

ChampionREIT

冠君產業信託

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

2022 Interim Report 中期報告



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，總樓面面積近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

2 公司資料

3 財務摘要

管理層討論及分析

4 概覽

5 經營回顧

8 展望

9 可持續發展

10 物業估值

11 財務回顧

企業管治及合規

13 董事簡介

17 企業管治

23 關連人士交易報告書

29 權益披露

33 其他資料

財務資料

36 簡明綜合財務報表的審閱報告

37 簡明綜合財務報表

71 投資物業組合

72 表現概覽

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

財務摘要

	截至2022年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	截至2021年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	變動
租金收益總額 ¹	1,196	1,260	- 5.0%
物業經營淨開支 ¹	(152)	(122)	+ 24.1%
物業收益淨額	1,044	1,137	- 8.2%
可分派收入	704	790	- 10.9%
分派總額	634	711	- 10.9%
每基金單位分派(港元)	0.1064	0.1197	- 11.1%

	於2022年 6月30日 港幣百萬元	於2021年 12月31日 港幣百萬元	變動
物業組合總值	64,761	65,296	- 0.8%
每基金單位資產淨值(港元)	8.15	8.25	- 1.2%
資產負債比率	22.3%	22.9%	- 0.6百分點

1 樓宇管理收益與樓宇管理開支直接沖銷，故不被列作收入項目。

概覽

2022年初，傳染性極高的Omicron變種病毒株在香港大規模傳播，本信託旗下租戶的業務亦在今年上半年承受重大壓力。第五波疫情蔓延期間，早已低迷的寫字樓和零售租賃活動因政府自一月初起持續收緊限制社交距離的措施而進一步放緩。自第二季中段放寬限制社交距離的措施以來，租戶的銷售額和人流均出現復蘇跡象，但本信託的期內收入仍無可避免受到影響。期內可分派收入下跌10.9%至7.04億港元（2021年：7.90億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則減少11.1%至0.1064港元（2021年：0.1197港元）。

本地第五波疫情嚴峻，令本信託旗下物業的市場租金下降。寫字樓和零售物業的續租租金均見下跌。香港持續推行入境防控措施及家居隔離規定，令租賃活動的難度大增。本信託的租金收益總額下跌5.0%至11.96億港元（2021年：12.60億港元）。物業經營淨開支增至1.52億港元（2021年：1.22億港元），主要因為朗豪坊商場Langham Beauty的營運開支令信託的物業經營淨開支比率上升至12.7%（2021年：9.7%）。物業收益淨額則下跌8.2%至10.44億港元

（2021年：11.37億港元）。而本信託持有27%股權的倫敦66 Shoe Lane為本信託帶來的應佔合營公司業績為3,800萬港元（2021年：2,600萬港元），應佔物業收益淨額則為1,200萬港元（2021年：600萬港元）。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。

上半年的平均未償還債務減少，令本信託得以削減利息支出。現金融資成本下跌14.5%至1.83億港元（2021年：2.14億港元）。於2022年6月30日，本信託的固定利率債務比例為67.6%（2021年12月31日：64.6%）。期內，本信託以內部資源償還6.43億港元中期票據。其他收入跌至1,000萬港元（2021年：4,600萬港元），主要因為部分債券投資到期。

於2022年6月30日，本信託旗下物業的估值為648億港元，較2021年12月31日的653億港元輕微下跌，主要因為租值估算下跌。每基金單位資產淨值由2021年12月31日的8.25港元跌至8.15港元。資產負債比率由2021年12月31日的22.9%溫和下跌至2022年6月30日的22.3%。

經營回顧

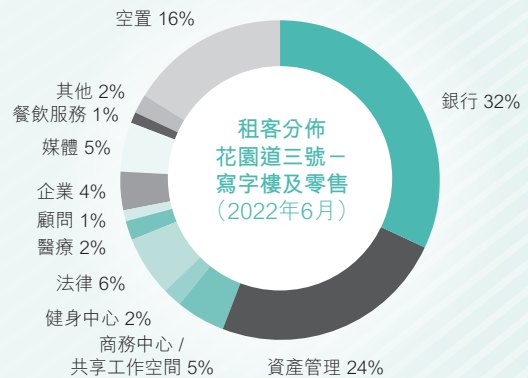
花園道三號

	截至2022年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2021年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	689,148	734,568	- 6.2%
物業經營淨開支	68,816	69,644	- 1.2%
物業收益淨額	620,332	664,924	- 6.7%

面對傳染力更強的Omicron變種病毒，花園道三號的租戶安排員工在家工作更為普遍。租賃氣氛淡靜，實地視察物業的潛在租戶更是寥寥可數。雖然租戶已在疫情緩和後陸續返回辦公室，但由於經濟前景晦暗不明，大多採取觀望態度。

受租戶遷出及縮減規模影響，花園道三號的出租率於2022年6月30日跌至83.8%（2021年12月31日：89.0%）。金融業的租賃需求於期內市場的動盪中轉弱。市場上的現有供應及即將推出的新供應充裕，令續租租金繼續下跌。該物業的現收租金跌至每平方呎103.4港元（按可出租面積計算）（2021年12月31日：每平方呎108.3港元）。平均出租率和現收租金雙雙下跌，令該物業的租金收益總額降至6.89億港元（2021年：7.35億港元）。

物業經營淨開支微跌1.2%至6,900萬港元（2021年：7,000萬港元）。政府地租及差餉隨應課稅值下跌而減少，加上維修及保養開支下跌，抵銷了租金佣金的升幅。期內物業收益淨額下跌6.7%至6.20億港元（2021年：6.65億港元）。



經營回顧

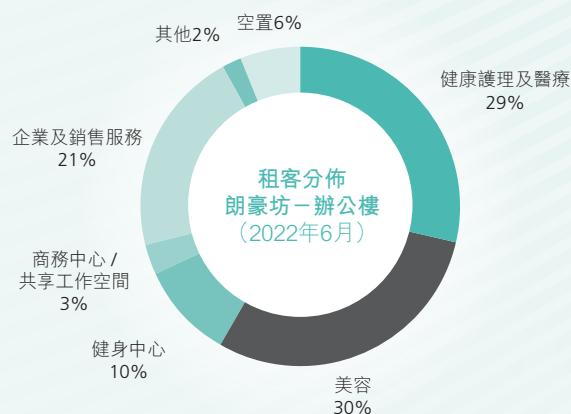
朗豪坊辦公樓

	截至2022年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2021年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	180,998	178,157	+ 1.6%
物業經營淨開支	16,654	16,387	+ 1.6%
物業收益淨額	164,344	161,770	+ 1.6%

以樓面面積計，雖然有超過一半租戶因收緊限制社交距離的措施而自一月初起暫停營業，但朗豪坊辦公樓的租金收益較本信託旗下其他物業更顯韌力。2022年上半年的平均出租率較去年上升，抵銷了續租租金下跌的影響，令該物業的租金收益增加1.6%至1.81億港元（2021年：1.78億港元）。2022年6月30日的出租率為94.5%，相比2021年6月30日的91.0%，但低於2021年12月31日的96.3%。

健身中心和美容院被強制停業打擊了生活時尚行業的復蘇勢頭。在Omicron變種病毒肆虐之下，潛在租戶物業視察活動幾乎完全停止。美容業租戶亦因經濟環境不明朗而擱置擴張和開設新店的計劃。根據2022年5月1日生效的《商業租戶短期保護措施（2019冠狀病毒病疫情）條例》，指定類別的租戶可以延期繳交租金。雖然朗豪坊辦公樓的租金收繳率曾在一段短時間內出現令人擔心的跡象，但隨着表列處所於4月恢復營業，租金收繳情況已漸見改善。我們亦成功與大部分租戶達成新的租金繳付安排。美容和醫療行業洽租及視察物業的查詢亦逐步增加。

市況停滯不前令市場租金呈下降趨勢。於2022年6月30日，該物業的現收租金為每平方呎46.3港元（按建築面積計算），較2021年12月31日的每平方呎47.1港元為低。物業經營淨開支則微升至1,700萬港元（2021年：1,600萬港元），主要因為撥出200萬港元信貸損失準備金。期內物業收益淨額上升1.6%至1.64億港元（2021年：1.62億港元）。



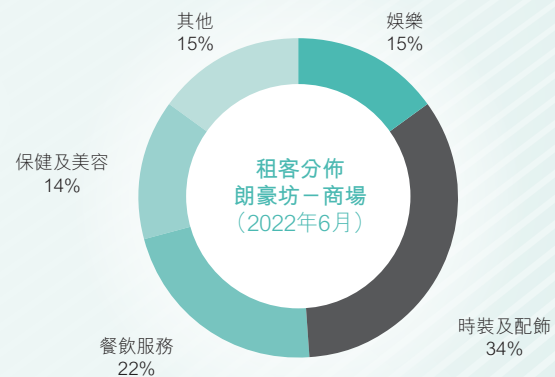
朗豪坊商場

	截至2022年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2021年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	326,211	346,856	- 6.0%
物業經營淨開支	66,499	36,420	+ 82.6%
物業收益淨額	259,712	310,436	- 16.3%

第五波新冠疫情令香港零售市道的復蘇步伐陷於停滯。下午六時後禁止堂食及戲院停業重挫朗豪坊商場的人流。多名租戶的員工在3月因染疫而在家隔離，令零售商戶的營運能力大受影響。部分飲食業租戶為減低成本而暫停營業。雖然商場人流自3月跌至谷底後已見回升，上半年整體人流仍較去年跌18.8%。

政府放寬限制社交距離的措施及推出新一輪消費券計劃後，零售銷售於4月全面反彈。商場借消費券計劃推出的「朗豪坊 #幫你埋單」的100%消費回贈優惠和「Langham Beauty Fest」等促銷活動反應熱烈。但是，首季銷售表現不濟令租戶今年首六個月的整體銷售下跌，由於商場缺乏旅客消費，下跌幅度較本地整體零售銷售所錄得的2.6%跌幅為大。

