



ChampionREIT  
冠君產業信託

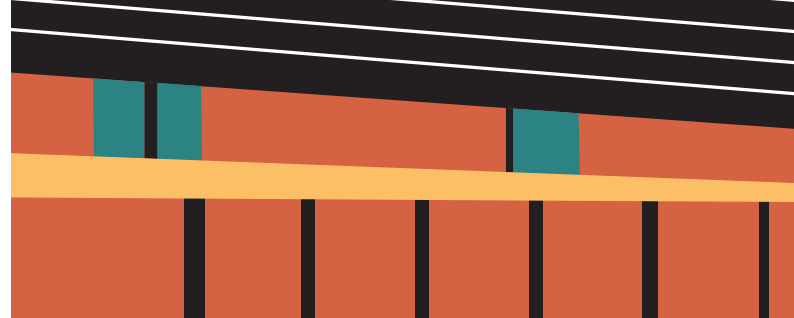
應對挑戰 邁步向前  
2023 年報



LANGHAM  
PLACE



THREE  
GARDEN  
ROAD  
CENTRAL



## 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
- 30 持份者參與

## 物業組合

- 34 物業組合概覽
- 36 花園道三號
- 40 朗豪坊

## 報告

- 48 估值報告書
- 73 受託人報告書
- 74 企業管治報告書
- 108 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
- 187 主要地產代理及承包商
- 188 表現概覽

## 公司資料

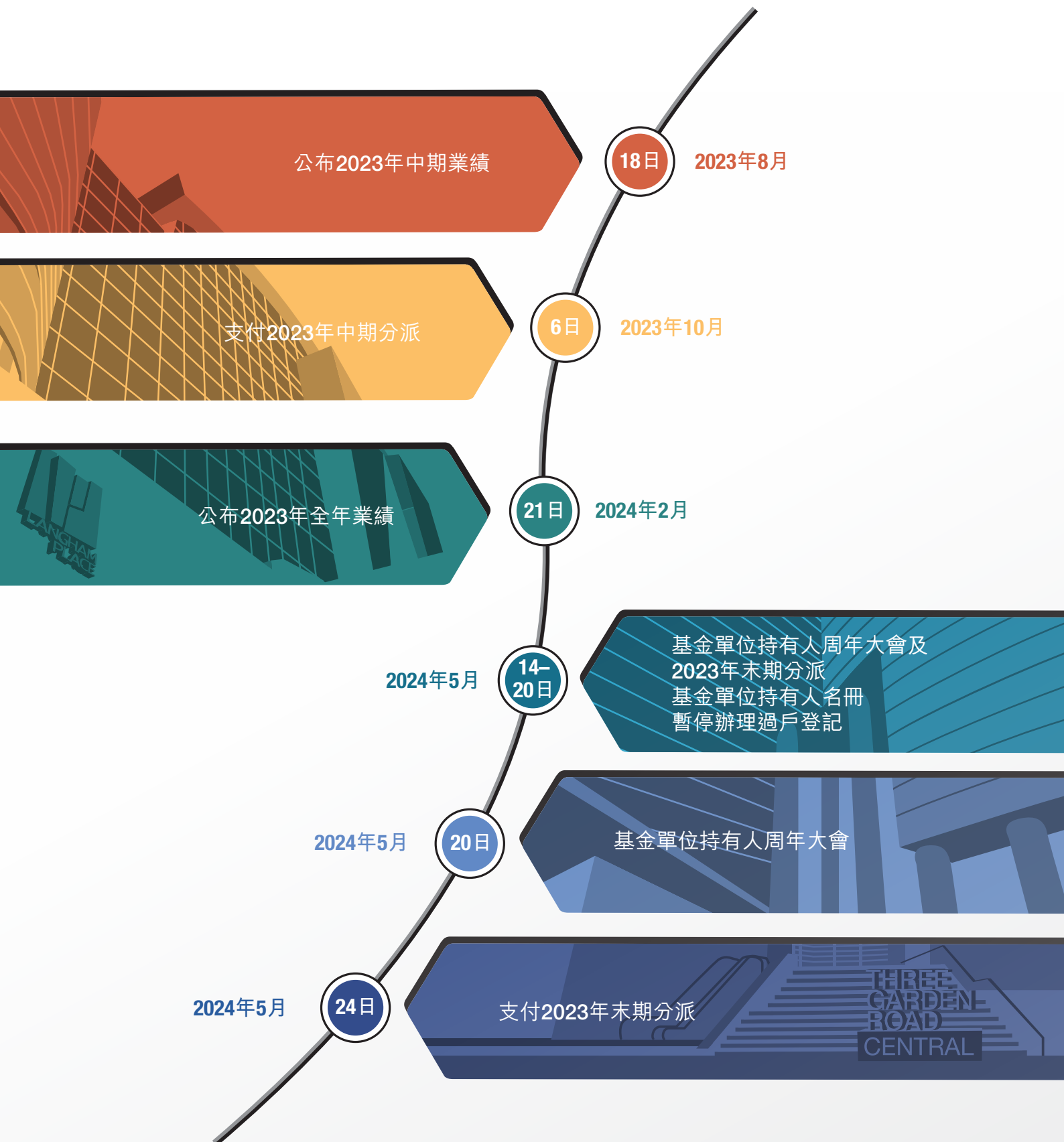


應對挑戰 邁步向前

本年報採用了耳目一新的圖像拼貼形式，描繪信託在變化多端的一年中，憑多元化的策略保持韌性，決意邁步向前。信託旗下的優質物業以全景及特寫的角度相容並列，展現我們透過運用物業內獨特及優質的空間，達至樂活社區的目標。

年報巧妙地結合信託富象徵性的物業元素，配以鮮艷且兼容的色彩組合分層，呈現出我們在應對挑戰時的動力，以及象徵著與持份者合作而激發的嶄新思維，攜手創造可持續價值。

## 重大事件時間表



## 五年財務摘要

截至12月31日止年度

2019	2020	2021	2022	2023	盈利(百萬港元)
\$2,778	\$2,633	\$2,495	\$2,359	\$2,312	租金收益總額
(\$298)	(\$286)	(\$298)	(\$328)	(\$366)	物業經營淨開支
\$2,481	\$2,347	\$2,197	\$2,031	\$1,946	物業收益淨額
2019	2020	2021	2022	2023	分派(港元)
\$1,648	\$1,554	\$1,503	\$1,298	\$1,122	可分派收入(百萬)
\$1,566	\$1,476	\$1,353	\$1,168	\$1,012	分派總額(百萬)
\$0.2662	\$0.2496	\$0.2275	\$0.1954	\$0.1683	每基金單位分派
2019	2020	2021	2022	2023	估值(港元)
\$81,178	\$67,318	\$65,296	\$63,555	\$62,950	物業組合總值(百萬)
\$11.04	\$8.61	\$8.25	\$7.91	\$7.72	每基金單位資產淨值
2019	2020	2021	2022	2023	財務比率
10.7%	10.9%	11.9%	13.9%	15.8%	淨開支比率
95.0%	95.0%	90.0%	90.0%	90.2%	分派比率
18.0%	23.0%	22.9%	22.5%	22.8%	資產負債比率
2019	2020	2021	2022	2023	營運數據
93.0%	86.8%	89.0%	82.7%	82.8%	花園道三號寫字樓出租率
\$107.8	\$110.4	\$108.3	\$99.7	\$91.7	…及現收租金(港元/每平方呎)
97.7%	88.7%	96.3%	93.3%	93.3%	朗豪坊辦公樓出租率
\$46.5	\$47.7	\$47.1	\$46.0	\$45.9	…及現收租金(港元/每平方呎)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	朗豪坊商場出租率
\$209.5	\$179.3	\$165.9	\$157.1	\$185.3	…及現收租金(港元/每平方呎)

## 主席報告書



在充滿挑戰的市況下，我們會繼續致力優化物業組合的租金收益及管理風險。

羅嘉瑞醫生  
主席

2023年全面通關後，旅客重臨推動香港零售市道復蘇。雖然整體旅遊業和消費需求仍不及疫前水平，但人流和租戶銷售回升令本信託的零售租金收益錄得滿意增長。恢復國際商務旅程亦帶動了親身交流的機會。可是，由於租戶繼續以控制成本為優先考慮，香港寫字樓租賃活動持續低迷。本信託的整體經營環境仍然充滿挑戰。期內可分派收入下跌13.6%至11.22億港元(2022年：12.98億港元)，而每基金單位分派(「每基金單位分派」)則減少13.9%至0.1683港元(2022年：0.1954港元)。

受惠於零售銷售大幅回升，朗豪坊商場錄得穩健表現。但是，商場租金收益升幅不足以抵銷寫字樓物業組合續租租金下跌的影響，致使本信託的租金收益溫和下跌2.0%至23.12億港元(2022年：23.59億港元)。本信託的物業淨開支增加11.5%至

3.66億港元(2022年：3.28億港元)，主要因為樓宇管理淨開支、其他經營開支、以及租金佣金因租戶流轉增加上升。本信託的物業收益淨額下跌4.2%至19.46億港元(2022年：20.31億港元)。應佔合營公司業績錄得6,900萬港元虧損(2022年：虧損4,300萬港元)，主要因為本信託持有27%少數權益的倫敦66 Shoe Lane物業重估減值。

最重要的是，高息環境令利息開支上升，本信託的現金融資成本於期內因平均香港銀行同業拆息上升而增至5.90億港元(2022年：4.18億港元)，縱然銀行利息收益亦因此增加，並帶動其他收益增至5,100萬港元(2022年：2,600萬港元)。本信託於2023年簽訂了合共28.50億元的信貸為再融資作準備。於2023年12月31日，固定利率債務比例處於54.5%的均衡水平(2022年12月31日：75.0%)。

於2023年12月31日，本信託旗下物業的估值為629億港元，較2022年12月31日的636億港元下跌1.0%，主要因為租值估算下跌。於2023年12月31日，每基金單位資產淨值跌至7.72港元(2022年12月31日：7.91港元)，而資產負債比率則維持在22.8%的健康水平(2022年12月31日：22.5%)。

## 展望

受地緣政治緊張及部分地區爆發戰爭所影響，2024年全球經濟充斥不明朗因素，但通脹放緩及減息預期或可舒緩商用物業的估值和利息開支壓力。至於本地零售市場，繼2023年穩健復蘇後，本地貨幣強勁或窒礙今年的增長。

基於寫字樓需求下降及供應量增加的情況，預料中環甲級寫字樓市場今年仍然充滿挑戰。我們會密切留意市場上的機遇，並繼續以靈活的租賃策略滿足不同租戶的需求。由於市場競爭激烈，中環寫字樓及花園道三號的租金將持續受壓。我們會保持靈活，以留住朗豪坊辦公大樓的租戶並吸引新租戶進駐。雖然該物業一直甚具韌力，但旅客業務並未如期恢復，部分美容商戶對擴張寫字樓需求或會採取更審慎的態度。

朗豪坊商場的零售銷售強勁反彈，推動租金對銷售額比率回落至接近疫前水平。疫情期間簽訂的短期租約令我們可以把握復蘇機遇，提高續租及新租約的租金。雖然今年的零售銷售增長步伐或較去年放緩，但預料整體租金收益的增長勢頭可

以持續。我們會繼續微調租戶組合，從而提升購物體驗及租金收益。除了連串市場推廣活動外，今年朗豪坊商場將迎來開業20周年慶典，這不但是一項重要的促銷活動，亦有助鞏固朗豪坊作為零售業界時尚潮流標誌的定位。

加息周期或許已近尾聲，但減息步伐和時間仍懸而未決。隨着名義金額為29億港元的利率掉期合約於2024年到期，本信託今年的利息開支將會增加，原因是該等合約的平均固定利率較現時的香港銀行同業拆息和掉期利率為低。我們會注視市場情況，務求保持均衡的固定利率債務比例。我們已着手為今年到期的債務進行再融資。於2023年12月31日，共有36億港元未提取已承諾貸款可作再融資之用。

總括來說，2024年的整體復蘇之路恐怕崎嶇不平。本信託的租金收益和每基金單位分派預料會繼續面臨下行風險。預期中的減息行動或可在一定程度上減輕壓力。在充滿挑戰的市況下，我們會繼續致力優化物業組合的租金收益及管理風險。

**羅嘉瑞**  
主席

## 行政總裁回顧

透過促進協作，我們將為信託的企業生態環境建立更強大的抗禦力。

侯迅  
行政總裁



### 花園道三號

雖然洽租查詢在全面通關後有所增加，但2023年中環寫字樓市場的整體租賃動力仍然不足。隨着金融市場活動放緩，本地證券市場的平均每日成交金額和首次公開招股活動亦隨之減少，因此金融和銀行界對於擴張需求仍然審慎。中環甲級寫字樓的需求主要來自在區內搬遷的租戶，以及規模較小的新公司。

由於市場情緒低迷，我們繼續以靈活的租賃策略滿足租戶的不同需要。儘管市場充滿挑戰且競爭激烈，花園道三號仍能保持穩定的出租率。於2023年12月31日，花園道三號的出租率為82.8%（2022年12月31日：82.7%）。從事金融業的內部租戶擴充業務，略為抵銷了租戶遷出的影響。

但是，由於寫字樓不乏供應，加上即將推出的新供應，中環以至花園道三號的租賃市道持續受壓。於2023年12月31日，該物業的現收租金跌至每平方呎91.7港元（按可出租面積計算）（2022年12月31日：每平方呎99.7港元）。租金收益因續租租金下跌而減至12.22億港元（2022年：13.46億港元）。

我們持續提升物業質素以保持競爭優勢。除了完成升降機系統全面優化工程以提高效率外，還安裝了新的電動車充電站，藉此進一步強化物

業設施並配合本地與日俱增的電動車數量。我們在2023年展開洗手間全面翻新工程，以加入最先進的設施和科技。我們亦為租戶策劃多元化的活動，包括每月的「樂·心」音樂會系列(Musica del Cuore)，以增進租戶的參與和體驗。

期內物業經營淨開支增加3.6%至1.40億港元（2022年：1.35億港元），主要因為其他經營開支上升。物業收益淨額下跌10.6%至10.82億港元（2022年：12.11億港元）。

### 朗豪坊辦公樓

雖然朗豪坊辦公樓在疫情期間展現出韌力，但在全面通關後，洽租及物業視察活動卻有所減少，部分原因是美容及醫療行業受內地醫療旅遊市場復蘇步伐緩慢所影響。儘管如此，於2023年12月31日，朗豪坊辦公樓的出租率保持在93.3%的穩定水平（2022年12月31日：93.3%）。於2023年12月31日，生活時尚行業租戶仍是該物業的主要租戶，佔租戶組合74%。

年內，續見醫療和美容行業於朗豪坊辦公樓開展新業務。雖然該物業的市場租金回軟，但現收租金大致保持於2023年12月31日的每平方呎45.9港元（按建築面積計算）（2022年12月31日：每平方呎46.0港元）。租金收益下跌3.7%至3.50億港元（2022年：3.63億港元）。



物業經營淨開支升至4,600萬港元(2022年：3,700萬港元)，主要因為租金佣金開支隨一名主要租戶續租而增加，以及其他經營開支上升。期內物業收益淨額減少6.7%至3.04億港元(2022年：3.26億港元)。

## 朗豪坊商場

2023年，香港零售銷售總額上升16.2%，顯示整體零售市道在疫後的復蘇步伐令人滿意。朗豪坊商場的租戶銷售額亦大幅增加50.5%，高於市場平均水平，主要受惠於全面通關後美容行業的強勁復蘇。旅客湧入推動商場人流於2023年穩步回升27%，相當於2019年約九成水平。

美容行業的銷售額躍升超過兩倍，令分成租金大增91.9%至2.24億港元(2022年：1.17億港元)，連帶刺激商場租金收益上升13.9%至7.40億港元(2022年：6.50億港元)。於2023年12月31日，該物業的現收租金亦穩步升至每平方呎185.3港元(按可出租面積計算)(2022年12月31日：每平方呎157.1港元)。2023年基本租金收益為4.57億港元(2022年：4.81億港元)。隨着零售銷售回升，大多數租戶已於年內重新繳交基本租金。於2023年12月31日，只繳交分成租金的租戶比例回落至少於1%。

去年，商場持續引進新租戶，務求為購物人士提供更多元化的租戶組合。2023年，多於30個新租戶進駐朗豪坊商場，包括一家首次在香港開分店的得獎日式湯咖喱專門店。從潮流服飾、生活時尚到寵物超市等不同類別的新租戶紛紛進駐商場。我們又對商場進行改裝以分間店舖，藉此提高租金回報和產品選擇。受租戶更替影響，商場於2023年12月31日的出租率為98.6%(2022年12月31日：100%)。

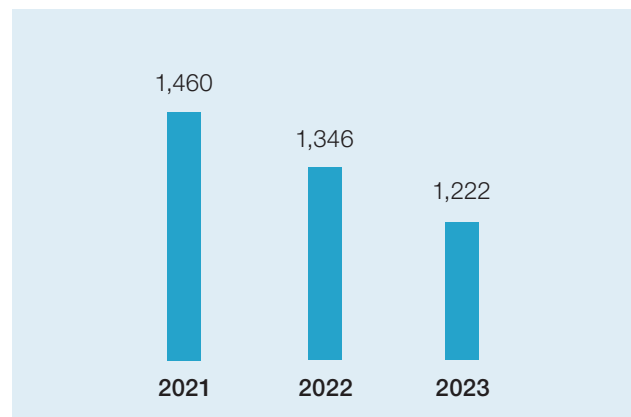
除了全年不斷舉辦促銷宣傳活動外，我們亦鞏固本身作為「超級聯繫人」的角色，致力加強與不同持份者合作，為租戶、非牟利機構和社區人士舉辦各類活動。例如，我們與香港癌症基金會攜手在聖誕期間義賣限定版玩具熊，並將收益捐贈以協助癌症病人的兒童家屬。

由於租金佣金隨租戶流轉增加而上升，加上樓宇管理淨開支及其他經營開支均見上升，導致期內物業淨開支增加15.8%至1.81億港元(2022年：1.56億港元)。物業收益淨額則上升13.3%至5.59億港元(2022年：4.94億港元)。

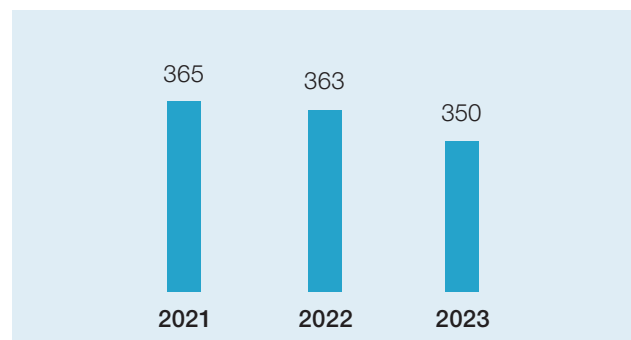
## 租金收益

(百萬港元)

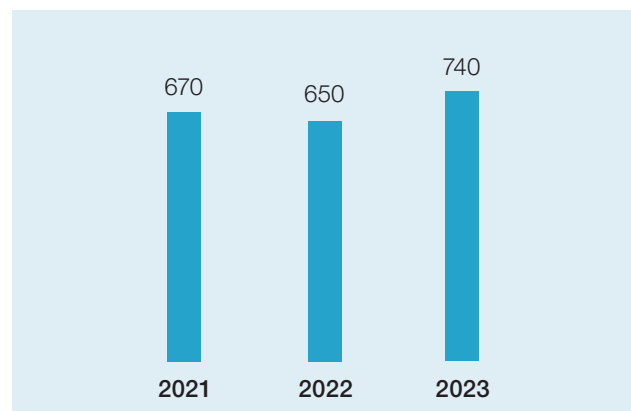
### 花園道三號



### 朗豪坊辦公樓



### 朗豪坊商場



## 行政總裁回顧

### 可持續發展

與氣候和身心福祉有關的議題不知凡幾，亦與營商環境有密不可分的关系。夥伴合作一直是我們與持份者攜手為本信託建立增值生態環境、實施靈活策略、建立善於應變的文化和提高韌性的關鍵。

我們在氣候抗禦力、持份者參與和社區福祉方面所推行的各項舉措，有助營造一個具共融性的工作環境。生活方式和消費行為上的轉變預料有助我們在實現2030年環境、社會及管治績效指標及2045年淨零排放承諾方面取得進展。信託獲得全球房地產可持續標準(GRESB)頒發最高五星評級及信息披露A評級，肯定了我們在物業層面上提升環保表現的努力。朗豪坊辦公樓取得綠建環評既有建築鉑金級認證是我們邁向2030年綠色建築目標的又一成就。年內，我們亦在本地銀行安排綠色存款以支持綠色項目，為香港的可持續金融發展出一分力。

通過夥伴合作提升能力對設計及發展一套共享氣候抗禦方案，從而管理及緩減相關風險及把握機遇至關重要。年內，我們舉辦了首屆ESG論壇，薈萃志同道合的業內代表合力推動低碳轉型。我

們又鼓勵租戶參加以節能減廢為目標的「綠『惜』環保挑戰」。這是我們在碳數據收集及披露方面的一大里程碑。

信託的企業文化和日常營運同樣重視持份者的身心福祉。通過舉辦「廚餘到農場到餐桌」計劃、聖誕社企市集及花園道三號旗艦活動「樂·心」古典音樂會，我們致力向員工、租戶和音樂愛好者推廣均衡而可持續的生活方式。我們在公共空間展示來自著名藝術家的藝術作品，為租戶營造雅緻舒適的室內環境。此外，我們亦與社會企業和社區夥伴持續攜手舉辦外展活動及孕育有創意的推廣活動，藉此提升社區應對各項挑戰的抗禦力。

展望未來，我們將繼續物色及加強有助推動可持續發展的項目，與持份者一起共創正面價值。透過促進協作，我們將為信託的企業生態環境建立更強大的抗禦力。

**侯迅**  
行政總裁

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	變動
<b>花園道三號</b>			
租金收益	1,222,222	1,346,002	-9.2%
物業經營淨開支	139,920	135,042	+3.6%
物業收益淨額	1,082,302	1,210,960	-10.6%
<b>朗豪坊辦公樓</b>			
租金收益	349,760	363,291	-3.7%
物業經營淨開支	45,834	37,449	+22.4%
物業收益淨額	303,926	325,842	-6.7%
<b>朗豪坊商場</b>			
租金收益	740,007	649,646	+13.9%
物業經營淨開支	180,514	155,854	+15.8%
物業收益淨額	559,493	493,792	+13.3%

