

ChampionREIT
冠君產業信託

2024 年報



攜手同行
共築未來

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

信託簡介

冠君產業信託(「本信託」)為房地產投資信託基金，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。





攜手同行 共築未來

本年報的設計以耀眼的紫色和明亮的綠色為主調，象徵著我們對創意和持續增長的不懈追求。年報巧妙融入信託旗下物業的剪影，結合現代美學的獨特元素，彰顯我們對卓越品質的承諾。設計核心採用無限符號構圖，凸顯了創新與未來的無盡可能性。

此設計充分展現我們致力於通過創新方案與社區建立持久的合作關係，同時不斷突破界限，積極擁抱未來的新機遇。

目錄

回顧

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

管理

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

物業組合

- 34 物業組合概覽
- 36 花園道三號
- 40 朗豪坊

報告

- 48 估值報告書
- 72 受託人報告書
- 73 企業管治報告書
- 108 關連人士交易報告書
- 114 權益披露

財務

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

公司資料

重大事件時間表

2024

2024年8月19日

公布2024年中期業績



2024年10月8日

支付2024年中期分派



2025

2025年2月19日

公布2024年全年業績



2025年3月11日-13日

2024年末期分派之基金單位
持有人名冊暫停辦理過戶登記



2025年5月23日-28日

基金單位持有人周年大會之
基金單位持有人名冊
暫停辦理過戶登記



2025年5月28日

基金單位持有人周年大會



2025年5月29日

支付2024年末期分派



五年財務摘要

截至12月31日止年度

2020	2021	2022	2023	2024	盈利(百萬港元)
\$2,633	\$2,495	\$2,359	\$2,312	\$2,185	租金收益總額
(\$286)	(\$298)	(\$328)	(\$366)	(\$365)	物業經營淨開支
\$2,347	\$2,197	\$2,031	\$1,946	\$1,820	物業收益淨額
2020	2021	2022	2023	2024	分派(港元)
\$1,554	\$1,503	\$1,298	\$1,122	\$958	可分派收入(百萬)
\$1,476	\$1,353	\$1,168	\$1,010	\$862	分派總額(百萬)
\$0.2496	\$0.2275	\$0.1954	\$0.1683	\$0.1422	每基金單位分派
2020	2021	2022	2023	2024	估值(港元)
\$67,318	\$65,296	\$63,555	\$62,950	\$60,104	物業組合總值(百萬)
\$8.61	\$8.25	\$7.91	\$7.72	\$7.16	每基金單位資產淨值
2020	2021	2022	2023	2024	財務比率
10.9%	11.9%	13.9%	15.8%	16.7%	淨開支比率
95.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	分派比率
23.0%	22.9%	22.5%	22.8%	23.7%	資產負債比率
2020	2021	2022	2023	2024	營運數據
86.8%	89.0%	82.7%	82.8%	82.6%	花園道三號寫字樓出租率
\$110.4	\$108.3	\$99.7	\$91.7	\$87.0	…及現收租金(港元/每平方呎)
88.7%	96.3%	93.3%	93.3%	87.2%	朗豪坊辦公樓出租率
\$47.7	\$47.1	\$46.0	\$45.9	\$44.0	…及現收租金(港元/每平方呎)
100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	99.3%	朗豪坊商場出租率
\$179.3	\$165.9	\$157.1	\$185.3	\$157.5	…及現收租金(港元/每平方呎)

主席報告書

展望來年，宏觀經濟前景充滿不確定性。我們將保持靈活，同時深化與持份者的合作。

羅嘉瑞醫生

主席



2024年宏觀經濟環境波瀾起伏。利率下調步伐不如市場預期，而本信託亦繼續受到利率在較長時間內居高不下所影響。本地商用物業市場充滿挑戰，但本信託旗下物業組合的出租率於報告期內展現韌力。儘管港元偏強和本地旅客外流拖累了本地零售業的整體表現，朗豪坊商場租戶於2024年的銷售額仍跑贏大市。然而，寫字樓租金因供應充裕及疲弱需求而持續受壓。本信託的可分派收入下跌14.6%至9.58億港元(2023年：11.22億港元)，而每基金單位分派(「每基金單位分派」)則減少15.5%至0.1422港元(2023年：0.1683港元)。

寫字樓物業組合的續租租金繼續下跌，並推低了租金收益，而朗豪坊商場的零售租金收益亦因零售市道放緩而受壓。本信託的租金收益總額因而下跌5.5%至21.85億港元(2023年：23.12億港元)。期內物業經營淨開支微跌0.4%至3.65億港元(2023年：3.66億港元)，主要因為租賃管理服務費用和維修及保養開支下跌，抵銷了其他經營開支和推廣開支的增加。本信託的物業收益淨額下跌6.5%至18.20億港元(2023年：19.46億港元)。本信託持有少數權益的倫敦66 Shoe Lane所帶來的應佔合營公司業績為2,500萬港元(2023年：虧損6,900萬港元)，主要因為該物業的估值於2023年下跌後略見回升。

本信託於2024年成功以新融資和內部財務資源為合共52億港元的到期債務作再融資。於2024年12月31日，本信託共有37億港元未提取的已承諾備用信貸額度，足以應付2025年的再融資需求。本信託的固定利率債務比例於2024年12月31日為40.4%（2023年12月31日：54.5%）。現金融資成本增至6.44億港元（2023年：5.90億港元），主要因為利率掉期合約於2024年年中到期，而該等合約的利率較低。

於2024年12月31日，本信託旗下物業估值為601億港元，較2023年12月31日的629億港元為低，主要因為租值估算下跌。於2024年12月31日，每基金單位資產淨值為7.16港元（2023年12月31日：7.72港元），而資產負債比率則維持在23.7%的健康水平（2023年12月31日：22.8%）。

展望

展望來年，環球地緣政治緊張局勢持續升溫，令宏觀經濟前景充滿不確定性。一方面，中國內地進一步放寬財政政策可望刺激經濟增長，香港亦可從中受惠；另一方面，中美貿易緊張局面或許令通脹高踞不下。市場已降低對進一步減息的預期，這對本信託於2025年的業績而言是令人擔憂的因素。

受動盪市況影響，預料本信託的營運環境將持續面對挑戰。對中環寫字樓業主而言，供求形勢依然嚴峻。租賃市場的下行趨勢短期內或難以扭轉。我們會繼續採取靈活的租賃策略，積極鞏固與租戶的關係，務求盡可能留住租戶並爭取續約，以確保可持續的收入來源。

朗豪坊辦公大樓方面，我們將在新租戶招募中保持租賃條件的靈活性，以維持其出租率。鑑於該物業已匯聚時尚生活行業租戶，亦被廣泛視為醫療、保健及健康領域租戶的不二之選，我們將繼續將其推廣為一站式健康中心。市場推廣工作將圍繞朗豪坊辦公大樓的「六大健康維度」計劃，積極拓展醫療健康領域的潛在租戶。憑藉該物業的

優越位置，我們將擴大Eaton Club靈活工作空間的規模，以吸引對地點有要求的租戶，並進一步完善本信託旗下物業組合的生態系統。

恢復深圳居民赴港「一簽多行」個人遊簽注後，旅客人數自2024年底有所增加。然而，旅客消費模式已經改變。雖然訪港旅客增長應可為零售市場提供一定支持，抵銷本地旅客外遊的影響，但香港整體零售市道及租金水平仍可能面臨一些阻力。

朗豪坊商場作為零售業的先驅，將致力引進全球炙手可熱的品牌，為顧客創造獨一無二的非凡購物體驗。我們亦會加強與租戶的促銷合作，以帶動銷售與人流。為慶祝商場開業二十週年，我們將策劃一系列精彩紛呈的慶祝活動。打響頭炮是與本地時裝品牌及租戶GROCERY攜手推出首項聯乘產品——週年別注版隨身包。Langham Beauty憑藉全新的美妝專區及升級的電子商店平台，將為顧客提供無縫的線上線下購物體驗。

儘管未提取的已承諾備用貸款總額足以應付今年的再融資需求且綽綽有餘，我們正着手安排為2025年到期的17億港元未償還債務進行再融資，以提升財務靈活性並減低市場波動的影響。考慮到利率走勢不明朗，我們會繼續密切留意市場狀況，伺機增加固定利率債務比例，以管理利率風險。

寫字樓市場疲弱的經營環境將繼續影響2025年的市場租金。儘管舉辦大型活動和恢復「一簽多行」個人遊簽注預計可帶動旅客增長，但港匯強勢將持續壓抑消費。本信託的租金收益仍將面對下行壓力。在充滿挑戰的市場環境下，我們將保持靈活，同時深化與持份者的合作。

羅嘉瑞
主席

行政總裁回顧



我們將堅定不移地扮演「超級聯繫人」的角色，提升價值鏈的效率與韌性。

侯迅
行政總裁

花園道三號

2024年中環甲級寫字樓的整體租賃動力疲弱，但花園道三號的出租率仍保持韌性。市場競爭因供應充足而依舊激烈。租賃需求主要來自中環區內搬遷的租戶，以小型租戶為主。我們亦觀察到從事資產管理的現有租戶，基於業務發展和整合需要而出現溫和的擴張需求。於2024年12月31日，寫字樓出租率為82.6%（2023年12月31日：82.8%）。

為保持出租水平及穩定的收入來源，我們繼續主動與租戶商討2025年到期租約的續租事宜，同時積極與租戶磋商為2026年才到期的租約提前辦理續租。至今，約40%的2025年到期租約及近半2026年到期租約已確認續租，其中包括數個大型及主要租戶。

供應充裕及需求疲弱令中環寫字樓的市場租金持續受壓。花園道三號於2024年無可避免繼續面對續租租金下跌的問題。該物業的現收租金於2024年12月31日跌至每平方呎87.0港元（按可出租面積計算）（2023年12月31日：每平方呎91.7港元）。該物業的租金收益減少7.4%至11.32億港元（2023年：12.22億港元）。

期內物業經營淨開支微跌0.7%至1.39億港元（2023年：1.4億港元），主要因為政府地租及差餉、租賃管理服務費用和維修及保養開支下跌，並抵銷了租金佣金的升幅。物業收益淨額下跌8.2%至9.93億港元（2023年：10.82億港元）。

我們致力與租戶攜手推動可持續發展及不斷優化本信託旗下物業。花園道三號於2024年獲美國綠色建築委員會頒發能源與環境設計先鋒（LEED）「v4.1運營與維護：既有建築」鉑金評級，同時獲

得WiredScore樓宇通訊v3.1的鉑金級認證，成為香港首幢獲得「四鉑金」既有建築認證的甲級寫字樓。

朗豪坊辦公樓

疫後內地醫療旅遊復蘇步伐較預期慢，令朗豪坊辦公樓的表現受到影響。部分美容和醫療租戶縮減了他們在該物業的業務規模。於2024年12月31日，該物業的出租率為87.2%（2023年12月31日：93.3%），雖然較去年底為低，但與2024年6月的水平相若。該物業仍是備受歡迎的生活時尚及身心靈健康的總匯。截至2024年12月31日，時尚生活行業租戶佔用面積達到67%。

該物業憑着優越的地理位置，繼續吸引有意進軍市場或開設分店的醫療保健及美容商戶進駐。我們又善用內部資源和生態環境，致力為不同行業租戶創造協作機會，例如我們邀請一名醫療租戶為中環寫字樓租戶舉辦保健講座。此舉既有助該醫療機構開拓商機，出席講座的租戶亦可向其員工推廣健康生活理念，成功締造雙贏局面。

雖然2024年下半年的出租率保持穩定，該物業的市場租金仍面對壓力。現收租金微跌至每平方呎44.0港元（按建築面積計算）（2023年12月31日：每平方呎45.9港元）。受平均出租率和續租租金下跌影響，租金收益減少7.3%至3.24億港元（2023年：3.50億港元）。

期內物業經營淨開支減少2.7%至4,500萬港元（2023年：4,600萬港元）。租金佣金隨租務活動淡靜而下跌，加上維修及保養開支減少，正好抵銷因平均出租率下降而上升的樓宇管理淨開支。物業收益淨額減少8.0%至2.80億港元（2023年：3.04億港元）。

朗豪坊商場

香港零售市道受多重因素困擾，包括消費者行為和旅客消費模式改變，以及港元強勢促使本地旅

客紛紛外遊等。儘管經營環境嚴峻，朗豪坊商場的表現仍優於大市，但面對市況下行，亦難以完全獨善其身。2024年，商場租戶的銷售額減少4.3%，相比之下香港整體零售銷售則下跌7.3%。

於2024年12月31日，商場出租率維持在99.3%的高水平（2023年12月31日：98.6%）。基本租金收入增至4.75億港元（2023年：4.57億港元），主要因為純收取分成租金的租約改為收取基本租金加分成租金，以及部分新簽租約錄得較高租金。可是，分成租金因租戶銷售放緩而跌至1.96億港元（2023年：2.24億港元）。基本租金的升幅不足以抵銷分成租金的跌幅。整體而言，商場的租金收益微跌1.6%至7.28億港元（2023年：7.40億港元）。於2024年12月31日，現收租金減至每平方呎157.5港元（按可出租面積計算）（2023年12月31日：每平方呎185.3港元）。這反映租戶銷售於12月的波動。

期內物業經營淨開支微升0.4%至1.81億港元（2023年：1.81億港元），主要因為其他經營開支，以及為了在競爭激烈的經營環境下刺激銷售而預留的推廣開支有所增加，抵銷了租金佣金的下跌。物業收益淨額減少2.2%至5.47億港元（2023年：5.59億港元）。

年內，我們竭力進一步提升朗豪坊作為頂級美妝中心的形象。除了與各大美妝品牌聯手舉辦市場推廣活動，更主動與順豐速運締結策略夥伴關係，為在Langham Beauty購物的顧客提供免費送貨服務，從而提升旅客和本地顧客的購物體驗。

為保持商場的吸引力，我們繼續推動資產改善工程及重組租戶組合。我們已於2024年完成地舖分間工程，並於第四季額外引入七個美妝品牌。

朗豪坊作為引領潮流的先驅，除不斷引入大熱品牌外，更致力發掘尚未進駐香港市場的品牌。例如，韓國時尚品牌emis於夏季開設香港首間快閃

行政總裁回顧

店，而MINISO亦於10月開設全球首家哈利波特快閃店，兩者均為商場帶來大量人流，銷售表現亦相當可觀。此外，時尚生活行業租戶POP MART亦於年內進駐朗豪坊，並推出連串獲顧客熱捧的限量產品。

可持續發展

我們正置身一個視提升氣候抵禦力和身心福祉為當務之急的時代，因此可持續發展已成為信託業務策略和營運的核心價值。在追求業務可持續發展之餘，我們亦通過締結策略性夥伴合作關係，致力實現2030年ESG目標和2045年淨零排放承諾，從而創造持久且深遠的正面影響。

憑着對創新和精益求精的堅持，我們於2024年連續第二年在全球房地產可持續標準(GRESB)房地產評級中榮獲最高五星級別，以及「全球業界領導者(上市企業)」的殊榮。花園道三號亦獲得能源與環境設計先鋒(LEED)及WiredScore樓宇通訊兩項鉑金認證，成為香港首幢獲得「四鉑金」既有建築認證的甲級寫字樓。

夥伴合作是我們推進可持續發展的關鍵。我們首辦「冠君產業信託ESG週」，與20多個來自不同界別的夥伴和機構合辦一系列新穎精彩的活動，獲得參加者一致好評。

繼去年舉辦備受歡迎的「綠『惜』環保挑戰」後，我們再接再厲，推出「綠『惜』環保約章」計劃，鼓勵

業主與租戶攜手合作，在節能、減廢回收和綠色採購方面推動進步。我們希望為促進環保轉型提供所需資源，藉此與租戶建立更緊密的夥伴合作關係。

我們致力於可持續發展，受惠的除了我們的租戶，更包括廣大社區。我們與社會企業V Cycle和40多個美妝租戶合作，在朗豪坊商場推出「至美可循環瓶回收計劃」，目的是讓我們的顧客有機會身體力行，實踐永續消費。

我們堅信藝術和音樂具有建構多元、平等、共融社區的力量，而這亦是我們可持續發展工作的重點。我們與豐盛社企學會合辦了兩項別具意義的活動，包括在花園道三號舉辦2024年「Sharelebration」聖誕市集，以及在朗豪坊商場設立首間良心消費期間限定店。多年來，我們以旗艦活動「樂·心」古典音樂會結合其他節慶活動，不斷鞏固和提升社區凝聚力。

展望未來，我們將堅定不移地扮演「超級聯繫人」的角色，持續培養與租戶的互惠關係，攜手共進，提升價值鏈的效率與韌性。

侯迅
行政總裁

花園道三號	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	變動
租金收益	1,132,061	1,222,222	-7.4%
物業經營淨開支	138,969	139,920	-0.7%
物業收益淨額	993,092	1,082,302	-8.2%

朗豪坊辦公樓	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	變動
租金收益	324,114	349,760	-7.3%
物業經營淨開支	44,603	45,834	-2.7%
物業收益淨額	279,511	303,926	-8.0%

朗豪坊商場	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	變動
租金收益	728,334	740,007	-1.6%
物業經營淨開支	181,244	180,514	+0.4%
物業收益淨額	547,090	559,493	-2.2%

獎項及成就



冠君產業信託

可持續發展及企業管治

香港管理專業協會2024香港可持續發展獎典範獎(大機構組別)

全球房地產可持續性標準(GRESB)

- 全球業界領導者(上市企業)
- 五星嘉許
- 信息披露A評級

香港上市公司商會 - 香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎2024
環境、社會及管治卓越獎

星島新聞集團與香港理工大學 - ESG認證計劃暨嘉許禮2024
ESG嘉許狀

香港公平貿易聯盟 - 2023/24公平永續大賞成就貢獻獎

十一良心消費運動
傑出支持社企機構

香港ESG報告大獎(HERA)2024

GRESB x HERA長期投資基準獎(中國內地/香港)大獎

企業

香港投資者關係協會 - 投資者關係大獎2024
卓越獎

年報

香港管理專業協會 - 2024年最佳年報獎
優秀小型機構年報獎

MerComm, Inc. - 國際ARC大獎2024

- 傳統年報：銀獎
- 封面/設計：銅獎
- 設計/圖像：銅獎

花園道三號

建築認證

美國綠色建築委員會

能源與環境設計先鋒v4.1 運營與維護：既有建築
- 鉑金級

國際WELL建築研究院

WELL健康建築標準認證 - 鉑金級

WiredScore樓宇通訊

WiredScore認證v3.1 - 鉑金級

香港綠色建築議會

- 綠建環評既有建築(2.0版)綜合評估計劃 - 鉑金級
- 零碳就緒建築認證計劃 - 超低耗能

環境

環境及生態局

- 戶外燈光約章
- 節能約章2024
- 4T約章

香港電燈有限公司

可再生能源證書

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
- 減碳證書
- 香港綠色機構

環境保護署

室內空氣質素檢定證書 - 卓越級別

機電工程署

香港建築物能源效益註冊計劃

水務署

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

社區

平等機會委員會

通用設計嘉許計劃 - 金獎

循道衛理中心

健康企業嘉許計劃 - 銀獎

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 - 鉑金級
- 香港綠建商舖聯盟大獎2023 - 年度最綠模範商場
- 零碳就緒建築認證計劃 - 超低耗能：朗豪坊辦公室

環境

香港房地產科技協會 - PropTech Excellence Awards 2024

年度最佳房地產科技獎項 - ESG - 銀獎

中華電力有限公司

- 創新節能企業大獎2024 - 創新方案 - 傑出大獎
- 可再生能源證書

環境及生態局

- 戶外燈光約章
- 節能約章2024
- 4T約章

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
- 減碳證書
- 香港綠色機構

環境保護署

室內空氣質素檢定證書 - 卓越級別

機電工程署

香港建築物能源效益註冊計劃

水務署

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

管理及服務

香港設施管理學會

卓越設施管理獎2023/24 - 商場 - 卓越獎

社區

平等機會委員會

通用設計嘉許計劃 - 銀獎

市場營銷

Marketing Magazine

The Marketing Event Awards 2024 Hong Kong
- Best Integrated Event - Gold
- Best Event - Retail - Silver

香港零售管理協會

香港有禮店舖 - 頂流全熱搜組別

董事會

鷹君資產管理(冠君)有限公司(「信託管理人」)的董事會(「董事會」)主要監督信託管理人的日常事務管理及業務營運，並負責信託管理人的整體管治。董事會亦會檢討重大財務決策及信託管理人的表現。董事會目前成員包括兩位非執行董事、一位執行董事及四位獨立非執行董事。

羅嘉瑞醫生

主席及
非執行董事



78歲，於2006年獲委任為信託管理人之主席及非執行董事。彼為信託管理人審核委員會、披露委員會及提名委員會成員，以及財務及策劃委員會之主席。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。羅醫生為鷹君集團有限公司之主席及董事總經理，及為上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生曾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、香港醫院管理局主席、香港機場管理局董事會成員及香港大學教育資助委員會委員。

羅醫生畢業於麥紀爾大學獲得理學士學位及於康奈爾大學取得醫學博士學位，並於密西根大學醫院獲內科及心血管疾病認證。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾四十年。

侯迅女士
行政總裁及
執行董事



50歲，於2022年獲委任為信託管理人之行政總裁、投資總監及執行董事。彼亦擔任信託管理人披露委員會主席，以及財務及策劃委員會成員之職務。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。

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

集資活動。侯女士現為證券及期貨條例所界定之負責人員。

侯女士為香港註冊建築師，擁有超過20年地產行業經驗，涵蓋世界級商業綜合體設計、規劃、項目管理及資產管理。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，負責監督該集團中國大陸旗艦投資物業之資產管理。

侯女士畢業於香港中文大學，擁有建築碩士及社會科學榮譽學士學位。彼為香港建築師學會會員及亞太不動產協會香港分會董事會成員。

董事會

黃美玲女士
非執行董事



58歲，於2020年獲委任為信託管理人之非執行董事。彼亦為信託管理人財務及策劃委員會成員。黃女士自2008年7月起擔任信託管理人之公司秘書主管人員，主要負責信託管理人之管治、合規及公司秘書事務。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。黃女士現為鷹君集團有限公司，以及上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管

理人之公司秘書。彼具逾30年豐富工作經驗，擅長制定管治及合規政策，以及公司秘書及行政事務。

黃女士為特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深會員。彼持有法律碩士學位、工商管理碩士學位及會計學士榮譽學位。

陳家強教授

獨立非執行董事



68歲，於2023年4月獲委任為信託管理人之獨立非執行董事。彼亦為信託管理人審核委員會成員。陳教授持有香港科技大學榮譽博士學位。陳教授現任香港科技大學工商管理學院兼任教授及院長資深顧問。於2007年7月至2017年6月彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。在此之前，彼為香港科技大學工商管理學院院長。彼於1993年加入香港科技大學工商管理學院前，陳教授曾在美國俄亥俄州立大學任教九年。陳教授現為一國兩制研究中心理事會成員。彼亦為中國海外發展有限公司、國泰君安國際控股有限公司、朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司，及周大福創建有限公司(前稱新創建集團有限公司)

的獨立非執行董事(全部均於香港上市)。彼亦是大灣區共同家園投資有限公司獨立非執行董事。彼為匯立銀行有限公司之主席及於WeLab Holdings Limited擔任資深顧問。於過去三年，陳教授曾為洲際航天科技集團有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事。

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

鄭維志先生

獨立非執行董事



76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，他曾為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、耶魯大學國際事務首腦委員會委員及香港總商會主席。

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

董事會

葉毓強先生

獨立非執行董事



72歲，自2011年起為信託管理人董事。彼目前為信託管理人之獨立非執行董事、審核委員會成員及財務及策劃委員會顧問。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾三十年經驗。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀(亞太)資深執行總裁 — 投資。葉先生現為電能實業有限公司、新世界發展有限公司及和記電訊香港控股有限公司之獨立非執行董事(全部均於香港上市)。葉先生現亦為利福國際集團有限公司(已於2022年12月20日除牌)之獨立非執行董事。

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商界職業發展諮詢委員會之主席及顧問委員會成員；香港科技大學榮譽大學院士、香港科技大學基金主席、校長資深顧問、工商管理學院院長特別顧問及職業發展顧問委員會之主席、商學院顧問委員會成員及人文社會科學學院職業發展顧問委員會榮譽顧問及主席；澳門大學特邀實務特聘教授及工商管理學院顧問委員會成員；職業訓練局榮譽院士；以及澳門特別行政區科技委員會委員。

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

石禮謙先生
獨立非執行董事



79歲，於2006年獲委任為獨立非執行董事。彼為信託管理人之審核委員會及提名委員會主席，以及披露委員會成員。石先生為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港都會大學諮議會成員、香港城市大學顧問委員會成員及香港大學校董會成員。石先生於2000年至2021年曾為香港特別行政區立法會議員地產及建造功能界別之代表。石先生現為莊士中國投資有限公司之榮譽主席及獨立非執行董事、德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事，並為友聯國際教育租賃控股有限公司、華潤建材科技控股有限公司、莊士機構國際有限公司、四海國際集團有限公司、資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、麗豐控股有限公司、周大福創建有限公司(前稱新

