

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# ChampionREIT

## 冠君產業信託

**Champion Real Estate Investment Trust**  
**冠君產業信託**

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)  
(股份代號：2778)

管理人

**Eagle Asset Management**  
鷹君資產管理(冠君)有限公司

## 2023 年度全年業績公布

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。

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和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。

## 全年業績

冠君產業信託（「冠君產業信託」或「本信託」）之管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司（「信託管理人」）董事會（「董事會」）宣佈截至 2023 年 12 月 31 日止（「本年度」或「本期間」）本信託的年度業績。

## 財務摘要

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	2023 年	2022 年	變動
整年計	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金收益總額 <sup>1</sup>	2,312	2,359	- 2.0%
物業經營淨開支 <sup>1</sup>	366	328	+ 11.5%
物業收益淨額	1,946	2,031	- 4.2%
可分派收入	1,122	1,298	- 13.6%
分派總額	1,012	1,168	- 13.4%
每基金單位分派（港元）	0.1683	0.1954	- 13.9%

	2023 年	2022 年	變動
於 12 月 31 日	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	62,950	63,555	- 1.0%
每基金單位資產淨值（港元）	7.72	7.91	- 2.4%
資產負債比率	22.8%	22.5%	+ 0.3 pp
淨開支比率（整年）	15.8%	13.9%	+ 1.9 pp
分派比率（整年）	90.2%	90.0%	+ 0.2 pp

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。

## 管理層討論及分析

### 概覽

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

受惠於零售銷售大幅回升，朗豪坊商場錄得穩健表現。但是，商場租金收益升幅不足以抵銷寫字樓物業組合續租租金下跌的影響，致使本信託的租金收益溫和下跌 2.0%至 23.12 億港元（2022 年：23.59 億港元）。本信託的物業淨開支增加 11.5%至 3.66 億港元（2022 年：3.28 億港元），主要因為樓宇管理淨開支、其他經營開支、以及租金佣金因租戶流轉增加上升。本信託的物業收益淨額下跌 4.2%至 19.46 億港元（2022 年：20.31 億港元）。應佔合營公司業績錄得 6,900 萬港元虧損（2022 年：虧損 4,300 萬港元），主要因為本信託持有 27%少數權益的倫敦 66 Shoe Lane 物業重估減值。

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

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

## 經營回顧

### 花園道三號

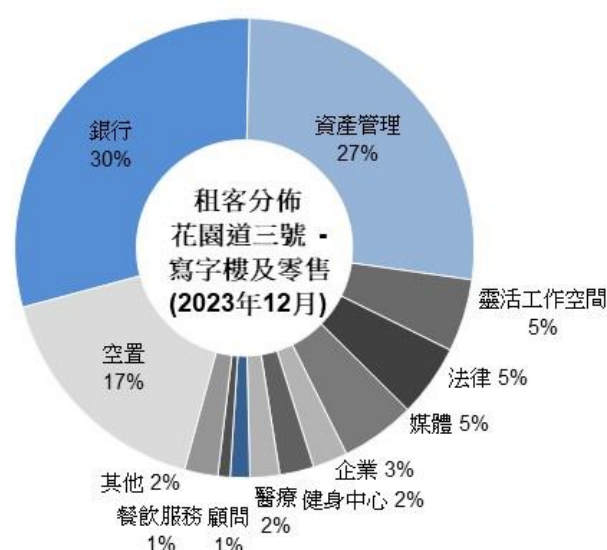
	2023 年	2022 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	1,222,222	1,346,002	- 9.2%
物業經營淨開支	139,920	135,042	+ 3.6%
物業收益淨額	1,082,302	1,210,960	- 10.6%

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

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

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

我們持續提升物業質素以保持競爭優勢。除了完成升降機系統全面優化工程以提高效率外，還安裝了新的電動車充電站，藉此進一步強化物業設施並配合本地與日俱增的電動車數量。我們在 2023 年展開洗手間全面翻新工程，以加入最先進的設施和科技。我們亦為租戶策劃多元化的活動，包括每月的「樂·心」音樂會系列（Musica del Cuore），以增進租戶的參與和體驗。