## 獎項及成就



### 冠君產業信託

#### 可持續發展及企業管治

##### 香港管理專業協會2023香港可持續發展獎

- 香港可持續發展大獎
- 典範獎
- 優秀可持續發展措施獎(經濟範疇)
- 優秀可持續發展措施獎(環境範疇)

#### 彭博商業周刊／中文版

- ESG領先企業獎2023
- 領先環保項目

#### 全球房地產可持續性標準(GRESB)

- 五星嘉許
- 信息披露A評級

#### 香港ESG報告大獎(HERA)2023

- 最佳ESG報告嘉許獎：中市值
- 卓越ESG管治嘉許獎

#### 皇家特許測量師學會(RICS)香港分會－ RICS香港年度大獎2023

年度企業社會責任項目：高度表揚

#### 環保促進會－聯合國可持續發展目標 香港成就獎2023

可持續發展目標獎－目標17：全球夥伴

#### 香港綠色建築議會－香港綠建商舖 聯盟大獎2023

年度合作項目(循環經濟)大獎

#### 香港公平貿易聯盟－2022/23公平企業賞 鉑金賞

#### 企業

##### 香港投資者關係協會－投資者關係大獎2023

- 五年投資者關係得獎公司
- 最佳投資者關係公司
- 最佳投資者會議
- 最佳投資者關係團隊
- 最佳投資者關係專員

#### 年報

##### MerComm. Inc.－國際ARC大獎2023

設計／圖像：銅獎

#### 香港管理專業協會－2023年最佳年報獎 優秀小型機構年報獎

## 花園道三號

### 建築認證

#### 美國綠色建築委員會

LEED v4.1 運營與維護既有建築：鉑金級

#### 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

#### 國際WELL建築研究院

WELL健康建築標準認證：鉑金級

### 環境

#### 環境及生態局

– 慳神大比拼 – 重新校驗 • 智析慳電銅獎

– 減碳排放證書

#### 香港電燈有限公司

可再生能源證書

#### 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

### 環境

#### 香港綠色建築議會

年度最綠模範商場大獎

#### 中華電力有限公司

可再生能源證書

#### 環境及生態局

減碳排放證書

#### 環境保護署

– 室內空氣質素檢定證書：卓越級別

– 廢置食用油收集商登記證書

– 工商業廢物源頭分類計劃：優異獎

– 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

– 減廢證書：卓越級別

– 減碳證書

– 香港綠色機構

#### 機電工程署

– 卓越建築物能源效益表現

– 節能約章及4T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：金級別

### 環境運動委員會

– 香港環境卓越大獎2022 – 優異獎(物業管理：工商業)

– 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

– 減碳證書

– 香港綠色機構

### 機電工程署

節能約章及4T約章

### 環境保護署

– 室內空氣質素檢定證書：卓越級別

– 室內空氣質素檢定證書：十五年長期參與獎

– 惜食約章

### 安全

#### 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

### 管理及服務

#### 職業訓練局及香港警務署

2022保安服務最佳培訓獎：金獎

(第一類別保安公司)

#### 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

#### 僱員再培訓局

ERB人才企業嘉許計劃：Super MD

### 市場營銷

#### Marketing Magazine

Mob-Ex Awards Singapore 2023

– Best Mobile Growth Strategy: Gold

– Best Use of Mobile: Customer Engagement: Silver

– Best User Experience: Silver

– Best Direct to Consumer Campaign: Bronze

– Best Use of Personalisation: Bronze

The Loyalty & Engagement Awards 2023

– Best Loyalty Campaign: Launch Rebranding: Gold

– Best Use of Mobile: Silver

– Best CRM Strategy: Bronze

– Best CX/UX Strategy: Bronze

– Best Loyalty Programme: Retail: Bronze

DigiZ Awards 2023

– Best UI/UX Design: Gold

– Best Digital Performance Campaign: Bronze

#### 香港經濟日報

我最喜愛商場大獎：全港20大我最喜愛商場活動

#### 新城財經台

數碼體驗營銷大獎：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、一位執行董事及四位獨立非執行董事。

### 羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事



77歲，於2006年獲委任為信託管理人之主席及非執行董事。彼為信託管理人審核委員會、披露委員會及提名委員會成員，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。羅醫生曾任香港交易及結算所有限公司董事、主板及創業板上市委員會主席、香港金融管理局

外匯基金諮詢委員會委員、香港上市公司商會主席、香港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，並於密西根大學醫院獲內科及心血管疾病認證。彼於香港及海外各地從物業與酒店發展及投資業務逾四十年。

## 侯迅女士

行政總裁及執行董事



49歲，於2022年獲委任為信託管理人之行政總裁、投資總監及執行董事。彼亦擔任信託管理人披露委員會之主席，以及財務及策劃委員會成員之職務。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。

作為行政總裁，侯女士負責策劃冠君產業信託的策略性發展，並確保冠君產業信託按照所載述的投資策略、政策及規例營運，彼亦監督冠君產業信託的日常運作。作為投資總監，侯女士負責物色及評估潛在的收購或投資機會的工作。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員。

侯女士為香港註冊建築師，擁有超過二十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。彼為香港建築師學會會員及亞太不動產協會香港分會董事會成員。

## 董事會

### 黃美玲女士

非執行董事



57歲，於2020年獲委任為信託管理人之非執行董事。彼亦為信託管理人財務及策劃委員會成員。黃女士自2008年7月起擔任信託管理人之公司秘書主管人員，主要負責信託管理人之管治、合規及公司秘書事務。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。黃女士現為鷹君集團有限公司，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。彼具逾三十年豐富工作經驗，擅長制定管治及合規政策，以及公司秘書及行政事務。

黃女士為英國及愛爾蘭特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深會員。彼擁有法律碩士學位、工商管理碩士學位及會計學士榮譽學位。



### 陳家強教授

獨立非執行董事



67歲，於2023年4月獲委任為信託管理人之獨立非執行董事。彼亦為信託管理人審核委員會成員。陳教授持有香港科技大學榮譽博士學位。陳教授現任香港科技大學工商管理學院兼任教授及院長資深顧問。於2007年7月至2017年6月彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。在此之前，彼為香港科技大學工商管理學院院長。於1993年加入香港科技大學前，陳教授曾在美國俄亥俄州立大學任教九年。陳教授現在是香港競爭事務委員會委員及一國兩制研究中心理事會成員。彼現為中國海外發展有限公司、國泰君安國際控股有限公司、朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司，及新創建集團有限公司的獨立非執行

董事，該等公司均於香港聯交所主板上市。彼亦是大灣區共同家園投資有限公司獨立非執行董事，彼亦為WeLab Bank Limited之主席及於WeLab Holdings Limited擔任資深顧問。於過去三年，陳教授曾為香港航天科技集團有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事。

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

### 鄭維志先生

獨立非執行董事



75歲，自2006年起出任信託管理人之董事。彼為信託管理人之審核委員會及提名委員會成員。鄭先生為永泰地產有限公司(於香港上市)之主席。鄭先生積極參與各項公職服務，彼曾為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、耶魯大學國際事務首腦委員會委員、香港總商會之主席、及曾任新

創建集團有限公司(於香港上市)及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



71歲，於2011年起為信託管理人董事。彼目前為信託管理人之獨立非執行董事、審核委員會成員及財務及策劃委員會顧問。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾三十年經驗。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀(亞太)資深執行總裁－投資。葉先生現為電能實業有限公司、新世界發展有限公司及和記電訊香港控股有限公司之獨立非執行董事(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、香港科技大學榮譽大學院士、香港科技大學校基金主席、工商管理學院院長顧問、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及工商管理學院顧問委員會成員、職業訓練局榮譽院士以及澳門特別行政區科學技術委員會委員。

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

石禮謙先生  
獨立非執行董事



78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。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、德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事，並為友聯國際教育租賃控股有限公司、華潤建材科技控股有限公司(前稱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、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之獨立非執行董事(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，及高銀金融(集團)有限公司(已於2023年10月31日除牌)之主席及執行董事。於過去三年，石先生曾為澳門博彩控股有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位及於香港城市大學，獲得法律博士學位。

## 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

49歲，為行政總裁，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。此外，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，並負責投資者關係工作。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。



## 陸嘉萍女士

投資及投資者關係總監

52歲，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十五年經驗。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，從事香港地產業的證券研究工作超過十年，提供證券投資建議。

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

40歲，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，負責物色及評估與冠君產業信託策略相符的潛在業務發展機會，以及本信託之財務職能。梁先生於金融財務擁有超過十年經驗。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

50歲，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、監察利潤及現金流之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。宋女士擁有逾二十年會計及審計經驗，彼曾於一間上市公司出任高級會計師，曾於其早期職業生涯中，受聘於一間著名註冊會計師事務所，擔任審計工作。

宋女士持有香港理工大學專業會計碩士學位及香港中文大學工商管理學士，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

50歲，為證券及期貨條例所界定的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十年經驗。在其早期職業生涯中，袁先生曾任職於兩家著名註冊會計師事務所擔任外部審計職務。

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

41歲，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。郭先生於資訊科技及項目管理業擁有超過十五年經驗，具備全面的知識和技能。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，負責集團資訊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

38歲，擔任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，負責制定並維護各項內部政策及程序，確保冠君產業信託之管理及營運符合法律及法規規定。林女士亦在冠君產業信託之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護內部監控程序。林女士擁有逾十年的相關經驗，彼曾在國際企業、金融機構、上市公司和律師事務所任職，累積了豐富的法律、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。林女士亦為英國及愛爾蘭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。林女士亦榮獲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10.12億港元，較2022年的11.68億港元減少13.4%。該總分派款額佔本信託的可分派收入總額約90.2%。

截至2023年12月31日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為0.0756港元。於2024年5月24日支付給基金單位持有人的末期分派金額將基於每基金單位末期分派0.0756港元及截至2024年5月20日（為末期分派的記錄日期）的已發行基金單位總數。

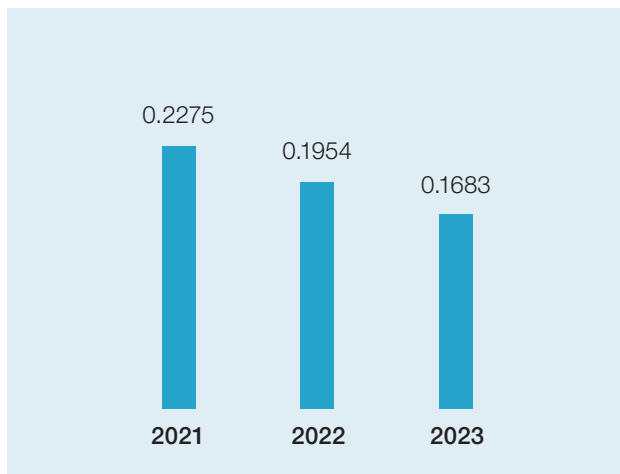
連同每基金單位中期分派0.0927港元及每基金單位末期分派0.0756港元，本年度每基金單位總分派為0.1683港元（2022年：0.1954港元）。根據2023年12月29日的基金單位收市價2.45港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率6.9%。

### 基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

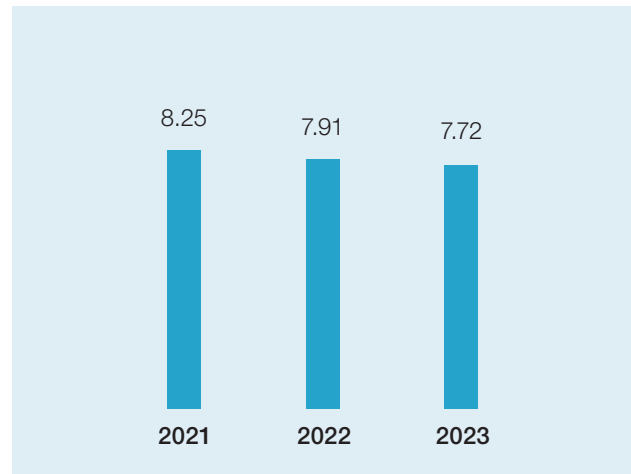
基金單位持有人名冊將由2024年5月14日（星期二）至2024年5月20日（星期一）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至2023年12月31日止六個月之分派將於2024年5月24日（星期五）支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得2023年12月31日止六個月之分派的資格及有權出席於2024年5月20日（星期一）舉行之2024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2024年5月13日（星期一）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2023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	6,643	10,543
中期票據 <sup>(4)</sup>	4,045	—	4,045
<b>總額</b>	<b>7,945</b>	<b>6,643</b>	<b>14,588</b>
	54.5%	45.5%	100.0%

(1) 所有金額均為面值

(2) 除下文(4)外，所有債務融資均以港元計值

(3) 本信託簽訂名義金額為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3億美元的貨幣掉期合約，平均匯率為7.8176港元至1.00美元，以減輕匯率和美元利率波動的風險；

(ii) 23.45億港元的等值(扣除貨幣掉期後)為美元票據

本信託於2023年1月成功贖回29.98億港元的未償還中期票據。此次贖回的資金主要來自於向信託提供的新銀行貸款。我們採用積極措施，在報告期內獲取額外融資以及提早將備用循環貸款作再融資，務求為信託未來的資金需求做好準備。截至2023年12月31日，信託基金的未償還債務總額維持在146億港元，未提取的已承諾備用債務貸款額為38.57億港元。

於2023年1月贖回的固定利率票據導致固定利率債務比例下降。儘管如此，所得比率仍保持在

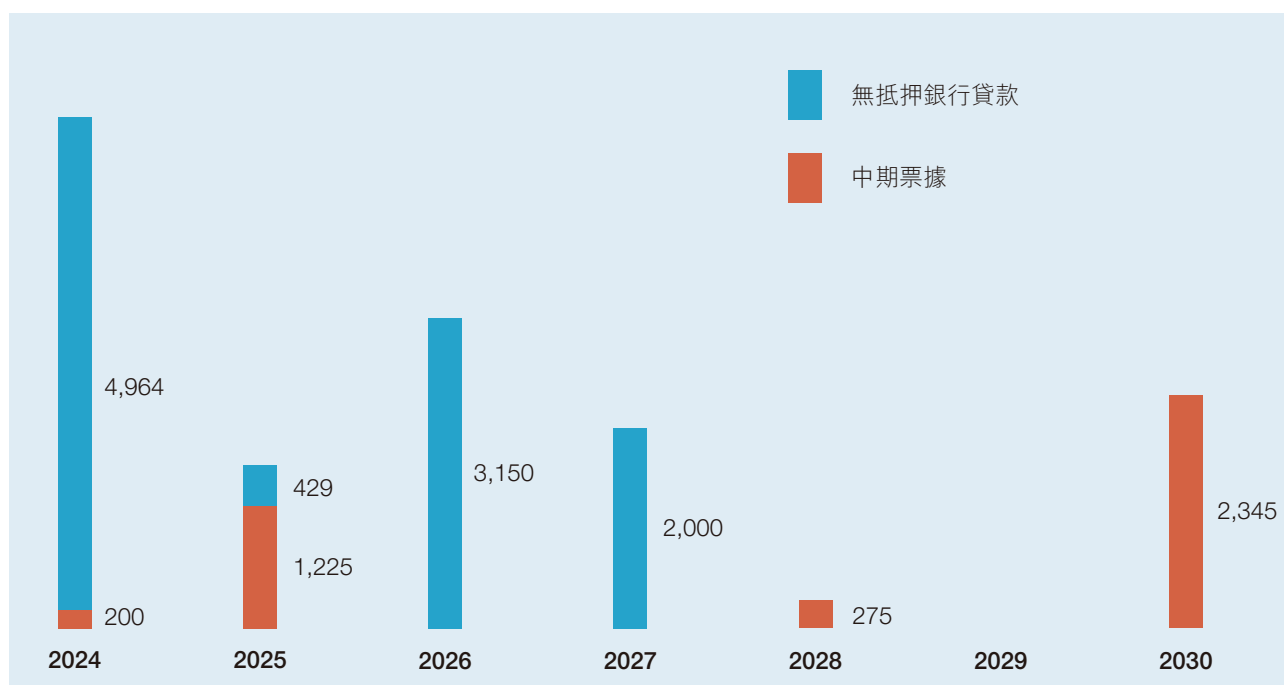
54.5%的平衡水平，為2023年波動的利率環境中提供了有效的對沖。然而，由於名義金額為29億港元的利率掉期將於2024年6月到期，預計對沖比率將會下降。管理人正積極監察利率掉期市場，並已擬定計劃新增掉期，以有效降低利率風險及維持穩定的財務成本結構。

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4.0%(2022年：2.8%)。於2023年12月31日，本信託未償還債務的加權平均年限為2.3年(2022年：2.5年)。

### 未償還借貸到期日概況<sup>(1)</sup>

於2023年12月31日

(港幣百萬元)



(1) 所有金額均為面值

於2023年12月31日，本信託投資物業總估值為629億港元，較於2022年12月31日的636億港元減少1.0%。於2023年12月31日，本信託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分派)百分比為22.8%(2022年：22.5%)。總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)佔總資產百分比為28.0%(2022年：27.6%)。

## 流動性狀況

於2023年12月31日，本信託持有的現金及存款為9.81億港元，而未提取的已承諾備用債務貸款額為38.57億港元。撇除將於2024年6月到期的2.86億港元的已承諾備用債務貸款，餘下的35.71億港元為應付將要於2024年再融資的需求，提供了審慎的安全網。

管理人積極尋求融資機會來確保金融穩定的承諾。管理人現正與關係良好的銀行商討，為即將於2024年6月到期的銀行貸款進行再融資。除貸

款融資外，管理人亦可利用中期票據計劃，為信託提供另一種途徑籌集資金。多樣化的融資來源使信託能夠維持足夠的流動資產來支援其營運資金和運營需求。

## 每基金單位資產淨值

於2023年12月31日，每基金單位資產淨值為7.72港元(2022年：7.91港元)，較2023年12月29日基金單位收市價2.45港元有215.1%溢價。

## 資本承擔

於2023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1,100萬港元。

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

### 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工作。該2030年環境、社會和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2023》，內容主要涵蓋於2023年1月1日至2023年12月31日期間的可持續發展表現。該報告依照多個本地及國際認可的標準，包括香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）《證券上市規則》附錄C2載列的《環境、社會及管治報告指引》以及全球報告倡議組織（「GRI」）於2021年修訂的《可持續發展報告標準》編制。報告亦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

可持續發展工作小組（「工作小組」）以制定信託可持續發展進程為主要目標，由行政總裁擔任主席，與由包括租務、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核心部門的高級管理人員，於每個季度舉行一次會議，匯報及檢討各所屬部門的可持續表現。

工作小組依照2030年環境、社會及管治目標路線圖的主要表現指標及2045年淨零排放承諾，肩負審視和推行有助實現目標的工作，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。

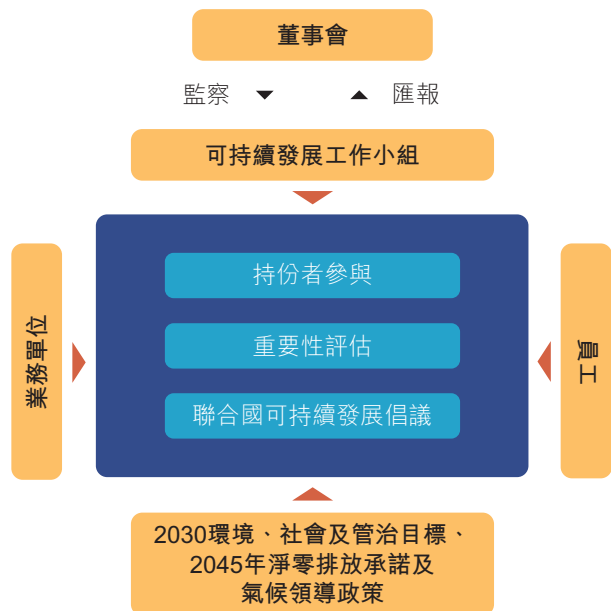
工作小組作為持份者與董事會之間的連繫者，在收集內外持份者的重點可持續發展意見後，定期向董事會匯報。董事會每年亦會審理及通過可持續發展報告及其他舉措的進展。

## 可持續發展管治

### 董事會管治

在信託穩健的管治架構下，董事會除全面監督可持續發展的事宜，以確保其在實現長遠承諾及創造價值方面的穩步發展外，同時整合為管理層、業務部門及員工而提倡的可持續發展方針。

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。



為推動內部持份者參與我們的可持續進程，我們充分利用各種可行渠道，發布有關策略及工作的資訊。

工作小組亦會為員工提供全體培訓或以界別為主的分享環節，涵蓋法規變化、環境、社會及管治的趨勢及最佳實踐，以增強其韌性，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

為實現我們的可持續願景，我們在2019年按聯合國的九項SDGs制訂了2030年路線圖，當中列明了14項長期環境、社會及管治的目標。我們按業務性質及營運辨別出合適及相關的關鍵績效指標，以有系統和可量化的方針回顧年度表現。持份者可參閱每年的可持續發展報告掌握最新資訊。












### 範疇

(相應SDGs)

重點類別

2030年目標

2023年進展

範疇 (相應SDGs)	重點類別	2030年目標	2023年進展
<b>環境</b>      	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2023年減少了0.3%的能源消耗</li> <li>鑑於疫情後，業務及社會復常令物業內人流增加，故碳排放量較去年微升0.7%</li> <li>於兩個物業共安裝了超過40個電動車充電站，以減少碳足印</li> <li>推出綠「惜」環保挑戰，鼓勵租戶參與節能</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2023年減少了7.5%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2023年在兩座物業共收集了22,690公斤的廚餘，用於轉廢為能，相當於減少了逾10,000公斤的溫室氣體排放</li> <li>推出綠「惜」環保挑戰，鼓勵租戶參與減廢</li> </ul>
	氣候變化 	<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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審視氣候變化風險及機遇</li> <li>開始收集範圍3排放數據</li> </ul>
	綠色建築 	<ul style="list-style-type: none"> <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>取得綠建環評既有建築鉑金評級(朗豪坊辦公樓)</li> <li>就綠色租賃合作夥伴計劃展開研究</li> </ul>

## 可持續發展

### 2030年環境、社會及管治目標進展

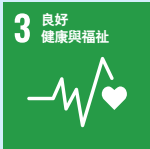







#### 範疇

(相應SDGs)

