為應收票據確認的損失準備的對賬。

	存續期預期 信貸虧損 (並無信貸 減值) 港幣千元	存續期預期 信貸虧損 (已出現信貸 減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於2021年1月1日	–	–	–
於損益內確認撥備之增加	1,689	72,686	74,375
匯兌差額	6	239	245
於2021年12月31日	1,695	72,925	74,620
於損益內確認撥備之增加	–	46,182	46,182
轉移至信用減值	(1,695)	1,695	–
匯兌差額	–	(630)	(630)
於2022年12月31日	–	120,172	120,172

下表顯示了為應收票據確認的損失準備的對賬。

	存續期預期 信貸虧損 (並無信貸 減值) 港幣千元	存續期預期 信貸虧損 (已出現信貸 減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於2021年1月1日	–	–	–
於損益內確認撥備之增加	–	1,774	1,774
匯兌差額	–	5	5
於2021年12月31日	–	1,779	1,779
於損益內確認撥備之增加	–	2,058	2,058
匯兌差額	–	(3)	(3)
於2022年12月31日	–	3,834	3,834

#### (v) 流動資金及資本風險管理

管理人監控並維持一定水平的現金及現金等價物，以使其視為可足夠為本集團營運提供融資。此外，管理人察悉有關由證券及期貨事務監察委員會發出的借貸總額的限額房地產投資信託基金守則並監控借貸水平於准許額度範圍內。

於2022年12月31日，本集團現金及現金等價物和短期銀行存款共734,931,000港元(2021年：1,628,725,000港元)。除現金資源外，本集團可供動用借款融資額達13,400,000,000港元(2021年：11,400,000,000港元)，其中7,542,635,000港元(2021年：7,697,933,000港元)已於2022年12月31日提取。於2022年12月31日，循環銀行借貸形式的未提取承諾融資總額為5,857,365,000港元(2021年：3,702,067,000港元)。

## 34. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (v) 流動資金及資本風險管理(續)

本集團設立了一項10億美元之有擔保中期票據計劃，於該計劃下無抵押票據可不時以不同貨幣及金額發行，並按發行時訂定之固定或浮動利率計息及由受託人所擔保(作為冠君產業信託之受託人身份)。自2020年5月12日起，本集團10億美元擔保中期票據計劃的計劃上限增加至20億美元。本集團截至2022年12月31日止按有擔保中期票據計劃發行本金總額為1,700,000,000港元及686,400,000美元之票據(2021年：2,343,000,000港元及686,400,000美元)。

本集團透過維持足夠的銀行融資、持續監控預測及實際現金流量並匹配金融資產及負債的到期情況以管理流動資金風險。由於未提取承諾融資額度5,857,365,000港元(2021年：3,702,067,000港元)及餘下可不時發行的8,558,559,000港元(2021年：7,901,110,000港元)有擔保中期票據計劃，因此管理人認為本集團的流動資金風險可被減低。

於2022年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達5,870,962,000港元(2021年：2,970,858,000港元)。管理人認為，考慮到本集團的內部財務資源和目前可用的銀行融資，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編製。

本集團亦考慮資本成本及與資本相關的風險。按房地產投資信託基金守則的規定，本集團須維持不超過資產總值總額50%(2021年：50%)的借貸水平。於2022年12月31日，資產負債比率為22.5%(2021年：22.9%)。資產負債比率乃按借貸總額(銀行借貸及中期票據的本金額)除以本集團資產總額(定義為總資產減應付分派)得出。

#### 流動資金及利率風險表

下表載列本集團非衍生金融資產的預計期限及餘下非衍生金融負債的合約期限。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 34. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (v) 流動資金及資本風險管理(續)

##### 流動資金及利率風險表(續)

下表乃根據非衍生金融工具的未貼現合約現金流量(包括就有關資產將賺取的利息)而擬定。對掌握本集團的流動資金風險管理而言，載列非衍生金融資產的資料屬必要，因流動資金是按金融資產及金融負債總額為基準而管理。就非衍生金融負債而言，該表反映根據本集團可能須付金融負債的最早日期的(不包括以冠君產業信託的基金單位支付之應付管理人費用)未貼現(流出)額。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息，未貼現金額以報告期末的利率為基準計算。