儘管零售業經營環境仍然困難，商場於2022年6月30日維持悉數租出的狀態。但租戶在計劃續租或開新店時，大多繼續以控制成本為優先考慮。於2022年6月30日，該物業的平均現收租金跌至每平方呎154.5港元（按可出租面積計算）（2021年12月31日：每平方呎165.9港元）。期內租金收益總額下跌6.0%至3.26億港元（2021年：3.47億港元）。續租租金下跌加上Langham Beauty繳交名義基本租金，



令該物業的基本租金收入減少17.4%至2.53億港元（2021年：3.06億港元）。但這個租金結構亦使期內分成租金增長至5,100萬港元（2021年：1,500萬港元）。於2022年6月30日，只繳交分成租金的租戶佔9.9%。由於今年整體租金水平較2020年疫情初起時相宜，租售比率較為合理。因此，租金寬減及資助相對商場的整體租金收入影響不大。

期內物業經營淨開支增至6,600萬港元（2021年：3,600萬港元），主要源於Langham Beauty的經營開支。用作刺激商場銷售和人流的淨推廣開支增加200萬港元。物業收益淨額則下跌16.3%至2.60億港元（2021年：3.10億港元）。

展望

預料今年下半年的零售市道可受惠於限制社交距離的措施逐步放寬，以及新一輪消費券計劃實施。但是，地緣局勢緊張，加上全球物價飆升，以及出入境管制和隔離規定仍未解除，整體經濟復蘇之路仍未明朗。

不少人擔心香港持續實施嚴格的防疫措施可能損害其國際金融中心地位。跨國企業或因此重新考慮是否仍將總部設於香港。雖然政府在8月初宣布縮短酒店強制隔離時間屬於正面消息，但中環的現有寫字樓供應，以及即將推出的新供應勢必繼續對花園道三號的出租率和市場租金構成壓力。我們會繼續以靈活的租賃策略應對瞬息萬變的市場，以及越趨普及的靈活混合式辦公空間。

放寬限制社交距離的措施後，美容和保健行業對朗豪坊辦公樓的需求已見改善，但一些以成本控制為先，物業位置並非為重要考慮因素的傳統寫字樓租戶可能會選擇租金較低的寫字樓。朗豪坊辦公樓的

出租率和市場租金亦面對壓力，但整體租金收益前景可能較花園道三號為佳。

朗豪坊商場已配合最近一期消費券計劃推出新一輪宣傳推廣活動。為刺激本地消費和人流，還有更多市場推廣和宣傳活動在籌備之中。在遊客近乎絕跡的情況下，租戶的銷售額仍低於疫前水平。年初爆發Omicron變種病毒疫情後，大部分零售商戶在開店和續租方面採取更保守的策略。Langham Beauty的全年營運效應預料令分成租金佔比進一步上升。但是，商場的租金收益總額仍處於下降軌道上。

總括而言，高通脹、利率上升加上環球經濟籠罩在一片衰退陰霾中，本信託的業務表現仍面對很大挑戰。儘管零售市道有所改善，2022年的租金收益和每基金單位分派均面對下跌風險。本信託會繼續審慎物色在經濟放緩及局勢動盪下出現的收購機會。面對這個前所未見的時代，我們會繼續與租戶和持份者緊密聯繫和並肩合作。

可持續發展

進入後疫情時代，正當新常態逐步成形之際，2022年上半年卻迎來多項衝擊，再次突顯提升韌性的必要性。面對重重挑戰，我們迅速採取連串行動維護本信託及持份者的健康與福祉。我們亦為重要的合作夥伴，包括租戶、顧客以至社區及時伸出援手。為實現2030年環境、社會及管治目標，我們致力把可持續發展理念融入本信託的營運方針，欣然報告各項目標至今已逐步取得進展。

為提升氣候抗禦力，我們制定了多項減緩策略，以應對氣候變化的潛在影響。今年上半年，我們繼續通過優化既有設施及廣泛採用可持續資源和科技，提升旗下物業設施的能源效益。我們亦擴大了物聯網技術的應用，藉此加強旗下物業抵禦氣候變化帶來的實體風險。

我們致力與員工創造共享價值。本著同一理念，我們為所有員工提供全面培訓，以提升他們在環境、

社會及管治和氣候抗禦力方面的意識和能力。

本信託透過「Champion Our Wellness」活動，以多方合作方式滿足持份者的需要。我們致力推廣社區共融，故特意為居於天水圍、育有特殊教育需要子女的母親「冠軍媽媽」送上抗疫物資包。我們亦透過租戶和非政府機構合作，攜手關顧員工及供應鏈合作夥伴的身心健康，例如與香港公平貿易聯盟合辦巧克力工作坊以慶祝母親節及為同事和租戶舉辦放鬆身心的頤鉢療癒工作坊等。此外，我們於近期復辦Musica del Cuore「樂•心」音樂會，讓參加者借音樂之力療癒及煥發身心。

展望未來，我們會繼續懷着積極的態度，以敏捷靈活的策略應對轉變。一方面，我們會致力完善現行政策及框架；另一方面，我們會與持份者攜手鞏固我們對可持續發展的堅定承諾，並發揮他們的影響力，擴大可持續發展的成效。

承董事會命

鷹君資產管理（冠君）有限公司
（冠君產業信託之管理人）

羅嘉瑞
主席

香港，2022年8月19日

物業估值

根據戴德梁行有限公司於2022年7月29日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2022年6月30日的估值按用途分列如下：

2022年6月估值	花園道三號 港幣百萬元	朗豪坊 港幣百萬元	小計 港幣百萬元
寫字樓	38,050	8,936	46,986
商場	597	15,705	16,302
停車場	592	350	942
其他	402	129	531
總計	39,641	25,120	64,761

於2022年6月30日，本信託旗下物業組合的估值為648億港元，較2021年12月31日的653億港元微降0.8%，主要因為所有物業的續租租金下跌。花園道三號、朗豪坊辦公樓及朗豪坊商場所採用的資本化率分別維持於3.7%、4.1%及4.0%。

財務回顧

分派

截至2022年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派款額為6.34億港元（2021年：7.11億港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額7.04億港元（2021年：7.90億港元）之90%計算。

截至2022年6月30日止六個月之每基金單位分派（「中期分派」）為0.1064港元。按2022年6月30日的基金單位收市價3.49港元計算，相當於年度分派率6.1%。惟此分派可被於2022年7月1日至記錄日期間所發行的新基金單位數目時再作調整。冠君產業信託將另行發出公布通知基金單位持有人有關中期分派之任何調整。

積極負債管理

承諾債務融資⁽¹⁾

於2022年6月30日
（港幣百萬元）

	定息負債	浮息負債	已使用 信貸額
無抵押銀行貸款 ⁽³⁾	2,900	4,769	7,669
中期票據 ⁽⁴⁾	7,045	-	7,045
總額	9,945	4,769	14,714
%	67.6%	32.4%	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2.76億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港元兌換1.00美元，以減輕匯率和美元利率波動的風險；

(ii) 53.45億港元的等值（扣除貨幣掉期後）為美元票據

隨著2022年3月利用內部財務資源贖回中期票據，信託的未償還債務總額由2021年12月31日的154億港元減少至2022年6月30日的147億港元。固定利率債務佔信託借貸約67.6%，其餘32.4%為浮動利

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9月20日（星期二）至2022年9月23日（星期五）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至2022年6月30日止六個月之分派將於2022年10月7日（星期五）支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得截至2022年6月30日止六個月之分派的資格，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於2022年9月19日（星期一）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室）辦理基金單位過戶登記手續。

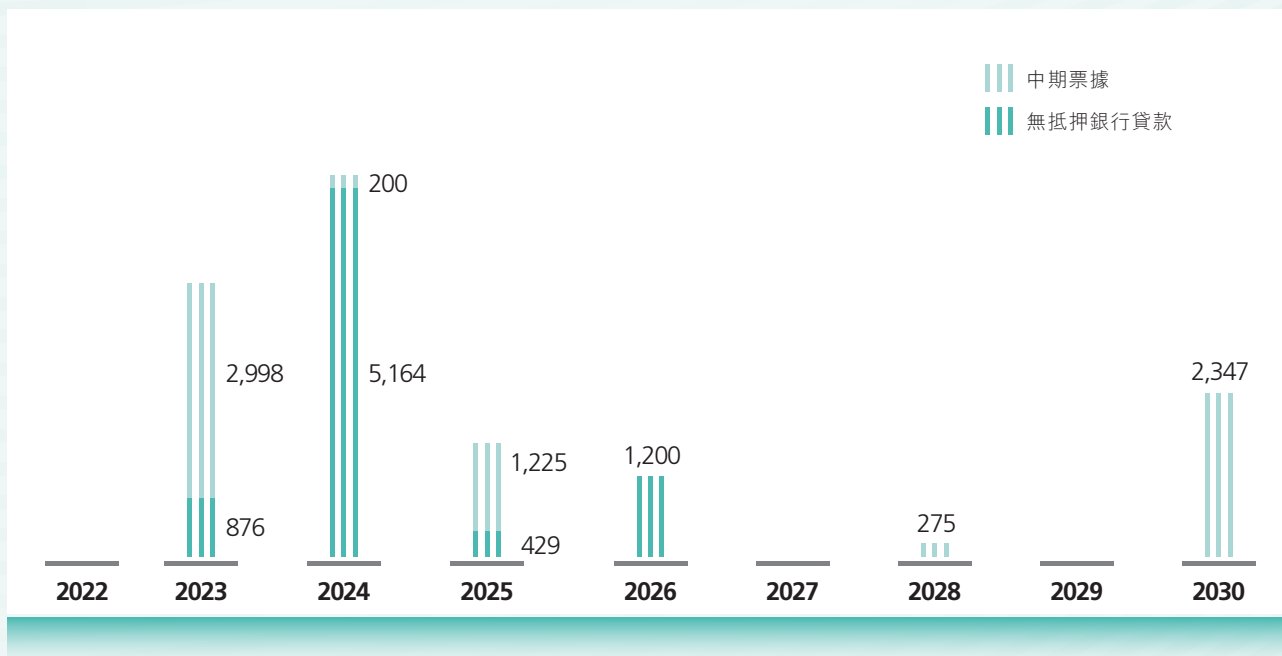
率債務。平均實際利率—計入利率掉期和貨幣掉期後，在2022年上半年略微下降至2.4%，去年同期為2.5%。於2022年6月30日，信託未償債務的平均期限為2.9年（2021年12月31日：3.3年）。

