

多方合作
鏗鏘前行

2021 年報



信託簡介

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。本信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有花園道三號及朗豪坊兩幢香港地標級物業，並以合資股權形式擁有位於倫敦市中心的66 Shoe Lane，總樓面面積約300萬平方呎，讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。



信託目標

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



目錄

回顧

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

管理

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

物業組合

- 30 物業組合概覽
- 32 花園道三號
- 36 朗豪坊

報告

- 44 估值報告書
- 73 受託人報告書
- 74 企業管治報告書
- 109 關連人士交易報告書
- 117 權益披露

財務

- 124 獨立核數師報告書
- 129 財務報表
- 199 主要地產代理及承包商
- 200 表現概覽

公司資料

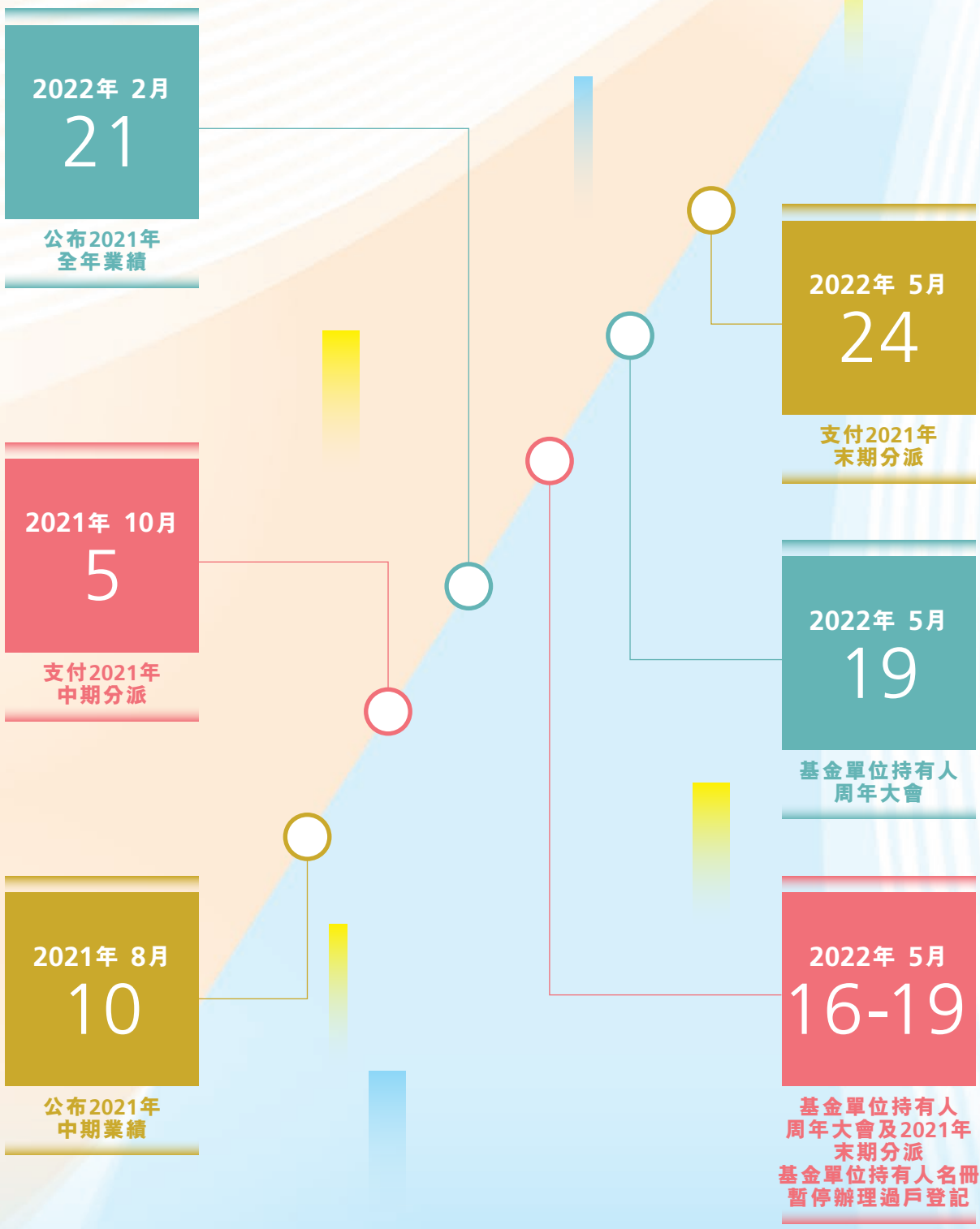


多方合作 鏗鏘前行

本年報展示信託即使面對變幻莫測的市場環境，仍積極促進夥伴合作及提升其適應新常態的能力。年報封面沿用簡約設計，以線條為主軸，凸顯本信託與持份者齊心發揮抗逆韌性，砥礪同行。

為進一步強調夥伴合作的重要性，年報封面以兩條大道貫通信託旗下薈萃多元文化的物業，象徵信託致力透過多方合作，發掘無限可能，共同創造長遠可持續價值。

重大事件時間表



五年財務摘要

截至12月31日止年度

2017	2018	2019	2020	2021	盈利(百萬港元)
\$2,431	\$2,677	\$2,778	\$2,633	\$2,495	租金收益總額
(\$265)	(\$272)	(\$298)	(\$286)	(\$298)	物業經營淨開支
\$2,166	\$2,405	\$2,481	\$2,347	\$2,197	物業收益淨額
2017	2018	2019	2020	2021	分派(港元)
\$1,487	\$1,611	\$1,648	\$1,554	\$1,503	可分派收入(百萬)
\$1,413	\$1,530	\$1,566	\$1,476	\$1,353	分派總額(百萬)
\$0.2424	\$0.2614	\$0.2662	\$0.2496	\$0.2279	每基金單位分派
2017	2018	2019	2020	2021	估值(港元)
\$76,704	\$83,135	\$81,178	\$67,318	\$65,296	物業組合總值(百萬)
\$10.36	\$11.42	\$11.04	\$8.61	\$8.25	每基金單位資產淨值
2017	2018	2019	2020	2021	財務比率
10.9%	10.2%	10.7%	10.9%	11.9%	淨開支比率
95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	90.0%	分派比率
18.9%	17.6%	18.0%	23.0%	22.9%	資產負債比率
2017	2018	2019	2020	2021	營運數據
94.2%	99.1%	93.0%	86.8%	89.0%	花園道三號寫字樓出租率
\$92.5	\$98.6	\$107.8	\$110.4	\$108.3	…及現收租金(港元/每平方呎)
97.1%	100.0%	97.7%	88.7%	96.3%	朗豪坊辦公樓出租率
\$40.8	\$42.7	\$46.5	\$47.7	\$47.1	…及現收租金(港元/每平方呎)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	朗豪坊商場出租率
\$240.0	\$259.1	\$209.5	\$179.3	\$165.9	…及現收租金(港元/每平方呎)

主席報告書

2021年，本信託的經營環境持續受到新型冠狀病毒疫情影響。儘管政府派發消費券及放寬限制社交距離的措施令本地經濟及消費情緒有所改善，整體寫字樓及零售租賃市況仍然嚴峻。同時，中美關係持續緊張，加上中國收緊對部分行業的監管，令去年市場仍充斥著不明朗因素。面對陰霾密布的市況，本信託期內可分派收入下跌3.3%至15.03億港元(2020年：15.54億港元)，而每基金單位分派(「每基金單位分派」)則減少8.7%至0.2279港元(2020年：0.2496港元)，分派比率為90%(2020年：95%)，增加資本儲備以應付信託物業的預算裝修費用，以及為未來的挑戰作好準備。

寫字樓和零售物業續租租金均見下跌。花園道三號的新租及續租租金亦大幅下降。朗豪坊商場因一名主要租戶撤出而受到較大影響。雖然生活時尚行業租戶對朗豪坊辦公樓的需求回升，但不足以扭轉物業租金下跌的趨勢。期內本信託的租金收益總額下跌5.2%至24.95億港元(2020年：26.33億港元)。物業經營淨開支增加4.1%至2.98億港元(2020年：2.86億港元)，主要因為平均空置率上升，加上朗豪坊商場新開幕的Langham Beauty所涉及的開支令樓宇管理淨開支上升。物業收益淨額下跌6.4%至21.97億港元(2020年：23.47億港元)。2021年，本信託於倫敦66 Shoe Lane的應佔合營公司業績為2,200萬港元。根據房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)，該物業屬於非合資格少數權益物業。

本信託於2021年簽訂首筆30億港元可持續發展表現掛鉤信貸融資及一項可持續發展表現掛鉤掉期交易，為信託推動可持續發展融資豎立里程碑。本信託為2021年到期的有抵押銀行貸款作再融資後，所有未償還債務均屬無抵押融資。再融資令本信託在不穩定的營商環境下仍享有更大的財務靈活性，亦提供了資金以把握投資機遇。固定利率債務比例隨部分利率掉期合約到期而降至64.6%(2020年12月31日：81.0%)。現金融資成本跌至4.01億港元(2020年：4.45億港元)，主要因為平均香港銀行同業拆息下調以及固定利率債務比例下降。

於2021年12月31日，本信託旗下物業的估值為653億港元，較2020年12月31日的673億港元減少3.0%，主要因為租值估算下跌。於2021年12月31日，每基金單位資產淨值跌至8.25港元(2020年12月31日：8.61港元)。資產負債比率由2020年12月31日的23.0%微降至2021年12月31日的22.9%。

展望

疫情持續令香港的寫字樓和零售物業市道仍不明朗，復甦困難重重。限制社交距離的措施將繼續影響租戶業務。部分貨物因全球供應鏈受阻而出現短缺，繼而引起的通脹或會削弱消費情緒，同時加息可能進一步打擊本信託的盈利能力。放寬出入境管制和隔離規定為香港經濟復蘇的關鍵，但新冠變種病毒Omicron的出現令政府進一步推遲行動。然而，變種病毒重燃市民對疫情的恐懼，刺激疫苗接種率從低位回升，更可望在夏季來臨前達到90%。

新冠變種病毒蔓延或令企業在家工作，促使寫字樓租戶進一步抑制積壓的需求，重新考慮其長遠物業策略。有見愈來愈多跨國企業採用混合式辦公室，我們將採取相應策略應對這個趨勢。由於中環續有新寫字樓供應，預料2022年花園道三號的續租租金仍會下跌，而中環整體寫字樓租金很可能繼續呈下行趨勢。儘管如此，租戶對注重環保和可持續發展的辦公室需求越來越大，而花園道三號作為香港首座獲得鉑金級WELL健康建築標準認證的現有樓宇，其優厚的條件可滿足這方面的需求。

儘管生活時尚行業租戶對朗豪坊辦公樓的需求逐見改善，但2022年1月初公布的新一輪限制社交距離措施，包括強制健身中心和美容院停業，令其復蘇勢頭或稍為放緩。如該等措施維持一段時間，現時朗豪坊辦公樓市場租金回升的趨勢將會受挫。但是，出租率上升將為該物業的租金收益

提供一定的緩衝作用。同時，我們會繼續鞏固該物業作為生活時尚及健康護理總匯的定位。

重開關口仍遙遙無期，朗豪坊商場的零售租戶將繼續依賴本地消費支撐業績。我們會繼續以靈活的租賃策略挽留租戶及保持高出租率。商場的整體租金水平預計將繼續受壓。即使逆境當前，我們將致力通過資產提升及行業組合重整，注入增長動力，讓商場以全新面貌吸引消費者。

美國經濟前景較預期強勁，加上通脹高企，勢必在2022年提高利率。置身於加息環境，我們會審慎管理資產負債表，於資金管理方面主動尋找提高回報的機會。我們會繼續在低迷的市場上物色具有吸引力的投資機會。憑着充裕的儲備，本信託有能力把握世界各地的收購良機，藉此帶來長遠回報。

經濟前景及本信託的經營環境將繼續受制於疫情的情況。本信託的租金收益及每基金單位分派於2022年仍存在下行風險。在新常態下，我們矢志實現可持續發展的長遠目標，與租戶和持份者攜手共渡時艱。

羅嘉瑞
主席

在新常態下，
我們矢志實現
可持續發展
的長遠目標。



羅嘉瑞醫生
主席



行政總裁回顧

花園道三號

新型冠狀病毒擴散全球，令中環寫字樓市場繼續瀰漫一片不明朗氣氛。疫下實施的入境防疫管制令寫字樓需求下跌，而租戶在規劃疫情過後的物業策略和需求時繼續以控制成本為優先考慮。隨着本地疫情緩和，更多企業於2021年下半年讓員工重返辦公室工作。而辦公室的員工人數則因外遊限制而未能回到疫前水平。現有及新租戶的需求在下半年逐步恢復，帶動花園道三號的出租率上升至2021年12月31日的89.0%(2020年12月31日：86.8%)。

鑑於中環甲級寫字樓市場供應不缺，加上租戶取態審慎，業主普遍採取靈活的定價策略，令區內市值租金持續受壓。花園道三號的租金收益縮減3.8%至14.60億港元(2020年：15.18億港元)，主要因為續租租金下跌。平均現收租金跌至2021年12月31日的每平方呎108.3港元(按可出租面積計算)(2020年12月31日：每平方呎110.4港元)。

期內物業收益淨額減少4.1%至13.13億港元(2020年：13.69億港元)，主要因為租金收益下跌。物業經營淨開支保持在1.47億港元的穩定水平(2020年：1.49億港元)。政府地租差餉及租賃管理服務費用下跌，抵銷了樓宇管理淨開支及維修保養開支的升幅。

朗豪坊辦公樓

隨着本地疫情於2021年受控，生活時尚行業租戶的需求和市場情緒逐步好轉。現有及新租戶均表示有意在朗豪坊辦公樓擴張業務或開業。截至2021年12月31日止，生活時尚行業租戶的比例達至70%，進一步奠定該物業作為生活時尚總匯的定位。

雖然生活時尚行業租戶的租賃勢頭轉強，傳統寫字樓租戶仍以成本控制先行。我們察覺部分傳統寫字樓租戶選擇縮減規模及搬遷，但受惠於美容和保健行業租戶的租賃勢頭回升，該物業的出租率於2021年12月31日上升至96.3%(2020年12月31日：88.7%)。

儘管出租率回升，續租租金下跌令該物業的租金收益降至3.65億港元(2020年：3.78億港元)。該物業的現收租金於2021年12月31日跌至每平方呎47.1港元(按建築面積計算)(2020年12月31日：每平方呎47.7港元)。期內物業收益淨額減少5.4%至3.27億港元(2020年：3.46億港元)，而物業經營淨開支則增加19.2%至3,800萬港元(2020年：3,200萬港元)，主要由於租金佣金上升及撥出信貸損失準備金所致。

朗豪坊商場

雖然年內香港零售市道繼續受到肆虐全球的新冠病毒衝擊，但情況已漸趨穩定。隨着政府放寬限制社交距離的措施配合其在下半年推出的消費券計劃，消費情緒亦見復蘇。儘管香港整體零售銷售增加8.1%，朗豪坊商場租戶的銷售增長幅度低於市場平均水平，主要由於一個從事美容行業的主要租戶撤出，以及全球實施出入境管制及隔離規定令商場缺乏旅客。朗豪坊商場人流較2020年增加12.2%，但仍不及疫前水平。

面對嚴峻的零售租賃環境，本信託致力轉危為機。我們於2021年年底於該物業首推Langham Beauty概念店，吸引60多個國際知名美容品牌進駐。羅致頂級美妝品牌有助商場優化租戶組合管理，亦使租賃策略變得更加靈活。

隨着租戶銷售額回升，分成租金收入亦上升至3,800萬港元(2020年：1,900萬港元)，但不足以扭轉商場租金的整體下跌趨勢。基本租金收入減少14.3%至5.75億港元(2020年：6.71億港元)，主要因為續租租金下跌，以及主要租戶撤出後長達數月的空窗期。該物業的平均現收租金跌至2021年12月31日的每平方呎165.9港元(按可出租面積計算)(2020年12月31日：每平方呎179.3港元)。期內該物業的租金收益總額下跌9.1%至6.70億港元(2020年：7.38億港元)。因應本地零售市道回穩，部分租戶開始繳交基本租金。截至2021年12月31日止，只繳交分成租金的租戶比例下降至12%。商場於2021年12月31日保持悉數租出。

我們繼續通過網上商店出售折扣現金券以支持租戶，隨着銷售額回升，租戶的支援需求逐步減少。商場的淨推廣開支總額降至1,800萬港元。期內物業經營淨開支增加7.3%至1.14億港元(2020年：1.06億港元)，主要源於商舖短期空置而引致樓宇管理淨開支上升，以及Langham Beauty所需的營運開支。物業收益淨額則下跌11.9%至5.57億港元(2020年：6.32億港元)。

我們採取敏捷
且具彈性的策略，
確保業務持續性。



侯迅
行政總裁

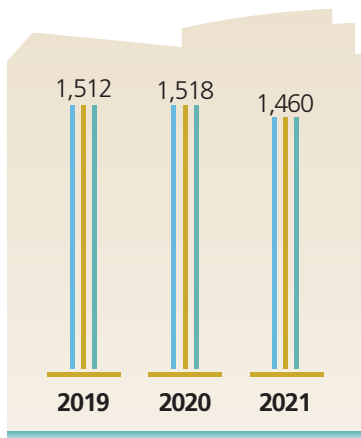


行政總裁回顧

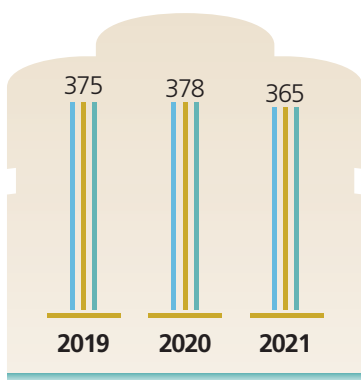
租金收益

(百萬港元)

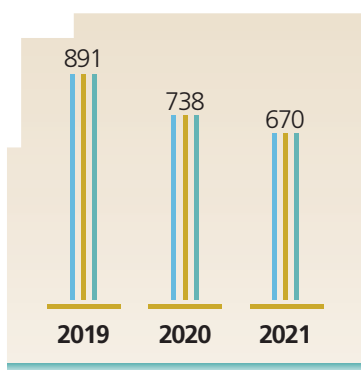
花園道三號



朗豪坊辦公樓



朗豪坊商場



可持續發展

本信託積極制定可持續發展策略，並發揮自身的影響力，與持份者聯手創造更好的社會和環境。

疫情帶來前所未見的挑戰，我們採取敏捷且具彈性的策略確保業務持續性，並堅持以人為本。為讓持份者能夠更全面地了解本信託在可持續發展方面的表現，我們展開了新一輪的持份者意見調查及重點項目評估工作，藉以收集租戶、投資者和員工的建議。本信託繼續貫徹在業務策略和營運中逐步實現2030可持續發展目標。

應對極端氣候變化已成當務之急，我們致力探索各種緩解和應對方案。朗豪坊商場除獲得綠建環評既有建築最終鉑金級認證外，亦成為香港首個獲得國際EDGE綠色建築認證的商場。本信託亦簽訂首筆可持續發展表現掛鉤貸款及可持續發展表現掛鉤掉期交易，以切合可持續發展的目標。

本信託一直以持份者的安全、健康和福祉為先。我們繼續籌辦多項「Champion Our Wellness」樂活身心的活動，亦致力推廣性別平等及關愛弱勢，藉此營造多元共融社會。本着同一原則，我們推出為期四個月的提升婦女能力計劃「冠軍媽媽」，讓一群養育有特殊教育需要子女的媽媽一嘗創業滋味。

展望將來，在創造可持續發展價值的旅程中，我們會繼續辨識及應對與業務相關的風險和機會。我們與持份者並肩而行，戮力同心，為本信託的業務和社會創建更具抗逆力的未來。

侯迅
行政總裁

花園道三號	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	變動
租金收益	1,459,765	1,518,047	-3.8%
物業經營淨開支	146,881	148,833	-1.3%
物業收益淨額	1,312,884	1,369,214	-4.1%

朗豪坊辦公樓	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	變動
租金收益	364,781	377,604	-3.4%
物業經營淨開支	37,551	31,513	+19.2%
物業收益淨額	327,230	346,091	-5.4%

朗豪坊商場	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	變動
租金收益	670,477	737,606	-9.1%
物業經營淨開支	113,576	105,808	+7.3%
物業收益淨額	556,901	631,798	-11.9%

獎項及成就

冠君產業信託堅持業務表現與可持續發展並重，為社會及環境帶來正面影響。我們於各個領域的不懈努力獲多個著名專業機構認可，當中包括第二度取得由香港管理專業協會頒發的最高榮譽——2020/21香港可持續發展獎——大獎。



冠君產業信託

可持續發展及企業管治

香港管理專業協會2020/21香港可持續發展獎

- 香港可持續發展大獎
- 香港可持續發展獎
- 優秀可持續發展措施獎(社會)
- 優秀可持續發展措施獎(環境)
- 最具創意獎
- 新冠肺炎最佳應變獎

彭博商業周刊/中文版

- ESG領先企業大獎2021
- 領先社區項目獎2021

亞洲金融—2021年亞洲最佳公司評選

2021年最佳社會企業責任

亞洲企業管治—亞洲傑出大獎2021

- 最佳亞洲企業社會責任獎
- 最佳投資者關係公司獎
- 最佳投資者關係專員
- 最佳環境責任獎

環境社會及企業管治基準學會—2021環境、社會、企業管治基準大獎

- 環境、社會、企業管治領袖—鉑金獎
- 特別大獎(由基金經理設定之準則)—鉑金獎

恒生可持續發展企業指數系列

成為恒生可持續發展企業基準指數的成份股

全球房地產可持續性標準(GRESB)

- 四星綠色嘉許
- 信息披露A評級

香港ESG報告大獎(HERA)2021

優秀新力軍嘉許獎

香港公平貿易聯盟—2020公平貿易賞銀獎

企業

香港投資者關係協會—投資者關係大獎2021

- 最佳投資者關係公司
- 最佳投資者關係專員
- 最佳投資者會議
- 最佳年報
- 投資者關係三年獎

年報

MerComm. Inc. —國際ARC大獎2021

- 非傳統年報—金獎
- 印刷及制作—金獎
- 內頁設計—銀獎

香港管理專業協會—2021年最佳年報獎

優秀小型機構年報獎

IADA國際年度報告設計獎2021

- 綜合表現—銀獎
- 內頁設計—銀獎
- 封面設計—銅獎
- 整體表現—銅獎

花園道三號

建築認證

國際WELL建築研究院

WELL健康建築標準認證—鉑金級(最高榮譽)

環境

環境保護署

工商業廢物源頭分類獎勵計劃2020/21—優異獎
室內空氣質素檢定證書—卓越級別

水務署

大廈優質供水認可計劃食水(管理系統)—金級別

環境運動委員會

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

國際物業設施管理協會(香港分會)

亞太區卓越獎2020(物聯網停車場通風系統)

- 設施管理技術大獎
- 環境管理組別—卓越證書
- 創新項目獎—卓越證書

環境局

減碳證書

特許屋宇設備工程師學會(香港分會)

特許屋宇設備工程師學會設施管理團隊大獎2021—優異獎

安全

香港品質保證局

衛生防疫措施認證

職業訓練局

2020保安服務最佳培訓獎—金獎



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—最終鉑金級(最高榮譽)

環境

環境保護署

室內空氣質素檢定證書—卓越級別

環境運動委員會

- 清新室內空氣證書—卓越級別
- 節能證書—基礎級別
- 香港綠色機構

機電工程署

卓越建築物能源效益表現(現有建築物)

水務署

大廈優質供水認可計劃—食水(管理系統)—金級別

安全

香港品質保證局

衛生防疫措施認證

抗逆貢獻嘉許大獎2021—金章

職業訓練局

2020保安服務最佳培訓獎—金獎

西九龍總區防止罪案辦公室

- 五星級管理物業獎
- 榮譽管理物業獎
- 最佳管理公眾停車場獎

市場營銷

Marketing Magazine

2021年MARKies Award—最佳O2O策略—銀獎

U Magazine

我最喜愛潮流商場大獎

新城財經台

Digital Ex 2021—十大商場最佳數碼體驗營銷大獎

董事會

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

羅嘉瑞醫生
主席及非執行董事



75歲，於2006年獲委任為信託管理人之主席及非執行董事。彼為審核委員會、披露委員會及提名委員會成員，以及財務及策劃委員會之主席。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。羅醫生為鷹君集團有限公司之主席及董事總經理及為上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生曾為香港交易及結算所有限公司董事、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，為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾40年。

侯迅女士

行政總裁及執行董事



47歲，於2022年2月獲委任為信託管理人之行政總裁及執行董事。彼亦擔任披露委員會之主席，以及財務及策劃委員會成員之職務。作為信託管理人之行政總裁，侯女士負責策劃冠君產業信託的策略性發展，並確保冠君產業信託按照所載述的投資策略、政策及規例營運，監督冠君產業信託的日常運作。

侯女士於2022年2月獲委任為信託管理人之投資總監。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。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。

侯女士是香港註冊建築師，擁有超過23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。他是香港建築師學會會員及全聯房地產商會商業地產研究會副會長。

董事會

黃美玲女士
非執行董事



55歲，於2020年10月獲委任為信託管理人之非執行董事。彼亦為財務及策劃委員會成員。黃女士自2008年7月起擔任信託管理人之公司秘書主管人員，主要負責信託管理人之管治，循規及公司秘書事務。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級管理人員，並擔任公司秘書及投資評

審委員會成員。彼具逾30年豐富工作經驗，擅長制定管治及循規政策，以及公司秘書及行政事務。

黃女士為特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深會員。黃女士於香港中文大學獲授法律碩士學位、於威爾士大學聯合曼徹斯特大學獲授工商管理碩士學位及於香港城市大學獲授會計學士榮譽學位。