重點類別

2030年目標

2023年進展

範疇 (相應SDGs)	重點類別	2030年目標	2023年進展
社會    	健康與福祉 	<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> </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>• 為員工、租戶及社區舉辦樂活身心的舉措</li> </ul>
	培訓及發展 	<ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 員工平均培訓時數較2022年上升逾100%</li> <li>• 為員工舉辦有關廢物管理最佳實踐的分享環節</li> </ul>
	安全 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 維持員工零工傷和死亡意外</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 於2023年維持零工傷意外和死亡率</li> </ul>
	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>• 用於持份者參與項目的資源較基準年上升50.7%</li> <li>• 舉辦首屆環境、社會及管治論壇及綠「惜」環保挑戰，以分別收集有關綠色過渡的見解及鼓勵租戶參與共同應對氣候變化</li> </ul>

範疇

(相應SDGs)

重點類別

2030年目標

2023年進展

	<p>社區投資</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>於2030年或之前，將整體義工服務時數增加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逾100%</li> <li>超過10,000人受惠於我們的社區活動</li> <li>連繫新夥伴以擴大社會效益，包括與世界綠色組織合作種植約70棵原生品種樹苗(相當於抵銷了1.4公噸非交易碳排放或203,000張影印紙)</li> <li>積極參與政府的共創明「TEEN」計劃，支持青年發展</li> </ul>
	<p>多元與共融</p> 	<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>於多項舉措融入社會共融元素，例如透過提供租戶按摩服務，幫助中年婦女就業</li> <li>於婦女節向女性員工及租戶派發逾3,000杯健康飲品</li> <li>慶祝母親節和父親節，以表揚在職父母</li> </ul>
<p>管治</p>  	<p>董事會</p> 	<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>董事會積極參與制定可持續發展政策</li> </ul>
	<p>環境、社會及管治政策</p> 	<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>透過遵循氣候領導策略，與母集團的2045年淨零排放承諾一致</li> <li>為租戶制定環保指引</li> </ul>
	<p>供應鏈管理</p> 	<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

## 持份者參與



### 攜手同行 共謀發展

冠君產業信託肩負「超級聯繫人」的角色，與租戶、業務夥伴及供應商攜手帶來正面影響。在充滿挑戰的宏觀經濟及經營環境下，我們致力通過持續且具意義的合作來提升抵禦力；透過融合多元觀點，應對不確定性和發掘創新的解決方案。

### 冠君產業信託ESG論壇及綠「惜」環保挑戰

能力提升及持份者協作對發展共同氣候抵禦力至為關鍵，有助我們應對相關風險及把握機遇。因此，信託舉辦以「倡導共享價值 攜手堅韌前行」為主題的首屆環境、社會及管治(ESG)論壇，成功吸引逾150個來自不同領域的參加者支持。

信託同時宣布推出首個獎勵計劃「綠『惜』環保挑戰」，讓信託和租戶作好準備，迎接逐漸收緊的政策和法例；我們鼓勵辦公室租戶減少能源消耗及製造廢物，致力支持全球淨零轉型。







## 朗豪坊 Love · Play · Farm 項目

位於朗豪坊商場的Love · Play · Farm綠色社區可持續發展計劃，將有機農莊及互動空間結合，透過與伙伴攜手合作擴大環境及社會效益。

此項目獲得三個著名機構，包括英國皇家特許測量師學會(香港分會)、環保促進會及香港綠色建築議會，頒發協作獎項，表揚我們與租戶之間的夥伴合作成就，同時肯定我們為推動「廚餘到農場到餐桌」而付出的努力。



## 持份者參與



### 花園道三號「Sharelebration」

透過結合夥伴的力量，我們可為社區和信託品牌創造更大的價值。因此，我們聯同本地非牟利機構豐盛社企學會於花園道三號舉辦為期兩天的戶外聖誕社企市集嘉年華，超過20間本地社企參與並推廣良心消費。此外，我們更特別邀請逾200位本地基層兒童家庭參與互動工作坊和欣賞表演。

另一方面，花園道三號的聖誕節日裝飾得到租戶的廣泛關注及好評，尤其是首次展示的10米高閃亮聖誕樹。我們更特別邀請「音樂兒童基金會」的「鷹君音樂兒童合奏團」在亮燈儀式上表演精彩的聖誕樂曲。

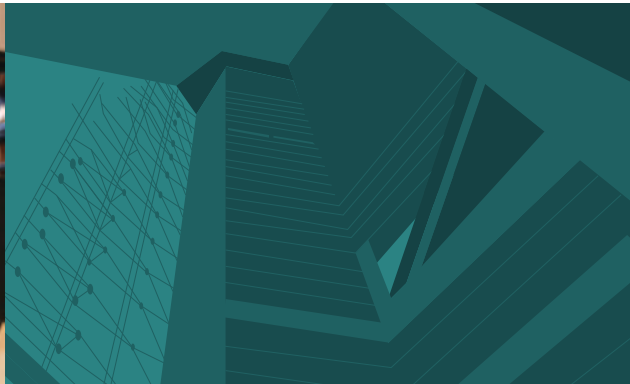




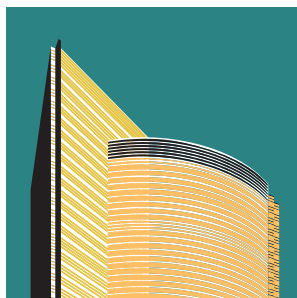
## 透過音樂創造正面影響

自2015年起，冠君產業信託策劃了「樂·心」音樂會系列（「Musica del Cuore」），旨在培養富潛質的年輕音樂表演人才，並為我們的社區提供愉快減壓的休閒時光。我們迄今已舉辦超過200場免費音樂會，成為市中心商廈內唯一的古典音樂會活動。

我們於2023年共舉辦了13場精彩的音樂盛宴，由國際知名Del Sol String Quartet和Toolbox Percussion樂隊攜手合作的一場演出更是一大亮點。表演跨越了文化和音樂界限，將中西方音樂美學完美融合。我們希望透過推廣音樂和藝術，以及宣揚社會共融的理念，藉以連繫人心和凝聚社區。



## 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。花園道三號已獲取LEED、綠建環評及WELL健康建築標準的「三鉑金」認證。

#### 寫字樓現收租金 (港元/每平方呎)

108.3 99.7 91.7

2021年 2022年 2023年  
12月 12月 12月

#### 寫字樓出租率

89.0% 82.7% 82.8%

2021年 2022年 2023年  
12月 12月 12月



### 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。

#### 現收租金 (港元/每平方呎)

47.1 46.0 45.9

2021年 2022年 2023年  
12月 12月 12月

#### 出租率

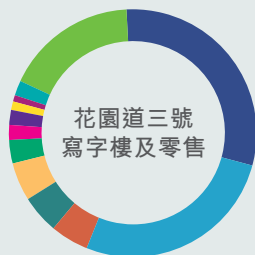
96.3% 93.3% 93.3%

2021年 2022年 2023年  
12月 12月 12月

#### 於2023年12月31日租戶組合

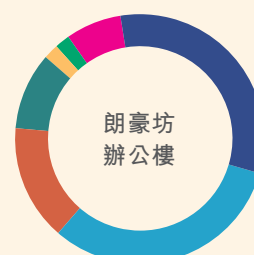
- 30% 銀行
- 27% 資產管理
- 5% 靈活工作空間
- 5% 法律
- 5% 媒體
- 3% 企業
- 2% 健身中心
- 2% 醫療
- 1% 顧問
- 1% 餐飲服務

- 2% 其他
- 17% 空置



#### 於2023年12月31日租戶組合

- 32% 美容
- 32% 健康護理及醫療
- 15% 企業及銷售服務
- 10% 健身中心
- 2% 靈活工作空間
- 2% 其他
- 7% 空置





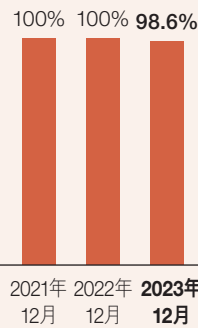
## 朗豪坊商場

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)

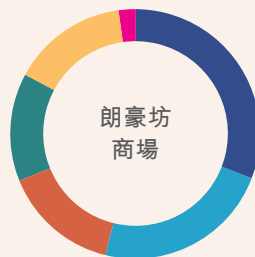


出租率



於2023年12月31日租戶組合

- 31% 時裝及配飾
- 23% 餐飲服務
- 15% 娛樂
- 14% 保健及美容
- 15% 其他
- 2% 空置



## 冠君產業信託主要租戶

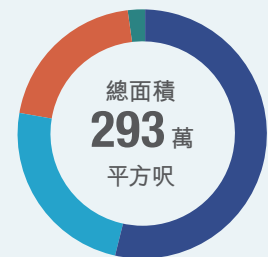
(按英文字母序)

- 彭博
- 花旗集團
- 招銀國際
- 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2023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	36,746	8,719	45,465
商場	594	15,557	16,151
停車場	623	405	1,028
其他	142	164	306
<b>總計</b>	<b>38,105</b>	<b>24,845</b>	<b>62,950</b>

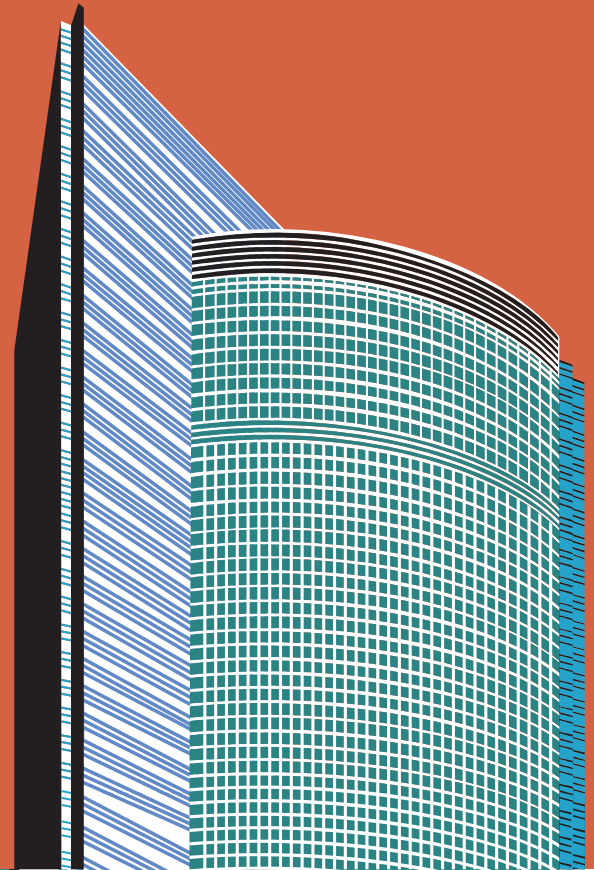
- 54% 花園道三號寫字樓  
1,579,900 平方呎
- 24% 朗豪坊辦公樓  
702,900 平方呎
- 20% 朗豪坊商場  
589,800 平方呎
- 2% 花園道三號零售  
57,700 平方呎



## 花園道三號

### 愜意且綠意盎然的工作間

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。花園道三號在能源與環境設計先鋒（LEED）、WELL健康建築標準及綠建環評既有建築（BEAM Plus）的鉑金評級，為全港少數獲得「三鉑金」認證的建築。我們致力為租戶營造獨一無二的體驗，提供一個注重自然及促進積極社會效益的工作環境。



## 優質資產及非凡建築

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。

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。除了特設兩個弧型反射幕牆外，該綜合大廈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。

## 融合科技的甲級商廈

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，當中包括而不限於：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，我們已安裝全新的電動車充電站，並已優化大廈內的升降機系統，透過智能及非接觸式系統，藉此促進物業的能源效率、安全性、衛生及用戶體驗。



## 花園道三號

### 能源與設計先鋒v4.1 鉑金級別 (香港最高評分)

花園道三號於2024年二月榮獲能源與設計先鋒 (LEED v4.1 運營與維護) 鉑金評級，為該版本全港最高評分的既有建築。LEED 為具國際公信力的綠色建築認證計劃，得此認證足見物業持續推行的綠色措施卓有成效。

### 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。

### 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。

### 貼心服務 提升租戶體驗

花園道三號設有一個健身會所，附設一個健身室、恆溫泳池以及其他健身設施，低層大堂的零售部分亦提供多種餐飲選擇。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。而連接大廈的戶外壁畫樓梯創作「鬧市中的花園」已成為花園道三號的標誌性地標。自2015年起，每月舉行一次的「樂·心」(「Musica del Cuore」) 古典音樂會透過無界音樂連接和凝聚我們的社區。





## 樓宇數據

估值  
381億港元

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

- LEED既有建築鉑金級認證
- WELL健康建築標準鉑金級認證
- 綠建環評既有建築鉑金級認證
- 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(12,400kVA)
- 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。



LANGHAM  
PLACE

## 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繁忙的購物中心之一，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、電玩樂園及約60間餐飲商舖，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。此國際認證系統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(最高榮譽)

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。這項備受認可的殊榮與我們的2023 ESG目標一脈相承，印證了商場及辦公樓的不懈努力。



## 樓宇數據

估值  
248億港元

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)
- 綠建環評既有建築鉑金級認證(朗豪坊辦公樓)
- 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

### 以客戶為先及推陳出新

儘管2023年訪港旅客數目逐漸回升，但疫情過後市場亦每多變化。朗豪坊商場透過專注及創新的構思，迅速應對消費者的行為轉變，以豐富本地顧客和旅客的購物體驗。朗豪坊商場於年內透過社交媒體積極宣傳，促進顧客互動和參與。





## Langham Beauty多元化的市場策略促進顧客消費

Langham Beauty與店內的國際知名美容品牌並肩合作，在充滿挑戰的零售市場攜手推出更精準及多元化的推廣活動，以增加人流及促進消費。

2023年，Langham Beauty把握疫後機會開設內地大熱社交平台「小紅書」的官方帳號，結合創意內容、網紅KOL行銷和廣告投放，以吸引旅客訪港消費。此外，Langham Beauty又舉辦「Langham Beauty Fest」活動，提供一連串優惠禮遇及打卡場境。其中美妝品牌Charlotte Tilbury及M·A·C更分別邀請了人氣男團組合Mirror成員Anson Lo盧瀚霆

及女團組合Lolly Talk成員為活動嘉賓，進一步提升人流和消費。為推動本地消費及締造獨特的顧客購物體驗，Langham Beauty與一眾頂級化妝及美容品牌合作舉辦不同的聖誕工作坊，包括節日化妝諮詢、製作聖誕花環和草本蠟燭台等，藉此與顧客建立更緊密的關係。

## LP CLUB會員消費增長逾80%

LP CLUB會員計劃透過一系列針對性的推廣活動，於2023年取得了豐碩的成果。新會員人數較2022年同期增長約30%。整體會員消費金額亦較2022年增加超過80%，整體活躍會員數目顯著上升。

## 朗豪坊商場

### 具針對性的市場推廣活動 捕捉通關後的商機

自香港與內地恢復通關後，朗豪坊商場舉辦了一系列的節慶及主題促銷活動，以增加人流和消費。在2023年農曆新年期間，商場夥拍坐擁逾100萬社交媒體粉絲的日本網紅貓角色mofusand舉辦香港首個期間限定店。顧客在商場消費亦可享高達100%回贈，活動受到顧客和媒體的廣泛好評。

為配合政府發放消費券計劃及五一黃金周，商場舉辦了人氣十足的「Bunni Konbiny 兔子便利商店」計劃，同時推出一連串促銷推廣活動。商場亦聯同擁有超過425,000 Instagram粉絲的日本知名插

畫家GOTTE「助六之日常」合作，將通天廣場打造成以助六郵政局為藍本的大型繪本世界及期間限定店。

### 電子現金券提升購物體驗

朗豪坊商場在年內積極與商戶合作，為顧客推出超過300款多元化禮遇，以及逾15,000張商場電子現金券，這些獨特的獎賞及禮遇深受LP CLUB會員歡迎。展望未來，商場將進一步擴大電子現金券的使用範圍，透過讓會員享受無縫及輕鬆便捷的禮券換領體驗，藉此帶動銷售。





## 全年多元化促銷禮遇

我們與擁有超過40萬客戶的虛擬銀行Mox Bank展開全年合作，推出了多方面的現金回贈及獎賞計劃。此外，適逢政府最後一期的電子消費券發放時段和暑假旺季，商場於7月至9月期間舉辦了大型抽獎活動，頭獎為Subaru汽車。

## 推出連串精彩優惠 支持政府推動夜經濟

為響應政府推動夜經濟，朗豪坊商場開展連串晚間活動及消費獎賞，包括現場音樂表演、萬聖節嘩鬼巡遊，以及豐富的「夜貓消費賞」回贈及抽獎活動，以刺激晚上八時後的人流。

為吸引本地顧客及旅客於中秋節及十一黃金周的長假期前來朗豪坊商場，我們在通天廣場籌劃了一場有關經典漫畫角色Snoopy穿梭晝夜的戶外探險旅程。此活動獲得本地顧客及遊客的支持，並成功吸引一眾寵物主人帶同心愛的寵物一起前來拍照，享受寵物友善共融的購物樂趣。

朗豪坊商場聯乘潮流玩具平台kkplus，打造香港首個大型聖誕企劃「Care Bears Express」聖誕列車，為即將過去的一年劃上圓滿句號。整個聖誕裝置以千禧Y2K風格為設計靈感，加上代表不同個性的Care Bears。企劃打破傳統，既為大家帶來一個充滿活力的聖誕節，更特別與香港癌症基金會合作，將出售特別版Care Bears的所有收益捐贈予香港癌症基金會旗下的彩虹會，以協助癌症病人的兒童家屬。



# 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

2024年2月6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

茲遵照冠君產業信託的管理人及受託人之委託，對該物業於2023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。

## 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))於二零二四年一月八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

物業	概要及年期	佔用詳情	於2023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2026年12月，總月租收入約為2,310,000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6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2023年6月至2023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116,000港元。	38,104,800,000港元 (叁佰捌拾壹億零肆佰捌拾萬港元)	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分的總樓面面積及可出租總面積概約如下：			
	<b>總樓面面積</b>			
	用途	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      1,637,594</b>		
	<b>可出租面積</b>			
	用途	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      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。	除了19,569.58平方米(210,647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2029年6月，總月租收入約為96,600,000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。		

## 估值報告書

物業	概要及年期	佔用詳情	於2023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，2023年1月至2023年10月的平均每月收入約為1,500,000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2026年7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2026年6月，總月租收入約為590,000港元，不包括差餉及管理費。</p>		

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
<b>澤峰發展有限公司</b>	<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>
<b>楓閣有限公司</b>	<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>
<b>盼海有限公司</b>	<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>

## 估值報告書

登記擁有人	登記擁有人物業部分
<b>CP (WC) Limited</b>	冠君大廈38樓。
<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。
  - (v) 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。
  - (vi) 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)。



(7) 該物業各部分市值明細載列如下：

用途	於2023年12月31日之市值(港元)
零售	594,000,000
寫字樓	36,746,000,000
停車場	622,800,000
其他	142,000,000
<b>總計</b>	<b>38,104,800,000</b>

(8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2023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	1,014,538	82.8
空置	210,647	17.2
<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	3.3	1	0.9
2019	33,507	3.3	3,290,388	3.4	2	1.9
2020	52,257	5.2	6,480,614	6.7	2	1.9
2021	214,915	21.2	21,891,790	22.7	29	27.4
2022	187,527	18.4	18,511,441	19.2	31	29.2
2023	492,035 <sup>^</sup>	48.5	43,161,775	44.7	41	38.7
<b>總計</b>	<b>1,014,538</b>	<b>100.0</b>	<b>96,594,222</b>	<b>100.0</b>	<b>106</b>	<b>100.0</b>

## 估值報告書

### 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
2024	231,100 <sup>^</sup>	22.8	20,410,488	21.1	36	34.0
2025	520,859	51.3	50,565,954	52.4	46	43.4
2026	229,051	22.6	22,332,037	23.1	22	20.7
2029	33,528	3.3	3,285,744	3.4	2	1.9
<b>總計</b>	<b>1,014,538</b>	<b>100.0</b>	<b>96,594,222</b>	<b>100.0</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	47,227	4.6	903,423	0.9	6	5.7
2	33,218	3.3	3,025,329	3.1	11	10.4
3	735,350	72.5	72,594,974	75.2	77	72.6
4	97,411	9.6	10,236,149	10.6	7	6.6
6	67,035	6.6	6,576,132	6.8	4	3.8
7	34,297	3.4	3,258,215	3.4	1	0.9
<b>總計</b>	<b>1,014,538</b>	<b>100.0</b>	<b>96,594,222</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

- (9) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2023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>

## 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	1,388,523	60.2	1	12.5
2021	1,798	4.2	195,720	8.5	2	25.0
2022	787	1.8	71,000	3.1	1	12.5
2023	9,491	22.3	652,786	28.3	4	50.0
<b>總計</b>	<b>42,593</b>	<b>100.0</b>	<b>2,308,029</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
2025	2,585	6.1	266,720	11.6	3	37.5
2026	40,008	93.9	2,041,309	88.4	5	62.5
<b>總計</b>	<b>42,593</b>	<b>100.0</b>	<b>2,308,029</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	10,278	24.1	723,786	31.3	5	62.5
4	1,798	4.2	195,720	8.5	2	25.0
11	30,517	71.7	1,388,523	60.2	1	12.5
<b>總計</b>	<b>42,593</b>	<b>100.0</b>	<b>2,308,029</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

# 估值報告書

## 寫字樓市場概況

### 簡介

隨著二月實施的全面通關，本地內部需求和服務貿易進一步改善。在住戶入息上升和政府多項支援措施的支持下，私人消費進一步增長。香港經濟在2023年第三季度展現出輕微復甦的跡象。

本港2023年第三季度實質本地生產總值按年增長4.1%。雖然貨品出口因外圍需求疲弱而按年下降了8.6%，但與第一季度按年下降19%和第二季度按年下降15%相比，第三季跌幅收窄。與此同時，服務輸出持續大幅增長，按年升幅達23.9%。

在訪港旅遊和私人消費帶動下，香港經濟繼續改善。然而，在地緣政治局勢日趨緊張、利息攀升和財務狀況緊縮等不利的宏觀因素影響下，投資和消費氣氛均受嚴重影響，整體商業環境仍然充滿挑戰性。在地產市場中，寫字樓市場的投資氣氛尤其低迷，大多數投資者繼續維持審慎態度，市場尚未見到明顯的反彈跡象。

### 寫字樓存量

根據差餉物業估價署的數據，2022年底寫字樓總存量共1.39億平方呎，當中66%為甲級，23%為乙級，餘下的11%為丙級。截至2023年11月，2023年落成的新寫字樓面積共160萬平方呎。

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25%（即3,500萬平方呎）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存量的22%。

### 需求

寫字樓的租賃活動在2023年第三季度有所回升，當中以非核心地區的新租賃活動最為活躍。不同行業包括TMT（科技、媒體和電訊行業）、消費品／製造業、銀行和金融業等在新租務交易中的佔比相約，各佔市場份額約20%。