財務回顧

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於2022年6月30日

(港幣百萬元)



於2022年6月30日，本信託投資物業的總估值為648億港元，較截至2021年12月31日的653億港元減少0.8%。於2022年6月30日，本信託的資產負債比率（或總借貸佔總資產的百分比）為22.3%（2021年12月31日：22.9%）。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）佔總資產的百分比為27.3%（2021年12月31日：27.9%）。

加強流動性狀況

於2022年6月30日，本信託擁有37.31億港元之未使用的承諾債務融資。連同現金和存款之4.98億港元與貨幣掛鈎存款的賬面總額為2.67億港元，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2022年6月30日，每基金單位資產淨值為8.15港元（2021年12月31日：8.25港元）。較2022年6月30日基金單位收市價3.49港元溢價133.5%。

資本承擔

於2022年6月30日，本信託未列入綜合財務報表內之經核准及已定約作投資物業優化工程的資本性開支為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。

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，冠君產業信託於2021年年報刊發日期後本信託管理人董事之最新資料載列如下：

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。

羅醫生畢業於加拿大麥基爾大學獲得理學士學位及於美國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物業與酒店發展及投資業務逾40年。

侯迅女士

行政總裁及執行董事

48歲，於2022年2月獲委任為信託管理人之行政總裁及執行董事。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。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。她是香港建築師學會會員及全聯房地產商會商業地產研究會副會長。

董事簡介

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、合規及公司秘書事務。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。黃女士現為鷹君集團有限公司，以及上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管理人之公司秘書。在此之前，彼為香港一間紅籌股上市公司之高層管理人員，並擔任公司秘書及投資評審委員會成員。彼具逾30年豐富工作經驗，擅長制定管治及合規政策，以及公司秘書及行政事務。

黃女士為特許公司治理公會及香港特許秘書公會的資深會員。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

63歲，於2021年10月獲委任為信託管理人之執行董事。彼於2021年10月11日至2022年2月3日為信託管理人之披露委員會主席，以及財務及策劃委員會成員。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**

74歲，自2006年起出任信託管理人之董事。彼為信託管理人之審核委員會及提名委員會成員。鄭先生為永泰地產有限公司（於香港上市）之主席。鄭先生積極參與各項公職服務，彼為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、耶魯大學國際事務首腦委員會委員及香港總商會之前主席。於過去三年，鄭先生曾任新創建集團有限公司（於香港上市）及擔任香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事。

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

何述勤先生**獨立非執行董事**

74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。

董事簡介

葉毓強先生

獨立非執行董事

70歲，於2011年加入信託管理人董事會為獨立非執行董事，於2014年6月至2021年5月期間曾調任為非執行董事。彼目前為信託管理人之獨立非執行董事、審核委員會成員及財務及策劃委員會顧問。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾30年經驗。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀（亞太）資深執行總裁－投資。葉先生現為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、香港科技大學工商管理學院院長資深顧問、商學院顧問委員會成員及人文社會科學學院榮譽顧問、澳門大學特邀實務特聘教授以及職業訓練局榮譽院士。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

77歲，於2006年獲委任為獨立非執行董事。彼為信託管理人之審核委員會主席，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）。彼亦為富豪產業信託（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。

企業管治

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

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

認可架構

冠君產業信託為一項單位信託基金之集體投資計劃，並根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條獲證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）認可，並受證監會根據證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的條文所監管。

信託管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權執行受規管的資產管理活動。侯迅女士（行政總裁及執行董事）、陸嘉萍女士（投資及投資者關係總監）、梁健山先生（業務發展總監）及鄭志光先生（營運總監－風險管理）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，為認可集體投資計劃受託人。

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（「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、日期為2021年4月21日的首次修訂及重申契約以及補充契約（經不時修訂）內。

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。

企業管治

信託管理人董事會的職能及授權

董事會

信託管理人董事會負責確保信託管理人履行其於信託契約下的職責，包括但不限於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份監控，並確保符合信託管理人及本信託的許可和授權要求，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，惟受制於合規手冊中載列的保留予董事會決策之特別事項。董事會亦已委任具備經驗及資格的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常運作。

董事會目前由八名成員組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。信託管理人已採納有關董事會成員多元化的董事會多元化政策。信託管理人認為增加董事會層面的多元化是實現其戰略目標以及吸引和挽留最優秀人才的重要環節。此外，信託管理人已採納提名政策。該提名政策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。王家琦女士自2021年10月11日起辭任於信託管理人中所擔任之職位。除了行政總裁及投資總監的職位，她其餘之空缺均由鄭志光先生於過渡期填補，直至侯迅女士於2022年2月4日獲委任為信託管理人之執行董事、行政總裁、投資總監及負責人員，以及出任為信託管理人之披露委員會主席及財務及策劃委員會成員。鄭先生現時仍為信託管理人之執行董事。有關之詳情已分別載於2021年9月13日、2021年10月8日及2022年2月4日之公告內。

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、提名委員會及財務及策劃委員會四個常設董事委員會。

除上文披露者外，截至2022年6月30日止六個月內，信託管理人董事會及其任何委員會之組成並無其他變更。

審核委員會

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、範圍及表現等方面檢討外部審核是否足夠。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。

披露委員會

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及完整性。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。

提名委員會

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，物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士出任董事向董事會提出建議以及評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會將根據信託管理人的提名政策，考慮所有由信託管理人之董事或股東推薦為董事的人士。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。

財務及策劃委員會

財務及策劃委員會（「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。該委員會負責審閱信託的財務策略、預算制定策略、營運預算、成本控制預算、庫務管理活動及監察建議的收購及／或出售之執行。其職權有別於審核委員會。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。

核心職能主管

根據證監會監管體制下，董事會有八項核心職能並已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：

核心職能	核心職能主管
1. 整體管理監督	行政總裁
2. 主要業務	行政總裁
3. 營運監控與檢討	營運總監 高級內部審計經理
4. 財務與會計	業務發展總監 財務總監
5. 風險管理	營運總監－風險管理 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 合規經理

企業管治

管治及監控政策及程序

截至2022年6月30日止六個月及至本報期內，各種供信託管理人用於管理冠君產業信託的管治及監控政策及程序已更新／成立，其中包括：

- 打擊欺詐、賄賂及貪污政策
- 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集程序
- 董事及相關人員有關買賣證券守則
- 關連人士交易之抽樣檢查程序
- 管理氣候危機及抗禦政策
- 美國《海外帳戶稅收合規法案》的申報程序
- 關連交易之報告和監控政策
- 制裁篩查程序
- 舉報政策

與鷹君集團有限公司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」）出任朗豪坊辦公大樓的公契副管理人。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（「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國際酒店。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、服務式公寓、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。

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：（一）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；（二）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；（三）董事會大部分成員與鷹君並無關連，且獨立非執行董事為冠君產業信託的利益獨立行事；（四）信託管理人的管理架構包括審核委員會、提名委員會、披露委員會及財務及策劃委員會，以達致高水平的企業管治及解決與鷹君的任何潛在利益衝突；（五）信託管理人已採納合規手冊及營運手冊，當中詳載與其營運相關的遵例程序；（六）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；及（七）所有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、合規手冊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

合規

截至2022年6月30日止六個月內，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2022年6月30日止六個月內，信託管理人及冠君產業信託亦已遵守合規手冊及上市規則附錄十四所載企業管治守則所有適用守則條文。

信託管理人已採納冠君產業信託董事及相關人員有關買賣證券守則（「買賣證券守則」）。買賣證券守則之標準較上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則所訂之標準更高。相關人員包括冠君產業信託之各部門及業務單位之主管及所有負責向冠君產業信託提供會計及公司秘書服務之員工及人員。信託管理人已向董事及相關人員作出特定查詢，彼等已確認於截至2022年6月30日止六個月內一直遵守買賣證券守則所規定的準則。

中期業績之審閱

冠君產業信託截至2022年6月30日止六個月之未經審核中期業績已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編制，亦已由信託管理人之審核委員會及披露委員會審閱，並經本信託的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料審閱」進行審閱。

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日生效之房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）第8.1段）的關連人士交易的資料：

與鷹君關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與鷹君關連人士集團於截至2022年6月30日止六個月（「本期間」）的關連人士交易的資料。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。

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（有關詳情載於本中期報告「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。

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	本期間的收入 港元
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	23,269,000
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	188,000
鷹君市務管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	3,508,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	3,667,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	24,000
明明食品有限公司	鷹君的聯營公司	租賃交易 ⁶	66,000
明明食品有限公司	鷹君的聯營公司	租賃相關收益	2,000
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	144,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	30,000
總計			30,898,000

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	本期間的收入 港元
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	2,673,000
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	41,000
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	478,000
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	464,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	4,000
明明食品有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 ⁶	13,000
總計			3,673,000