鄭志光先生
執行董事



62歲，於2021年10月獲委任為信託管理人之執行董事。彼於2021年10月11日至2022年2月3日為信託管理人之披露委員會主席，以及財務及策劃委員會成員。鄭先生自信託管理人2006年成立至今出任信託管理人之營運總監及負責人員。彼亦為證券及期貨條例所界定打擊洗錢及恐怖分子資金籌集職能的核心職能主管，負責於冠君產業信託營運層面就打擊洗錢及恐怖分子資金籌集方面建立並維持內部監控程序。鄭先生同時亦負責根據風險管理政策，維持有效的風險管理系統，以

對信託管理人、冠君產業信託及其主要服務供應商進行風險識別、評估、釐訂優先次序、記錄及溝通。於加入信託管理人前，鄭先生曾就鷹君集團（「鷹君集團」）的投資組合擔任多項物業組合管理、顧問及監督職務，並參與鷹君集團在物業發展方面的策略規劃、租賃、營銷及促銷活動、改善及翻新工程、資產收購，以及鷹君集團持有之資產增值。鄭先生於房地產界擁有逾35年經驗。

鄭先生持有香港大學文學士學位。

鄭維志先生

獨立非執行董事



73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)之主席及擔任香港上海滙豐銀行有限公司的獨立非執行董事。鄭先生積極參與各項公職服務，彼為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、耶魯大學國際事務首腦委員會委員及香港總商會之前主席。

於過去三年，鄭先生曾任新創建集團有限公司(於香港上市)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。

何述勤先生

獨立非執行董事



73歲，自2007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成員及提名委員會主席。彼從事物業行業超過40年。何先生曾任嘉里建設有限公司(於香港上市)之執行董事及首席執

行官及Shang Properties, Inc.(於菲律賓上市)之董事，並於2018年榮休。

何先生持有東亞大學工商管理碩士學位。

董事會

葉毓強先生 獨立非執行董事



69歲，於2011年加入信託管理人董事會為獨立非執行董事，於2014年6月至2021年5月期間曾調任為非執行董事。彼目前為信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾30年經驗。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀(亞太)資深執行總裁－投資。葉先生現為利福國際集團有限公司、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(上文提述之公司全部均於香港上市)。於過去三年，葉先生曾為上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管理人之執行董事及行政總裁，以及為合和實業有限公司及TOM集團有限公司之獨立非執行董事(上文提述之公司全部均於香港上市)。

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、香港科技大學校董會成員、商學院顧問委員會成員及人文社會科學學院榮譽顧問、澳門大學特邀實務特聘教授以及職業訓練局榮譽院士。彼為世界綠色組織董事會主席。

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／金融理碩士學位。

石禮謙先生

獨立非執行董事



76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主席，以及披露委員會及提名委員會成員。石先生為香港科技大學顧問委員會榮譽委員及香港大學校董會及校務委員會成員。彼亦為香港廉政公署之諮詢委員會委員、香港建造業關愛中心有限公司之董事，以及華意文化協會有限公司之非執行董事。石先生於2000年至2021年曾為香港特別行政區立法會議員地產及建造功能界別之代表。石先生現為莊士中國投資有限公司之榮譽主席及獨立非執行董事、德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事、高銀金融(集團)有限公司之副主席及執行董事，並為百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、莊士機構國際

有限公司、碧桂園控股有限公司、華潤水泥控股有限公司、麗豐控股有限公司、四海國際集團有限公司、光大永年有限公司、資本策略地產有限公司、遠東發展有限公司、藍鼎國際發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司及國際友聯融資租賃有限公司之獨立非執行董事，及澳門博彩控股有限公司之顧問(上文提述之公司全部均於香港上市)。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)有限公司之獨立非執行董事。於過去三年，石先生曾為合興集團控股有限公司、香港鐵路有限公司及澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事(全部公司均於香港上市)。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位。

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

47歲，作為行政總裁，以及證券及期貨條例所界定的負責人員，及整體管理監督及主要業務職能的核心職能主管，負責策劃冠君產業信託的策略性發展，並確保冠君產業信託按照所載述的投資策略、政策及規例營運，及監督冠君產業信託的日常運作。侯女士亦為信託管理人之投資總監，負責物色及評估潛在的投資機會和投資者關係工作。此外，侯女士亦負責監督冠君產業信託的資本結構，包括策劃及監督市場集資活動。

侯女士為董事會成員，其履歷資料可參閱董事會一節所載內容。



鄺志光先生

營運總監－風險管理

62歲，作為證券及期貨條例所界定的負責人員及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集職能的核心職能主管，負責於冠君產業信託營運層面就打擊洗錢及恐怖分子資金籌集方面建立並維持內部監控程序。鄺先生同時亦負責根據風險管理政策，維持有效的風險管理系統，以對信託管理人、冠君產業信託及其主要服務供應商進行風險識別、評估、釐訂優先次序、記錄及溝通。鄺先生於房地產界擁有逾35年經驗。

鄺先生為董事會成員，其履歷資料可參閱董事會一節所載內容。



陸嘉萍女士

投資及投資者關係總監

49歲，作為證券及期貨條例所界定的負責人員，負責物色及評估潛在的投資機會，監督冠君產業信託的資本結構和投資者關係工作。陸女士在金融業擁有超過15年經驗。在加入信託管理人之前，陸女士曾受聘於多家國際金融機構，從事證券研究工作超過10年，分析香港地產業，提出證券投資建議。

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。彼獲《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

37歲，作為證券及期貨條例所界定的負責人員及財務與會計職能的核心職能主管，負責配合冠君產業信託之策略，以物色及評估潛在的業務發展機會，以及本信託之財務職能。梁先生擁有超過10年之金融財務經驗。於加入信託管理人前，梁先生受聘於渣打銀行及花旗集團的投資銀行部，為亞洲客戶策劃及執行資本市場及併購交易。

梁先生畢業於密歇根大學，擁有羅斯商學院工商管理學士及文理學院文學學士學位。



高級管理層

宋嘉慧女士

財務總監

47歲，作為證券及期貨條例所界定財務與會計職能的核心職能主管，負責冠君產業信託之財務報告工作。其職責包括審閱管理賬目、監督利潤及現金流預測工作及向監管機構提交財務申報表。宋女士亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。宋女士擁有逾20年之會計及審計經驗，曾於一間上市公司出任高級會計師，在早期職業生涯中，曾受聘於一間著名註冊會計師事務所，擔任審計工作。

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



袁敏兒女士

營運總監

49歲，作為證券及期貨條例所界定的營運監控與檢討的核心職能主管，負責冠君產業信託旗下物業的全部營運事宜。其職責包括物業日常運作，職責涵蓋物業管理及資產提升計劃等。袁女士於物業行業擁有逾15年的工作經驗，並曾於香港上市地產發展商的物業管理及資產增值部門工作。

袁女士持有香港大學房屋管理碩士及社會科學學士學位，為香港房屋經理學會會員。



袁志恒先生

高級內部審計經理

47歲，作為證券及期貨條例所界定營運監控與檢討及風險管理職能的核心職能主管，負責審閱冠君產業信託全部營運及交易記錄之準確性及完整性。作為其職責之一，袁先生確保信託管理人的風險管理及內部監控系統正常運作，並定期向董事會審核委員會提交內部審核報告。於加入信託管理人之前，袁先生曾在一間著名上市地產公司擔任內部審計師，在內部審計領域擁有逾10年經驗。在這之前，袁先生曾任職於兩間著名註冊會計師事務所，負責外部審計職務。

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



邱啟鴻先生

高級資訊科技項目經理

40歲，作為證券及期貨條例所界定資訊科技職能的核心職能主管，負責設計、建立及管理冠君產業信託之資訊科技系統。於加入信託管理人之前，邱先生曾任職於財富世界500強及知名跨國企業，在資訊科技領域擁有超過15年經驗。

邱先生擁有澳洲紐卡素大學商業碩士學位、英國愛丁堡納皮爾大學管理領導碩士學位及香港大學軟件工程學士學位。其亦為資深風險評估策劃師院士、專案管理師、敏捷項目管理人員及大數據科學專業人員。



林麗娟女士

合規經理

36歲，為證券及期貨條例所界定合規、打擊洗錢及恐怖分子資金籌集職能的核心職能主管，負責設立各項內部政策及程序並確保冠君產業信託之管理及營運符合法律及法規規定。林女士亦在信託行政及營運層面上負責就打擊洗錢及恐怖分子資金籌集方面建立並維持內部監控程序。林女士擁有逾10年相關專業經驗，多年來受聘於國際企業、金融機構、上市公司和律師事務所，獲得豐富的法律、合規及公司秘書經驗。

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



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，及在可能的情況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13.53億港元，較2020年的14.76億港元減少8.4%。該總分派款額乃按本信託的可分派收入總額的90%（2020年：95%）計算。

截至2021年12月31日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為0.1082港元。末期分派可被於2022年1月1日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將另行發出公布通知基金單位持有人有關末期分派之任何調整。

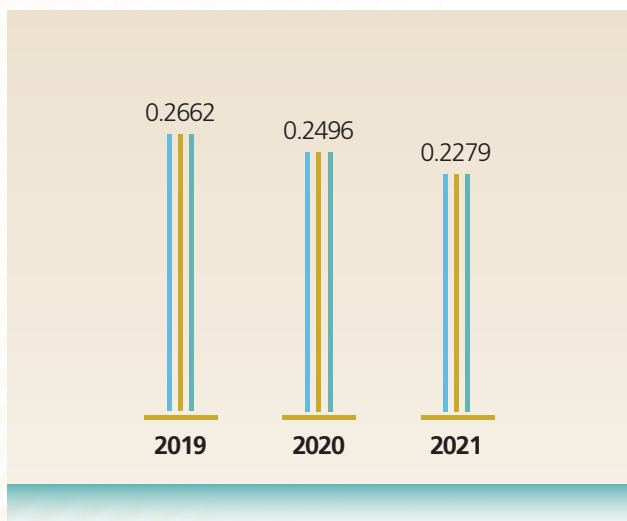
連同每基金單位中期分派0.1197港元及每基金單位末期分派0.1082港元，本年度每基金單位總分派為0.2279港元（2020年：0.2496港元）。根據2021年12月31日的基金單位收市價3.99港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率5.7%。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

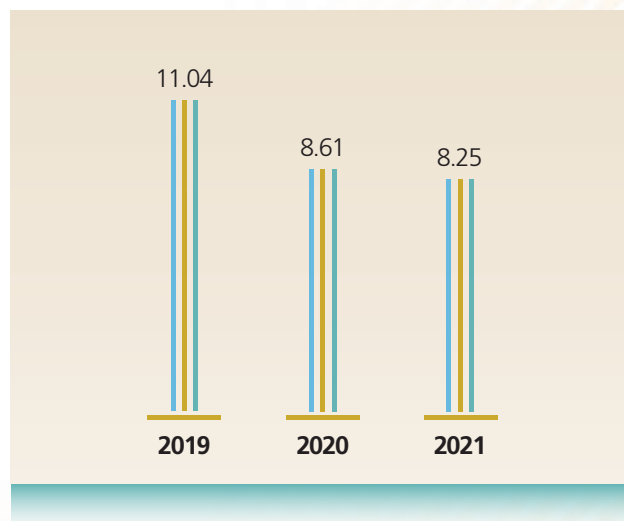
基金單位持有人名冊將由2022年5月16日（星期一）至2022年5月19日（星期四）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至2021年12月31日止六個月之分派將於2022年5月24日（星期二）支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得2021年12月31日止六個月之分派的資格及有權出席於2022年5月19日（星期四）舉行之2022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2022年5月13日（星期五）下午四時三十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號舖）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⁽¹⁾

於2021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 ⁽³⁾	2,900	4,798	7,698
中期票據 ⁽⁴⁾	7,035	643	7,678
總額	9,935	5,441	15,376
%	64.6%	35.4%	100%

(1) 所有金額均為面值

(2) 除下文(3)及(4)外，所有債務融資均以港元計值

(3) (i) 本信託簽訂名義金額為29億港元的利率掉期合約以管理利率風險；(ii) 等值為3.05億港元最初以英鎊計值

(4) (i) 本信託簽訂名義金額為4.764億美元的貨幣掉期合約，平均匯率為7.7605港元至1.00美元，以減輕匯率和美元利率波動的風險；
(ii) 53.35億港元的等值(扣除貨幣掉期後)為美元票據

於報告期內，本信託已簽署首個為期五年30億港元之無抵押可持續發展表現掛鉤定期和循環貸款(「ESG貸款」)。從ESG貸款中提取的所得款項連同本信託可用的財務資源，已於2021年6月為34.50億港元的有抵押貸款作全額再融資。於2021年12月31日，本信託的未償還債務總額為154億港元(2020年12月31日：165億港元)，且完全以無抵押為基礎，大大提高了本信託的財務靈活性。

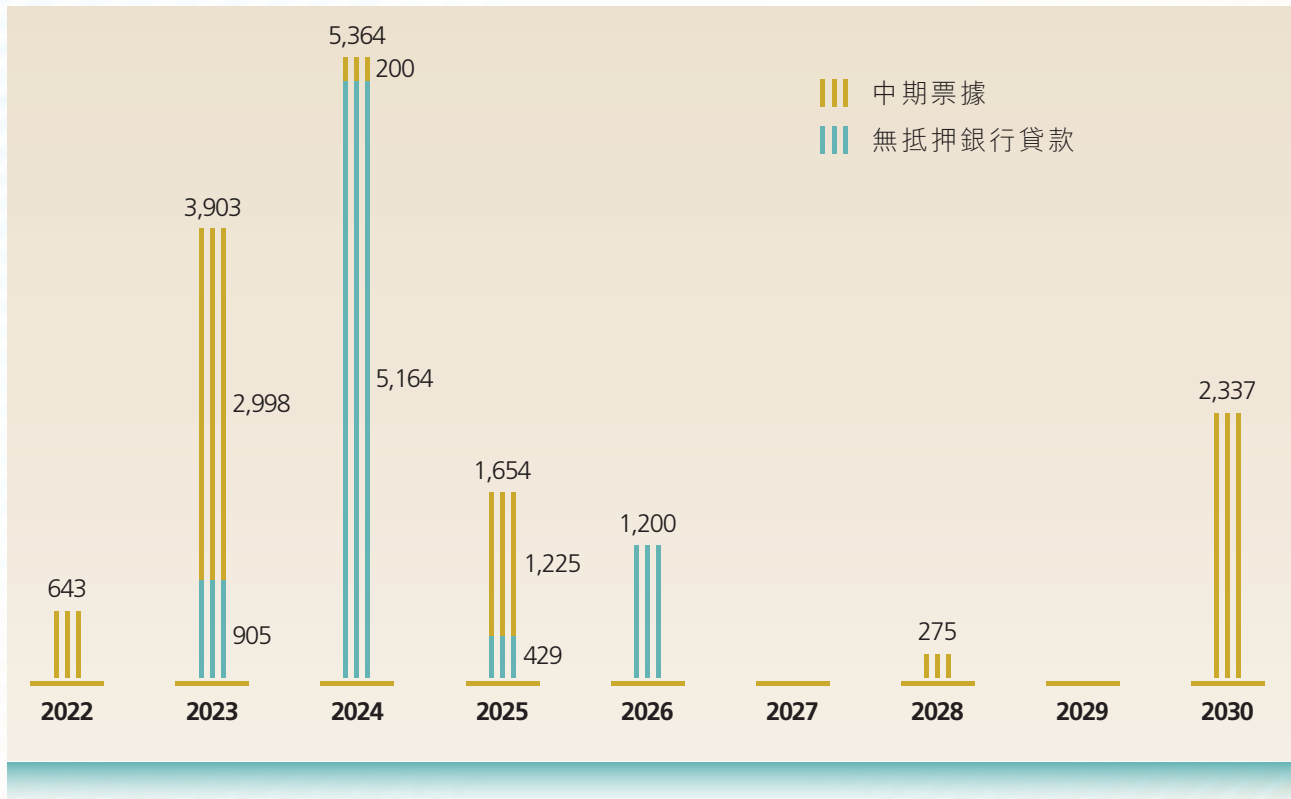
由於部分利率掉期於2021年6月到期，本信託的固定利率債務比例由2020年12月31日的81.0%降至2021年12月31日的64.6%。在計入利率掉期

和貨幣掉期後，本年度的平均實際利率為2.4%(2020年：2.7%)。截至2021年12月31日，本信託未償債務的平均期限為3.3年(2020年：3.5年)。

於2021年12月31日，本信託投資物業總估值為653億港元，較截至2020年12月31日的673億港元減少3.0%。於2021年12月31日，本信託的總借貸佔其總資產值(根據信託契約定義為總資產值減去應付的分派)的百分比微降至22.9%(2020年：23.0%)。總負債(不包括基金單位持有人應佔的資淨值)佔總資產的百分比為27.9%(2020年：29.1%)。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於2021年12月31日
(港幣百萬元)



(1) 根據相關融資協議的最終到期日

加強流動性狀況

於2021年12月31日，本信託擁有37.02億港元之未使用的承諾債務融資。連同現金及存款之16.29億港元(包括以美元計價的11.20億港元)，本信託擁有充裕的流動資產以應付其營運資金及營運所需。

每基金單位資產淨值

於2021年12月31日，每基金單位資產淨值為8.25港元(2020年：8.61港元)。較2021年12月31日基金單位收市價3.99港元有106.8%溢價。

資本承擔

於2021年12月31日，本信託未列入綜合財務報表內之經核准及已定約作投資物業優化工程的資本性開支為4,500萬港元。


除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

可持續發展

信託致力在推動可持續發展方面擔當影響者的角色，以創造漣漪效應。我們亦積極與租戶、顧客、員工及供應商合作，共同為社區及環境帶來更多正面影響。

簡介

於本章節中，我們會環繞信託可持續發展項目的四大支柱，闡述可持續發展的管治方針和核心策略。信託亦於此匯報實現其2030年可持續發展藍圖目標的進程及努力。該2030年環境、社會和管治目標乃按照聯合國的九項可持續發展倡議（「SDGs」）而訂立。

信託已發布獨立的《可持續發展報告2021》，內容主要涵蓋信託於2021年1月1日至2021年12月31日期間的可持續發展表現。該報告依照香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）《證券上市規則》附錄二十七載列的《環境、社會及管治報告指引》編制，並已上傳至我們的企業網站。
(www.championreit.com/zh-TW/sustainability/esg-reports)

可持續發展管治

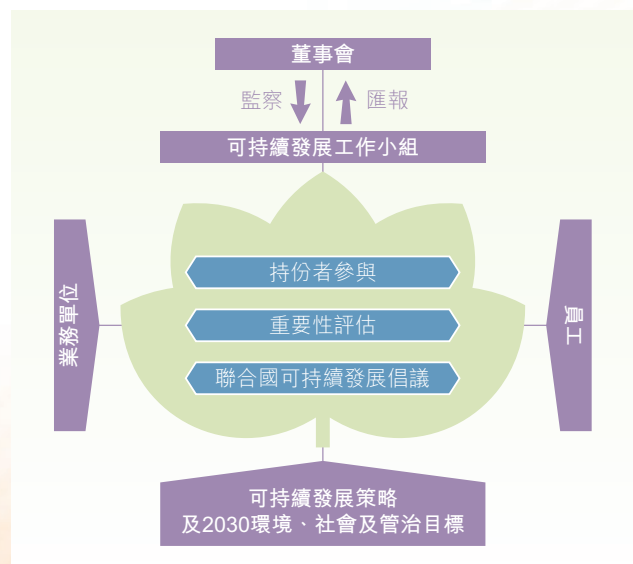
董事會管治

董事會制定信託的可持續發展方向，透過穩健的管治架構，全面監督及整合為管理層、業務部門及員工而提倡的方針，以實現其邁向可持續發展的長期承諾。董事會積極就信託的可持續發展事宜作出檢討及建議，包括制定2030年環境、社會及管治目標、參與釐定優先處理項目的過程、風險識別及管理、氣候抗禦力及重大項目等。我們亦為所有董事會成員安排相關培訓，以迎合瞬息萬變的環境、社會及管治趨勢。

可持續發展工作小組

面對變化不斷的環境、社會及管治風險，董事會授權可持續發展工作小組負責仔細制定信託可持續發展進程。工作小組由行政總裁擔任主席，成員包括來自投資者關係、資產管理、風險管理、物業管理、市場推廣及企業傳訊等多個核心部門的高級管理人員。他們在小組中各展所長，攜手促進信託的可持續發展表現。

工作小組肩負起制定2030年環境、社會及管治目標的責任，以及審視和推行有助實現其目標的工作。此外，小組收集有關風險管理、氣候抵禦力及持份者的意見，並定期向董事會匯報各項目的進展。



要有效實現可持續發展的長遠目標，跨部門合作及員工參與是重要元素。為確保員工知悉信託可持續發展的方向，我們充分利用各種渠道，發布有關策略及工作的資訊。工作小組亦會為不同級別的員工提供健康與安全、氣候變化等議題的可持續發展培訓，並鼓勵他們分享建議，為信託發展注入新思維。

2030年環境、社會及管治目標進展










在本報告年度內，我們繼續按聯合國的九項SDGs逐步實現在2030年藍圖中的14項長期目標，以有系統及可量化的方針推進可持續發展的表現。我們致力與內部及外界持份者合作，各個目標將根據關鍵績效指標進行數據收集及資料計算，並於每年的可持續發展報告中匯報。



範疇 (相應SDGs)	重點類別	2030年目標	2021年進展
環境 7 經濟適用的清潔能源 9 產業、創新和基礎設施 11 可持續城市和社區 12 負責任消費與生產	能源及碳排放 	<ul style="list-style-type: none"> 於2030年或之前，將碳強度減少42%⁽¹⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 於2021年分別減少了1.6%和19.5%的能源消耗及碳排放量 於兩個物業安裝了超過60塊太陽能光伏板，預計每年可產生的可再生能源約為25,700千瓦時
	水資源 	<ul style="list-style-type: none"> 於2030年之前，將用水強度減少25%⁽²⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 鑑於新冠疫情放緩，不少租戶回復以往工作模式，故2021年的用水量較2020年增加3.9%
	廢物處理 	<ul style="list-style-type: none"> 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營運中所產生的廢物 	<ul style="list-style-type: none"> 於2021年在兩座物業共收集了超過14,400公斤的廚餘 收集到的廚餘相當於減少了7.4公噸的溫室氣體排放

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	2021年進展
 氣候行動  促進目標實現的夥伴關係	氣候變化 	<ul style="list-style-type: none"> 制定氣候變化應對政策及策略 緩減氣候變化帶來的影響 	<ul style="list-style-type: none"> 審視氣候變化風險及機遇 就已識別的相關風險草擬氣候風險管理、抗禦力政策及紓緩方案
	綠色建築 	<ul style="list-style-type: none"> 獲取綠色建築認證的最高級別 至少每兩年推行綠色建築的創新項目 建立綠色租賃合作夥伴計劃 	<ul style="list-style-type: none"> EDGE一級認證(朗豪坊商場) 為香港首個達致EDGE評級認證的物業
社會  良好健康與福祉  性別平等  可持續城市和社區  促進目標實現的夥伴關係	健康與福祉 	<ul style="list-style-type: none"> 維持所有物業的空氣質素認證於卓越級別 制定健康與福祉政策 進行員工和租戶健康與福祉意見調查 	<ul style="list-style-type: none"> 連續超過10年於花園道三號及朗豪坊取得良好級別室內空氣質素的認證 進行員工健康與福祉調查，並制定了改善方案 加強防疫措施，包括應用智能消毒及清潔機械人、以及定期為扶手電梯進行紫外線消毒 安排員工參加伸展活動工作坊
	培訓及發展 	<ul style="list-style-type: none"> 於2030年或之前，將員工的平均培訓時數增加50%⁽³⁾ 根據信託的可持續發展策略制定培訓及發展計劃 為所有董事會成員和員工安排有關可持續發展的培訓 	<ul style="list-style-type: none"> 員工平均培訓時數較2020年上升22.3% 為員工提供可持續發展相關培訓
	安全 	<ul style="list-style-type: none"> 維持員工零工傷意外和死亡 	<ul style="list-style-type: none"> 於2021年維持零工傷意外和死亡率

範疇 (相應SDGs)	重點類別	2030年目標	2021年進展
	持份者參與 	<ul style="list-style-type: none"> 於2030年或之前，增加50%用於持份者參與項目的資源⁽³⁾ 制定長遠的持份者參與計劃 	<ul style="list-style-type: none"> 委託環境、社會及管治的第三方專業顧問進行了新一輪的重要性評估 是次評估提供了持份者，尤其是投資者和租戶的新觀點
	社區投資 	<ul style="list-style-type: none"> 於2030年或之前，將整體義工時數增加25%⁽³⁾ 評估及匯報社區投資的影響 	<ul style="list-style-type: none"> 平均義工服務時數較基準年增加7% 提升婦女能力計劃的參加者滿意度達85%
	多元與包容 	<ul style="list-style-type: none"> 透過培訓和分享會推廣性別平等 	<ul style="list-style-type: none"> 推出提升婦女能力計劃「冠軍媽媽」，並在慈善義賣中籌得超過港幣100,000元 慶祝婦女節、母親節及父親節，以表揚在職父母
管治  	董事會 	<ul style="list-style-type: none"> 正式設立提名委員會 進一步加強董事會對可持續發展事務的參與 	<ul style="list-style-type: none"> 董事會積極參與制定可持續發展政策
	環境、社會及管治政策 	<ul style="list-style-type: none"> 制定妥善的環境、社會及管治框架及政策 實踐最佳的檔案及程序常規，以加強管治效能 	<ul style="list-style-type: none"> 草擬氣候風險管理及抗禦力政策
	供應鏈管理 	<ul style="list-style-type: none"> 制定綠色採購系統 進行供應鏈風險評估 	<ul style="list-style-type: none"> 研究供應鏈管理評估