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

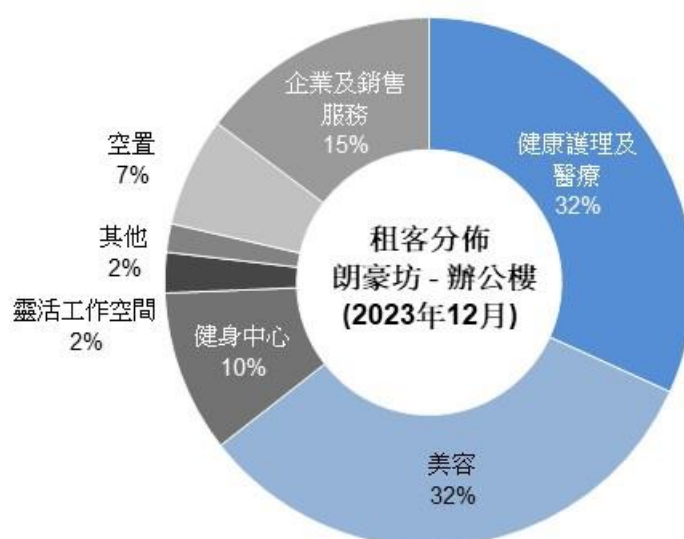
### 朗豪坊辦公樓

	2023 年	2022 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	349,760	363,291	- 3.7%
物業經營淨開支	45,834	37,449	+ 22.4%
物業收益淨額	303,926	325,842	- 6.7%

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

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

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

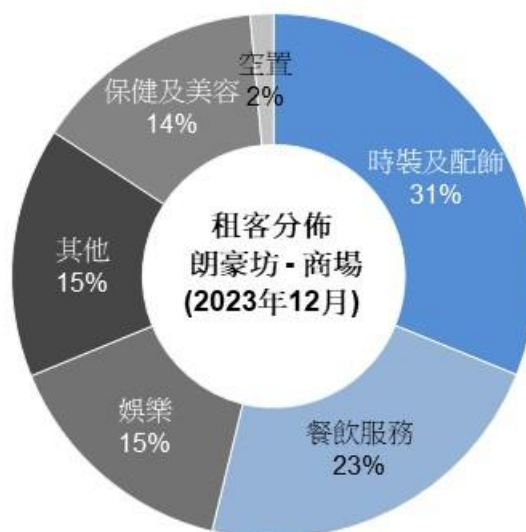


## 朗豪坊商場

	2023 年	2022 年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	740,007	649,646	+ 13.9%
物業經營淨開支	180,514	155,854	+ 15.8%
物業收益淨額	559,493	493,792	+ 13.3%

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

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



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

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

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

## 展望

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

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

朗豪坊商場的零售銷售強勁反彈，推動租金對銷售額比率回落至接近疫前水平。疫情期間簽訂的短期租約令我們可以把握復蘇機遇，提高續租及新租約的租金。雖然今年的零售銷售增長步伐或較去年放緩，但預料整體租金收益的增長勢頭可以持續。我們會繼續微調租戶組合，從而提升購物體驗及租金收益。除了連串市場推廣活動外，今年朗豪坊商場將迎來開業 20 周年慶典，這不但是一項重要的促銷活動，亦有助鞏固朗豪坊作為零售業界時尚潮流標誌的定位。

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

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

## 可持續發展

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

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

通過夥伴合作提升能力對設計及發展一套共享氣候抗禦方案，從而管理及緩減相關風險及把握機遇至關重要。年內，我們舉辦了首屆 ESG 論壇，薈萃志同道合的業內代表合力推動低碳轉型。我們又鼓勵租戶參加以節能減廢為目標的「綠『惜』環保挑戰」。這是我們在碳數據收集及披露方面的一大里程碑。

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

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

## 物業估值

根據戴德梁行有限公司於 2024 年 2 月 6 日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2023 年 12 月 31 日的估值按用途分列如下：

	花園道三號	朗豪坊	小計
2023 年 12 月 31 日估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	36,746	8,719	45,465
商場	594	15,557	16,151
停車場	623	405	1,028
其他	142	164	306
<b>總計</b>	<b>38,105</b>	<b>24,845</b>	<b>62,950</b>