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	本期間的支出 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	67,786,000 ⁷
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	2,000
實力工程服務有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	284,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,190,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務及 其他雜項支出	1,345,000
GE (LHIL) Lessee Limited	鷹君的附屬公司	物業雜項支出	78,000
總計			70,685,000

附註：

1. 本信託於本期間結算日持有由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. 本信託於本期間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. 本信託於本期間結算日持有由鷹君市務管理(冠君)有限公司提供約共2,244,000港元的銀行擔保保證金及現金保證金。
4. 本信託於本期間結算日持有由堅信物業管理服務有限公司提供約1,725,000港元的現金保證金。
5. 本信託於本期間結算日持有由妙能有限公司分別提供1,282,000港元和1,342,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
6. 本信託於本期間結算日持有由明明食品有限公司提供約558,000港元的現金保證金。
7. 該67,786,000港元中，約66,471,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還樓宇管理費支出，餘下約1,315,000港元為根據CAF管理協議(有關朗豪坊的公用區域/設施及預留區域)已支付的償還樓宇管理費支出。朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議為與堅信物業管理服務有限公司訂立的原有協議。根據朗豪坊商場物業管理協議，商場物業管理人有權一直保留相等於截至2022年12月31日止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。

原有協議

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

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	本期間的 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	66,471,000
CAF管理協議 (有關朗豪坊公用區域/ 設施及預留區域)	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	1,315,000

關連人士交易報告書

須遵守房地產投資信託基金守則呈報規定的其他原有協議及其他交易

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	本期間的 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	1,458,000
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	26,643,000
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	46,569,000 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	82,263,000

附註：

1. 堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約716,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
2. 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約12,759,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
3. 堅信物業管理服務有限公司(作為花園道三號的公契副管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約16,384,000港元的管理費按金。
4. 該46,569,000港元中，約36,305,000港元為已支付的物業及租賃管理服務費支出，約5,799,000港元為已支付的租金佣金支出及約4,465,000港元為已支付予堅信物業管理服務有限公司作為代表經營朗豪坊停車場及花園道三號停車場之償還支出。
5. 朗豪坊商場物業管理協議已獲續期，日期由2021年5月24日至2022年12月31日。
6. 物業管理協議已獲續期，日期由2021年5月24日至2022年12月31日。

與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

信託管理人費用

鷹君資產管理(冠君)有限公司獲委任為冠君產業信託的管理人，亦為鷹君的全資擁有附屬公司。信託管理人費用約為126,721,000港元作為於本期間提供的有關服務，即為冠君產業信託於本年度的物業(包括少數權益物業)淨收入的12%，並將根據信託契約獲發行新基金單位及現金支付方式以償付信託管理人費用。

於2012年，信託管理人已書面通知受託人及選擇2013年財務年度內50%的信託管理人費用以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付。由於信託管理人並無變更選擇，故根據信託契約第11.1.2條，50%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付的方式仍然適用於2022年財務年度。於本期間，已付及應付之信託管理人費用約為63,360,000港元將以基金單位償付而餘額約為63,361,000港元則將以現金支付。

與受託人及／或受託人關連人士集團的關連人士交易

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

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

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

關連人士交易報告書

關連人士交易－一般銀行及金融服務

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入／支出 港元
滙豐集團	受託人關連人士	一般銀行服務利息收入	122,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	164,000
滙豐	受託人關連人士	貸款及利率掉期／利息支出	527,000
恒生銀行有限公司 ¹	受託人關連人士	貸款利息支出	11,787,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	代理人費用	95,000

附註：

1. 恒生銀行有限公司是滙豐銀行的一間附屬公司。

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

根據2019年6月14日的融資協議，滙豐為8.5億港元循環貸款之獲授權牽頭安排銀行之一。於2022年6月30日，已提取和未償還的總額為2億港元。

根據2020年6月26日的融資協議，恒生銀行有限公司為10億港元(隨後增至13億港元)定期及循環貸款融資之獲授權牽頭安排銀行並擔任融資代理。於2022年6月30日，已提取和未償還的總額為4.29億港元。

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

關連人士交易－其他

於本期間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4,225,000港元的受託人費用。

香港，2022年8月19日

附註：以上「關連人士交易報告書」所展示的數額均已調整至最近的千位數。

權益披露

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

於2022年6月30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	個人權益	3,592,007		
	受控制公司之權益	公司權益	4,052,167,915 ¹		
	慈善信託的授與者、 顧問委員會及 管理委員會成員	其他權益	11,761,000	4,067,520,992 ²	68.30
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	518,033,947	8.70

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」)	4,048,909,305 ³	67.99
HSBC International Trustee Limited	3,960,923,284 ⁴	66.51
香港中央結算(代理人)有限公司	2,321,561,393 ⁷	38.98
Top Domain International Limited	1,420,416,628	23.85
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	17.99
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.42

附註：

- 4,052,167,915個基金單位當中：
 - 50,000個基金單位、940,000個基金單位、589,000個基金單位及1,679,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司Alexander C H Limited、Elizabeth B K Limited、Katherine B L Limited及Nicholas C N Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；
 - 4,048,909,305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12月31日的持倉相比增加合共18,755,013個基金單位／相關基金單位。
- 下表列出4,048,909,305個基金單位由鷹君透過受其控制的公司間接持有。下表列出該等公司分別於2022年6月30日及2021年12月31日持有之基金單位及／或相關基金單位之數目：

名稱	於2022年6月30日 持有基金單位／ 相關基金單位數目	於2021年12月31日 持有基金單位／ 相關基金單位數目
Top Domain International Limited	1,420,416,628	1,420,416,628
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	1,071,375,933
Bright Form Investments Limited	680,232,558	680,232,558
鷹君資產管理(冠君)有限公司	518,033,947	500,057,004
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	94,401,993	86,269,993
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

4. 有關披露乃按照從HSBC International Trustee Limited (「HITL」)收到截至2022年6月30日的最新披露權益表格(相關事件的日期為2020年10月7日)內所載之資料而作出。

HITL為一項於2022年6月30日持有鷹君34.06%權益的酌情信託的受託人，故被視為持有鷹君所持有的同一批基金單位及相關基金單位。該酌情信託的酌情受益人包括羅嘉瑞醫生(信託管理人的董事)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生(全均為鷹君的董事)。羅嘉瑞醫生以其個人之名義、作為若干公司的控股股東及作為另一酌情信託之成立人於2022年6月30日持有鷹君股本中合共30.30%投票權。

5. 鄭維志先生持有的基金單位數目與2021年12月31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12月31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12月31日的持倉相比增加6,499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2022年6月30日所發行合共5,955,056,541個基金單位計算。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2022年6月30日，概無信託管理人的董事及最高行政人員及其他人士於冠君產業信託之基金單位、相關基金單位及債券中擁有(或被視為持有)須根據證券及期貨條例第XV部之條文(按信託契約附表三被視為適用於本信託)向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據信託契約附表三之規定而存置之登記冊內之任何權益及淡倉。

其他關連人士持有的基金單位數目

於2022年6月30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12月31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2022年6月30日所發行合共5,955,056,541個基金單位計算。

除上文披露者外，信託管理人並不知悉冠君產業信託的任何其他關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2022年6月30日持有任何冠君產業信託的基金單位及／或相關基金單位。

權益披露

信託管理人的董事及最高行政人員於鷹君集團有限公司及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司持有之權益

鷹君為冠君產業信託及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「朗廷」）的控股公司。於2022年6月30日，鷹君持有冠君產業信託4,048,909,305個基金單位及／或相關基金單位(67.99%)及朗廷2,263,824,207個股份合訂單位(69.53%)。雖然證券及期貨條例內的「聯繫者」一詞僅針對法團而設，為提升冠君產業信託的透明度，信託管理人的董事及最高行政人員於2022年6月30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	61,412,835	3,378,000	
	受控制公司之權益	公司權益	95,898,363		
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676		
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	254,664,393		481,220,267
葉毓強	實益擁有人	個人權益	60,000		60,000
黃美玲	實益擁有人	個人權益	27,844	331,000	358,844
鄭志光	實益擁有人	個人權益	13,000	56,000	69,000

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	個人權益	31,584,000	
	受控制公司之權益	公司權益	2,266,914,207 ²	
	慈善信託的授與者、顧問委員會及管理委員會成員	其他權益	90,010,250	2,388,508,457
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。
- 2,266,914,207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2,263,824,207個由鷹君於2022年6月30日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。

其他資料

發行新基金單位

於2022年3月8日，冠君產業信託以每基金單位3.582港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行17,976,943個新基金單位，作為支付截至2021年12月31日止六個月由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用的50%約6,400萬港元。

除上文所述，截至2022年6月30日止六個月期間，本信託並無發行新基金單位。於2022年6月30日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為5,955,056,541。

房地產買賣

截至2022年6月30日止六個月期間，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（定義見信託契約）的投資。

相關投資

截至2022年7月31日止，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7月31日	類別	第一上市地點	發行人所屬國家	貨幣	總計成本 (港幣千元 ²)	按市價計值 (港幣千元 ²)	佔資產總值 比重 ³	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/惠譽)
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	9,428	0.0140%	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	57,050	0.0804%	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	49,519	0.0737%	BBB/Baa2/-
CAPG 6.35 02/08/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	38,747	5,906	0.0088%	-/-/-
MOLAND 11 ½ 11/13/22	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	3,809	1,218	0.0018%	-/-/-
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	17,891	0.0266%	BB-/BB
SHUION 5 ¾ 11/12/23	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	27,630	27,493	0.0409%	-/-/-
HKE 2 7/8 05/03/26	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	7,758	7,676	0.0114%	A-/-/-
CKHH 1.5 26 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	14,656	0.0218%	A/A2/A-
SWIPRO 3.625 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	23,598	0.0351%	-/A2/A
醫思健康 (股票編號: 2138.HK)	股票	香港交易所	開曼群島	港元	51,810	82,776	0.1231%	不適用
友邦保險 (股票編號: 1299.HK)	股票	香港交易所	香港	港元	11,413	11,455	0.0170%	不適用
建設銀行 (股票編號: 939.HK)	股票	香港交易所	中華人民共和國	港元	11,468	10,271	0.0153%	不適用
工商銀行 (股票編號: 1398.HK)	股票	香港交易所	中華人民共和國	港元	11,831	10,790	0.0160%	不適用
香港交易所 (股票編號: 388.HK)	股票	香港交易所	香港	港元	11,390	11,129	0.0166%	不適用
滙豐控股 (股票編號: 5.HK)	股票	香港交易所	英格蘭	港元	19,928	19,859	0.0295%	不適用
總計					396,375	357,716	0.5320%⁴	