(1) 以公噸計的二氧化碳／每平方米；自2011財政年度基準年起計算

(2) 每立方米的用水量／每平方米；自2014財政年度基準年起計算

(3) 自2018財政年度基準年起計算

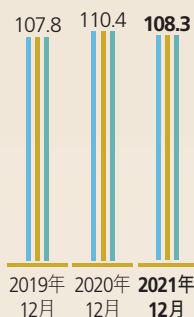
物業組合概覽

花園道三號

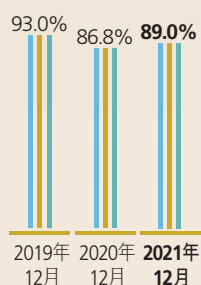


花園道三號是香港中環區最大型的甲級寫字樓項目之一，總面積達163萬8千平方呎。物業包括兩幢分別樓高47及37層的寫字樓，並與零售平台連接。此為符合國際金融機構對寫字樓專業設備要求的智能大廈。

寫字樓現收租金
(港元/每平方呎)



寫字樓出租率



於2021年12月31日租戶組合

- 32% 銀行
- 27% 資產管理
- 6% 企業
- 5% 法律
- 5% 媒體
- 5% 商務中心/共享工作空間
- 3% 健身中心
- 2% 醫療
- 1% 顧問
- 1% 餐飲服務
- 2% 其他
- 11% 空置

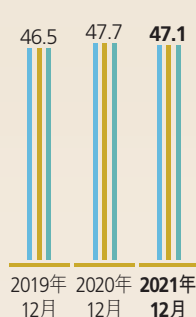


朗豪坊辦公樓

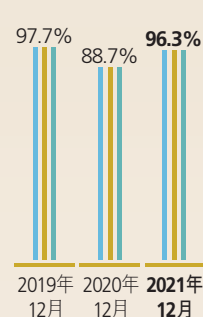


朗豪坊辦公樓位於朗豪坊混合用途發展項目內，樓高59層，總面積達70萬3千平方呎。這幢甲級寫字樓的所在地旺角除了是九龍半島的交通樞紐，更是繁盛的購物區。大廈以時尚生活總匯為定位，吸引時尚生活行業的租戶，與朗豪坊商場產生協同效益。

現收租金
(港元/每平方呎)

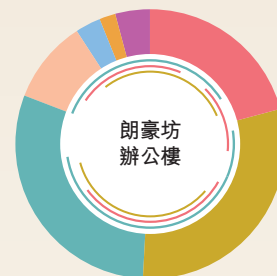


出租率



於2021年12月31日租戶組合

- 30% 健康護理及醫療
- 30% 美容
- 21% 企業及銷售服務
- 10% 健身中心
- 3% 靈活工作空間
- 2% 其他
- 4% 空置

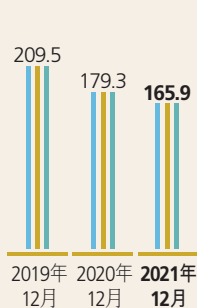


朗豪坊商場

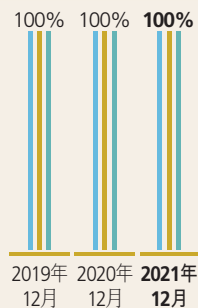


朗豪坊商場為一幢高15層，面積達59萬平方呎的垂直式商場，以中檔潮流服飾，美容產品及餐飲為主力。商場位於朗豪坊混合用途發展項目內，為顧客帶來與別不同的購物體驗。商場已被公認為年青顧客的時尚社交及購物熱點。

現收租金
(港元/每平方呎)

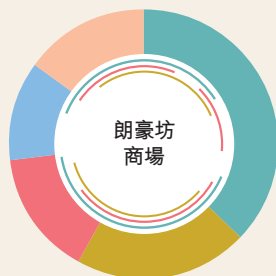


出租率



於2021年12月31日租戶組合

- 37% 時裝及配飾
- 21% 餐飲服務
- 15% 娛樂
- 12% 保健及美容
- 15% 其他



冠君產業信託主要租戶

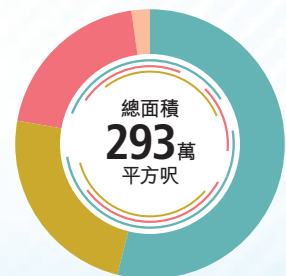
(按英文字母序)

- 貝萊德
- 彭博
- 花旗集團
- 醫思健康
- 中國工商銀行
- Neo Derm
- Perfect Medical
- PURE Fitness & PURE Yoga

於2021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	38,281	8,947	47,228
商場	601	15,879	16,480
停車場	592	350	942
其他	394	252	646
總計	39,868	25,428	65,296

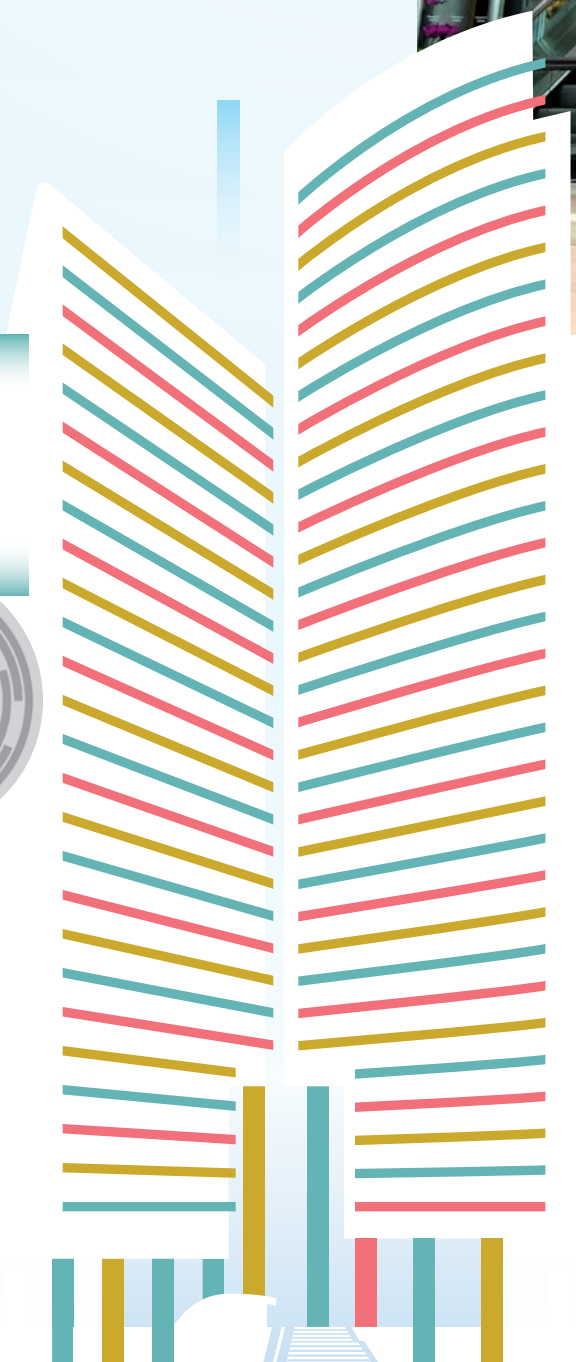
- 54% 花園道三號寫字樓
1,579,900平方呎
- 24% 朗豪坊辦公樓
702,900平方呎
- 20% 朗豪坊商場
589,800平方呎
- 2% 花園道三號零售
57,700平方呎



花園道三號

花園道三號由兩幢大廈組成，總面積超過1,600,000平方呎，是香港最大型的寫字樓綜合大廈之一。兩幢大廈其中26個樓層可互相連接，提供中環區內最大的樓面面積。這是香港首幢既有寫字樓大廈取得WELL健康建築標準的最高鉑金評級。

城市中心的健康
愜意工作間





優質資產

花園道三號為一幢以玻璃及鋼造幕牆建成的現代化寫字樓綜合大廈，由冠君大廈、中國工商銀行大廈、一個零售平台及可容納558輛汽車的三層地庫停車場組成。該綜合大廈位處香港中區，由高架行人走廊連接至中環其他地區，花園道三號處於香港傳統銀行業中心區內，距離香港所有三間發鈔銀行的總部大樓僅咫尺之遙。

非凡建築

花園道三號可服務超過10,000名上班族，不但是香港最大型的高級寫字樓綜合大廈之一，亦是中區公認的標誌性建築。除特設兩個弧型反射幕牆外，該綜合大廈還有許多獨特的建築特色，例如將兩幢大廈的26個樓層互相連接後，經擴大之樓

面面積可達34,000平方呎，為中環區之冠。花園道三號落成後獲香港建築師學會頒授最高殊榮，以表揚其卓越建築設計。

甲級標準 持續優化

花園道三號是典型的現代高級甲級寫字樓綜合大廈，設有配合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。要數花園道三號最具代表性的建築特色，莫過於能夠滿足跨國金融機構對寫字樓規格的嚴格要求，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，以避免灑水系統意外啟動。在環境方面，花園道三號於年內持續優化冷水系統和發電機組，以提升能源效率，同時安裝太陽能光伏系

花園道三號

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，如將此創新科技用於停車場的需求控制通風系統以節省能源消耗，和設置智能氣象站，通過收集可提高營運效率的即時氣候數據作重新校驗之用。此外，我們正逐步優化大廈內的升降機，有利提升物業的能源效率、安全性、可靠性及用戶體驗。

WELL 健康建築標準鉑金級別 (最高殊榮)

花園道三號取得WELL健康建築標準鉑金評級，為香港首個獲此最高認證級別之既有樓宇。WELL作為促進健康建築的全球標準，涵蓋對物業內空氣、水、光、營養、運動、熱舒適、聲音、材料、精神與社區的要求，獲得這項殊榮肯定了花園道三號為其租戶及多個持份者構建良好環境的承諾。

花園道三號重視設施管理質素及整體租戶的體驗，同時堅信租戶身心健康及保持作息平衡是促使其成功的關鍵所在。花園道三號設有一個健身會所，面積約佔其中一幢大廈的三層樓面。健身會所附設健身室、恆溫泳池以及其他健身設施。花園道三號亦會舉辦以健康為主導的活動，包括簡易瑜伽、手調咖啡及健康花茶工作坊，鼓勵促進身心健康的生活模式。

另一項設施是在低層大堂，為租戶提供多種餐飲選擇的零售平台。此外，靈活工作空間集商務與休閒元素於一身，為租戶提供歡樂時光餐飲服務及舉辦活動的場地。連接大廈的戶外壁畫樓梯創作一「鬧市中的花園」至今仍是花園道三號的標誌性地標。壁畫樓梯除了為途人帶來輕鬆的感覺外，信託亦希望藉此鼓勵租戶和訪客多走樓梯，推廣健康生活。這些煥發身心的設施和服務為租戶提供了一個平衡工作與生活的環境。



樓宇數據

估值
399億港元

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

單一樓層面積
34,000平方呎

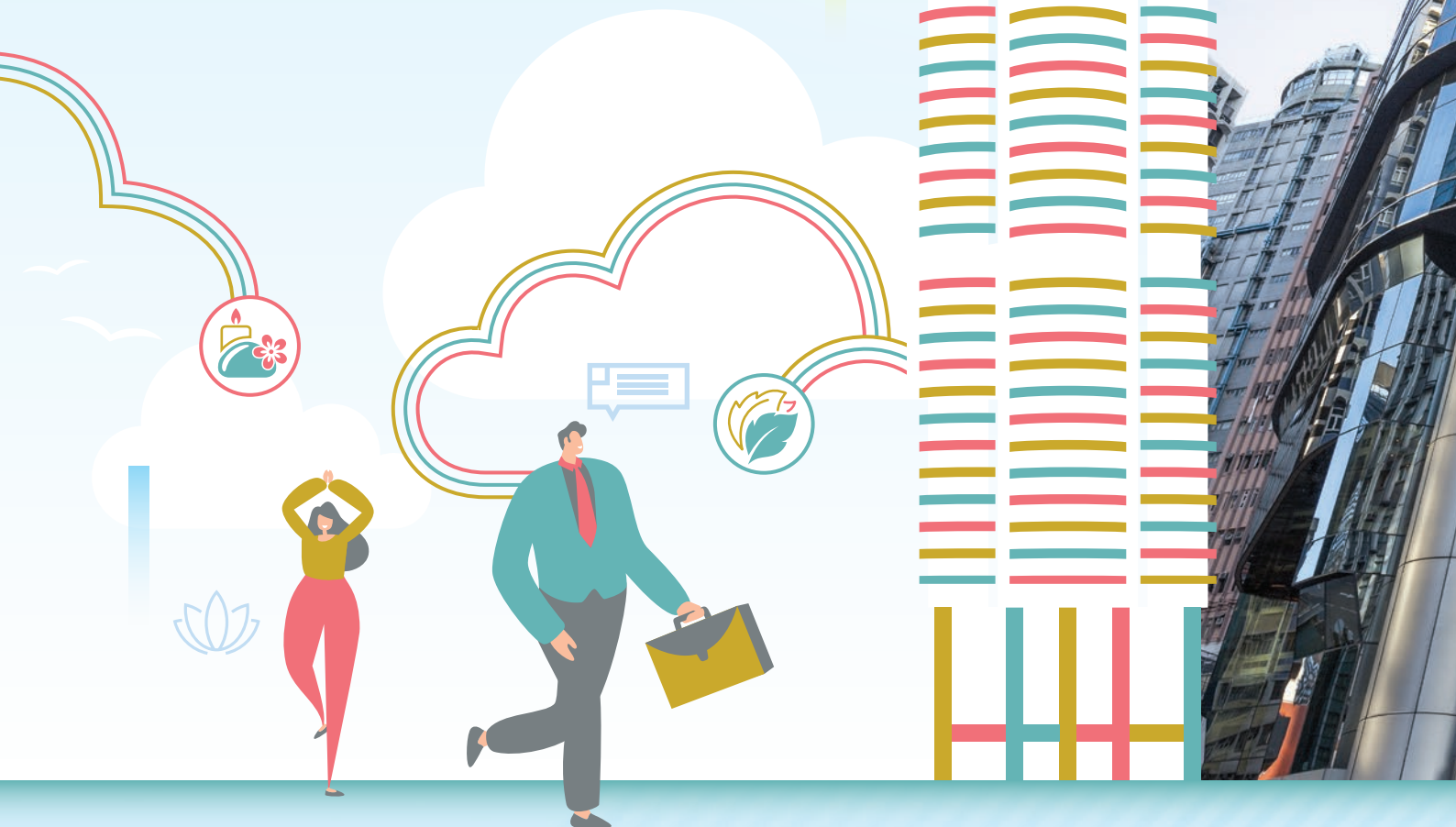
特色及設施

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

朗豪坊

朗豪坊辦公樓為一幢59層高的甲級現代大廈，亦是旺角區的生活時尚總匯。朗豪坊商場則憑藉其時尚潮流的定位，吸引眾多年青消費客群。

重塑時尚生活體驗





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層甲級辦公樓；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，其四通八達的交通網絡使其備受美容保健行業租戶和顧客的青睞。受惠於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，在晚上遠至港島亦清晰可見，而且盡覽九龍半島景致。此外，大廈設有一個70,000平方呎的健身中心，讓訪客享受富活力和健康的生活。

緊貼時尚潮流 締造獨特購物體驗

作為時尚潮流的引領者，朗豪坊商場對流行文化趨勢的觸覺一向敏銳，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

朗豪坊

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、歌手、網紅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。商場亦設有深受年輕人歡迎的多銀幕電影院、電玩樂園及50多個餐飲商舖，以豐富購物體驗。朗豪坊商場憑藉地點優勢及具吸引力的租戶組合成為購物熱點。租戶亦受益於朗豪坊優越的地理優勢，於各自的市場中大放異彩。

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。該國際認證系統用於評估綠色建築項目。朗豪坊商場成功達到認證要求，將能源、用水以及物料中的隱含能源減省至少20%。

綠建環評建築標準最終鉑金級別（最高榮譽）

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



樓宇數據

估值
254億港元

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

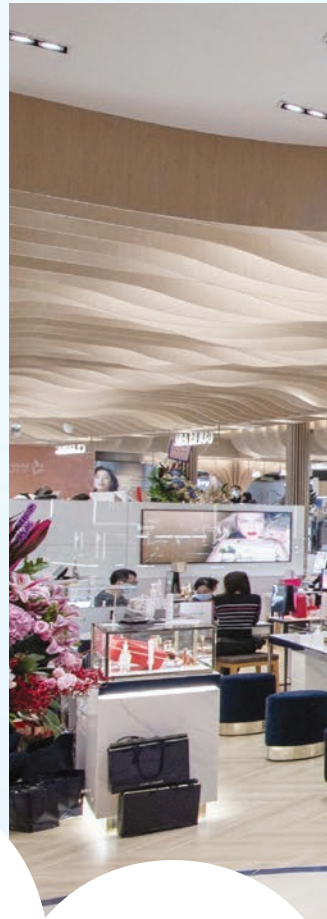
* 僅指屬於冠君產業信託部分

特色及設施

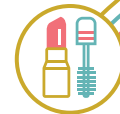
- EDGE(現有建築)一級認證(朗豪坊商場)
- 綠建環評既有建築(2.0版)最終鉑金級認證(朗豪坊商場)
- 香港建築環境評估法新辦公大樓設計(朗豪坊辦公樓)
- ISO 45001 認證
- ISO 9001 認證
- ISO 14001 認證
- 70,000平方呎健身中心
- 15層購物商場
- 鄰近五星級酒店
- 一間提供1,100個座位的多銀幕電影院
- 逾50個餐飲商戶
- 地鐵直達商場地庫入口
- 樓高10層的玻璃幕牆中庭
- 九龍半島環迴景致
- 電動車充電站
- 室內卸貨泊位
- 連續超過10年取得卓越級別的室內空氣質素檢定證書

朗豪坊商場 應對變化 發掘機遇

縱使受疫情影響，朗豪坊商場仍秉持「顧客及租戶為先」的理念，運用科技及嶄新的合作形式，迅速迎合他們的需要，助其抓緊機遇及促進其在新常態下的可持續發展。



營造新常態無縫 零售體驗





精彩個案 — Langham Beauty開幕 拓展商機 實現協同效應

年內開幕的Langham Beauty位於朗豪坊商場的當眼位置，吸引60多個國際知名美容品牌進駐，極具動感的森林室內設計，讓顧客親歷其境，帶來極具格調的購物體驗。其特設的線下活動空間、線上平台及商店亦全方位地照顧不同顧客的需求。商場與一眾頂級化妝及美容品牌建立更緊密的直接合作關係，不僅有利於租戶組合多元化，靈活的租賃策略也得以加強。同時，引進更多國際美容品牌可為朗豪坊辦公樓從事美容和保健行業的現有租戶帶來協同效應，共同為信託帶來長期可持續業務增長。



朗豪坊商場 應對變化 發掘機遇

疫境下維持100%出租率

朗豪坊商場視租戶為長遠合作夥伴，於疫情期間加強與租戶的合作，營造有利的業務環境。經濟前景持續不明朗，加上嚴格的旅遊限制尚未解除，零售市場仍充滿挑戰，朗豪坊商場策劃了各種促銷的活動，以刺激本地消費意欲及增加客流量。我們的團隊積極聆聽租戶的意見，並靈活地提供支援。朗豪坊商場於2021年12月31日保持悉數租出。



靈活策略滿足持份者需求

我們致力把風險轉為機遇，透過轉移顧客重心來刺激本地消費，包括採取靈活的租賃策略，例如在網上商店出售折扣現金券，以支援租戶。在努力增加人流及銷售額的同時，商場亦時刻牢記顧客及租戶的健康和安全。為此，商場增設扶手電梯紫外線消毒及自動清潔機械人等設施，務求營造安全可靠的環境。

創新方案重新定義購物體驗

在現有的LP CLUB會員計劃基礎上，朗豪坊於年內優化了其手機應用程式，新增了自助登記積分功能，讓會員可隨時隨地上載消費單據以賺取積分。為響應政府的消費券計劃，朗豪坊舉辦「朗豪坊日日有獎」大型抽獎活動，刺激消費之餘，亦為顧客帶來便利。

全方位會員體驗 會員銷售額達雙位數升幅

除推出生日禮遇、推廣代碼及限時專享獎賞等一系列吸納新會員的措施外，朗豪坊商場亦因應消費者日益重視身心健康，積極與插畫家及一眾本地健康品牌等不同群體合作推廣健康理念，以迎合顧客需求。基於以上各種創新購物體驗，會員的消費金額與2020年相比，錄得雙位數增長。展望來年，商場將繼續投放資源於會員計劃，並著力完善其手機應用程式，藉以提升整體的顧客購物體驗。



矚目市場推廣活動 盡顯創新概念

朗豪坊商場致力通過各種可行方式緊貼最新趨勢，保持其領先地位，包括推出多項全新且富吸引力的市場推廣活動，以塑造更佳的顧客親身體驗及促進即場消費。

暑假期間，商場與全新潮玩平台kkplus聯手打造「kkplus in Vaporwave」潮流玩具展覽，帶領訪客走進時光隧道。展覽以五光十色的傳統霓虹招牌為主調，配上各式各樣的收藏玩具、復古街機及卡式錄音帶，讓遊人仿如置身於昔日香港，喚起兒時回憶。

MOOV早前為男團組合MIRROR推出口罩，引起搶購熱潮，故再接再厲在朗豪坊開設全港首家MOOV × MIRROR口罩期間限定店。為此，商場特別安排這支炙手可熱的男團組合拍攝造型照，活動期間MIRROR成員連續數星期驚喜現身，吸引數百支持者到臨，同時進一步推高商場的人流。

而朗豪坊商場與著名音樂人陳詠謙及Shuffle & Repeat攜手策劃的「Christmas Love Sharing 音樂企劃」則為過去一年畫上圓滿句號。是次企劃除展出不同的佈置外，更邀得三大人氣YouTube網絡平台：試當真、小薯茄及FHProductionHK聯同一眾本地歌手及樂隊，包括張天賦、湯令山及KOLOR，合作推出聖誕歌，與顧客在線上線下歡度佳節。

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

2022年1月28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2021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連載資料作基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑管理人提供予吾等之資料之真確性及準確性。吾等並獲知所有相關之重要事實已提供予吾等，並無任何遺漏。吾等並沒有能進行詳細的實地測量以核實有關物業的面積。

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

業權查核

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

估值報告書

現場視察

吾等之估值師何曉樺(皇家特許測量師, 香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量))於二零二一年十二月十七日視察該物業之外貌, 並在可能的情況下, 視察該物業的內部。然而, 吾等並未進行結構測量, 惟在視察過程中, 並無發現任何嚴重損毀。吾等亦無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞, 亦無測試任何樓宇設備。吾等之估值報告乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

估值師權益

吾等謹此確認:

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

披露限制及假設

吾等作了以下假設:

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

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

隨函附奉估值報告。

代表

戴德梁行有限公司

黃儉邦

香港估價及顧問服務部執行董事

皇家特許測量師

香港測量師學會資深會員

註冊專業測量師(產業測量)

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

估值報告書

估值報告

物業	概要及年期	佔用詳情	於2021年12月31日 現況下之市場價值	估計淨物業 收益率																														
<p>香港中環花園道三號 (見註釋1)</p> <p>內地段第8888號 1,650,000份中 1,449,936份不可 分割部分或份數。</p>	<p>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。</p> <p>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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">總樓面面積</th> </tr> <tr> <th>用途</th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>5,362.41</td> <td>57,721</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>146,773.78</td> <td>1,579,873</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>152,136.19</td> <td>1,637,594</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">可出租面積</th> </tr> <tr> <th>用途</th> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>3,956.99</td> <td>42,593</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>113,822.46</td> <td>1,225,185</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>117,779.45</td> <td>1,267,778</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p>	總樓面面積			用途	平方米	平方呎	零售	5,362.41	57,721	寫字樓	146,773.78	1,579,873	總計	152,136.19	1,637,594	可出租面積			用途	平方米	平方呎	零售	3,956.99	42,593	寫字樓	113,822.46	1,225,185	總計	117,779.45	1,267,778	<p>該物業的零售部分根據八項不同年期的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2025年10月，總月租收入約為2,870,000港元，不包括差餉、管理費及空調開支。另外，零售租約(除低層地下5號商舖外)均可收取按營業額一個協定百分比計算的額外租金。由2021年5月至2021年10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96,000港元。</p> <p>除了12,528.06平方米(134,852平方呎)空置外，該物業的寫字樓部分根據多項不同年期的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2026年6月，總月租收入約為119,810,000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。</p>	<p>39,868,000,000港元 (叁佰玖拾捌億陸仟捌佰萬港元)</p>	<p>3.7%</p>
總樓面面積																																		
用途	平方米	平方呎																																
零售	5,362.41	57,721																																
寫字樓	146,773.78	1,579,873																																
總計	152,136.19	1,637,594																																
可出租面積																																		
用途	平方米	平方呎																																
零售	3,956.99	42,593																																
寫字樓	113,822.46	1,225,185																																
總計	117,779.45	1,267,778																																

物業	概要及年期	佔用詳情	於2021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89%。</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，2021年1月至2021年11月的平均每月收入約為1,590,000港元，包括差餉及管理費。</p> <p>多個無線電話系統位置根據三項年期不同的特許使用協議出租，最遲的特許使用協議屆滿日期為2023年9月，總月租收入約為77,000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1,800,000港元，不包括差餉及管理費。</p>		

估值報告書

附註：

(1) 該物業包括以下部分：

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

(2) 於估值日期，該物業各個部分的登記擁有人如下：

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

登記擁有人	登記擁有人物業部分
CP (Portion A) Limited	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。
CP (Portion B) Limited	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。
麗兆有限公司	冠君大廈34樓、36樓及37樓。 該項目地庫2樓的39至41號私人停車位。

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

估值報告書

(7) 該物業各部分市值明細載列如下：

用途	於2021年12月31日之市值(港元)
零售	601,000,000
寫字樓	38,281,000,000
停車場	592,000,000
其他	394,000,000
總計	39,868,000,000

(8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2021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	1,090,333	89.0%
空置	134,852	11.0%
總計	1,225,185	100.0%