創建集團有限公司)、百利保控股有限公司及神話世界有限公司之獨立非執行董事(全部均於香港上市)。彼亦為富豪資產管理信託(於香港上市)管理人富豪資產管理有限公司之獨立非執行董事。石先生為平安壹賬通銀行(香港)有限公司及利福國際集團有限公司(已於2022年12月20日除牌)之獨立非執行董事，及高銀金融(集團)有限公司(已於2023年10月31日除牌)之主席及執行董事。於過去三年，石先生曾為碧桂園控股有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事。

石先生畢業於悉尼大學獲得文學學士學位及於香港城市大學獲得法律博士學位。

高級管理層

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

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

侯迅女士 行政總裁

50歲，為行政總裁，證券及期貨條例所界定的負責人員，及整體管理監督及主要業務職能的核心職能主管，負責策劃冠君產業信託的策略性發展，並確保冠君產業信託按照所載述的投資策略、政策及規例營運，及監督冠君產業信託的日常運作。此外，作為投資總監，侯女士負責物色

及評估潛在的收購或投資機會，並負責投資者關係工作。侯女士亦負責監督冠君產業信託的資本結構，包括策劃及監督市場集資活動。

侯女士為董事會成員，其履歷資料可參閱董事會一節所載內容。



陸嘉萍女士

投資及投資者關係總監



53歲，為證券及期貨條例所界定的負責人員，負責物色及評估潛在的投資機會，監督冠君產業信託的資本結構和投資者關係工作。陸女士在金融業擁有超過20年經驗。於加入信託管理人之前，陸女士曾受聘於多家國際金融機構，從事香港地產業的證券研究工作超過十年，提供證券投資建議。

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

梁健山先生

業務發展總監



41歲，為證券及期貨條例所界定的負責人員，及財務與會計職能的核心職能主管，負責物色及評估與冠君產業信託策略相符的潛在業務發展機會，以及本信託之財務職能。梁先生於金融業擁有超過十年經驗。於加入信託管理人前，梁先生

受聘於渣打銀行及花旗集團的投資銀行部，為亞洲客戶策劃及執行資本市場及併購交易。

梁先生畢業於密歇根大學，擁有羅斯商學院工商管理學士及文理學院文學學士學位。

高級管理層

宋嘉慧女士
財務總監



51歲，為證券及期貨條例所界定財務與會計職能的核心職能主管，負責冠君產業信託之財務報告工作。其職責包括審閱管理賬目、監察利潤及現金流之工作及向監管機構提交財務申報表。宋女士亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。宋女士擁有逾25年會計及審計經驗，彼曾於

一間上市公司出任高級會計師，曾於其早期職業生涯中，受聘於一間著名註冊會計師事務所，擔任審計工作。

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

馮家寶女士
高級內部審計經理



37歲，為證券及期貨條例所界定的營運監控與檢討及風險管理職能的核心職能主管，負責審閱冠君產業信託全部營運及交易記錄之準確性及完整性。作為其職責之一，馮女士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。在加入信託管理人之前，馮女士曾於香港領先的能源供

應商以及大型地產發展商任職。她在內部審計、數據分析和改進業務流程方面擁有超過十年經驗。

馮女士畢業於西澳大學，擁有商業學士學位，主修計量金融、企業融資及財務會計。其亦為香港會計師公會會員。

郭謀仁先生

高級項目群經理



42歲，為證券及期貨條例所界定資訊科技職能的核心職能主管，於冠君產業信託帶領團隊提供持續性的系統設計、開發及維護。郭先生於資訊科技及項目管理業擁有超過15年經驗，具備全面的知識和技能。於加入信託管理人之前，郭先生受

聘於數家香港知名上市地產公司，負責集團資訊科技及數碼項目工作。

郭先生畢業於香港大學，擁有工程學士學位。其亦為資深國際專案管理師及獲得國際企業資訊治理師認證。

林麗娟女士

合規經理



39歲，擔任證券及期貨條例所界定合規、打擊洗錢及恐怖分子資金籌集職能的核心職能主管，負責設立並執行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。林女士亦在冠君產業信託之信託行政及營運層面上，負責建立及維持有關打擊洗錢及恐怖分子資金籌集的內部監控程序。林女士擁有逾15年相關專業經驗，多年來曾在國際企業、金融機構、上

市公司和律師事務所任職，積累了豐富的法律、合規及公司秘書經驗。

林女士持有法律學士學位，為特許公司治理公會及香港特許公司治理公會的資深會員。彼除獲歐洲金融分析師聯合會認證的環境、社會及管治分析師[®]資格，亦通過了美國反洗錢師協會的國際公認反洗錢師考試，並現為信託和產業從業人員協會之附屬會員。

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收入為9.58億港元，較2023年的11.22億港元減少14.6%。按冠君產業信託的可供分派收入之90%計算，本年度可分派款額為8.62億港元。

截至2024年12月31日止六個月之每基金單位分派（「每基金單位末期分派」）為0.0613港元，按2024年12月31日之已發行基金單位總數計算。於2025年5月29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0.0613港元及截至分派的記錄日期2025年3月13日之已發行基金單位總數計算。

連同截至2024年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.0809港元及每基金單位末期分派0.0613港元，本年度每基金單位總分派為0.1422港元（2023年：0.1683港元）。根據2024年12月31日的基金單位收市價1.73港元計算，本年度每基金單位總分派相當於分派收益率8.2%。

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於下列時段暫停辦理基金單位過戶登記手續，在此期間無法進行基金單位的轉讓：

(i) 獲得截至2024年12月31日止六個月之分派的資格

為釐定可獲得截至2024年12月31日止六個月之分派之基金單位持有人身份，基金單位持有人名冊將由2025年3月11日（星期二）至2025年3月13日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。

截至2024年12月31日止六個月之分派將於2025年5月29日（星期四）支付予於2025年3月13日（星期四）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2024年12月31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2025年3月10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（「基金單位過戶登記處」），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。

(ii) 出席2025年基金單位持有人周年大會並於會上投票

為釐定有權出席於2025年5月28日（星期三）舉行之2025年基金單位持有人周年大會（「2025年基金單位持有人周年大會」）並於會上投票之基金單位持有人身份，基金單位持有人名冊將由2025年5月23日（星期五）至2025年5月28日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。

為確保合資格出席2025年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2025年5月22日（星期四）下午4時30分前送達基金單位過戶登記處辦理基金單位過戶登記手續。

財務回顧

積極負債管理

未償還借貸融資⁽¹⁾

於2024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⁾	2,000	8,614	10,614
中期票據 ⁽⁴⁾	3,845	—	3,845
總額	5,845	8,614	14,459
	40.4%	59.6%	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20億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；及
(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2024年6月成功以50.5億港元的三年期無抵押貸款融資為其未償還的50億港元無抵押銀行貸款進行再融資，息率為香港銀行同業拆息加88點子。於2024年10月，信託利用其內部資源贖回其已發行的2億港元中期票據。

於2024年12月31日，信託的未償債務總額減少1.29億港元，從145.88億港元減少至144.59億港元，以務求最大限度節省利息。計及報告期間內取得的新貸款融資，已承諾備用債務貸款額於年底達37億港元。因此，本信託已取得足夠的債務融資，以應付2025年所有未償債務的再融資需求。

本信託將繼續採取積極主動的措施，採取審慎的財務管理策略，以應對瞬息萬變的市場環

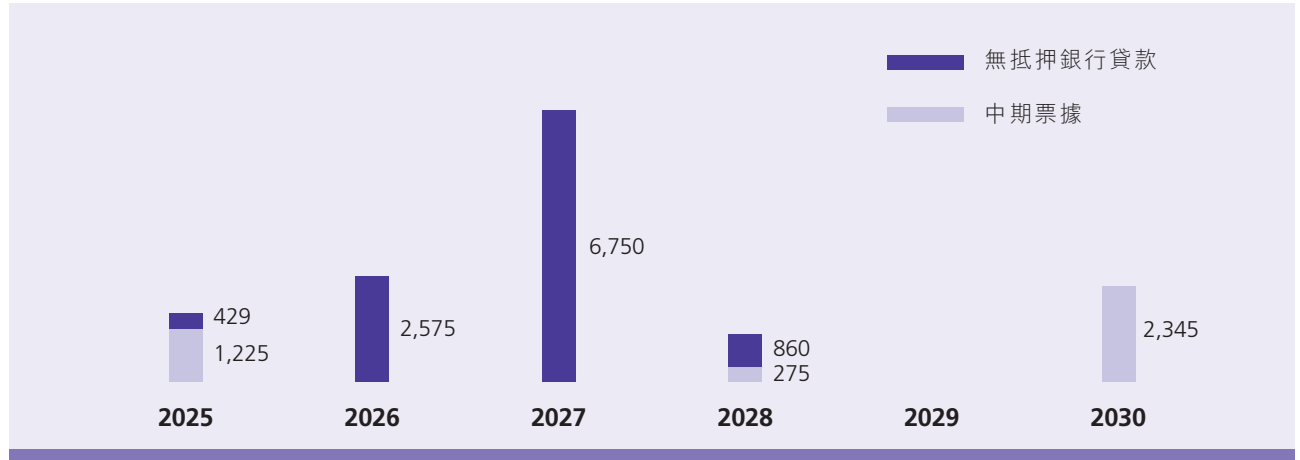
境，同時確保維持穩健的財務狀況和有效的資本管理。

於報告期間，繼先前金額為29億港元的利率掉期合約於2024年6月到期後，信託新簽訂了金額為10億港元的新利率掉期合約。於2024年12月31日，信託的固定利率債務比例為40.4%。本信託將繼續密切監控市場狀況，以識別潛在風險，並簽訂利率掉期協議，以減輕利率波動的影響。

考慮利率掉期和貨幣掉期後，平均實際現金利率上升至4.4%，而去年同期為4.0%。於2024年12月31日，信託未償債務的平均期限為2.6年(2023年：2.3年)。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於2024年12月31日
(港幣百萬元)



於2024年12月31日，本信託投資物業的總估值為601億港元，較於2023年12月31日的629億港元減少4.5%。於2024年12月31日，本信託資產負債比率(或總借貸佔總資產的百分比)為23.7%(2023年：22.8%)。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29.0%(2023年：28.0%)。

流動性狀況

於2024年12月31日，信託擁有現金及存款7.26億港元。此外，信託還擁有未提取的已承諾備用債務貸款額37.31億港元，為應付將要於2025年再融資的需求，提供了審慎的安全網。

信託管理人積極尋求融資機會來確保金融穩定的承諾。除貸款融資外，信託基金管理人亦可利用

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2024年12月31日，每基金單位資產淨值為7.16港元(2023年：7.72港元)。較2024年12月31日基金單位收市價1.73港元有313.9%溢價。

資本承擔

於2024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

簡介

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

信託已發布獨立的《可持續發展報告2024》，內容主要涵蓋於2024年1月1日至2024年12月31日期間的可持續發展表現。該報告依照多個本地及國際認可的標準，包括香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）《證券上市規則》附錄C2載列的《環境、社會及管治報告指引》以及全球報告倡議組織（「GRI」）於2021年修訂的《可持續發展報告標準》編制。報告亦已上傳至我們的企業網站。



(www.championreit.com/zh-TW/sustainability/esg-reports)

可持續發展管治

董事會管治

作為最高的管治單位，董事會負責監督所有可持續發展事宜，以確保信託在實現長遠承諾及創造價值方面穩步發展。這包括指導相關政策的制定與整合，並將其落實到企業各個層面，從管理層和業務團隊，下至到每一位員工。董事會每年亦會審視及通過《可持續發展報告》及其他舉措的進展。董事會會議定期舉行，每年至少四次。

董事會參與制定2030年ESG目標，識別及管理ESG及氣候變化相關的風險，評估氣候抗禦力並監督各大可持續發展項目。董事會亦就優先處理議題的釐定以至進度檢討給予指引，並就可持續發展相關議題提供策略性建議。此外，董事會成員會獲安排培訓環節，讓他們掌握新知，並促進他們在應對ESG相關風險方面的持續專業發展。

可持續發展工作小組

可持續發展工作小組（「工作小組」）的主要職責為制定信託的可持續發展進程。它由行政總裁擔任主席，成員包括租務、投資者關係、資產管理、風險管理、物業管理、市場推廣及企業傳訊這些核心部門的高級管理人員，以及母集團的可持續發展部門，每季舉行一次會議，從戰略制定到日常實踐進行全面監督，在推動可持續發展方面發揮關鍵作用。小組負責跟蹤ESG最新趨勢以確保合規，同時根據2030年ESG目標和聯合國SDGs所定的目標推行各項舉措，並充分考慮持份者意見及重要性評估結果。此外，小組也作為董事會與持份者之間的重要溝通橋樑，負責可持續發展相關事務的溝通工作。

為推動內部持份者參與我們的可持續發展進程，我們充分利用各種合適渠道，發布有關策略及工作的有用資訊。我們亦會為員工提供全體培訓或針對業界的分享環節，涵蓋法規變化、ESG趨勢及最佳實務常規，以在員工層面提升抗禦力。我們亦鼓勵他們自由分享看法，促進知識共享，以推動信託持續發展。

2030年ESG目標的進度

秉持我們的減碳策略，我們承諾於2045年達到淨零排放。為貫徹此一承諾，我們於2019年制定了2030年ESG目標作為中期目標，並按照聯合國的SDGs設定相關的關鍵績效指標（「指標」）。今年，我們根據全新推出的可持續發展框架，新增了九項目標，以確保與母集團的策略方向保持一致。截至2024年12月31日，大部分指標已達成或進度符合預期。有關我們的進度和行動的最新詳情，可參閱本報告後續章節。

2030年ESG目標的進度

範疇 (相應SDGs) 重點類別		2030年目標	2024年進度	
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宜的參與 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 已完成 + 董事會積極監督整體可持續發展策略 	
	ESG政策 	<ul style="list-style-type: none"> 制定妥善的ESG框架及政策 在文件管理及監管程序方面採用最佳實務常規，以加強管治 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 遵循《氣候領導策略》，以配合母集團的2045年淨零排放承諾 + 為租戶制訂《環保指引》 	
	合規 	<ul style="list-style-type: none"> 確保貪腐和欺詐事件維持於零宗 確保數據隱私和網絡安全事件維持於零宗 為新入職員工安排每年至少一次合規相關培訓 	<ul style="list-style-type: none"> 新 ✓ 零宗個案 新 ✓ 零宗個案 新 ✓ 安排反洗黑錢及網絡安全工作坊 	
	環境      	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"> ✓ 相對於2011基準年，碳強度↓58.5% 於朗豪坊安裝了26個新電動車充電點，以減少碳足印 推出「綠『惜』環保約章」，鼓勵租戶參與節能
		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"> ✓ 相對於2014基準年，用水強度↓30.7%
		廢物管理 	<ul style="list-style-type: none"> 建立健全的廢物追蹤系統，以助發展長遠的廢物管理措施及減少營運所產生的廢物 	<ul style="list-style-type: none"> + 在兩大物業進行廢物審計 在兩大物業共收集了20,203公斤的廚餘，相當於減少了逾10,000公斤的溫室氣體排放 推出「綠『惜』環保約章」，鼓勵零售租戶減廢

✓ 已達成 + 進度符預期 新 新增目標

(1) 以公噸計的二氧化碳／每平方米；自2011基準年起計算
 (2) 每立方米的用水量／每平方米；自2014基準年起計算

可持續發展

範疇 (相應SDGs) 重點類別		2030年目標	2024年進度	
	氣候變化 	<ul style="list-style-type: none"> 制定《氣候變化抗禦力政策》及應對策略  緩減氣候變化所帶來的影響  	<ul style="list-style-type: none"> 自2022年起，制定並實施《氣候風險管理與韌性政策》 審視氣候變化風險及機遇 開始收集範圍三排放數據 	
		<ul style="list-style-type: none"> 100%的香港物業完成氣候風險分析  	<ul style="list-style-type: none"> 朗豪坊已進行了氣候風險分析  	
		綠色建築 	<ul style="list-style-type: none"> 獲取綠色建築認證的最高級別  至少每兩年推行一項創新的綠色建築舉措  建立綠色租賃合作夥伴計劃  	<ul style="list-style-type: none"> 花園道三號取得LEED v4.1鉑金評級 朗豪坊商場再獲綠建環評既有建築鉑金級認證 花園道三號採用人工智能技術於冷凍水機組優化項目 開始制定可持續租約協議，以加強業主與租戶之間的協作，從而實現可持續發展目標
	員工 	健康與福祉 	<ul style="list-style-type: none"> 所有物業室內的空氣質素認證每年均維持於卓越級別  制定健康與福祉政策  	<ul style="list-style-type: none"> 花園道三號及朗豪坊連續超過10年取得卓越級別的室內空氣質素認證 為員工、租戶及社區推出一系列樂活身心的舉措
			<ul style="list-style-type: none"> 向員工和租戶進行健康與福祉意見調查  	<ul style="list-style-type: none"> 進行員工健康與福祉調查，並制定了改善方案
		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  為全體董事會成員及員工安排與可持續發展相關的培訓  	<ul style="list-style-type: none"> 員工平均培訓時數較2018基準年↑19.5% 為員工舉辦有關可持續發展實務常規的分享環節
安全 			<ul style="list-style-type: none"> 維持員工零死亡及工傷  	<ul style="list-style-type: none"> 零宗個案
多元與共融 	<ul style="list-style-type: none"> 透過培訓和分享會推廣性別平等  確保與非法歧視相關的事件維持於零宗  	<ul style="list-style-type: none"> 於多項舉措加入社會共融元素，例如舉辦聖誕社企市集「Sharelebration」 慶祝母親節和父親節，向辛勤付出的在職父母致敬 零宗個案  		

(3) 自2018財政年度基準年起計算

範疇			
(相應SDGs)	重點類別	2030年目標	2024年進度
價值鏈     	持份者參與 	<ul style="list-style-type: none"> 於2030年或之前，投放於持份者參與項目的資源增加50%³ 	<ul style="list-style-type: none"> 投放於持份者參與項目的資源較2018基準年↑75.3%
		<ul style="list-style-type: none"> 鼓勵並支持租戶參與綠色計劃 	<ul style="list-style-type: none"> 啟動「綠『惜』環保約章」，為租戶的淨零工作提供可持續發展實務常規
		<ul style="list-style-type: none"> 在我們的物業中推行樂活身心的舉措 	<ul style="list-style-type: none"> 在我們的物業開展並實行了一系列樂活身心的舉措
	供應鏈管理 	<ul style="list-style-type: none"> 制定有系統的綠色採購系統 進行供應鏈風險評估 	<ul style="list-style-type: none"> 現正對供應鏈評估進行研究
		<ul style="list-style-type: none"> 通過定期交流與行業知識分享促進可持續發展 	<ul style="list-style-type: none"> 首次舉辦ESG週，藉此促進跨界別協作，創造可持續的共享價值
社區      	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 	<ul style="list-style-type: none"> 整體義工服務時數較2018基準年↑逾100% 超過18,000人受惠於我們的社區活動
		<ul style="list-style-type: none"> 評估及匯報社區投資的影響 	<ul style="list-style-type: none"> 通過與豐盛社企學會協作，實現了8.6港元社會投資報酬率⁴
		<ul style="list-style-type: none"> 每年提供免費場地，支持藝術、青年發展和環境保護領域的非牟利社區活動 	<ul style="list-style-type: none"> 擔任國際WELL建築研究院和豐盛社企學會的場地贊助商，支持社區活動

(3) 自2018財政年度基準年起計算

(4) 每1港元的贊助可產生8.6港元的社會價值

持份者參與

由心出發：合作共贏

可持續發展是共同的目標，需要各方協作。作為超級聯繫人，我們積極與不同夥伴合作，為持份者和社區創造價值和正面成果，實現商社共贏。



與戰略夥伴結盟 優化顧客體驗

我們不斷探索創新的商業模式，並與戰略夥伴結盟，以提升顧客體驗。我們與順豐速運(香港)攜手推出全港首個美妝Langham Beauty「店到點(Store-to-Door)」企劃，為顧客提供無門檻的免費配送服務。

除了優化顧客服務外，我們亦積極推動可持續發展。隨著大眾對環保意識持續增強，我們與超過40個美妝租戶及社企V Cycle合作，推出「至美可循空瓶回收計劃」，收集塑膠空瓶並進行升級回收。與此同時，朗豪坊商場與社企Retrovert合作，回收牛仔布物品，將其轉化為節日織物裝飾，為舊衣物注入新生命。

攜手與租戶及業界領袖推動ESG

報告期內，我們舉辦了首個「冠君產業信託ESG週」，匯聚逾20家合作夥伴及參與機構，活動包括探討循環經濟的氣候專題座談、多元共融對話、WELL峰會以及首個商業機構舉辦的社會效益挑戰賽，吸引了逾300名人士到場，及超過50,000名線上參加者。



去年的「綠『惜』環保挑戰」獲租戶正面的回響，我們進一步擴大計劃的規模，推出「綠『惜』環保約章」(EcoChampion Pledge)。這項為期一年的計劃旨在協助租戶提升技能，實現節能、減廢回收和綠色採購，邁向淨零目標。



持份者參與

以創新實踐社會承諾

我們致力將對社會的承諾付諸行動。我們舉辦了「冠君產業信託義工日」，與社企The Project Futurus攜手舉行「流動五感大茶樓」體驗。同事化身傳統茶樓的廚師和夥計，為古洞北睿柏園逾80位老友記帶來了一場獨特的茶樓盛宴。

繼去年的聖誕社企市集獲得租戶一致的正面回響，我們再度攜手豐盛社企學會，在花園道三號舉辦香港最大型的戶外社企市集 — Christmas「Sharelebration」2024聖誕社企市集嘉年華，聚集

逾20間本地社企，為大眾帶來互動工作坊及精彩表演。

在10米高聖誕樹和巨型聖誕積木的襯托下，來自才俊學校、有特殊教育需要的小學生為大家表演聖誕樂曲。

同時，我們與豐盛社企學會在朗豪坊商場舉辦香港首個「良心便利店」，鼓勵公眾作出明智的消費選擇。



以藝術和音樂文化打造創意間

我們致力透過藝術、音樂和文化來宣揚可持續發展、共融平等的社會。藉著旗艦項目「樂·心」古典音樂會系列及節日慶祝活動，我們與持份者建立聯繫，共同推進目標。



物業組合概覽

花園道三號

花園道三號是香港中環區最大的甲級寫字樓項目之一，總面積達163萬8千平方呎。物業包括兩幢分別樓高47及37層的寫字樓，並與零售平台連接。花園道三號已獲取LEED、WELL健康建築標準、WiredScore及綠建環評的「四鉑金」認證。

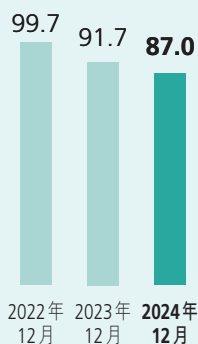


朗豪坊辦公樓

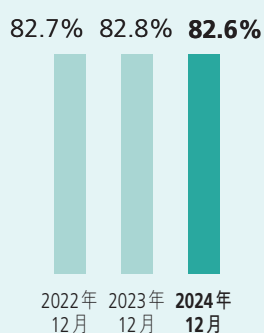
朗豪坊辦公樓位於朗豪坊混合用途發展項目內，樓高59層，總面積達70萬3千平方呎。這幢甲級寫字樓的所在地旺角除了是九龍半島的交通樞紐，更是繁盛的購物區。大廈以時尚生活中心為定位，吸引時尚生活行業的租戶，與朗豪坊商場產生協同效益。



寫字樓現收租金
(港元/每平方呎)



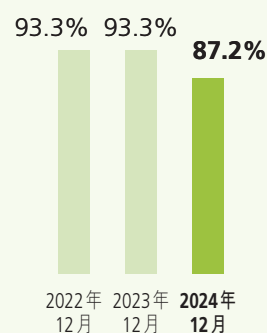
寫字樓出租率



現收租金
(港元/每平方呎)



出租率



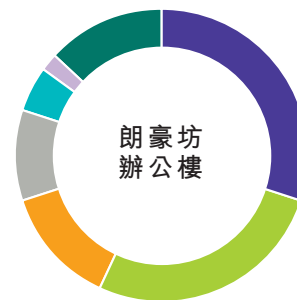
於2024年12月31日租戶組合

- 29% 銀行
- 27% 資產管理
- 5% 靈活工作空間
- 5% 法律
- 6% 媒體
- 2% 企業
- 2% 健身中心
- 2% 醫療
- 1% 顧問
- 1% 餐飲服務
- 3% 其他
- 17% 空置



於2024年12月31日租戶組合

- 30% 美容
- 27% 健康護理及醫療
- 13% 企業及銷售服務
- 10% 健身中心
- 5% 靈活工作空間
- 2% 其他
- 13% 空置



朗豪坊商場

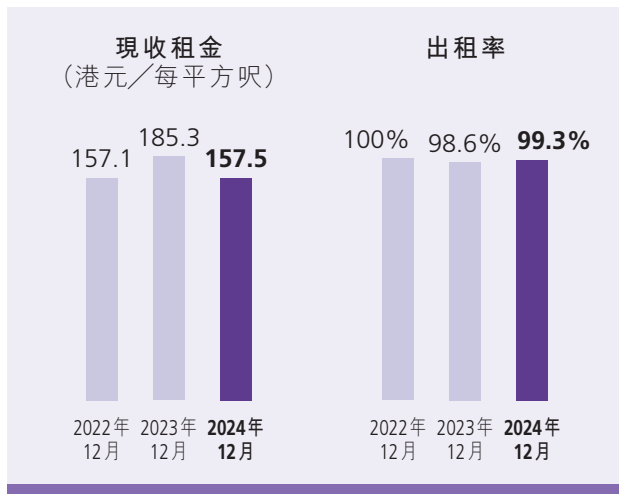
朗豪坊商場為一幢高15層，面積達59萬平方呎的垂直式商場，以潮流服飾、美容產品及餐飲為主。商場位於朗豪坊混合用途發展項目內，為顧客帶來與別不同的購物體驗。商場已被公認為年輕顧客的時尚社交及購物熱點。