註：

- 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。
- 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。
- 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。
- 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。

其他資料

相關投資及物業發展及相關活動之投資

於2022年6月30日，相關投資組合相等於冠君產業信託之資產總值約0.59%。(i)所有相關投資；(ii)所有少數權益物業；(iii)其他附屬投資；及(iv)所有物業發展費用（定義見房地產投資信託基金守則第7.2C段）之合併價值相等於冠君產業信託於2022年6月30日之資產總值約1.07%，因此於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之25%。

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。

回購、出售或贖回冠君產業信託之基金單位

於2022年5月19日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。於截至2022年6月30日止六個月內，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。

公眾持有基金單位數量

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

財務資料

- 36 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 37 簡明綜合收益表
- 38 簡明綜合全面收益表
- 39 簡明綜合財務狀況表
- 40 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 41 簡明綜合現金流量表
- 42 簡明綜合財務報告附註



簡明綜合 財務報表的審閱報告

Deloitte.

德勤

致鷹君資產管理（冠君）有限公司董事會
（作為冠君產業信託之管理人）

緒言

本核數師（以下簡稱「我們」）已審核列於第37至70頁冠君產業信託（「冠君產業信託」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之簡明綜合財務報表，其中包括截至2022年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月之相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）及其相關規定而編製。鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託之「管理人」）須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報本簡明綜合財務報表。我們之責任是對本簡明綜合財務報表作出總結，並依據我們協定之聘任條款向閣下（作為一個實體）呈報我們之總結，除此之外別無其他目的。我們並無就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

審閱範圍

我們依據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行我們之審閱。審閱簡明綜合財務報表主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則之範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

審閱總結

按照我們之審閱結果，我們並無察覺任何事項，令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2022年8月19日

簡明綜合 收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	5	1,183,543	1,245,920
樓宇管理費收益		134,409	137,739
租金相關收益		12,814	13,661
收入總額		1,330,766	1,397,320
物業經營開支	6	(286,378)	(260,190)
物業收益淨額		1,044,388	1,137,130
其他收益	7	10,472	45,940
管理人費用	8	(126,721)	(137,213)
信託及其他支出		(17,251)	(16,020)
投資物業公平值減少		(535,000)	(1,809,000)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		(15,967)	-
應收票據的信貸損失準備金	16	(18,441)	-
融資成本	9	(198,058)	(229,873)
應佔合營公司業績		38,326	25,790
除稅及基金單位持有人分派前收益(虧損)	10	181,748	(983,246)
利得稅	11	(125,701)	(131,918)
未計及基金單位持有人分派前期內收益(虧損)		56,047	(1,115,164)
基金單位持有人分派	13	(633,561)	(710,821)
計及基金單位持有人分派後期內虧損		(577,514)	(1,825,985)
每基金單位基本收益(虧損)	14	0.01港元	(0.19)港元

簡明綜合 全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內虧損	(577,514)	(1,825,985)
其他全面收益(支出):		
不會重新分類至損益的項目:		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值(虧損)利益	(37,595)	102,173
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	(3,140)	(212)
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	117,648	6,122
公平值調整重新分類至損益	(8,236)	36,509
	68,677	144,592
本期間全面支出總額	(508,837)	(1,681,393)

簡明綜合 財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	15	64,761,000	65,296,000
應收票據	16	156,573	164,483
合營公司權益	17	318,722	312,753
按公平值列入其他全面收益之股權工具	18	165,249	136,814
衍生金融工具	19	91,794	15,732
非流動資產總值		65,493,338	65,925,782
流動資產			
貿易及其他應收款項	20	375,540	285,869
應收票據	16	58,952	9,411
可收回稅項		741	23,217
按公平值列入損益之財務資產	22	266,615	–
衍生金融工具	19	25,161	–
原到期日超過三個月之定期存款	21	39,238	–
銀行結存及現金	21	458,989	1,628,725
流動資產總值		1,225,236	1,947,222
資產總值		66,718,574	67,873,004
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	1,392,218	1,505,049
已收按金		692,930	728,155
稅項負債		81,014	16,429
應付分派		633,561	642,161
銀行借貸	24	1,357,426	1,383,286
中期票據	25	3,029,794	643,000
流動負債總額		7,186,943	4,918,080
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
衍生金融工具	19	–	32,584
銀行借貸	24	6,262,205	6,255,820
中期票據	25	4,015,269	7,006,560
遞延稅項負債	26	735,981	697,341
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		11,013,455	13,992,305
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,200,398	18,910,385
基金單位持有人應佔資產淨值		48,518,176	48,962,619
已發行基金單位數目(千個)	27	5,955,057	5,937,080
每基金單位資產淨值	28	8.15港元	8.25港元

簡明綜合基金單位持有人應佔 資產淨值變動表

截至2022年6月30日止六個月

	已發行 基金單位 港幣千元 (附註27)	對沖儲備 港幣千元	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2021年1月1日的基金單位 持有人應佔資產淨值(經審核)	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 期內虧損	-	-	-	-	-	(1,825,985)	(1,825,985)
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值利益	-	-	102,173	-	-	-	102,173
現金流對沖	-	42,631	-	-	-	-	42,631
海外營運折算所產生之 匯兌差額	-	-	-	(212)	-	-	(212)
本期間全面收益(支出)總額	-	42,631	102,173	(212)	-	(1,825,985)	(1,681,393)
發行基金單位	69,166	-	-	-	-	-	69,166
於2021年6月30日的基金單位 持有人應佔資產淨值 (未經審核)	24,778,317	(81,755)	123,174	(212)	5,757,943	18,667,904	49,245,371
於2022年1月1日的基金單位 持有人應佔資產淨值(經審核)	24,846,924	(39,844)	82,530	(341)	5,757,943	18,315,407	48,962,619
計及基金單位持有人分派後 期內虧損	-	-	-	-	-	(577,514)	(577,514)
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值虧損	-	-	(37,595)	-	-	-	(37,595)
現金流對沖	-	109,412	-	-	-	-	109,412
海外營運折算所產生之 匯兌差額	-	-	-	(3,140)	-	-	(3,140)
本期間全面收益(支出)總額	-	109,412	(37,595)	(3,140)	-	(577,514)	(508,837)
發行基金單位	64,394	-	-	-	-	-	64,394
於2022年6月30日的基金單位 持有人應佔資產淨值 (未經審核)	24,911,318	69,568	44,935	(3,481)	5,757,943	17,737,893	48,518,176

附註：「其他」代表

- (i) 於往年由基金單位持有人收購之物業權益的公平值高於收購成本的金額為5,752,658,000港元；及
- (ii) 據於2008年2月14日訂立的放棄分派權利修訂契約，鷹君集團有限公司(「鷹君」)的全資附屬公司Top Domain International Limited根據於2006年4月26日訂立的放棄分派權利契約於2008年分派期所作的承諾以支付總金額86,185,000港元的代價而不再有效，當中5,285,000港元被保留。

簡明綜合 現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前收益(虧損)	181,748	(983,246)
調整：		
應收款項的信貸損失準備金	5,514	-
投資物業公平值減少	535,000	1,809,000
以基金單位形式支付之應付管理人費用	63,360	68,606
應佔合營公司業績	(38,326)	(25,790)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	15,967	-
應收票據的信貸損失準備金	18,441	-
其他收益	(10,472)	(45,940)
融資成本	198,058	229,873
匯兌差額	8,104	(91)
營運資金變動前的經營現金流量	977,394	1,052,412
貿易及其他應收款項(增加)減少	(94,004)	7,540
貿易及其他應付款項(減少)增加	(90,065)	5,407
已收按金(減少)增加	(35,225)	8,182
來自經營業務的現金	758,100	1,073,541
利息支付	(192,446)	(224,566)
繳付香港利得稅	-	(53,047)
來自經營業務的現金淨額	565,654	795,928
投資業務		
利息收入	6,204	24,387
股息收入	1,409	387
投資物業添置	(13,781)	-
新增應收票據	(73,420)	(775,350)
合營公司貸款	-	(297,616)
贖回應收票據	-	295,610
出售應收票據收入	14,972	-
新增按公平值列入其他全面收益之股權工具	(66,030)	-
新增按公平值列入損益之財務資產	(418,908)	-
出售按公平值列入損益之財務資產所得款項	138,357	-
存放原到期日超過三個月之定期存款	(39,238)	-
釋放原到期日超過三個月之定期存款	-	191,485
用作投資業務的現金淨額	(450,435)	(561,097)
融資項目		
分派支付	(641,955)	(752,616)
贖回中期票據所得款項	(643,000)	-
償還銀行借貸	-	(3,450,000)
新增銀行借貸	-	2,912,475
借貸集資先付費用	-	(25,500)
用作融資項目的現金淨額	(1,284,955)	(1,315,641)
現金及現金等價物減少淨額	(1,169,736)	(1,080,810)
期初結存的現金及現金等價物	1,628,725	1,642,094
期末結存的現金及現金等價物 為銀行結存及現金	458,989	561,284