不少企業出於減省成本和營運的考慮，選擇搬遷至非核心地區。按細區劃分，九龍東對非銀行及金融業的租戶仍具吸引力，季內錄得數宗備受市場矚目的巨型樓面的租賃和成交。非核心地區提供了更多優質且價錢合理的寫字樓選擇，租客能以低租金水平挑選質素高的寫字樓。為回應潛在租客的需求，業主亦會提供更靈活的租賃計劃，如容許免租期和提供資本支出的補貼，以吸引更多租客。

### 供應

按照差餉物業估價署的資料，直至2023年11月，本年落成的寫字樓面積約160萬平方呎，其中90%為甲級寫字樓，主要新供應（已獲發佔用許可證）包括啟德的The Twins雙子匯及九龍西的永康街商業項目。

預期2024年寫字樓的落成量約達110萬平方呎，主要新供應包括觀塘的KTR350及灣仔的太古廣場六座。預計在未來五年會有總共770萬平方呎的新增供應，平均每年150萬平方呎，其中約三分之一的新供應位於尖沙咀商業區。

## 吸納量與空置率

根據本行的研究，經過自2022年第四季以來持續四個季度錄得負淨吸納量後，甲級寫字樓的整體淨吸納量在2023年第四季回升至388,000平方呎。第四季度的正淨吸納量主要受九龍西地區的租賃個案驅動(34.67萬平方呎)，包括一幢新落成寫字樓的預租個案。除中環區錄得最大負淨吸納量(-13.04萬平方呎)外，大部份細區的淨吸納量都有所增長，例如九龍東(10.77萬平方呎)和尖沙咀商業區(4.07萬平方呎)。然而，2023年的整體淨吸納量仍然維持負數。

根據本行的研究，甲級寫字樓的整體空置率在2023年第四季為12.7%，高於第三季的11.9%。中環區之空置率在第四季約為6.3%，較第三季的6.1%稍微上升。

## 租金趨勢

按照差餉物業估價署的資料，寫字樓租金在2023年仍呈下降趨勢。甲級寫字樓租金指數在2023年第三季跌至2015年第二季以來的新低。2023年第三季的甲級寫字樓租金按年下跌2.4%，但按季變動幅度已從2020年的-1.8%至-4.0%，收窄至-0.2%至-0.9%。

根據本行的研究，寫字樓總體租金水平在2023年下半年進一步下滑，與2023年上半年相比，整體下降了4.2%。按細區分析，港島東的租金跌幅最大(-11.3%)，其次是中環區(-7.4%)和九龍東(-6.1%)，而港島南的跌幅最小(-3.2%)。

由於2024年將有幾座規模較大的新寫字樓竣工，供應量上升令寫字樓租金的回彈進一步受阻。在空置率居高不下的情況下，投資者和潛在租戶的謹慎態度也將進一步為寫字樓租金帶來壓力。

## 價格趨勢

由於需求和租金水平下降，寫字樓價格亦呈下降趨勢。根據差餉物業估價署的數據，甲級寫字樓價格指數在2023年第二季錄得輕微上升後，第三季再度下跌2.4%。

由於外圍環境充滿挑戰和金融市場停滯不前，寫字樓買賣依然低迷。2023年第三季僅錄得136宗寫字樓買賣成交，較第一季度(183宗)和第二季度(192宗)減少近30%。第三季的總成交額縮減至15.5億港元，比第一季度(27.9億港元)和第二季度(26.9億港元)低超過40%。2023年第三季成為自2021年第一季度以來，買賣成交量和總成交額第二低的季度。低成交量反映出投資者仍受低迷的投資情緒影響，對寫字樓市場持觀望態度。

## 展望

在全球經濟不穩定和高利率的背景下，香港寫字樓市場在2023年依然低迷。各種宏觀因素為市場復甦增添了不確定性，並繼續影響投資者在這充滿挑戰的環境下入市的決定。

儘管房地產市道疲弱，但受惠於旅遊業及零售市場逐步復甦，與旅遊業相關的行業預期會為寫字樓市場帶來新的租賃需求。自開關後，內地租戶在寫字樓租賃市場上變得更為活躍，截至2023年9月，內地租戶佔中環區新租戶的三分之一，預期內地企業的需求將推動租賃市場的復甦。

展望未來，香港寫字樓市場的租賃和成交活動仍將以減省成本的舉措為主。由於大多數公司優先考慮「以質取勝」的選擇，因此租戶可能會利用低租金環境進行擴張和承租新寫字樓。隨著未來幾個大型寫字樓項目投入市場，待租率或被提升，進一步對疲軟的租金水平構成壓力。

# 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

2024年2月6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

茲遵照冠君產業信託的管理人及受託人之委託，對該物業於2023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))於二零二四年一月八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。



## 估值報告書

物業	概要及年期	佔用詳情	於2023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6月，總月租收入約為30,000,000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。	24,845,000,000港元 (貳佰肆拾捌億肆仟伍佰萬港元)	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2027年9月，總基本月租約為39,000,000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2023年1月至2023年11月平均每月按協定百分比從營業額抽取的額外租金約為13,800,000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。	寫字樓及零售部分的租出率分別約為93%及99%。		
(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。	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)。			

## 估值報告書

物業	概要及年期	佔用詳情	於2023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29,630.06平方米(318,938平方呎)。</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>	<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，2022年11月至2023年10月，平均每月收入約為2,600,000港元。</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820,000港元。</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2023年6月9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/K3/36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2023年12月31日之市值(港元)
寫字樓	8,719,000,000
零售	15,557,000,000
停車場	405,000,000
其他	164,000,000
<b>總計</b>	<b>24,845,000,000</b>

(7) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2023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	655,946	93.3
空置	46,965	6.7
<b>總計</b>	<b>702,911</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	17,398	2.7	913,395	3.0	1	1.3
2019	91,477	13.9	4,847,072	16.2	7	9.1
2020	59,714	9.1	2,990,150	10.0	5	6.5
2021	88,755	13.5	4,152,098	13.8	17	22.0
2022	128,840	19.6	5,433,621	18.1	12	15.6
2023	269,762 <sup>^</sup>	41.2	11,672,819	38.9	35	45.5
<b>總計</b>	<b>655,946</b>	<b>100.0</b>	<b>30,009,155</b>	<b>100.0</b>	<b>77</b>	<b>100.0</b>

## 估值報告書

### 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
2024	243,882 <sup>^</sup>	37.2	11,240,176	37.5	26	33.8
2025	84,196	12.8	3,953,800	13.2	16	20.8
2026	157,733	24.0	7,501,888	25.0	25	32.4
2027	1,556	0.2	71,576	0.2	1	1.3
2028	168,579	25.8	7,241,715	24.1	9	11.7
<b>總計</b>	<b>655,946</b>	<b>100.0</b>	<b>30,009,155</b>	<b>100.0</b>	<b>77</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	17,398 <sup>^</sup>	2.7	0	0.0	1	1.3
2	28,884	4.4	1,233,767	4.1	4	5.2
3	251,992	38.4	11,763,278	39.2	46	59.7
4	32,941	5.0	1,613,253	5.4	5	6.5
5	240,091	36.6	11,747,775	39.1	18	23.4
6	84,640	12.9	3,651,082	12.2	3	3.9
<b>總計</b>	<b>655,946</b>	<b>100.0</b>	<b>30,009,155</b>	<b>100.0</b>	<b>77</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。

附註：上述租約不包括自2024年4月開始，為期三年的一份新租租約。

- (8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2023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	314,347	98.6
業主	26	0.0
空置	4,565	1.4
<b>總計</b>	<b>318,938</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	14.2	5,776,281	14.8	1	0.5
2019	12,043	3.8	1,312,145	3.4	3	1.5
2020	10,068	3.2	1,023,002	2.6	3	1.5
2021	42,379 <sup>^</sup>	13.5	2,616,203	6.7	18	8.9
2022	71,904	22.9	8,955,042	23.0	50	24.7
2023	133,213	42.4	19,304,539	49.5	127	62.9
<b>總計</b>	<b>314,347</b>	<b>100.0</b>	<b>38,987,212</b>	<b>100.0</b>	<b>202</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	2,165	0.7	195,500	0.5	5	2.5
2024	152,231 <sup>^</sup>	48.4	15,224,129	39.0	66	32.7
2025	83,342	26.5	10,897,815	28.0	66	32.7
2026	58,803	18.7	9,798,846	25.1	53	26.2
2027	17,806	5.7	2,870,922	7.4	12	5.9
<b>總計</b>	<b>314,347</b>	<b>100.0</b>	<b>38,987,212</b>	<b>100.0</b>	<b>202</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	61,176	19.5	5,648,751	14.5	41	20.3
2	19,012	6.0	3,191,009	8.2	37	18.3
3	127,627 <sup>^</sup>	40.6	17,394,513	44.6	98	48.5
4	41,723	13.3	5,046,511	12.9	21	10.4
5	9,970	3.2	960,146	2.5	2	1.0
6	10,099	3.2	970,001	2.5	2	1.0
10	44,740	14.2	5,776,281	14.8	1	0.5
<b>總計</b>	<b>314,347</b>	<b>100.0</b>	<b>38,987,212</b>	<b>100.0</b>	<b>202</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9%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2024年1月至2024年4月期間開始，為期大約兩年至三年的一份新租約及六份續租租約。

## 寫字樓市場概況

### 簡介

隨著二月實施的全面通關，本地內部需求和服務貿易進一步改善。在住戶入息上升和政府多項支援措施的支持下，私人消費進一步增長。香港經濟在2023年第三季度展現出輕微復甦的跡象。

本港2023年第三季度實質本地生產總值按年增長4.1%。雖然貨品出口因外圍需求疲弱而按年下降了8.6%，但與第一季度按年下降19%和第二季度按年下降15%相比，第三季跌幅收窄。與此同時，服務輸出持續大幅增長，按年升幅達23.9%。

在訪港旅遊和私人消費帶動下，香港經濟繼續改善。然而，在地緣政治局勢日趨緊張、利息攀升和財務狀況緊縮等不利的宏觀因素影響下，投資和消費氣氛均受嚴重影響，整體商業環境仍然充滿挑戰性。在地產市場中，寫字樓市場的投資氣氛尤其低迷，大多數投資者繼續維持審慎態度，市場尚未見到明顯的反彈跡象。

### 寫字樓存量

根據差餉物業估價署的數據，2022年底寫字樓總存量共1.39億平方呎，當中66%為甲級，23%為乙級，餘下的11%為丙級。截至2023年11月，2023年落成的新寫字樓面積共160萬平方呎。

油麻地／旺角區是貿易、消費品、保險等公司租用寫字樓的熱門地區。油麻地／旺角區佔全港寫字樓存量大約6.6%（即920萬平方呎），佔全港甲級寫字樓量的4%（即360萬平方呎）。

### 需求

寫字樓的租賃活動在2023年第三季度有所回升，當中以非核心地區的新租賃活動最為活躍。不同行業包括TMT（科技、媒體和電訊行業）、消費品／製造業、銀行和金融業等在新租務交易中的佔比相約，各佔市場份額約20%。

不少企業出於減省成本和營運的考慮，選擇搬遷至非核心地區。按細區劃分，九龍東對非銀行及金融業的租戶仍具吸引力，季內錄得數宗備受市場矚目的巨型樓面的租賃和成交。非核心地區提供了更多優質且價錢合理的寫字樓選擇，租客能以低租金水平挑選質素高的寫字樓。為回應潛在租客的需求，業主亦會提供更靈活的租賃計劃，如容許免租期和提供資本支出的補貼，以吸引更多租客。

### 供應

按照差餉物業估價署的資料，直至2023年11月，本年落成的寫字樓面積約160萬平方呎，其中90%為甲級寫字樓，主要新供應（已獲發佔用許可證）包括啟德的The Twins雙子匯及九龍西的永康街商業項目。

預期2024年寫字樓的落成量約達110萬平方呎，主要新供應包括觀塘的KTR350及灣仔的太古廣場六座。預計在未來五年會有總共770萬平方呎的新增供應，平均每年150萬平方呎，其中約三分之一的新供應位於尖沙咀商業區。

## 估值報告書

### 吸納量與空置率

根據本行的研究，經過自2022年第四季以來持續四個季度錄得負淨吸納量後，甲級寫字樓的整體淨吸納量在2023年第四季回升至388,000平方呎。第四季度的正淨吸納量主要受九龍西地區的租賃個案驅動(34.67萬平方呎)，包括一幢新落成寫字樓的預租個案。除中環區錄得最大負淨吸納量(-13.04萬平方呎)外，大部份細區的淨吸納量都有所增長，例如九龍東(10.77萬平方呎)和尖沙咀商業區(4.07萬平方呎)。然而，2023年的整體淨吸納量仍然維持負數。

根據本行的研究，甲級寫字樓的整體空置率在2023年第四季約為12.7%，高於第三季的11.9%。油尖旺區的第四季空置率約為11.9%，比對第三季的12.4%輕微下降。

### 租金趨勢

按照差餉物業估價署的資料，寫字樓租金在2023年仍呈下降趨勢。甲級寫字樓租金指數在2023年第三季跌至2015年第二季以來的新低。2023年第三季的甲級寫字樓租金按年下跌2.4%，但按季變動幅度已從2020年的-1.8%至-4.0%，收窄至-0.2%至-0.9%。

根據本行的研究，寫字樓總體租金水平在2023年下半年進一步下滑，與2023年上半年相比，整體下降了4.2%。按細區分析，港島東的租金跌幅最大(-11.3%)，其次是中環區(-7.4%)和九龍東(-6.1%)，而港島南的跌幅最小(-3.2%)。

由於2024年將有幾座規模較大的新寫字樓竣工，供應量上升令寫字樓租金的回彈進一步受阻。在空置率居高不下的情況下，投資者和潛在租戶的謹慎態度也將進一步為寫字樓租金帶來壓力。

### 價格趨勢

由於需求和租金水平下降，寫字樓價格亦呈下降趨勢。根據差餉物業估價署的數據，甲級寫字樓價格指數在2023年第二季錄得輕微上升後，第三季再度下跌2.4%。

由於外圍環境充滿挑戰和金融市場停滯不前，寫字樓買賣依然低迷。2023年第三季僅錄得136宗寫字樓買賣成交，較第一季度(183宗)和第二季度(192宗)減少近30%。第三季的總成交額縮減至15.5億港元，比第一季度(27.9億港元)和第二季度(26.9億港元)低超過40%。2023年第三季成為自2021年第一季度以來，買賣成交量和總成交額第二低的季度。低成交量反映出投資者仍受低迷的投資情緒影響，對寫字樓市場持觀望態度。

### 展望

在全球經濟不穩定和高利率的背景下，香港寫字樓市場在2023年依然低迷。各種宏觀因素為市場復甦增添了不確定性，並繼續影響投資者在這充滿挑戰的環境下入市的決定。

儘管房地產市道疲弱，但受惠於旅遊業及零售市場逐步復甦，與旅遊業相關的行業預期會為寫字樓市場帶來新的租賃需求。自開關後，內地租戶在寫字樓租賃市場上變得更為活躍，截至2023年9月，內地租戶佔中環區新租戶的三分之一，預期內地企業的需求將推動租賃市場的復甦。

展望未來，香港寫字樓市場的租賃和成交活動仍將以減省成本的舉措為主。由於大多數公司優先考慮「以質取勝」的選擇，因此租戶可能會利用低租金環境進行擴張和承租新寫字樓。隨著未來幾個大型寫字樓項目投入市場，待租率或被提升，進一步對疲軟的租金水平構成壓力。



## 零售物業市場概況

### 簡介

在與中國內地通關後，訪港旅客人數大幅上升，本地消費意欲向好，促進了香港零售市場的復甦。2023年第三季訪港旅客達1,040萬人次，較第二季的850萬人次為高。國慶黃金周期間共錄得約110萬內地旅客，平均每日14萬人次，恢復到疫情前(2017年至2019年)近85%的水平。

在訪港旅客消費的支持下，2023年第三季的零售總額較去年的低基數按年上升11.7%。2023年首11個月的零售總額達3,700億港元，較2022年同期大幅上升17%，當中以珠寶鐘錶、時裝、藥物和化妝品等受旅客歡迎的零售類別的總銷售貨額增幅最為顯著。

### 零售樓宇存量

根據差餉物業估價署的數據，截至2022年底，私人商業樓宇總面積約為1.26億平方呎，主要集中在油尖旺(18.7%)、灣仔(10.3%)和中西區(9.8%)。

油尖旺(包括油麻地、尖沙咀和旺角)共提供2,350萬平方呎的商業空間，約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2023年11月，新落成之商業樓宇面積約為100萬平方呎，比2020年至2022年疫情期間的三年平均數高出20%。新落成的商場(已獲發佔用許可證)包括南區的The Southside和啟德的The Twins雙子匯。

預計2024年全年的商業樓宇落成量達82萬平方呎，約是2023年預計落成量的一半。截至2023年11月，只有約60%的2023年預計落成量完成，相信有部分項目可能受疫情影響而延遲落成，因此2024年全年落成量或會比預測的落成量更高。

### 吸納量與空置率

根據差餉物業估價署的數字，2022年的商業樓宇使用量為60萬平方呎。而根據官方數據，2013年至2022年的10年平均商業樓宇使用量僅為每年約20.3萬平方呎。

截至2022年底，商業樓宇的空置率約為10.5%。根據本行的研究，活躍的租賃活動促使一些主要零售區的空置率進一步下降。在2023年第四季，銅鑼灣的空置率降至2.6%，比第三季下降2.7個百分點，與2019年的水平相近；尖沙咀的空置率降至10.7%，比上一季下降1.2個百分點。中環的空置率全年穩定在8.5%左右，旺角的空置率則維持10.9%。

隨著跨境旅遊恢復正常，零售市道在2023年逐漸回升。受遊客歡迎的零售類別繼續支撐著零售市場的復甦，特別是珠寶和化妝品類別趁機進駐核心商業區，以抓住遊客消費反彈的機會。此外，在租金調整週期下，零售銀行亦積極在核心零售區擴張，以加強他們的客戶網絡。

## 估值報告書

### 租金趨勢

根據差餉物業估價署的數字，2023年第三季的私人零售物業租金指數自2022年第三季以來，繼續錄得正數。2023年第三季租金水平比上一季上升1.4%，顯示在租務市場回暖和空置率漸趨穩定的市況下，租金亦穩步回升。

在2023年第四季，銅鑼灣區、尖沙咀區、中環區和旺角區的街舖租金均按季輕微增長0.2%至1.2%，按年增長5%至10%。與2023年上半年相比，2023年下半年核心零售區街舖租金整體有所改善。中環區的街舖租金在2023年下半年上漲了4%，是所有地區中升幅最大的細區，而銅鑼灣區、尖沙咀區和旺角區的租金則分別上漲了2.7%、2.9%和3.4%。隨著港人在週末或假日北上到深圳及鄰近城市消費成風，餐飲業者對市場保持謹慎，各區的餐飲租金比上一季溫和增長0.5%至1%。

### 售價趨勢

根據差餉物業估價署的數字，零售樓宇售價物價指數自2021年第四季起連續六季下跌後，在2023年第二季一度轉正。然而，2023年第三季的零售樓宇售價指數按季下跌0.7%，按年則下跌4.2%。

在高利率環境下，核心商業區的大額成交稀少。因附近居民對日常必需品的需求維持強勁，零售樓宇的交易繼續集中在非核心區域。買賣市場在下半年錄得數個於荃灣和葵涌的商場基座的成交，這反映投資者對民生地區商場的發展潛力持樂觀態度。鑑於旅遊活動及零售租賃市場逐漸恢復，預計零售樓宇的價值將繼續溫和上升。

### 展望

隨著遊客人數的回升為零售業注入了活力，本年度的零售總額出現了明顯增長，尤其是珠寶和藥妝店等受旅客歡迎的零售行業，零售市場將會逐步向好。

然而，內地遊客現在更注重體驗式旅遊，此消費模式的轉變為市場帶來了挑戰。零售商正努力提供更多樣化的零售體驗，藉此吸引更多顧客。此外，港人出境人次遠高於來港遊客人數，他們更頻繁地前往鄰近的內地城市和海外旅遊，反映本地人越來越多在外地消費，與鄰近城市在休閒和購物方面的競爭可能會阻礙香港零售市場的復甦。

政府推出了多項措施，包括旨在鼓勵城市夜生活的「香港夜繽紛」活動，相信有助於刺激本地消費和遊客消費。業主需抓住機遇，引入更多樣化的租戶組合，滿足本地市民和內地遊客不斷變化的消費模式。

# 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2023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，2024年2月21日

## 企業管治報告書

### 企業管治準則及框架

冠君產業信託致力於在與本信託相關的一切營運活動及交易中，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上，達致全球最佳實踐及標準。信託管理人現時採用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、申報過程的透明度、遵守相關法規，以及維持有效的營運和投資程序。為確保該框架有效實施，信託管理人已制定合規手冊，以實施一套全面的合規程序及指引（「合規手冊」），概述其主要程序、系統及措施。

冠君產業信託是一家致力於擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業的房地產投資信託基金。本信託專注於位於黃金地段的甲級商用物業。現時，冠君產業信託擁有兩個香港地標級物業，並在倫敦市中心的一幢物業擁有合資股權。信託管理人董事會（「董事會」）在確保冠君產業信託企業文化與其價值觀和戰略保持一致方面擔任領導角色，使冠君產業信託能夠為投資者提供穩定和可持續的分配，實現長期資本增長。

董事會在履行企業管治職責時，發揮著核心支援和監督作用，並肩負確保遵守適當道德標準和程序的首要責任。董事會定期審查合規手冊，以及其他與企業管治、法律和監管合規相關的政策和程序。此外，董事會還負責審批與最新法律制度和國際最佳實踐相一致的管治政策所需的變更。董事會亦監督企業管治信息的披露，以確保透明度和符合既定標準。董事會致力推動所期望的企業文化，並與管理層和員工進行溝通，以確保這種企業文化和價值觀貫穿於冠君產業信託的政策和實踐中。

以下是2023年及截至本報告日期的主要活動概述：

#### 企業管治及監控政策及程序

為保持高標準的企業管治，董事獨立政策已制定，旨在促進有效的管治，並確保董事會在決策過程中獲得多元化的觀點。

此外，經定期審查，已對以下政策及程序作出若干輕微及其他修訂，即：

- (i) 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集程序
- (ii) 合規手冊
- (iii) 營運手冊
- (iv) 共同匯報標準程序
- (v) 制裁篩查程序