	加權平均 實際利率 %	少於1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	超過5年 港幣千元	總金額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
<b>於2022年12月31日</b>							
<i>不計息</i>							
貿易及其他應收款項	-	61,345	-	-	-	61,345	61,345
應收合營公司款項	-	51,154	-	-	-	51,154	51,154
		112,499	-	-	-	112,499	112,499
<i>固定利率</i>							
應收票據	4.25	94,667	56,187	48,819	-	199,673	184,254
短期銀行存款及銀行結存 及現金	3.78	738,640	-	-	-	738,640	734,931
		833,307	56,187	48,819	-	938,313	919,185
<b>總計</b>		<b>945,806</b>	<b>56,187</b>	<b>48,819</b>	<b>-</b>	<b>1,050,812</b>	<b>1,031,684</b>
<i>不計息</i>							
貿易及其他應付款項	-	(306,878)	-	-	-	(306,878)	(306,878)
已收租賃按金	-	(292,713)	(128,910)	(133,909)	(20)	(555,552)	(555,552)
應付分派	-	(534,883)	-	-	-	(534,883)	(534,883)
		(1,134,474)	(128,910)	(133,909)	(20)	(1,397,313)	(1,397,313)
<i>浮動利率工具</i>							
銀行貸款	5.29	(1,627,266)	(5,163,356)	(1,407,649)	-	(8,198,271)	(7,494,848)
<i>固定利率工具</i>							
中期票據	3.37	(3,199,131)	(324,960)	(1,492,159)	(2,795,764)	(7,812,014)	(7,024,336)
<b>總計</b>		<b>(5,960,871)</b>	<b>(5,617,226)</b>	<b>(3,033,717)</b>	<b>(2,795,784)</b>	<b>(17,407,598)</b>	<b>(15,916,497)</b>



### 34. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(v) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權平均實 際利率 %	少於1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	超過5年 港幣千元	總金額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
<b>於2021年12月31日</b>							
<i>不計息</i>							
貿易及其他應收款項	-	68,860	-	-	-	68,860	68,860
應收合營公司款項	-	57,047	-	-	-	57,047	57,047
		125,907	-	-	-	125,907	125,907
<i>浮動利率</i>							
<i>短期銀行存款及銀行結存 及現金</i>							
	0.17	1,628,888	-	-	-	1,628,888	1,628,725
<i>固定利率</i>							
<i>應收票據</i>							
	4.92	17,825	55,799	128,101	-	201,725	173,894
<b>總計</b>		<b>1,772,620</b>	<b>55,799</b>	<b>128,101</b>	<b>-</b>	<b>1,956,520</b>	<b>1,928,526</b>
<i>不計息</i>							
貿易及其他應付款項	-	(360,547)	-	-	-	(360,547)	(360,547)
已收租賃按金	-	(204,475)	(216,297)	(204,124)	(20)	(624,916)	(624,916)
應付分派	-	(642,161)	-	-	-	(642,161)	(642,161)
		(1,207,183)	(216,297)	(204,124)	(20)	(1,627,624)	(1,627,624)
<i>浮動利率工具</i>							
<i>銀行貸款</i>							
	1.09	(1,488,922)	(69,307)	(6,340,210)	-	(7,898,439)	(7,639,106)
<i>中期票據</i>							
	1.53	(645,466)	-	-	-	(645,466)	(643,000)
		(2,134,388)	(69,307)	(6,340,210)	-	(8,543,905)	(8,282,106)
<i>固定利率工具</i>							
<i>中期票據</i>							
	3.37	(237,863)	(3,194,703)	(1,737,454)	(2,871,495)	(8,041,515)	(7,006,560)
<b>總計</b>		<b>(3,579,434)</b>	<b>(3,480,307)</b>	<b>(8,281,788)</b>	<b>(2,871,515)</b>	<b>(18,213,044)</b>	<b>(16,916,290)</b>

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 34. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (v) 流動資金及資本風險管理(續)

##### 流動資金及利率風險表(續)

下表詳述本集團衍生金融工具之流動性分析。下表根據以淨額結算基準衍生工具未貼現合約淨現金流入及(流出)編製。倘應付款項不固定，則所披露款項乃參照於報告日現行利率收益曲線所示預測利率釐定。對本集團衍生金融工具流動性的分析是在預期現金流量的基礎上準備的，因為管理層認為預期現金流量對於為對沖目的而訂立的衍生工具現金流量的時間而言尤為關鍵。