冠君產業信託主要租戶

(按英文字母序)

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

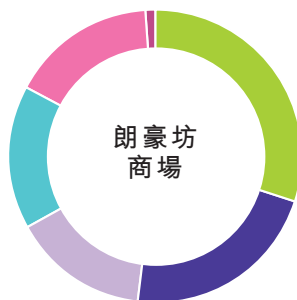


於2024年12月31日物業總值

港幣百萬元	花園道三號	朗豪坊	小計
寫字樓	34,340	8,645	42,985
商場	589	15,162	15,751
停車場	607	413	1,020
其他	184	164	348
總計	35,720	24,384	60,104

於2024年12月31日租戶組合

- 30% 時裝及配飾
- 22% 餐飲服務
- 15% 娛樂
- 16% 保健及美容
- 16% 其他
- 1% 空置



- 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

綠色愜意、
充滿活力的工作間

花園道三號的總面積超過1,600,000平方呎，為香港最大的寫字樓綜合大廈之一。兩幢大廈的26個樓層互相連接，提供中環區內最大的樓面面積。花園道三號獲得能源與環境設計先鋒(LEED)、WELL健康建築標準、WiredScore樓宇通訊及綠建環評既有建築(BEAM Plus)的鉑金評級，為全港少數取得「四鉑金」認證的建築。我們致力為租戶營造獨一無二的體驗，提供一個注重自然及促進積極社會效益的工作環境。



PLATINUM
鉑金級
EB 既有建築
V2.0 2022
HKGC
BEAM Plus
綠建環評

優質資產及非凡建築

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

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

融合科技的甲級商廈

花園道三號是典型的現代高級甲級寫字樓綜合大廈，設有配合各樓層間通訊的光纖骨幹線路系統、便於各種線路鋪設和寫字樓佈局的架高地台、以及中央電腦控制中心。在花園道三號眾多建築特點中脫穎而出的是其能夠符合跨國金融機構對大廈規格的嚴格要求，當中包括而不限於：具保安設施之升降機、對比樓面面積較高的電力供應比率、後備電源供應，以及可於停電期間為數據中心提供冷水供應。該大廈亦設有高熱自動感應系統，以避免消防系統意外啟動。

在環境方面，花園道三號於年內利用人工智能技術和持續的重新校驗優化冷凍水機系統，以提升能源效率。花園道三號將物聯網技術廣泛應用於物業內，藉此提升環境績效，如創新地將此技術用於停車場的需求控制通風系統以節省能源消耗，以及設置智能氣象站，通過收集可提高營運效率的即時氣候數據作重新校驗之用。此外，我們已安裝全新的電動車充電站，並已優化大廈內的升降機系統，透過智能及非接觸式系統，藉此促進物業的能源效率、安全性、衛生及用戶體驗。



花園道三號

能源與設計先鋒v4.1 鉑金級別 (最高殊榮)

花園道三號於2024年榮獲能源與設計先鋒(LEED v4.1 運營與維護)鉑金評級，LEED為具國際公信力的綠色建築認證計劃，得此認證足見物業持續推行的綠色措施卓有成效。

WELL 健康建築標準鉑金級別 (最高殊榮)

花園道三號取得WELL健康建築標準的鉑金評級，為香港首個獲此最高級別認證之既有樓宇。WELL作為促進健康建築的全球標準，獲得這項殊榮肯定了花園道三號為租戶及其他持份者構建良好及健康環境的承諾。

WiredScore 樓宇通訊v3.1 鉑金級別 (最高殊榮)

花園道三號於2024年獲得WiredScore樓宇通訊v3.1最高級別鉑金評級。WiredScore作為全球公認的建築物數碼連通度標準，獲得這項殊榮印證了花園道三號專注於通過提供頂級數碼基礎設施和智能建築解決方案，藉以提升整體租戶體驗的承諾。

綠建環評鉑金級別 (五個類別獲滿分)

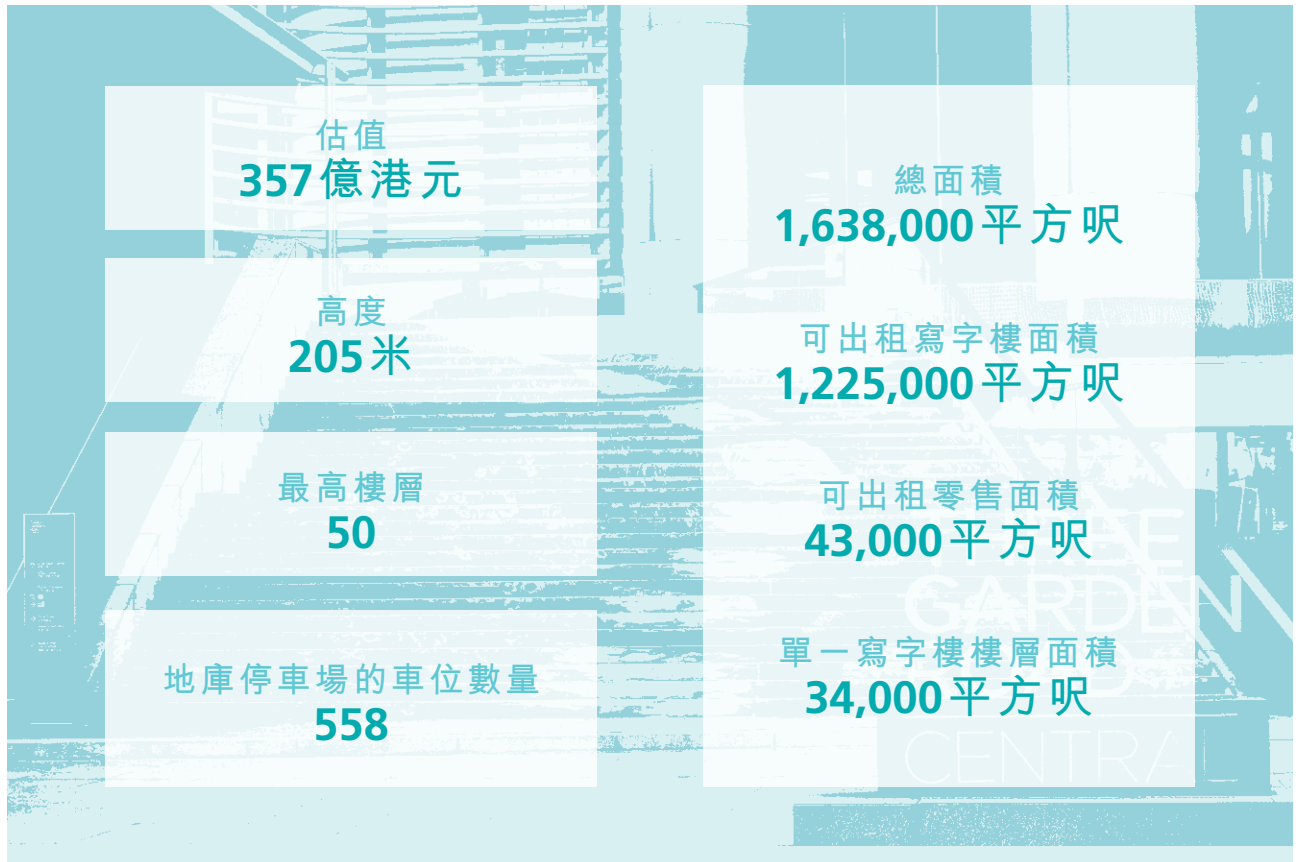
花園道三號在綠建環評既有建築(BEAM Plus 2.0版)獲得鉑金評級。花園道三號在七個類別中的其中五個，包括「創新」和「能源使用」獲得滿分，再一次印證物業全面推行可持續發展措施的能力。

貼心服務 提升租戶體驗

花園道三號設有一個健身會所，附設一個健身室、恆溫泳池以及其他健身設施，低層大堂的零售部分亦提供多種餐飲選擇。此外，靈活工作空間集商務與休閒元素於一身，為租戶提供歡樂時光餐飲服務及舉辦活動的場地。而連接大廈的戶外壁畫樓梯創作「鬧市中的花園」已成為花園道三號的地標。自2015年起，每月舉行一次的「樂·心」(「Musica del Cuore」)古典音樂會更透過無界音樂連接和凝聚我們的社區。此外，花園道三號全年舉辦了不同節慶活動，營造愉快的社區氛圍亮點活動包括：婦女節的健康飲品及社企餅乾、父親節期間推出精釀啤酒歡樂時光，以及舉辦充滿活力的萬聖節派對，並提供免費飲品和節日裝飾，為租戶帶來歡樂體驗。



樓宇數據



特色及設施

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

朗豪坊

重塑時尚
生活體驗

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



PLATINUM
鉑金級 EB 既有建築
V2.0 2023
HKGBC
BE@MPlus
綠建環評

優質資產 優越位置

朗豪坊是一個綜合商業發展項目，包括一幢樓高59層的甲級寫字樓；一幢樓高15層的購物商場；一個設有250個私人泊車位的停車場及一幢樓高42層的五星級酒店。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。

位於旺角的六大健康維度中心

朗豪坊辦公樓以「六大健康維度」的全新品牌定位，致力為租戶及持份者推動六大範疇的全方位

身心健康，包括：身體、情緒、智能、靈性、社交及財務健康。為慶祝此重要里程碑，我們舉辦了首屆健康論壇，邀請多位備受尊崇的醫療專家及健康養生達人分享創新策略和獨特見解。

朗豪坊辦公樓位於旺角核心地段，連接四通八達的交通網絡，因而備受美容保健行業租戶和顧客的青睞。受惠於其便利位置，以及毗鄰的朗豪坊商場及香港康得思酒店，此樓高255米的摩天大樓吸引一眾生活時尚、美容及健康護理行業租戶進駐，並與朗豪坊商場產生協同效應。

大樓由藍色反射玻璃所覆蓋，頂部設有巨型及色彩幻變的圓頂，在九龍天際線的全景襯托下，在晚上遠至港島景致亦清晰可見。大廈亦設有一個70,000平方呎的健身中心，讓訪客享受活力和健康的生活。



朗豪坊

緊貼時尚潮流 締造獨特購物體驗

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

人氣時尚購物商場

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

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



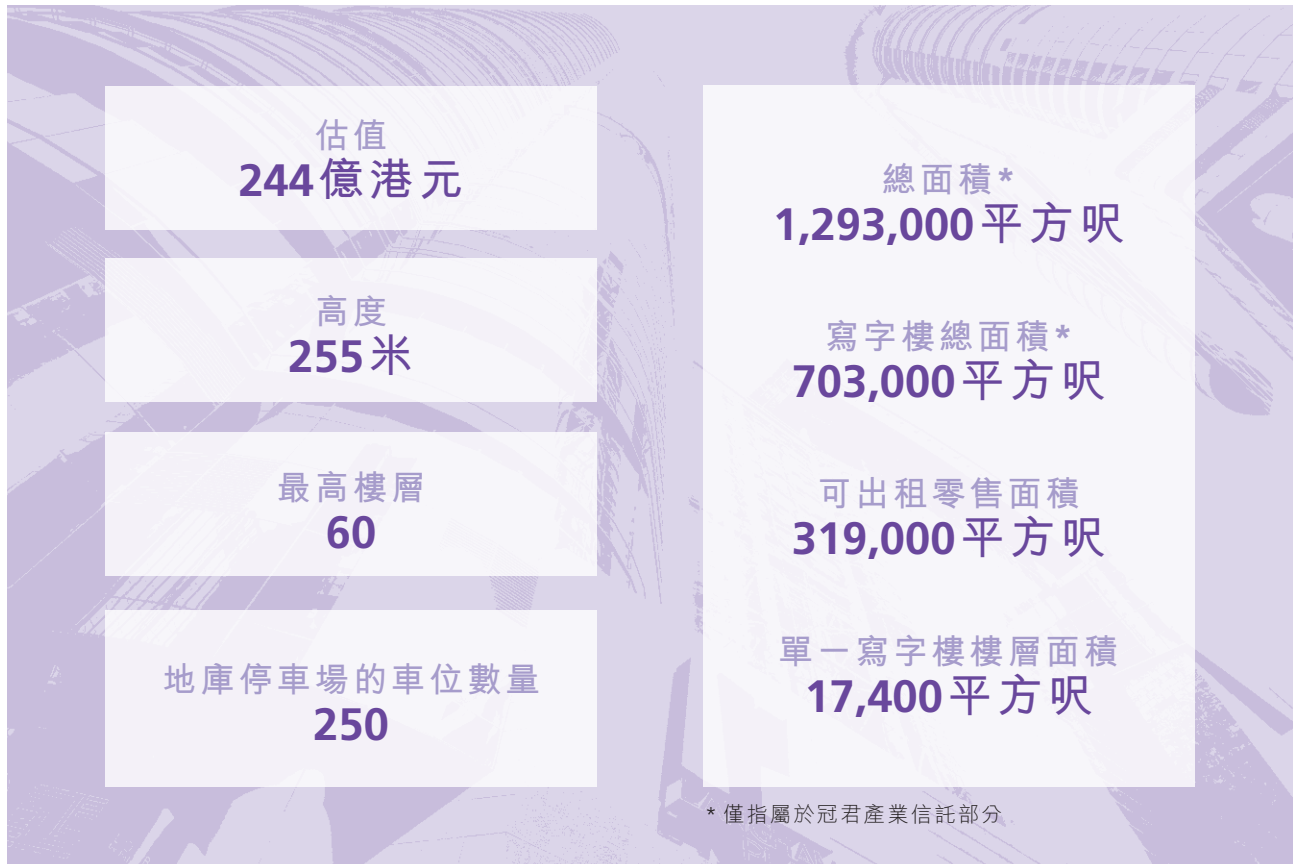
Excellence in Design for Greater Efficiencies (「EDGE」一級認證)

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

綠建環評鉑金級別(最高榮譽)

朗豪坊商場及朗豪坊辦公樓皆榮獲綠建環評既有建築(2.0)綜合評估計劃的最高評級 — 鉑金級，此計劃全面評估建築物的長遠環境績效。商場整體表現傑出，於能源使用方面更取得滿分佳績。此項廣受認可的評級，充分體現了商場及辦公樓致力實踐信託2030年ESG長遠目標的決心。

樓宇數據



特色及設施

- 綠建環評既有建築鉑金級認證(朗豪坊辦公樓)
- 香港建築環境評估法新辦公大樓設計優秀評級(朗豪坊辦公樓)
- EDGE(現有建築)一級認證(朗豪坊商場)
- 綠建環評既有建築鉑金級認證(朗豪坊商場)
- 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1,077個座位的多銀幕電影院
- 約60個餐飲商戶
- 地鐵直達商場地庫入口
- 樓高10層的玻璃幕牆中庭
- 九龍半島環迴景致
- 電動車充電站
- 室內卸貨泊位
- 連續超過10年取得卓越級別的室內空氣質素檢定證書

朗豪坊商場

創新求變 緊貼顧客潮流

2024年，朗豪坊商場透過創新策略及夥伴合作，進一步優化營運方針，以應對不斷變化的消費者喜好及市場動態。我們推出引人入勝的藝術文化活動、完善的會員制度和協作營銷策略，成功提升顧客忠誠度並帶動人流。





Langham Beauty: 創新商業策略優化顧客體驗

作為一站式美妝地標，Langham Beauty採取了多元化的營銷策略，以吸引更多顧客和提升他們的參與度。我們推出多個新項目，不僅帶動銷售和人流，同時提升了顧客體驗，更實踐了可持續發展的理念。

年內，我們在Langham Beauty擴展了全新美妝專區，匯聚多個優質國際美妝品牌。新進駐的品牌包括Valentino Beauty、Hourglass、JSM Beauty、Albion及Helena Rubinstein。這些品牌為顧客提供多元化的美妝選擇和卓越的顧客體驗，進一步鞏固Langham Beauty作為頂級一站式美妝專區的領導地位。

為進一步提升服務品質，我們不斷探索創新的商業模式。年內，我們與順豐速運(香港)達成戰略結盟，推出全港首個美妝「店到點」企劃，提供無門檻的免費即日送貨服務。此外，我們持續擴展網上商店的產品種類，確保顧客在實體店和網店都能享受無縫便捷的購物體驗。

我們對可持續發展的承諾與服務理念相輔相成。為回應大眾對可持續美妝的關注，我們與超過40個美妝租戶及本地社企V Cycle攜手推出「至美可循環空瓶回收計劃」，設立了以大自然為主題的環保回收站，收集塑膠美妝空瓶。這些回收物品將經過加工處理，轉化為有價值的資源，進一步推動永續美妝的普及化。



朗豪坊商場

塑造社區「玩樂潮流聚點」

朗豪坊商場作為社區「玩樂潮流聚點」，秉承其時尚形象，透過每半年一度的PLAYVOLVE活動擁抱年輕文化。活動融合「玩樂、玩味(Play)」和「創新、進化(Volve)」元素，創造獨特的潮流體驗。商場與Langham Beauty合作，定位為時尚天堂，匯聚超過100個時裝及美妝品牌。

為活化高層迴轉購物廊，我們首次與租戶「白紙市集」合作舉辦周末市集，為消費者帶來與別不同的體驗。市集匯聚本地藝術家和初創企業，展示具有香港獨特文化特色的產品。

透過跨界合作展現藝術文化

我們以獨特的文化藝術視野，不斷探索跨界別的合作機會。從中秋節到聖誕節，商場都化身成夢幻空間，展出本地及國際藝術家的作品，包括香

港拼貼藝術家C.PIC_、獲獎插畫家及國際藝術家Nina Dzyvulska等。

年內重點項目之一，是與國際生活品牌MINISO的合作，並在香港開設首間Harry Potter期間限定快閃店，店內推出超過500款主題限定商品，適逢國慶黃金周，開幕首七天便吸引了逾180萬人次到訪，創造了超過500萬港元的銷售額。

LP CLUB會員人數錄雙位數增長

年內，LP CLUB透過積極與現有顧客互動及舉辦一系列活動，例如與國際品牌合辦工作坊，令會員人數增長超過11%。這些活動不僅加強了品牌忠誠度，更成功吸引了90%參加者於店內消費。這展示了LP CLUB適應市場變化的能力，亦提升了整體活躍會員人數。





策略性合作創造共贏商機

朗豪坊持續與主要銀行及信用卡公司合作，提供優惠及舉辦活動以吸引新顧客。例如與WeWa及EarnMore信用卡合作舉辦了「全港第一屆躺平大賽」，以針對年輕顧客群。活動邀請知名YouTuber主持「躺平王者爭霸戰」，更有人氣歌手及電視藝人參與。

積極響應政府振興旅遊零售業

我們積極配合政府振興旅遊業的措施，策劃了一系列活動及推出獨家優惠。在五月黃金周及母親節期間，我們推出了九項針對旅客的特別優惠。此外，在十月黃金周期間，我們發放現金券以刺激消費。於下半年，我們每月舉辦幸運抽獎，讓旅客有機會贏取現金券，進一步加強與他們的互動。

為優化購物體驗，朗豪坊商場特別設計以小巴為主題的城市漫步地圖，帶領旅客探索區內充滿文化特色及適合打卡的地道景點。這些舉措不僅鞏固了朗豪坊商場作為旺角地標的重要地位，更展現了我們推動本地旅遊經濟的決心。



估值報告書



萊坊測量師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓

電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2840 0600
knightfrank.com.hk

2025年2月11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：

香港中環花園道三號(「該物業」)的估值

1.0 委託

本公司收到冠君產業信託的管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司(「管理人」)的委託，要求我們為冠君產業信託截至2024年12月31日止年度的年報編制該物業的物業估值。本公司確認，本公司已進行外部及內部查勘、作出相關查詢、進行查冊及取得本公司認為所需的進一步資料，以便向貴公司提供本公司對香港中環花園道三號於2024年12月31日(「估值日期」)基於物業現狀及考慮了現時租約下的市場價值意見，作財務報告之用。

本公司確認，本公司沒有任何導致利益衝突的重大關聯或牽連，並提供客觀公正的估值。本公司的估值基於該物業100%的租賃權益計算。

2.0 估值基準

在得出市場價值意見的過程中，本公司遵循了香港測量師學會發佈的現行版本《香港測量師學會估值準則》和英國皇家特許測量師學會發佈的現行版本《英國皇家特許測量師學會全球估值標準》，當中已納入《國際評估準則》。根據上述準則，市場價值定義如下：

[經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行資產或負債交易的估計金額]。

市場價值亦被理解為不考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，且不調整任何一方直接因交易而應支付稅款時的資產估計交易價格。

根據市場價值的定義，市場價值是估值日期當天市場上最有可能合理取得的價格。市場價值是賣方可以合理取得的最佳價格，以及買方可以合理取得的最優惠價格。此類估計特地排除了因特殊條款或情況(例如非典型融資、售後租回安排、任何人給予與銷售有關的特別對價或優惠、或僅適用於特定業主或買家的任何價值要素)而被抬高或壓低的估計價格。

本公司的估值符合香港測量師學會發佈的現行版本《香港測量師學會估值準則》及英國皇家特許測量師學會發佈的現行版本《英國皇家特許測量師學會全球估值標準》的規定，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二零二四年十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。

3.0 估值方法

本公司估值工作採用了適當的估值方法並行使了專業的判斷。本公司採用了收益法 — 年期及複歸分析作為主要估值方法，並通過市場法對其價值進行了核對。

收益法 — 年期及複歸

在採用收益法 — 年期及複歸按現有狀態對該物業進行估值時，本公司通過將按當前租約條款應收的淨收入金額資本化得出該物業的價值。然後，本公司會參考複歸時租金收入可能出現的變動。針對當前條款和複歸的情形，本公司均已按照市場資本化率進行了資本化處理，而市場資本化率反映了投資回報率、通貨膨脹影響和租金增長的前景(如有)。本公司採用的零售及寫字樓資本化率分別為4.35%及3.7%。

市場法

在採用市場法按現有狀態對該物業進行估值時，本公司參考了市場上近期的市場銷售證據。本公司的估值已經過適當調整，以反映本公司在得出市場價值意見時所考慮的該物業與可比物業之間的特徵差異，例如位置、面積、樓齡、狀況、品質及景觀等。

估值報告書

4.0 估值假設和條件

本公司的估值取受以下假設和條件限制。

產權文件和產權負擔

本公司已採取合理措施，從土地註冊處獲取土地查詢記錄，以調查該物業的產權。然而，本公司並沒有翻閱檔原件，以核實所有權或確定是否存在任何未出現在交給本公司的副本上的修改。但是，本公司不對該等資訊的解讀承擔任何責任，因為該等解讀更適宜由 貴公司法律顧問做出。本公司在估值時還假設，除非另有說明，否則該物業在估值日期不存在可能影響其價值的產權負擔、限制、產權瑕疵和繁重支出。

處置成本和負債

本公司報告既沒有考慮到該物業的任何抵押、按揭或欠款，也沒有考慮到出售該物業可能產生的任何費用或稅費。

資訊來源

本公司在很大程度上依賴管理人提供的資訊。本公司已接納就佔用情況、租約明細表、建築面積、平面圖、核准建築圖則等事項及其他所有相關事宜獲提供的資訊。本公司並未核實管理人、管理人代表或其法律或專業顧問或該物業的任何(或任何表面)佔用人以書面或口頭形式向本公司提供的或產權登記冊所載的任何有關該物業的資訊(包括其翻譯)的正確性。本公司假設該等資訊是完整和正確的。

查勘

本公司已對該物業進行了內部和外部查勘。除另有說明外，本公司在估值時假設該物業於估值日期的外部和內部裝飾次序良好，沒有任何未經授權的擴建或結構性改建。

估物業識別

本公司已採取合理的謹慎及技巧(但對 貴公司並無絕對責任)，以確保 貴公司委託中以物業地址識別的物業為本公司所查勘並載於本公司的估值報告內的物業。如果物業地址或該物業的範圍不明確，應在 貴公司的委託中強調或者在收到報告後立即提醒我們注意。

物業保險

本公司在對該物業進行估值時，假設該物業在各方面都可以按照正常的、商業上可接受的保費投保一切常見風險，包括恐怖主義、洪水和地下水位上升。

面積和樓齡

根據委託，本公司以引用來源所提供的面積為依據。報告中引用的建築面積均以委託人提供的資訊為依據。否則，在平面圖上測量的尺寸和面積在適當情況下按照現行的《香港測量師學會量度作業守則》計算，並參考其來源算出合理的近似值。本公司還假設，提交給本公司的檔中顯示的地塊面積、建築面積、測量值和尺寸均正確無誤，僅為近似值。對於建築物樓齡的估算僅供參考。