#### 董事會組成之變更

於2023年4月1日，信託管理人之執行董事、營運總監及負責人員鄭志光先生辭世。有關公布已於2023年4月3日刊載。

於2023年4月14日，陳家強教授獲委任為信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員。有關公布已於2023年4月14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，以提高其行政效率及靈活性。

---

## 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，並根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條獲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（「房地產投資信託基金守則」）及聯交所證券上市規則（「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）、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）為信託管理人根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段項下的負責人員。負責人員已於每一個曆年按證券及期貨條例的要求完成持續專業培訓。

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各自保持獨立。受託人負責代表基金單位持有人安全保管冠君產業信託的資產，並根據及遵守構成冠君產業信託的信託契約（「信託契約」）、適用於冠君產業信託的其他相關組織文件及法規要求，監督信託管理人的各項活動。而信託管理人則承擔著根據信託契約管理冠君產業信託的責任，並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作為出發點進行專業管理。受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的關係均詳細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日期為2021年4月21日之第一份修定及重申契約（及其後的不時修訂）內。

## 企業管治報告書

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	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，董事會的規模須由不少於五名董事及不多於十三名董事組成。董事會目前由七名成員組成(一名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事)。

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：

- 鄭志光先生(信託管理人之執行董事、營運總監及負責人員)於2023年4月1日辭世。
- 陳家強教授獲委任為信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會之成員，全部自2023年4月14日起生效。

為確保職責劃分明確，主席及行政總裁的職位由兩名不同人士擔任。董事會主席為羅嘉瑞醫生(非執行董事)，負責領導董事會的運作。而行政總裁一職則由侯迅女士(執行董事)擔任，彼負責冠君產業信託的日常業務營運及執行企業策略。

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

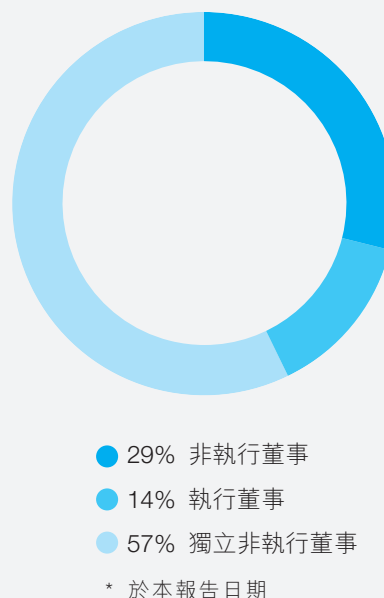
**執行董事**

侯迅(行政總裁)  
鄭志光  
(於2023年4月1日辭世)

**獨立非執行董事**

陳家強  
(於2023年4月14日獲委任)  
鄭維志  
葉毓強  
石禮謙

董事會組成\*



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。

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，其是否獲續任須經冠君產業信託基金單位持有人周年大會(「周年大會」)以普通決議案形式表決通過。

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，同時亦為朗廷酒店管理人有限公司(作為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。鷹君持有冠君產業信託69.23%權益。黃美玲女士現為鷹君及朗廷之公司秘書。除上文所述者外，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。

## 企業管治報告書

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
<b>獨立非執行董事</b>		
陳家強	香港特別行政區財經事務及庫務局前局長	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
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	香港特別行政區立法會議員地產及建造功能界別之前任代表	為審核委員會及提名委員會的主席；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



## 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、確保本信託日常營運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。董事可將某些管理及監督職能授權予董事委員會，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營運。

### 保留予董事會決策之事項

#### 法定責任

#### 審批：

- (i) 根據房地產投資信託基金守則和信託契約，不時批准的冠君產業信託的中期、末期和／或任何其他分派；
- (ii) 年報、中期報告及帳目、未經審核的中期財務報表和經審核的財務報表；
- (iii) 致基金單位持有人的通函，包括有關召開基金單位持有人大會的通函；
- (iv) 信託管理人的章程變更；及
- (v) 信託管理人新董事的任命。

#### 向基金單位持有人建議：

- (i) 修改信託契約之條款；及
- (ii) 有關冠君產業信託的核數師之委任及罷免及和審批審核費用。

#### 企業管治、戰略及財務事務

#### 審批：

- (i) 財務、稅務、金融風險管理和資本政策(包括資金籌集、發行普通基金單位、不同類別的基金單位及不同形式借款)；
- (ii) 冠君產業信託價值超過總資產淨值的15%(或根據房地產投資信託基金守則規定的其他門檻)的物業銷售和收購；
- (iii) 發行新基金單位；
- (iv) 核數師報告以及未經審核的中期財務報表及經審核的末期財務報表；
- (v) 超出信託管理人相關主管(如有)自行決定權的資本支出、收購及處置；
- (vi) 會計政策的重大變更；及
- (vii) 企業管治政策的任何變更。

## 企業管治報告書

### 保留予董事會決策之事項

#### 人事事務

審批：

- (i) 任名及罷免行政總裁；
- (ii) 由董事會任名及罷免的任何董事；及
- (iii) 為董事和高級管理人員安排責任保險。

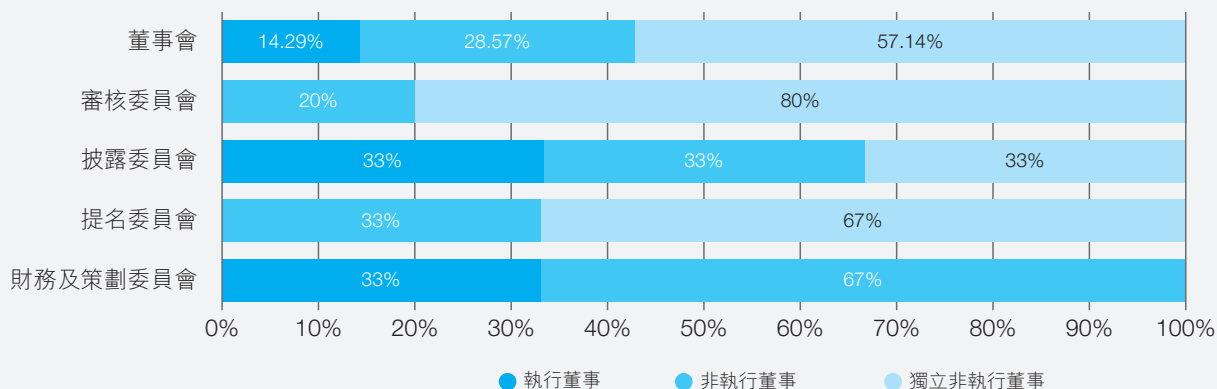
#### 其他事務

審批：

- (i) 任何可能對冠君產業信託的財務狀況、負債、未來戰略或聲譽產生重大影響的事項；
- (ii) 不在與冠君產業信託日常業務以外的重大合同；
- (iii) 董事會或由董事會任命的委員會的權力和職權，即將哪些事務授權予委員會，前提是這些委員會有義務向董事會匯報；
- (iv) 潛在可能存在利益衝突的領域(即如冠君產業信託的主要持有人或董事在董事會要考慮的事項中存在利益衝突，則該事項不應由委員會處理(除非董事會通過全體董事會會議通過的決議設立了相應的董事會委員會，例如審核委員會或類似的特設委員會來處理特定事項)。

### 獨立性

信託管理人的董事會確信，董事會的獨立性對確保良好的企業管治和董事會的高效運作至關重要。獨立非執行董事的參與，為本信託在處理包括但不限於戰略規劃、業績評估、利益衝突和管理流程優化等事務時，提供了獨立且客觀的判斷，從而確保本信託以基金單位持有人之最佳利益作為出發點運作。為確保信託管理人及本信託之任何董事均能將其獨立意見和投入能有效傳達至董事會，董事會已採納董事獨立政策。董事會亦已審視並確保本信託於企業管治框架中有效實施以下機制：



## 1. 董事會組成

董事會目前由七名成員組成，包括兩名非執行董事（「非執行董事」）、一名執行董事（「執行董事」）和四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。這符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.10A條和3.10條的要求，即董事會成員中至少三分之一及最少三名董事需為獨立非執行董事。於2023年4月14日陳家強教授獲委任為獨立非執行董事後（「該委任」），冠君產業信託符合上市規則附錄C1所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）守則條文B.2.4(b)規定，即由於在該委任之前的所有獨立非執行董事均於董事會任職超過九年，需於2023年周年大會上委任一名新的獨立非執行董事。

## 2. 獨立性評估

每位獨立非執行董事均向信託管理人提供了書面的獨立性之年度確認，確認彼均合乎上市規則第3.13條規定的獨立性標準。提名委員會於每位獨立非執行董事委任時及任期內每年對每一位獨立非執行董事之獨立性進行評估，以確保他們能夠始終保持獨立判斷能力。提名委員會每年會審查董事會成員的共同任職情況，並將董事在競爭性業務中的利益在冠君產業信託的年報中進行披露。

## 3. 董事會程序

年度董事會及董事委員會定期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。定期董事會及董事委員會會議的會議議程及相關會議文件均於召開日期至少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。

## 4. 利益披露

於本年度，信託管理人的每位董事已根據信託管理人的公司章程和信託契約，就董事會及董事委員會會議將要審議的事項，披露其權益及／或任何實際或潛在的利益衝突（如有），並就其擁有重大權益的任何交易、合約或安排棄權投票（如適用）。執行董事和非執行董事已提供確認彼是否存在與公司競爭業務相關的任何重大利益。

## 5. 董事會決策

在董事會和董事委員會會議期間，鼓勵非執行董事和獨立非執行董事以開放坦率的態度表達其獨立的觀點和意見，彼等對管理層提供開放客觀的質疑，並分享其深刻的見解和回應，為本信託集團所經營的業務和市場注入外部知識。董事提出的意見和關注均獲管理層的密切跟進。

公司秘書負責編寫會議紀錄，不僅記錄所作出的決定，亦記錄董事提出的任何關注或不同意見。會議紀錄的初稿將發給所有董事審閱以徵求意見及確認。最終版將提供給董事作為記錄。所有董事會和董事委員會會議的會議紀錄均可供董事查閱。

## 企業管治報告書

### 6. 提供和獲取信息

為了及時瞭解本信託集團的業務表現並讓他們能夠在本信託集團和其基金單位持有人的最佳利益下做出明智決策，董事每月會收到涵蓋本信託主要業務亮點的報告。每個季度，所有董事會成員都會收到更詳盡和全面的管理和財務更新，以確保每位成員都知悉及瞭解本信託集團的財務表現和狀況，並做出適當的回應和跟進。董事亦會通過通知及通函不時向董事們更新任何重大進展。

如有需要董事會成員即時垂注的重要事項，信託管理人將以特別報告的形式向董事提供必要的資訊。此外，額外的資訊亦會應董事要求隨時提供。

為促進董事履行其職責，所有董事(包括獨立非執行董事)有權向公司秘書或內部法律團隊以及獨立專業顧問尋求建議，並由本信託集團承擔相關費用，其中公司秘書負責安排一切必要的安排。

### 7. 委任程序

於本年度，陳家強教授獲委任為獨立非執行董事。提名委員會已按照提名政策所規定的選擇標準及評估程序進行提名。陳家強教授於2023年周年大會上退任並膺選連任，相關訊息已於致基金單位持有人的周年大會通函中披露。2023年周年大會就陳家強教授的膺選連任提出了獨立的決議。

葉毓強先生在董事會任職超過九年的獨立非執行董事，需要在2023年周年大會上膺選連任。提名委員會對他的獨立性進行了審核，並認為葉先生仍然保持獨立，並已披露於致基金單位持有人的周年大會通函。2023年周年大會就葉先生的膺選連任提出了獨立的決議。

### 8. 董事啟導及持續發展

於本年度，冠君產業信託向新委任的獨立非執行董事提供了一套啟導文件及一個入職培訓計劃。該啟導文件和計劃旨在使新委任董事熟悉本信託集團的業務和營運、冠君產業信託受管理的法律框架，以及冠君產業信託的內部控制程序及政策。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、營運手冊、信託管理人的組織章程細則以及冠君產業信託的最新刊物。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。

### 9. 獨立非執行董事的酬金

獨立非執行董事及非執行董事就其於董事會及董事委員會的職位只收取固定袍金，且並無獲授予具與利潤相關的報酬。

### 10. 時間承諾

全體董事已提供書面確認彼在本年度充分投入了時間和注意力處理冠君產業信託的事務。此外，全體董事均出席了彼等所服務的董事會和董事會委員會的所有定期會議。全體董事亦出席了周年大會，以瞭解基金單位持有人的觀點。

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，以促進董事會成員的技能和知識的更新和持續發展。

截至2023年12月31日止年度內，全體董事已獲得內容集中於上市規則和證卷及期貨條例以及其他相關法律和監管要求的更新、公司管治、合規、風險管理、董事職責和全球趨勢的主題的資訊文件。每位董事均確認彼於截至2023年12月31日止年度內均接受不少於10小時的培訓，而全體董事已提供其各自的培訓記錄予信託管理人。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	企業管治及 環境、社會 和公司治理	稅務及 財務匯報	行業資訊及 最新情況	反貪污
<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)	✓	✓	✓	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>					
陳家強(於2023年4月14日委任)	✓	✓	✓	✓	✓
鄭維志	✓	✓	✓	✓	✓
葉毓強	✓	✓	✓	✓	✓
石禮謙	✓	✓	✓	✓	✓

於截至2023年12月31日止年度，每名高級管理人員已向信託管理人提供其培訓記錄，確認其總參與培訓時數均不少於10小時。

## 保險

截至2023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

除在本報告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。

## 企業管治報告書

### 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財務報表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財務報表內所述之物業收益淨額須相等於或超過2億港元。

根據於2012年11月30日所作出之公布，信託管理人已以書面通知滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)，其選擇以基金單位形式收取冠君產業信託擁有之物業所產生50%的管理人費用，而餘下50%則以現金形式收取。由於信託管理人沒有就本年度選擇收取管理人費用之方式，按信託契約第11.1.2條，信託管理人於2012年11月30日之最近有效選擇將繼續適用於2023年財政年度。截至2023年12月31日止年度之管理人費用約為2.36億港元，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，且根據房地產投資信託基金守則第12.6段，該發行毋須事先取得基金單位持有人的批准。

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，由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。概無董事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用於包含於本報告內。

### 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
四名獨立非執行董事及一名非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 石禮謙先生(主席)</li> <li>• 陳家強教授</li> <li>• 鄭維志先生</li> <li>• 葉毓強先生</li> <li>• 羅嘉瑞醫生</li> </ul>	一名執行董事、一名非執行董事及一名獨立非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 侯迅女士(主席)</li> <li>• 羅嘉瑞醫生</li> <li>• 石禮謙先生</li> </ul>	兩名獨立非執行董事及一名非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 石禮謙先生(主席)</li> <li>• 鄭維志先生</li> <li>• 羅嘉瑞醫生</li> </ul>	一名執行董事及兩名非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 羅嘉瑞醫生(主席)</li> <li>• 侯迅女士</li> <li>• 黃美玲女士</li> </ul>

## 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。

### 審核委員會的主要職責

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>財務報告</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 審閱財務報表</li> <li>• 審閱與會計原則和財務報表呈現有關的重要問題，包括對會計原則應用的任何重大修改</li> </ul>  |
| <b>風險管理及<br/>內部監控</b> | <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> <li>• 在適當的時候對風險管理和內部控制系統以及財務報告程式的有效性進行審查</li> <li>• 確保內部審核職能得到充分的資源支援並有效運行</li> <li>• 審查和考慮經理接收有關會計、內部會計控制或審核事項的投訴的程式，以及實體員工對涉及可疑會計或審核事項的關注的機密、匿名提交</li> </ul> |
| <b>外聘核數</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 就外部核數師的任命、重新任命和解聘，以及外部核數師的酬金和合同條款，以及與外部核數師辭職或解雇有關的任何事項(包括成本、範圍和績效)向董事會提出建議</li> <li>• 考慮由外部核數師向實體提供的所有審核和非審核服務</li> <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>   |
| <b>合規</b>             | <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>  |

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。

## 企業管治報告書

於2023年，審核委員會召開兩次會議。審核委員會於2023年之主要工作概要如下：

### 2023年審核委員會之主要工作概要

#### 財務報告

- 審閱截至2022年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2023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：
  - (i) 貨幣掉期、利率掉期等衍生金融工具的公平值；
  - (ii) 現金流對沖的有效性；
  - (iii) 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；
  - (iv) 應收票據及應收利息的信貸損失準備金；及
  - (v) 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2022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2023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2023年度預算／預測及年度業務計劃

#### 風險管理及內部監控

- 審閱內部核數師之報告
- 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2022年12月31日止年度及截至2023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



## 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。披露委員會的角色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

- 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

#### 合規

- 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、清晰度、完整性及流通性及檢視適用法律規定的合規情況
- 於向公眾發佈前或向監管機構存檔前(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
- 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
- 根據需要選擇、委任、指導和終止外部專家(如法律顧問或會計師)，以履行其職責

## 企業管治報告書

於2023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三份書面決議案。披露委員會於2023年之主要工作概要如下：

### 2023年披露委員會之主要工作概要

#### 公司披露

- 審閱和批准於2023年4月3日發出予基金單位持有人有關鄭志光先生(信託管理人之執行董事、營運總監及負責人員)辭世之公布
- 審閱和批准於2023年4月14日發出予基金單位持有人有關委任陳家強教授為信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員及董事會組成之變更之公布
- 截至2022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2022年報及有關截至2022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2023年周年大會通告
- 審閱披露清單和批准冠君產業信託之2023年中期報告及有關截至2023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
- 審閱和批准於2023年8月23日發出予基金單位持有人有關石禮謙先生(信託管理人之獨立非執行董事)的資料變更之公布

## 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。提名委員會的角色為制定政策及就董事提名、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)，並就任何為配合冠君產業信託的策略而擬對董事會作出的變動提出建議
- 物色具備合資格可擔任董事會成員的人士，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、從董事會罷免董事職務，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

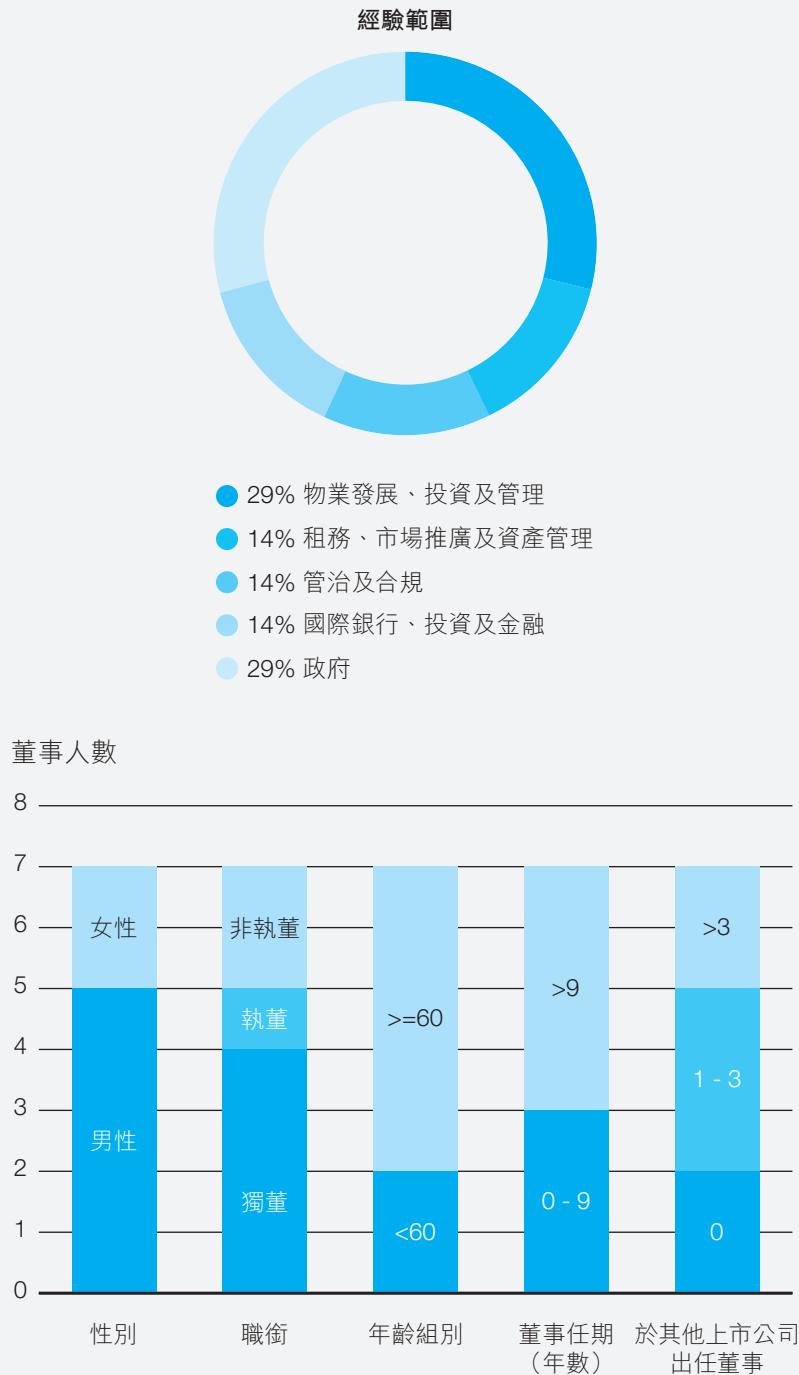
- 評估獨立非執行董事的獨立性
- 制定、維持及更新信託管理人之董事會多元化政策及提名政策

## 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」)，以促進董事會成員的多樣性。信託管理人深悉多樣性的董事會不任僅有助於在實現戰略目標，更能有助吸引及留住頂級人才。董事會成員的委任應以候選人的個人能力和表現為基礎，同時考慮董事會整體所需的技能和經驗，以確保董事會的高效運作。在確定候選人時，應根據客觀標準進行評估，並充分考慮董事會成員多樣性所帶來的益處。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能夠充分利用各董事的技能、地域和行業經驗、背景及其他能力的差異。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情況。如有需要，提名委員會還將就配合本信託的企業策略而對董事會作出的變動提出建議。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。

## 企業管治報告書

董事會已於2024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：



備註：

非執董 — 非執行董事  
 執董 — 執行董事  
 獨董 — 獨立非執行董事

## 提名政策

提名委員會已於2020年採納信託管理人提名政策(「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。

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。提名委員會亦可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)的候選人以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。