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

1. 一般資料

冠君產業信託（「冠君產業信託」）為一項根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位已於香港聯合交易所有限公司上市。冠君產業信託受鷹君資產管理（冠君）有限公司（「管理人」）與匯豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）於2006年4月26日訂立的信託契約、日期為2021年4月21日的首次修訂及重申契約以及補充契約（經不時修訂）（「信託契約」）及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）所規管。

冠君產業信託及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為擁有及投資於賺取收入的商用物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

簡明綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 編製基準

本簡明綜合財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定、香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及房地產投資信託基金守則附錄C內的相關披露條文妥善編製。

於2022年6月30日，本集團的流動負債淨額為5,961,707,000港元。管理人認為，考慮到本集團的內部財務資源和本集團目前可用的未提取貸款，本集團於報告期末後的至少一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本簡明綜合財務報告以持續經營基準編製。

3. 主要會計政策

本簡明綜合財務報告根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量除外。

除因應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂及應用與本集團相關之若干會計政策而導致之會計政策變動外，截至2022年6月30日止六個月之簡明綜合財務報告所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2021年12月31日止年度之財務報告所採納及呈報相同。

3.1 應用經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，本集團於編製本簡明綜合財務報告時，首次採用由香港會計師公會頒佈於2022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3號（修訂本）	概念框架之提述
香港財務報告準則第16號（修訂本）	2021年6月30日後的COVID-19相關的租金優惠
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履約合約之成本
香港財務報告準則（修訂本）	對2018年至2020年週期之香港財務報告準則的年度改進

於本期間應用經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現，及／或於簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

3.2 本集團新採用的會計政策

此外，本集團已應用以下與本集團本中期期間適用之會計政策。

按公平值列入損益之財務資產

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

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

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

4. 分類資料

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

分類收入及業績

以下為本集團於審閱期間按三項投資物業分析之收入及業績。

截至2022年6月30日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
收入	762,543	206,019	362,204	1,330,766
分類溢利－物業收益淨額	620,332	164,344	259,712	1,044,388
其他收益				10,472
管理人費用				(126,721)
信託及其他支出				(17,251)
投資物業公平值減少				(535,000)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動				(15,967)
應收票據的信貸損失準備金				(18,441)
融資成本				(198,058)
應佔合營公司業績				38,326
除稅及基金單位持有人分派前收益				181,748
利得稅				(125,701)
未計及基金單位持有人分派前期內收益				56,047
基金單位持有人分派				(633,561)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				(577,514)
日常提供予主要營運決策者但不包括在計量分類 溢利或虧損內之金額：				
投資物業公平值減少	(227,000)	(11,000)	(297,000)	(535,000)

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至2021年6月30日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
收入	808,739	202,333	386,248	1,397,320
分類溢利－物業收益淨額	664,924	161,770	310,436	1,137,130
其他收益				45,940
管理人費用				(137,213)
信託及其他支出				(16,020)
投資物業公平值減少				(1,809,000)
融資成本				(229,873)
應佔合營公司業績				25,790
除稅及基金單位持有人分派前虧損				(983,246)
利得稅				(131,918)
未計及基金單位持有人分派前期內虧損				(1,115,164)
基金單位持有人分派				(710,821)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				(1,825,985)
日常提供予主要營運決策者但不包括在計量分類 溢利或虧損內之金額：				
投資物業公平值減少	(1,138,000)	(101,000)	(570,000)	(1,809,000)

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

4. 分類資料(續)

其他分類資料

以下列出的是與客戶簽訂的合同收入與分類資料中披露的金額的對帳。

截至2022年6月30日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費收益	73,395	25,021	35,993	134,409
租金相關收益	4,287	761	19,158	24,206
客戶簽訂的合同收入	77,682	25,782	55,151	158,615
租金收入及其他租金相關收益	684,861	180,237	307,053	1,172,151
分類收入	762,543	206,019	362,204	1,330,766

截至2021年6月30日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費收益	74,171	24,176	39,392	137,739
租金相關收益	4,668	69	19,501	24,238
客戶簽訂的合同收入	78,839	24,245	58,893	161,977
租金收入及其他租金相關收益	729,900	178,088	327,355	1,235,343
分類收入	808,739	202,333	386,248	1,397,320

樓宇管理費收益及租金相關收益乃隨時間確認收益。

截至2022年6月30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51,139,000港元(2021年：14,717,000港元)，其餘為固定的租賃付款。

4. 分類資料 (續)

其他分類資料 (續)

分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於2022年6月30日，花園道三號·朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為39,641,000,000港元（2021年12月31日：39,868,000,000港元），8,936,000,000港元（2021年12月31日：8,947,000,000港元）及16,184,000,000港元（2021年12月31日：16,481,000,000港元）。

除以上所述外，主要營運決策者並無定期審視其他資產或負債。

主要租戶資料

截至2022年6月30日止六個月，一名（2021年6月30日：一名）租戶的收入佔本集團總收入的10%以上。

5. 租金收益

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
樓宇租金收益	1,164,072	1,223,719
停車場收益	19,471	22,201
租金收益	1,183,543	1,245,920

6. 物業經營開支

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
應收款項的信貸損失準備金	5,514	—
樓宇管理開支	163,843	151,635
停車場經營開支	5,341	5,278
政府地租及差餉	46,155	47,749
律師費及釐印費用	1,744	609
推廣開支	7,874	5,225
物業及租賃管理服務費用	36,305	37,793
物業雜項支出	6,116	2,012
租金佣金	11,828	7,278
維修及保養	1,658	2,611
	286,378	260,190

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

7. 其他收益

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
銀行利息收益	3,431	1,067
債券利息收益	5,632	44,486
股息收益	1,409	387
	10,472	45,940

8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2022年及2021年6月30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2022年及2021年6月30日止各六個月的物業收入淨額的12%作為報酬。

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
管理人費用：		
以基金單位形式	63,360	68,606
以現金形式	63,361	68,607
	126,721	137,213

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2022年及2021年6月30日止六個月之管理人費用，管理人基於2012年11月30日作出之選擇結果，當中50%之費用繼續以基金單位形式（根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算）收取，餘下的50%則以現金形式收取。

9. 融資成本

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	69,187	98,975
中期票據利息支出	125,028	127,746
其他借貸成本	3,843	3,152
	198,058	229,873

10. 除稅及基金單位持有人分派前收益（虧損）

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前收益（虧損）已扣除（計入）：		
核數師酬金	1,346	1,269
受託人酬金	4,225	5,810
主要估值師費用	125	120
其他專業費用及收費	2,957	7,815
路演及公共關係費用	343	542
銀行收費	747	306
匯兌差額	8,104	(91)
應佔合營公司稅項（已包含在應佔合營公司業績內）	(831)	-

11. 利得稅

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
— 本期間	87,061	94,288
遞延稅項		
— 本期間（附註26）	38,640	37,630
	125,701	131,918

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利的16.5%計算。

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

12. 可供分派收入總額

可供分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前期內收益（虧損）經調整以抵銷於有關期間已列入簡明綜合收益表之調整（於信託契約內定義及列載）影響。計算期間可供分派收入總額的調整載列如下：

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內收益（虧損）	56,047	(1,115,164)
調整：		
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	15,967	-
應收票據的信貸損失準備金	18,441	-
管理人費用（以基金單位支付）	63,360	68,606
投資物業公平值減少	535,000	1,809,000
應佔合營公司業績	(38,326)	(25,790)
非現金融資成本	14,828	15,519
遞延稅項	38,640	37,630
可供分派收入總額	703,957	789,801

13. 分派表

	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額(附註12)	703,957	789,801
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))	90%	90%
待付分派總額	633,561	710,821
每基金單位分派予基金單位持有人(附註(ii))	0.1064港元	0.1197港元

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可供分派收入總額的90%(截至2021年6月30日止六個月：90%)作為截至2022年6月30日止六個月(「中期分派期」)之分派款項。
- (ii) 截至2022年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1064港元，乃按期內待付中期分派633,561,000港元及5,955,056,541個已於2022年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2022年9月23日(即期內記錄日期)或之前發行基金單位時再作調整。中期分派將於2022年10月7日付予基金單位持有人。

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

14. 每基金單位基本收益(虧損)

截至2022年6月30日止六個月每基金單位基本收益(虧損)乃根據未計及基金單位持有人分派前期內收益56,047,000港元(2021年：未計及基金單位持有人分派前期內虧損1,115,164,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數5,957,578,866個(2021年：5,923,972,867個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2022年及2021年6月30日止各六個月支付管理人所提供的服務而待發行的基金單位。

截至2022年及2021年6月30日止六個月概無發行有攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄虧損不作呈報。

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

15. 投資物業

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初	65,296,000	67,318,000
期／年內添置	—	57,354
期／年內公平值減少	(535,000)	(2,079,354)
期／年末	64,761,000	65,296,000

本集團於2022年6月30日及2021年12月31日之投資物業之公平值由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司進行估值達致。估值利用收入資本化計算法達致，該估值法為將物業所有可出租單位之現有租金收入於各自之未屆滿合約租期內資本化，空置單位則假設於報告期末按現時市值租金租出。於現有租賃屆滿後，各租賃單位則假設於報告期末按市值租金租出，並按投資者預期物業持有時期之市場收益率及政府租契於屆滿後重續之預測予以資本化。採用之資本化比率乃參考經分析市場銷售交易達致之收益及估值師自物業投資者取得之市場預期資料後作出。預期回報暗中反映投資質素、對未來租金增長及資本增值潛力之預期、營運成本、風險因素及類似事宜。於估算投資物業的公平值時，物業現時的使用屬性為最高及最好的。

零售及辦公物業之資本化比率分別介乎4.00%至4.35%（2021年12月31日：4.00%至4.35%）及3.70%至4.10%（2021年12月31日：3.70%至4.10%）不等及與投資物業公平值呈相反關係。