結構和設施狀況

本公司只進行了目視查勘，沒有進行任何結構調查或建築勘測。在有限的查勘中，本公司沒有查勘任何無法進入的區域。本公司無法確認該物業是否存在緊急或重大瑕疵或失修專案，也無法確認在該物業的建造過程中是否使用了任何有害物質。因此，本公司的估值在以下基礎上進行：該物業的修繕和狀況理想，不含有害物質，完好無損，沒有結構性故障、腐爛、蟲害或其他瑕疵，公共服務狀況理想。

土地狀況

本公司已假設不存在未查明的不良土地或土壤狀況，且該物業地塊的承重品質足以支撐在其上已建或將建的建築物；以及公共服務適合現有或未來的開發項目。因此，本公司的估值是在這方面不會產生特別費用或延誤的基礎上編制的。

環境問題

本公司並非環境專家，未對地塊或建築開展任何科學調查以確定是否存在環境污染，亦沒有檢索公共檔案以尋找過去可能曾發現潛在污染的證據。在沒有適當調查的情況下，並且也沒有明顯的理由懷疑可能存在污染，本公司估值已假設物業不受影響。如果懷疑或查明存在污染，但尚未進行充分調查並知會本公司，則估值將附帶保留意見。

租約

本公司收到了租約明細表，並假設該等資訊真實無誤。本公司還假設，租戶將繼續租用物業並遵守租約條件，直至現有租約期滿。

遵守相關條例和規定

本公司假設該建築符合所有規劃和建築規例及指引。在估值時，本公司沒有考慮目前針對該物業登記的建築通知(如有)以及瑕疵對該物業價值和安全的影響。本公司進一步假設，除非另有說明，否則就本報告所依據的對該物業的任何使用而言，已獲得任何及所有必要的執照、許可證、證書、同意書、批准書和授權書。

備註

萊坊已根據自身於估值日期可獲得的資訊和資料編制估值。雖然當前的市場受到各種政策和法規的影響，但全球衝突的加劇可能會進一步加劇房地產市場的波動。必須認識到，除了典型的市場變化外，緊急措施頒佈、抵押貸款要求變化或國際局勢緊張都可能立即對房地產市場產生全面影響。因此，務請注意，在估值日期之後的任何市場波動、政策、地緣政治和社會變化或其他意外事件都可能影響該物業的價值。

貨幣

除非另有說明，本報告中所有金額均以港元為單位。

估值報告書

5.0 估值

本公司的估值報告詳情如下：

物業	描述和使用年期	估用詳情	於2024年12月31日 基於現有狀態下之 市場價值														
香港中環花園道三號 (見註釋1)	花園道三號是一幢位於中區的寫字樓/商業/停車場發展項目，包括一幢47層高的辦公大樓(冠君大廈)及一幢37層高辦公大樓(中國工商銀行大廈)，並建於6層高基座(包括4層地庫)上。該基座低層地下為零售物業，地庫為停車位。該發展項目於1992年落成。	該物業的零售部分根據八項不同年期的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2026年12月，總月租收入約為2,350,000港元，不包括差餉、管理費及空調開支。另外，零售租約(除低層地下6號商舖外)均可收取按營業額一個協定百分比計算的額外租金。由2024年1月至2024年11月期間按協定百分比從營業額抽取的額外租金平均每月約為77,185港元。	35,719,800,000港元 (三百五十七億一千九百八十萬港元)														
內地段第8888號 1,650,000份中 1,449,936份不可分割 部分或份數。	該物業包括整個零售物業及整個寫字樓部份。該物業的零售及寫字樓部分的總樓面面積及可出租總面積概約如下：	該物業的寫字樓部分根據多項不同年期的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2029年6月，總月租收入約為92,800,000港元，不包括差餉、管理費及空調開支。若干租約包含租金調整條款及/或可按當時市場租金選擇續租。	估計淨物業收益率 3.7%														
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>5,362.41</td> <td>57,721</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>146,773.78</td> <td>1,579,873</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>152,136.19</td> <td>1,637,594</td> </tr> </tbody> </table>				用途	總樓面面積		平方米	平方呎	零售	5,362.41	57,721	寫字樓	146,773.78	1,579,873	總計	152,136.19	1,637,594
用途	總樓面面積																
	平方米	平方呎															
零售	5,362.41	57,721															
寫字樓	146,773.78	1,579,873															
總計	152,136.19	1,637,594															
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">可出租面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>3,956.99</td> <td>42,593</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>113,822.46</td> <td>1,225,185</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>117,779.45</td> <td>1,267,778</td> </tr> </tbody> </table>				用途	可出租面積		平方米	平方呎	零售	3,956.99	42,593	寫字樓	113,822.46	1,225,185	總計	117,779.45	1,267,778
用途	可出租面積																
	平方米	平方呎															
零售	3,956.99	42,593															
寫字樓	113,822.46	1,225,185															
總計	117,779.45	1,267,778															
<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>																	

物業	描述和使用年期	估用詳情	於2024年12月31日 基於現有狀態下之 市場價值
	<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82.6%。</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，2024年1月至2024年10月的平均每月收入約為1,260,000港元，包括差餉及管理費。</p> <p>多個無線電話系統位置根據三項年期不同的特許使用協議出租，最遲的特許使用協議屆滿日期為2026年8月，總月租收入約為78,000港元，不包括差餉及管理費。</p> <p>一組衛星電話天線、多個廣告位置，中國工商銀行大廈的命名權及一個位於工商銀行大廈三十六樓儲存室根據多項特許使用協議租出，最遲的屆滿日期為2026年6月，總月租收入約為790,000港元，不包括差餉及管理費。</p>	

估值報告書

註釋：

(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 (現合併為 CP (MC) Limited) ⁽¹⁾	<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 (現合併為 CP (PH) Limited) ⁽¹⁾	<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>
CP (WC) Limited	冠君大廈38樓。
CP (Portion A) Limited (現合併為 CP (A1) Limited) ⁽¹⁾	<p>冠君大廈40樓的A部分、41樓至50樓。</p> <p>該項目低層地下第5號店舖。</p> <p>該項目地庫2樓118至120及123至131號私人停車位。</p>
CP (Portion B) Limited (現合併為 CP (B1) Limited) ⁽¹⁾	<p>冠君大廈39樓及40樓的B部分。</p> <p>該項目地庫2樓的23至25號私人停車位。</p>
麗兆有限公司	<p>冠君大廈34樓、36樓及37樓。</p> <p>該項目地庫2樓的39至41號私人停車位。</p>

註釋(1): 合併的生效日期為2024年12月24日，合併的認證副本證書尚待註冊。

- (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，本公司按該物業上述部分作寫字樓用途基準估值，並已假設該部份已獲相關政府機構批准作寫字樓用途。
- (6) 此處所呈報租金為表面租金總額，並無計及任何免租期或按營業額訂定租金(如有)。
- (7) 該物業各部分市值明細載列如下：

用途	於2024年12月31日之市值(港元)
零售	589,000,000
寫字樓	34,340,000,000
停車場	606,800,000
其他	184,000,000
總計	35,719,800,000

- (8) 根據管理人提供的租約資料，本公司於2024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	1,011,514	82.6%
空置	213,671	17.4%
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
2018	34,297	3.4%	2,829,503	3.0%	1	0.9%
2019	33,507	3.3%	3,290,388	3.5%	2	1.8%
2021	145,413	14.4%	15,006,846	16.2%	6	5.5%
2022	142,988	14.1%	14,117,345	15.2%	26	23.6%
2023	433,587	42.9%	41,156,118	44.4%	35	31.8%
2024	[^] 221,722	21.9%	16,406,051	17.7%	40	36.4%
總計	1,011,514	100.0%	92,806,249	100.0%	110	100.0%

估值報告書

租約屆滿情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*月租 [#] (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2025	[^] 531,771	52.6%	48,793,339	52.6%	46	41.8%
2026	260,784	25.8%	24,828,162	26.8%	28	25.5%
2027	170,765	16.9%	14,656,295	15.8%	31	28.2%
2028	14,666	1.4%	1,242,710	1.3%	3	2.7%
2029	33,528	3.3%	3,285,744	3.5%	2	1.8%
總計	1,011,514	100.0%	92,806,249	100.0%	110	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	[^] 30,543	3.0%	—	0.0%	2	1.8%
2	27,575	2.7%	2,492,054	2.7%	11	10.0%
3	721,788	71.4%	67,923,695	73.2%	84	76.4%
4	130,276	12.9%	12,984,866	14.0%	8	7.3%
6	67,035	6.6%	6,576,132	7.1%	4	3.6%
9	34,297	3.4%	2,829,503	3.0%	1	0.9%
總計	1,011,514	100.0%	92,806,249	100.0%	110	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

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

(9) 根據管理人提供的租約資料，本公司於2024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%

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
2021	1,798	4.2%	200,720	8.6%	2	25.0%
2022	787	1.9%	73,000	3.1%	1	12.5%
2023	40,008	93.9%	2,073,438	88.3%	5	62.5%
總計	42,593	100.0%	2,347,158	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
2025	2,585	6.1%	273,720	11.7%	3	37.5%
2026	40,008	93.9%	2,073,438	88.3%	5	62.5%
總計	42,593	100.0%	2,347,158	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
3	40,795	95.8%	2,146,438	91.4%	6	75.0%
4	1,798	4.2%	200,720	8.6%	2	25.0%
總計	42,593	100.0%	2,347,158	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

估值報告書

6.0 寫字樓市場概況

簡介

在充滿挑戰的經濟環境下，租戶對成本保持敏感，因而對寫字樓租金構成壓力。然而，在租金下跌的趨勢下，市場出現了寫字樓升級的租賃現象。鑑於大量新增供應及寫字樓需求疲弱，短期內市場前景仍然會面臨挑戰。

寫字樓需求

2024年，在充滿挑戰的經濟環境下，新增需求有限，市場氣氛仍然疲弱。本年度最後一季的租賃活動呈現一些上升勢頭，尤其是一些提供優質設施的新建寫字樓。銀行及金融業較大型的租賃交易有助帶動需求，對此趨勢有著顯著的貢獻。值得注意的租賃交易包括一間中國數碼銀行租用中環一幢寫字樓的11,000平方呎，以及一間美國資產管理公司租用同區另一幢寫字樓的15,000平方呎。此外，一間新加坡銀行由港島區遷往啟德，租用總面積73,000平方呎。截至2024年第四季末，香港甲級寫字樓的平均空置率為15%。

寫字樓租金

在保守的氣氛下，租戶仍然著重成本效益，對寫字樓租金造成壓力。由於租賃需求疲弱及空置率高企，租金持續下調。2024年，港島區整體租金按年下跌4%，在主要商業區中，灣仔區的租金表現較佳，按年輕微下跌2%。與此同時，港島東及中環的租金分別按年下跌約7%及5%。

九龍區方面，由於市場氣氛依然低迷，年內的租賃動力仍然疲弱，市場以平均面積3,000平方呎或以下的小型交易為主。2024年，九龍區整體租金按年下跌約7%，尖沙咀的租金按年下跌7%，而九龍東的租金則按年下跌約8%。

寫字樓投資市場

2024年，高利率環境和疲弱的租賃市場繼續拖累寫字樓投資者的投資意欲。根據差餉物業估價署的數據，2024年首11個月的整體成交量按年下跌9%，預計投資市場將繼續受到利率變動的影響。然而，由於寫字樓的資本價值在過去一年有所下降，若美國利率在2025年進一步下調，一些現金充裕的用戶預計會從租賃轉為購買寫字樓物業。

寫字樓市場展望

展望未來，我們預期寫字樓租金將持續受壓。空置率居高不下，加上2025年至2026年間預計將有約400萬平方呎的新供應，為寫字樓市場帶來更多挑戰。雖然這些新寫字樓的供應可能會吸引尋求升級或搬遷的企業，但市場吸納這些額外的寫字樓面積仍需時間。

7.0 限制條件

本報告是給收件人就其特定目的使用的機密檔，報告可披露給向收件人就有關目的提供協助的其他專業顧問，但收件人不得將報告披露給任何其他人士。

按照我們的標準慣例，本公司必須聲明，本報告和估值僅供有關收件人使用，本公司不就其全部或部分內容向任何第三方承擔責任。本公司不向任何第三方承擔責任，也不承擔本報告導致的任何直接或間接的後果性損失或利潤損失。

不得向萊坊的任何成員、員工、合夥人、董事或顧問提出由本估值報告引起或與之相關的索賠。該等個人不對任何一方負有注意義務，任何損失索賠必須向萊坊提出。

本公司確認，本公司已為此項委託投保了足夠且適當的職業賠償保險。

本報告已由以下人員審閱：

葉穎思 *MRICS RICS Registered Valuer*
英國皇家特許測量師學會會員
英國皇家特許測量師學會註冊估價師
高級董事，估價及諮詢部
代表萊坊測量師行有限公司

方耀明 *FRICS FHKIS RPS(GP) RICS Registered Valuer*
香港測量師學會資深會員
英國皇家特許測量師學會資深會員註冊估價師
中國房地產估價師
註冊專業測量師(產業測量組)
執行董事，大中華區估價及諮詢部主管
代表萊坊測量師行有限公司

本報告之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

估值報告書



萊坊測量師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓

電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2840 0600
knightfrank.com.hk

2025年2月11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：

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」)的估值

1.0 委託

本公司收到冠君產業信託的管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司(「管理人」)的委託，要求我們為冠君產業信託截至2024年12月31日止年度的年報編制該物業的物業估值。本公司確認，本公司已進行外部及內部查勘、作出相關查詢、進行查冊及取得本公司認為所需的進一步資料，以便向貴公司提供本公司對該物業於2024年12月31日(「估值日期」)基於物業現狀及考慮了現時租約下的市場價值意見，作財務報告之用。

本公司確認，本公司沒有任何導致利益衝突的重大關聯或牽連，並提供客觀公正的估值。本公司的估值基於該物業100%的租賃權益計算。

2.0 估值基準

在得出市場價值意見的過程中，本公司遵循了香港測量師學會發佈的現行版本《香港測量師學會估值準則》和英國皇家特許測量師學會發佈的現行版本《英國皇家特許測量師學會全球估值標準》，當中已納入《國際評估準則》。根據上述準則，市場價值定義如下：

[經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在雙方知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期按公平原則進行資產或負債交易的估計金額]。

市場價值亦被理解為不考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，且不調整任何一方直接因交易而應支付稅款時的資產估計交易價格。

根據市場價值的定義，市場價值是估值日期當天市場上最有可能合理取得的價格。市場價值是賣方可以合理取得的最佳價格，以及買方可以合理取得的最優惠價格。此類估計特地排除了因特殊條款或情況(例如非典型融資、售後租回安排、任何人給予與銷售有關的特別對價或優惠、或僅適用於特定業主或買家的任何價值要素)而被抬高或壓低的估計價格。

本公司的估值符合香港測量師學會發佈的現行版本《香港測量師學會估值準則》及英國皇家特許測量師學會發佈的現行版本《英國皇家特許測量師學會全球估值標準》的規定，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二零二四年十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。

3.0 估值方法

本公司估值工作採用了適當的估值方法並行使了專業的判斷。本公司採用了收益法 — 年期及複歸分析作為主要估值方法，並通過市場法對其價值進行了核對。

收益法 — 年期及複歸

在採用收益法 — 年期及複歸按現有狀態對該物業進行估值時，本公司通過將按當前租約條款應收的淨收入金額資本化得出該物業的價值。然後，本公司會參考複歸時租金收入可能出現的變動。針對當前條款和複歸的情形，本公司均已按照市場資本化率進行了資本化處理，而市場資本化率反映了投資回報率、通貨膨脹影響和租金增長的前景(如有)。本公司採用的零售及寫字樓資本化率分別為4.0%及4.1%。

市場法

在採用市場法按現有狀態對該物業進行估值時，本公司參考了市場上近期的市場銷售證據。本公司的估值已經過適當調整，以反映本公司在得出市場價值意見時所考慮的該物業與可比物業之間的特徵差異，例如位置、面積、樓齡、狀況、品質及景觀等。

估值報告書

4.0 估值假設和條件

本公司的估值取受以下假設和條件限制。

產權文件和產權負擔

本公司已採取合理措施，從土地註冊處獲取土地查詢記錄，以調查該物業的產權。然而，本公司並沒有翻閱檔原件，以核實所有權或確定是否存在任何未出現在交給本公司的副本上的修改。但是，本公司不對該等資訊的解讀承擔任何責任，因為該等解讀更適宜由 貴公司法律顧問做出。本公司在估值時還假設，除非另有說明，否則該物業在估值日期不存在可能影響其價值的產權負擔、限制、產權瑕疵和繁重支出。

處置成本和負債

本公司報告既沒有考慮到該物業的任何抵押、按揭或欠款，也沒有考慮到出售該物業可能產生的任何費用或稅費。

資訊來源

本公司在很大程度上依賴管理人提供的資訊。本公司已接納就佔用情況、租約明細表、建築面積、平面圖、核准建築圖則等事項及其他所有相關事宜獲提供的資訊。本公司並未核實管理人、管理人代表或其法律或專業顧問或該物業的任何(或任何表面)佔用人以書面或口頭形式向本公司提供的或產權登記冊所載的任何有關該物業的資訊(包括其翻譯)的正確性。本公司假設該等資訊是完整和正確的。

查勘

本公司已對該物業進行了內部和外部查勘。除另有說明外，本公司在估值時假設該物業於估值日期的外部和內部裝飾次序良好，沒有任何未經授權的擴建或結構性改建。

估物業識別

本公司已採取合理的謹慎及技巧(但對 貴公司並無絕對責任)，以確保 貴公司委託中以物業地址識別的物業為本公司所查勘並載於本公司的估值報告內的物業。如果物業地址或該物業的範圍不明確，應在 貴公司的委託中強調或者在收到報告後立即提醒我們注意。

物業保險

本公司在對該物業進行估值時，假設該物業在各方面都可以按照正常的、商業上可接受的保費投保一切常見風險，包括恐怖主義、洪水和地下水水位上升。

面積和樓齡

根據委託，本公司以引用來源所提供的面積為依據。報告中引用的建築面積均以委託人提供的資訊為依據。否則，在平面圖上測量的尺寸和面積在適當情況下按照現行的《香港測量師學會量度作業守則》計算，並參考其來源算出合理的近似值。本公司還假設，提交給本公司的檔中顯示的地塊面積、建築面積、測量值和尺寸均正確無誤，僅為近似值。對於建築物樓齡的估算僅供參考。

結構和設施狀況

本公司只進行了目視查勘，沒有進行任何結構調查或建築勘測。在有限的查勘中，本公司沒有查勘任何無法進入的區域。本公司無法確認該物業是否存在緊急或重大瑕疵或失修專案，也無法確認在該物業的建造過程中是否使用了任何有害物質。因此，本公司的估值在以下基礎上進行：該物業的修繕和狀況理想，不含有害物質，完好無損，沒有結構性故障、腐爛、蟲害或其他瑕疵，公共服務狀況理想。

土地狀況

本公司已假設不存在未查明的不良土地或土壤狀況，且該物業地塊的承重品質足以支撐在其上已建或將建的建築物；以及公共服務適合現有或未來的開發項目。因此，本公司的估值是在這方面不會產生特別費用或延誤的基礎上編制的。

環境問題

本公司並非環境專家，未對地塊或建築開展任何科學調查以確定是否存在環境污染，亦沒有檢索公共檔案以尋找過去可能曾發現潛在污染的證據。在沒有適當調查的情況下，並且也沒有明顯的理由懷疑可能存在污染，本公司估值已假設物業不受影響。如果懷疑或查明存在污染，但尚未進行充分調查並知會本公司，則估值將附帶保留意見。

租約

本公司收到了租約明細表，並假設該等資訊真實無誤。本公司還假設，租戶將繼續租用物業並遵守租約條件，直至現有租約期滿。

遵守相關條例和規定

本公司假設該建築符合所有規劃和建築規例及指引。在估值時，本公司沒有考慮目前針對該物業登記的建築通知(如有)以及瑕疵對該物業價值和安全的影響。本公司進一步假設，除非另有說明，否則就本報告所依據的對該物業的任何使用而言，已獲得任何及所有必要的執照、許可證、證書、同意書、批准書和授權書。

備註

萊坊已根據自身於估值日期可獲得的資訊和資料編制估值。雖然當前的市場受到各種政策和法規的影響，但全球衝突的加劇可能會進一步加劇房地產市場的波動。必須認識到，除了典型的市場變化外，緊急措施頒佈、抵押貸款要求變化或國際局勢緊張都可能立即對房地產市場產生全面影響。因此，務請注意，在估值日期之後的任何市場波動、政策、地緣政治和社會變化或其他意外事件都可能影響該物業的價值。

貨幣

除非另有說明，本報告中所有金額均以港元為單位。

估值報告書

5.0 估值

本公司的估值報告詳情如下：

物業	描述和使用年期	估用詳情	於2024年12月31日 基於現有狀態下之 市場價值
<p>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)。</p> <p>(2)亞皆老街8號朗豪坊 零售大樓，</p> <p>(3)亞皆老街8號及上海 街555號及557號停車 場，及</p> <p>(4)亞皆老街8號及上海 街555號及557號保留 區域。</p>	<p>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。</p> <p>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層寫字樓、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)。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>該物業的寫字樓部分根據多項年期多數為 兩至三年的租約出租，最遲的租約屆滿日 期為2029年8月，總月租收入約為 26,590,000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。</p> <p>該物業的零售部分根據多項年期多數為兩 至三年的租約出租，最遲的租約屆滿日期 為2032年11月，總基本月租約為35,240,000 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2024年1月至2024 年10月平均每月按協定百分比從營業額抽 取的額外租金約為13,370,000港元。</p> <p>寫字樓及零售部分的租出率分別約為 87.2%及99.3%。</p>	<p>24,384,000,000港元 (二百四十三億八千 四百萬港元)</p> <p>估計淨物業收益率 4.0%</p>
<p>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。</p>			

物業	描述和使用年期	佔用詳情	於2024年12月31日 基於現有狀態下之 市場價值
	<p>該物業包括亞皆老街8號高座，6樓至60樓（不設第13樓、14樓、24樓、34樓、44樓及58樓樓層）的寫字樓樓層，不包括HB CAF（定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契）和35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室，可出租總面積約為65,302.03平方米（702,911平方呎）。</p>	<p>停車場以收費公共停車場方式經營，按月及小時計費出租，2024年1月至2024年10月，平均每月收入約為2,620,000港元。</p>	
	<p>該物業亦包括亞皆老街8號朗豪坊零售大樓的地庫2層至13樓，總樓面面積約為54,797.84平方米（589,844平方呎），可出租總面積約為29,630.06平方米（318,938平方呎）。</p>	<p>其他收入從燈箱、招牌及其他雜項產生，平均每月特許使用協議收入約為820,000港元。</p>	
	<p>該物業亦包括亞皆老街8號及上海街555號及557號地庫層的停車場，共有250個停車位。</p>		
	<p>九龍內地段第11099號乃根據換地規約第UB12557號從政府接收持有，由2000年2月18日起至2047年6月30日止，每年政府地租相當於該地段當時的應課差餉租值的3%。</p>		

估值報告書

註釋：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為Renaissance City Development Company Limited。
- (2) 該物業亦包括日期為2005年6月27日的公契及管理協議所界定的保留區域，即發展項目中未明確納入政府物業或任何組成部分、CAF或HB/零售CAF發展項目(所有詞彙定義見上述公契及管理協議)，並保留給Renaissance City Development Company Limited專用及享有的部分。
- (3) 就該物業的寫字樓部份而言，可出租總面積等於總樓面面積。
- (4) 於估值日期，該物業位於根據2024年11月8日展示的旺角(九龍規劃區第三區)分區計劃大綱草圖編號S/K3/38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2024年12月31日之市值(港元)
寫字樓	8,645,000,000
零售	15,162,000,000
停車場	413,000,000
其他	164,000,000
總計	24,384,000,000

- (7) 根據管理人提供的租約資料，本公司於2024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	612,810	87.2%
空置	90,101	12.8%
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
2019	15,048	2.5%	832,606	3.1%	1	1.3%
2020	35,173	5.7%	1,809,631	6.8%	3	3.8%
2021	40,738	6.6%	2,013,988	7.6%	4	5.1%
2022	122,785	20.0%	5,228,326	19.7%	10	12.9%
2023	244,320	39.9%	11,413,576	42.9%	32	41.0%
2024	[^] 154,746	25.3%	5,295,924	19.9%	28	35.9%
總計	612,810	100.0%	26,594,051	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
2024	42,701	7.0%	2,254,800	8.5%	2	2.6%
2025	[^] 130,335	21.3%	4,357,435	16.4%	17	21.8%
2026	165,934	27.1%	7,871,946	29.6%	30	38.5%
2027	68,297	11.1%	2,978,807	11.2%	16	20.5%
2028	166,656	27.2%	7,291,100	27.4%	10	12.8%
2029	38,887	6.3%	1,839,962	6.9%	3	3.8%
總計	612,810	100.0%	26,594,051	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	[^] 34,796	5.7%	—	0.0%	2	2.6%
2	22,877	3.7%	1,007,305	3.8%	9	11.5%
3	257,079	42.0%	11,727,883	44.1%	45	57.7%
4	33,121	5.4%	1,542,239	5.8%	6	7.7%
5	180,297	29.4%	8,561,154	32.2%	13	16.7%
6	84,640	13.8%	3,755,470	14.1%	3	3.8%
總計	612,810	100.0%	26,594,051	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。