	少於1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	超過5年 港幣千元	總金額 港幣千元	總賬面值 港幣千元
<b>於2022年12月31日</b>						
衍生工具-淨結算						
貨幣掉期	(9,376)	129	388	529	(8,330)	3,475
利率掉期	75,208	29,927	(15,345)	-	89,790	86,101
<b>於2021年12月31日</b>						
衍生工具-淨結算						
貨幣掉期	330	(9,042)	1,390	1,603	(5,719)	13,362
利率掉期	(1,399)	(22,852)	(15,367)	-	(39,618)	(30,214)

#### (vi) 利率基準改革

本集擁有數項可能受利率基準改革影響的香港銀行同業拆息衍生金融工具、銀行貸款及中期票據。本集團正密切監察市場及管理往新基準利率之過渡過程，包括相關銀行同業拆息監管機構作出之公告。

##### 倫敦銀行同業拆息

金融行為監管局已確認所有倫敦銀行同業拆息設置將不再由任何管理員提供或不再具有代表性：

- 緊接在2022年12月31日之後，對於所有英鎊、歐元、瑞士法郎和日元設置，以及1周和2個月美元設置；和
- 緊接在2023年6月30日之後，對於剩餘的美元設置。

## 34. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (vi) 利率基準改革(續)

##### 香港銀行同業拆息

雖然已認定港幣隔夜拆款平均利率(「港幣隔夜拆款平均利率」)為香港銀行同業拆息之替代利率，惟現時尚未有不再使用香港銀行同業拆息之計劃。香港採取多利率方針，香港銀行同業拆息及港幣隔夜拆款平均利率可以共存。

#### (i) 利率基準改革帶來的風險

以下為本集團因轉型而產生的主要風險：

##### 利率相關風險

對於尚未過渡到相關替代基準利率且沒有詳細後備條款的合約，如果與本集團交易對手的雙邊談判未能成功完成，適用的利率存在重大不確定性。這會產生額外的利率風險，這是訂立合約時沒有預料到的。

銀行同業拆息與各種替代基準利率之間存在根本差異。銀行同業拆息是在該期間開始時(例如3個月)公佈的前瞻性期限利率，包括銀行間信用利差，而替代基準利率通常是在隔夜期結束時公佈的無風險隔夜利率沒有嵌入的信用利差。這些差異將導致浮動利率支付的額外不確定性。

##### 流動風險

通常在隔夜公佈的各種替代利率的額外不確定性將需要額外的流動性管理。本集團的流動性風險管理政策已更新，以確保有足夠的流動性資源應對隔夜利率的意外上漲。

##### 訴訟風險

如未能就尚未過渡至相關替代基準利率的合約(例如因對現有備用條款的不同解釋而產生)就實施利率基準改革達成協議，則可能會與交易對手發生長期糾紛，從而可能引發額外的法律和其他費用。本集團正與所有交易對手密切合作，以避免這種情況發生。

##### 利率基礎風險

如果非衍生工具和為管理該非衍生工具的利息風險而持有的衍生工具在不同時間過渡到替代基準利率，則可能會出現利率基準風險。當背靠背衍生品在不同時間轉換時，也可能出現這種風險。本集團將根據其已更新的風險管理政策監控此風險，以允許最長12個月的臨時配對，並在需要時進行額外的基準利率掉期交易。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 34. 金融工具(續)

### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

#### (vi) 利率基準改革(續)

##### (ii) 替代基準利率的實施進展

作為本集團過渡風險管理的一部分，本集團簽訂的新合同與相關替代基準利率或在可行範圍內不受改革的利率掛鉤。否則，本集團確保相關合同包括詳細的備用條款，明確參考替代基準利率和激活該條款的具體觸發事件。

對於本集團與香港銀行同業拆息掛鉤的衍生金融工具、銀行借貸及中期票據，過渡須由本集團與相關交易對手協商。

本集團與倫敦銀行同業拆息掛鉤的銀行借貸已於年內全部償還。下表顯示截至2021年12月31日已折算為替代基準利率的未償合同總額。金融負債金額以其賬面價值列示。

過渡前的金融工具	到期於	賬面價值 港幣千元	對沖會計	金融工具的 過渡進展
於2021年12月31日				
<b>非衍生金融負債</b>				
與倫敦銀行同業拆息掛鉤 的銀行借貸	2023	305,298	不適用	2021年內過渡到 SONIA