於 2023 年 12 月 31 日，本信託旗下物業組合的估值為 629 億港元，較 2022 年 12 月 31 日的 636 億港元減少 1.0%，主要因為物業租值估算下跌。相比 2022 年，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

本年度冠君產業信託的總分派款額為 10.12 億港元，較 2022 年的 11.68 億港元減少 13.4%。該總分派款額佔本信託的可分派收入總額約 90.2%。

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

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

### 基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

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

如欲獲得 2023 年 12 月 31 日止六個月之分派的資格及有權出席於 2024 年 5 月 20 日（星期一）舉行之 2024 基金單位持有人周年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於 2024 年 5 月 13 日（星期一）下午 4 時 30 分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室）辦理基金單位過戶登記手續。

### 積極負債管理

#### 未償還借貸融資<sup>(1)</sup>

於2023年12月31日

（港幣百萬元）

	定息負債	浮息負債	已使用信貸額
無抵押銀行貸款 <sup>(3)</sup>	3,900	6,643	10,543
中期票據 <sup>(4)</sup>	4,045	-	4,045
<b>總額</b>	<b>7,945</b>	<b>6,643</b>	<b>14,588</b>
	54.5%	45.5%	100.0%

(1) 所有金額均為面值

(2) 除下文(4)外，所有債務融資均以港元計值

(3) 本信託簽訂名義金額為39億港元的利率掉期合約以管理利率風險

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

(ii) 23.45億港元的等值（扣除貨幣掉期後）為美元票據

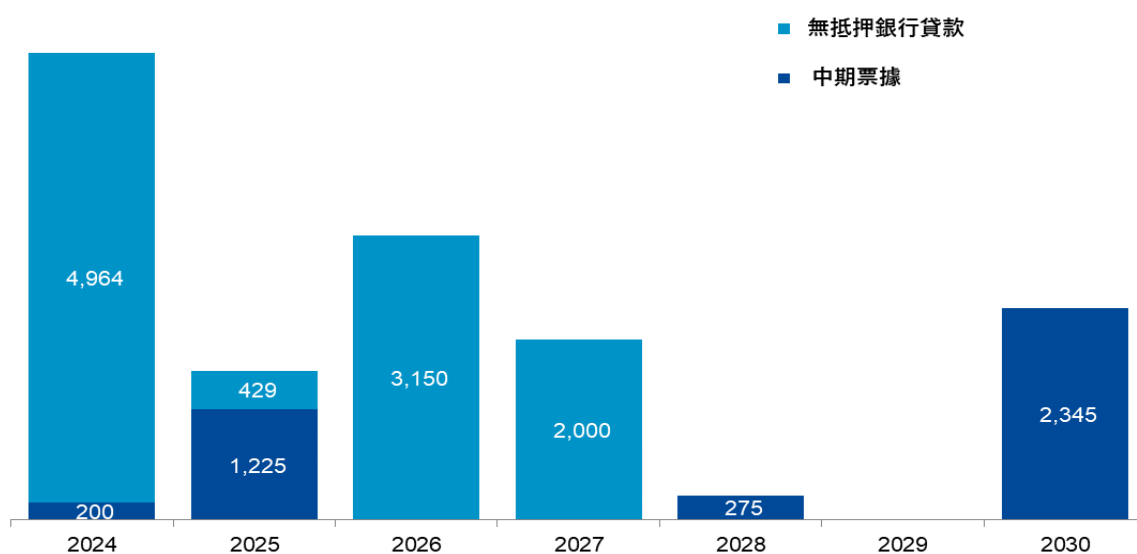
本信託於 2023 年 1 月成功贖回 29.98 億港元的未償還中期票據。此次贖回的資金主要來自於向信託提供的新銀行貸款。我們採用積極措施，在報告期內獲取額外融資以及提早將備用循環貸款作再融資，務求為信託未來的資金需求做好準備。截至 2023 年 12 月 31 日，信託基金的未償還債務總額維持在 146 億港元，未提取的已承諾備用債務貸款額為 38.57 億港元。