[^] 約有5.7%之總已租的可出租面積為共享辦公室，其月租視乎經營者（現由物業業主經營）可收之收入。

附註：上述租約不包括自2025年1月開始，為期三年的兩份續租租約。

估值報告書

- (8) 根據管理人提供的租約資料，本公司於2024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	316,708	99.3%
業主自用	26	0.0%
空置	2,204	0.7%
總計	318,938	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
2019	10,099	3.2%	1,103,001	3.1%	2	1.0%
2020	8,026	2.5%	634,054	1.8%	1	0.5%
2021	5,265	1.6%	614,631	1.7%	3	1.4%
2022	55,649	17.6%	7,459,409	21.2%	35	16.8%
2023	87,332	27.6%	14,394,475	40.9%	90	43.3%
2024	[^] 150,337	47.5%	11,029,753	31.3%	77	37.0%
總計	316,708	100.0%	35,235,323	100.0%	208	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
2024	479	0.2%	241,940	0.7%	2	1.0%
2025	120,818	38.1%	13,942,153	39.6%	96	46.2%
2026	65,112	20.6%	10,997,801	31.2%	64	30.8%
2027	[^] 71,062	22.4%	5,834,609	16.6%	41	19.7%
2028	10,758	3.4%	2,310,590	6.6%	3	1.4%
2029	4,202	1.3%	408,230	1.2%	1	0.5%
2032	44,277	14.0%	1,500,000	4.3%	1	0.5%
總計	316,708	100.0%	35,235,323	100.0%	208	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	35,380	11.2%	2,845,658	8.0%	32	15.4%
2	28,753	9.1%	3,578,476	10.2%	43	20.6%
3	143,188	45.2%	19,191,803	54.4%	109	52.4%
4	42,783	13.5%	5,974,101	17.0%	19	9.1%
5	12,228	3.8%	1,042,284	3.0%	2	1.0%
6	10,099	3.2%	1,103,001	3.1%	2	1.0%
8	44,277	14.0%	1,500,000	4.3%	1	0.5%
總計	316,708	100.0%	35,235,323	100.0%	208	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。

約0.3%之總已租的可出租面積僅需按營業額繳付租金。

[^] 約有9.5%之總已租的可出租面積為化妝品店，其月租視乎經營者（現由物業業主經營）可收之收入。

附註：上述租約不包括自2025年3月至7月開始，為期兩年的三份續租租約及自2025年3月至6月開始，為期兩至十年的七份新租租約。

6.0 寫字樓市場概況

簡介

在充滿挑戰的經濟環境下，租戶對成本保持敏感，因而對寫字樓租金構成壓力。然而，在租金下跌的趨勢下，市場出現了寫字樓升級的租賃現象。鑑於大量新增供應及寫字樓需求疲弱，短期內市場前景仍然會面臨挑戰。

寫字樓需求

2024年，在充滿挑戰的經濟環境下，新增需求有限，市場氣氛仍然疲弱。本年度最後一季的租賃活動呈現一些上升勢頭，尤其是一些提供優質設施的新建寫字樓。銀行及金融業較大型的租賃交易有助帶動需求，對此趨勢有著顯著的貢獻。值得注意的租賃交易包括一間中國數碼銀行租用中環一幢寫字樓的11,000平方呎，以及一間美國資產管理公司租用同區另一幢寫字樓的15,000平方呎。此外，一間新加坡銀行由港島區遷往啟德，租用總面積73,000平方呎。截至2024年第四季末，香港甲級寫字樓的平均空置率為15%。

估值報告書

寫字樓租金

在保守的氣氛下，租戶仍然著重成本效益，對寫字樓租金造成壓力。由於租賃需求疲弱及空置率高企，租金持續下調。2024年，港島區整體租金按年下跌4%，在主要商業區中，灣仔區的租金表現較佳，按年輕微下跌2%。與此同時，港島東及中環的租金分別按年下跌約7%及5%。

九龍區方面，由於市場氣氛依然低迷，年內的租賃動力仍然疲弱，市場以平均面積3,000平方呎或以下的小型交易為主。2024年，九龍區整體租金按年下跌約7%，尖沙咀的租金按年下跌7%，而九龍東的租金則按年下跌約8%。

寫字樓投資市場

2024年，高利率環境和疲弱的租賃市場繼續拖累寫字樓投資者的投資意欲。根據差餉物業估價署的數據，2024年首11個月的整體成交量按年下跌9%，預計投資市場將繼續受到利率變動的影響。然而，由於寫字樓的資本價值在過去一年有所下降，若美國利率在2025年進一步下調，一些現金充裕的用戶預計會從租賃轉為購買寫字樓物業。

寫字樓市場展望

展望未來，我們預期寫字樓租金將持續受壓。空置率居高不下，加上2025年至2026年間預計將有約400萬平方呎的新供應，為寫字樓市場帶來更多挑戰。雖然這些新寫字樓的供應可能會吸引尋求升級或搬遷的企業，但市場吸納這些額外的寫字樓面積仍需時間。

7.0 零售物業市場概況

簡介

在疲弱的經濟環境下，零售物業市場仍然停滯不前，零售業銷售額不足，顯示消費意欲疲弱及消費模式的轉變。展望未來，預計2025年租金將面臨壓力，而零售物業投資市場預期將更加活躍。

零售物業需求

2024年，核心地區的零售物業租賃交易逐漸增加，尤其是來自中國內地的品牌，以及藥品和化妝品零售商。一宗值得注意的租賃交易涉及尖沙咀廣東道一個五層複式商場，面積超過14,000平方呎，租予一個中國手機品牌。此外，亦有少數外國品牌在主要商場及街道進行擴張，例如一家美國服裝零售商重返香港，在港島區及新界區開設新店。

零售物業租金

儘管核心區域的零售物業租賃交易增加，但在零售銷售增長放緩的情況下，租賃需求仍然疲弱，令租金承受下調壓力。由於業主在租金磋商上展現更大彈性以確保高出租率，核心商場的平均租金在2024年首三季下跌約2%，而非核心商場的租金則下跌約1%。

零售物業投資市場

在下半年利率連續下調的情況下，投資市場於2024年錄得數宗主要交易。這些大型投資交易主要是位於社區的零售物業。當中包括D•PARK、明輝中心商場部分(前稱尖東廣場)，以及五個來自香港房屋協會的屋苑商場。

零售物業市場展望

儘管預計2025年零售業銷售額將維持穩定，但鑒於本地消費者及遊客的消費模式轉變，香港零售商對業務擴充仍然審慎。預期年內租金將會受壓。從正面的角度來看，雖然傳統零售業務面臨挑戰，但其他市場參與者正不斷湧現，包括健康及保健、家居及體育娛樂等零售行業，短期內將支持零售業的租賃需求。

8.0 限制條件

本報告是給收件人就其特定目的使用的機密檔，報告可披露給向收件人就有關目的提供協助的其他專業顧問，但收件人不得將報告披露給任何其他人士。

按照我們的標準慣例，本公司必須聲明，本報告和估值僅供有關收件人使用，本公司不就其全部或部分內容向任何第三方承擔責任。本公司不向任何第三方承擔責任，也不承擔本報告導致的任何直接或間接的後果性損失或利潤損失。

不得向萊坊的任何成員、員工、合夥人、董事或顧問提出由本估值報告引起或與之相關的索賠。該等個人不對任何一方負有注意義務，任何損失索賠必須向萊坊提出。

本公司確認，本公司已為此項委託投保了足夠且適當的職業賠償保險。

本報告已由以下人員審閱：

葉穎思 *MRICS RICS Registered Valuer*
英國皇家特許測量師學會會員
英國皇家特許測量師學會註冊估價師
高級董事，估價及諮詢部
代表萊坊測量師行有限公司

方耀明 *FRICS FHKIS RPS(GP) RICS Registered Valuer*
香港測量師學會資深會員
英國皇家特許測量師學會資深會員註冊估價師
中國房地產估價師
註冊專業測量師(產業測量組)
執行董事，大中華區估價及諮詢部主管
代表萊坊測量師行有限公司

本報告之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

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2024年12月31日止財政年度，冠君產業信託管理人在所有重要方面，均按照2006年4月26日簽署之信託契約(經2006年12月5日簽署之首份補充契約、2008年2月4日簽署之第二份補充契約、2009年3月9日簽署之第三份補充契約、2010年7月23日簽署之第四份補充契約、2012年3月13日簽署之第五份補充契約、2015年1月23日簽署之第六份補充契約、2017年6月1日簽署之第七份補充契約修訂、2021年4月21日簽署之第一份修訂及重列契約及2021年5月24日簽署之第八份補充契約修訂)之規定管理冠君產業信託。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(作為冠君產業信託的受託人)

香港，2025年2月19日

企業管治報告書

企業管治準則及框架

冠君產業信託致力於所有與本信託相關的活動及交易中，以及與其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣所產生的任何事宜上，達致全球最佳實踐及標準。信託管理人現時採用的企業管治框架著重對所有基金單位持有人的問責性、解決利益衝突、申報過程的透明度、遵守相關法規以及維持有效的營運及投資程序。為確保此框架的有效實施，信託管理人已制定合規手冊，以實施一套全面的合規程序及指引（「合規手冊」），概述其主要程序、系統及措施。

冠君產業信託是一家旨在持有及投資於提供收益型辦公室及零售物業而成立的房地產投資信託基金。本信託專注於位於黃金地段的甲級商用物業。現時，冠君產業信託擁有兩幢香港地標級物業，並持有位於倫敦市中心的一幢物業的合資股權。信託管理人的董事會（「董事會」）在確保冠君產業信託企業文化與其價值觀及戰略保持一致方面擔任領導角色，使冠君產業信託能夠為投資者提供穩定及可持續的分派，實現長期資本增長。

董事會亦在履行其企業管治職責時，擔任核心的支援及監督角色，並肩負確保遵守適當操守標準和程序的首要責任。董事會定期審閱合規手冊以及其他企業管治、法律及法規監管合規相關的政策及程序。此外，董事會批准任何必要的管治政策變更，以確保符合最新的法定要求及國際最佳實踐。董事會亦監督企業管治披露以確保透明度及遵守既定標準。董事會積極推動理想的企業文化，並與管理層及員工進行溝通，以將企業文化及價值觀融入冠君產業信託的政策及實踐中。

截至2024年12月31日止年度（「本年度」）及截至本報告日期期間的主要活動載列如下：

精簡企業架構

為精簡冠君產業信託附屬公司層面的企業架構，冠君產業信託旗下數間全資擁有之特別目的投資工具之合併步驟已完成。此合併對冠君產業信託的綜合財務報表並無產生重大影響。

回購授權

於2024年5月20日舉行之冠君產業信託基金單位持有人周年大會（「2024年基金單位持有人周年大會」）上，通過一項普通決議案向信託管理人授予一般性授權，以行使權力代表冠君產業信託於聯交所回購冠君產業信託基金單位，以於2024年5月20日已發行基金單位總數之10%為上限。該授權應持續生效，直至以下較早限期為止：冠君產業信託下屆基金單位持有人周年大會結束時，或舉行所述基金單位持有人周年大會之期限屆滿時，或直至基金單位持有人於基金單位持有人大會上以普通決議案撤銷或修訂此授權為止。

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、投資總監及執行董事）、陸嘉萍女士（投資及投資者關係總監）及梁健山先生（業務發展總監）為信託管理人根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段項下的負責人員。負責人員已於每一個曆年按證券及期貨條例的要求完成持續專業培訓。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）已根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊成為信託公司，並獲得證監會的許可，從事證監會認可的集體投資計劃提供存管服務的受規管活動。

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、租賃管理服務及市場推廣服務，惟須受信託管理人的全面管理及監督。物業管理人擁有一支具豐富經驗的經營團隊，專門負責向冠君產業信託提供物業管理服務。

管治常規

受託人及信託管理人的職責

受託人與信託管理人各自均為獨立第三方。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，為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利益為出發點的前提下得到專業管理。受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的關係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	高級內部審核經理
4. 風險管理	高級內部審核經理
5. 財務與會計	業務發展總監 財務總監
6. 資訊科技	高級項目群經理
7. 合規	合規經理
8. 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集	合規經理

管治及監控政策及程序

信託管理人已制定各種用於管理冠君產業信託的管治及監控的政策及程序，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
- 董事會多元化政策
- 氣候風險管理及抗禦力政策
- 行為準則
- 董事及相關人員有關買賣證券守則
- 合規手冊
- 關聯人士交易之抽樣檢查程序
- 維護及濫用內幕消息的監控政策
- 企業管治政策
- 分派政策
- 董事獨立性政策
- 監管關連交易之內部控制程序
- 提名政策
- 營運手冊
- 共同匯報標準程序
- 私穩政策
- 美國《海外帳戶稅收合規法案》的申報程序
- 關連交易之報告政策
- 風險管理政策
- 制裁篩查程序
- 員工交易政策
- 基金單位持有人通訊政策
- 舉報政策

企業管治報告書

董事會組成

為建立一個有效且平衡的董事會架構，董事會的規模設定為最少五名董事及最多十三名董事。截至本報告日期，董事會有七名成員，包括一名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。

董事會主席及行政總裁職位由兩名不同人士擔任，以確保職責能有效劃分。主席為羅嘉瑞醫生(非執行董事)，負責領導董事會。行政總裁一職由侯迅女士(執行董事)擔任，負責冠君產業信託的業務營運及執行企業策略。

於本年度及截至本報告日期，董事會之組成載列如下：

非執行董事

羅嘉瑞(主席)
黃美玲

在任年期

19年
4年

執行董事

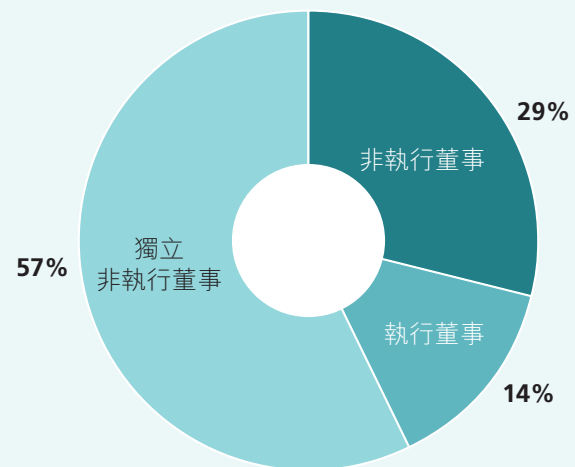
侯迅女士(行政總裁)

3年

獨立非執行董事

陳家強
鄭維志
葉毓強
石禮謙

2年
19年
14年
19年



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

根據信託管理人的組織章程細則，三分之一董事須於每屆信託管理人股東周年大會輪值告退，若董事人數不是三的倍數，則最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於董事會就任超過九年，其進一步連任需由基金單位持有人於冠君產業信託基金單位持有人周年大會(「基金單位持有人周年大會」)以普通決議案形式通過。

羅嘉瑞醫生為鷹君集團有限公司(「鷹君」)之主席及董事總經理，同時亦為朗廷酒店管理人有限公司(作為上市的朗廷酒店投資之託管人 — 經理)及朗廷酒店投資有限公司(「朗廷」)之主席及非執行董事。鷹君持有本信託70.30%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及投資	監察董事會的營運效益，確保董事會適時就所有關鍵及合適事宜作出討論及審議；並領導董事會制定信託管理人應執行之良好企業管治常規及程序
黃美玲	制定管治及合規政策，以及公司秘書及行政事務	制訂策略性方針，並對本信託的管治及合規、財務及投資作宏觀的監督
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
獨立非執行董事		
陳家強	香港特別行政區財經事務及庫務局前局長	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立意見、策略建議及指導；審閱財務監控以及風險管理與合規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
鄭維志	物業發展、物業投資及管理	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立意見、策略建議及指導；審閱財務監控以及風險管理與合規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
葉毓強	國際銀行、投資及融資	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立意見、策略建議及指導；審閱財務監控以及風險管理與合規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
石禮謙	香港特別行政區立法會議員地產及建造功能界別之前任代表	為審核委員會及提名委員會的主席；審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立意見、策略建議及指導；審閱財務監控以及風險管理與合規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規

企業管治報告書

董事會職責

董事會負責確保信託管理人履行其於信託契約下的職責，包括但不限於僅以基金單位持有人利益為出發點的前提下，依據信託契約管理本信託，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，並確保信託管理人及本信託符合其牌照及授權條件，且遵守由政府部門、監管機構、證券交易所或任何其他機構頒佈有關本信託或其管理活動的任何適用法律、規則、守則或指引。董事會可將某些管理及監督職能授權予董事委員會，惟受制於合規手冊中載列的保留予董事會決策之特別事項。董事會亦已委任具備經驗及資格的管理人員管理信託管理人及冠君產業信託的日常營運。

保留予董事會決策之事項

法定責任

審批：

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

向基金單位持有人建議：

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

企業管治、戰略及 財務事務

審批：

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

保留予董事會決策之事項

人事事務

審批：

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

其他事務

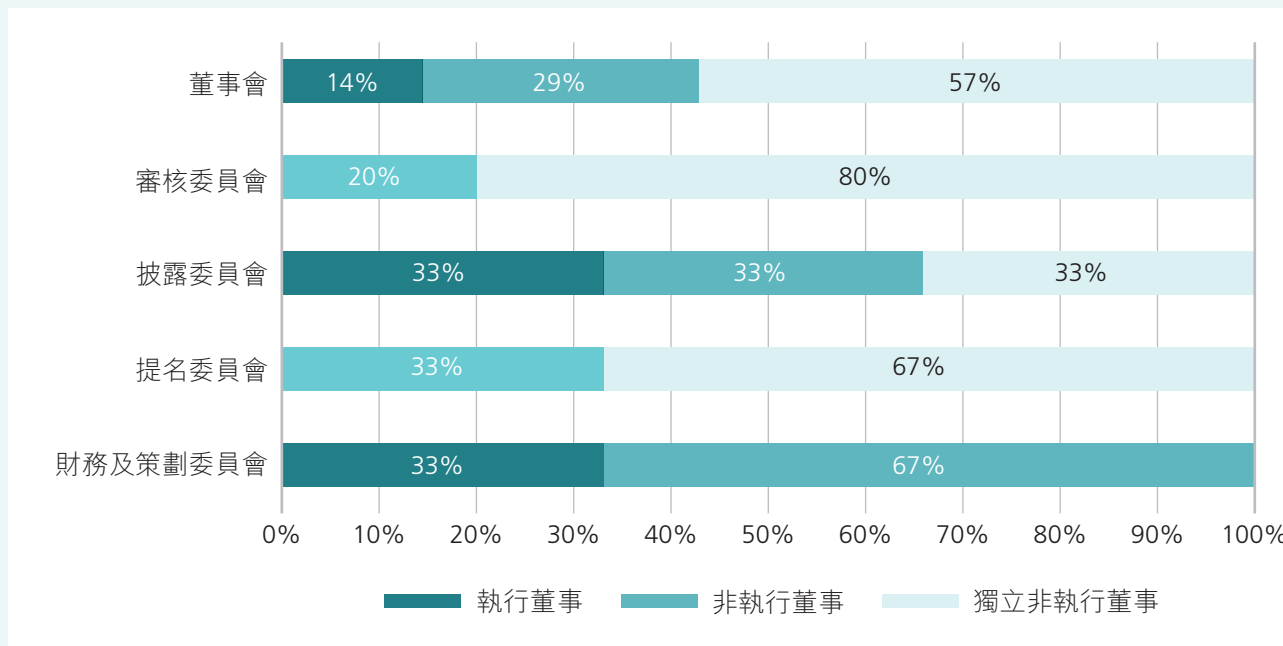
審批：

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

企業管治報告書

董事會之獨立性

董事會深信，確保董事會的獨立性對維持有效的企業管治及促進董事會高效運作具有舉足輕重的意義。獨立非執行董事的參與為本信託的事務，包括但不限於與本信託的戰略規劃、業績表現、利益衝突處理及管理流程優化等有關的事宜，提供了獨立且客觀的見解和判斷，從而確保本信託以基金單位持有人之最佳利益運作。董事會已採納董事獨立性政策，以確保信託管理人及本信託之任何董事的獨立意見及投入能有效傳達至董事會。董事會亦已審視本信託於企業管治框架下所實施的以下機制：



1. 董事會的組成

董事會目前由七名成員組成，包括兩名非執行董事（「非執行董事」）、一名執行董事（「執行董事」）及四名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。這符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.10A條及3.10條的要求，即董事會成員中至少三分之一及最少三名董事需為獨立非執行董事。

2. 獨立評估

每位獨立非執行董事均已就其符合上市規則第3.13條規定的獨立性標準，向信託管理人提供了書面的年度獨立性確認。提名委員會會員於委任時及其後每年評估獨立非執行董事的獨立性，以確保他們能夠持續行使獨立判斷。

3. 共同董事職務

提名委員會已每年審核董事會成員的共同董事職務，而董事於競爭業務中的權益已於本年報披露。

4. 董事會程序

年度董事會及董事委員會定期會議的日期會於上一年度第四季度確定。董事會及董事委員會會議之正式通知將至少於會議召開前14天發送給全體董事，並邀請彼等於議程中添加任何事項以供討論。董事會及董事委員會定期會議的會議議程及文件均於召開日期不少於三個工作日送交全體董事，當中載有完整、充足且及時的資訊，以便董事能於會議上充分審議擬討論之事項。

5. 利益披露

於本年度內，各董事已根據信託管理人的公司章程及信託契約，披露其於董事會及董事委員會會議上討論事項中的權益及／或任何實際或潛在利益衝突(如有)。在適用情況下，彼等已就其擁有重大權益的任何交易、合約或安排放棄投票。執行董事及非執行董事已確認彼等是否存在與冠君產業信託存在競爭業務的任何重大利益。

6. 董事會決策

在董事會及董事委員會會議期間，我們鼓勵非執行董事及獨立非執行董事以開放坦率的方式自由表達其獨立的觀點及意見，提供開放客觀之質詢，並向管理層提供具洞察力的反饋及回應，為冠君產業信託所經營的業務及市場注入外部知識。董事提出的意見及疑慮均獲管理層的密切跟進。

除了定期董事會會議外，主席還每年安排一次與獨立非執行董事的單獨會議，以討論本信託的事務。

公司秘書負責編寫會議紀錄，不僅記錄所作出的決議，亦記錄董事提出的任何關注事項或表達之異議。會議紀錄的初稿將發給所有董事審閱以徵求意見及確認。最終稿將提供給董事作為記錄。所有董事會及董事委員會會議的會議紀錄均可供董事查閱。

7. 信息的獲取與提供

為了董事能及時掌握本信託的業務表現，並使彼等能維護在本信託及其基金單位持有人的最佳利益讓各前提下作出明智決策，董事每月會收到涵蓋本信託主要業務亮點的報告。每個季度，所有董事會成員都會收到更詳盡及全面的管理及財務更新，以確保每位成員都知悉及瞭解本信託的財務表現及狀況，並作出適當的回應及跟進。董事亦會不時通過通知及通函獲悉任何重大進展。

如有需要董事會成員即時垂注的重大事項，信託管理人將以特殊報告的形式向董事提供必要的資訊。此外，董事可隨時要求獲取額外資訊。

為促進董事妥善履行其職責，所有董事(包括獨立非執行董事)均有權向公司秘書或內部法律團隊尋求意見，並由本信託承擔相關費用之情況下向獨立專業顧問諮詢。公司秘書負責一切必要的安排。

企業管治報告書

8. 委任程序

鄭維志先生乃在董事會任職超過九年的獨立非執行董事，需要在2024年基金單位持有人周年大會上膺選連任。提名委員會已對他的獨立性進行審核，認為彼仍然保持獨立，相關信息已於致基金單位持有人的基金單位持有人周年大會通函中披露。於2024年基金單位持有人周年大會上，就鄭先生的膺選連任提出了獨立的決議。

9. 董事啟導及持續發展

每位新委任的董事將獲提供一套詳盡的入職啟導資料及培訓。該啟導資料及培訓旨在協助新委任董事熟悉本信託的業務及運營、冠君產業信託受管理的法律框架，以及冠君產業信託的內部控制程序的及政策。啟導資料包括但不限於信託契約、房地產投資信託基金守則、合規手冊、營運手冊、信託管理人的組織章程細則以及冠君產業信託的最新刊物。此後，董事將不時獲提供資訊包，以確保彼等及時了解與冠君產業信託事務相關之行業最新發展及法律框架。

10. 獨立非執行董事的酬金

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

11. 時間承諾

非執行董事及獨立非執行董事已提供書面確認，彼等在本年度為冠君產業信託投入了充分時間及精力。此外，全體董事均出席了彼等所服務的董事會及董事委員會的所有定期會議。所有董事亦出席了2024年基金單位持有人周年大會，以瞭解基金單位持有人之意見。我們其中一位非執行董事，鄭先生，通過電話會議參加2024年基金單位持有人周年大會。然而，由於技術問題，其發言未能被清晰聆聽，此情況某程度上影響其有效參與會議。

董事均每年向信託管理人披露其於香港或海外上市公司擔任的其他董事職務，以及任何其他重大承諾。截至2024年12月31日，一名董事同時擔任超過七家其他上市公司的董事職務。