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
2016	47,575	4.3%	5,013,879	4.2%	3	2.6%
2017	171	0.1%	8,550	0.1%	1	0.9%
2018	41,585	3.8%	4,117,255	3.4%	5	4.3%
2019	362,745	33.3%	42,660,587	35.6%	35	30.4%
2020	396,782	36.4%	45,137,797	37.7%	37	32.2%
2021	241,475	22.1%	22,867,669	19.0%	34	29.6%
總計	1,090,333	100.0%	119,805,737	100.0%	115	100.0%

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
2021	37,681	3.5%	3,852,422	3.2%	4	3.5%
2022	201,789	18.5%	24,767,500	20.7%	36	31.3%
2023	484,413	44.4%	54,093,829	45.1%	40	34.8%
2024	177,717	16.3%	18,887,991	15.8%	26	22.6%
2025	171,218	15.7%	18,203,996	15.2%	8	7.0%
2026	17,515	1.6%	0	0%	1	0.8%
總計	1,090,333	100.0%	119,805,737	100.0%	115	100.0%

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	938	0.1%	101,304	0.1%	1	0.9%
2	31,199	2.9%	3,414,778	2.9%	13	11.3%
3	728,687	66.8%	82,152,540	68.5%	82	71.3%
4	197,790	18.1%	20,166,626	16.8%	11	9.6%
5	171	0.1%	8,550	0.1%	1	0.9%
6	97,251	8.9%	10,703,724	8.9%	6	5.2%
7	34,297	3.1%	3,258,215	2.7%	1	0.8%
總計	1,090,333	100.0%	119,805,737	100.0%	115	100.0%

* 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。

附註：上述租約情況不包括自2022年1月至2023年10月期間開始，為期大約四個月至四年零一個月的二十四份續租租約。

- (9) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2021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%
總計	42,593	100.0%

估值報告書

租約開始情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2015	30,517	71.7%	1,831,020	63.9%	1	12.5%
2016	6,907	16.2%	293,000	10.2%	1	12.5%
2019	1,169	2.7%	143,330	5.0%	2	25.0%
2020	2,202	5.2%	413,347	14.4%	2	25.0%
2021	1,798	4.2%	185,720	6.5%	2	25.0%
總計	42,593	100.0%	2,866,417	100.0%	8	100.0%

租約屆滿情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2022	787	1.8%	70,830	2.5%	1	12.5%
2023	9,491	22.3%	778,847	27.1%	4	50.0%
2025	32,315	75.9%	2,016,740	70.4%	3	37.5%
總計	42,593	100.0%	2,866,417	100.0%	8	100.0%

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
2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
3	2,989	7.0%	484,177	16.9%	3	37.5%
4	2,180	5.1%	258,220	9.0%	3	37.5%
7	6,907	16.2%	293,000	10.2%	1	12.5%
10	30,517	71.7%	1,831,020	63.9%	1	12.5%
總計	42,593	100.0%	2,866,417	100.0%	8	100.0%

* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數。

月租租金是指現有租期所收的租金。

寫字樓市場概況

簡介

自2020年初新冠病毒疫情爆發，各國實施社交距離措施及旅遊限制，令全球經濟受到衝擊。隨著全球疫苗供應增加，部分國家逐步放寬入境限制，讓經濟漸見復甦。然而，各種新變種病毒如Delta、Omicron等的出現仍為復甦帶來不明朗因素。

2021年，香港的疫情大致受控，經濟亦見明顯復甦。本港2021年第三季實質本地生產總值錄得按年5.4%增長，亦是自2019年第二季的連續第三季上升。同年整體出口貨量及服務輸出亦顯著反彈，各於2021年第三季分別按季增長14.2%及4.2%。

租戶注意到這些經濟復甦的跡象，開始對市場恢復信心，縮減寫字樓規模及棄租個案均有下降。2021年首三季的寫字樓成交宗數與金額皆已超越2020年總和¹。儘管如此，在經濟得以全面復甦前，投資者作投資決策時仍然保持謹慎。

寫字樓存量

根據差餉物業估價署的數據，2020年底寫字樓存量共1.34億平方呎，當中65%為甲級，23%為乙級，餘下的12%為丙級。截至2021年10月，2021年落成的寫字樓面積共27萬平方呎，與2020年及2019年相比，寫字樓新供應分別顯著下跌63%及90%，是自1985年以來的新低。

中環依然是本港最吸引跨國企業進駐的地區。在全港各區當中，中西區佔最多的寫字樓存量(3,490萬平方呎)(26%)及甲級寫字樓存量(2,050萬平方呎)(24%)。

需求

根據我們的研究，在2021年第四季，整體寫字樓租金按季下跌0.2%，跌幅較上幾季緩和。數個地區包括中環核心區、中環及九龍東的寫字樓更錄得介乎0.3%至0.6%的升幅。同時，整體淨吸納量從負數反彈回正數至18.6萬平方呎，為連續第二個季度出現正淨吸納量。這可見寫字樓市場漸趨穩定，租金下降的趨勢亦逐漸緩和。

退租量從2021年第一季的72.4萬平方呎，跌至2021年第四季的36.7萬平方呎，跌幅為49.3%，並降至疫情前的水平。受銀行、金融及保險行業的帶動，租賃市場變得活躍。雖然疫情發展難以預料，一些大企業可能仍打算縮小規模，令2021年寫字樓需求受到壓力，不過近年寫字樓的低落成量為租金提供一定支持。部分租戶把握現時的低租金水平，搬遷至較優質及較佳位置的寫字樓。

1 來源：差餉物業估價署

估值報告書

供應

根據差餉物業估價署的數據，所有級別的寫字樓供應在過去的十年保持穩定，平均大約每年有160萬平方呎的供應。由於優質位置的商業用地不足，甲級寫字樓供應量在2020年急劇下跌，並在2021年持續下跌。截至2021年10月甲級寫字樓的供應量僅錄得13.6萬平方呎，遠低於十年平均值。

2022年的落成量預計會回升至300萬平方呎，當中超過一半的落成量將來自觀塘區(啟德)(90.7萬平方呎)及東區(68萬平方呎)。發展中的項目包括位於啟德發展區的Airside及鯽魚涌太古坊二座。未來充足的新寫字樓供應將壓抑租金水平，但由於2022年中環區的新供應不多，預計只會影響中環以外的商業區。

吸納量及空置率

根據我們的研究，在持續八季錄得負淨吸納量後，整體淨吸納量在2021年第三及第四季(截至十一月)錄得正數。2021年下半年的淨吸納量為51萬平方呎，並集中在九龍東(50%)及中環區(29%)。只有東區在兩季都出現負淨吸納量。

從2019年第四季開始，受社會運動、中美貿易戰及疫情的影響，空置率不斷上升。在2021年第四季，整體空置率達到10.4%，是自2004年以來的新高。對比同年第二季，空置率僅稍微上升0.2%，是空置率漸趨穩定的跡象。中環區的空置率在2021年第四季錄得5.9%，較同年第二季上升0.4%。

租金趨勢

甲級寫字樓租金在2019年第三季達至高位後，便一直承受下行壓力。根據差餉物業估價署的數據，甲級寫字樓租金在2020年第二季顯著受挫，按季下跌4%。而2021年首三季的季度變化僅在-0.5%至+0.4%之間，租金跌幅收窄，呈現了逐漸平穩的早期跡象。

根據我們的研究，整體寫字樓租金在2021年第四季按季下降0.2%，按季跌幅比第一季(-1.4%)及第二季(-1.2%)明顯收窄。同時，中環區及九龍東區錄得按季升幅，分別為0.3%及0.5%。

雖然預計2022年整體租金水平仍受壓力，但若疫情持續受控及邊境重開，預計跌幅將逐步放緩及漸趨穩定。唯對比租金下跌前的五年間平均按季上升1.1%的水平，估計租賃市場仍需一定時間才能回復高位前的增長。

價格趨勢

根據差餉物業估價署的數據，甲級寫字樓價格在2018年達到最高位，並受疫情的影響在2020年下跌18%。情況在連續七季價格下跌後才見好轉，在2020年第四季至2021年第二季平均按季上升2.8%。然而，寫字樓價格在2021年第三季再現跌幅，反映市場還未見到明確的好轉，還需時才看到價格穩定下來的跡象。

截至2021年11月，全年寫字樓買賣成交達1,008宗，已經超越2020年(686宗)及2019年(861宗)的全年買賣成交量²。相比起前兩年市場籠罩着未知因素之下，市場交投在2021年明顯更為活躍。

儘管受疫情影響，政府賣地計劃中商業用地的招標反應依然良好，為寫字樓市場帶來不少信心。在2021年5月，內地段第8945號(加路連山道)的招標共收到六份標書，而成交價更高於預期；在同年11月，內地段第9088號(中環新海濱三號用地)的招標結果更打破香港地皮成交金額紀錄。

前景

在銀行、金融、保險及新經濟行業例如商務中心及共享工作空間的帶動下，預計2022年寫字樓市場大致保持正淨吸納量。然而，由於2022年供應急增，加上部分租戶在有利的租金水平下合併和提升其寫字樓空間，預計2022年整體寫字樓空置率會輕微上升，而租金水平大致保持平穩。

在疫情之下，物業投資市場主要依賴本地投資者推動，我們預計此狀況會在短期內維持。政府於2020年8月放寬非住宅物業按揭貸款的貸款與價值比率上限，並在同年11月取消非住宅物業雙倍從價印花稅，繼續令寫字樓市場受惠。另外，非中環商業區未來供應十分充足，將推動去中環化的趨勢。

如疫情在2022年持續受控，市場預計將逐步通關，投資者將逐漸重拾對寫字樓市場的信心，本港經濟亦將迎來穩健復甦。

2 來源：差餉物業估價署

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

2022年1月28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2021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連載資料作基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑管理人提供予吾等之資料之真確性及準確性。吾等並獲知所有相關之重要事實已提供予吾等，並無任何遺漏。吾等並沒有能進行詳細的實地測量以核實有關物業的面積。

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

業權查核

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

估值報告書

現場視察

吾等之估值師何曉樺(皇家特許測量師, 香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量))於二零二一年十二月十日視察該物業之外貌, 並在可能的情況下, 視察該物業的內部。然而, 吾等並未進行結構測量, 惟在視察過程中, 並無發現任何嚴重損毀。吾等亦無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞, 亦無測試任何樓宇設備。吾等之估值報告乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

估值師權益

吾等謹此確認:

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

披露限制及假設

吾等作了以下假設:

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

最後，根據本公司的一貫做法，吾等必須申明，本估值報告僅供委託方作使用，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

估值報告

物業	概要及年期	佔用詳情	於2021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)、(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。	朗豪坊是建於兩片被上海街分隔開的矩形地塊上的零售/寫字樓/酒店/停車場綜合樓宇。該物業註冊總地盤面積為11,976平方米(128,910平方呎)，並於2004年落成。 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)。 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。 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。	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2026年2月，總月租收入約為32,850,000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。 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2025年9月，總基本月租約為42,680,000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2021年1月至2021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3,150,000港元。 寫字樓及零售部分的租出率分別約為96.1%及100%。	25,428,000,000港元 (貳佰伍拾肆億貳仟捌佰萬港元)	4.0%
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。				

物業	概要及年期	佔用詳情	於2021年12月31日 現況下之市場價值	估計淨物業 收益率
	<p>該物業包括亞皆老街8號高座，6樓至60樓（不設第13樓、14樓、24樓、34樓、44樓及58樓樓層）的寫字樓樓層，不包括HB CAF（定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契）和35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室，可出租總面積約為65,302.03平方米（702,911平方呎）。</p> <p>該物業亦包括亞皆老街8號朗豪坊零售大樓的地庫2層至13樓，總樓面面積約為54,797.84平方米（589,844平方呎），可出租總面積約為29,641.12平方米（319,057平方呎）。</p> <p>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>停車場以收費公共停車場方式經營，按月及小時計費出租，2021年1月至2021年10月，平均每月收入約為2,260,000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1,260,000港元。</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>			

估值報告書

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為Benington 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Benington 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2021年4月16日展示的旺角（九龍規劃區第三區）分區計劃大綱核准草圖編號S/K3/33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2021年12月31日之市值(港元)
寫字樓	8,947,000,000
零售	15,879,000,000
停車場	350,000,000
其他	252,000,000
總計	25,428,000,000

- (7) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2021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	676,695	96.3%
空置	26,216	3.7%
總計	702,911	100.0%

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
2016	69,592	10.3%	3,201,232	9.7%	2	2.6%
2017	2,771	0.4%	124,695	0.4%	1	1.3%
2018	96,403	14.2%	4,623,565	14.1%	11	14.0%
2019	220,917	32.6%	11,348,490	34.5%	21	26.9%
2020	159,607	23.6%	7,718,306	23.5%	19	24.4%
2021	127,405	18.9%	5,833,194	17.8%	24	30.8%
總計	676,695	100.0%	32,849,482	100.0%	78	100.0%

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
2021	4,116	0.6%	211,974	0.6%	1	1.3%
2022	140,108	20.7%	6,601,408	20.1%	12	15.4%
2023	273,464	40.4%	13,097,716	39.9%	34	43.5%
2024	193,351	28.6%	9,695,881	29.5%	24	30.8%
2025	48,258	7.1%	2,398,171	7.3%	5	6.4%
2026	17,398	2.6%	844,332	2.6%	2	2.6%
總計	676,695	100.0%	32,849,482	100.0%	78	100.0%

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	21,514	3.2%	942,690	2.9%	2	2.6%
2	31,783	4.7%	1,484,951	4.5%	5	6.4%
3	245,718	36.3%	11,790,516	35.9%	40	51.3%
4	84,807	12.5%	4,084,795	12.4%	8	10.2%
5	190,835	28.2%	9,616,695	29.3%	19	24.4%
6	102,038	15.1%	4,929,835	15.0%	4	5.1%
總計	676,695	100.0%	32,849,482	100.0%	78	100.0%

* 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。

附註：上述租約情況不包括自2022年2開始，為期大約三年的一份續租租約。

估值報告書

- (8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2021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	293,506	92.0%
業主	25,551	8.0%
空置	0	0.0%
總計	319,057	100.0%

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	15.2%	5,551,981	13.0%	1	0.5%
2017	15,131	5.2%	3,870,000	9.1%	1	0.5%
2018	10,985	3.8%	1,557,480	3.7%	4	2.0%
2019	91,954	31.3%	17,852,607	41.8%	66	33.2%
2020	35,525	12.1%	5,935,327	13.9%	43	21.6%
2021	95,171	32.4%	7,915,573	18.5%	84	42.2%
總計	293,506	100.0%	42,682,967	100.0%	199	100.0%

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
2021	473	0.2%	189,200	0.4%	1	0.5%
2022	149,673	51.0%	21,544,073	50.4%	110	55.3%
2023	45,246	15.4%	9,251,790	21.7%	58	29.1%
2024	75,096	25.6%	9,327,769	21.9%	24	12.1%
2025	23,018	7.8%	2,370,135	5.6%	6	3.0%
總計	293,506	100.0%	42,682,967	100.0%	199	100.0%

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	63,467	21.6%	3,317,143	7.8%	49	24.6%
2	19,176	6.6%	2,933,160	6.9%	28	14.1%
3	87,256	29.8%	19,153,965	44.9%	98	49.2%
4	35,227	12.0%	3,905,210	9.1%	16	8.1%
5	33,541	11.4%	6,718,508	15.7%	5	2.5%
6	10,099	3.4%	1,103,001	2.6%	2	1.0%
10	44,740	15.2%	5,551,981	13.0%	1	0.5%
總計	293,506	100.0%	42,682,967	100.0%	199	100.0%

* 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。

附註：上述租約情況不包括自2022年4月至2022年6月期間開始，為期大約一年至三年的三份續租租約。

寫字樓市場概況

簡介

自2020年初新冠病毒疫情爆發，各國實施社交距離措施及旅遊限制，令全球經濟受到衝擊。隨著全球疫苗供應增加，部分國家逐步放寬入境限制，讓經濟漸見復甦。然而，各種新變種病毒如Delta、Omicron等的出現仍為復甦帶來不明朗因素。

2021年，香港的疫情大致受控，經濟亦見明顯復甦。本港2021年第三季實質本地生產總值錄得按年5.4%增長，亦是自2019年第二季的連續第三季上升。同年整體出口貨量及服務輸出亦顯著反彈，各於2021年第三季分別按季增長14.2%及4.2%。

租戶注意到這些經濟復甦的跡象，開始對市場恢復信心，縮減寫字樓規模及棄租個案均有下降。2021年首三季的寫字樓成交宗數與金額皆已超越2020年總和¹。儘管如此，在經濟得以全面復甦前，投資者作投資決策時仍然保持謹慎。

1 來源：差餉物業估價署

估值報告書

寫字樓存量

根據差餉物業估價署的數據，2020年底寫字樓存量共1.34億平方呎，當中65%為甲級，23%為乙級，餘下的12%為丙級。截至2021年10月，2021年落成的寫字樓面積共27萬平方呎，與2020年及2019年相比，寫字樓新供應分別顯著下跌63%及90%，是自1985年以來的新低。

油麻地／旺角區是貿易、消費品、保險等公司租用寫字樓的首選地區之一。油麻地／旺角區佔全港寫字樓總存量的6.9% (920萬平方呎) 及甲級寫字樓存量的4.2% (360萬平方呎)。

需求

根據我們的研究，在2021年第四季，整體寫字樓租金按季下跌0.2%，跌幅較上幾季緩和。數個地區包括中環核心區、中環及九龍東的寫字樓更錄得介乎0.3%至0.6%的升幅。同時，整體淨吸納量從負數反彈回正數至18.6萬平方呎，為連續第二個季度出現正淨吸納量。這可見寫字樓市場漸趨穩定，租金下降的趨勢亦逐漸緩和。

退租量從2021年第一季的72.4萬平方呎，跌至2021年第四季的36.7萬平方呎，跌幅為49.3%，並降至疫情前的水平。受銀行、金融及保險行業的帶動，租賃市場變得活躍。雖然疫情發展難以預料，一些大企業可能仍打算縮小規模，令2021年寫字樓需求受到壓力，不過近年寫字樓的低落成量為租金提供一定支持。部分租戶把握現時的低租金水平，搬遷至較優質及較佳位置的寫字樓。

供應

根據差餉物業估價署的數據，所有級別的寫字樓供應在過去的十年保持穩定，平均大約每年有160萬平方呎的供應。由於優質位置的商業用地不足，甲級寫字樓供應量在2020年急劇下跌，並在2021年持續下跌。截至2021年10月甲級寫字樓的供應量僅錄得13.6萬平方呎，遠低於十年平均值。

2022年的落成量預計會回升至300萬平方呎，當中超過一半的落成量將來自觀塘區(啟德)(90.7萬平方呎)及東區(68萬平方呎)。發展中的項目包括位於啟德發展區的Airside及鰂魚涌太古坊二座。未來充足的新寫字樓供應將壓抑租金水平，但由於2022年中環區的新供應不多，預計只會影響中環以外的商業區。

吸納量及空置率

根據我們的研究，在持續八季錄得負淨吸納量後，整體淨吸納量在2021年第三及第四季(截至十一月)錄得正數。2021年下半年的淨吸納量為51萬平方呎，並集中在九龍東(50%)及中環區(29%)。只有東區在兩季都出現負淨吸納量。

從2019年第四季開始，受社會運動、中美貿易戰及疫情的影響，空置率不斷上升。在2021年第四季，整體空置率達到10.4%，是自2004年以來的新高。對比同年第二季，空置率僅稍微上升0.2%，是空置率漸趨穩定的跡象。油尖旺區²的空置率在2021年第四季錄得11.5%，較同年第二季上升0.2%。

租金趨勢

甲級寫字樓租金在2019年第三季達至高位後，便一直承受下行壓力。根據差餉物業估價署的數據，甲級寫字樓租金在2020年第二季顯著受挫，按季下跌4%。而2021年首三季的季度變化僅在-0.5%至+0.4%之間，租金跌幅收窄，呈現了逐漸平穩的早期跡象。

根據我們的研究，整體寫字樓租金在2021年第四季按季下降0.2%，按季跌幅比第一季(-1.4%)及第二季(-1.2%)明顯收窄。同時，中環區及九龍東區錄得按季升幅，分別為0.3%及0.5%；而油尖旺區則錄得按季0.9%的跌幅，比前兩季的跌幅收窄。

雖然預計2022年整體租金水平仍受壓力，但若疫情持續受控及邊境重開，預計跌幅將逐步放緩及漸趨穩定。唯對比租金下跌前的五年間平均按季上升1.1%的水平，估計租賃市場仍需一定時間才能回復高位前的增長。

價格趨勢

根據差餉物業估價署的數據，甲級寫字樓價格在2018年達到最高位，並受疫情的影響在2020年下跌18%。情況在連續七季價格下跌後才見好轉，在2020年第四季至2021年第二季平均按季上升2.8%。然而，寫字樓價格在2021年第三季再現跌幅，反映市場還未見到明確的好轉，還需時才看到價格穩定下來的跡象。

截至2021年11月，全年寫字樓買賣成交達1,008宗，已經超越2020年(686宗)及2019年(861宗)的全年買賣成交量³。相比起前兩年市場籠罩着未知因素之下，市場交投在2021年明顯更為活躍。

儘管受疫情影響，政府賣地計劃中商業用地的招標反應依然良好，為寫字樓市場帶來不少信心。在2021年5月，內地段第8945號(加路連山道)的招標共收到六份標書，而成交價更高於預期。在同年11月，內地段第9088號(中環新海濱三號用地)的招標結果更打破香港地皮成交金額紀錄。

2 包括油麻地、尖沙咀及旺角

3 來源：差餉物業估價署

估值報告書

前景

在銀行、金融、保險及新經濟行業例如商務中心及共享工作空間的帶動下，預計2022年寫字樓市場大致保持正淨吸納量。然而，由於2022年供應急增，加上部分租戶在有利的租金水平下合併和提升其寫字樓空間，預計2022年整體寫字樓空置率會輕微上升，而租金水平大致保持平穩。

在疫情之下，物業投資市場主要依賴本地投資者推動，我們預計此狀況會在短期內維持。政府於2020年8月放寬非住宅物業按揭貸款的貸款與價值比率上限，並在同年11月取消非住宅物業雙倍從價印花稅，繼續令寫字樓市場受惠。另外，非中環商業區未來供應十分充足，將推動去中環化的趨勢。

如疫情在2022年持續受控，市場預計將逐步通關，投資者將逐漸重拾對寫字樓市場的信心，本港經濟亦將迎來穩健復甦。

零售物業市場概況

簡介

在2021年，本港疫情大致受控，社交距離措施得到放寬，市民大致恢復日常活動。根據政府統計處的數據，本地失業率由2021年初7.2%的高位回落至同年11月的4.1%，促進了本地的消費氣氛。隨著市民日漸習慣疫情下的生活，零售市場亦慢慢回升。相比2020年同期，2021年(截至11月)的零售總額錄得8.3%的增長⁴。

為了推動經濟，政府於2021年7月推出消費券計劃，成功刺激本地消費。在疫情平穩及通關前，零售市場將繼續依賴本地消費。

零售物業存量

根據差餉物業估價署的數據，截至2020年底，私人商業樓宇總存量為1.246億平方呎，主要集中在油尖旺區(18.8%)、灣仔區(10.3%)和中西區(9.9%)。

油尖旺區(包括油麻地、尖沙咀及旺角)共提供2,340萬平方呎的商業空間，佔整個九龍總存量的46.2%，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和K11 MUSEA，以及旺角的朗豪坊。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據，儘管2020年零售空間的落成量只有72萬平方呎，但整體落成量在五年間（2016至2020年）平均達到約116萬平方呎。截至2021年10月，全年商業樓宇的落成量為35萬平方呎，僅是年初時預測（57萬平方呎）的61%，數量而言仍屬短缺。而上述的落成量大部分是位於灣仔區已落成的零售空間，佔2021年預測落成量的30%。

2022年落成量預計會超過五年的平均數，達到187萬平方呎。當中九龍城區將帶來主要供應（佔38%），共提供71萬平方呎。主要的發展項目為啟德發展區的Airside、觀塘巧明街98號和西九文化區的零售部分。

吸納量及空置率

2010年至2019年間，還未受疫情影響前，每年的平均吸納量可達約42.4萬平方呎。在2019年，受社會運動影響，該年吸納量錄得約8.9萬平方呎，雖然遠遠偏離平均水平，但仍為正數。到2020年，本地旅遊業完全停滯，導致出現負吸納，全年吸納量為117萬平方呎。

整體空置率在2020年達到高峰，錄得11.4%。根據我們的研究，在2021年第四季，核心地段的空置率均錄得下降，其中銅鑼灣的空置率為7.9%，按年下降5.2%；尖沙咀的空置率為13.1%，按年下降4.8%。部分業主持續以短期租賃的方式填補空置空間，預計未來的空置率將進一步下降。

本地消費氣氛回暖，除了生活必需品的銷售額受惠，珠寶／手錶和時尚配飾的銷售額亦出現增長。這些行業在2021年間均錄得超過20%的按年增長。下調後的租金吸引了不少租戶重投零售市場。其中，飲食業和與健康相關等行業在疫情下展現出強大的韌力，持續支撐本地市場復甦。

租金趨勢

在2017年第一季至2019年第三季期間，私人零售業物業的租金指數按年平均增幅為2.1%⁵。但隨著社會事件和疫情的影響，租金自2019年第四季起連續三季下降，平均按季下跌3.9%。本地消費意欲在2021年得到改善，帶動整體零售租金回穩。租金在2021年第一季停止進一步下降，並在同年第三季出現2.1%按年增長。

整體而言，核心零售區的租金復甦步伐落後於整體零售租金。根據我們的研究，銅鑼灣、尖沙咀和中環的租金在2021年第四季停止進一步下跌，並分別有0.6%、0.6%和2.2%的季度增長。可是，上述地區的按年變化仍然錄得負數，分別為下跌4.5%、下跌4.7%和下跌2.0%。核心零售區的商舖因入境旅客減少而受到打擊，相信需要更長的時間才可使這些地區的租金復甦。