於 2023 年 1 月贖回的固定利率票據導致固定利率債務比例下降。儘管如此，所得比率仍保持在 54.5% 的平衡水平，為 2023 年波動的利率環境中提供了有效的對沖。然而，由於名義金額為 29 億港元的利率掉期將於 2024 年 6 月到期，預計對沖比率將會下降。管理人正積極監察利率掉期市場，並已擬定計劃新增掉期，以有效降低利率風險及維持穩定的財務成本結構。

在計入利率掉期和貨幣掉期後，本年度的加權平均實際利率（不包括先付費）為 4.0%（2022 年：2.8%）。於 2023 年 12 月 31 日，本信託未償還債務的加權平均年限為 2.3 年（2022 年：2.5 年）。

### 未償還借貸到期日概況<sup>(1)</sup>

於 2023 年 12 月 31 日  
（港幣百萬元）



(1) 所有金額均為面值

於 2023 年 12 月 31 日，本信託投資物業總估值為 629 億港元，較於 2022 年 12 月 31 日的 636 億港元減少 1.0%。於 2023 年 12 月 31 日，本信託總借貸佔其總資產值（根據信託契約定義為總資產值減去應付分派）百分比為 22.8%（2022 年：22.5%）。總負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）佔總資產百分比為 28.0%（2022 年：27.6%）。

## 流動性狀況

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

管理人積極尋求融資機會來確保金融穩定的承諾。管理人現正與關係良好的銀行商討，為即將於2024年6月到期的銀行貸款進行再融資。除貸款融資外，管理人亦可利用中期票據計劃，為信託提供另一種途徑籌集資金。多樣化的融資來源使信託能夠維持足夠的流動資產來支援其營運資金和運營需求。

## 每基金單位資產淨值

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

## 資本承擔

於2023年12月31日，本信託未列入綜合財務報表內之經核准及已定約作投資物業優化工程的資本性開支為1,100萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

## 發行新基金單位

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

- 於2023年9月5日，冠君產業信託以每基金單位2.62港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行23,052,287個新基金單位，作為支付2023年上半年管理人費用的50%約60,397,000港元。
- 於2023年3月13日，冠君產業信託以每基金單位3.519港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行17,006,654個新基金單位，作為支付2022年下半年管理人費用的50%約59,846,000港元。

## 房地產買賣

截至2023年12月31日止年度，冠君產業信託並無達成任何(i)房地產買賣交易；及(ii)於物業發展及相關活動（定義見房地產投資信託基金守則）的投資。

## 相關投資及物業發展及相關活動之投資

於 2023 年 12 月 31 日，相關投資組合相等於冠君產業信託之資產總值約 0.47%。(i) 所有相關投資；(ii) 所有非合資格少數權益物業；(iii) 其他附屬投資；及 (iv) 所有物業發展費用（定義見房地產投資信託基金守則第 7.2C 段）之合併價值相等於冠君產業信託於 2023 年 12 月 31 日之資產總值約 0.92%，因此於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之 25%。

截至 2024 年 1 月 31 日<sup>4</sup>止，冠君產業信託的相關投資<sup>1</sup>的全面投資組合如下：

截至 2024 年 1 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 <sup>2</sup> )	按市價計值 (港幣千元 <sup>2</sup> )	佔資產 總值 <sup>3</sup> 比重	信貸評級 (標準普爾/穆迪 /惠譽)
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	53,379	0.0831%	BBB- / Baa3 / -
CAPG 6.35 02/08/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	38,747	855	0.0013%	- / - / -
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	4,182	0.0065%	- / - / -
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	7,490	0.0117%	A- / - / -
CKHH 1 1/2 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	14,544	0.0226%	A / A2 / A-
SWIPRO 3 5/8 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	22,810	0.0355%	- / A2 / A
MOLAND 7 12/30/23	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	1,247	39 <sup>5</sup>	0.0001%	- / - / -
MOLAND 11 12/30/27	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,495	80	0.0001%	- / - / -
<b>總計</b>					<b>191,399<sup>6</sup></b>	<b>103,380</b>	<b>0.1609%</b>	