鑒於上述情況，提名委員會認為董事均能夠投入足夠時間處理冠君產業信託的事務，而不會因過度投入其他上市公司的業務而受到影響。

綜觀上述機制，提名委員會，董事會獨立性機制有效地確保董事會獲得獨立意見，所有獨立非執行董事均獨立於管理層，且不存在任何可能對彼等行使獨立判斷構成重大影響之關係。

持續專業發展

為使董事瞭解其職責及向彼等灌輸與本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自主閱讀材料，內容涵蓋有關法例的最新發展、行業資訊、以及與董事職務、職能及職責有關的資料，以促進董事會成員的技能及知識的更新及持續發展。

於本年度，董事獲得的自主閱讀材料內容聚焦反貪腐培訓、貿易及行業的最新動態、法律及監管事宜、企業管治及環境、社會及管治(ESG)、稅務及財務報告資料，以及有關證券及衍生工具市場的研究與分析報告。每位董事均已確認於於本年度內已接受不少於10小時的培訓，並已向信託管理人提供其各自的培訓記錄。董事於本年度參與的培訓如下：

培訓記錄

董事姓名	主題領域				總培訓時數
	法律及法規	企業管治	財務匯報	本信託之業務	
非執行董事					
羅嘉瑞(主席)	✓	✓	✓	✓	13
黃美玲	✓	✓	✓	✓	13
執行董事					
侯迅(行政總裁)	✓	✓	✓	✓	13
獨立非執行董事					
陳家強	✓	✓	✓	✓	13
鄭維志	✓	✓	✓	✓	13
葉毓強	✓	✓	✓	✓	13
石禮謙	✓	✓	✓	✓	13

所有高級管理人員已向信託管理人提供其各自於本年度之培訓記錄。

保險

於本年度，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須披露董事或與董事有關連的任何實體於本報告年度內或報告年度末仍存續直接或間接擁有重大權益的交易、安排或合約。

企業管治報告書

薪酬披露

根據信託契約，信託管理人每半年度於公布半年度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，就信託管理人已以書面通知受託人，有關其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%則以現金形式收取。由於信託管理人沒有就2024年財政年度選擇收取管理人費用之方式，按信託契約第11.1.2條，信託管理人於2012年11月30日之最近有效選擇將繼續適用於2024年財政年度。本年度之管理人費用約為2.21億港元，乃本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的特定批准。

董事及信託管理人僱員之薪酬乃由信託管理人支付，並非由冠君產業信託支付。信託管理人採納由其控股公司制定之薪酬制度及常規，控股公司之薪酬委員會釐定信託管理人高層管理人員(包括行政總裁及高級管理團隊)的薪酬政策及結構。董事概無與信託管理人訂立不可由僱主於一年內在毋須支付賠償(除法定賠償外)之情況下終止之服務合約。由於冠君產業信託無需承擔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納入本報告並不適用。

授權及董事委員會

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

董事委員會

審核委員會	披露委員會	提名委員會	財務及策劃委員會
四名獨立非執行董事及一名非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> 石禮謙先生(主席) 陳家強教授 鄭維志先生 葉毓強先生 羅嘉瑞醫生 	一名執行董事、一名非執行董事及一名獨立非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> 侯迅女士(主席) 羅嘉瑞醫生 石禮謙先生 	兩名獨立非執行董事及一名非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> 石禮謙先生(主席) 鄭維志先生 羅嘉瑞醫生 	一名執行董事及兩名非執行董事： <ul style="list-style-type: none"> 羅嘉瑞醫生(主席) 侯迅女士 黃美玲女士

審核委員會

信託管理人於2006年設立審核委員會並於2020年採納其修訂之職權範圍。審核委員會之書面職權範圍可按要求予以提供。審核委員會的職責為監控及評估信託管理人風險管理及內部監控系統的有效性。

審核委員會的主要職責

財務報告

- 審閱財務報表。
- 審閱與會計原則及財務報表呈現有關的重要問題，包括對會計原則應用的任何重大修改。

風險管理及 內部監控

- 接收並審閱信託管理人及冠君產業信託有關營運審閱及風險管理與內部控制系統的摘要及報告。
- 協助董事會監察信託管理人及冠君產業信託的整體風險管理組合。
- 制定規管風險評估及風險管理的指引及政策。
- 在適當的時候對風險管理及內部控制系統以及財務報告程序的有效性進行審閱。
- 確保內部審核職能得到充分的資源並有效運行。
- 審閱及考慮信託管理人接收、保存及處理投訴的程序。

外聘核數

- 就外部核數師的任命、重新任命及解聘，以及外部核數師的酬金及合同條款及向董事會提出建議。
- 考慮由外部核數師向信託管理人及冠君產業信託提供的所有審核及非審核服務。
- 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，管理層能採取適當及迅速的補救行動。

合規

- 定期審閱及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。
- 審閱及監控已訂立的程序以規管關連人士交易。

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，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

於本年度，審核委員會召開兩次實體會議。審核委員會於本年度完成之主要工作概要如下：

審核委員會之主要工作概要

財務報告

- 審閱截至2023年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2024年6月30日止六個月之未經審核財務報表，尤其關注重大審計風險及其他審計相關事項，包括：
 - (i) 投資物業估值審閱的重大風險；
 - (ii) 管理層在財務報告過程中可能存在的疏忽的重大風險；
 - (iii) 投資物業公允價值的重大風險；
 - (iv) 貨幣掉期、利率掉期等衍生金融工具的公平值；
 - (v) 現金流對沖的有效性；
 - (vi) 應收票據及應收利息的信貸損失準備金；及
 - (vii) 冠君產業信託的流動負債淨額。
- 評估採用香港會計師公會新修訂／詮釋對冠君產業信託的業績及財務狀況的影響。
- 審閱截至2023年12月31日止年度之年報及全年業績公布。
- 審閱截至2024年6月30日止六個月之中期報告及中期業績公布。
- 審閱及批准由信託管理人編制的2024年度預算／預測及年度業務計劃。

風險管理及 內部監控

- 審閱內部核數師之報告。
- 審閱風險管理及內部監控系統的有效性。

外聘核數

- 審閱外聘核數師之報告。
- 考慮及建議董事會重新委任外聘核數師及提供審計及非審計服務及批准有關聘用條件。

合規

- 審閱截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30日止六個月之法律及法規遵守事項，其中包括企業管治報告及關連人士交易報告。

披露委員會

信託管理人於2006年成立披露委員會並於2021年採納其修訂之職權範圍。披露委員會之書面職權範圍可按要求予以提供。披露委員會的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及致力於在透明度方面追求最佳實踐。

披露委員會的主要職責

公司披露

- 審閱並向董事會就公司披露事宜及公布、財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突的範疇提供意見。

合規

- 監督冠君產業信託或其代表向公眾及適用的監管機構發佈資料的持續性、準確性、簡明度、完整性及流通性及檢視適用法律規定的合規情況。
- 於向公眾發佈前或向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。
- 於履行其職責時，酌情選擇、委任、指導及終止外部專家(如法律顧問或會計師)之服務，以確保其職能得以有效執行。

企業管治報告書

於本年度，披露委員會召開兩次實體會議。披露委員會於本年度完成之主要工作概要如下：

披露委員會之主要工作概要

公司披露

- 審閱及批准截至2023年12月31日止之可持續發展報告書。
- 審閱披露清單及建議董事會冠君產業信託有關2023年報及2023年全年業績、支付管理人費用及截至2023年12月31日止六個月末期分派之公布。
- 審閱及建議董事會發出予基金單位持有人有關回購基金單位之一般性授權的通函，重選獨立非執行董事及2024年基金單位持有人周年大會通告。
- 審閱披露清單及建議董事會冠君產業信託之2024年中期報告及有關2024中期業績、支付截至2024年6月30日止六個月管理人費用之公布。
- 審閱冠君產業信託的企業披露報告，並批准發佈截至2023年12月31日及2024年6月30日止六個月的公告及新聞稿。

提名委員會

信託管理人於2019年成立提名委員會，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，並確保組成的變更能夠在不受過度干擾的情況下得到管理。

提名委員會的主要職責

董事會組成

- 至少每年審閱董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何為配合冠君產業信託的策略而擬對董事會作出的變動提出建議。
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士出任董事向董事會提出建議。
- 就委任及再次委任董事以及就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。
- 維持及更新信託管理人之董事會多元化政策及提名政策。

董事會多元化政策

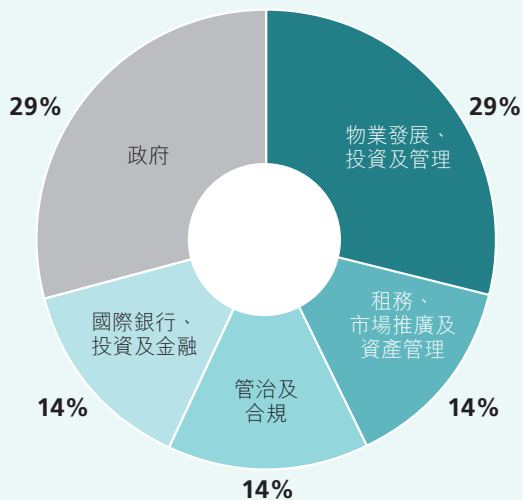
提名委員會已於2020年採納董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)。深悉多樣性在實現戰略目標及吸引頂尖人才方面扮演至關重要的角色,信託管理人已實施董事會多元化政策以促進董事會成員的多樣性。董事會的委任應當以優勝劣汰的原則,考慮董事會整體所需的技能和經驗,及以客觀標準為依據進行評估,同時充分考慮多元化的好處。信託管理人在委任及續任過程中考慮多方面因素,包括法律要求、最佳實踐及董事會的所需技能以及履行董事會及其委員會的職責所需要的董事人數等。信託管理人在篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。信託管理人認為一個真正多元化的董事會將包括並充分利用董事的技能、地域及行業經驗、背景及其他能力的差異。考慮到冠君產業信託之業務模式及具體需要,提名委員會須至少每年審閱一次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)。

信託管理人之提名委員會已於2025年2月審閱董事會多元化政策的實施及有效性。目前,董事會具備與冠君產業信託之業務性質、企業策略及架構相適應之多元化觀點。董事會成員於物業開發、物業投資及管理;租賃、市場推廣及資產管理;企業管治與合規;內部銀行業務、投資及融資;以及企業管治等領域具備廣泛之專業知識。

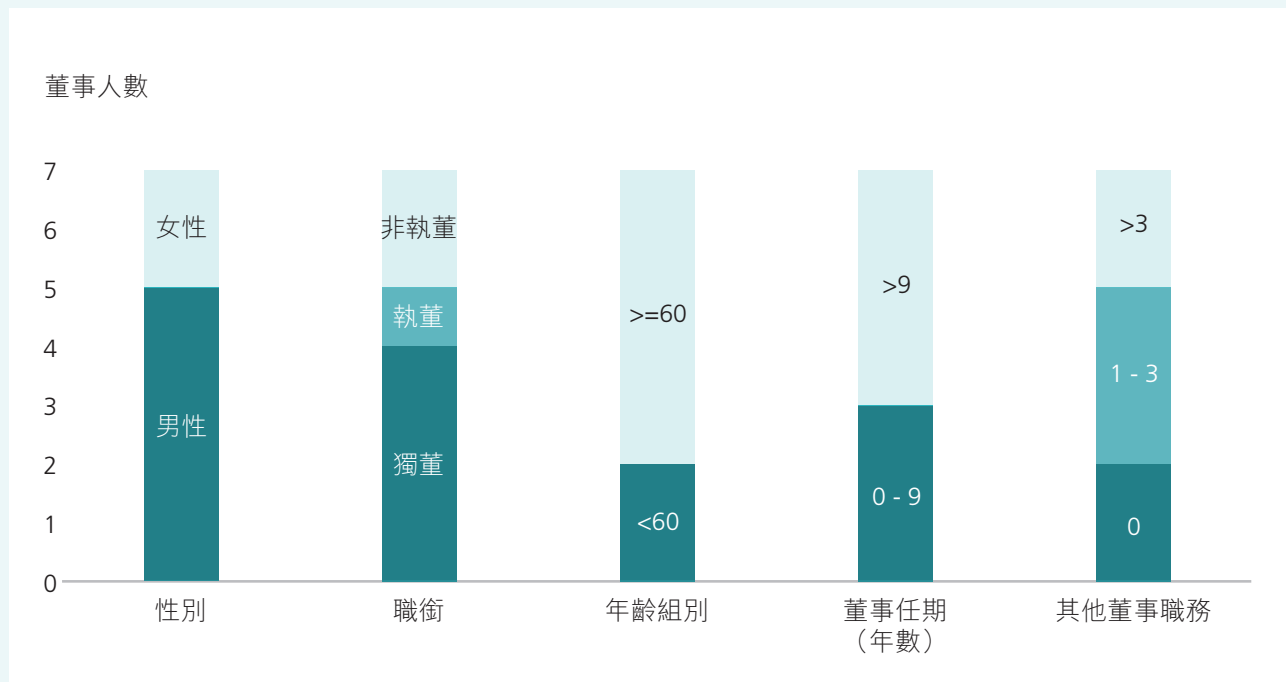
企業管治報告書

此外，董事會成員涵蓋不同年齡層及性別。提名委員會認為，現時董事會之組成於專業背景、技能、經驗、性別及年齡方面均保持適當之平衡。下圖顯示截至2024年12月31日董事會成員的多元化概況：

董事會技能表



多元化概況



備註：

非執董 - 非執行董事

執董 - 執行董事

獨董 - 獨立非執行董事

提名政策

提名委員會已於2020年採納信託管理人之提名政策(「提名政策」)。提名委員會應不時檢討提名政策。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及評估程序。

提名委員會受董事會授權，根據信託管理人的組織章程細則及合規手冊篩選任何及所有由信託管理人的董事或股東推薦為董事的候選人列入為委員會。提名委員會亦可以自行進行候選人搜尋程序，並可以聘用專業搜尋公司或其他第三方協助識別及評估有潛力的被提名人。提名委員會應致力尋找具高誠信度，符合資格，品質及技能，並符合上市規則所規定的獨立性標準(如為獨立非執行董事)的候選人，以有效地為所有基金單位持有人爭取最佳利益。候選人會因其良好的判斷能力，提供實用的見解及多元化觀點而被挑選。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，候選人的書面提交資料及第三方的參考。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。

於本年度，提名委員會召開一次實體會議。提名委員會於本年度完成之主要工作概要如下：

提名委員會之主要工作概要

董事會的組成

- 審閱審閱董事會的架構、人數及組成及董事會成員所需的付出。
- 審閱考慮及提名於2024年基金單位持有人周年大會上擬重新委任之退任董事。

合規

- 審閱董事會獨立性機制及獨立非執行董事的獨立性。
- 審閱董事會多元化政策的實行及有效性。

財務及策劃委員會

信託管理人於2021年成立財務及策劃委員會，並訂立了職權範圍。財務及策劃委員會的職責為加強對冠君產業信託的財務業績及策略規劃方面之管治及監控。財務及策劃委員會根據董事會授權的職權範圍履行職責，並向董事會匯報及提出建議，其職能有別於審核委員會且獨立運作。財務及策劃委員會就其調查結果及建議沒有執行權。

企業管治報告書

財務及策劃委員會的主要職責

- 審閱本信託的財務政策及預算制定策略。
- 審閱本信託的營運預算、年度資本預算及資本分配，並監察已批准的年度預算／預測及年度業務計劃的實施情況。
- 審閱本信託的資金管理活動。
- 審閱本信託的現金需求及現金來源。
- 審閱及監控擬議的房地產及投資收購及／或處置的實施情況，並在適當的情況下向董事會提出建議。
- 監督本信託的關鍵財務及運營控制及流程的實施，包括：
 - (i) 保持對行業的整體了解，根據行業發展、法律指引、本信託的實踐及／或財務及策劃委員會確定的其他標準及要求，建議合規計畫的變更。
 - (ii) 評估本信託的政策及控制措施，包括運營、財務、預算、管理及合規方面。
 - (iii) 監督財務戰略及財務目標的進展情況，以及與活動水準相關的運營績效。

董事會會議及董事委員會會議

董事透過出席董事會會議，在共同致力於進一步提升本信託及基金單位持有人整體利益的基礎上，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。為方便董事會成員參加會議，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，會召開額外會議。

本年度董事會及董事委員會會議通過視頻會議及／或電話會議的方式舉行。

下表載列2024年個別董事及委員會成員的出席率：

2024年出席會議次數／應出席會議次數

董事姓名	董事會 會議	審核 委員會 會議	披露 委員會 會議	提名 委員會 會議	2024年 基金單位 持有人 周年大會
非執行董事					
羅嘉瑞(主席)	4/4	2/2	2/2	1/1	✓
黃美玲	4/4	–	–	–	✓
出席率	100%	100%	100%	100%	100%
執行董事					
侯迅(行政總裁)	4/4	–	2/2	–	✓
出席率	100%	–	100%	–	100%
獨立非執行董事					
陳家強	4/4	2/2	–	–	✓
鄭維志	4/4	2/2	–	1/1	✓
葉毓強	4/4	2/2	–	–	✓
石禮謙	4/4	2/2	2/2	1/1	✓
出席率	100%	100%	100%	100%	100%
整體出席率	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合規服務。信託管理人的高級管理層成員與公司秘書保持日常聯繫，以確保公司秘書對本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。所有董事均可取得公司秘書的意見及服務，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。董事會亦將審閱冠君產業信託的任何資產風險、審閱負債管理，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，董事會將審閱管理層報告及個別發展項目的可行性研究。

企業管治報告書

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

此外，本信託設有資訊安全風險保險政策，並進行外部審計以維持最高的資訊安全標準。

舉報政策

信託管理人已制定舉報政策，為財務報告或其他事項上可能存在的不當事項提供指引及渠道，並向舉報人提供保障。舉報政策規定了程序確保有明確且易於使用的渠道以匯報需要進行獨立調查的任何不當行為、瀆職行為或違規行為及採取適當跟進行動。舉報政策目的旨在鼓勵以誠信態度舉報上述事件，確保舉報人受到保護，不論報告的真實性和適當性，避免遭到不公正的解僱、侵害或無理紀律處分。

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，旨在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)以及其他持份者的有效聯繫，為他們提供及時及平等的機會，以獲得均衡及易明瞭的冠君產業信託資訊。董事會已於2025年2月審閱基金單位持有人通訊政策的實施及有效性。

於本年度，冠君產業信託的網站定期更新，以保持與基金單位持有人的持續有效溝通，基金單位持有人可通過冠君產業信託的網站獲取本信託的最新資訊。本信託向聯交所發佈的資料亦會在其後合理可行的情況下盡快登載於冠君產業信託的網站。基金單位持有人於基金單位持有人大會上有機會與董事直接溝通。基金單位持有人的查詢亦會於指定時間內回應。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，指為防止信託管理人所有員工及董事(非執行董事及獨立非執行董事除外)不道德的商業及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。

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(「鷹君集團」)為香港大型物業公司之一，彼擁有及管理以「朗廷」、「康得思」、「逸東」及其聯屬品牌命名之國際酒店組合。鷹君集團總部設於香港，在亞洲、北美洲、澳洲、紐西蘭及歐洲開發、投資與管理的優質住宅、辦公室、零售、服務式住寓、酒店物業及餐廳遍佈。由於鷹君、其附屬公司及聯繫公司於香港及海外從事及／或可能從事(其中包括)住宅、辦公室、零售及酒店物業的開發、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公司存在直接競爭。鷹君與冠君產業信託之間無不競爭協議。

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。

企業管治報告書

處理利益衝突之程序

信託管理人已訂立各項程序以處理潛在之利益衝突問題，包括但不限於：

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

呈報及透明度

冠君產業信託將根據香港公認會計原則編製截至12月31日止財政年度及截至6月30日止半個財政年度的賬目。根據房地產投資信託基金守則的要求，冠君產業信託的年報及賬目須於各財政年度結算日後四個月內發佈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三個月內發佈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告、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，向基金單位持有人提供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2,338,000港元(2023年：2,338,000港元)，非審核服務的應付費用為685,000港元(2023年：700,000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作為其年度股東大會。冠君產業信託2024年基金單位持有人周年大會於2024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2024年基金單位持有人周年大會回答基金單位持有人提出的問題。外聘核數師亦於會上回答基金單位持有人提出有關審核、核數師報告、會計政策及核數師獨立性等問題，以及任何其他相關問題。

大會通告

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

法定人數

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

投票

於進行點票表決時，每名親身或由受委代表出席的基金單位持有人就其持有的每個已繳足的基金單位享有一票投票權。

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由(i)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)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，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。這包括但不限於發行新基金單位時，單位持有人可能增加其持有的基金單位數超過其按比例應得的份額。

企業管治報告書

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僅涉及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每個已繳足基金單位享有一票。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。此授權人士應擁有與個人基金單位持有人應享有的相同權利及權力。

基金單位持有人大會之程序

- 於每次基金單位持有人大會，就每項獨立的事宜個別提出決議案。
- 公司通訊包括通函、說明函件及相關文件在基金單位持有人周年大會舉行前不少於足20個營業日或21日及於任何其他基金單位持有人大會不少於足10個營業日或14日前（以兩者較長為準）寄送予各基金單位持有人，並提供於會議上提呈之每項決議案之詳情。
- 外聘核數師將出席基金單位持有人周年大會，回答有關審核、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。
- 將聘請獨立監票員以確保所有投票在基金單位持有人大會上被正確點算。
- 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

我們認識到與基金單位持有人保持溝通的重要性，並已採納基金單位持有人通訊政策，以促進與基金單位持有人、機構投資者及其他持份者的有效聯繫。致力與基金單位持有人及投資界保持適時、共同及有效的溝通，讓其了解冠君產業信託的企業策略、業務發展及前景，是冠君產業信託的首要任務。董事會主席會出席基金單位持有人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以回答問題。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，以供快速參考。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，定期會見現有及潛在投資者、財務分析員及媒體。於年內亦舉辦了分析師簡報會及投資者會議。

基金單位持有人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基金單位持有人周年大會的基金單位持有人之總投票權如下：

基金單位持有人 周年大會之年份	2020	2021	2022	2023	2024
基金單位持有人周年 大會上之總投票權 所代表的基金單位 數目	4,479,024,133	4,442,454,230	4,419,366,160	4,396,028,971	4,494,399,481
所佔基金單位 百分比	76.06%	75.02%	74.21%	73.38%	74.29%
於基金單位持有人周 年大會日期之已發 行的基金單位數目	5,888,833,523	5,921,451,723	5,955,056,541	5,990,682,244	6,049,474,368

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最近的新聞稿及業績公布簡報之詳情。

為減少紙張消耗以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選擇，可透過冠君產業信託網站以電子方式或以印刷本方式收取公司通訊，包括任何由冠君產業信託或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)。

根據營運手冊，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。任何趨勢亦將被識別。

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

根據信託契約，分派或可分派予基金單位持有人的總金額，應不少於每個財政年度的年度可分派收入的90%(即根據信託契約進行某些調整後的信託合併經審核之稅後淨利潤)。

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投資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) 罷免冠君產業信託的核數師及其後委任新核數師；及
- (k) 罷免受託人。

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

內幕消息

信託管理人已制定維護及濫用內幕消息的監控政策，就信託管理人處理及發佈內幕消息設立程序及內部監控。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以採取適當的措施(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2024年12月31日，冠君產業信託已發行合共6,080,814,685個基金單位。相較於2023年12月31日，於本年度內合共增發67,080,154個新基金單位。

日期	明細	基金單位數目
2024年1月1日	已發行基金單位數目	6,013,734,531
2024年3月7日	冠君產業信託以每基金單位1.616港元之價格(即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價)向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2023年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57,755,000港元	35,739,837
2024年9月3日	冠君產業信託以每基金單位1.85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2024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57,979,000港元	31,340,317
2024年12月31日	已發行基金單位數目	6,080,814,685

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及冠君產業信託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。為確保信託管理人及冠君產業信託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) 由信託管理人每年進行一次風險管理自我評估及內部監控自我評估；
- (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，以達致冠君產業信託的業務目標；
- (d) 有效的信息平台，以促進內部及外部的資訊交流；
- (e) 有組織的內部審核職能(「內部審核」)，以持續對主要營運作獨立評估；及
- (f) 由內部審核每年舉行的信息安全意識培訓。

企業管治報告書

董事會已透過審核委員會及內部審核對本年度的風險管理及內部監控系統的成效進行年度審閱。

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

隨着採用風險基準方法，內部審核負責評估信託管理人及冠君產業信託的風險管理及內部監控系統作出評估，通過週期性檢查其主要營運。審核審閱涵蓋所有重大監控事項，包括財務、營運及合規監控。審核委員會已批准內部審核的每兩年審核計劃。內部審核直接向審核委員會匯報。審核審閱的結果以內部審核報告形式呈交審核委員會成員，並於審核委員會會議上討論。內部審核報告亦由內部審核跟進，以確保於早前所發現的問題已獲妥善解決。

根據本年度年度的內部審核審閱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，信託管理人及冠君產業信託於本年度已維持足夠及有效的風險管理及內部監控系統。