5 來源：差餉物業估價署

估值報告書

價格趨勢

除了零售租金外，整體零售物業價格自2021年第一季起停止繼續下跌，更在此後連續三個季度出現增幅，按季平均增長2.6%。到了2021年第三季，整體零售物業價格按季上漲2.5%，按年則上漲7.7%。

零售物業價格受數個利好因素支持，包括本地疫情大致受到控制及政府的利好政策，例如政府自2020年8月起放寬非住宅物業按揭貸款的貸款與價值比率上限，以及於2020年11月起取消非住宅物業的雙倍從價印花稅。

前景

隨着失業率下降，消費者信心改善，相信會持續利好本港2022年零售市場的進一步復甦。加上整體零售租金已見底，空置率在短期租賃的支撐下將會繼續下跌。

本地消費在推動和刺激零售市場方面發揮了重要作用，這效果將維持直至邊境再次開放。在眾多行業當中，珠寶鐘錶和時尚配飾板塊的銷售額因受惠於本地消費而出現反彈。飲食業也因本地需求的增加而呈現穩健擴張的跡象。此外，由於疫情期間人們提高了對健康和健體的意識，使運動休閒和健康領域得以蓬勃發展；而這個趨勢很可能會持續到2022年，並且協助市場復甦。

然而，零售市場的長遠復甦主要取決於邊境的重啟。一旦邊境重新開放，入境旅客的人次將逐步恢復。預料各大品牌將在短期內擴大業務，以吸納急劇上升的銷售量。中環、尖沙咀和銅鑼灣等黃金地段可能會引領本港零售市場復甦。縱使邊境開放也意味著一定的人口外流，短期內或對本地消費造成壓力，但從長遠的角度而言，遊客的重返將推動復甦。

受託人報告書

致冠君產業信託各基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)

吾等謹此確認，吾等認為，就於截至2021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申契約及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，2022年2月21日

企業管治報告書

企業管治準則及框架

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

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

於2021年及截至本報告日期的主要活動載列如下：

成立／修訂各種管治及 監控政策及程序

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

- 反欺詐、賄賂及貪污政策載列所有員工必須遵守的最低行為標準，及接受及提供商業禮遇的指引，於本信託之所有商業交易中維護高標準的商業誠信、誠實及透明度。
- 關連交易匯報及監控制度載列本信託有關執行、記錄及匯報所有關連交易及持續關連交易（無論是否屬豁免交易或其他）之內部控制制度及監控程序的機制。

此外，經定期審查，對以下政策及程序已作出若干輕微及其他修訂，即：

- 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集程序。
- 關連人士交易抽樣檢查程序。
- 舉報政策。
- 海外帳戶稅收合規法案匯報程序。

變更董事的組成

葉毓強先生由信託管理人之非執行董事調任為獨立非執行董事及獲委任為信託管理人之審核委員會成員，自2021年5月21日起生效，以便更能反映出彼於董事會之角色及職責，及優化冠君產業信託之管治架構。有關公布已於2021年5月21日刊載。

王家琦女士已辭任信託管理人的職位，自2021年10月11日起生效。其空缺，除行政總裁及投資總監之職位外，已於2021年10月11日由鄭志光先生接任。於2022年2月4日，侯迅女士獲委任為信託管理人之行政總裁、執行董事、投資總監及負責人員。有關公布已分別於2021年9月13日、2021年10月8日及2022年2月4日刊載。

成立財務及策劃委員會

財務及策劃委員會於2021年2月18日成立。信託管理人董事會授權財務及策劃委員會負責加強對信託管理人及冠君產業信託包括其特別目的投資工具以及合營公司實體(如適用)(以下統稱「本集團」)的財務績效和策略規劃方面之企業管治及監控。

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，於年結後，冠君產業信託已採取初步步驟合併兩間全資擁有之特別目的投資工具。合併(如落實)將不會對冠君產業信託的綜合財務報表產生影響。

**修訂信託契約
(「信託契約」)**

冠君產業信託特別大會已於2021年5月20日舉行，以尋求基金單位持有人批准修訂信託契約以放寬物業發展上限(按房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)的定義)。99.99%的票數贊成特別決議案。有關修訂詳情已載於2021年4月23日向基金單位持有人發出的通函內。該修訂有助冠君產業信託於挑選收購目標時靈活地帶來更多選擇，並有助信託管理人於適當時機為冠君產業信託把握投資機遇。

修訂循規手冊

信託管理人的循規手冊已更新，以反映以下主要變化：(1)有關成立財務及策劃委員會的管治架構；(2)於2020年12月4日生效的房地產投資信託基金守則之修訂；(3)於2021年5月20日生效的信託契約之修訂；(4)組織結構圖更新；(5)新增輔助投資於Langham Beauty業務；及(6)其他輕微修訂。

修訂操作手冊

信託管理人的操作手冊已分別於2021年11月更新，以反映目前的組織結構圖及現行的經營手法，包括Langham Beauty之業務。

企業管治報告書

認可架構

冠君產業信託為一項單位信託基金之集體投資計劃，並根據香港法例第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）、鄭志光先生（營運總監—風險管理及執行董事）、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）為根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段項下的負責人員。負責人員已於每一個曆年按證券及期貨條例的要求完成持續專業培訓。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）已根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊成為信託公司。受託人具備資格作為根據證券及期貨條例授權及房地產投資信託基金守則所規管，為一認可集體投資計劃受託人。

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

管治常規

受託人及信託管理人的職責

受託人與信託管理人互相獨立。受託人負責代表基金單位持有人安全保管冠君產業信託的資產，以及按照及遵守構成冠君產業信託的信託契約、適用於冠君產業信託其他相關組織文件及法規要求監督信託管理人的活動。而信託管理人則負責按照信託契約管理冠君產業信託，以及確保冠君產業信託的資產在財務及經濟方面僅以基金單位持有人的唯一利益專業地管理。受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的關係載於信託管理人與受託人於2006年4月26日訂立的信託契約（及經不時修訂）內。

根據證監會監管體制下，董事會有八項核心職能並將每項核心職能分配予指定管理人員作為該職能之核心職能主管（「核心職能主管」）。每名核心職能主管均已同意接受其委任，以及了解其相關的職責。根據證監會通函，核心職能及其各自之核心職能主管載列如下：

職能	核心職能主管
1. 整體管理監督	行政總裁
2. 主要業務	行政總裁
3. 營運監控與檢討	營運總監 及高級內部審計經理
4. 財務與會計	業務發展總監 及財務總監
5. 風險管理	營運總監－風險管理 及高級內部審計經理
6. 資訊科技	高級資訊科技項目經理
7. 合規	合規經理
8. 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集	營運總監－風險管理 及合規經理

董事會組成

為建立一個有效而均衡的董事會架構，董事會須由不少於五名董事以及不多於十三名董事組成。董事會目前由八名成員組成，包括兩名非執行董事、兩名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：

- 葉毓強先生由信託管理人之非執行董事調任為獨立非執行董事及獲委任為信託管理人之審核委員會成員，自2021年5月21日起生效。
- 王家琦女士辭任信託管理人之執行董事及行政總裁，以及停任信託管理人之披露委員會主席、財務及策劃委員會成員、投資總監及負責人員，全部自2021年10月11日起生效。
- 鄭志光先生接替王家琦女士出任為信託管理人之執行董事、披露委員會主席以及財務及策劃委員會成員，全部自2021年10月11日起生效。
- 侯迅女士獲委任為信託管理人之行政總裁、執行董事、投資總監及負責人員，及接替鄭志光先生出任為信託管理人之披露委員會主席以及財務及策劃委員會成員，全部自2022年2月4日起生效。鄭先生仍然留任為信託管理人之執行董事。

企業管治報告書

主席及行政總裁職位分別由兩人擔任，確保職責能有效劃分。董事會主席為羅嘉瑞醫生(非執行董事)，負責領導董事會。行政總裁一職由王家琦女士擔任(執行董事)，直至彼於2021年10月11日辭任為止。行政總裁一職由侯迅女士於2022年2月4日接任。彼負責冠君產業信託的業務營運及執行公司策略。

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)
(於2022年2月4日獲委任)
鄭志光
(於2021年10月11日獲委任)
王家琦(行政總裁)
(於2021年10月11日辭任)

獨立非執行董事

鄭維志
何述勤
葉毓強
(於2021年5月21日調任為獨立非執行董事)
石禮謙



■ 25% 非執行董事
■ 25% 執行董事
■ 50% 獨立非執行董事

各董事之簡介載於本年報第12至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，其是否獲續任應於冠君產業信託基金單位持有人周年大會以普通決議案形式通過。

羅嘉瑞醫生為朗廷酒店管理人有限公司(公開上市的朗廷酒店投資之託管人—經理)及朗廷酒店投資有限公司(「朗廷」)之主席及非執行董事，鷹君集團有限公司(「鷹君」)持有該信託69.39%權益。黃美玲女士現為鷹君及朗廷之公司秘書。除上文披露者外，董事會成員之間概無其他的財務、業務、家屬或其他重大或相關關係。

各董事會成員的經驗範圍及責任概要載列如下：

	經驗範圍	責任
非執行董事		
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	制定管治及循規政策，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循規、財務及投資作宏觀的監督
執行董事		
侯迅 (行政總裁)	租賃、市場推廣及資產管理	負責所有日常營運事宜；監督管理層團隊以確保本信託之營運按既定的策略、政策及法規運作；執行信託管理人所採納的企業管治常規；為披露委員會的主席
鄭志光	租賃、市場推廣及資產管理	負責建立及維持內部監控程序，防止本信託於營運層面參與洗錢活動或恐怖分子資金籌集活動，以及有效的風險管理系統，以對信託管理人、冠君產業信託及其主要服務供應商進行風險識別、評估、釐訂優先次序、記錄及溝通，減少及控制不幸事件的可能影響
獨立非執行董事		
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循規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
何述勤	物業發展及投資	為提名委員會的主席；審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；審閱財務監控以及風險管理與循規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規

企業管治報告書

	經驗範圍	責任
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循規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
石禮謙	前任香港特別行政區立法會議員地產及建造功能界別之代表	為審核委員會的主席；審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立意見、策略建議及指導；審閱財務監控以及風險管理與循規制度；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、確保在管理本信託時對本信託日常運作及財務狀況有充分監控，並確保符合信託管理人及本信託的許可和授權條件，且遵守由政府部門、監管機構、證券交易所或任何其他機構頒布有關本信託或其管理活動的任何適用法律、規則、守則或指引。董事會可將某些管理及監督職能轉授予董事委員會，惟受制於循規手冊中載列的保留予董事會決策之特別事項。董事會亦已委任具備經驗及資格的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常運作。

保留先須予全體董事會考慮之主要事項

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

獨立性

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

所有信託管理人之獨立非執行董事已效力董事會超過九年。儘管如此，董事會認為彼等於出任董事會成員及擔任指定職務時，均能展現其品格及判斷之獨立性。董事會亦相信彼等定能繼續為董事會就冠君產業信託之業務帶來獨立的視野及憑藉彼等對本信託業務深入了解，以及其豐富經驗和專業知識，定能繼續為董事會作出重要貢獻。

在信託管理人的董事會成員之中，其中兩人有跨董事職務。鑑於彼等每個人都扮演非執行角色及持有相關公司少於1%的已發行股份數目，董事會認為，這種跨董事職務不會損害彼等在信託管理人董事職務的獨立性。

此外，董事會認為彼等於企業管治方面擁有豐富經驗，且熟悉香港上市公司的管理。彼等亦展示出對信託管理人的文化及監控環境的良好理解，並能持續為管理層及其他董事提出具建設性的問題、表達獨立於管理層及其他董事的觀點，以促進董事會的決策程序。截至2021年12月31日止財政年度，彼等均參加了全部董事會會議，並給予中肯的建議及作出獨立判斷，以及服務於多個董事委員會，惟從未參與任何行政管理工作。

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

鑑於上述因素，董事會認為彼等仍獨立於管理層，且並無任何可能對彼等作出獨立判斷構成重大影響的關係。

持續專業發展

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

企業管治報告書

截至2021年12月31日止年度內，各董事已獲得內容集中於主題領域有關法律及法規、企業管治、財務匯報，以及行業資訊及最新情況。每位董事於截至2021年12月31日止年度內均已接受不少於10小時的培訓，而全體董事已向信託管理人確認其各自的培訓記錄。本年度，董事參與的培訓如下：

培訓記錄

董事姓名	主題領域			
	法律及 法規	企業管治	財務匯報	行業資訊及 最新情況
非執行董事				
羅嘉瑞(主席)	✓	✓	✓	✓
黃美玲	✓	✓	✓	✓
執行董事				
侯迅(行政總裁) (於2022年2月4日獲委任)	✓	✓	✓	✓
鄭志光 (於2021年10月11日獲委任)	✓	✓	✓	✓
王家琦(行政總裁) (於2021年10月11日辭任)	✓	✓	✓	✓
獨立非執行董事				
鄭維志	✓	✓	✓	✓
何述勤	✓	✓	✓	✓
葉毓強 (於2021年5月21日調任為 獨立非執行董事)	✓	✓	✓	✓
石禮謙	✓	✓	✓	✓

於截至2021年12月31日止年度，所有高級管理人員已向信託管理人提供有關各自培訓記錄的確認，總參與培訓時數不少於10小時。

董事的時間承諾

截至2021年12月31日止年度內，每位董事均已確認能付出足夠時間及專注去處理冠君產業信託的事務。

資料提供及使用

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

啟導

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

獨立專業意見

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

保險

截至2021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。

薪酬披露

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

根據冠君產業信託於2012年11月30日所作出之公布及根據信託契約第11.1.2條，有關信託管理人以書面通知受託人，信託管理人就2021年財政年度選擇以基金單位形式收取50%由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用，而餘下的50%以現金形式收取。2021年12月31日止年度之管理人費用約為2.66億港元，乃該年度冠君產業信託物業收益淨額之12%。

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

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

企業管治報告書

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。



審核委員會

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

審核委員會的主要職責

財務報告	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱財務報表
風險管理及內部監控	<ul style="list-style-type: none"> • 審閱內部審核報告 • 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
外聘核數	<ul style="list-style-type: none"> • 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
循規	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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)進行交易的規定

審核委員會現由四名獨立非執行董事(石禮謙先生、鄭維志先生、何述勤先生及葉毓強先生)及一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)組成。石先生擔任審核委員會主席。審核委員會成員由董事會自信託管理人的非執行董事中予以委任，審核委員會大多數成員須為獨立非執行董事。

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

企業管治報告書

於2021年，審核委員會召開兩次會議及經審核委員會全體成員通過兩份書面決議案。審核委員會於2021年之主要工作概要如下：

2021年審核委員會之主要工作概要

財務報告

- 審閱截至2020年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2021年6月30日止六個月之未經審核財務報表，尤其關注冠君產業信託會計常規性質方面涉及重要判斷的事項，包括：
 - (1) 冠君產業信託因應其資本及流動資金的需求持有其至到期之投資的意向和能力；
 - (2) 冠君產業信託位於香港之投資物業的公平值變動就遞延稅項的處理；及
 - (3) 冠君產業信託對投資物業及未有報價的衍生金融工具的估值的程序及方法。
- 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2020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2021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2021年度預算／預測及年度業務計劃

風險管理及內部監控

- 審閱內部審計師之報告
- 審閱風險管理及內部監控系統的有效性

外聘核數

- 審閱外聘核數師之報告
- 考慮和建議重新委任核數師及批准有關聘用條件

循規

- 審閱截至2020年12月31日止年度及截至2021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
- 審閱根據房地產投資信託基金守則及信託契約，有關為收購位於倫敦66 Shoe Lane的寫字樓物業成立之合營公司之關連人士交易

披露委員會

信託管理人於2006年成立披露委員會並於2020年採納其修訂之職權範圍。披露委員會之書面職權範圍可按要求予以提供。披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露的資料及向公眾刊發公布的相關事宜。披露委員會與信託管理人的管理層合作以確保所披露資料的準確性和完整性。

披露委員會的主要職責

公司披露

- 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

循規

- 監督冠君產業信託或其代表向公眾及適用的監管機構發布資料的持續性、準確性、簡明度、完整性及流通性及檢視適用法律規定的循規情況
- 於向公眾發布前或向適用的監管機構存檔前(按適用者而定)，審閱及批准冠君產業信託或其代表作出的所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔
- 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

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

企業管治報告書

於2021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五份書面決議案。披露委員會於2021年之主要工作概要如下：

2021年披露委員會之主要工作概要

公司披露

- 審閱和批准截至2020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2020年報及有關截至2020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2021年基金單位持有人周年大會通告
- 審閱披露清單和批准冠君產業信託之2021年中期報告及有關截至2021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
- 審閱和批准有關為收購位於倫敦66 Shoe Lane的寫字樓物業成立之合營公司之關連人士交易之公布
- 審閱和批准有關提高物業發展上限及信託契約修訂之公布及通函，以及召開於2021年5月20日舉行之基金單位持有人特別大會通告
- 審閱和批准有關葉毓強先生由信託管理人之非執行董事調任為獨立非執行董事及委任彼為信託管理人之審核委員會成員之公布
- 審閱和批准有關王家琦女士辭任信託管理人之執行董事及行政總裁，以及停任信託管理人之披露委員會主席、財務及策劃委員會成員、投資總監及負責人員之公布
- 審閱和批准有關委任鄭志光先生為信託管理人之執行董事、披露委員會主席以及財務及策劃委員會成員之公布

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。提名委員會的職責為制定政策及就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會的主要職責

董事會組成

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

企業管治

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

提名委員會成員由董事會委任的個別董事組成。提名委員會成員現包括一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)及三名獨立非執行董事(鄭維志先生、何述勤先生及石禮謙先生)。何先生為提名委員會主席。

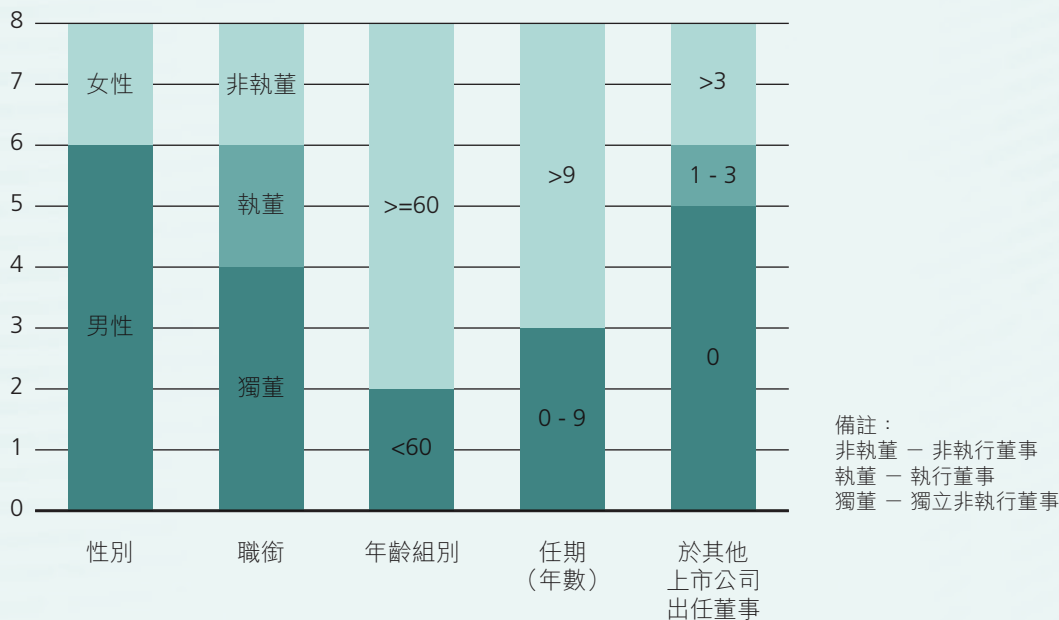
董事會多元化政策

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

企業管治報告書

董事會已於2022年2月檢討董事會多元化政策的實施及有效性。董事會認為目前董事會的組成為信託管理人提供合適業務要求的技能、經驗和多元化的平衡。下圖顯示於本報告日期董事會成員的多元化概況：

董事人數



提名政策

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

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

於2021年，提名委員會召開兩次會議及經提名委員會全體成員通過兩份書面決議案。提名委員會於2021年之主要工作概要如下：

2021年提名委員會之主要工作概要

董事會的組成

- 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2021年基金單位持有人周年大會上被提名重選之董事
- 經考慮其背景、學術成就和工作經驗，並向董事會提出建議後，審核及批准提名葉毓強先生由信託管理人之非執行董事調任為獨立非執行董事及出任信託管理人之審核委員會成員
- 經考慮其背景、學術成就和工作經驗，並向董事會提出建議後，審核及批准提名鄭志光先生出任信託管理人之執行董事、披露委員會主席以及財務及策劃委員會成員
- 經考慮其背景、學術成就和工作經驗，並向董事會提出建議後，審核及批准提名侯迅女士出任信託管理人之行政總裁、執行董事、投資總監及負責人員，及信託管理人之披露委員會主席以及財務及策劃委員會成員

循規

- 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。該委員會的職責為加強對信託管理人及本集團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

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

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

董事會會議及董事委員會會議

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

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

董事會及董事委員會會議之程序

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

企業管治報告書

下表載列2021年個別董事及委員會成員的出席率：

2021年出席會議次數／會議舉行次數

董事姓名	董事會 會議	審核 委員會 會議	披露 委員會 會議	提名 委員會 會議	2021年 基金單位 持有人 周年大會	基金單位 持有人 特別大會
非執行董事						
羅嘉瑞(主席)	5/5	2/2	2/2	2/2	✓	✓
黃美玲	5/5	-	-	-	✓	✓
出席率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
執行董事						
侯迅(行政總裁) (於2022年2月4日獲委任)	-	-	-	-	-	-
鄭志光 (於2021年10月11日獲委任)	1/1	-	-	-	-	-
王家琦(行政總裁) (於2021年10月11日辭任)	3/3	-	2/2	-	✓	✓
出席率	100%	-	100%	-	100%	100%
獨立非執行董事						
鄭維志	5/5	2/2	-	2/2	✓	✓
何述勤	5/5	2/2	-	2/2	✓	✓
葉毓強(於2021年5月21日調任 為獨立非執行董事及獲委任 為審核委員會成員)	5/5	1/1	-	-	✓	✓
石禮謙	5/5	2/2	2/2	2/2	✓	✓
出席率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
整體出席率	100%	100%	100%	100%	100%	100%

公司秘書

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

業務風險的管理

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

信託管理人已委任經驗豐富及稱職的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常運作。管理團隊現時由行政總裁、營運總監、風險管理、投資及投資者關係總監、業務發展總監、財務總監、營運總監、高級內部審計經理、高級資訊科技項目經理及合規經理組成。除日常合作外，管理層團隊(由行政總裁領導)定期舉行會議，進行工作匯報及團隊成員之間的分享。於2021年，管理團隊舉行12次會議。

舉報政策

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

基金單位持有人通訊政策

信託管理人已制定基金單位持有人通訊政策，指定為促進與冠君產業信託基金單位持有人(包括個人及機構投資者)以及其他持份者之間的聯繫，給他們及時和平等的機會獲得均衡及易明瞭的冠君產業信託資訊。董事會已於2022年2月檢討基金單位持有人通訊政策的實施和有效性。

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

員工交易政策

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

企業管治報告書

與鷹君的利益衝突及業務競爭

如上文所述，信託管理人及物業管理人分別為冠君產業信託提供管理及營運服務，而祥裕管理有限公司（「祥裕」）出任朗豪坊辦公樓的公契副管理人。堅信物業管理服務有限公司（「堅信」）（前名為鷹君物業管理有限公司）出任(1)朗豪坊商場的商場管理人；(2)朗豪坊的CAF物業管理人及公契管理人；以及(3)花園道三號公契副管理人。上述所有公司均為鷹君集團有限公司（「鷹君」）的全資附屬公司。羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，以及其聯屬公司的董事。就花園道三號及朗豪坊或其他物業提供物業管理服務而言，鷹君與冠君產業信託之間可能存有潛在的利益衝突。

業務競爭

鷹君集團為香港大型地產發展商之一，同時於全球各地擁有及管理以「朗廷」、「康得思」、「逸東」及其聯屬品牌命名之豪華酒店。鷹君集團總部設於香港，旗下所發展、投資與管理的優質住宅、寫字樓、商場、服務式住寓、酒店物業及餐廳遍佈亞洲、北美洲、澳洲、紐西蘭及歐洲。由於鷹君、其附屬公司及聯繫人士於香港及外地從事及／或可能從事（其中包括）住宅、寫字樓、零售及酒店物業的發展、投資及管理，故就收購或出售物業以及香港市場的租戶而言，冠君產業信託可能與鷹君及／或其附屬公司或聯繫人士存在直接競爭。鷹君與冠君產業信託之間無競爭協議。

利益衝突

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

物業管理服務

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

租賃及市場推廣

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

處理利益衝突之程序

信託管理人已訂立各項程序以處理潛在之利益衝突問題，包括但不限於：

- 就董事於冠君產業信託（無論是否透過信託管理人或受託人）為協議一方的任何合約或安排中直接或間接擁有利益的事項而言，該擁有利益的董事須向董事會披露其利益並於董事會會議上就有關決議案放棄投票。
- 信託管理人為冠君產業信託的專責管理人，將不會管理任何其他房地產投資信託或參與任何其他房地產業務。
- 董事會大部分成員與鷹君並無關連，且獨立非執行董事將為冠君產業信託的利益獨立行事。
- 信託管理人的管理架構包括審核委員會，提名委員會及披露委員會，以達致高水平的企業管治及解決與鷹君的任何潛在利益衝突。
- 信託管理人已採納循規手冊及操作手冊，當中詳載與其營運相關的遵例程序。
- 信託管理人已聘用了一支全職高級管理人員及僱員組成的團隊，該團隊並無持有信託管理人以外的角色。
- 所有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、循規手冊、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。