- 附註：
- (1) 相關投資（定義見房地產投資信託基金守則第 7.2B 段）為不時獲准投資之金融工具，包括（不限於）：(i) 於聯交所或其他國際認可之證券交易所上市之證券；(ii) 非上市債務證券；(iii) 政府及其他公共證券；及 (iv) 本地或海外地產基金。
  - (2) 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。
  - (3) 資產總值（「資產總值」）比重乃按最近刊發之賬目及對已宣布之任何分派及已刊發之任何估值而作出調整。
  - (4) 相關投資之全面投資組合於每個曆月結束後的五個營業日內於冠君產業信託之網站作出每月更新。
  - (5) 基於公開的最新交易價格（截至 2024 年 1 月 9 日）。
  - (6) 於 2024 年 1 月 31 日，總成本為 191,399,000 港元的相應債券投資所收取的累計債券利息收入約為 33,844,000 港元。

## 企業管治

冠君產業信託就與本信託相關的一切營運活動及交易，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，致力達致全球最佳實踐及標準。信託管理人現時採用的企業管治架構著重對所有基金單位持有人的問責性、解決利益衝突事宜、申報過程的透明度、遵守相關規例，以及維持有效的營運和投資程序。為確保該框架有效實施，信託管理人已建立合規手冊，以實施一套全面的合規程序及指引（「合規手冊」），概述其主要程序、系統及措施。

於截至 2023 年 12 月 31 日止年度，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冠君產業信託契約之條文、證券及期貨條例之有關係文及要求，以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）中適用於冠君產業信託之規則。

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

為保持高標準的企業管治，董事獨立政策已制定。此外，經定期審查，對打擊洗錢及恐怖分子資金籌集程序、合規手冊、營運手冊、共同匯報標準程序及制裁篩查程序已作出若干輕微及其他修訂。

有關管治架構的概要及截至 2023 年 12 月 31 日止年度之企業管治報告書將載於 2023 年年報內。

## 回購、出售或贖回基金單位

於 2023 年 5 月 25 日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。於截至 2023 年 12 月 31 日止年度，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，於本公布日期，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。

## 年度業績審閱

冠君產業信託截至 2023 年 12 月 31 日止年度之經審核全年業績已由信託管理人之披露委員會及審核委員會審閱。

## 基金單位持有人周年大會

冠君產業信託之 2024 年基金單位持有人周年大會將於 2024 年 5 月 20 日（星期一）下午 4 時正舉行。周年大會之通告將適時刊登及寄發予基金單位持有人，如需要。

## 刊發年報

冠君產業信託之 2023 年年報將於 2024 年 3 月底前寄發予基金單位持有人，並於披露易（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及冠君產業信託（[www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com)）之網站刊載。

## 德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

本信託核數師，德勤·關黃陳方會計師行同意本公布所載本信託截至 2023 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表、分派表以及相關附註之數字乃與本信託經審核及於 2024 年 2 月 21 日經董事會批准之本年度綜合財務報表所載列的金額相符。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成鑒證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布發表任何意見或鑒證結論。

## 董事會

於本公布日期，董事會成員包括兩位非執行董事羅嘉瑞醫生（主席）及黃美玲女士；一位執行董事侯迅女士（行政總裁）；以及四位獨立非執行董事陳家強教授、鄭維志先生、葉毓強先生及石禮謙先生。

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，2024 年 2 月 21 日

## 綜合財務報表

### 綜合收益表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	附註	2023 年 港幣千元	2022 年 港幣千元
租金收益	5	2,279,373	2,329,642
樓宇管理費收益		263,665	266,372
租金相關收益	6	32,616	29,297
<b>收入總額</b>		<b>2,575,654</b>	<b>2,625,311</b>
物業經營開支	7	(629,933)	(594,717)
<b>物業收益淨額</b>		<b>1,945,721</b>	<b>2,030,594</b>
其他收益	8	51,335	26,410
管理人費用	9	(236,305)	(246,414)
信託及其他支出		(21,555)	(26,823)
投資物業公平值減少		(641,377)	(1,749,233)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		-	(20,146)
應收票據及應收利息的信貸損失準備金		-	(48,240)
融資成本	10	(619,418)	(447,522)
應佔合營公司業績		(69,352)	(42,508)
<b>除稅及基金單位持有人分派前收益（虧損）</b>	11	<b>409,049</b>	<b>(523,882)</b>
利得稅	12	(188,433)	(225,442)
<b>未計及基金單位持有人分派前年內收益（虧損）</b>		<b>220,616</b>	<b>(749,324)</b>
基金單位持有人分派		(1,011,968)	(1,168,444)
<b>計及基金單位持有人分派後年內虧損</b>		<b>(791,352)</b>	<b>(1,917,768)</b>
<b>每基金單位基本收益（虧損）</b>	13	<b>0.04 港元</b>	<b>(0.13)港元</b>