重大風險摘要

項目	風險描述	主要緩解措施
(i)	經濟不確定性 地緣政治緊張局勢及全球經濟前景不明朗將對收入及營運產生負面影響。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 定期評估可能對業務產生負面影響的經濟環境變化，並制定應對措施。 ➤ 密切監察市場狀況，及時掌握主要競爭對手的最新業務發展動態，並迅速採取適當且靈活的策略。
(ii)	新市場參與者帶來的競爭壓力 香港及中國內地新購物商場的開業加劇了我們零售業務在租戶及顧客方面的競爭。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 加強業主條款，提供更多支援，並在租賃條款結構上更具靈活性，以吸引及留住優質租戶。 ➤ 翻新及升級設施，以維持租賃物業的形象。 ➤ 組織促銷活動，配合強效的市場推廣及廣告支援，以推動線上及線下優惠，並提升店鋪知名度。

項目	風險描述	主要緩解措施
(iii)	<p>旅客及本地消費者購物行為的轉變</p> <p>出境旅遊的增加以及購物習慣從購物轉向觀光的轉變，可能對人流及銷售產生不利影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 密切監察購物行為的變化及租戶表現，並對租賃策略作出必要調整。 ➤ 組織策略性促銷活動，以提升在目標客群中的知名度並加強市場定位。 ➤ 利用數據分析制定客制化促銷活動，並提高客戶保留率。 ➤ 加強社交媒體內容以吸引遊客及年輕本地顧客。
(iv)	<p>租戶潛在的違約風險</p> <p>租金支付的違約增加了財務損失及空置壓力的風險</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 密切監察租戶的公司架構變動，這些變動可能影響其信譽、財務能力及市場地位。 ➤ 對所有潛在租戶及將續租的現有租戶進行信譽審閱。 ➤ 密切監察租金支付的時間性，並實施及時的程序以減少損失。 ➤ 在租賃策略上保持靈活性，並在必要時提供租約重組。
(v)	<p>財務風險</p> <p>高利率及信用評級可能下調的情況，可能導致利息成本上升，並對每單位分派產生負面影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 進行敏感性分析以預測信貸矩陣。 ➤ 維持適當水平的固定利率債務並對借款進行對沖。 ➤ 獲取備用循環貸款以滿足再融資需求。 ➤ 定期與貸款機構溝通，探討建立新的貸款。
(vi)	<p>人力資源短缺</p> <p>員工留任及招聘方面的挑戰可能對物業管理服務的質量產生重大影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 確保具競爭力的員工薪酬及福利方案，以吸引及留住合適人才。 ➤ 透過提供工作與生活平衡、獎勵方案及與營運需求相符的培訓，促進團結的員工隊伍。

企業管治報告書

董事、信託管理人或主要基金單位持有人於基金單位的權益及買賣

為監察及監督任何基金單位的買賣，信託管理人已採用規管信託管理人之董事及相關人員買賣冠君產業信託證券的守則（「買賣證券守則」），此等條款相等於上市規則附錄C2所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」）。根據買賣證券守則，有意買賣基金單位的任何董事及相關人員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，董事或相關人員不得在未經授權的情況下披露在其作為信託管理人的董事、職員或僱員期間，或作為冠君產業信託的信託管理人所取得的機密資料，或利用該等資料為自己或他人牟利。買賣證券守則的適用範圍已擴大至信託管理人的高級行政人員及高級職員。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，彼等確認已於本年度內遵守買賣證券守則所載列的規定標準。

董事或相關人員若擁有、知悉或參與任何就擬進行且屬重大交易的收購或出售而作出的磋商或協定或任何未尚公布的內幕消息，必須在擁有該等消息或在知悉或參與有關情況後盡快避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則對有關資料作適當披露為止。參與有關磋商或協定或知悉任何內幕消息的董事，應提醒未獲悉該等消息的董事或相關人員，或存在有內幕消息尚未公布，且在消息未獲適當披露前不得買賣冠君產業信託的證券。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、最高行政人員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申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查閱上述的登記名冊。

經作出特定查詢後，所有董事會成員及信託管理人的有關僱員均確認彼等於本年度已完全遵守證券交易守則。

回購、出售或贖回冠君產業信託之證券

於2024年5月20日舉行之2024年基金單位持有人周年大會上，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。於本年度，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。

房地產買賣

於本年度，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2024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(「資產總值」)約0.09%。(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2024年12月31日之資產總值約0.55%，因此於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之25%。

截至2025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：

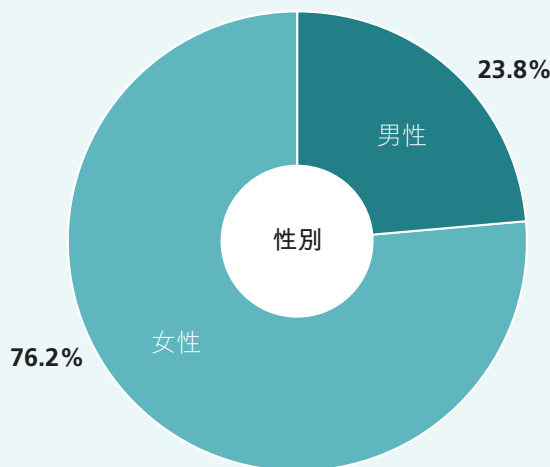
截至2025年2月28日	類別	第一上市地點	發行人所屬國家	貨幣	總計成本 ² (港元千元)	按市價計值 ² (港元千元)	佔資產 總值比重 ³	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/惠譽)
債務證券投資								
CIFHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	5,557	0.0091%	-/-/-
HKE 2 7/8 05/03/26	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	7,758	7,634	0.0125%	A-/-/-
CKHH 1 1/2 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	15,063	0.0247%	A/A2/A-
SWIPRO 3 5/8 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	23,113	0.0379%	-/A2/A
MOLAND 9 12/28/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	1,247	13	0.0000%	-/-/-
MOLAND 11 12/30/27	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,495	28	0.0000%	-/-/-
CAPG 5.5 09/30/31	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	8,113	123	0.0002%	-/-/-
CAPG 0 09/30/28	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,320	24	0.0000%	-/-/-
CAPG 0 PERP	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	25,963	191	0.0003%	-/-/-
ADHERH 7.5 09/30/29	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	10,547	860	0.0014%	-/-/-
ADHERH 9 09/30/30	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	8,113	250	0.0004%	-/-/-
ADHERH 9.8 09/30/31	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	10,547	276	0.0005%	-/-/-
小計：					161,655⁵	53,133	0.0870%	
股票投資								
中國奧園集團股份有限公司 (股票編號：3883.HK)	股票	香港交易所	開曼群島	港元	3,087	119	0.0002%	不適用
小計：					3,087	119	0.0002%	
總計：					164,742	53,252	0.0872%	

- 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. 資產總值比重乃按最近刊發之賬目及對已宣布之任何分派及已刊發之任何估值而作出調整。
4. 相關投資之全面投資組合於每個曆月結束後的五個營業日內於冠君產業信託之網站作出每月更新。
5. 於2025年2月28日，總成本為161,655,000港元的相應債券投資所收取的累計債券利息收入約為11,725,000港元。

企業管治報告書

僱員

冠君產業信託由信託管理人管理，並無直接僱用任何員工。下圖顯示於2024年12月31日信託管理人參與冠君產業信託之營運及管理的信託管理人僱員明細：



合規

於本年度，冠君產業信託及信託管理人均已遵守房地產投資信託基金守則、冠君產業信託之信託契約、證券及期貨條例之有關條文及規則及上市規則中的適用條文。

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的條文及上市規則附錄C1所載企業管治守則所有適用守則條文。

公眾持有基金單位數量

就信託管理人所知，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。

年報的審閱

冠君產業信託本年度的年報已由信託管理人審核委員會及披露委員會審閱，並獲董事會批准。

信託管理人的董事確認其有編製冠君產業信託本年度賬目的責任。冠君產業信託及其控制實體於本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本年度財務報表的獨立核數師責任聲明載於本年報第120至124頁的獨立核數師報告書內。

高標準的企業管治

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

關連人士交易報告書

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

於2022年11月24日，冠君產業信託已舉行基金單位持有人特別大會(「基金單位持有人特別大會」)以尋求獨立基金單位持有人批准有關持續關連人士交易之年度上限及簽訂框架協議(定義見基金單位持有人特別大會通告)。持續關連人士交易之年度上限的更新均符合房地產投資信託基金守則及上市規則第十四A章的規定。贊成普通決議案之票數達99.96%。上述詳情載於向基金單位持有人發出日期為2022年11月8日之通函。

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

與鷹君關連人士的關連人士交易

鷹君集團有限公司(「鷹君」)為信託管理人的控股公司及透過受其控制的公司所直接持有之基金單位(有關此關係之詳情載於本中期報告「權益披露」一節內)成為本信託的主要持有人(按房地產投資信託基金守則的定義)，因而成為本信託的關連人士。鷹君的關連人士(包括鷹君的董事、高級行政人員、高級人員及鷹君之控制實體、控股公司、附屬公司或聯繫公司)被定義為「鷹君關連人士」。

下表列載關於冠君產業信託與鷹君關連人士於本年度的關連人士交易的資料。

關連人士交易 — 收益交易(租賃收入)

關連人士名稱	與本信託的關係	關連交易性質	本年度的收入 港元
明玥食品有限公司	鷹君的聯營公司	租賃交易 ¹	826,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	679,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	8,581,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	7,078,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	8,560,000
當吉(香港)有限公司	鷹君的聯營公司	租賃交易 ⁶	2,837,000
		總計	28,561,000

關連人士交易 — 收益交易(樓宇管理費收入)

關連人士名稱	與本信託的關係	關連交易性質	本年度的收入 港元
明玥食品有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 ¹	170,000
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	88,000
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	1,265,000
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	991,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	1,411,000
當吉(香港)有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 ⁶	494,000
總計			4,419,000

關連人士交易 — 支出交易

關連人士名稱	與本信託的關係	關連交易性質	本年度的支出 港元
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	物業管理費支出 ⁷	13,266,000
香港康得思酒店	鷹君的附屬公司	雜項支出	219,000
香港康得思酒店	鷹君的附屬公司	推廣支出	4,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃管理服務費	64,933,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	市場營銷服務費用	17,035,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	2,634,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	推廣支出	59,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	改善工程	3,563,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	物業管理費支出 ⁸	137,943,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ⁹	171,846,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	償還停車場支出 ¹⁰	15,178,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	雜項支出	4,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	償還委託管理 公用區域/設施	1,000
祥裕管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ¹¹	57,104,000
實力工程服務有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	4,087,000
實力工程服務有限公司	鷹君的附屬公司	改善工程	1,242,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	改善工程	325,000
總計			489,443,000

關連人士交易報告書

附註：

1. 本信託於本年度結算日持有由明玥食品有限公司提供約558,000港元的現金保證金。
2. 本信託於本年度結算日持有由鷹君資產管理(冠君)有限公司提供約120,000港元的現金保證金。
3. 本信託於本年度結算日持有由鷹君市務管理(冠君)有限公司提供約共2,432,000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1,741,000港元的現金保證金。
5. 本信託於本年度結算日持有由妙能有限公司分別提供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. 本信託於本年度結算日持有由當吉(香港)有限公司提供約1,810,000港元的現金保證金。
7. Best Come Limited獲委任為管理人，為位於本信託物業中的部分區域及設施提供管理服務。該款項中共558,000港元為管理費用，12,708,000港元為償還自付支出。
8. 該137,943,000港元中，約134,287,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還樓宇管理費支出，餘下約3,656,000港元為根據CAF管理協議(有關朗豪坊的公用區域/設施及預留區域)已支付的償還物業管理費支出。根據朗豪坊商場物業管理協議，商場物業管理人有權一直保留相等於該年度已批核預算年度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。
9. 堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人及花園道三號副公契管理人)於本年度結算日分別持有由本信託提供約820,000港元的管理費按金及約16,384,000港元的儲備金。
10. 該金額為已支付予堅信物業管理服務有限公司作為代表經營朗豪坊及花園道三號停車場之償還支出。
11. 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公樓的副公契管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約15,311,000港元的管理費按金及儲備金。
12. 朗豪坊商場物業管理協議已獲續期，有效期由2023年1月1日至2025年12月31日。
13. 物業管理協議已獲續期，有效期由2023年1月1日至2025年12月31日。

14. 關連人士交易的年度交易限額不超過由基金單位持有人特別大會批准下之各項交易額度列表：

	本年度交易限額 港元
I. 收益	
租賃收入	58,100,000
樓宇管理費	9,500,000
總計	67,600,000
II. 支出	
物業及樓宇管理交易	623,200,000
物業管理交易	158,400,000
總計	781,600,000

與鷹君關連人士的其他關連人士交易

鷹君資產管理(冠君)有限公司獲委任為本信託的信託管理人，亦為鷹君的全資擁有附屬公司。於本年度，信託管理人費用約為221,279,000港元作為提供的有關服務，即為本信託於本年度的物業收益淨額(包括由合營公司所持有之物業所佔的物業收益淨額)的12%，並將根據信託契約獲發行新基金單位及現金支付。

本信託於2012年11月30日所作出之公告，信託管理人已以書面通知受託人，其選擇以基金單位形式收取本信託擁有之物業所產生50%的管理人費用，而餘下50%則以現金形式收取。由於信託管理人沒有就2024年財政年度選擇收取管理人費用之方式，按信託契約第11.1.2條，信託管理人於2012年11月30日之最近有效選擇將繼續適用於2024年財政年度。於本年度，以基金單位償付之信託管理人應付費用約為110,639,000港元及以現金支付之信託管理人應付費用約為110,640,000港元。

與受託人及／或受託人關連人士的關連人士交易

受託人的關連人士(包括受託人的董事、高級行政人員或高級人員及受託人之控制實體、控股公司、附屬公司或聯繫公司)被定義為「受託人關連人士」。

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)。

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。

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	與本信託的關係	關連交易性質	本年度的 收入／支出 港元
滙豐集團	受託人關連人士	一般銀行服務利息收入	17,844,000
滙豐集團	受託人關連人士	貸款利息／支出	79,850,000
滙豐集團	受託人關連人士	保證金及代理人費用	5,774,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	320,000

根據2020年6月26日的融資協議，恒生銀行有限公司(滙豐集團的附屬公司)為10億港元(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2024年12月31日，已提取且尚未償還的總額為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2024年12月31日，已提取且尚未償還的總額為10億港元。

關連人士交易 — 其他

於本年度內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司以其身為本信託的受託人所提供的服務產生了約8,039,000港元的受託人費用。

信託管理人獨立非執行董事的確認

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

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

冠君產業信託的核數師報告

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

香港，2025年2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2024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 ⁷	佔已發行基金單位之百分比 ⁸	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	3,592,007	0.06%)	
(亦為主要	受控制公司之權益	公司權益	4,278,141,059 ¹	70.35%)	
基金單位	慈善信託的授與者、	其他權益	9,011,000	0.15%)	70.56%
持有人)	顧問委員會及)	
	管理委員會成員)	
鄭維志	信託受益人	信託權益	13,424,730 ⁴	0.22%	0.22%
黃美玲	實益擁有人	個人權益	400,000 ⁵	0.01%	0.01%

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 ⁷	佔已發行基金單位之百分比 ⁸
鷹君資產管理(冠君)有限公司	643,792,091	10.59%

主要基金單位持有人

名稱	持有基金單位／ 相關基金單位總數 ⁷	佔已發行 基金單位之 百分比 ⁸
鷹君集團有限公司(「鷹君」)	4,274,882,449 ²	70.30%
HSBC International Trustee Limited	4,258,283,949 ³	70.02%
香港中央結算(代理人)有限公司	2,319,364,887 ⁶	38.14%
Top Domain International Limited	1,420,416,628	23.36%
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	17.62%
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.19%

附註：

- 4,278,141,059個基金單位當中：
 - 50,000個基金單位、940,000個基金單位、589,000個基金單位及1,679,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司ACHL Limited、EBK Limited、KBLL Limited及NCN Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；及
 - 4,274,882,449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2)。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2024年6月30日的持倉相比增加合共56,602,317個基金單位／相關基金單位。
- 下表列出4,274,882,449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2024年12月31日及2024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2024年12月31日 持有基金單位／ 相關基金單位數目	於2024年6月30日 持有基金單位／ 相關基金單位數目
Top Domain International Limited	1,420,416,628	1,420,416,628
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	1,071,375,933
Bright Form Investments Limited	680,232,558	680,232,558
鷹君資產管理(冠君)有限公司	643,792,091	612,451,774
Fine Noble Limited	200,007,503	200,007,503
鷹君有限公司	194,616,993	169,354,993
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743	61,345,743
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

- 該披露乃根據從HSBC International Trustee Limited(「HITL」)收到的最新權益披露表(相關事件日期為2024年9月3日)而作出。

截至2024年12月31日，HITL被視為擁有與鷹君持有之相同批次的單位及相關單位權益，此乃因其作為持有鷹君34.06%權益的酌情信託之受託人身份。羅嘉瑞醫生(信託管理人的董事)為該酌情信託的酌情受益人。截至2024年12月31日，羅嘉瑞醫生以其個人身份、作為若干公司的控股股東及另一酌情信託的成立人，合共持有鷹君股本中30.32%的投票權。

權益披露

4. 該等基金單位由一信託持有，鄭維志先生為該信託一名受益人。其持有的基金單位數目與2024年6月30日的持倉相比沒有變更。
5. 黃美玲女士持有的基金單位數目與2024年6月30日的持倉相比沒有變更。
6. 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2024年6月30日的持倉相比減少4,433,123個基金單位。
7. 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。
8. 有關之百分比乃按冠君產業信託於2024年12月31日之已發行基金單位總數6,080,814,685個編制。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2024年12月31日，概無信託管理人的董事及最高行政人員及其他人士於冠君產業信託之基金單位、相關基金單位及債券中擁有(或被視為持有)須根據證券及期貨條例第XV部之條文(按信託契約附表三被視為適用於本信託)向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據信託契約附表三之規定而存置之登記冊內之任何權益及淡倉。

其他關連人士持有的基金單位數目

於2024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／ 相關基金單位總數	佔已發行 基金單位之 百分比 ¹
受託人之聯繫人	1,246,108	0.02%

附註：

1. 有關之百分比乃根據冠君產業信託於2024年12月31日之已發行基金單位總數6,080,814,685個計算。

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2024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2024年12月31日，鷹君持有冠君產業信託4,274,882,449個基金單位及／或相關基金單位(70.30%)及朗廷2,445,356,567個股份合訂單位(71.22%)。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2024年12月31日於鷹君及朗廷持有的權益披露如下：

鷹君

信託管理人的董事及／或最高行政人員姓名	身份	權益性質	持有普通股份／相關股份總數	佔已發行股本之百分比 ⁴	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	64,884,835 ¹	8.68%)	64.83%
	受控制公司之權益	公司權益	95,978,364	12.83%)	
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	254,664,393	34.06%)	
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676	8.81%)	
葉毓強	實益擁有人	個人權益	60,000	0.01%	0.01%
黃美玲	實益擁有人	個人權益	376,844 ²	0.05%	0.05%
侯迅	實益擁有人	個人權益	201,000 ³	0.03%	0.03%

附註：

- 於該等權益中，3,392,000為購股期權。
- 於該等權益中，349,000為購股期權。
- 該等權益為購股期權。
- 有關百分比乃按鷹君於2024年12月31日之已發行股份總數747,723,345股編制。

權益披露

朗廷

信託管理人的 董事及／或 最高行政 人員姓名	身份	權益性質	持有股份 合訂單位／ 相關股份 合訂單位數目	佔已 發行股份 合訂單位之 百分比 ²	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	31,584,000	0.92%)	
	受控制公司之權益	公司權益	2,448,446,567 ¹	71.31%)	
	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	2.62%)))	74.85%
葉毓強	與其他人共同持有	共同權益	3,015,000	0.09%	0.09%
黃美玲	實益擁有人	個人權益	15,000	0.0004%	0.0004%

附註：

- 2,448,446,567個股份合訂單位當中：(i)3,090,000個朗廷股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有的兩間公司持有，彼亦為該等公司之董事；及(ii)由於羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，其亦被視為持有2,445,356,567個由鷹君於2024年12月31日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。
- 有關百分比乃按朗廷於2024年12月31日之已發行3,433,546,645股份合訂單位編制。



財務資料

120 獨立核數師報告書

125 綜合收益表

126 綜合全面收益表

127 綜合財務狀況表

128 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

129 分派表

130 綜合現金流量表

131 綜合財務報告附註

187 主要地產代理及承包商

188 表現概覽

獨立核數師報告書

Deloitte.

德勤

致冠君產業信託各基金單位持有人

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)

就審計綜合財務報表作出的報告

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第125至186頁冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表。此財務報表包括於2024年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策信息以及其他解釋性信息。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，真實而中肯地反映了 貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量。

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60,103,800,000港元，佔貴集團資產總值的98%，而其公平值變動已載入綜合收益表內。年內，投資物業公平值的減少值為2,899,430,000港元。

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

審計時處理方法

就評估投資物業的估值是否恰當而言，我們執行的程序包括：

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

獨立核數師報告書

其他信息

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

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

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

管理人及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

另外，管理人須確保綜合財務報表按日期為2006年4月26日的信託契約、日期為2021年4月21日的首次修訂及重申契約以及補充契約(經不時修訂)(「信託契約」)內的相關條文及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)附錄C內的相關披露條文妥善編製。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 規劃並執行集團審計工作，以就 貴集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足適當的審計證據，作為出具綜合財務報表意見的基準。我們負責指導、監督和審閱就集團審計工作開展的審計工作。我們須為我們的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
2025年2月19日

綜合收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
租金收益	6	2,150,310	2,279,373
樓宇管理費收益		274,222	263,665
租金相關收益	7	34,199	32,616
收入總額		2,458,731	2,575,654
物業經營開支	8	(639,038)	(629,933)
物業收益淨額		1,819,693	1,945,721
其他收益	9	47,120	51,335
管理人費用	10	(221,279)	(236,305)
信託及其他支出		(17,903)	(21,555)
投資物業公平值減少	15	(2,899,430)	(641,377)
融資成本	11	(677,391)	(619,418)
應佔合營公司業績		25,066	(69,352)
除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利	12	(1,924,124)	409,049
利得稅	13	(162,450)	(188,433)
未計及基金單位持有人分派前年內(虧損)溢利		(2,086,574)	220,616
基金單位持有人分派		(867,277)	(1,011,968)
計及基金單位持有人分派後年內虧損		(2,953,851)	(791,352)
每基金單位基本(虧損)盈利	14	(0.34)港元	0.04港元

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內虧損	(2,953,851)	(791,352)
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利益	–	(34,706)
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	(5,533)	11,426
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	12,159	(64,031)
公平值調整重新分類至損益	(37,100)	(64,609)
在其他全面收益表中確認與公平價值調整相關的遞延稅項	5,629	10,460
	(24,845)	(141,460)
本年度全面支出總額	(2,978,696)	(932,812)

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	60,103,800	62,949,800
應收票據	16	46,150	46,114
合營公司權益	17	274,384	189,028
衍生金融工具	21	1,503	–
非流動資產總值		60,425,837	63,184,942
流動資產			
貿易及其他應收款項	18	196,279	192,430
應收票據	16	–	53,774
可收回稅項		4,306	8,531
衍生金融工具	21	–	45,895
短期銀行存款	19	–	82,196
銀行結存及現金	19	726,217	898,386
流動資產總值		926,802	1,281,212
資產總值		61,352,639	64,466,154
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	1,454,290	1,415,492
已收按金		636,294	651,242
稅項負債		66,552	133,743
應付分派		372,484	454,408
銀行借貸	22	428,241	4,958,536
中期票據	23	1,223,585	199,985
流動負債總額		4,181,446	7,813,406
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	21	103,539	107,931
銀行借貸	22	10,133,944	5,537,000
中期票據	23	2,581,876	3,813,632
遞延稅項負債	24	799,597	778,987
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		13,618,956	10,237,550
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,800,402	18,050,956
基金單位持有人應佔資產淨值		43,552,237	46,415,198
已發行基金單位數目(千個)	25	6,080,815	6,013,735
每基金單位資產淨值	27	7.16 港元	7.72 港元

第125至第186頁所載的綜合財務報表於2025年2月19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2024年12月31日止年度

	已發行 基金單位 港幣千元 (附註25)	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2023年1月1日的基金單位 持有人應佔資產淨值	24,974,678	53,257	37,366	4,443	5,757,943	16,400,080	47,227,767
計及基金單位持有人分派後年內虧損 按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值虧損	-	-	-	-	-	(791,352)	(791,352)
現金流對沖, 扣除相關利得稅	-	(118,180)	-	-	-	-	(118,180)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	11,426	-	-	11,426
年內全面(支出)收益總額	-	(118,180)	(34,706)	11,426	-	(791,352)	(932,812)
發行基金單位	120,243	-	-	-	-	-	120,243
轉撥按公平值列入其他全面收益之 股權工具於出售時產生之收益	-	-	(2,660)	-	-	2,660	-
於2023年12月31日的基金單位 持有人應佔資產淨值	25,094,921	(64,923)	-	15,869	5,757,943	15,611,388	46,415,198
計及基金單位持有人分派後年內虧損 現金流對沖, 扣除相關利得稅	-	(19,312)	-	-	-	(2,953,851)	(2,953,851)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	(5,533)	-	-	(5,533)
年內全面支出總額	-	(19,312)	-	(5,533)	-	(2,953,851)	(2,978,696)
發行基金單位	115,735	-	-	-	-	-	115,735
於2024年12月31日的基金單位 持有人應佔資產淨值	25,210,656	(84,235)	-	10,336	5,757,943	12,657,537	43,552,237