企業管治報告書

呈報及透明度

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

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

冠君產業信託委任德勤•關黃陳方會計師行為其外聘核數師。外聘核數師就財務呈報承擔的責任載於本年報的獨立核數師報告書內。年內，就審核及審核相關服務須支付冠君產業信託核數師的費用為2,641,000港元(2020年：2,527,000港元)，非審核服務的應付費用為685,000港元(2020年：1,692,000港元)。

基金單位持有人大會

出席大會

除該年舉行的任何其他會議外，冠君產業信託將每年舉行一次基金單位持有人周年大會。冠君產業信託2021年基金單位持有人周年大會(「2021年周年大會」)於2021年5月20日舉行，而全體董事均有出席會議。董事會主席以及各審核委員會、提名委員會及披露委員會之主席亦有出席2021年周年大會回答基金單位持有人提出的問題。外聘核數師亦於會上回答基金單位持有人提出有關審計安排、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性等問題，以及任何其他相關問題。

此外，冠君產業信託於2021年5月20日召開基金單位持有人特別大會，通過了有關提高物業發展上限(按房地產投資信託基金守則的定義)及信託契約修訂的特別決議案。全體董事及法律顧問出席了會議。

大會通告

受託人或信託管理人可不定時舉行基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人(彼等合共登記持有當時不少於10%已發行及流通的基金單位)以書面要求，信託管理人亦將召開基金單位持有人會議。根信託契約的要求，凡會議上將提呈普通決議案供考慮，大會通告將於大會召開至少14日前送交基金單位持有人；倘將於會議上提呈特別決議案供考慮，則須向基金單位持有人發出至少21日通知期。信託管理人已採納上市規則之企業管治守則規定的要求，基金單位持有人周年大會的通告將於會議舉行前至少足20個營業日向基金單位持有人發送，所有其他基金單位持有人大會的通告將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。

企業管治報告書

基金單位持有人大會之程序

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

與基金單位持有人的溝通

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

鑑於2019冠狀病毒病的爆發，冠君產業信託對2021年周年大會實施了一系列預防措施，包括於2021年周年大會場地內安排座位保持距離和限制基金單位持有人的數量。

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	2017	2018	2019	2020	2021
周年大會上之總投票權					
所代表的股份數目	4,528,815,468	4,551,327,954	4,695,167,710	4,479,024,133	4,442,454,230
所佔股份百分比	77.92%	78.00%	80.14%	76.06%	75.02%
於周年大會日期之已發行的股份數目	5,811,998,520	5,834,898,392	5,858,503,599	5,888,833,523	5,921,451,723

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。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。

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2021年12月31日止財政年度的實際分派比率為90%。

企業管治報告書

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披露內幕消息的指引及程序，就信託管理人處理及發布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)。

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2021年12月31日，冠君產業信託已發行合共5,937,079,598個基金單位。相較於2020年12月31日，於本年度內合共增發30,936,897個新基金單位。

日期	明細	基金單位數目
2021年1月1日	已發行基金單位數目	5,906,142,701
2021年3月5日	冠君產業信託以每基金單位4.518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2020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69,166,000港元	15,309,022
2021年8月25日	冠君產業信託以每基金單位4.390港元之價格(即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價)向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2021年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68,606,000港元	15,627,875
2021年12月31日	已發行基金單位數目	5,937,079,598

企業管治報告書

風險管理及內部監控系統

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

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

董事會已透過審核委員會及內部審核機制對截至2021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，於冠軍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、監管及循規、員工及人才、技術及營運、財務、經濟、法律，以及環境、社會及管治)，以支持整體策略及業務目標的發展和實現。風險登記冊概括了信託管理人面臨之重大風險的性質和程度，及維持相關的風險減輕活動，以便向審核委員會每年匯報。

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

根據截至2021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2021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。

董事、信託管理人或主要基金單位持有人於基金單位的權益及買賣

為監察及監督任何基金單位的買賣，信託管理人已採用規管信託管理人之董事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所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則。根據此買賣證券守則，有意買賣基金單位的任何董事須首先顧及類似於證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的規定。此外，董事在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料以為自己或他人牟利。買賣證券守則的適用範圍已擴大至信託管理人的高級行政人員及高級職員。已向信託管理人董事、其高級行政人員及高級職員作出特定查詢，彼等已確認彼等已於截至2021年12月31日止年度內遵守買賣證券守則所載列的規定標準。

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

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

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

回購、出售或贖回冠君產業信託之證券

於2021年5月20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2021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2021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。然而，於2021年4月9日，冠君產業信託收購了一間合營公司（「該合營公司」）的27%股權，該合營公司持有HPREF Athene Investment S.à r.l.股本整體的100%，該公司是一間根據盧森堡法律註冊成立的公司，並直接持有位於倫敦66 Shoe Lane的寫字樓物業（「該物業」）。信託管理人根據房地產投資信託基金守則之准許，將冠君產業信託於該物業之27%投資（透過該合營公司）視為非合資格少數權益物業。冠君產業信託已分別於2021年2月28日及2021年4月9日公布交易詳情。

企業管治報告書

相關投資及物業發展及相關活動之投資

於2021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0.49%。(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2021年12月31日之資產總值約0.96%，因此於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之25%。

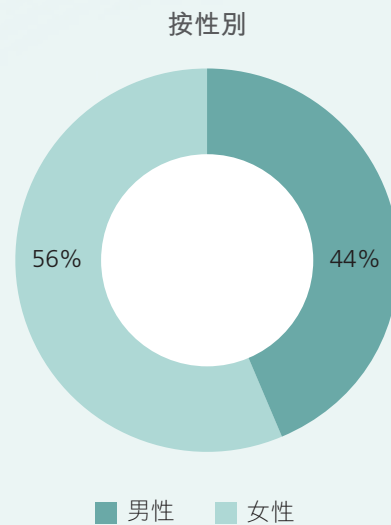
截至2022年2月28日⁴止，冠君產業信託的相關投資¹的全部投資組合如下：

截至2022年2月28日	類別	第一上市地點	發行人 所屬國家	貨幣	總計成本 (港幣千元 ²)	按市價計值 (港幣千元 ²)	佔資產總值 ³ 比重	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/惠譽)
債務證券投資								
NANFUN 4 ½ 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	9,797	9,467	0.0141%	BBB-/Baa3/-
NANFUN 4 7/8 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,602	55,344	0.0823%	BBB-/Baa3/-
HKTGHD 3 ¾ 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	49,641	50,052	0.0744%	BBB/Baa2/-
CAPG 6.35 02/08/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	38,747	7,236	0.0108%	-/-/C
MOLAND 11 ½ 11/13/22	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	3,809	1,211 ⁵	0.0018%	-/-/-
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	36,774	0.0547%	BB-/-/BB
小計					205,089	160,084	0.2381%	
股票投資								
醫思健康 (股份代號：2138.HK)	股票	香港交易所	開曼群島	港元	51,810	96,777	0.1439%	不適用
總計					256,899	256,861	0.3820%	

- 附註：1. 相關投資(定義見房地產投資信託基金守則第7.2B段)為不時獲准投資之金融工具，包括(不限於)：(i)於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金。
2. 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。
3. 資產總值(「資產總值」)比重乃按最近刊發之賬目及對已宣布之任何分派及已刊發之任何估值而作出調整。
4. 相關投資之全面投資組合於每個曆月結束後的五個營業日內於冠君產業信託之網站作出每月更新。
5. 基於公開的最新交易價格(截至2021年10月15日)。

僱員

冠君產業信託由信託管理人管理，並無直接僱用任何員工。下圖顯示於2021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：



循規

截至2021年12月31日止年度內，信託管理人及冠君產業信託均已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約之條文、證券及期貨條例之有關條文及要求，以及上市規則中適用於冠君產業信託之規則。

截至2021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循規手冊的條文及上市規則附錄十四所載企業管治守則所有適用守則條文。

公眾持有基金單位數量

就信託管理人所知，於本報告日期，冠君產業信託之已發行及流通基金單位逾25%是由公眾人士持有，公眾持有基金單位之數量維持足夠。

企業管治報告書

年報的審閱

冠君產業信託截至2021年12月31日止財政年度的年報已由審核委員會及披露委員會審閱，並獲信託管理人董事會批准。

信託管理人的董事確認其有編製截至2021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2021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2021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124至128頁的獨立核數師報告書內。

關連人士交易報告書

以下列載關於冠君產業信託及其關連人士(定義見於2020年12月4日生效之最新版本的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第8.1段)的關連人士交易的資料:

與鷹君關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與鷹君關連人士集團於截至2021年12月31日止十二個月(「本年度」)的關連人士交易的資料。

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

關連人士交易—租賃收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入 港元
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	56,448,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	375,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	8,526,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	8,161,000
Noodlemeen Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易	425,000
Noodlemeen Limited	鷹君的附屬公司	租賃相關收益	87,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	288,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	60,000
總計			74,370,000

關連人士交易報告書

關連人士交易 — 樓宇管理費收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入 港元
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	5,347,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ²	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 ³	956,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁴	928,000
Noodlemeen Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入	574,000
總計			7,888,000

關連人士交易 — 物業管理交易(支出)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的支出 港元
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	186,060,000 ⁵
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,000
實力工程服務有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	4,164,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,814,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務 及其他雜項支出	8,023,000
GE (LHIL) Lessee Limited	鷹君的附屬公司	物業雜項支出	143,000
Noodlemeen Limited	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	455,000
智景投資有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	43,000
總計			200,703,000

附註：

1. 本信託於本年度結算日持有由Best Come Limited分別提供8,236,000港元和8,326,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
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3,188,000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1,935,000港元的現金保證金。
5. 該186,060,000港元中，約127,805,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還款項，約55,966,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的朗豪坊商場裝修合約總價，餘下約2,289,000港元為根據CAF管理協議(有關朗豪坊的公用區域／設施)已支付的償還款項。朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議為與堅信物業管理服務有限公司訂立的原有協議。根據朗豪坊商場物業管理協議，商場物業管理人有權一直保留相等於截至本年度認可預算每年開支六分之一的金額，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。
6. 關連人士交易的年度交易金額不超逾由基金單位持有人於2019年12月18日舉行的特別大會投票批准下之各項交易額度列表：

2021年12月31日止的
年度交易金額上限
港元

I. 收益	
租賃收入	144,117,000
樓宇管理費	17,333,000
總計：	161,450,000
II. 支出	
物業管理交易	260,093,000
潛在物業管理協議交易	55,060,000
總計：	315,153,000

關連人士交易報告書

原有協議

下表列載關於冠君產業信託於收購花園道三號及朗豪坊(該「物業」)前與鷹君關連人士集團訂立的若干協議繼續有效，並受房地產投資信託基金守則第八章年度限額規管及/或呈報的資料。

受豁免規限的原有協議

以下為前文已披露與鷹君關連人士集團已訂立的原有協議及被視同獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第八章的有關年度限額的關連人士交易：

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入／支出 港元
朗豪坊商場物業管理協議 ⁵	堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的商場物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	183,771,000
CAF管理協議(有關朗豪坊公用區域／設施)	堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的CAF物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	2,289,000

須遵守房地產投資信託基金守則呈報規定的其他原有協議及其他交易

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入／支出 港元
朗豪坊的公契	堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ¹	2,418,000
朗豪坊辦公大樓的副公契	祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ²	53,286,000

須遵守房地產投資信託基金守則呈報規定的其他原有協議及其他交易(續)

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入／支出 港元
委託契約	堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)	鷹君的附屬公司	委託管理公用區域／設施	無
物業管理協議 ⁶	鷹君市務管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託的物業管理人)	鷹君的附屬公司	租賃及市場推廣服務及償還	104,546,000 ⁴
花園道三號公契	堅信物業管理服務有限公司(作為由花園道三號的公契管理人委任的公契副管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費用支出 ³	165,660,000

附註：

- 堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約716,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
- 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約12,759,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
- 堅信物業管理服務有限公司(作為花園道三號的公契副管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約16,384,000港元的管理費按金。
- 該104,546,000港元中，約75,173,000港元為已支付的物業及租賃管理服務費用支出，約19,835,000港元為已支付的租金佣金支出及約9,538,000港元為已支付予堅信物業管理服務有限公司作為代表經營朗豪坊停車場及花園道三號停車場之償還支出。
- 朗豪坊商場物業管理協議已獲續期，期限為2021年5月24日至2022年12月31日。
- 物業管理協議已獲續期，期限為2021年5月24日至2022年12月31日。

關連人士交易報告書

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。冠君產業信託的管理人有權獲得以下費用：

信託管理人費用

於本年度內信託管理人費用約為265,999,000港元作為於本年度提供的有關服務，即為冠君產業信託於本年度的物業(包括少數權益物業)淨收入的12%，並將獲發行新基金單位及現金支付方式以償付信託管理人費用。

於2012年，信託管理人已書面通知受託人及選擇2013年財務年度內50%的信託管理人費用以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付。由於信託管理人並無變更選擇，故根據信託契約第11.1.2條，50%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付的方式仍然適用於2021年財務年度。於本年度，已付及應付之信託管理人費用約為132,999,000港元將以基金單位償付而餘額約為133,000,000港元則將以現金支付。

信託管理人收購費用

於本年度內信託管理人的收購費約為7,358,000港元，即冠君產業信託所持有倫敦66 Shoe Lane收購價的1%，已以現金形式支付。根據信託契約第11.2.3條，信託管理人向冠君產業信託償付其應得的收購代理費約2,998,000港元。

其他雜項支出

於本年度內，冠君產業信託已支付約為1,000港元予Best Come Limited(鷹君的全資擁有附屬公司)用作有關客戶會會議的場地租賃費用。

與受託人及／或受託人關連人士集團的關連人士交易

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

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

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

關連人士交易 – 一般銀行及金融服務

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入／支出 港元
滙豐集團	受託人關連人士	一般銀行服務利息收入	1,152,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	506,000
滙豐	受託人關連人士	貸款及利率掉期利息／支出	13,386,000
恒生銀行有限公司 ¹	受託人關連人士	貸款預付費用及利息／支出	57,899,000
恒生銀行有限公司 ¹	受託人關連人士	代理人費用	195,000

附註：

1. 恒生銀行有限公司是滙豐銀行的一間附屬公司。

Champion MTN Limited (其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具) 於本年度內與滙豐持有貨幣掉期合約。於本年度結算日，該等與滙豐訂立之貨幣掉期合約的名義本金價值總額為3.864億美元。

CP Success Limited (其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具) 於本年度內與滙豐持有利率掉期合約於本年度內期滿。該等與滙豐訂立之利率掉期合約的名義本金價值總額為19億港元。

根據2019年6月14日的融資協議，滙豐為8.5億港元循環貸款之獲授權牽頭安排銀行之一。於2021年12月31日，共提取了2億港元，尚未償還。

根據2020年6月26日的融資協議，恒生銀行有限公司為10億港元(隨後增至13億港元)定期及循環貸款融資之獲授權牽頭安排行並擔任融資代理。於2021年12月31日，共提取和未償還4.29億港元。

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

關連人士交易 – 其他

於本年度內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司以其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約10,131,000港元的受託人費用。

關連人士交易報告書

與其他關連人士的關連人士交易

於2021年4月9日，冠君產業信託(透過特別目的投資工具(「冠君特別目的投資工具」))訂立一份合資協議，成立了一間合營公司，以收購位於倫敦66 Shoe Lane的寫字樓物業，冠君特別目的投資工具持有合營公司股份總額之27%。永泰地產有限公司作為鄭維志先生(信託管理人的獨立非執行董事)之聯繫人，為持有21%股權的合營公司方之一。因此，成立合營公司構成房地產投資信託基金守則及上市規則項下冠君產業信託之關連人士交易。預期冠君產業信託對該合營公司的資本承擔總額約為6,970萬英鎊。冠君產業信託已分別於2021年2月28日和2021年4月9日公布交易詳情。

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六版第八章的披露規定的豁免之規限，對有關租賃收入、樓宇管理費收入及一般銀行及金融服務的持續關連交易出具無保留意見信函，該信函並載有持續關連交易的調查結果及總結。信託管理人已將有關核數師信函副本送呈證監會。

香港，2022年2月21日

附註：以上「關連人士交易報告書」所展示的數額均已調整至最近的千位數。

權益披露

信託管理人的董事及最高行政人員、信託管理人及主要基金單位持有人持有的基金單位數目

於2021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 ⁸	佔已發行 基金單位之 百分比 ⁹
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 4,026,058,972 ¹ 19,115,000	4,048,765,979 ²	68.19
鄭維志	信託受益人	信託權益	13,424,730	13,424,730 ⁵	0.23
黃美玲	實益擁有人	個人權益	200,000	200,000 ⁶	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 ⁸	佔已發行 基金單位之百分比 ⁹
鷹君資產管理(冠君)有限公司	500,057,004	8.42

權益披露

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 ⁸	佔已發行 基金單位之百分比 ⁹
鷹君集團有限公司(「鷹君」)	4,022,800,362 ³	67.76
HSBC International Trustee Limited	3,960,923,284 ⁴	66.72
香港中央結算(代理人)有限公司	2,321,554,894 ⁷	39.10
Top Domain International Limited	1,420,416,628	23.92
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	18.05
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.46

附註：

- 4,026,058,972個基金單位當中：
 - 50,000個基金單位、940,000個基金單位、589,000個基金單位及1,679,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司 Alexander C H Limited、Elizabeth B K Limited、Katherine B L Limited及Nicholas C N Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；及
 - 4,022,800,362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2021年6月30日的持倉相比增加合共36,764,875個基金單位／相關基金單位。
- 下表列出4,022,800,362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2021年12月31日及2021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2021年12月31日	於2021年6月30日
	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	500,057,004	484,429,129
Fine Noble Limited	200,007,503	200,007,503
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743	61,345,743
鷹君有限公司	86,269,993	65,132,993
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

4. 有關披露乃按照從HSBC International Trustee Limited (「HITL」) 收到的最新披露權益表格(有關事件的日期為2020年10月7日) 內所載之資料而作出。HITL持有的基金單位數目與2021年6月30日的持倉相比沒有變更。

HITL為一項於2021年12月31日持有鷹君33.78%權益的酌情信託的受託人，故被視為持有鷹君所持有的同一批基金單位及相關基金單位。該酌情信託的酌情受益人包括羅嘉瑞醫生(信託管理人的董事)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生(全均為鷹君的董事)。羅嘉瑞醫生以其個人之名義、作為若干公司的控股股東及作為另一酌情信託之成立人於2021年12月31日持有鷹君股本中合共29.93%投票權。

5. 鄭維志先生持有的基金單位數目與2021年6月30日的持倉相比沒有變更。
6. 黃美玲女士持有的基金單位數目與2021年6月30日的持倉相比沒有變更。
7. 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2021年6月30日的持倉相比增加561,230個基金單位。
8. 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。
9. 有關之百分比是按冠君產業信託於2021年12月31日所發行合共5,937,079,598個基金單位計算。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2021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。

權益披露

其他關連人士持有的基金單位數目

於2021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 ²
滙豐集團	108 ¹	0.00

附註：

1. 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2021年6月30日的持倉相比沒有變更。
2. 有關之百分比是按冠君產業信託於2021年12月31日所發行合共5,937,079,598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2021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2021年12月31日，鷹君持有冠君產業信託4,022,800,362個基金單位及／或相關基金單位(67.76%)及朗廷2,248,977,633個股份合訂單位(69.39%)。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2021年12月31日於鷹君及朗廷持有的權益披露如下：

鷹君

信託管理人的 董事及最高 行政人員姓名	身份	權益性質	持有普通 股份數目	持有相關 股份數目 ¹	持有 普通股份／ 相關股份總數
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	61,349,517	2,678,000	468,416,461
	受控制公司之權益	公司權益	92,978,826		
	酌情信託成立人	信託權益	64,472,192		
	酌情信託之酌情 受益人	酌情信託權益	246,937,926		
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	27,000	307,000	334,000
鄭志光	實益擁有人	個人權益	13,000	52,000	65,000

權益披露

朗廷

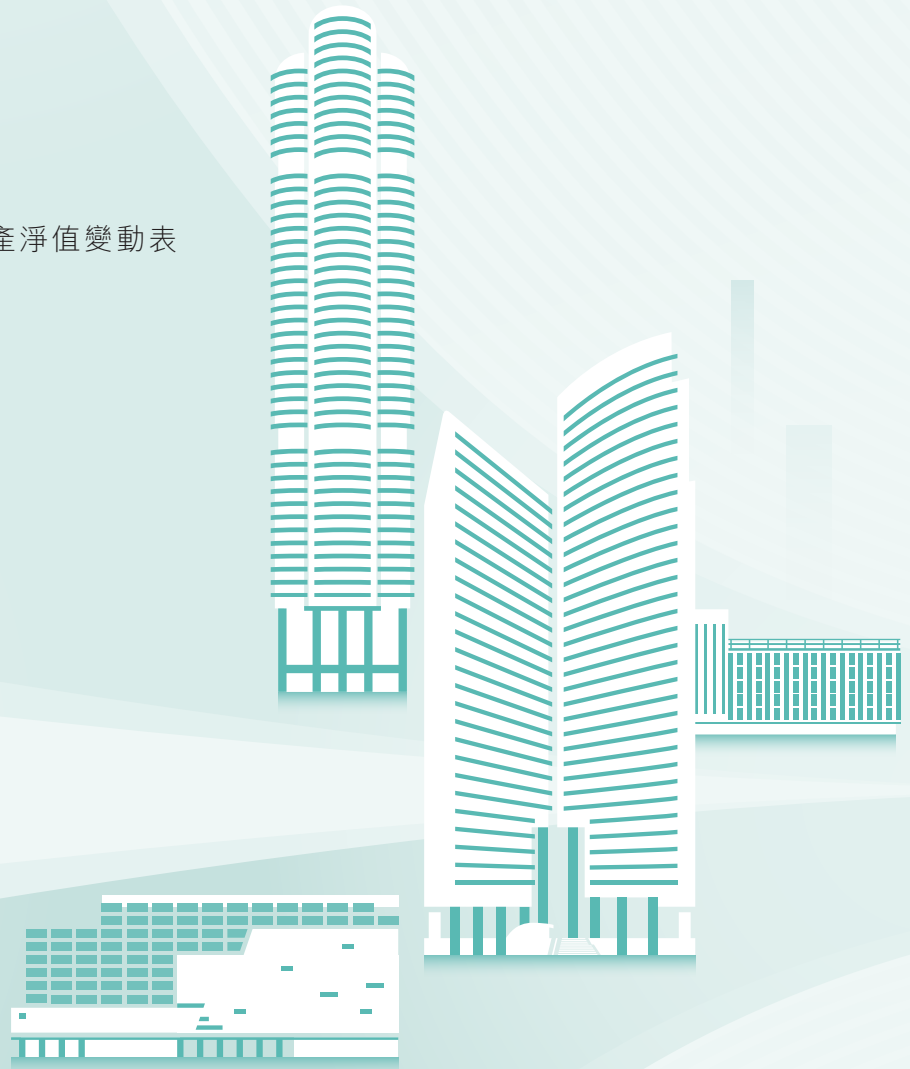
信託管理人的 董事及最高 行政人員姓名	身份	權益性質	持有 股份合訂單位/ 相關股份 合訂單位數目	持有 股份合訂單位/ 相關股份 合訂單位總數
羅嘉瑞	實益擁有人 受控制公司之權益 慈善信託的授與者、 顧問委員會及管理 委員會成員	個人權益 公司權益 其他權益	31,584,000 2,252,067,633 ² 90,010,250	2,373,661,883
葉毓強	與其他人共同持有	共同權益	3,015,000	3,015,000
黃美玲	實益擁有人	個人權益	15,000	15,000

附註：

- 該等權益為購股期權。
- 2,252,067,633個基金單位當中：(i) 3,090,000個朗廷股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有的兩間公司持有，彼亦為該等公司之董事；及(ii)由於羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，其亦被視為持有2,248,977,633個由鷹君於2021年12月31日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。

財務資料

- 124 獨立核數師報告書
- 129 綜合收益表
- 130 綜合全面收益表
- 131 綜合財務狀況表
- 132 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 133 分派表
- 134 綜合現金流量表
- 135 綜合財務報告附註
- 199 主要地產代理及承包商
- 200 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129至198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2021年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，真實而中肯地反映了 貴集團於2021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65,296,000,000港元，佔貴集團資產總值的96%，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2,079,354,000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；
- 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；及
- 就關鍵輸入數據進行分析，以評估估值結果。

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日的第一份修訂及重申契約以及補充契約(經不時修訂)(「信託契約」)內的相關條文及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)附錄C內的相關披露條文妥善編製。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

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

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

獨立核數師報告書

就信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C內相關披露條文項下事項的報告

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為胡家明。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2022年2月21日

綜合收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
租金收益	6	2,464,195	2,599,093
樓宇管理費收益		274,190	287,063
租金相關收益	7	30,828	34,164
收入總額		2,769,213	2,920,320
物業經營開支	8	(572,198)	(573,217)
物業收益淨額		2,197,015	2,347,103
其他收益	9	82,018	54,368
管理人費用	10	(265,999)	(281,652)
信託及其他支出		(23,892)	(26,021)
投資物業公平值減少	15	(2,079,354)	(13,847,195)
應收票據及應收利息的信貸損失準備金	16, 19	(76,149)	–
融資成本	11	(431,336)	(472,803)
應佔合營公司業績		22,314	–
除稅及基金單位持有人分派前虧損	12	(575,383)	(12,226,200)
利得稅	13	(255,981)	(270,890)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損		(831,364)	(12,497,090)
基金單位持有人分派		(1,352,982)	(1,476,445)
計及基金單位持有人分派後年內虧損		(2,184,346)	(13,973,535)
每基金單位基本虧損	14	(0.14)港元	(2.12)港元

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內虧損	(2,184,346)	(13,973,535)
其他全面收益(支出)：		
不會重新分類至損益的項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值利益	67,393	21,001
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	(341)	–
現金流對沖：		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	47,586	(212,655)
公平值調整重新分類至損益	36,956	43,724
	151,594	(147,930)
本年度全面支出總額	(2,032,752)	(14,121,465)