### 35. 金融工具之公平值計量

本集團的金融資產及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負債於報告期末以公平值計量。

下表提供有關釐定該等金融資產／(負債)的公平值資料(由其為估值技巧及採用之輸入數據)。

綜合財務狀況表之金融 資產／(負債)	公平值於12月31日		公平值 級別	估值技巧及主要輸入數據
	2022年 港幣千元	2021年 港幣千元		
按公平值列入其他全面 收益之上市股權工具	<b>152,819</b>	136,814	第一級	活躍市場中的報價報價
分類為衍生金融工具的 貨幣掉期	<b>16,660/ (13,185)</b>	15,732/ (2,370)	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	<b>111,038/ (24,937)</b>	(30,214)	第二級	折現現金流量。未來現金流量 按利率(來自報告期末可觀 察利率)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)。

於本年度及上年度，第一級與第二級之間均無轉讓。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 35. 金融工具之公平值計量(續)

第三級公平價值計量的對賬

	貨幣掛鈎存款 港幣千元
於 <b>2021年12月31日</b>	-
年內增加	418,776
年內處理	(398,630)
公平價值變動	(20,146)
於 <b>2022年12月31日</b>	-

上述貨幣掛鈎存款公平價值變動「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」計入綜合收益表。

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。

### 36. 由融資項目產生之負債及相關資產對賬

下表詳列本集團由融資項目產生之負債及相關資產變動，包括現金及非現金變動。由融資項目產生之負債及其現金流量，或未來現金流量將會分類至本集團之綜合現金流量表並列作融資項目的現金流量。

	衍生 金融工具 港幣千元	應付利息 港幣千元	銀行借貸 港幣千元	中期票據 港幣千元	應付分派 港幣千元	總計 港幣千元
於2021年1月1日	<b>123,287</b>	<b>75,433</b>	<b>8,788,925</b>	<b>7,608,548</b>	<b>752,780</b>	<b>17,348,973</b>
現金流	(58,849)	(354,819)	(1,170,202)	–	(1,463,285)	(3,047,155)
融資成本(附註)	–	355,172	20,383	9,873	–	385,428
外幣換算	–	–	–	31,139	–	31,139
其他變動						
公平值調整	(47,586)	–	–	–	–	(47,586)
已宣布分派	–	–	–	–	1,352,982	1,352,982
其他非現金變動	–	–	–	–	(316)	(316)
<b>於2021年12月31日</b>	<b>16,852</b>	<b>75,786</b>	<b>7,639,106</b>	<b>7,649,560</b>	<b>642,161</b>	<b>16,023,465</b>
現金流	999	(417,633)	(127,743)	(643,000)	(1,275,762)	(2,463,139)
融資成本(附註)	–	415,738	19,540	8,745	–	444,023
外幣換算	–	–	–	9,031	–	9,031
其他變動						
公平值調整	(107,427)	–	–	–	–	(107,427)
已宣布分派	–	–	–	–	1,168,444	1,168,444
其他非現金變動	–	–	(36,055)	–	40	(36,015)
<b>於2022年12月31日</b>	<b>(89,576)</b>	<b>73,891</b>	<b>7,494,848</b>	<b>7,024,336</b>	<b>534,883</b>	<b>15,038,382</b>