於2023年，提名委員會召開一次會議及經全體提名委員會成員通過一份書面決議案。提名委員會於2023年之主要工作概要如下：

### 2023年提名委員會之主要工作概要

#### 董事會的組成

- 於2023年4月14日於董事會檢討及提名陳家強教授為信託管理人董事會之獨立非執行董事及審核委員會成員
- 檢討董事會的架構、人數及組成和董事會成員所需的付出
- 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
- 通過於2023年周年大會上被提名重選之退任董事

#### 企業管治

- 檢討獨立非執行董事的獨立性
- 檢討董事會多元化政策

## 企業管治報告書

### 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。該委員會的角色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

- 審查本信託的財務策略和預算制定策略
- 審查本信託的營運預算、年度資本預算和資本分配，並監督批准的年度預算/預測和年度業務計畫的實施情況
- 審查本信託的資金管理活動，如支出、投資和出售股票、債券和證券等
- 審查本信託的現金需求及現金來源，包括債務或股權發行、循環銀行借貸形式或其他債務工具或設施，並在適當的情況下向董事會提出建議
- 審查和監督擬議中的房地產收購和/或處置以及投資，並在適當的情況下向董事會提出建議
- 監督本信託重要的財務及營運控制及流程的實施。這項監督工作包括：
  - (i) 維持普遍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
  - (ii) 評估本信託的政策和管制措施，包括營運、財務、預算、管治和合規方
  - (iii) 監測實現財務策略、財務目標和營運績效相關活動的進展情況

### 董事會及董事委員會會議

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，從而帶來豐碩貢獻。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董事會成員。倘情況所需，則會召開額外會議。

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及／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。
- 會議議程連同會議文件均於每個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，有關事項不得以通過書面決議或交由轄下委員會處理（惟由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2023年個別董事及委員會成員的出席率：

### 2023年出席會議次數／合資格出席會議次數

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	2023年 周年大會
<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>執行董事</b>					
侯迅(行政總裁)	4/4	-	2/2	-	✓
鄭志光 (於2023年4月1日辭世)	1/1	-	-	-	-
<b>出席率</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>
<b>獨立非執行董事</b>					
陳家強 (於2023年4月14日委任)	3/3	1/1	-	-	✓
鄭維志	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>整體出席率</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支援及合規服務。信託管理人的高級管理層成員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的事務了解充分。公司秘書向董事會主席及行政總裁匯報。所有董事均可取得公司秘書的意見和秘書服務，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、投資及投資者關係總監、業務發展總監、財務總監、高級內部審計經理、高級項目群經理及合規經理組成。管理團隊在行政總裁的主持下，定期召開會議以匯報運營情況並促進團隊成員間的交流。於2023年，管理團隊舉行了12次會議。

## 舉報政策

信託管理人已實施舉報政策，以確保舉報渠道的暢通無阻，為舉報者就財務報告或其他事項的潛在不當行為提供明確指引及保障。該政策制定了規範程序，旨在開關清晰且高效的通道，以便舉報任何不當行為、職務失誤或違規情況，確保舉報能獲得獨立調查和合理的後續處理。舉報政策旨在促進誠信舉報，並承諾無論報告的真實性和適當性如何，舉報者都能免遭不公正的解雇、侵害或無理的紀律處分。

## 基金單位持有人通訊政策

信託管理人已實施基金單位持有人通訊政策，以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)以及其他持份者間的交流，確保他們能夠及時且公平地獲得關於冠君業託的全面且容易理解的資訊。董事會已於2024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。本信託向聯交所發佈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。對於基金單位持有人的查詢，均於指定時間內予以回應。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

信託管理人已實施員工交易政策，以防止不道德的商業和法律衝突，及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)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。

## 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。

## 企業管治報告書

### 業務競爭

鷹君集團(「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、披露委員會及財務及策劃委員會，以達致高水平的企業管治及解決與鷹君的任何潛在利益衝突。
- 信託管理人已採納合規手冊及營運手冊，當中詳載與其營運相關的遵例程序。
- 信託管理人已聘用了一支全職高級管理人員及僱員組成的團隊，該團隊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外聘核數師的費用為2,338,000港元(2022年：2,700,000港元)，非審核服務的應付費用為700,000港元(2022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周年大會。冠君產業信託2023年周年大會於2023年5月25日舉行，全體董事均有出席會議。董事會主席及各審核委員會、提名委員會及披露委員會之主席亦有出席2023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核安排、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性等及任何其他相關問題。

#### 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，所有周年大會以外之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之複本將在周年大會舉行前不少於20個營業日或21日及於其他基金單位持有人大會不少於10個營業日或14日前(以兩者較長為準)寄送予基金單位持有人，並提供於會議上提呈之每項決議案之詳情。
- 外聘核數師將出席周年大會以回答有關審核安排、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

我們深悉與基金單位持有人保持溝通的重要性，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。董事會主席連同各審核委員會、披露委員會及提名委員會之代表，及外聘核數師均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。

## 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	2019	2020	2021	2022	2023
周年大會上之總投票權					
所代表的股份數目	4,695,167,710	4,479,024,133	4,442,454,230	4,419,366,160	4,396,028,971
所佔股份百分比	80.14	76.06	75.02	74.21	73.38
於周年大會日期之					
已發行的股份數目	5,858,503,599	5,888,833,523	5,921,451,723	5,955,056,541	5,990,682,244

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2023年12月31日止財政年度的實際分派比率為90.2%。

### 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2023年12月31日，冠君產業信託已發行合共6,013,734,531個基金單位。相較於2022年12月31日，於本年度內合共增發40,058,941個新基金單位。

日期	明細	基金單位數目
2023年1月1日	已發行基金單位數目	5,973,675,590
2023年3月13日	冠君產業信託以每基金單位3.519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約59,846,000港元	17,006,654
2023年9月5日	冠君產業信託以每基金單位2.62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2023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約60,397,000港元	23,052,287
2023年12月31日	已發行基金單位數目	6,013,734,531



## 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；
- (e) 有組織的內部審核職能(「內部審核」)，以持續對主要營運作獨立評估；及
- (f) 由內部審核定期舉辦的信息安全意識培訓。

董事會已透過審核委員會及內部審核對截至2023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、網絡安全、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，內部審核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。審核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的兩年審核計劃。內部審核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核跟進，以確保於早前所發現的問題已獲妥善解決。

根據截至2023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2023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

### 信託管理人之董事及相關人員、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C3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向任何其他人士披露其或其服務過程中所取得的機密資料，例如房托管理人的董事、公職人員或僱員，或其作為冠君產業信託的信託基金管理人的職位，或利用該等資料為自己或他人牟利。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2023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。

董事或有關人員若擁有、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或有關人員，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。

經作出特定查詢後，信託管理人及冠君產業信託的所有董事會成員及相關人員均確認彼等於截至2023年12月31日止年度已完全遵守證券交易守則。

### 回購、出售或贖回冠君產業信託之證券

於2023年5月25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2023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2023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2023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0.47%。(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2023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2024年2月29日止，冠君產業信託的相關投資<sup>1</sup>的全面投資組合如下：

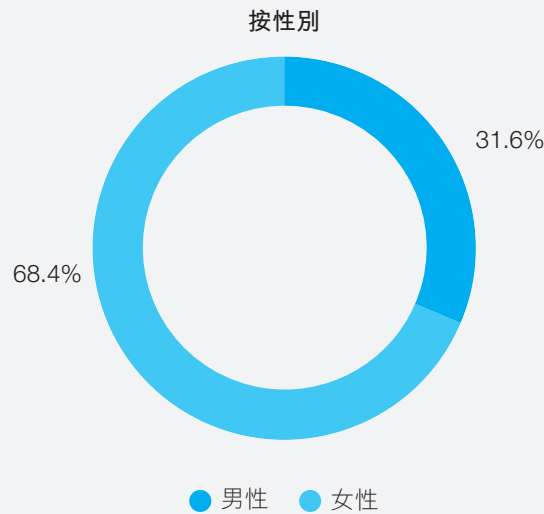
截至2024年2月29日	類別	第一上市地點	發行人所屬國家	貨幣	總計成本 <sup>2</sup> (港元千元)	按市價計值 <sup>2</sup> (港元千元)	佔資產總值 比重 <sup>3</sup>	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/惠譽)
NANFUN 4% 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,602	53,490	0.0836%	BBB-/Baa3/-
CIFHIG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	4,303	0.0067%	-/-/-
HKE 2% 05/03/26	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	7,758	7,455	0.0116%	A-/A-/A-
CKHH ½ 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	14,498	0.0226%	A/A2/A-
SWIPRO 3% 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	22,732	0.0355%	-/A2/A
MOLAND 9 12/28/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	1,247	18	0.0000%	-/-/-
MOLAND 11 12/30/27	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,495	69	0.0001%	-/-/-
<b>總計</b>					<b>152,652<sup>5</sup></b>	<b>102,564</b>	<b>0.1601%</b>	

- 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. 於2024年2月29日，總成本為152,652,000港元的相應債券投資所收取的累計債券利息收入約為30,131,000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。下圖顯示截至2023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2023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、冠君產業信託之信託契約、證券及期貨條例的相關條文及規則及上市規則中的適用條文。

截至2023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C1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，截至本報告日期，冠君產業信託之已發行及流通基金單位至少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2023年12月31日止財政年度的年報已由信託管理人之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2023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2023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2023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，公司管治、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。

## 關連人士交易報告書

### 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2022年11月24日，冠君產業信託已舉行基金單位持有人特別大會(「特別大會」)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。

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

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(包括鷹君的董事、高級行政人員、高級人員及鷹君之控制實體、控股公司、附屬公司或聯繫公司)被定義為冠君產業信託的關連人士。

下表列載關於冠君產業信託與鷹君關連人士於截至2023年12月31日止十二個月(「本年度」)的關連人士交易的資料。

#### 關連人士交易 – 收益交易(租賃收入)

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
明玥食品有限公司	鷹君的聯營公司	租賃交易 <sup>1</sup>	826,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易及停車費 <sup>2</sup>	663,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>3</sup>	7,016,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易及停車費 <sup>4</sup>	7,028,000
祥裕管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易	9,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>5</sup>	8,560,000
當吉(香港)有限公司	鷹君的聯營公司	租賃交易 <sup>6</sup>	2,364,000
<b>總計</b>			<b>26,466,000</b>

關連人士交易 — 收益交易(樓宇管理費收入)

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
明玥食品有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 <sup>1</sup>	162,000
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>2</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>3</sup>	978,000
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>4</sup>	948,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>5</sup>	1,370,000
當吉(香港)有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 <sup>6</sup>	391,000
<b>總計</b>			<b>3,932,000</b>

關連人士交易 — 支出交易

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
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	物業管理費支出 <sup>7</sup>	13,419,000
香港康得思酒店	鷹君的附屬公司	雜項支出	134,000
香港康得思酒店	鷹君的附屬公司	市場營銷支出	180,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃管理服務費	69,736,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣服務費用	26,645,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	3,116,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	推廣支出	4,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	改善工程	710,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	物業管理費支出 <sup>8</sup>	137,119,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 <sup>9</sup>	161,289,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	償還停車場支出 <sup>10</sup>	15,353,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	雜項支出	2,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	償還委託管理公用 區域/設施	1,000
祥裕管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 <sup>11</sup>	55,503,000
實力工程服務有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	3,539,000
實力工程服務有限公司	鷹君的附屬公司	雜費	16,000
<b>總計</b>			<b>486,766,000</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明玥食品有限公司提供約558,000港元的現金保證金。
2. 本信託於本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。
3. 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2,076,000港元的銀行擔保保證金及現金保證金。
4. 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。
5. 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港元和約1,342,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
6. 本信託於本年度結算日持有由當吉(香港)有限公司提供約1,810,000港元的現金保證金。
7. Best Come Limited獲委任為管理人，為位於冠君產業信託物業中的部分區域和設施提供管理服務。該款項中共約578,000港元為管理費用，約12,841,000港元為償還自付支出。
8. 該137,119,000港元中，約134,011,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還樓宇管理費支出，餘下約3,109,000港元為根據CAF管理協議(有關朗豪坊的公用區域/設施及預留區域)已支付的償還物業管理費支出。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本年度已批核預算之年度開支六分之一的金額，以確保商場物業管理人能支付物業管理費用。
9. 堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人及花園道三號副公契管理人)於本年度結算日分別持有由本信託提供約820,000港元的管理費按金及約16,384,000港元的儲備金。
10. 該金額為已支付予堅信物業管理服務有限公司作為代表經營朗豪坊及花園道三號停車場之償還支出。
11. 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公樓的副公契管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約15,311,000港元的管理費按金及儲備金。
12. 朗豪坊商場物業管理協議已獲續期，有效期由2023年1月1日至2025年12月31日。
13. 物業管理協議已獲續期，有效期由2023年1月1日至2025年12月31日。



14. 關連人士交易的年度交易金額上限不超逾由基金單位持有人特別大會投票批准下之各項交易額度列表：

2023年12月31日止的 年度交易金額上限 港元	
I. 收益	
租賃收入	58,500,000
樓宇管理費	8,700,000
總計	67,200,000
II. 支出	
物業及樓宇管理交易	541,900,000
物業管理交易	144,000,000
總計	685,900,000

## 與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

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。於本年度，信託管理人費用約為236,305,000港元作為提供的有關服務，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。

根據於2012年11月30日所作出之公布，信託管理人已以書面通知受託人，其選擇以基金單位形式收取冠君產業信託擁有之物業所產生50%的管理人費用，而餘下50%則以現金形式收取。由於信託管理人沒有就本年度選擇收取管理人費用之方式，按信託契約第11.1.2條，信託管理人於2012年11月30日之最近有效選擇將繼續適用於2023年財政年度。於本年度，以基金單位償付之信託管理人已付及應付費用約為118,152,000港元及以現金支付之信託管理人已付及應付費用約為118,153,000港元。

## 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受託人的董事、高級行政人員或高級人員及受託人之控制實體、控股公司、附屬公司或聯繫公司。)

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	17,201,000
滙豐集團	受託人關連人士	貸款利息／支出	145,830,000
滙豐集團	受託人關連人士	保證金及代理人費用	3,678,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	372,000

Champion MTN Limited (冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具)與滙豐持有名義本金價值總額為3.864億美元的貨幣掉期合約。該貨幣掉期合約已於2023年1月17日到期。

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融資之獲授權牽頭安排銀行之一。截至2023年12月31日，沒有提取和未償還金額。

根據2020年6月26日的融資協議，恒生銀行有限公司(滙豐集團的附屬公司)為10億港元定期及循環貸款融資(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。截至2023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融資之獲授權牽頭安排銀行之一並擔任融資代理。截至2023年12月31日，已提取和未償還的總額為11.5億港元。

### 關連人士交易 — 其他

於本年度，滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司以就其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約8,267,000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。核數師已根據由香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)所授予須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第五及第六版第八章的披露規定的豁免之規限，對有關租賃收入、物業管理費收入、樓宇管理費交易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。

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2023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 4,166,747,905 <sup>1</sup> 9,011,000	4,179,350,912 <sup>2</sup>	69.50
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	576,711,937	9.59

## 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」)	4,163,489,295 <sup>3</sup>	69.23
HSBC International Trustee Limited	4,149,877,795 <sup>4</sup>	69.00
香港中央結算(代理人)有限公司	2,325,407,301 <sup>7</sup>	38.67
Top Domain International Limited	1,420,416,628	23.62
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	17.82
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.31

附註：

- 4,166,747,905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ACHL Limited、EBK Limited、KBLL Limited及NCN Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；及
  - 4,163,489,295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2023年6月30日的持倉相比增加合共42,343,287個基金單位／相關基金單位。
- 下表列出4,163,489,295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2023年12月31日及2023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2023年12月31日 持有基金單位／ 相關基金單位數目	於2023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	576,711,937	553,659,650
Fine Noble Limited	200,007,503	200,007,503
鷹君有限公司	150,303,993	129,962,993
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743	61,345,743
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

- 該披露乃根據從HSBC International Trustee Limited(「HITL」)收到的最新權益披露表(相關事件日期為2023年9月14日)而作出。

截至2023年12月31日，HITL被視為擁有與鷹君持有之相同批次的單位及相關單位權益，此乃因其作為持有鷹君34.06%權益的酌情信託之受託人身份。羅嘉瑞醫生(信託管理人的董事)為該酌情信託的酌情受益人。截至2023年12月31日，羅嘉瑞醫生以其個人身份、作為若干公司的控股股東及另一酌情信託的成立人，合共持有鷹君股本中30.32%的投票權。

## 權益披露

- 鄭維志先生持有的基金單位數目與2023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2023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2023年6月30日的持倉相比增加1,529,261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2023年12月31日所發行合共6,013,734,531個基金單位計算。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2023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2023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	1,171,108 <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2023年6月30日的持倉相比增加10,000個基金單位。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2023年12月31日所發行合共6,013,734,531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2023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2023年12月31日，鷹君持有冠君產業信託4,163,489,295個基金單位及／或相關基金單位(69.23%)及朗廷2,330,678,928個股份合訂單位(70.23%)。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2023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／或 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	61,522,835	3,390,000	481,392,268
	受控制公司之權益	公司權益	95,948,364		
	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	347,000	374,844
侯迅	實益擁有人	個人權益	–	101,000	101,000

## 權益披露

### 朗廷

信託管理人的 董事及／或 最高行政 人員姓名	身份	權益性質	持有股份 合訂單位／ 相關股份 合訂單位數目	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 2,333,768,928 <sup>2</sup> 90,010,250	2,455,363,178
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。
- 2,333,768,928個股份合訂單位當中：(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2,330,678,928個由鷹君於2023年12月31日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。





# THREE GARDEN ROAD CENTRAL

## 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
- 187 主要地產代理及承包商
- 188 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186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2023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，包括主要會計政策信息以及其他解釋性信息。

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2023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62,949,800,000港元，佔貴集團資產總值的98%，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641,377,000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李寶芝。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2024年2月21日

## 綜合收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
租金收益	6	2,279,373	2,329,642
樓宇管理費收益		263,665	266,372
租金相關收益	7	32,616	29,297
<b>收入總額</b>		<b>2,575,654</b>	<b>2,625,311</b>
物業經營開支	8	(629,933)	(594,717)
<b>物業收益淨額</b>		<b>1,945,721</b>	<b>2,030,594</b>
其他收益	9	51,335	26,410
管理人費用	10	(236,305)	(246,414)
信託及其他支出		(21,555)	(26,823)
投資物業公平值減少	15	(641,377)	(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	16, 19	–	(48,240)
融資成本	11	(619,418)	(447,522)
應佔合營公司業績		(69,352)	(42,508)
<b>除稅及基金單位持有人分派前收益(虧損)</b>	12	<b>409,049</b>	<b>(523,882)</b>
利得稅	13	(188,433)	(225,442)
<b>未計及基金單位持有人分派前年內收益(虧損)</b>		<b>220,616</b>	<b>(749,324)</b>
基金單位持有人分派		(1,011,968)	(1,168,444)
<b>計及基金單位持有人分派後年內虧損</b>		<b>(791,352)</b>	<b>(1,917,768)</b>
<b>每基金單位基本收益(虧損)</b>	14	<b>0.04 港元</b>	<b>(0.13) 港元</b>

## 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內虧損	<b>(791,352)</b>	<b>(1,917,768)</b>
其他全面(支出)收益：		
不會重新分類至損益之項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值虧損	(34,706)	(42,723)
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	11,426	4,784
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	(64,031)	107,427
公平值調整重新分類至損益	(64,609)	(119)
在其他全面收益表中確認與公平價值調整相關的遞延稅項	10,460	(14,207)
	<b>(141,460)</b>	<b>55,162</b>
本年度全面支出總額	<b>(932,812)</b>	<b>(1,862,606)</b>



# 綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	15	62,949,800	63,555,000
應收票據	16	46,114	99,984
合營公司權益	17	189,028	238,974
按公平值列入其他全面收益之股權工具	18	–	152,819
衍生金融工具	22	–	111,589
<b>非流動資產總值</b>		<b>63,184,942</b>	<b>64,158,366</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	19	192,430	233,121
應收票據	16	53,774	84,270
可收回稅項		8,531	2,082
衍生金融工具	22	45,895	16,109
短期銀行存款	20	82,196	66,380
銀行結存及現金	20	898,386	668,551
<b>流動資產總值</b>		<b>1,281,212</b>	<b>1,070,513</b>
<b>資產總值</b>		<b>64,466,154</b>	<b>65,228,879</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	21	1,415,492	1,422,512
已收按金		651,242	654,575
稅項負債		133,743	85,858
應付分派		454,408	534,883
銀行借貸	23	4,958,536	699,324
中期票據	24	199,985	3,017,389
<b>流動負債總額</b>		<b>7,813,406</b>	<b>6,414,541</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	107,931	38,122
銀行借貸	23	5,537,000	6,795,524
中期票據	24	3,813,632	4,006,947
遞延稅項負債	25	778,987	745,978
<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>10,237,550</b>	<b>11,586,571</b>
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>18,050,956</b>	<b>18,001,112</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>46,415,198</b>	<b>47,227,767</b>
已發行基金單位數目(千個)	26	<b>6,013,735</b>	<b>5,973,676</b>
每基金單位資產淨值	28	<b>7.72港元</b>	<b>7.91港元</b>

第125至第186頁所載的綜合財務報表於2024年2月21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2023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
於2022年1月1日的基金單位 持有人應佔資產淨值	24,846,924	(39,844)	82,530	(341)	5,757,943	18,315,407	48,962,619
計及基金單位持有人分派後年內虧損 按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值虧損	-	-	-	-	-	(1,917,768)	(1,917,768)
現金流對沖，扣除相關利得稅	-	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 持有人應佔資產淨值</b>	<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>
計及基金單位持有人分派後年內虧損 按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值虧損	-	-	-	-	-	(791,352)	(791,352)
現金流對沖，扣除相關利得稅	-	(118,180)	-	-	-	-	(118,180)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	11,426	-	-	11,426
年內全面(支出)收益總額	-	(118,180)	(34,706)	11,426	-	(791,352)	(932,812)
發行基金單位	120,243	-	-	-	-	-	120,243
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	-	-	(2,660)	-	-	2,660	-
<b>於2023年12月31日的基金單位 持有人應佔資產淨值</b>	<b>25,094,921</b>	<b>(64,923)</b>	<b>-</b>	<b>15,869</b>	<b>5,757,943</b>	<b>15,611,388</b>	<b>46,415,198</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2023年12月31日止年度