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	65,296,000	67,318,000
應收票據	16	164,483	242,524
合營公司權益	17	312,753	–
按公平值列入其他全面收益之股權工具	18	136,814	77,950
衍生金融工具	22	15,732	–
非流動資產總值		65,925,782	67,638,474
流動資產			
貿易及其他應收款項	19	285,869	316,785
應收票據	16	9,411	1,902,200
可收回稅項		23,217	2,194
短期銀行存款	20	–	191,485
銀行結存及現金	20	1,628,725	1,642,094
流動資產總值		1,947,222	4,054,758
資產總值		67,873,004	71,693,232
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	1,505,049	2,115,122
已收按金		728,155	741,215
衍生金融工具	22	–	23,704
稅項負債		16,429	46,650
應付分派		642,161	752,780
銀行借貸	23	1,383,286	3,441,549
中期票據	24	643,000	–
流動負債總額		4,918,080	7,121,020
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
衍生金融工具	22	32,584	99,583
銀行借貸	23	6,255,820	5,347,376
中期票據	24	7,006,560	7,608,548
遞延稅項負債	25	697,341	659,107
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		13,992,305	13,714,614
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,910,385	20,835,634
基金單位持有人應佔資產淨值		48,962,619	50,857,598
已發行基金單位數目(千個)	26	5,937,080	5,906,143
每基金單位資產淨值	28	8.25 港元	8.61 港元

第129至第198頁所載的綜合財務報表於2022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2021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2020年1月1日的基金單位 持有人應佔資產淨值	24,564,410	44,545	-	-	5,757,943	34,467,424	64,834,322
計及基金單位持有人分派後 年內虧損	-	-	-	-	-	(13,973,535)	(13,973,535)
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值利益	-	-	21,001	-	-	-	21,001
現金流對沖	-	(168,931)	-	-	-	-	(168,931)
年內全面(支出)收益總額	-	(168,931)	21,001	-	-	(13,973,535)	(14,121,465)
發行基金單位	144,741	-	-	-	-	-	144,741
於2020年12月31日的基金單位 持有人應佔資產淨值	24,709,151	(124,386)	21,001	-	5,757,943	20,493,889	50,857,598
計及基金單位持有人分派後 年內虧損	-	-	-	-	-	(2,184,346)	(2,184,346)
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值利益	-	-	67,393	-	-	-	67,393
現金流對沖	-	84,542	-	-	-	-	84,542
海外營運折算所產生之 匯兌差額	-	-	-	(341)	-	-	(341)
年內全面收益(支出)總額	-	84,542	67,393	(341)	-	(2,184,346)	(2,032,752)
發行基金單位	137,773	-	-	-	-	-	137,773
轉撥按公平值列入其他全面收益之 股權工具於出售時產生之收益	-	-	(5,864)	-	-	5,864	-
於2021年12月31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

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2021年12月31日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內虧損	(831,364)	(12,497,090)
調整：		
– 終止確認金融資產攤銷成本收益	–	(2,595)
– 應收票據及應收利息的信貸損失準備金	76,149	–
– 管理人費用(以基金單位支付)	132,999	140,826
– 投資物業公平值減少	2,079,354	13,847,195
– 應佔合營公司業績	(22,314)	–
– 非現金融資成本	30,256	28,209
– 遞延稅項	38,234	37,608
付予基金單位持有人的可分派收入總額(附註(i))	1,503,314	1,554,153
已付基金單位持有人中期分派(附註(ii))	710,821	723,665
待付基金單位持有人末期分派(附註(iii))	642,161	752,780
全年分派總額	1,352,982	1,476,445
分派比率	90.0%	95.0%
每基金單位分派：		
已付基金單位持有人每基金單位中期分派(附註(ii))	0.1197港元	0.1225港元
待付基金單位持有人每基金單位末期分派(附註(iii))	0.1082港元	0.1271港元
	0.2279港元	0.2496港元

附註：

- (i) 根據信託契約，可分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前年內虧損經調整以抵銷於有關年度已列入綜合收益表之調整(於信託契約內列載)影響。冠君產業信託必須向基金單位持有人分派於各財務年度產生的可分派收入不少於90%。
- (ii) 截至2021年6月30日止六個月，每基金單位中期分派0.1197港元，乃按期內中期分派710,821,000港元及5,937,079,598個已於2021年9月17日發行基金單位計算(即期內記錄日期)。此分派已於2021年10月5日付予基金單位持有人。
- 截至2020年6月30日止六個月，每基金單位中期分派0.1225港元，乃按期內中期分派723,665,000港元及5,906,142,701個已於2020年9月25日發行基金單位計算(即期內記錄日期)。此分派已於2020年10月9日付予基金單位持有人。
- (iii) 截至2021年12月31日止年度，每基金單位末期分派0.1082港元，乃按期內末期分派642,161,000港元及5,937,079,598個已於2021年12月31日發行基金單位計算。截至2021年12月31日止年度每基金單位末期分派將會於2022年1月1日至2022年5月19日(即期內記錄日期)期間發行基金單位時再作調整。此分派將於2022年5月24日付予基金單位持有人。
- 截至2020年12月31日止年度，每基金單位末期分派0.1271港元，乃按期內末期分派752,780,000港元及5,921,451,723個已於2021年4月29日發行基金單位計算(即期內記錄日期)。此分派已於2021年5月7日付予基金單位持有人。

綜合現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前虧損	(575,383)	(12,226,200)
調整：		
貿易應收款項信貸損失準備金	2,987	1,001
應收票據及應收利息的信貸損失準備金	76,149	-
投資物業公平值減少	2,079,354	13,847,195
以基金單位形式支付之已付及應付管理人費用	132,999	140,826
應佔合營公司業績	(22,314)	-
其他收入	(82,018)	(54,368)
融資成本	431,336	472,803
匯兌差額	(770)	1,082
營運資金變動前的經營現金流量	2,042,340	2,182,339
貿易及其他應收款項減少(增加)	9,146	(102,672)
貿易及其他應付款項增加(減少)	139,433	(30,328)
已收按金減少	(13,060)	(58,337)
來自經營業務的現金	2,177,859	1,991,002
利息支付	(413,668)	(447,953)
繳付香港利得稅	(268,991)	(467,412)
來自經營業務的現金淨額	1,495,200	1,075,637
投資業務		
利息收入	98,830	45,296
股息收入	1,971	646
投資物業添置	(27,405)	-
新增應收票據	(775,350)	(1,294,971)
合營公司貸款	(290,780)	-
贖回應收票據所得款項	1,892,683	136,417
出售應收票據淨收入	24,955	-
出售按公平值列入其他全面收益之股權工具淨收入	8,529	-
存放原到期日超過三個月之定期存款	-	(191,485)
釋放原到期日超過三個月之定期存款	191,485	200,000
(用作)來自投資業務的現金淨額	1,124,918	(1,104,097)
融資項目		
分派支付	(1,463,285)	(1,506,717)
償還銀行借貸	(4,100,000)	(1,085,000)
新增銀行借貸	2,955,298	429,000
借貸集資先付費用	(25,500)	(16,150)
發行中期票據之收入	-	2,325,450
發行中期票據之交易成本	-	(37,684)
贖回中期票據所得款項	-	(200,000)
用作融資項目的現金淨額	(2,633,487)	(91,101)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(13,369)	(119,561)
用作結算應收票據的應付代價之指定銀行存款	-	(775,350)
年初結存的現金及現金等價物	1,642,094	1,761,655
年末結存的現金及現金等價物	1,628,725	866,744
用作結算應收票據的應付代價之指定銀行存款	-	775,350
年末的銀行結存及現金	1,628,725	1,642,094

綜合財務報告附註

截至2021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日的第一份修訂及重申契約以及補充契約（經不時修訂）（「信託契約」）及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）所規管。

冠君產業信託及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為擁有及投資於賺取收入的香港商用物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致每基金單位資產淨值的長遠增長。管理人及受託人的註冊辦事處分別為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室及香港皇后大道中1號。

綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團於編製本綜合財務報告時，首次應用由香港會計師公會頒佈自2021年1月1日起或以後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16號（修訂本）	COVID-19相關的租金優惠
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革 – 第二階段

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

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號（修訂本）利率基準改革 – 第二階段的影響

本集團於本年度首次應用修訂本。該修訂涉及因利率基準改革而改變確定金融資產、金融負債和租賃合約的現金流量基礎、特定對沖會計規定及相關應用香港財務報告準則第7號「香港財務報告準則第7號」的披露規定。

於2021年1月1日，本集團有多項衍生金融工具，銀行借貸及中期票據的利息與利率基準掛鉤將來或可能受利率基準改革影響。下表顯示了以香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）為基礎的未完成合約之總金額。金融資產和金融負債的金額以賬面值列示，衍生工具以名義金額列示。

綜合財務報告附註

截至2021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經修訂之香港財務報告準則(續)

應用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)利率基準改革–第二階段的影響(續)

	港幣千元
金融負債	
銀行借貸	8,788,925
中期票據	643,000
衍生工具	
衍生金融工具	6,350,000

本年度，本集團賬面值為305,298,000港元的倫敦銀行同業拆息銀行借款已轉換為英鎊隔夜平均指數。該過渡對綜合財務報表並無重大影響，因為本集團已就按攤銷成本計量的銀行貸款因利率基準改革而改變的合約現金流量，應用實際的可行權宜方法。香港財務報告準則第7號規定的額外披露載於附註34。

已頒佈但尚未生效之新訂及修訂香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述 ²
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 ⁴
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關的租金優惠超過2021年6月30日 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號 的修訂(2020年) ³
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 ³
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ³
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 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備–擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約–履行合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	對2018年至2020年週期之香港財務報告準則的年度改進 ²

¹ 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於一個特定日期或之後開始之年度期間生效

除下文提及的新訂及經修訂香港財務報告準則外，管理人預期在可預見未來應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則(續)

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

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

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

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

根據本集團於2021年12月31日的未償債務，以及本集團與相關貸方之間協議中規定的相關條款和條件，應用修訂不會導致本集團負債的重新分類。

修訂香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明2「會計政策的披露」之修訂

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

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

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

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

已頒佈但尚未生效之經修訂香港財務報告準則(續)

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

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

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表的編製基準

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

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

歷史成本一般按交換貨物及服務的代價的公平值計算。

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

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

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

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

- 第一級輸入數據乃企業於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.1 綜合財務報表的編製基準(續)

- 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2021年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達2,970,858,000港元(2020年：3,066,262,000港元)。管理人認為，考慮到本集團的內部財務資源和目前可用的銀行融資，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編製。

新型冠狀病毒的暴發以及隨後的隔離措施以及許多國家實施的旅行限制對全球經濟和商業環境產生了負面影響。辦公需求和零售情緒受到疫情爆發的影響。此外，對本集團投資物業的估值有負面影響。因此，綜合經營業績和投資物業的公允價值受到影響。

3.2 主要會計政策

綜合賬目基準

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

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

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

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

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

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值的物業。

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

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

合營公司權益

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

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

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

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

合營公司權益(續)

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

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

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

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。

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

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。非取決於指數或比率而定的可變租賃付款於產生時確認為收入。

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

由本集團一般業務過程中產生的租金收入乃呈列為收入。

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。

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃修改

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

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

金融工具

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

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

利息收入列為其他收入。

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

金融資產的分類和後續計量

符合下列條件的金融資產隨後按攤銷成本計量：

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

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

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

所有其他財務資產其後按公平值列入損益計量。

(i) 攤銷成本和利息收入

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

(ii) 指定為按公平值列入其他全面收益之股權工具

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

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

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值

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、原到期日超過三個月之定期存款及銀行結存)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自首次確認以來信貸風險的變化。

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

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

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

(i) 信貸風險大幅增加

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

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。

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

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。

(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；

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

(iii) 信用減值金融資產(續)

- 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。

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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。

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債和權益工具(續)

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。

終止確認財務負債

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

利率基準改革導致合同現金流量確定基礎發生變化

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

當且僅當滿足以下兩個條件時，利率基準改革要求改變釐定合約現金流量的基礎：

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

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

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

衍生金融工具

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

對沖會計處理法

本集團指定部份衍生工具為公平值對沖及現金流對沖的對沖工具。

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

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

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；和
- 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. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計處理法(續)

評估對沖關係及成效(續)

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

公平值對沖

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

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

如果對沖收益或損失在損益中確認，則與被套期項目在同一行中確認。

現金流對沖

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

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

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計處理法(續)

現金流對沖(續)

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。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、通知存款以及其他可隨時兌換為已知數額現金且有關價值變動的風險極微的短期高流動性投資。

與客戶的合同收入

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

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

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

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

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權時某一時點確認。

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

輸出法計量

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

借貸成本

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

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

所有與非合資格資產有關的借貸成本乃於產生之期間在損益確認。

外幣

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

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

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

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，因為其並未計入在其他期間內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團的即期稅項負債乃使用於報告期末已實行或實質上已實行的稅率計算。

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

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

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

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

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

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

4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

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

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

採用會計政策之關鍵性判斷

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

投資物業之遞延稅項

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

估計不確性因素之主要來源

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

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確性因素之主要來源(續)

公平值計量及估值過程

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

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

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

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

應收票據的信貨損失準備金

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資料分別在附註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2021年12月31日止年度

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

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

5. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2020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	1,672,012	428,659	819,649	2,920,320
分類溢利－物業收益淨額	1,369,214	346,091	631,798	2,347,103
其他收益				54,368
管理人費用				(281,652)
信託及其他支出				(26,021)
投資物業公平值減少				(13,847,195)
融資成本				(472,803)
除稅及基金單位持有人分派前虧損				(12,226,200)
利得稅				(270,890)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損				(12,497,090)
基金單位持有人分派				(1,476,445)
計及基金單位持有人分派後年內虧損				(13,973,535)
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	(7,397,850)	(1,373,000)	(5,076,345)	(13,847,195)

5. 分類資料(續)

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2021年12月31日止年度

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

截至2020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	153,965	51,055	82,043	287,063
租金相關收益	15,816	498	37,243	53,557
客戶簽訂的合同收入	169,781	51,553	119,286	340,620
租金收入及其他租金相關收益	1,502,231	377,106	700,363	2,579,700
	1,672,012	428,659	819,649	2,920,320

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。

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

5. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至2021年12月31日止年度，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38,473,000港元(2020年：18,794,000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
截至2021年12月31日止年度 非流動資產的添置	-	-	57,354	57,354
截至2020年12月31日止年度 非流動資產的添置	-	-	-	-

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2021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39,868,000,000港元(2020年：41,132,000,000港元)、8,947,000,000港元(2020年：9,055,000,000港元)及16,481,000,000港元(2020年：17,131,000,000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。

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2021年12月31日止年度，有一名(2020年：一名)租戶的收入佔本集團總收入的10%以上。

6. 租金收益

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
樓宇租金收益	2,416,887	2,557,924
停車場收益	47,308	41,169
	2,464,195	2,599,093

7. 租金相關收益

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
租戶利息收入	919	1,341
推廣徵費收入	12,614	13,494
雜項收入	17,295	19,329
	30,828	34,164

8. 物業經營開支

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
貿易應收款項信貸損失準備金	2,987	1,001
樓宇管理開支	323,642	323,919
停車場經營開支	11,317	11,374
政府地租及差餉	93,842	100,773
律師費及釐印費用	1,989	3,566
推廣開支	17,900	23,006
物業及租賃管理服務費用	75,173	78,514
物業雜項支出	8,421	3,626
租金佣金	29,252	24,782
維修及保養	7,675	2,656
	572,198	573,217

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

9. 其他收益

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
銀行利息收入	1,521	27,962
債券利息收入	78,526	23,165
股息收入	1,971	646
終止確認金融資產攤銷成本收益	–	2,595
	82,018	54,368

10. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2021年6月30日止及截至2021年12月31日止各六個月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2021年6月30日止及截至2021年12月31日止各六個月的物業收入淨額的12%作為報酬。

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	132,999	140,826
以現金形式	133,000	140,826
	265,999	281,652

由冠君產業信託現時擁有之物業(包括由合營公司所持有之物業)所產生各截至2021年6月30日及2021年12月31日止六個月之管理人費用，管理人基於2012年11月30日作出之選擇結果，當中50%之費用繼續以基金單位形式(根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算)收取，餘下的50%則以現金形式收取。

11. 融資成本

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	168,555	236,673
中期票據利息支出	256,387	233,314
其他借貸成本	6,394	2,816
	431,336	472,803

12. 除稅及基金單位持有人分派前虧損

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前虧損已扣除：		
核數師酬金	2,641	2,527
受託人酬金	10,131	12,852
主要估值師費用	230	245
其他專業費用及收費	8,882	7,861
路演及公共關係費用	1,036	1,052
銀行收費	1,009	355
匯兌差額	(770)	1,082
應佔合營公司稅項(已包含在應佔合營公司業績內)	3,015	-

13. 利得稅

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
– 本年度	218,274	233,278
– 上年度(超額)不足撥備	(527)	4
	217,747	233,282
遞延稅項(附註25)		
– 本年度	38,234	37,608
	255,981	270,890

香港利得稅乃根據年間之估計應課稅溢利的16.5%計算。

本年度利得稅與除稅及基金單位持有人分派前虧損的對賬如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前虧損	(575,383)	(12,226,200)
按當地所得稅稅率16.5%計算之稅項	(94,938)	(2,017,323)
毋須課稅收入之稅務影響	(13,402)	(9,970)
不能扣稅開支之稅務影響	369,020	2,299,000
應佔合營公司業績之稅務影響	(3,682)	-
年度(超額)不足撥備	(527)	4
使用以前未予確認的稅務虧損	(490)	(821)
年度利得稅	255,981	270,890

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

14. 每基金單位基本虧損

未計及基金單位持有人分派前之每基金單位基本虧損乃根據未計及基金單位持有人分派前年內虧損831,364,000港元(2020年: 12,497,090,000港元)除以年內已發行基金單位之加權平均數5,928,356,240個(2020年: 5,895,625,190個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2021年及2020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2021年及2020年12月31日止年度概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利不作呈報。

15. 投資物業

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
公平值		
年初	67,318,000	81,178,000
年內添置	57,354	-
調整應計費用	-	(12,805)
公平值減少	(2,079,354)	(13,847,195)
年末	65,296,000	67,318,000

本集團於2021年12月31日及2020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及高力國際物業顧問(香港)有限公司進行估值達致。

估值利用收入資本化計算法達致，該估值法為將物業所有可出租單位之現有租金收入於各自之未屆滿合約租期內資本化，空置單位則假設於報告期末按現時市值租金租出。於現有租賃屆滿後，各租賃單位則假設於報告期末已考慮到冠狀病毒影響的市值租金租出，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。

於2020年12月31日，本集團部份投資物業公平值合共20,979,500,000港元已抵押作為信貸融資擔保，詳情載於附註23。截至2021年12月31日止年度，所有已抵押投資物業已於2021年6月結清有抵押銀行借貸後解除。

15. 投資物業(續)

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2021年及2020年12月31日					
花園道三號	第三級	收入資本化法 主要參數為： (i) 資本化比率；及 (ii) 市場每呎租金	資本化比率，經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，寫字樓為3.7%，而零售則為4.35% (2020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45.97億港元(寫字樓資本化比率為4.2%而零售為4.85%)及增加約60.29億港元(寫字樓資本化比率為3.2%而零售為3.85%)。(2020年：賬面值減少約47.15億港元(寫字樓資本化比率為4.2%而零售為4.85%)及增加約61.80億港元(寫字樓資本化比率為3.2%而零售為3.85%)。
			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18.42億港元及減少約18.42億港元。(2020年：賬面值將增加約18.02億港元及減少約18.22億港元)。

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

15. 投資物業(續)

綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業	公平值 等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公平值之關係	敏感度
於2021年及2020年12月31日(續)					
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%。(2020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27.24億港元(零售資本化比率為4.5%而寫字樓為4.6%)及增加約34.95億港元(零售資本化比率為3.5%而寫字樓為3.6%)。(2020年：賬面值將分別減少約28.15億港元(零售資本化比率為4.5%而寫字樓為4.6%)及增加約36.11億港元(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11.74億港元及減少約11.74億港元。(2020年：賬面值將分別增加約12.18億港元及減少約12.18億港元)。

16. 應收票據

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
應收票據	248,514	2,144,724
減：信貸損失準備金	(74,620)	—
	173,894	2,144,724
報告分析：		
顯示在非流動資產下	164,483	242,524
顯示在流動資產下	9,411	1,902,200
	173,894	2,144,724

於2021年12月31日，本集團持有無抵押之債券賬面值為173,894,000港元（2020年：2,144,724,000港元），全以美元結算而面值介乎500,000美元至8,000,000美元（2020年：400,000美元至100,000,000美元）。無抵押債券按介乎3.75%至11.50%之固定年利率計息（2020年：3.75%至11.50%），並介乎2022年1月至2025年10月到期（2020年：2021年1月至2025年10月）。

於2021年12月31日的應收票據賬面值包括累計信貸損失準備金74,620,000港元（2020年：無）。年內，本集團在綜合收益表中就應收票據確認信貸損失虧損撥備74,375,000港元。應收票據減值評估詳情載於附註34。

17. 合營公司權益

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
合營公司之投資成本(附註1)	233,733	—
應佔收購後業績及其他全面收益	21,973	—
應收合營公司款項(附註2)	255,706	—
	57,047	—
	312,753	—

附註：

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

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

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。本集團擁有Athene Investment 27%(100股中的27股，每股1美元)的股權。

報告期末本集團的合營企業情況如下：

合營公司名稱	註冊地點	已發行及 繳足股本	本集團 持有的實際權益		主營業務
			2021年	2020年	
Athene Investment	英屬維爾京群島	100美元	27%	N/A	投資於從事物業投資的附屬公司

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

Athene Investment於2021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 (BVI) Limited

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

17. 合營公司權益(續)

	2021年 港幣千元
租金相關收益	72,772
持續經營利潤	82,645
本年度全面收益總額	82,645
上述收益包括：	
利息支出	32,117
利得稅支出	11,166

上述匯總財務信息與在合併財務報表中確認的合營公司權益賬面值的調節如下：

	2021 港幣千元
Athene Investment的資產淨值	947,058
本集團在Athene Investment投資中的股權比例	27%
本集團於Athene Investment之權益賬面值	255,706

18. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

於2021年12月31日，本集團持有賬面值136,814,000港元的上市股本證券(2020年：77,950,000港元)。這些投資不是為了交易而持有，而是為了長期戰略目的而持有。管理人選擇將這些股票投資按公平值列入其他全面收益，是因為管理人認為確認這些投資的公平值的短期波動在損益中與本集團為長期目的持有這些投資的策略不一致並從長遠來看發揮其性能潛力。

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

19. 貿易及其他應收款項

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
貿易應收款項	59,734	60,405
減：信貸損失準備金	(2,987)	(1,001)
	56,747	59,404
遞延應收租金款項	142,369	165,605
按金、預付款項及其他應收款項	88,532	91,776
減：信貸損失準備金	(1,779)	–
	86,753	91,776
	285,869	316,785

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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
0–3個月	17,754	30,777
3–6個月	2,308	16,670
6個月以上	36,685	11,957
	56,747	59,404

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額分別為17,754,000港元(2020年：30,777,000港元)，2,308,000港元(2020年：16,670,000港元)及36,685,000港元(2020年：11,957,000港元)於報告日期起已逾期少於三個月，三個月至六個月及六個月以上的應收賬款，而本集團並無就貿易應收款項56,747,000港元(2020年：59,404,000港元)提供減值虧損撥備，因為信貸質素並無重大變動，且該款項仍被視為可收回，而大部分結餘已由已收按金支付。

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額分別為2,143,000港元(2020年：5,993,000港元)，無(2020年：15,813,000港元)及無(2020年：11,703,000港元)於報告日期起已逾期少於三個月，三個月至六個月及六個月以上的應收賬款與遞延租賃付款有關。

於2021年12月31日的其他應收款項賬面值包括累計信貸虧損撥備1,779,000港元(2020年：無)。

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註34。

20. 短期銀行存款及銀行結存及現金

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
原到期日超過三個月之短期銀行存款	–	191,485
銀行存款及現金	848,875	1,211,969
原到期日少於三個月之短期銀行存款	779,850	430,125
銀行結存及現金	1,628,725	1,642,094
	1,628,725	1,833,579

短期銀行存款及銀行結存及現金等價物的幣種如下：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
港元	496,675	701,131
美元	1,119,792	1,132,448
英鎊	12,258	–
	1,628,725	1,833,579

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.30%計息(2020年：每年0.001%至0.30%)。到期日少於三個月的短期銀行存款按每年0.25%的市場利率計息(2020年：介乎每年0.37%至0.69%)。於2020年12月31日，原到期日超過三個月之短期銀行存款，按市場利率每年1.05%的市場利率計息。

於2020年12月31日，本集團的指定銀行存款775,350,000港元在2021年1月被用作結算於2020年12月所購入的應收票據的應付代價。

21. 貿易及其他應付款項

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
貿易應付款項	187,771	68,262
租金預收款項	49,014	33,420
其他應付款項及應付費用(附註(i))	304,789	1,049,965
應付印花稅(附註(ii))	963,475	963,475
	1,505,049	2,115,122

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

21. 貿易及其他應付款項(續)

- (i) 於2021年12月31日，管理人費用之應付款項128,787,000港元包括在其他應付款項內。於2020年12月31日，管理人費用之應付款項138,332,000港元及有關於2020年12月收購的應收票據的應付代價775,350,000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% (2020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。

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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
0-3個月	187,771	68,262

22. 衍生金融工具

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
衍生工具資產		
指定現金流量對沖 - 貨幣掉期(附註ii)	15,732	-
報告分析： 非流動資產	15,732	-
衍生工具負債		
指定現金流量對沖 - 利率掉期(附註i)	30,214	122,115
- 貨幣掉期(附註ii)	2,370	1,172
	32,584	123,287
報告分析：		
流動負債	-	23,704
非流動負債	32,584	99,583
	32,584	123,287