## 綜合全面收益表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	2023 年 港幣千元	2022 年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內虧損	<b>(791,352)</b>	<b>(1,917,768)</b>
其他全面（支出）收益：		
不會重新分類至損益的項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值虧損	(34,706)	(42,723)
期後可重新分類至損益之項目：		
海外營運折算所產生之匯兌差額	11,426	4,784
現金流對沖：		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(64,031)	107,427
公平值調整重新分類至損益	(64,609)	(119)
在其他全面收益中確認與公平價值調整相關的遞延稅項	10,460	(14,207)
	<b>(141,460)</b>	<b>55,162</b>
本年度全面支出總額	<b>(932,812)</b>	<b>(1,862,606)</b>



綜合財務狀況表  
於 2023 年 12 月 31 日

	附註	2023 年 港幣千元	2022 年 港幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		62,949,800	63,555,000
應收票據		46,114	99,984
合營公司權益	14	189,028	238,974
按公平值列入其他全面收益之股權工具		-	152,819
衍生金融工具		-	111,589
<b>非流動資產總值</b>		<b>63,184,942</b>	<b>64,158,366</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	15	192,430	233,121
應收票據		53,774	84,270
可收回稅項		8,531	2,082
衍生金融工具		45,895	16,109
短期銀行存款		82,196	66,380
銀行結存及現金		898,386	668,551
<b>流動資產總值</b>		<b>1,281,212</b>	<b>1,070,513</b>
<b>資產總值</b>		<b>64,466,154</b>	<b>65,228,879</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	1,415,492	1,422,512
已收按金		651,242	654,575
稅項負債		133,743	85,858
應付分派		454,408	534,883
銀行借貸		4,958,536	699,324
中期票據		199,985	3,017,389
<b>流動負債總額</b>		<b>7,813,406</b>	<b>6,414,541</b>
<b>非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
衍生金融工具		107,931	38,122
銀行借貸		5,537,000	6,795,524
中期票據		3,813,632	4,006,947
遞延稅項負債		778,987	745,978
<b>非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>10,237,550</b>	<b>11,586,571</b>
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>18,050,956</b>	<b>18,001,112</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>46,415,198</b>	<b>47,227,767</b>
已發行基金單位數目（千個）	17	6,013,735	5,973,676
每基金單位資產淨值	18	7.72 港元	7.91 港元

## 分派表

截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	2023 年 港幣千元	2022 年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內收益（虧損）	220,616	(749,324)
調整：		
- 按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	-	20,146
- 應收票據及應收利息的信貸損失準備金	-	48,240
- 管理人費用（以基金單位支付）	118,152	123,207
- 投資物業公平值減少	641,377	1,749,233
- 應佔合營公司業績	69,352	42,508
- 非現金融資成本	29,068	29,831
- 遞延稅項	43,469	34,430
<b>全年可分派收入總額（附註(i)）</b>	<b>1,122,034</b>	<b>1,298,271</b>
已付基金單位持有人中期分派（附註(ii)）	557,560	633,561
待付基金單位持有人末期分派（附註(iii)）	454,408	534,883
<b>全年分派總額</b>	<b>1,011,968</b>	<b>1,168,444</b>
<b>分派比率</b>	<b>90.2%</b>	<b>90.0%</b>
<b>每基金單位分派：</b>		
已付基金單位持有人每基金單位中期分派（附註(ii)）	0.0927 港元	0.1061 港元
待付基金單位持有人每基金單位末期分派（附註(iii)）	0.0756 港元	0.0893 港元
	<b>0.1683 港元</b>	<b>0.1954 港元</b>