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內收益(虧損)	220,616	(749,324)
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
– 管理人費用(以基金單位支付)	118,152	123,207
– 投資物業公平值減少	641,377	1,749,233
– 應佔合營公司業績	69,352	42,508
– 非現金融資成本	29,068	29,831
– 遞延稅項	43,469	34,430
<b>全年可分派收入總額(附註(i))</b>	<b>1,122,034</b>	<b>1,298,271</b>
已付基金單位持有人中期分派(附註(ii))	557,560	633,561
待付基金單位持有人末期分派(附註(iii))	454,408	534,883
<b>全年分派總額</b>	<b>1,011,968</b>	<b>1,168,444</b>
<b>分派比率</b>	<b>90.2%</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))	0.0927港元	0.1061港元
待付基金單位持有人每基金單位末期分派(附註(iii))	0.0756港元	0.0893港元
	<b>0.1683港元</b>	<b>0.1954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收益(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。冠君產業信託必須於各財務年度向基金單位持有人分派不少於90%的可分派收入總額。

(ii) 截至2023年6月30日止六個月，中期分派金額為557,560,000港元，以每基金單位中期分派0.0927港元及於2023年9月22日(即該期間設定的記錄日期)已發行的6,013,734,531個基金單位計算。

截至2022年6月30日止六個月，每基金單位中期分派為0.1061港元，乃根據該期間已支付中期分派633,561,000港元及於2022年9月23日(即該期間設定的記錄日期)已發行的5,973,675,590個基金單位計算。

(iii) 截至2023年12月31日止六個月，每基金單位末期分派為0.0756港元，乃根據該期間末期分派454,408,000港元及於2023年12月31日已發行的6,013,734,531個基金單位計算。將於2024年5月24日支付給基金單位持有人的末期分派金額將基於每基金單位末期分派0.0756港元及截至2024年5月20日(即該期間設定的記錄日期)的已發行基金單位總數。

截至2022年12月31日止六個月，每基金單位末期分派0.0893港元，乃根據該期間已支付末期分派534,883,000港元及於2023年5月19日(即該期間設定的記錄日期)已發行的5,990,682,244個基金單位計算。

## 綜合現金流量表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅及基金單位持有人分派前收益(虧損)	409,049	(523,882)
調整：		
貿易應收款項信貸損失準備金	1,160	5,593
應收票據及應收利息的信貸損失準備金	-	48,240
投資物業公平值減少	641,377	1,749,233
以基金單位形式支付之已付及應付管理人費用	118,152	123,207
應佔合營公司業績	69,352	42,508
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	(51,335)	(26,410)
融資成本	619,418	447,522
匯兌差額	4,717	9,447
營運資金變動前的經營現金流量	1,811,890	1,895,604
貿易及其他應收款項減少	38,916	41,439
貿易及其他應付款項增加(減少)	36,042	(79,672)
已收按金減少	(3,333)	(73,580)
來自經營業務的現金	1,883,515	1,783,791
利息支付	(613,236)	(416,634)
繳付香港利得稅	(103,528)	(100,448)
<b>來自經營業務的現金淨額</b>	<b>1,166,751</b>	<b>1,266,709</b>
<b>投資業務</b>		
利息收入	43,783	23,827
股息收入	4,301	3,963
投資物業添置	(36,177)	(8,233)
新增應收票據	-	(79,072)
合營公司貸款	(7,432)	-
贖回應收票據所得款項	88,524	9,419
出售應收票據淨收益	-	14,972
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	118,113	7,303
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定期存款	(82,196)	(66,380)
釋放原到期日超過三個月之定期存款	66,380	-
<b>來自(用作)投資業務的現金淨額</b>	<b>195,296</b>	<b>(180,378)</b>
<b>融資項目</b>		
分派支付	(1,092,441)	(1,275,762)
償還銀行借貸	(2,718,550)	(319,243)
新增銀行借貸	5,718,550	200,000
借貸集資先付費用	(22,180)	(8,500)
贖回中期票據所得款項	(3,017,591)	(643,000)
<b>用作融資項目的現金淨額</b>	<b>(1,132,212)</b>	<b>(2,046,505)</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>	<b>229,835</b>	<b>(960,174)</b>
<b>年初結存的現金及現金等價物</b>	<b>668,551</b>	<b>1,628,725</b>
<b>年末結存的現金及現金等價物</b>	<b>898,386</b>	<b>668,551</b>
為銀行結存及現金		

# 綜合財務報告附註

截至2023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新訂及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2023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17號（包括2020年10月及2022年2月之香港財務報告準則第17號（修訂本））	保險合同
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅務改革－支柱二細節法規架構
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）	會計政策之披露

此外，本集團今年首次提早應用香港會計準則第1號修訂本「負債分類為流動或非流動」、香港解釋第5號的相關修訂本（二零二零年）（「2020年修訂本」）及香港會計準則第1號修訂本「附有契約的非流動負債」（「2022年修訂本」）。

除下文所述外，本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂本對本集團於當前及過往年度的財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載的披露概無重大影響。

## 綜合財務報告附註

截至2023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)

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

#### 應用香港會計準則第1號修訂本及香港財務報告準則實務報告第2號修訂本的影響

本集團於本年度首次採用該等修訂。香港會計準則第1號「財務報表的呈列」之修訂以「重要會計政策信息」取代所有「重大會計政策」一詞。倘與一個實體的財務報表所載其他信息一起考慮時，可以合理地預期會計政策信息將影響一般目的財務報表的主要使用者依據該等財務報表作出的決定，則該等會計政策信息是重大的。

該等修訂還澄清了會計政策信息可能因相關交易、其他事件或條件的性質而具有重要性，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信息本身均具有重要性。倘一個實體選擇披露不重要的會計政策信息，該等信息不得掩蓋重要的會計政策信息。

此外，還對香港財務報告準則實踐聲明第2號「作出重要性判斷」(「實踐聲明」)進行修訂以說明一個實體如何將「四步重要性程序」應用於會計政策的披露，及判斷會計政策相關信息對財務報表本身而言是否重大。實踐聲明新增了指引和示例。

應用修訂本對本集團的財務狀況及業績並無重大影響，但影響了綜合財務報告附註3所載本集團會計政策的揭露。

#### 提早應用2020年修訂本及2022年修訂本之影響

2022年修訂修改了2020年修訂提出的要求，並為評估以遵守契約為條件，將結清負債期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中包括：

- 訂明負債應基於報告期末存續的權利分類為流動或非流動。具體而言，有關修訂澄清該分類不受管理層於十二個月內結清負債的意圖或預期所影響；
- 訂明僅實體於報告期末或之前所需遵守的契約影響實體將一項負債的結算期限延遲至報告日期後最少十二個月的權利。僅於報告期後所需遵守的契約不會對報告期末存在的權利產生影響；及
- 訂明關於為使財務報表使用者瞭解負債可能於報告期後十二個月以內償付的資訊的披露要求，倘若實體延遲結算該等負債的權利受實體於報告期後十二個月以內遵守契約影響，則實體將貸款安排產生的負債分類為非流動負債。

根據與銀行現有的循環貸款安排，各延期申請均須遵守各自融資協議中規定的條件。追溯提前應用2020年修訂及2022年修訂後，本集團有權在報告日期結束後至少十二個月延遲結清未償還的循環貸款被分類為非流動負債。

## 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<sup>(續)</sup>

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則<sup>(續)</sup>

**提早應用2020年修訂本及2022年修訂本之影響<sup>(續)</sup>**

除上文所述外，應用2020年及2022年修訂本不影響本集團於2023年及2022年12月31日其他負債的分類。

下表概述了各受影響行項目對本集團綜合財務狀況表的影響。未受變動影響的行項目未包括在內，而綜合收益表及綜合現金流量表的比較資料無需重新分類或調整。

### 綜合財務狀況表的影響

	重列前賬面值 於2022年 12月31日 港幣千元	重新分類 港幣千元	於2022年 12月31日 港幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
銀行借貸	1,226,258	(526,934)	<b>699,324</b>
<b>流動負債總額</b>	<b>6,941,475</b>	<b>(526,934)</b>	<b>6,414,541</b>
<b>非流動負債，不包括基金單位 持有人應佔資產淨值</b>			
銀行借貸	6,268,590	526,934	<b>6,795,524</b>
<b>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>526,934</b>	<b>11,586,571</b>

## 綜合財務報告附註

截至2023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)

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

提早應用2020年修訂本及2022年修訂本之影響(續)

綜合財務狀況表的影響(續)

	重列前賬面值 於2021年 12月31日 港幣千元	重新分類 港幣千元	於2022年 1月1日 港幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
銀行借貸	1,383,286	(1,383,286)	-
<b>流動負債總額</b>	<b>4,918,080</b>	<b>(1,383,286)</b>	<b>3,534,794</b>
<b>非流動負債，不包括基金單位 持有人應佔資產淨值</b>			
銀行借貸	6,255,820	1,383,286	<b>7,639,106</b>
<b>負債總額，不包括基金單位 持有人應佔資產淨值</b>	<b>13,992,305</b>	<b>1,383,286</b>	<b>15,375,591</b>

#### 已頒佈但尚未生效的經修訂之香港財務報告準則

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	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>1</sup>
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後回租的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

管理人認為應用所有尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則不會於可見將來對綜合財務報表產生重大影響。



### 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息

#### 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。

#### 3.2 主要會計政策信息

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2023年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達6,532,194,000港元(2022年(經重列)：5,344,028,000港元)。管理人認為，考慮到本集團對一年內到期的現有無擔保定期貸款進行再融資的預期，目前可用的銀行融資及內部財務資源，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。

## 綜合財務報告附註

截至2023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信息(續)

#### 3.2 主要會計政策信息(續)

##### 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。

##### 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(「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。

由本集團一般業務過程中產生的租金收入乃呈列為收入。

### 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

#### 3.2 主要會計政策信息(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。

##### 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。

履約責任指個別的貨品及服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同的貨品或服務。

物業管理服務收入乃於服務期間予以確認。本集團根據合約向客戶預收一個月物業管理服務費。收入確認的更多詳情載於附註5。

##### 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。

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。

利息收入包括在其他收入。

## 綜合財務報告附註

截至2023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信息(續)

#### 3.2 主要會計政策信息(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。

##### (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。

##### 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、原到期日超過三個月之定期存款及銀行結存及現金)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。

### 3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

#### 3.2 主要會計政策信息(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

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。

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2023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信息(續)

#### 3.2 主要會計政策信息(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) 撇銷政策

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撇銷。根據本集團收回程序並考慮法律建議(如適用)，所撇銷之金融資產可能仍受到執行活動之約束。撇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. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

#### 3.2 主要會計政策信息(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2023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信息(續)

#### 3.2 主要會計政策信息(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。

##### 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。

如果衍生工具的剩餘期限超過12個月且在12個月內不會變現或結算，則該衍生工具列示為非流動資產或非流動負債。其他衍生工具以流動資產或流動負債列示。

##### 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。

##### 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。



### 3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策信息(續)

#### 3.2 主要會計政策信息(續)

##### 金融工具(續)

##### 對沖會計處理法(續)

##### 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。

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。

##### 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。

##### 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。

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。

# 綜合財務報告附註

截至2023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信息(續)

### 3.2 主要會計政策信息(續)

#### 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。

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。

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。

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。

#### 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。

### 3. 編製綜合財務報表的基準及主要會計政策信息(續)

#### 3.2 主要會計政策信息(續)

##### 稅項(續)

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。

## 綜合財務報告附註

截至2023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

在採用本集團的會計政策時，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假設和關鍵輸入值反映了當前的市場狀況。

## 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2023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	1,360,245	399,538	815,871	2,575,654
分類溢利-物業收益淨額	1,082,302	303,926	559,493	1,945,721
其他收益				51,335
管理人費用				(236,305)
信託及其他支出				(21,555)
投資物業公平值減少				(641,377)
融資成本				(619,418)
應佔合營公司業績				(69,352)
除稅及基金單位持有人分派前收益				409,049
利得稅				(188,433)
未計及基金單位持有人分派前年內收益				220,616
基金單位持有人分派				(1,011,968)
計及基金單位持有人分派後年內虧損				(791,352)
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)增加	(867,580)	(95,000)	321,203	(641,377)

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 5. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

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				(523,882)
利得稅				(225,442)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損				(749,324)
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				(1,917,768)
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	(929,005)	(133,000)	(687,228)	(1,749,233)

#### 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2023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	138,023	49,778	75,864	263,665
租金相關收益	13,442	664	51,027	65,133
客戶簽訂的合同收入	151,465	50,442	126,891	328,798
租金收入及其他租金相關收益	1,208,780	349,096	688,980	2,246,856
	1,360,245	399,538	815,871	2,575,654

## 5. 分類資料(續)

### 其他分類資料(續)

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
<b>客戶簽訂的合同收入</b>	<b>153,456</b>	<b>51,241</b>	<b>116,383</b>	<b>321,080</b>
租金收入及其他租金相關收益	1,336,572	361,735	605,924	2,304,231
	<b>1,490,028</b>	<b>412,976</b>	<b>722,307</b>	<b>2,625,311</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2023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225,330,000港元(2022年：117,397,000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2023年12月31日止年度</b>				
非流動資產的添置	<b>30,380</b>	-	<b>5,797</b>	<b>36,177</b>
<b>截至2022年12月31日止年度</b>				
非流動資產的添置	3,005	-	5,228	8,233

### 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2023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38,104,800,000港元(2022年：38,942,000,000港元)、8,719,000,000港元(2022年：8,814,000,000港元)及16,126,000,000港元(2022年：15,799,000,000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。

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 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2023年12月31日止年度，有一名(2022年：一名)租戶的收入佔本集團總收入的10%以上。

### 6. 租金收益

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
樓宇租金收益	2,229,232	2,286,044
停車場收益	50,141	43,598
	<b>2,279,373</b>	<b>2,329,642</b>

### 7. 租金相關收益

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
租戶利息收入	535	2,371
推廣徵費收入	13,326	12,806
雜項收入	18,755	14,120
	<b>32,616</b>	<b>29,297</b>



## 8. 物業經營開支

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
貿易應收款項信貸損失準備金	1,160	5,593
樓宇管理開支	350,165	341,062
停車場經營開支	14,812	11,428
政府地租及差餉	91,633	92,387
律師費及釐印費用	4,303	2,613
其他營運開支	26,930	12,253
推廣開支	25,170	20,796
物業及租賃管理服務費用	69,735	71,886
物業雜項支出	3,716	4,324
租金佣金	34,032	23,171
維修及保養	8,277	9,204
	<b>629,933</b>	<b>594,717</b>

## 9. 其他收益

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
銀行利息收入	36,358	10,746
債券利息收入	10,676	11,701
股息收入	4,301	3,963
	<b>51,335</b>	<b>26,410</b>

## 10. 管理人費用

根據信託契約，因截至2023年6月30日止及截至2023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2023年6月30日止及截至2023年12月31日止各六個月的物業收入淨額的12%作為報酬。

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	118,152	123,207
以現金形式	118,153	123,207
	<b>236,305</b>	<b>246,414</b>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2023年6月30日及2023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。

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 11. 融資成本

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	477,412	189,810
中期票據利息支出	135,756	249,955
其他借貸成本	6,250	7,757
	<b>619,418</b>	<b>447,522</b>

### 12. 除稅及基金單位持有人分派前收益(虧損)

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前收益(虧損)已扣：		
核數師酬金	<b>2,338</b>	2,700
受託人酬金	<b>8,267</b>	8,459
主要估值師費用	<b>239</b>	268
其他專業費用及收費	<b>3,647</b>	4,611
路演及公共關係費用	<b>1,621</b>	1,365
銀行收費	<b>14,441</b>	7,366
匯兌差額	<b>4,717</b>	9,447
應佔合營公司稅項(已包含在應佔合營公司業績內)	<b>1,833</b>	12,395

### 13. 利得稅

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
– 本年度	146,024	191,882
– 上年度超額撥備	(1,060)	(870)
	144,964	191,012
遞延稅項(附註25)		
– 本年度	43,469	34,430
	<b>188,433</b>	<b>225,442</b>

### 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收益(虧損)的對賬如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前收益(虧損)	409,049	(523,882)
按當地所得稅稅率16.5%計算之稅項	67,493	(86,441)
毋須課稅收入之稅務影響	(10,694)	(12,010)
不能扣稅開支之稅務影響	121,251	317,749
應佔合營公司業績之稅務影響	11,443	7,014
年度超額撥備	(1,060)	(870)
<b>年度利得稅</b>	<b>188,433</b>	<b>225,442</b>

### 14. 每基金單位基本收益(虧損)

未計及基金單位持有人分派前之每基金單位基本收益(虧損)乃根據未計及基金單位持有人分派前年內收益220,616,000港元(2022年：未計及基金單位持有人分派前年內虧損749,324,000港元)除以年內已發行基金單位之加權平均數6,000,561,857個(2022年：5,962,669,579個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2023年及2022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2023年及2022年12月31日止年度概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄收益(虧損)不作呈報。

### 15. 投資物業

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
公平值		
年初	63,555,000	65,296,000
年內添置	36,177	8,233
公平值減少	(641,377)	(1,749,233)
<b>年末</b>	<b>62,949,800</b>	<b>63,555,000</b>

本集團於2023年12月31日及2022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。

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 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。

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

#### 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2023年及2022年12月31日

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
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% (2022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45.09億港元(寫字樓資本化比率為4.2%而零售為4.85%)及增加約59.11億港元(寫字樓資本化比率為3.2%而零售為3.85%)。(2022年：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%)。

## 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2023年及2022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18.13億港元及減少約18.14億港元。(2022年：分別增加約18.38億港元及減少約18.41億港元)。
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%。  (2022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27.10億港元(零售資本化比率為4.5%而寫字樓為4.6%)及增加約34.80億港元(零售資本化比率為3.5%而寫字樓為3.6%)。(2022年：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%))。
			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11.73億港元及減少約11.71億港元。(2022年：分別增加約11.78億港元及減少約11.72億港元)。

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 16. 應收票據

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
應收票據	220,095	304,426
減：信貸損失準備金	(120,207)	(120,172)
	<b>99,888</b>	<b>184,254</b>
報告分析：		
顯示在非流動資產下	46,114	99,984
顯示在流動資產下	53,774	84,270
	<b>99,888</b>	<b>184,254</b>

於2023年12月31日，本集團持有無抵押之債券賬面值為99,888,000港元(2022年：184,254,000港元)，全以美元結算而面值介乎1,000,000美元至6,860,000美元(2022年：1,000,000美元至6,860,000美元)。無抵押債券按介乎1.50%至4.875%之固定年利率計息(2022年：1.50%至5.75%)，並介乎2024年5月至2026年5月到期(2022年：2023年3月至2026年5月)。

於2023年12月31日的應收票據賬面值包括累計信貸損失準備金120,207,000港元(2022年：120,172,000港元)。截至2022年12月31日止年度，本集團就應收票據確認信貸損失虧損撥備46,182,000港元。應收票據減值評估詳情載於附註34。

### 17. 合營公司權益

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
合營公司之投資成本(附註1)	282,818	209,588
應佔收購後業績及其他全面收益	(93,790)	(21,768)
	189,028	187,820
應收合營公司款項(附註2)	–	51,154
	<b>189,028</b>	<b>238,974</b>

附註：

- 應收合營公司款項內的282,818,000港元(2022年：209,588,000港元)被視為對合營公司的出資。該款項為無抵押及不計息。
- 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。截至2023年12月31日止年度，該金額變為不計息，併計入合營公司的投資成本。

## 17. 合營公司權益 (續)

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。

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	註冊地點	實繳註冊資本	本集團持有的實際權益		主營業務
				於2023年 12月31日	於2022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2023年12月31日，本集團於合營公司之權益為189,028,000港元(2022年：187,820,000港元)，該金額於該等綜合財務報表使用權益法入賬。

Athene Investment於2023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

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
流動資產	124,615	76,525
非流動資產	2,070,280	2,279,863
流動負債	1,479,889	287,236
非流動負債	14,903	1,373,524
上述資產和負債金額包括：		
投資物業	1,818,403	1,972,960
現金及現金等價物	74,896	66,162
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	1,442,388	195,408
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	14,903	1,373,524

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 17. 合營公司權益 (續)

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
物業收益淨額	<b>86,994</b>	84,655
本年度虧損	<b>(256,858)</b>	(157,436)
本年度全面支出	<b>(256,858)</b>	(157,436)
上述虧損包括：		
利息收益(支出)·計入利率掉期	<b>4,313</b>	(40,574)
利得稅支出	<b>(6,792)</b>	(45,909)

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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
Athene Investment的資產淨值	<b>700,103</b>	695,628
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>189,028</b>	187,820

### 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。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。本集團已於年內出售所有上市股本證券。



## 19. 貿易及其他應收款項

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
貿易應收款項	37,544	60,463
減：信貸損失準備金	(6,162)	(6,487)
	31,382	53,976
遞延應收租金款項	76,139	93,453
按金、預付款項及其他應收款項	88,744	89,526
減：信貸損失準備金	(3,835)	(3,834)
	84,909	85,692
	<b>192,430</b>	<b>233,121</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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
0-3個月	17,379	20,818
3-6個月	2,161	8,598
6個月以上	11,842	24,560
	<b>31,382</b>	<b>53,976</b>

於報告日期，本集團並無就貿易應收款項31,382,000港元(2022年：53,976,000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2023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7,342,000港元(2022年：18,879,000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。

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 20. 短期銀行存款及銀行結存及現金

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
原到期日超過三個月之短期銀行存款	82,196	66,380
銀行存款及現金	79,779	128,503
原到期日少於三個月之短期銀行存款	818,607	540,048
銀行結存及現金	898,386	668,551
	<b>980,582</b>	<b>734,931</b>

短期銀行存款及銀行結存及現金等價物的幣種如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
港元	758,924	617,013
美元	219,720	117,682
英鎊	1,938	236
	<b>980,582</b>	<b>734,931</b>

銀行結存以現行市場利率計息。到期日少於三個月的短期銀行存款按介乎每年5.30%至5.99%的市場利率計息(2022年：每年3.83%至5.28%)。到期日多於三個月的短期銀行存款按介乎每年5.41%至5.79%的市場利率計息(2022年：每年5.42%至5.66%)。

### 21. 貿易及其他應付款項

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
貿易應付款項	136,695	151,720
租金預收款項	48,431	27,726
其他應付款項及應付費用(附註(i))	266,891	279,591
應付印花稅(附註(ii))	963,475	963,475
	<b>1,415,492</b>	<b>1,422,512</b>

附註：

- (i) 於2023年12月31日，管理人費用之應付款項115,511,000港元(2022年：119,693,000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%(2022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。

## 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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
0-3個月	136,695	151,720