附註：本對賬不包括重新分類至對沖儲備之金額。

# 綜合財務報告附註

截至2022年12月31日止年度

## 37. 冠君產業信託的主要附屬公司

以下為2022年及2021年12月31日冠君產業信託全資擁有的主要附屬公司。

名稱	已發行及繳足的股本	主要業務
於香港註冊成立及營運且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
CP (A1) Limited	1港元	物業投資
CP (B1) Limited	1港元	物業投資
CP (MC) Limited	1港元	物業投資
CP (PH) Limited	1港元	物業投資
CP (SH) Limited	1港元	物業投資
CP (WC) Limited	1港元	物業投資
CP Finance Limited	1港元	融資
CP (Portion A) Limited	2港元	物業投資
CP (Portion B) Limited	2港元	物業投資
CP Success Limited	1港元	融資
CP Wealth Limited	1港元	融資及財資
麗兆有限公司	1港元	物業投資
楓閣有限公司	2港元	物業投資
盼海有限公司	2港元	物業投資
Renaissance City Development Company Limited	20港元	物業投資
澤峯發展有限公司	1,000,000港元	物業投資
凱寶有限公司	1港元	財資
維卓發展有限公司	2港元	物業投資
慧基有限公司	1港元	財資
朗悅點有限公司	1港元	美容店運營
於開曼群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
Champion MTN Limited	1美元	中期票據發行人
Ernest Limited	100美元	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託直接擁有及控制：		
EAM-Champion REIT Limited	1美元	證券投資
於英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
CP Investments (UK) Limited	1美元	投資控股

管理人認為將全部附屬公司資料列出過於冗長，故此只將對本集團之業績或資產及負債有重大影響之附屬公司載出。

除發行中期票據的Champion MTN Limited外(詳列附註24)，於2022年及2021年12月31日或於該兩個年度內任何時間，並無其他附屬公司發行任何債務證券。



## 主要地產代理及承包商

### 五大地產代理

五大地產代理及其各自的佣金支出如下表：

地產代理	服務性質	佣金支出 (港元)	有關成本的 百分比 (%)
鷹君市務管理(冠君)有限公司	租賃	15,075,000	65.1
世邦魏理任有限公司	租賃	5,019,000	21.7
仲量聯行有限公司	租賃	1,174,000	5.1
高力國際物業代理有限公司	租賃	702,000	3.0
恆業物業顧問行有限公司	租賃	477,000	2.1
<b>總計</b>		<b>22,447,000</b>	<b>97.0</b>

### 五大承包商

五大承包商及其各自的服務價值如下表：

承包商	服務性質	合約價值 (港元)	有關成本的 百分比 (%)
堅信物業管理服務有限公司	樓宇管理	315,247,000	66.9
鷹君市務管理(冠君)有限公司	物業及租賃管理	71,886,000	15.3
祥裕管理有限公司	樓宇管理及其他服務	53,692,000	11.4
堅信工程有限公司	維修及保養	2,281,000	0.5
Best Come Limited	其他營運管理	2,170,000	0.5
<b>總計</b>		<b>445,276,000</b>	<b>94.5</b>

## 表現概覽

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>於12月31日：</b>					
資產淨值(港幣千元)	<b>47,227,767</b>	48,962,619	50,857,598	64,834,322	66,760,928
每基金單位資產淨值(港元)	<b>7.91</b>	8.25	8.61	11.04	11.42
期內最高成交價(港元)	<b>4.08</b>	4.88	5.11	6.89	5.86
成交價相對資產淨值之最高溢價 <sup>1</sup>	<b>N/A</b>	N/A	N/A	N/A	N/A
期內最低成交價(港元)	<b>2.33</b>	3.78	3.51	4.88	5.13
成交價相對資產淨值之最高折讓	<b>70.5%</b>	54.2%	59.2%	55.8%	55.1%
<b>截止12月31日止年度：</b>					
每基金單位之分派收益率 <sup>2</sup>	<b>6.4%</b>	5.7%	5.5%	5.2%	4.9%
每基金單位之淨(虧損)溢利率 <sup>3</sup>	<b>(4.1%)</b>	(3.5%)	(46.7%)	(1.9%)	24.9%

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2022年12月31日止年度作出的每基金單位分派0.1956港元(其計算方式載於分派報表內)及於2022年12月30日的收市價3.08港元計算。
3. 每基金單位之淨(虧損)溢利乃根據截至2022年12月31日止年度向每基金單位持有人作出分派之前的年內(虧損)溢利及於2022年12月30日的收市價3.08港元計算。

# 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)  
鄭志光

### 獨立非執行董事

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)  
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)  
羅嘉瑞  
鄭維志

## 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  
鄭志光  
陸嘉萍  
梁健山

## 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  
恒生銀行有限公司  
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

戴德梁行有限公司

## 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至1716號舖  
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

## 網址

www.ChampionReit.com

## 股份代號

2778

# ChampionREIT

冠君產業信託

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](http://www.ChampionReit.com)



PDF 文本