附註：

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

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

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

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

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

## 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。冠君產業信託受管理人與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）於 2006 年 4 月 26 日訂立的信託契約、日期為 2021 年 4 月 21 日的首次修訂及重申契約以及補充契約（經不時修訂）（「信託契約」）及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）所規管。

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

綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

## 2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

### 於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團於編製本綜合財務報告時，首次應用由香港會計師公會頒佈自 2023 年 1 月 1 日起年度期間強制性生效之新訂及經修訂之香港財務報告準則：

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

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

### 於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

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

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

#### 提早應用 2020 年修訂本及 2022 年修訂本之影響

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

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

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

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

### 提早應用2020年修訂本及2022年修訂本之影響（續）

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

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

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

### 綜合財務狀況表的影響

	重列前賬面值 於 2022 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元	重新分類 港幣千元	於 2022 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
銀行借貸	<u>1,226,258</u>	<u>(526,934)</u>	<u>699,324</u>
<b>流動負債總額</b>	<u>6,941,475</u>	<u>(526,934)</u>	<u>6,414,541</u>
<b>非流動負債，不包括基金單位 持有人應佔資產淨值</b>			
銀行借貸	<u>6,268,590</u>	<u>526,934</u>	<u>6,795,524</u>
<b>負債總額，不包括基金單位 持有人應佔資產淨值</b>	<u>11,059,637</u>	<u>526,934</u>	<u>11,586,571</u>

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

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則（續）

提早應用2020年修訂本及2022年修訂本之影響（續）

綜合財務狀況表的影響（續）

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

### 已頒布但尚未生效的經修訂之香港財務報告準則

本集團並未提早應用以下已頒布但尚未生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或投入 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後回租的租賃負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及相關 <sup>2</sup>
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	供應商融資安排 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可交換性 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於 2024 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於 2025 年 1 月 1 日或之後開始之年度期間生效

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

### 3. 編制綜合財務報表的基準

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。

於 2023 年 12 月 31 日，本集團的流動負債超越其流動資產達 6,532,194,000 港元（2022 年（經重列）：5,344,028,000 港元）。管理人認為，考慮到本集團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。

### 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年度按三項投資物業分析之收入及業績。

#### 截至 2023 年 12 月 31 日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	<u>1,360,245</u>	<u>399,538</u>	<u>815,871</u>	<u>2,575,654</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>1,082,302</u>	<u>303,926</u>	<u>559,493</u>	<u>1,945,721</u>
其他收益				51,335
管理人費用				(236,305)
信託及其他支出				(21,555)
投資物業公平值減少				(641,377)
融資成本				(619,418)
應佔合營公司業績				(69,352)
除稅及基金單位持有人分派前收益				<u>409,049</u>
利得稅				(188,433)
未計及基金單位持有人分派前年內收益				<u>220,616</u>
基金單位持有人分派				(1,011,968)
計及基金單位持有人分派後年內虧損				<u>(791,352)</u>
日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利內之金額:				
投資物業公平值（減少）增加	<u>(867,580)</u>	<u>(95,000)</u>	<u>321,203</u>	<u>(641,377)</u>

#### 4. 分類資料 (續)

##### 分類收入及業績 (續)

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

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



#### 4. 分類資料 (續)

##### 其他分類資料

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至 2023 年 12 月 31 日止年度</b>				
非流動資產的添置	<u>30,380</u>	<u>-</u>	<u>5,797</u>	<u>36,177</u>
<b>截至 2022 年 12 月 31 日止年度</b>				
非流動資產的添置	<u>3,005</u>	<u>-</u>	<u>5,228</u>	<u>8,233</u>

##### 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公平值。於2023年12月31日，花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為38,104,800,000港元（2022年：38,942,000,000港元）、8,719,000,000港元（2022年：8,814,000,000港元）及16,126,000,000港元（2022年：15,799,000,000港元）。