## 22. 衍生金融工具

	2023年 港幣千元	2022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)	45,895	111,038
– 貨幣掉期(附註ii)	–	16,660
	<b>45,895</b>	<b>127,698</b>
報告分析：		
流動負債	45,895	16,109
非流動負債	–	111,589
	<b>45,895</b>	<b>127,698</b>
<b>衍生工具負債</b>		
指定現金流量對沖		
– 利率掉期(附註i)	23,183	24,937
– 貨幣掉期(附註ii)	84,748	13,185
	<b>107,931</b>	<b>38,122</b>
報告分析：		
流動負債	–	–
非流動負債	107,931	38,122
	<b>107,931</b>	<b>38,122</b>

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 22. 衍生金融工具(續)

附註：

(i) 利率掉期

於2023年及2022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%（2022年：香港銀行同業拆息加介乎每年0.88%至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。

	2023年	2022年
賬面值－資產(港幣千元)	22,712	86,101
名義金額(港幣千元)	3,900,000	3,900,000
到期日	2024年6月28日至 2026年6月29日	2024年6月28日至 2026年6月29日
年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	21,503	116,974
年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(21,503)	(116,974)
加權平均掉期利率(未計息差)	2.07%	2.07%

(ii) 貨幣掉期

於2023年及2022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。

	2023年	2022年
賬面值－(負債)/資產(港幣千元)	(84,748)	3,475
名義金額(美元千元)	300,000	639,400
到期日	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)	(85,534)	(9,547)
年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	85,534	9,547
加權平均匯率(美元：港幣)	7.8176	7.7829

(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2022年1月1日	(30,127)	(9,717)	(39,844)
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)
<b>於2022年12月31日</b>	<b>71,429</b>	<b>(18,172)</b>	<b>53,257</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	21,503	(85,534)	(64,031)
公平值調整重新分類至損益	(85,453)	20,844	(64,609)
在其他綜合收益中確認與公平價值調整相關的遞延稅項	10,460	—	10,460
<b>於2023年12月31日</b>	<b>17,939</b>	<b>(82,862)</b>	<b>(64,923)</b>

## 22. 衍生金融工具(續)

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

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元 (經重列)
無抵押定期貸款	8,542,635	6,292,635
無抵押循環貸款	2,000,000	1,250,000
	10,542,635	7,542,635
減：借貸集資先付費用	(47,099)	(47,787)
	<b>10,495,536</b>	<b>7,494,848</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>4,958,536</b>	<b>699,324</b>
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	425,926	5,148,166
超過兩年但不多於五年	5,111,074	1,647,358
	<b>5,537,000</b>	<b>6,795,524</b>
	<b>10,495,536</b>	<b>7,494,848</b>

於2023年12月31日，已承諾的貸款融資總額為14,400,000,000港元(2022年：13,400,000,000港元)，其中10,542,635,000港元(2022年：7,542,635,000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0.85%至0.95%(2022年：0.83%至0.95%)的浮動利率計息。本集團亦訂立利率掉期，詳情載於附註22。

冠君產業信託為所有貸款提供了擔保。

於2023年12月31日，無抵押循環貸款1,972,428,000港元(2022年(經重列)：526,934,000港元)分類為非流動負債。相關循環貸款融資將於報告期末一年後到期。本集團須於每次使用時遵守相關貸款協議所規定的先決條件。

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 24. 中期票據

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
中期票據	4,043,540	7,060,441
籌辦費用	(29,923)	(36,105)
	<b>4,013,617</b>	<b>7,024,336</b>
中期票據的到期日如下：		
在流動負債下顯示：		
一年內	<b>199,985</b>	<b>3,017,389</b>
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	1,221,110	199,965
超過兩年但不多於五年	274,838	1,218,735
超過五年	2,317,684	2,588,247
	<b>3,813,632</b>	<b>4,006,947</b>
	<b>4,013,617</b>	<b>7,024,336</b>

冠君產業信託為所有中期票據提供了擔保。已發行中期票據的主要條款如下：

#### 於2023年12月31日

本金	票息率(每年)
300,000,000美元	2.95%
1,700,000,000港元	固定年利率2.75%至4.00%

#### 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%

本集團亦訂立貨幣掉期，詳情載於附註22。

## 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2022年1月1日	699,193	–	(1,852)	697,341
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>
年內於綜合收益表支出	39,345	–	4,124	43,469
年內於綜合全面收益表計入	–	(10,460)	–	(10,460)
<b>於2023年12月31日</b>	<b>777,007</b>	<b>3,747</b>	<b>(1,767)</b>	<b>778,987</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扣，並列為非流動負債。

於2023年12月31日，本集團有485,965,000港元(2022年：510,954,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。本年度確認遞延稅項資產10,712,000港元(2022年：35,701,000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(2022年：475,253,000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2022年1月1日	5,937,079,598	24,846,924
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>
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	40,058,941	120,243
<b>於2023年12月31日</b>	<b>6,013,734,531</b>	<b>25,094,921</b>

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 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2023年</b>				
2023年3月13日	2022年7月1日至2022年12月31日	3.519	17,006,654	59,846
2023年9月5日	2023年1月1日至2023年6月30日	2.620	23,052,287	60,397
			<b>40,058,941</b>	<b>120,243</b>
<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
			36,595,992	127,754

### 27. 主要非現金交易

截至2023年12月31日止年度內，40,058,941個(2022年：36,595,992個)基金單位獲發行，以支付管理人費用達120,243,000港元(2022年：127,754,000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2023年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值46,415,198,000港元(2022年：47,227,767,000港元)除以於2023年12月31日已發行的6,013,734,531個(2022年：5,973,675,590個)基金單位計算。

### 29. 流動負債淨額

於2023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6,532,194,000港元(2022年(經重列)：5,344,028,000港元)。

### 30. 資產總額減流動負債

於2023年12月31日，本集團之資產總額減流動負債達56,652,748,000港元(2022年(經重列)：58,814,338,000港元)。



### 31. 經營租賃承擔

於2023年及2022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：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
1年內	1,757,346	1,716,790
於第2年	1,157,777	1,082,433
於第3年	358,159	508,193
於第4年	59,949	113,635
於第5年	18,707	3,765
5年後	5,267	-
	<b>3,357,205</b>	<b>3,424,816</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225,330,000港元(2022年：117,397,000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

於2023年12月31日，本集團已訂定但未撥備的用於升級投資物業的資本承擔約為11,330,000港元(2022年：46,274,000港元)。

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 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	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
<b>租金收入</b>			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	<b>797</b>	465
Best Come Limited	(a) & (b)	<b>–</b>	30,410
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	<b>663</b>	663
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	<b>6,991</b>	7,003
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	<b>6,861</b>	7,103
妙能有限公司	(a) & (b)	<b>8,560</b>	4,304
當吉(香港)有限公司	(a) & (b)	<b>2,305</b>	–
<b>利息收入</b>			
滙豐集團 <sup>1,3</sup>	(c)	<b>17,201</b>	1,190
<b>樓宇管理費收入</b>			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	<b>162</b>	91
Best Come Limited	(a) & (b)	<b>–</b>	3,565
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	<b>83</b>	83
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	<b>978</b>	956
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	<b>948</b>	928
妙能有限公司	(a) & (b)	<b>1,370</b>	661
當吉(香港)有限公司	(a) & (b)	<b>391</b>	–
<b>租金相關收益</b>			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	<b>29</b>	16
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	<b>25</b>	–
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	<b>167</b>	133
祥裕管理有限公司	(a) & (b)	<b>9</b>	–
當吉(香港)有限公司	(a) & (b)	<b>59</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) & (d)	<b>298,409</b>	315,206
祥裕管理有限公司	(a) & (d)	<b>55,503</b>	53,286
<b>其他營運開支</b>			
Best Come Limited	(a) & (d)	<b>13,419</b>	2,170
祥裕管理有限公司	(a) & (d)	<b>–</b>	406
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (d)	<b>–</b>	39
<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) & (e)	<b>69,736</b>	71,886
<b>市場推廣服務費(包括於租金佣金內)</b>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (f)	<b>26,645</b>	15,075

## 33. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
<i>判予以下公司的維修保養及裝修工程及改善工程</i>			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	<b>3,826</b>	2,256
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (g)	–	2
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	<b>3,539</b>	1,398
高端有限公司	(a) & (g)	–	1,190
<i>維修費及保養費</i>			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	<b>4,167</b>	3,019
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (g)	–	2
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	<b>1,286</b>	1,624
高端有限公司	(a) & (g)	<b>169</b>	122
<i>推廣開支</i>			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	<b>4</b>	–
香港康得思酒店	(a) & (g)	<b>180</b>	–
<i>物業雜項開支</i>			
香港康得思酒店	(a) & (g)	<b>134</b>	–
GE (LHIL) Lessee Limited	(a) & (g)	–	180
堅信工程有限公司	(a) & (g)	–	25
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (g)	<b>2</b>	–
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	<b>16</b>	–
<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>	(c)	<b>8,267</b>	8,459
滙豐集團 <sup>1,3</sup>	(c)	<b>372</b>	347
<i>管理人費用</i>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (h)	<b>236,305</b>	246,414
<i>融資成本</i>			
滙豐集團 <sup>1,3</sup>	(c) & (i)	<b>151,539</b>	50,822

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 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	2023年 港幣千元	2022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>			
堅信工程有限公司	(a) & (j)	266	–
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (j)	28,071	40,970
祥裕管理有限公司	(a) & (j)	15,311	15,311
高端有限公司	(a) & (j)	1,246	1,130
<i>應付以下款項(包括貿易及其他應付款項內)</i>			
Best Come Limited	(a) & (j)	4,206	2,345
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (j)	115,511	119,702
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (j)	14,101	27,639
實力工程服務有限公司	(a) & (j)	2,519	1,045
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (j)	5,658	60,732
祥裕管理有限公司	(a) & (j)	–	8,881
堅信工程有限公司	(a) & (j)	2,365	1,617
高端有限公司	(a) & (j)	1,274	–
<i>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</i>			
明玥食品有限公司	(a)	578	558
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	119	119
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (k)	998	997
堅信物業管理服務有限公司	(a)	1,725	1,725
妙能有限公司	(a)	1,342	1,342
當吉(香港)有限公司	(a)	1,811	–

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：

- 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或聯營公司。
- 租金收入、樓宇管理費收入及租金相關收益乃以現行市場利率計算。
- 該等公司為受託人或其關連人士<sup>2</sup>。
- 樓宇管理開支、停車場經營開支及其他經營開支乃根據相關協議按正常商業條款進行。
- 根據房地產投資信託管理公司與鷹君市務管理(冠君)有限公司(「物業管理公司」)於2006年4月26日簽訂的物業管理協議，物業管理公司將每年向各物業控股子公司收取物業總收入的3%作費用，用於提供物業和租賃管理服務。物業總收入是指總收入減去收費收款。

### 33. 關連及關聯人士之交易<sup>(續)</sup>

附註：(續)

- (f) 對於行銷服務費，物業控股子公司將向物業管理人支付以下佣金：
    - 獲得三年或以上租約的一個月基本租金；
    - 租期少於三年的，需支付半個月的基本租金；
    - 半個月的基本租金，用於確保續租，不論續租期限長短；和
    - 如果取得期限少於12個月的許可證，則收取總許可證費的10%。
  - (g) 與關聯方承包的維修保養及裝修工程及改善工程、推廣開支及物業雜項開支均依正常商業條款進行。維修和保養費用在抵銷從租戶收到的暫緩費(如有)後計入損益表。
  - (h) 倘冠君產業信託於截至2023年6月30日及2023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。
  - (i) 利息費用是根據未償還貸款金額以現行市場利率計算。
  - (j) 應收及應付關聯人士的款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。
  - (k) 已收取銀行擔保1,078,000港元(2022年：1,078,000港元)以代替按金。
- <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2023年12月31日止年度

### 34. 金融工具

#### (a) 金融工具的類別

	2023年 港幣千元	2022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	45,895	111,038
貨幣掉期	–	16,660
	<b>45,895</b>	<b>127,698</b>
按攤銷成本列賬的金融資產		
應收票據	99,888	184,254
貿易及其他應收款項	37,894	61,345
應收合營公司款項	–	51,154
短期銀行存款	82,196	66,380
銀行結存及現金	898,386	668,551
	<b>1,118,364</b>	<b>1,031,684</b>
按公平值列入其他全面收益之股權工具	–	<b>152,819</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	84,748	13,185
利率掉期	23,183	24,937
	<b>107,931</b>	<b>38,122</b>
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易及其他應付款項	248,873	306,878
已收租賃按金	551,255	555,552
應付分派	454,408	534,883
銀行借貸	10,495,536	7,494,848
中期票據	4,013,617	7,024,336
	<b>15,763,689</b>	<b>15,916,497</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、其他價格風險、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300,000,000美元(2022年：639,400,000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300,000,000美元(2022年：639,400,000美元)之中期票據)於報告期末之賬面值如下：

	資產		負債	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
美元	319,608	301,937	-	337,439
英鎊	284,756	260,978	-	-

#### 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，下表之正數即表示利潤及其他全面收益增加(2022年：虧損及其他全面支出減少)。倘港元兌有關貨幣升值10%，將對本年度損益及其他全面收益產生等額但相反之影響，而下列結餘將為負數。

## 綜合財務報告附註

截至2023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)

##### (i) 貨幣風險 (續)

##### 敏感度分析 (續)

	英鎊之影響	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
損益	194	24
其他全面收益(支出)	28,281	26,074

管理層認為，敏感度分析不能代表固有外匯風險，因為年末風險並不反映年內的風險。

##### (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產生的香港銀行同業拆息波動有關(詳情見附註23)。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。

##### 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(2022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2023年12月31日止年度的除稅及基金單位持有人分派前收益將減少/增加33,213,000港元(2022年：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)。此主要歸因於本集團未對沖的浮息定期借貸(及2022年中期票據)總金額為6,642,635,000港元(2022年：3,642,635,000港元)所承受的利率風險所致。



## 34. 金融工具 (續)

### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (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2022年12月31日止年度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%，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。

#### (iv) 信貸風險和減值評估

於2023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。

## 綜合財務報告附註

截至2023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)

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 及遞延應收租金 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

## 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及遞延應收租金款項進行信用風險的評估。

	外部 附註	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	
					2023年 港幣千元	2022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	99,888	149,205
		未評級	不適用	12個月預期信貸虧損	-	35,049
		BB以下-*	不適用	存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	120,207	120,172
					<b>220,095</b>	<b>304,426</b>
貿易應收款項	19	不適用	(附註2)	存續期預期信貸虧損	31,382	53,976
		不適用	(附註2)	存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	6,162	6,487
					<b>37,544</b>	<b>60,463</b>
其他應收款項	19	不適用	(附註1)	12個月預期信貸虧損	6,512	7,369
		不適用	(附註1)	存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	3,835	3,834
					<b>10,347</b>	<b>11,203</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	-	51,154
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	980,582	734,931
<b>其他項目</b>						
遞延應收租金 款項	19	不適用	(附註2)	存續期預期信貸虧損	76,139	93,453

\* 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。
- 對於貿易應收款項及遞延應收租金款項，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。

## 綜合財務報告附註

截至2023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)

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2023年12月31日止年度，貿易應收款項已撥備1,160,000港元(2022年：5,593,000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99,888,000港元(2022年：184,254,000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120,207,000港元(2022年：120,172,000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2023年12月31日，本集團已就應收票據分別提供120,207,000港元(2022年：120,172,000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2022年1月1日	–	2,987	2,987
年內撇銷	–	(2,093)	(2,093)
於損益內確認撥備之增加	–	5,593	5,593
<b>於2022年12月31日</b>	<b>–</b>	<b>6,487</b>	<b>6,487</b>
年內撇銷	–	(1,485)	(1,485)
於損益內確認撥備之增加	–	1,160	1,160
<b>於2023年12月31日</b>	<b>–</b>	<b>6,162</b>	<b>6,162</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。

### 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2022年1月1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)
<b>於2022年12月31日</b>	–	120,172	120,172
匯兌差額	–	35	35
<b>於2023年12月31日</b>	<b>–</b>	<b>120,207</b>	<b>120,207</b>

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2022年1月1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)
<b>於2022年12月31日</b>	–	3,834	3,834
匯兌差額	–	1	1
<b>於2023年12月31日</b>	<b>–</b>	<b>3,835</b>	<b>3,835</b>

##### (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2023年12月31日，本集團現金及現金等價物和短期銀行存款共980,582,000港元(2022年：734,931,000港元)。除現金資源外，本集團可供動用借款融資額達14,400,000,000港元(2022年：13,400,000,000港元)，其中10,542,635,000港元(2022年：7,542,635,000港元)已於2023年12月31日提取。於2023年12月31日，循環銀行借貸形式的未提取承諾融資總額為3,857,365,000港元(2022年：5,857,365,000港元)。

## 綜合財務報告附註

截至2023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)

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2023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300,000,000美元之票據(2022年：1,700,000,000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3,857,365,000港元(2022年：5,857,365,000港元)及餘下可不時發行的11,580,060,000港元(2022年：8,558,559,000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2023年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達6,532,194,000港元(2022年(經重列)：5,344,028,000港元)。管理人認為，考慮到本集團對一年內到期的現有無擔保定期貸款進行再融資的預期，目前可用的銀行融資及內部財務資源，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%(2022年：50%)的借貸水平。於2023年12月31日，資產負債比率為22.8%(2021年：22.5%)。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(定義為總資產值減應付分派)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。

## 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2023年12月31日</b>							
不計息							
貿易及其他應收款項	-	37,894	-	-	-	37,894	37,894
固定利率							
應收票據	3.90	56,204	1,308	47,525	-	105,037	99,888
短期銀行存款及 銀行結存及現金	5.16	984,293	-	-	-	984,293	980,582
		1,040,497	1,308	47,525	-	1,089,330	1,080,470
<b>總計</b>		<b>1,078,391</b>	<b>1,308</b>	<b>47,525</b>	<b>-</b>	<b>1,127,224</b>	<b>1,118,364</b>
不計息							
貿易及其他應付款項	-	(248,873)	-	-	-	(248,873)	(248,873)
已收租賃按金	-	(323,137)	(134,993)	(93,088)	(37)	(551,255)	(551,255)
應付分派	-	(454,408)	-	-	-	(454,408)	(454,408)
		(1,026,418)	(134,993)	(93,088)	(37)	(1,254,536)	(1,254,536)
浮動利率工具							
銀行貸款	6.17	(7,347,349)	(630,860)	(3,289,764)	-	(11,267,973)	(10,495,536)
固定利率工具							
中期票據	3.09	(324,960)	(1,333,416)	(507,986)	(2,446,521)	(4,612,883)	(4,013,617)
<b>總計</b>		<b>(8,698,727)</b>	<b>(2,099,269)</b>	<b>(3,890,838)</b>	<b>(2,446,558)</b>	<b>(17,135,392)</b>	<b>(15,763,689)</b>

## 綜合財務報告附註

截至2023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)

	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)

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2023年12月31日</b>						
衍生工具-淨結算						
貨幣掉期	199	199	597	540	1,535	(84,748)
利率掉期	38,105	(14,776)	(8,347)	-	14,982	22,712
<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

## 綜合財務報告附註

截至2023年12月31日止年度

### 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
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元		
按公平值列入其他全面收益 之上市股權工具	-	152,819	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>(84,748)</b>	16,660/ (13,185)	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>45,895/ (23,183)</b>	111,038/ (24,937)	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。

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2022年1月1日	<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>
現金流	87,581	(700,817)	2,977,820	(3,017,591)	(1,092,441)	(1,745,448)
融資成本(附註)	–	663,461	22,868	6,200	–	692,529
外幣換算	–	–	–	672	–	672
其他變動						
公平值調整	64,031	–	–	–	–	64,031
已宣布分派	–	–	–	–	1,011,968	1,011,968
其他非現金變動	–	–	–	–	(2)	(2)
<b>於2023年12月31日</b>	<b>62,036</b>	<b>36,535</b>	<b>10,495,536</b>	<b>4,013,617</b>	<b>454,408</b>	<b>15,062,132</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2023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2023年及2022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	601,000,000港元 (2022年：1,000,000港元)	物業投資
凱寶有限公司	1港元	財資
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
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2023年及2022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	26,645,000	78.3
戴德梁行(香港)有限公司	租賃	1,607,000	4.7
世邦魏理任有限公司	租賃	1,106,000	3.2
仲量聯行有限公司	租賃	700,000	2.1
Jamco Realty Limited	租賃	558,000	1.6
<b>總計</b>		<b>30,616,000</b>	<b>89.9</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	298,411,000	59.8
鷹君市務管理(冠君)有限公司	物業及租賃管理	69,736,000	14.0
祥裕管理有限公司	樓宇管理	55,503,000	11.1
Best Come Limited	樓宇管理	13,419,000	2.7
堅信工程有限公司	維修及保養	3,830,000	0.8
<b>總計</b>		<b>440,899,000</b>	<b>88.4</b>

## 表現概覽

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>於12月31日：</b>					
資產淨值(港幣千元)	<b>46,415,198</b>	47,227,767	48,962,619	50,857,598	64,834,322
每基金單位資產淨值(港元)	<b>7.72</b>	7.91	8.25	8.61	11.04
期內最高成交價(港元)	<b>3.66</b>	4.08	4.88	5.11	6.89
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>2.35</b>	2.33	3.78	3.51	4.88
成交價相對資產淨值之最高折讓	<b>69.6%</b>	70.5%	54.2%	59.2%	55.8%
<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>6.9%</b>	6.4%	5.7%	5.5%	5.2%
每基金單位之淨溢利(虧損)率 <sup>3</sup>	<b>1.5%</b>	(4.1%)	(3.5%)	(46.7%)	(1.9%)

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2023年12月31日止年度作出的每基金單位分派0.1683港元(其計算方式載於分派報表內)及於2023年12月29日的收市價2.45港元計算。
3. 每基金單位之淨溢利(虧損)乃根據截至2023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溢利(虧損)及於2023年12月29日的收市價2.45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)

#### 獨立非執行董事

陳家強  
鄭維志  
葉毓強  
石禮謙

### 信託管理人之審核委員會

石禮謙(主席)  
陳家強  
鄭維志  
葉毓強  
羅嘉瑞

### 信託管理人之披露委員會

侯迅(主席)  
羅嘉瑞  
石禮謙

### 信託管理人之提名委員會

石禮謙(主席)  
鄭維志  
羅嘉瑞

### 信託管理人之財務及策劃委員會

羅嘉瑞(主席)  
侯迅  
黃美玲

### 信託管理人之負責人員

侯迅  
梁健山  
陸嘉萍

### 信託管理人之公司秘書

鷹君秘書服務有限公司

### 物業管理人

鷹君市務管理(冠君)有限公司

### 受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
星展銀行有限公司  
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