22. 衍生金融工具(續)

附註：

(i) 利率掉期

於2021年及2020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每年0.95%（2020年：香港銀行同業拆息加0.95%）的浮動利率計息銀行貸款的利率波動風險。利率掉期和相應的銀行貸款的關鍵條款相同，管理人認為利率掉期是高效的對沖工具，並且符合現金流量對沖的條件。

	2021年	2020年
賬面值-(負債)(港幣千元)	(30,214)	(122,115)
名義金額(港幣千元)	2,900,000	6,350,000
到期日	2024年6月28日	2021年6月28日至 2024年6月28日
年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	33,783	(184,977)
年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(33,783)	184,977
加權平均掉期利率(未計息差)	1.27%	1.42%

(ii) 貨幣掉期

於2021年及2020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。

	2021年	2020年
賬面值-資產/(負債)(港幣千元)	13,362	(1,172)
名義金額(美元千元)	476,400	386,400
到期日	2023年1月17日至 2030年6月15日	2023年1月17日
年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	13,803	(27,678)
年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(13,803)	27,678
加權平均匯率(美元：港幣)	7.7640	7.7595

(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2020年1月1日			
利率掉期及貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	33,692	10,853	44,545
公平值調整重新分類至損益	(184,977)	(27,678)	(212,655)
	29,736	13,988	43,724
於2020年12月31日	(121,549)	(2,837)	(124,386)
利率掉期及貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	33,783	13,803	47,586
公平值調整重新分類至損益	57,639	(20,683)	36,956
於2021年12月31日	(30,127)	(9,717)	(39,844)

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
有抵押定期借貸	–	3,450,000
無抵押定期貸款	6,292,635	5,392,635
無抵押循環貸款	1,405,298	–
	7,697,933	8,842,635
借貸集資先付費用	(58,827)	(53,710)
	7,639,106	8,788,925
銀行借貸還款期之情況披露如下：		
在流動負債下顯示：		
一年內	1,383,286	3,441,549
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	–	–
超過兩年但不多於五年	6,255,820	5,347,376
	6,255,820	5,347,376
	7,639,106	8,788,925

於2021年12月31日，已承諾的貸款融資總額為11,400,000,000港元(2020年：11,850,000,000港元)，其中7,697,933,000港元(2020年：8,842,635,000港元)已提取及未償還。除以倫敦銀行同業拆息浮動利率加年息0.93%計息的以英鎊計價的銀行借款外，餘下的銀行借貸以港元計值，並按香港銀行同業拆息加年息0.83%至0.95%的浮動利率計息。本集團亦訂立利率掉期合約，詳情載於附註22。

作為授予本集團定期貸款的擔保，於2020年12月31日的公平值總額為20,979,500,000港元的本集團之投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入已抵押予銀行。於2021年12月31日，擔保已於2021年6月有抵押銀行借貸清償後解除。

24. 中期票據

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
中期票據 籌辦費用	7,695,890 (46,330)	7,664,522 (55,974)
	7,649,560	7,608,548
中期票據的到期日如下：		
在流動負債下顯示：		
一年內	643,000	—
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	3,008,647	643,000
超過兩年但不多於五年	1,416,401	4,400,905
超過五年	2,581,512	2,564,643
	7,006,560	7,608,548
	7,649,560	7,608,548

自2020年5月12日起，本集團10億美元之擔保中期票據計劃的計劃上限增加至20億美元。

已發行中期票據的主要條款如下：

於2021年及2020年12月31日

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

本集團亦訂立利率掉期及貨幣掉期，詳情載於附註22。

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

25. 遞延稅項負債

年內已確認的遞延稅項負債及資產的主要部分及其變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2020年1月1日	621,774	(275)	621,499
年內於綜合收益表(計入)支出	37,965	(357)	37,608
於2020年12月31日	659,739	(632)	659,107
年內於綜合收益表(計入)支出	39,454	(1,220)	38,234
於2021年12月31日	699,193	(1,852)	697,341

就呈列綜合財務狀況表而言，遞延稅項資產及負債已予以抵消，並列為非流動負債。

於2021年12月31日，本集團有500,200,000港元(2020年：497,112,000港元)的可用於抵消未來課稅利潤的稅務虧損。本年度確認遞延稅項資產11,224,000港元(2020年：3,830,000港元)。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對餘下的488,976,000港元(2020年：493,282,000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2020年1月1日	5,872,789,311	24,564,410
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	33,353,390	144,741
於2020年12月31日	5,906,142,701	24,709,151
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	30,936,897	137,773
於2021年12月31日	5,937,079,598	24,846,924

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
於2021年				
2021年3月5日	2020年7月1日至2020年12月31日	4.518	15,309,022	69,166
2021年8月25日	2021年1月1日至2021年6月30日	4.390	15,627,875	68,607
			30,936,897	137,773
於2020年				
2020年3月4日	2019年7月1日至2019年12月31日	4.555	16,044,212	73,081
2020年9月4日	2020年1月1日至2020年6月30日	4.140	17,309,178	71,660
			33,353,390	144,741

27. 主要非現金交易

於截至2021年12月31日止年度內，30,936,897個(2020年：33,353,390個)基金單位獲發行，以支付管理人費用達137,773,000港元(2020年：144,741,000港元)。

於截至2020年12月31日止年度內，承租人按當時市價分別為每股4.20港元及4.79港元發行8,078,927股及4,805,410股股份，以相等於54,354,000港元的貿易應收款項結算。股份分類為按公平值列入其他全面收益之股權工具。

28. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於2021年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值48,962,619,000港元(2020年：50,857,598,000港元)除以於2021年12月31日已發行的5,937,079,598個(2020年：5,906,142,701個)基金單位計算。

29. 流動負債淨額

於2021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2,970,858,000港元(2020年：3,066,262,000港元)。

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

30. 資產總額減流動負債

於2021年12月31日，本集團之資產總額減流動負債達62,954,924,000港元(2020年：64,572,212,000港元)。

31. 經營租賃承擔

於2021年及2020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：

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
1年內	2,232,282	2,268,671
於第2年	1,593,369	1,682,867
於第3年	775,248	908,377
於第4年	272,963	386,244
於第5年	29,323	99,050
5年後	–	3,393
	4,903,185	5,348,602

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38,473,000港元(2020年：18,794,000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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
於綜合財務報表內已定約但未撥備有關投資物業優化工程的資本支出	45,083	45,083

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	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
租金收入			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	8,221	8,634
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	663	663
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	8,526	8,908
Best Come Limited	(a)	56,448	56,448
騰寶投資有限公司	(a)	–	10,143
Noodlemeen Limited	(a)	425	42
利息收入			
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	1,152	7,453
樓宇管理費收入			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	928	928
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	83	83
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	956	956
Best Come Limited	(a)	5,347	5,347
騰寶投資有限公司	(a)	–	1,206
Noodlemeen Limited	(a)	574	329
租金相關收益			
Noodlemeen Limited	(a)	87	50
樓宇管理開支及停車場經營開支			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	307,710	281,865
祥裕管理有限公司	(a)	53,286	53,286
物業及租賃管理服務費			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	75,173	78,514
租金佣金			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	19,835	17,788
高力國際物業代理有限公司 ³	(c)	–	3,456
維修費及保養費			
實力工程服務有限公司	(a)	605	381
高端有限公司	(a)	553	369
堅信工程有限公司	(a)	1,348	1,208
堅信物業管理服務有限公司	(a)	1	1

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

33. 關連及關聯人士之交易(續)

	附註	2021年 港幣千元	2020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>			
實力工程服務有限公司	(a)	4,164	668
高端有限公司	(a)	1,814	207
堅信工程有限公司	(a)	8,023	8,606
堅信物業管理服務有限公司	(a)	1	1
<i>推廣開支</i>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	–	(11)
<i>物業雜項開支</i>			
GE (LHIL) Lessee Limited	(a)	143	141
智景投資有限公司	(a)	43	–
堅信工程有限公司	(a)	–	19
Noodlemeen Limited	(a)	455	–
<i>託管費及其他支出</i>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ³	(b)	10,131	12,852
Best Come Limited	(a)	1	3
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	506	212
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (g)	4,360	–
<i>管理人費用</i>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	265,999	281,652
<i>融資成本</i>			
恒生銀行有限公司 ³	(b)	40,907	84,949
香港上海滙豐銀行有限公司 ³	(b)	13,811	11,802
<i>估值費</i>			
高力國際物業顧問(香港)有限公司 ³	(c)	–	245
<i>投資物業的增加</i>			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	55,966	–

33. 關連及關聯人士之交易(續)

與有關連及關聯人士的結餘如下：

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
<i>應收以下款項(包括於貿易及其他應收款項內)</i>			
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (e)	40,970	40,970
祥裕管理有限公司	(a) & (e)	15,311	15,311
<i>應付以下款項(包括貿易及其他應付款項內)</i>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	37,516	13,074
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	129,389	138,332
實力工程服務有限公司	(a) & (e)	1,150	1,256
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (e)	89,376	10,797
堅信工程有限公司	(a) & (e)	377	532
高端有限公司	(a) & (e)	–	1,232
祥裕管理有限公司	(a) & (e)	4,441	–
<i>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</i>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (f)	1,414	1,941
堅信物業管理服務有限公司	(a)	1,935	1,935
Best Come Limited	(a)	8,326	8,326
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	119	117

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

附註：

- (a) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君的直接或間接擁有之附屬公司。
- (b) 該等公司為受託人或其關連人士²。
- (c) 該等公司曾為冠君產業信託截至2020年12月31日止的主要估值師或其關連人士²。自2020年12月3日起，冠君產業信託的主要估值師或其聯繫人不再根據房地產投資信託基金守則歸類為關連人士。
- (d) 倘冠君產業信託於截至2021年6月30日及2021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，則管理人費用乃按照物業收入淨額的12%計算。
- (e) 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。
- (f) 已收取銀行擔保1,247,000港元(2020年：1,247,000港元)以代替按金。
- (g) 它代表在此期間支付給管理人的收購費(按冠君產業信託收購財產的收購價格比例的1%計算)。金額已與冠君產業信託按比例分攤的代理費的報銷相抵銷。

¹ 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司。

² 於房地產投資信託基金守則之定義。

³ 於房地產投資信託基金守則有關關連人士交易守則之定義。

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

34. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
金融資產		
衍生工具被指定為對沖會計法之關係 貨幣掉期	15,732	–
按攤銷成本列賬的金融資產		
應收票據	173,894	2,144,724
貿易及其他應收款項	68,860	62,844
應收合營公司款項	57,047	–
原到期日少於三個月之短期銀行存款	–	191,485
銀行結存及現金	1,628,725	1,642,094
	1,928,526	4,041,147
按公平值列入其他全面收益之股權工具	136,814	77,950
金融負債		
衍生工具被指定為對沖會計法之關係 貨幣掉期	2,370	1,172
利率掉期	30,214	122,115
	32,584	123,287
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易及其他應付款項	360,547	990,779
已收租賃按金	624,916	642,524
應付分派	642,161	752,780
銀行借貸	7,639,106	8,788,925
中期票據	7,649,560	7,608,548
	16,916,290	18,783,556

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、原到期日為三個月以上之定期存款、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利率風險、信貸風險及流動資金風險。如何減輕該等風險的政策載列於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

(i) 貨幣風險

本集團部分銀行結存、應收票據及中期票據以外幣(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476,400,000美元(2020年：386,400,000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476,400,000美元(2020年：386,400,000美元)之中期票據)於報告期末之賬面值如下：

	資產		負債	
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
美元	1,293,686	3,277,172	1,604,877	2,289,906
英鎊	303,038	–	305,298	–

綜合財務報告附註

截至2021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

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

	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
英鎊	(226)	-

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

(ii) 利率風險

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

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

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

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

34. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 利率風險(續)

敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據非衍生工具的利率風險為基準而釐定。就浮息定期借貸及中期票據而言，編製該項分析時乃假設於報告期末的未償還負債額於全年內仍未償還。採用50基點(2020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2021年12月31日止年度的除稅及基金單位持有人分派前虧損將增加／減少27,205,000港元(2020年：15,678,000港元)。此主要歸因於本集團未對沖的浮息定期借貸及中期票據總金額為5,440,933,000港元(2020年：3,135,635,000港元)所承受的利率風險所致。

(iii) 其他價格風險

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

敏感度分析

以下之敏感度分析乃根據報告日之股本價格風險釐定。

倘按公平值計量之按公平值列入其他全面收益之上市股權工具價格上升／下降10%(2020年：10%)，按公平值列入其他全面收益之上市股權工具公平值變動將使本集團投資重估儲備增加／減少13,681,000港元(2020年：7,795,000港元)。

(iv) 信貸風險和減值評估

於2021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。

綜合財務報告附註

截至2021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)

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

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

管理人已參考國際信用評級機構授予的信用評級來評估應收票據的信用風險。

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

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

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

34. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 信貸風險和減值評估(續)

下表詳細顯示了本集團根據簡易方法為金融資產進行信用風險的評估。

	附註	外部信貸 評級	內部信 貸評級	12個月或存續期 預期信貸虧損	賬面總額	
					2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
金融資產						
應收票據	16	BBB-或以上*	N/A	12個月預期信貸虧損	113,216	113,133
		BB-/BB/BB+*	(附註1)	12個月預期信貸虧損	–	174,261
		BB-以下*	(附註1)	12個月預期信貸虧損	–	140,754
		未評級	(附註1)	12個月預期信貸虧損	–	1,716,576
		BB-/BB/BB+*	N/A	存續期預期信貸虧損 (並無信貸減值)	62,373	–
		BB-以下*	N/A	存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	72,925	–
					248,514	2,144,724
貿易應收款項	19	N/A	(附註2)	存續期預期信貸虧損	59,734	60,405
其他應收款項	19	N/A	(附註1)	12個月預期信貸虧損	12,113	3,440
		N/A	(附註1)	存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	1,779	–
					13,892	3,440
應收合營公司款項	17	N/A	(附註1)	12個月預期信貸虧損	57,047	–
短期銀行存款及 銀行結存	20	N/A	(附註1)	12個月預期信貸虧損	1,628,466	1,833,579
其他項目						
遞延應收租金款項	19	N/A	(附註1)	存續期預期信貸虧損	142,369	165,605

* 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和/或發行人的信用評級(如適用)評估信用風險自初始確認後是否顯著增加。
- 對於貿易應收款項，本集團已應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量整個存續期預期信用損失的虧損準備。

綜合財務報告附註

截至2021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2021年12月31日止年度，貿易應收款項已撥備2,987,000港元(2020年：1,001,000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113,216,000港元的應收票據，管理人認為信用風險有限，因為交易對手為BBB-(或同等級別)或以上高信用評級的上市實體。對於賬面總額為135,298,000港元的其餘應收票據，鑑於發行人的信用評級顯著惡化或近期出現拖欠付款的證據，本集團在整個存續期內計量損失準備。於截至2021年12月31日止年度，本集團已就應收票據分別提供1,695,000港元的信貸損失撥備(存續期預期信貸虧損(並無信貸減值))及72,925,000港元的信用損失撥備(存續期預期信貸虧損(已出現信貸減值))。

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

下表顯示了根據簡易方法確認為應收貿易賬款之存續期預期信貸虧損的變動。

	存續期預期 信貸虧損 (並無信貸 減值) 港幣千元	存續期預期 信貸虧損 (已出現 信貸減值) 港幣千元	總計 港幣千元
於2020年1月1日	—	—	—
於損益內確認撥備之增加	—	1,001	1,001
於2020年12月31日	—	1,001	1,001
年內撇銷	—	(1,001)	(1,001)
於損益內確認撥備之增加	—	2,987	2,987
於2021年12月31日	—	2,987	2,987

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2020年1月1日及2020年12月31日	—	—	—
於損益內確認撥備之增加	1,689	72,686	74,375
匯兌差額	6	239	245
於2021年12月31日	1,695	72,925	74,620

下表顯示了為其他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2020年1月1日及2020年12月31日	—	—	—
於損益內確認撥備之增加	—	1,774	1,774
匯兌差額	—	5	5
於2021年12月31日	—	1,779	1,779

(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2021年12月31日，本集團現金及現金等價物和原到期日為三個月以上之定期存款共1,628,725,000港元(2020年：1,833,579,000港元)。除現金資源外，本集團可供動用借款融資額達11,400,000,000港元(2020年：11,850,000,000港元)，其中7,697,933,000港元(2020年：8,842,635,000港元)已於2021年12月31日提取。於2021年12月31日，循環銀行借貸形式的未提取承諾融資總額為3,702,067,000港元(2020年：3,007,365,000港元)。

綜合財務報告附註

截至2021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2021年12月31日止按有擔保中期票據計劃發行本金總額為2,343,000,000港元及686,400,000美元之票據(2020年：2,343,000,000港元及686,400,000美元)。

本集團透過維持足夠的銀行融資、持續監控預測及實際現金流量並匹配金融資產及負債的到期情況以管理流動資金風險。由於未提取承諾融資額度3,702,067,000港元(2020年：3,007,365,000港元)及餘下可不時發行的7,901,110,000港元(2020年：7,841,078,000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2021年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達2,970,858,000港元(2020年：3,066,262,000港元)。管理人認為，考慮到本集團的內部財務資源和目前可用的銀行融資，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編製。

本集團亦考慮資本成本及與資本相關的風險。按房地產投資信託基金守則的規定，本集團須維持不超過資產總值總額50%(2020年：50%)的借貸水平。於2021年12月31日，資產負債比率為22.90%(2020年：23.0%)。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。

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。

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

綜合財務報告附註

截至2021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
於2020年12月31日							
<i>不計息</i>							
貿易及其他應收款項	-	62,844	-	-	-	62,844	62,844
<i>浮動利率</i>							
銀行結存及現金	0.16	1,642,124	-	-	-	1,642,124	1,642,094
<i>固定利率</i>							
應收票據	4.82	1,975,960	26,069	252,831	-	2,254,860	2,144,724
原到期日超過三個月 之定期存款	1.05	191,650	-	-	-	191,650	191,485
		2,167,610	26,069	252,831	-	2,446,510	2,336,209
總計		3,872,578	26,069	252,831	-	4,151,478	4,041,147
<i>不計息</i>							
貿易及其他應付款項	-	(990,779)	-	-	-	(990,779)	(990,779)
已收租賃按金	-	(157,553)	(175,461)	(309,510)	-	(642,524)	(642,524)
應付分派	-	(752,780)	-	-	-	(752,780)	(752,780)
		(1,901,112)	(175,461)	(309,510)	-	(2,386,083)	(2,386,083)
<i>浮動利率工具</i>							
銀行貸款	1.15	(3,551,398)	(63,448)	(5,491,597)	-	(9,106,443)	(8,788,925)
中期票據	1.63	(10,481)	(645,620)	-	-	(656,101)	(643,000)
		(3,561,879)	(709,068)	(5,491,597)	-	(9,762,544)	(9,431,925)
<i>固定利率工具</i>							
中期票據	3.42	(238,363)	(238,363)	(4,834,078)	(2,940,266)	(8,251,070)	(6,965,548)
總計		(5,701,354)	(1,122,892)	(10,635,185)	(2,940,266)	(20,399,697)	(18,783,556)

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
於2021年12月31日						
衍生工具-淨結算						
貨幣掉期	330	(9,042)	1,390	1,603	(5,719)	13,362
利率掉期	(1,399)	(22,852)	(15,367)	-	(39,618)	(30,214)
於2020年12月31日						
衍生工具-淨結算						
貨幣掉期	(700)	(133)	(9,505)	-	(10,338)	(1,172)
利率掉期	(6,919)	(4,857)	2,400	-	(9,376)	(122,115)

(vi) 利率基準改革

如附註2所列，本集擁有數項可能受利率基準改革影響的香港銀行同業拆息衍生金融工具、銀行貸款及中期票據。本集團正密切監察市場及管理往新基準利率之過渡過程，包括相關銀行同業拆息監管機構作出之公告。

倫敦銀行同業拆息

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

- 緊接在2021年12月31日之後，對於所有英鎊、歐元、瑞士法郎和日元設置，以及1周和2個月美元設置；和
- 緊接在2023年6月30日之後，對於剩餘的美元設置。

綜合財務報告附註

截至2021年12月31日止年度

34. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(vi) 利率基準改革(續)

香港銀行同業拆息

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

(i) 利率基準改革帶來的風險

以下為本集團因轉型而產生的主要風險：

利率相關風險

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

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

流動風險

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

訴訟風險

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

34. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(vi) 利率基準改革(續)

(i) 利率基準改革帶來的風險(續)

利率基礎風險

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

(ii) 替代基準利率的實施進展

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

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

下表顯示截至2021年12月31日已折算為替代基準利率的未償合同總額。金融負債金額以其賬面價值列示。

過渡前的金融工具	到期於	賬面價值 港幣千元	對沖會計	金融工具的過渡進展
非衍生金融負債				
與倫敦銀行同業拆息掛鉤的銀行借貸	2023	305,298	N/A	年內過渡到英鎊隔夜平均指數

綜合財務報告附註

截至2021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
	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元		
按公平值列入其他全面收益之上市股權工具	136,814	77,950	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	15,732/ (2,370)	(1,172)	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	(30,214)	(122,115)	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2020年1月1日	(64,426)	82,871	9,441,063	5,526,206	783,505	15,769,219
現金流	(24,942)	(423,011)	(672,150)	2,087,766	(1,506,717)	(539,054)
融資成本(附註)	-	415,573	20,012	8,126	-	443,711
外幣換算	-	-	-	(13,550)	-	(13,550)
其他變動						
公平值調整	212,655	-	-	-	-	212,655
已宣布分派	-	-	-	-	1,476,445	1,476,445
其他非現金變動	-	-	-	-	(453)	(453)
於2020年12月31日	123,287	75,433	8,788,925	7,608,548	752,780	17,348,973
現金流	(58,849)	(354,819)	(1,170,202)	-	(1,463,285)	(3,047,155)
融資成本(附註)	-	355,172	20,383	9,873	-	385,428
外幣換算	-	-	-	31,139	-	31,139
其他變動						
公平值調整	(47,586)	-	-	-	-	(47,586)
已宣布分派	-	-	-	-	1,352,982	1,352,982
其他非現金變動	-	-	-	-	(316)	(316)
於2021年12月31日	16,852	75,786	7,639,106	7,649,560	642,161	16,023,465

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2021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2021年及2020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：		
Benington Limited	1,000 港元	物業投資
CP (A1) Limited	1 港元	物業投資
CP (B1) Limited	1 港元	物業投資
CP (MC) Limited	1 港元	物業投資
CP (PH) Limited	1 港元	物業投資
CP (SH) Limited	1 港元	物業投資
CP (WC) Limited	1 港元	物業投資
CP Finance Limited	1 港元	融資
CP (Portion A) Limited	2 港元	物業投資
CP (Portion B) Limited	2 港元	物業投資
CP Success Limited	1 港元	融資
CP Wealth Limited	1 港元	融資及財資
麗兆有限公司	1 港元	物業投資
楓閣有限公司	2 港元	物業投資
盼海有限公司	2 港元	物業投資
Renaissance City Development Company Limited	20 港元	物業投資
澤峯發展有限公司	1,000,000 港元	物業投資
凱寶有限公司	1 港元	財資
維卓發展有限公司	2 港元	物業投資
朗悅點有限公司*	1 港元	美容店運營
於開曼群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
Champion MTN Limited	1 美元	中期票據發行人
Ernest Limited	100 美元	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託直接擁有及控制：		
EAM-Champion REIT Limited	1 美元	證券投資
於英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
CP Investments (UK) Limited	1 美元	投資控股

* 該附屬公司於截至2021年12月31日止年度成立。

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2021年及2020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	19,835,000	67.8
仲量聯行有限公司	租賃	3,822,000	13.1
世邦魏理任有限公司	租賃	2,659,000	9.1
高力國際物業代理有限公司	租賃	881,000	3.0
戴德梁行(香港)有限公司	租賃	598,000	2.0
總計		27,795,000	95.0

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	363,677,000	69.0
鷹君市務管理(冠君)有限公司	物業及租賃管理	75,173,000	14.3
祥裕管理有限公司	樓宇管理	53,286,000	10.1
堅信工程有限公司	維修及保養	8,023,000	1.5
實力工程服務有限公司	維修及保養	4,164,000	0.8
總計		504,323,000	95.7

表現概覽

	2021	2020	2019	2018	2017
於12月31日：					
資產淨值(港幣千元)	48,962,619	50,857,598	64,834,322	66,760,928	60,351,242
每基金單位資產淨值(港元)	8.25	8.61	11.04	11.42	10.36
期內最高成交價(港元)	4.88	5.11	6.89	5.86	6.25
成交價相對每基金單位資產淨值 之最高溢價 ¹	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
期內最低成交價(港元)	3.78	3.51	4.88	5.13	4.18
成交價相對每基金單位資產淨值 之最高折讓	54.2%	59.2%	55.8%	55.1%	59.7%
截至12月31日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	5.7%	5.5%	5.2%	4.9%	4.2%
每基金單位之淨(虧損)收益率 ³	-3.5%	-46.7%	-1.9%	24.9%	33.4%

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2021年12月31日止年度作出的每基金單位分派0.2279港元(其計算方式載於分派報表內)及於2021年12月31日的收市價3.99港元計算。
3. 每基金單位之淨(虧損)／收益率乃根據截至2021年12月31日止年度向每基金單位持有人作出分派之前的期間(虧損)／收益及於2021年12月31日的收市價3.99港元計算。

公司資料

冠君產業信託

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

信託管理人

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

信託管理人之董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)
黃美玲

執行董事

侯迅(行政總裁)
鄭志光

獨立非執行董事

鄭維志
何述勤
葉毓強
石禮謙

信託管理人之審核委員會

石禮謙(主席)
鄭維志
何述勤
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

何述勤(主席)
鄭維志
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之財務及策劃委員會

羅嘉瑞(主席)
侯迅
黃美玲

信託管理人之負責人員

侯迅
鄭志光
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

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



PDF 文本