除以上所述外，並無其他資產或負債包括在計量本集團的分類呈報內。

##### 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的資料（合營公司權益除外）均位於香港。

##### 主要租戶資料

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

## 5. 租金收益

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

## 6. 租金相關收益

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

## 7. 物業經營開支

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

## 8. 其他收益

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

## 9. 管理人費用

根據信託契約，因截至 2023 年 6 月 30 日止及截至 2023 年 12 月 31 日止各六個月冠君產業信託的物業收入淨額（包括由合營公司所持有之物業所佔的物業收入淨額）超過 200,000,000 港元，所以管理人有權收取按截至 2023 年 6 月 30 日止及截至 2023 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

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

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2023年6月30日及2023年12月31日止六個月之管理人費用，管理人基於2012年11月30日作出之選擇，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%則以現以現金形式收取。

## 10. 融資成本

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

## 11. 除稅及基金單位持有人分派前收益（虧損）

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

## 12. 利得稅

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

香港利得稅乃根據年間之估計應課稅溢利的 16.5%計算。

## 13. 每基金單位基本收益（虧損）

未計及基金單位持有人分派前之每基金單位基本收益（虧損）乃根據未計及基金單位持有人分派前年內收益 220,616,000 港元（2022 年：未計及基金單位持有人分派前年內虧損 749,324,000 港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數 6,000,561,857 個（2022 年：5,962,669,579 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止各年度支付管理人所提供的服務而待發行的基金單位。

截至 2023 年及 2022 年 12 月 31 日止年度概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄收益（虧損）不作呈報。

#### 14. 合營公司權益

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。本集團擁有 Athene Investment 27%（2022 年：27%）的股權。

以下概述財務信息為 Athene Investment 根據國際財務報告準則編製於其財務報表中顯示。

	<u>2023 年</u> 港幣千元	<u>2022 年</u> 港幣千元
物業收益淨額	86,994	84,655
投資物業	<u>1,818,403</u>	<u>1,972,960</u>

#### 15. 貿易及其他應收款項

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

貿易應收款項內的應收租客租金，應見發票即付。收款受到密切監察以盡量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。

## 15. 貿易及其他應收款項（續）

本集團於報告期末按發票日期的貿易應收款項已扣除信貸損失準備金的賬齡分析如下：

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

## 16. 貿易及其他應付款項

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

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
0 – 3個月	<u>136,695</u>	<u>151,720</u>

## 17. 已發行基金單位

	基金單位數目	港幣千元
於2022年1月1日	5,937,079,598	24,846,924
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	36,595,992	127,754
於2022年12月31日	<u>5,973,675,590</u>	<u>24,974,678</u>
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	40,058,941	120,243
於2023年12月31日	<u>6,013,734,531</u>	<u>25,094,921</u>

## 17. 已發行基金單位（續）

附註：

(i) 年內透過發行基金單位支付管理人費用之詳情如下：

發行日期	支付管理人 費用的期間	根據信託 契約計算的 每基金單位 發行價 港元	基金單位 發行數目	合計 發行價 港幣千元
<b>於 2023 年</b>				
2023 年 3 月 13 日	1.7.2022 to 31.12.2022	3.519	17,006,654	59,846
2023 年 9 月 5 日	1.1.2023 to 30.6.2023	2.620	23,052,287	60,397
			<b>40,058,941</b>	<b>120,243</b>
<b>於 2022 年</b>				
2022 年 3 月 8 日	1.7.2021 to 31.12.2021	3.582	17,976,943	64,393
2022 年 9 月 5 日	1.1.2022 to 30.6.2022	3.403	18,619,049	63,361
			<b>36,595,992</b>	<b>127,754</b>

## 18. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2023 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 46,415,198,000 港元（2022 年：47,227,767,000 港元）除以於 2023 年 12 月 31 日已發行的 6,013,734,531 個（2022 年：5,973,675,590 個）基金單位計算。

## 19. 流動負債淨額

於 2023 年 12 月 31 日，本集團的流動負債淨額（界定為流動負債減流動資產）達 6,532,194,000 港元（2022 年（經重列）：5,344,028,000 港元）。

## 20. 資產總額減流動負債

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

## 21. 資本承擔

	2023 年 港幣千元	2022 年 港幣千元
於綜合財務報表內已定約但未撥備有關 投資物業優化工程的資本支出	<b>11,330</b>	<b>46,274</b>