於2022年6月30日及2021年12月31日，本集團投資物業之公平值乃按公平值計量參數的可觀察程度及整體重大參數歸類為第三級。第三級參數乃資產或負債之不可觀察參數。

本集團位於香港的財務租賃的物業權益，是按公平值模式計量並分類及列作投資物業。

16. 應收票據

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據	308,481	248,514
減：信貸損失準備金	(92,956)	(74,620)
	215,525	173,894
報告分析：		
顯示在非流動資產下	156,573	164,483
顯示在流動資產下	58,952	9,411
	215,525	173,894

於2022年6月30日，本集團持有無抵押債券賬面值為215,525,000港元（2021年12月31日：173,894,000港元），全以美元結算而面值介乎500,000美元至6,860,000美元（2021年12月31日：500,000美元至8,000,000美元）。無抵押債券按介乎1.5%至5.95%之固定年利率計息（2021年12月31日：3.75%至11.50%），並介乎2022年9月至2026年5月到期（2021年12月31日：2022年1月至2025年10月）。

於2022年6月30日的應收票據賬面值包括累計信貸損失準備金92,956,000港元（2021年12月31日：74,620,000港元）。期內，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18,441,000港元（2021年6月30日：無）。

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

17. 合營公司權益

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本(附註1)	211,364	233,733
應佔收購後業績及其他全面收益	55,770	21,973
	267,134	255,706
應收合營公司款項(附註2)	51,588	57,047
	318,722	312,753

附註：

1. 應收合營公司款項內的211,364,000港元(2021年12月31日：233,733,000港元)實質上構成本集團於合營企業的淨投資的一部分。該金額為無抵押及免息。
2. 該款項以英鎊(「英鎊」)計值，無抵押，按要求償還，並按貸款人與借款人不時合理且善意商定的市場利率計息。

於2021年4月9日，本集團與永泰地產有限公司(根據房地產投資信託基金守則第8.1(f)條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。

17. 合營公司權益（續）

報告期末本集團的合營企業情況如下：

合營公司名稱	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
			於2022年 6月30日	於2021年 12月31日	
Athene Investment	英屬維爾京群島	100美元	27%	27%	投資於從事物業投資的 附屬公司

合營公司的重要信息如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
本集團應佔物業收益淨額	11,623	6,310

	於2022年	於2021年
	6月30日 港幣千元 (未經審核)	12月31日 港幣千元 (經審核)
本集團應佔按公平值計之投資物業	627,178	693,552

18. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

於2022年6月30日，本集團持有賬面值165,249,000港元（2021年12月31日：136,814,000港元）的上市股本證券。所有上市股本證券均按公平值列入賬，公平值是參照活躍市場中的收盤價確定的。

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

19. 衍生金融工具

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
衍生資產		
指定現金流量對沖		
— 利率掉期 (附註i)	78,097	—
— 貨幣掉期 (附註ii)	38,858	15,732
	116,955	15,732
報告分析：		
流動資產	25,161	—
非流動負債	91,794	15,732
	116,955	15,732
衍生負債		
指定現金流量對沖		
— 利率掉期 (附註i)	—	30,214
— 貨幣掉期 (附註ii)	—	2,370
	—	32,584
報告分析：		
非流動負債	—	32,584

附註：

(i) 利率掉期

於2022年6月30日，本集團訂立利率掉期合約，以盡量減低以香港銀行同業拆息加每年0.95%（2021年12月31日：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。

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
賬面值 (港幣千元)	78,097	(30,214)
名義金額 (港幣千元)	2,900,000	2,900,000
到期日	2024年6月28日	2024年6月28日
期內/年內之對沖工具公平值變動 (港幣千元)	93,147	33,783
期內/年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動 (港幣千元)	(93,147)	(33,783)
加權平均掉期利率 (未計息差)	1.27%	1.27%

19. 衍生金融工具 (續)

附註：(續)

(ii) 貨幣掉期

於2022年6月30日，本集團訂立貨幣掉期合約，以盡量減低某些以美元計價的中期票據外匯及利率波動風險。貨幣掉期及相應的中期票據具的關鍵條款相同，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。

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
賬面值(港幣千元)	38,858	13,362
名義金額(美元千元)	476,400	476,400
到期日	2023年1月17日至 2030年6月15日	2023年1月17日至 2030年6月15日
期內/年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	24,501	13,803
期內/年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(24,501)	(13,803)
加權平均匯率(美元:港幣)	7.7640	7.7640

(iii) 對沖儲備

	利率掉期 港幣千元	貨幣掉期 港幣千元	對沖儲備 港幣千元
於2021年1月1日(經審核)	(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(經審核)	(30,127)	(9,717)	(39,844)
利率掉期及貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	93,147	24,501	117,648
公平值調整重新分類至損益	15,108	(23,344)	(8,236)
於2022年6月30日(未經審核)	78,128	(8,560)	69,568

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。

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

20. 貿易及其他應收款項

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	147,764	59,734
減：信貸損失準備金	(6,407)	(2,987)
	141,357	56,747
遞延應收租金款項	123,654	142,369
按金、預付款項及其他應收款項	112,319	88,532
減：信貸損失準備金	(1,790)	(1,779)
	110,529	86,753
	375,540	285,869

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：

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	85,817	17,754
3 – 6個月	27,468	2,308
6個月以上	28,072	36,685
	141,357	56,747

於報告日期，本集團並無就141,357,000港元（2021年12月31日：56,747,000港元）貿易應收款項提供撥備，因為信貸質素並無重大變動，且該款項仍被視為可收回，而大部分結餘已由已收按金支付。

於2022年6月30日，本集團貿易應收款項結餘內賬面額為41,360,000港元（2021年12月31日：26,221,000港元）的款項與遞延租賃付款有關。

21. 原到期日超過三個月之定期存款及銀行結存及現金

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
原到期日為超過三個月之定期存款	39,238	–
銀行結存及現金	234,207	848,875
原到期日少於三個月之定期存款	224,782	779,850
銀行結存及現金	458,989	1,628,725
	498,227	1,628,725

銀行結存及現金的幣種如下：

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
港元	365,985	496,675
美元	123,198	1,119,792
英鎊	9,044	12,258
	498,227	1,628,725

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.30%計息(2021年12月31日：每年0.001%至0.30%)。原到期日為超過三個月之定期存款按每年2.3%的市場利率計息。原到期日少於三個月之定期存款，按介乎每年1.55%至2.72%的市場利率計息(2021年12月31日：每年0.25%)。

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

22. 按公平值列入損益之財務資產

於報告日期，本集團與銀行訂立貨幣掛鈎存款賬面值為266,615,000港元（2021年12月31日：無），利率視乎不同行使價而定，進一步詳情如下：

	面值	有效期
英鎊／美元	27,000,000美元	3至6個月
英鎊／美元	6,980,000英鎊	6個月

23. 貿易及其他應付款項

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	99,300	187,771
租金預收款項	29,941	49,014
其他應付款項(附註i)	299,502	304,789
應付印花稅(附註ii)	963,475	963,475
	1,392,218	1,505,049

- (i) 於2022年6月30日，管理人費用之應付款項126,721,000港元（2021年12月31日：128,787,000港元）包括在其他應付款項內。
- (ii) 印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%（2021年12月31日：4.25%）及於投資物業（冠君產業信託於上市時收購的花園道三號物業權益）合法轉讓的物業買賣協議所述 22,670,000,000港元代價作應付。

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	99,300	187,771

24. 銀行借貸

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押定期貸款	6,292,635	6,292,635
無抵押循環貸款	1,376,080	1,405,298
	7,668,715	7,697,933
借貸集資先付費用	(49,084)	(58,827)
	7,619,631	7,639,106
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	1,357,426	1,383,286
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	4,945,859	–
超過兩年但不多於五年	1,316,346	6,255,820
	6,262,205	6,255,820
	7,619,631	7,639,106

於2022年6月30日，已承諾的貸款融資總額為11,400,000,000港元（2021年12月31日：11,400,000,000港元），其中7,668,715,000港元（2021年12月31日：7,697,933,000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利率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19。

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

25. 中期票據

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據 籌辦費用	7,086,524 (41,461)	7,695,890 (46,330)
	7,045,063	7,649,560
中期票據的到期日如下： 在流動負債下顯示：		
一年內	3,029,794	643,000
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	–	3,008,647
超過兩年但不多於五年	1,417,528	1,416,401
超過五年	2,597,741	2,581,512
	4,015,269	7,006,560
	7,045,063	7,649,560

已發行中期票據的主要條款如下：

於2022年6月30日

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

於2021年12月31日

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

本集團亦訂立貨幣掉期，詳情載於附註19。

26. 遞延稅項負債

期內已確認的遞延稅項負債及資產的主要部分及其變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2021年1月1日（經審核）	659,739	(632)	659,107
年內於綜合收益表支出（計入）	39,454	(1,220)	38,234
於2021年12月31日（經審核）	699,193	(1,852)	697,341
期內於簡明綜合收益表支出	38,207	433	38,640
於2022年6月30日（未經審核）	737,400	(1,419)	735,981

27. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
於2021年1月1日（經審核）	5,906,142,701	24,709,151
透過發行新基金單位支付管理人費用	30,936,897	137,773
於2021年12月31日（經審核）	5,937,079,598	24,846,924
透過發行新基金單位支付管理人費用	17,976,943	64,394
於2022年6月30日（未經審核）	5,955,056,541	24,911,318

於2022年3月8日，17,976,943個基金單位已按每個基金單位3.582港元發行予管理人，作為支付2021年7月1日至2021年12月31日期間的管理人費用。

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

28. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於2022年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值48,518,176,000港元（2021年12月31日：48,962,619,000港元）除以於2022年6月30日已發行的5,955,056,541個（2021年12月31日：5,937,079,598個）基金單位計算。

29. 流動負債淨額

於2022年6月30日，本集團的流動負債淨額（界定為流動負債減流動資產）為5,961,707,000港元（2021年12月31日：2,970,858,000港元）。

30. 資產總額減流動負債

於2022年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為59,531,631,000港元（2021年12月31日：62,954,924,000港元）。

31. 資本承擔

	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
於簡明綜合財務報表內已定約但未撥備有關投資物業 優化工程的資本支出	45,083	45,083

32. 主要非現金交易

截至2022年6月30日止六個月，17,976,943個（截至2021年6月30日止六個月：15,309,022個）基金單位獲發行，以支付2021年7月1日至2021年12月31日之管理人費用達64,394,000港元（截至2021年6月30日止六個月：69,166,000港元）。

33. 關連及關聯人士之交易

期內，本集團與有關連及關聯人士進行的交易如下：

	附註	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
租金收入			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	3,697	4,110
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	332	332
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	3,508	4,263
Best Come Limited	(a)	23,269	28,224
Noodlemeen Limited	(a)	–	293
妙能有限公司	(a)	24	–
明玥食品有限公司	(a)	66	–
利息收入			
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	122	917
樓宇管理費收入			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	464	464
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	41	41
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	478	478
Best Come Limited	(a)	2,673	2,673
Noodlemeen Limited	(a)	–	431
妙能有限公司	(a)	4	–
明玥食品有限公司	(a)	13	–
租金相關收益			
Noodlemeen Limited	(a)	–	65
明玥食品有限公司	(a)	2	–
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)	155,972	130,170
祥裕管理有限公司	(a)	26,643	26,643
物業及租賃管理服務費			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	36,305	37,793

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

33. 關連及關聯人士之交易（續）

	附註	2022年 港幣千元 (未經審核)	2021年 港幣千元 (未經審核)
租金佣金			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	5,799	6,253
推廣開支			
Noodlemeen Limited	(a)	–	455
物業雜項支出			
GE (LHIL) Lessee Limited	(a)	78	86
堅信工程有限公司	(a)	4	–
維修費及保養費			
實力工程服務有限公司	(a)	447	548
堅信工程有限公司	(a)	556	487
堅信物業管理服務有限公司	(a)	2	1
判予以下公司的裝修工程			
實力工程服務有限公司	(a)	284	3,614
堅信工程有限公司	(a)	1,341	2,733
堅信物業管理服務有限公司	(a)	2	1
高端有限公司	(a)	1,190	566
託管費及其他支出			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ³	(b)	4,225	5,810
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	164	264
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (f)	–	4,360
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (c)	126,721	137,213
融資成本			
恒生銀行有限公司 ³	(b)	15,590	26,165
香港上海滙豐銀行有限公司 ³	(b)	739	12,320

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	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收以下款項 (包括於貿易及其他應收款項內)			
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (d)	40,970	40,970
祥裕管理有限公司	(a) & (d)	15,311	15,311
高端有限公司	(a) & (d)	1,782	–
應付以下款項 (包括貿易及其他應付款項內)			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	21,245	37,516
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	126,869	129,389
實力工程服務有限公司	(a) & (d)	–	1,150
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (d)	28,095	89,376
堅信工程有限公司	(a) & (d)	201	377
祥裕管理有限公司	(a) & (d)	–	4,441
因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	997	1,414
堅信物業管理服務有限公司	(a)	1,725	1,935
Best Come Limited	(a)	8,326	8,326
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	119	119
妙能有限公司	(a)	1,342	–
明玥食品有限公司	(a)	558	–

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

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

33. 關連及關聯人士之交易（續）

附註：

- (a) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君集團有限公司的直接或間接擁有之附屬公司／聯營公司。
- (b) 該等公司為受託人或其關連人士²。
- (c) 倘冠君產業信託於截至2022年6月30日及2021年6月30日止每六個月期間收取物業收入淨額達200,000,000港元，則管理人費用乃按照物業收入淨額的12%計算。
- (d) 其他應收及其他應付款項內的應收及應付關連人士款項均屬非貿易性質，無抵押，免息且無固定還款條款。
- (e) 已收取銀行擔保1,247,000港元（2021年12月31日：1,247,000港元）以代替按金。
- (f) 它代表在2021年6月30日止每六個月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 匯豐集團指香港上海匯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。

34. 金融工具之公平值計量

本集團的金融資產及金融負債公平值於持續公平值計量的基準

本集團部份金融資產及金融負債於報告期末按公平值計量。下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定該等金融資產及金融負債的公平值（特別是所使用的估值技巧及輸入數據），及公平值計量所劃分之公平值級別水平（第一至三級）之資料。

- 第一級 公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出；
- 第二級 公平值計量乃除第一級計入的報價外，自資產或負債可直接（即價格）或間接（自價格產生）觀察輸入數據得出；及
- 第三級 公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據（無法觀察輸入數據）的資產或負債的估值技巧得出。

34. 金融工具之公平值計量(續)

本集團的金融資產及金融負債公平值於持續公平值計量的基準(續)

於簡明綜合財務狀況表內的 金融資產(負債)	公平值		公平值級別	估值技巧及主要輸入數據
	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)		
分類為按公平值列入其他全 面收益之上市股權工具	165,249	136,814	第一級	活躍市場中的市場報價。
分類為衍生金融工具的貨幣 掉期	38,858	15,732/ (2,370)	第二級	折現現金流量。未來現金流量 按遠期匯率及利率(來自報 告期末可觀察遠期匯率及 利率)及合約遠期匯率估計 (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	78,097	(30,214)	第二級	折現現金流量。未來現金流量 按利率(來自報告期末可觀 察利率)及合約遠期匯率估 計(經反映各對手方信貸風 險的利率折現)。

簡明綜合 財務報告附註

截至2022年6月30日止六個月

34. 金融工具之公平值計量 (續)

本集團的金融資產及金融負債公平值於持續公平值計量的基準 - (續)

於簡明綜合財務狀況表內的 金融資產	公平值		公平值級別	估值技巧及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據
	於2022年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 港幣千元 (經審核)			
分類為作按公平值列入損益之財務資產之貨幣掛鈎存款	266,615	-	第三級	折現現金流量。未來現金流量乃根據外幣匯率(來自報告期末的可觀察外幣匯率)及訂約外幣匯率,按反映不同對手方信貸風險之比率折現。	相關外幣匯率之波幅。(附註)

附註: 波幅越大,貨幣掛鈎存款之公平值越高。不可觀察輸入數據之合理可能變動將會令公平值計量大幅上升或下跌。

期內,第一級及第二級之間並無相互轉移。

財務資產第3級公平值計量之對賬

	貨幣掛鈎存款 港幣千元
於2021年12月31日	-
期內新增	418,908
期內減少	(138,357)
應計利息收入	2,031
公平值之變動	(15,967)
於2022年6月30日	266,615

上述貨幣掛鈎存款之公平值變動分別於簡明綜合收益表計入「按公平值列入損益之財務資產之公平值變動」。

金融資產及金融負債的公平值根據普遍接受定價模式並基於折算現金流分析進行釐定。

管理人認為按攤銷成本計入簡明綜合財務報表的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

投資物業組合

於2022年6月30日

物業	位置	總樓面 面積約數 (平方呎)	租約到期 年份	本集團 所佔權益
花園道3號	香港中環 花園道3號	1,638,000	2047	100%
朗豪坊辦公大樓	香港九龍旺角 亞皆老街8號	703,000	2047	100%
朗豪坊商場	香港九龍旺角 亞皆老街8號	590,000	2047	100%
66 Shoe Lane	66 Shoe Lane, Holborn, London, EC4A 3BQ, United Kingdom	157,800	2101	27%

表現概覽

	2022 (未經審核)	2021 (未經審核)	2020 (未經審核)	2019 (未經審核)	2018 (未經審核)
於6月30日：					
資產淨值(港幣千元)	48,518,176	49,245,371	55,570,540	69,241,127	64,455,513
每基金單位資產淨值(港元)	8.15	8.32	9.44	11.82	11.05
期內最高成交價(港元)	4.08	4.88	5.11	6.89	5.86
成交價相對資產淨值之最高溢價 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
期內最低成交價(港元)	3.29	4.36	3.51	5.34	5.19
成交價相對資產淨值之最高折讓	59.6%	47.6%	62.8%	54.8%	53.0%
截止6月30日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	3.0%	2.8%	3.0%	2.1%	2.4%
每基金單位之分派收益年率 ³	6.1%	5.8%	6.4%	4.3%	5.1%
每基金單位之淨溢利(虧損)率 ⁴	0.3%	-4.3%	-35.8%	8.4%	15.5%
每基金單位之淨溢利(虧損)年率	0.6%	-8.6%	-71.6%	16.7%	31.1%

附註：

1. 最高成交價比每基金單位資產淨值為低。因此，沒有成交價相對資產淨值之溢價呈報。
2. 每基金單位之分派收益率乃根據截至2022年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.1064港元(其計算方式載於分派報表內)及於2022年6月30日的成交價3.49港元計算。
3. 每基金單位之分派收益年率乃根據去年的財政年度實際支付率計算。
4. 每基金單位之淨溢利(虧損)率乃根據截至2022年6月30日止六個月向每基金單位持有人作出分派之前的期間溢利(虧損)及於2022年6月30日的成交價3.49港元計算。

ChampionREIT

冠君產業信託

Suite 3008, 30th Floor, Great Eagle Centre,
23 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
Tel (852) 2879 1288 Fax (852) 2827 1338

香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室
Tel 電話 (852) 2879 1288 Fax 傳真 (852) 2827 1338

www.ChampionReit.com



PDF version



PDF 文本