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2024年12月31日止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內(虧損)溢利	(2,086,574)	220,616
調整：		
– 管理人費用(以基金單位支付)	110,639	118,152
– 投資物業公平值減少	2,899,430	641,377
– 應佔合營公司業績	(25,066)	69,352
– 非現金融資成本	33,153	29,068
– 遞延稅項	26,239	43,469
年內可分派收入(附註(i))	957,821	1,122,034
向基金單位持有人分派：		
中期分派期間每基金單位0.0809港元(2023年：0.0927港元)(附註(ii))	489,555	555,423
末期分派期間每基金單位0.0613港元(2023年：0.0756港元)(附註(iii))	372,484	454,408
	862,039	1,009,831
就每分派期間後直到該記錄日期所發行的 基金單位之額外分派(附註(iv))	5,238	2,137
向基金單位持有人分派總額	867,277	1,011,968
每基金單位分派總額(港元)	0.1422	0.1683

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)溢利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%。截至2024年12月31日財務年度，信託管理人決定分派90%(2023年：90%)的可分派收入。
- (ii) 截至2024年6月30日止六個月(「中期分派期間」)，每基金單位中期分派為0.0809港元(2023年：0.0927港元)。其根據期內中期分派金額489,555,000港元(2023年：555,423,000港元)及截至2024年6月30日已發行基金單位6,049,474,368個(2023年6月30日：5,990,682,244個)計算。
- (iii) 截至2024年12月31日止六個月(「末期分派期間」)，每基金單位最終分派為0.0613港元(2023年：0.0756港元)。其根據期內末期分派金額372,484,000港元(2023年：454,408,000港元)及截至2024年12月31日已發行單位6,080,814,685個(2023年12月31日：6,013,734,531個)計算。2025年5月29日將向基金單位持有人支付的末期分派總額將根據每基金單位末期分派0.0613港元以及於2025年3月13日(即該期間設定的記錄日期)的已發行單位總數計算。
- (iv) 綜合損益表於年內分別為2023年末期分派期間及2024年中期分派期間確認額外金額2,702,000港元及2,536,000港元。而綜合損益表於2023年，則為2023年中期分派期間確認額外金額2,137,000港元。

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利	(1,924,124)	409,049
調整：		
貿易應收款項信貸損失準備金	–	1,160
投資物業公平值減少	2,899,430	641,377
以基金單位形式支付之已付及應付管理人費用	110,639	118,152
應佔合營公司業績	(25,066)	69,352
其他收入	(46,985)	(51,335)
融資成本	677,391	619,418
匯兌差額	1,845	4,717
營運資金變動前的經營現金流量	1,693,130	1,811,890
貿易及其他應收款項(增加)減少	(4,957)	38,916
貿易及其他應付款項增加	44,573	36,042
已收按金減少	(14,948)	(3,333)
來自經營業務的現金	1,717,798	1,883,515
利息支付	(646,221)	(613,236)
繳付香港利得稅	(199,177)	(103,528)
來自經營業務的現金淨額	872,400	1,166,751
投資業務		
利息收入	47,953	43,783
股息收入	–	4,301
投資物業添置	(53,430)	(36,177)
合營公司貸款	(65,390)	(7,432)
贖回應收票據所得款項	53,686	88,524
出售按公平值列入其他全面收益之股權工具淨收益	–	118,113
存放原到期日超過三個月之定期存款	–	(82,196)
釋放原到期日超過三個月之定期存款	82,196	66,380
來自投資業務的現金淨額	65,015	195,296
融資項目		
分派支付	(949,278)	(1,092,441)
償還銀行借貸	(6,663,635)	(2,718,550)
新增銀行借貸	6,735,000	5,718,550
借貸集資先付費用	(31,671)	(22,180)
贖回中期票據所得款項	(200,000)	(3,017,591)
用作融資項目的現金淨額	(1,109,584)	(1,132,212)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(172,169)	229,835
年初結存的現金及現金等價物	898,386	668,551
年末結存的現金及現金等價物 為銀行結存及現金	726,217	898,386

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

1. 一般資料

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

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

綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度強制生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團於編製本綜合財務報告時，首次應用由香港會計師公會頒佈自2024年1月1日起年度期間強制性生效的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）	售後租回租賃負債
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

本年度應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團本年度及過往年度的財務狀況及業績及／或本綜合財務報表所載的披露產生重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具之分類及計量之修訂本 ³
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 ¹
香港財務報告準則會計準則（修訂本）	國際財務報告準則會計準則年度改進 – 第11卷 ³
香港會計準則第21號（修訂本）	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ⁴

¹ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

² 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則(續)

除下述新訂之香港財務報告準則外，管理人認為應用所有其他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。

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列對財務報表中之呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。本新訂香港財務報告準則會計準則，於延續香港會計準則第1號眾多要求同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現計量之披露，並改善財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部份段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。應用新準則預期將會影響損益表之呈列以及未來財務報表之披露。集團正在評估香港財務報告準則第18號對集團綜合財務報表之詳細影響。

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息

3.1 綜合財務報表的編製基準

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

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

歷史成本一般按交換貨物及服務的代價的公平值計算。

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

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

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

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

3.1 綜合財務報表的編製基準(續)

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

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

於2024年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達3,254,644,000港元(2023年：6,532,194,000港元)。管理人認為，考慮到本集團目前可用的銀行融資及內部財務資源，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編製。有關本集團流動性和資本風險管理的資訊在附註33(b)中揭露。

3.2 主要會計政策信息

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值的物業。

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

租賃

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

本集團作為出租人

租賃分類及計量

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

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

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

3.2 主要會計政策信息(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃分類及計量(續)

倘於訂立經營租賃時給予租賃優惠(包括免租期)，在此情況下其優惠確認為遞延租賃付款。除非另一種有系統之基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間模式，否則優惠利益總額會按直線法確認為租金收入之減項。

由本集團一般業務過程中產生的租金收入乃呈列為收入。

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「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬，並初步按公平值計量。於初步確認對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修改

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

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

與客戶的合同收入

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

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

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

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

3.2 主要會計政策信息(續)

金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文的一方，金融資產及金融負債即被確認。所有慣性模式購買或出售金融資產乃按交易日基準確認及中止確認。慣性模式購買或出售乃要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產之金融資產買賣。金融資產及金融負債初步按照公平值計量，惟根據香港財務報告準則第15號首次計量的與客戶合約產生的貿易應收款項除外。

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

利息收入列為其他收入。

金融資產

金融資產的分類和後續計量

符合下列條件的金融資產隨後按攤銷成本計量：

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

(i) 攤銷成本和利息收入

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

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

3.2 主要會計政策信息(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括貿易應收款項及其他應收款項、應收票據、應收合營公司款項、原到期日超過三個月之定期存款及銀行結存及現金)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自首次確認以來信貸風險的變化。

全期預期信貸虧損指相關工具的預計年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。

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

3.2 主要會計政策信息(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(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；
- 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。

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

3.2 主要會計政策信息(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

(iv) 撤銷政策

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

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

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

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

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

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

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。

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

3.2 主要會計政策信息(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產(續)

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

金融負債和權益工具

分類為債務或權益

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

金融負債

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

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

權益工具

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

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

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。

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

3.2 主要會計政策信息(續)

金融工具(續)

衍生金融工具

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

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

對沖會計處理法

本集團指定部份衍生工具為公平值對沖及現金流對沖的對沖工具。

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

評估對沖關係及成效

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

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

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

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。

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

3.2 主要會計政策信息(續)

金融工具(續)

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。

借貸成本

所有借貸成本乃於產生之期間在損益確認。

綜合賬目基準

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

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

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

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

合營公司權益

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

合營公司之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表。就權益會計目的所用之合營公司之財務報表乃採用本集團在相若情況下進行類似交易及事件時所用之一致會計政策編製。根據權益法，合營公司之權益首次按成本於綜合財務狀況表確認，並於隨後就確認本集團應佔該合營公司之損益及其他全面收益而作出調整。

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

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

3.2 主要會計政策信息(續)

合營公司權益(續)

本集團對構成被投資方淨投資一部分的合營企業的長期權益應用香港財務報告準則第9號(包括減損規定)。此外，在對長期權益應用香港財務報告準則第9號時，本集團並未考慮香港會計準則第28號「對聯營企業及合營企業的投資」(「香港會計準則第28號」)要求的對其帳面金額的調整(即根據香港會計準則第28號分配被投資單位的損失或進行減損評估而對長期權益的帳面金額進行調整的帳面金額的調整)。

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

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總額。

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

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

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

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

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

3. 綜合財務報表的編製基準及主要會計政策信息(續)

3.2 主要會計政策信息(續)

稅項(續)

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。

綜合財務報告附註

截至2024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

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

公平值計量及估值過程

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

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

此外，誠如附註34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，透過可觀察市場利率進行估值。

若真實之未來市場數據不符，或會導致投資物業，貨幣掉期之公平值有重大調整。於倚賴該估值報告時，管理層已自行判斷並信納該估值方法假設和關鍵輸入值反映了當前的市場狀況。

應收票據的信貸損失準備金

信貸損失準備對估計的變化很敏感。由於部分債券發行人的信用評級顯著惡化，鑑於未來合同現金流的收回存在不確定性，本集團已於本年度確認信貸損失準備。有關預期信貸損失和本集團應收票據的信息分別在附註16和33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2024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
分類收入	1,279,296	372,135	807,300	2,458,731
分類溢利 – 物業收益淨額	993,092	279,511	547,090	1,819,693
其他收益				47,120
管理人費用				(221,279)
信託及其他支出				(17,903)
投資物業公平值減少				(2,899,430)
融資成本				(677,391)
應佔合營公司業績				25,066
除稅及基金單位持有人分派前虧損 利得稅				(1,924,124) (162,450)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損 基金單位持有人分派				(2,086,574) (867,277)
計及基金單位持有人分派後年內虧損				(2,953,851)
日常提供予主要營運決策者但 不包括在分類溢利或虧損內之金額： 投資物業公平值減少	(2,413,049)	(77,503)	(408,878)	(2,899,430)

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

5. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

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

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2024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	147,235	48,021	78,966	274,222
租金相關收益	14,101	825	48,121	63,047
客戶簽訂的合同收入	161,336	48,846	127,087	337,269
租金收入及其他租金相關收益	1,117,960	323,289	680,213	2,121,462
	1,279,296	372,135	807,300	2,458,731

截至2023年12月31日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
樓宇管理費收益	138,023	49,778	75,864	263,665
租金相關收益	13,442	664	51,027	65,133
客戶簽訂的合同收入	151,465	50,442	126,891	328,798
租金收入及其他租金相關收益	1,208,780	349,096	688,980	2,246,856
	1,360,245	399,538	815,871	2,575,654

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2024年12月31日止年度

5. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至2024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196,452,000港元(2023年：225,330,000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2024年12月31日止年度 非流動資產的添置	28,049	3,503	21,878	53,430
截至2023年12月31日止年度 非流動資產的添置	30,380	–	5,797	36,177

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2024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35,719,800,000港元(2023年：38,104,800,000港元)、8,645,000,000港元(2023年：8,719,000,000港元)及15,739,000,000港元(2023年：16,126,000,000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2024年12月31日止年度，有一名(2023年：一名)租戶的收入佔本集團總收入的10%以上。

6. 租金收益

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
樓宇租金收益	2,102,011	2,229,232
停車場收益	48,299	50,141
	2,150,310	2,279,373

7. 租金相關收益

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
租戶利息收入	234	535
推廣徵費收入	13,374	13,326
雜項收入	20,591	18,755
	34,199	32,616

8. 物業經營開支

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
貿易應收款項信貸損失準備金	–	1,160
樓宇管理開支	362,677	350,165
停車場經營開支	15,496	14,812
政府地租及差餉	91,911	91,633
律師費及釐印費用	1,864	4,303
其他營運開支	32,833	26,930
推廣開支	31,062	25,170
物業及租賃管理服務費用	64,933	69,735
物業雜項支出	4,194	3,716
租金佣金	32,082	34,032
維修及保養	1,986	8,277
	639,038	629,933

9. 其他收益

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
銀行利息收入	44,214	36,358
債券利息收入	2,771	10,676
股息收入	–	4,301
雜項收益	135	–
	47,120	51,335

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

10. 管理人費用

根據信託契約，因截至2024年6月30日止及截至2024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2024年6月30日止及截至2024年12月31日止各六個月的物業收入淨額的12%作為報酬。

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	110,639	118,152
以現金形式	110,640	118,153
	221,279	236,305

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2024年6月30日及2024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

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	539,016	477,412
中期票據利息支出	129,968	135,756
其他借貸成本	8,407	6,250
	677,391	619,418

12. 除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利已扣：		
核數師酬金	2,338	2,338
受託人酬金	8,039	8,267
主要估值師費用	218	239
其他專業費用及收費	3,009	3,647
路演及公共關係費用	2,732	1,621
銀行收費	19,792	14,441
匯兌差額	1,845	4,717
應佔合營公司稅項(已包含在應佔合營公司業績內)	7,663	1,833

13. 利得稅

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
– 本年度	135,542	146,024
– 上年度撥備不足(超額)	669	(1,060)
遞延稅項(附註24)	136,211	144,964
– 本年度	26,239	43,469
	162,450	188,433

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)溢利的對賬如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利	(1,924,124)	409,049
按當地所得稅稅率16.5%計算之稅項	(317,480)	67,493
毋須課稅收入之稅務影響	(7,345)	(10,694)
不能扣稅開支之稅務影響	490,742	121,251
應佔合營公司業績之稅務影響	(4,136)	11,443
年度撥備不足(超額)	669	(1,060)
年度利得稅	162,450	188,433

14. 每基金單位基本(虧損)盈利

未計及基金單位持有人分派前之每基金單位基本(虧損)盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前年內虧損2,086,574,000港元(2023年：未計及基金單位持有人分派前年內盈利220,616,000港元)除以年內已發行基金單位之加權平均數6,060,689,955個(2023年：6,000,561,857個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2024年及2023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2024年及2023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(虧損)盈利不作呈報。

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

15. 投資物業

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
公平值		
年初	62,949,800	63,555,000
年內添置	53,430	36,177
公平值減少	(2,899,430)	(641,377)
年末	60,103,800	62,949,800

本集團於2024年12月31日及2023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萊坊測計師行有限公司及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。

本集團位於香港持有的租賃物業權益，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30。

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2024年及2023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% (2023年：寫字樓為3.7%及零售為4.35%)。 市場租金計入市場直接可比較物業。	資本化比率越高，公平值越低。 市場租金越高，公平值越高。	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41.66億港元(寫字樓資本化比率為4.2%而零售為4.85%)及增加約54.59億港元(寫字樓資本化比率為3.2%而零售為3.85%)。(2023年：分別減少約45.09億港元(寫字樓資本化比率為4.2%而零售為4.85%)及增加約59.11億港元(寫字樓資本化比率為3.2%而零售為3.85%)。 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16.76億港元及減少約16.80億港元。(2023年：分別增加約18.13億港元及減少約18.14億港元)。

綜合財務報告附註

截至2024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2024年及2023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%。(2023年： 零售為4.0%，而寫 字樓則為4.1%)。	資本化比率越高， 公平值越低。	倘估值模型的資本化比率上 升／下降50個基點，而所有 其他變數保持固定，賬面值 將分別減少約26.44億港元 (零售資本化比率為4.5%而 寫字樓為4.6%)及增加約 33.89億港元(零售資本化比 率為3.5%而寫字樓為 3.6%)。(2023年：分別減少 約27.10億港元(零售資本化 比率為4.5%而寫字樓為 4.6%)及增加約34.80億港元 (零售資本化比率為3.5%而 寫字樓為3.6%))。
			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 11.24億港元及減少約11.23 億港元。(2023年：分別增 加約11.73億港元及減少約 11.71億港元)。

16. 應收票據

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
應收票據	165,614	220,095
減：信貸損失準備金	(119,464)	(120,207)
	46,150	99,888
報告分析：		
顯示在非流動資產下	46,150	46,114
顯示在流動資產下	–	53,774
	46,150	99,888

於2024年12月31日，本集團持有無抵押之債券賬面值為46,150,000港元(2023年：99,888,000港元)，全以美元結算而面值介乎1,000,000美元至3,000,000美元(2023年：1,000,000美元至6,860,000美元)。無抵押債券按介乎1.500%至3.625%之固定年利率計息(2023年：1.500%至4.875%)，並介乎2026年1月至2026年5月到期(2023年：2024年5月至2026年5月)。

於2024年12月31日的應收票據賬面值包括累計信貸損失準備金119,464,000港元(2023年：120,207,000港元)。應收票據減值評估詳情載於附註33。

17. 合營公司權益

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
合營公司之投資成本(附註)	341,743	282,818
應佔收購後業績及其他全面收益	(67,359)	(93,790)
	274,384	189,028

附註：應收合營公司款項內的341,743,000港元(2023年：282,818,000港元)，該款項以英鎊(「英鎊」)計值，被視為對合營公司出資的一部分。該款項無抵押及不計息。

綜合財務報告附註

截至2024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8.1(f)為本集團的關連人士)和其他獨立第三方就Athene Investment (BVI) Limited(「Athene Investment」)訂立股東協議。Athene Investment成立為合營公司，目的是收購HPREF Athene Investment S.à r.l.的100%全部股本。HPREF Athene Investment S.à r.l.是一家根據盧森堡法律成立並存續的公司，直接持有位於66 Shoe Lane, London EC4A 3BQ(前身為Athene Place)的物業租賃權益。

報告期末本集團的合營企業情況如下：

合營公司名稱	業務結構形式	註冊地點	實繳註冊資本	本集團持有的實際權益		主營業務
				於2024年12月31日	於2023年12月31日	
Athene Investment	有限公司	英屬維爾京群島	100美元	27%		27% 投資於從物業投資的附屬公司

本集團於合營公司之權益在綜合財務報表中使用權益法入賬。

Athene Investment於2024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根據香港財務報告準則編製的財務報表中顯示。

Athene Investment

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
流動資產	119,830	124,615
非流動資產	2,064,699	2,070,280
流動負債	30,734	1,479,889
非流動負債	1,137,559	14,903
上述資產和負債金額包括：		
投資物業	1,783,394	1,818,403
現金及現金等價物	81,533	74,896
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	–	1,442,388
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項及撥備)	1,137,559	14,903

17. 合營公司權益 (續)

Athene Investment (續)

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
物業收益淨額	89,998	86,994
本年度溢利(虧損)	92,836	(256,858)
本年度全面收益(支出)	92,836	(256,858)
上述溢利(虧損)包括：		
利息(支出)收益，計及利率掉期	(11,703)	4,313
利得稅支出	(28,383)	(6,792)

上述匯總財務信息與在綜合財務報表中確認的合營公司權益賬面值的調節如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
Athene Investment的資產淨值	1,016,236	700,103
本集團在Athene Investment投資中的股權比例	27%	27%
本集團於Athene Investment之權益賬面值	274,384	189,028

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

18. 貿易及其他應收款項

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
貿易應收款項	38,620	37,544
減：信貸損失準備金	(6,162)	(6,162)
	32,458	31,382
遞延應收租金款項	78,439	76,139
按金、預付款項及其他應收款項	89,193	88,744
減：信貸損失準備金	(3,811)	(3,835)
	85,382	84,909
	196,279	192,430

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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
0 – 3個月	9,214	17,379
3 – 6個月	14,399	2,161
6個月以上	8,845	11,842
	32,458	31,382

於報告日期，本集團並無就貿易應收款項32,458,000港元(2023年：31,382,000港元)計及任何撥備，原因是信貸質素並無重大變動，且該等款項因大部分結餘可由已收按金支付而被視為可收回。

於2023年12月31日，包括在本集團的貿易應收賬款結餘中，賬面總額為7,342,000港元的債務人，正安排遞延租賃付款。該金額已於截至2024年12月31日止年度全數結清。

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註33。

19. 短期銀行存款及銀行結存及現金

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
原到期日超過三個月之短期銀行存款	–	82,196
銀行存款及現金	100,351	79,779
原到期日少於三個月之短期銀行存款	625,866	818,607
銀行結存及現金	726,217	898,386
	726,217	980,582

短期銀行存款及銀行結存及現金等價物的幣種如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
港元	504,971	758,924
美元	219,413	219,720
英鎊	1,833	1,938
	726,217	980,582

銀行結存以現行市場利率計息。到期日少於三個月的短期銀行存款按介乎每年4.63%至5.19%的市場利率計息(2023年：每年5.30%至5.99%)。於2023年12月31日到期日多於三個月的短期銀行存款按介乎每年5.41%至5.79%的市場利率計息。

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

20. 貿易及其他應付款項

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
貿易應付款項	168,648	136,695
租金預收款項	68,347	48,431
其他應付款項及應付費用(附註(i))	253,820	266,891
應付印花稅(附註(ii))	963,475	963,475
	1,454,290	1,415,492

附註：

- (i) 於2024年12月31日，管理人費用之應付款項105,320,000港元(2023年：115,511,000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%(2023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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
0 – 3個月	168,648	136,695

21. 衍生金融工具

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
衍生工具資產		
指定現金流量對沖		
– 利率掉期(附註i)	1,503	45,895
	1,503	45,895
報告分析：		
流動負債	–	45,895
非流動負債	1,503	–
	1,503	45,895
衍生工具負債		
指定現金流量對沖		
– 利率掉期(附註i)	12,901	23,183
– 貨幣掉期(附註ii)	90,638	84,748
	103,539	107,931
報告分析：		
流動負債	–	–
非流動負債	103,539	107,931
	103,539	107,931

附註

(i) 利率掉期

於2024年及2023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0.88%至0.89%（2023年：香港銀行同業拆息加每年0.88%至0.95%）的浮動利率計息銀行貸款的利率波動風險。利率掉期和相應的銀行貸款的關鍵條款相同，管理人認為利率掉期是高效的對沖工具，並且符合現金流量對沖的條件。

	2024年	2023年
賬面值–(負債)資產(港幣千元)	(11,398)	22,712
名義金額(港幣千元)	2,000,000	3,900,000
到期日	2026年6月29日至 2027年6月28日	2024年6月28日至 2026年6月29日
年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	18,219	21,503
年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(18,219)	(21,503)
加權平均掉期利率(未計息差)	3.89%	2.07%

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

21. 衍生金融工具 (續)

附註(續)

(ii) 貨幣掉期

於2024年及2023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。

	2024年	2023年
賬面值 – 負債(港幣千元)	(90,638)	(84,748)
名義金額(美元千元)	300,000	300,000
到期日	2030年6月15日	2030年6月15日
年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	(6,060)	(85,534)
年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	6,060	85,534
加權平均匯率(美元：港幣)	7.8176	7.8176

(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2023年1月1日	71,429	(18,172)	53,257
利率掉期及貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	21,503	(85,534)	(64,031)
公平值調整重新分類至損益	(85,453)	20,844	(64,609)
在其他綜合收益中確認與公平價值調整相關的遞延稅項	10,460	–	10,460
於2023年12月31日	17,939	(82,862)	(64,923)
利率掉期及貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	18,219	(6,060)	12,159
公平值調整重新分類至損益	(51,590)	14,490	(37,100)
在其他綜合收益中確認與公平價值調整相關的遞延稅項	5,629	–	5,629
於2024年12月31日	(9,803)	(74,432)	(84,235)

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。

22. 銀行借貸

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
無抵押定期貸款	7,904,000	8,542,635
無抵押循環貸款	2,710,000	2,000,000
減：借貸集資先付費用	10,614,000 (51,815)	10,542,635 (47,099)
	10,562,185	10,495,536
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	428,241	4,958,536
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	992,392	425,926
超過兩年但不多於五年	9,141,552	5,111,074
	10,133,944	5,537,000
	10,562,185	10,495,536

於2024年12月31日，已承諾的貸款融資總額為14,345,000,000港元(2023年：14,400,000,000港元)，其中10,614,000,000港元(2023年：10,542,635,000港元)已提取及未償還。所有銀行借貸均為無抵押並以港元計值，並按香港銀行同業拆息加年息介乎每年0.83%至0.94%(2023年：每年0.85%至0.95%)的浮動利率計息。本集團亦進行利率掉期交易，詳情載於附註21，以對沖銀行借款的利率風險。

冠君產業信託為所有貸款提供了擔保。

於2024年12月31日，無抵押循環貸款2,710,000,000港元(2023年：1,972,428,000港元)被分類為非流動負債，因為本集團有權於報告期末將債務展期至報告期後至少十二個月。相關循環貸款融資將於報告期末一年後到期。本集團須於每次使用時遵守相關貸款協議所規定的先決條件。

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

23. 中期票據

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
中期票據 籌辦費用	3,829,050 (23,589)	4,043,540 (29,923)
	3,805,461	4,013,617
中期票據的到期日如下：		
在流動負債下顯示： 一年內	1,223,585	199,985
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	–	1,221,110
超過兩年但不多於五年	274,874	274,838
超過五年	2,307,002	2,317,684
	2,581,876	3,813,632
	3,805,461	4,013,617

冠君產業信託為所有中期票據提供了擔保。已發行中期票據的主要條款如下：

於2024年12月31日

本金	票息率(每年)
300,000,000美元	2.95%
1,500,000,000港元	固定年利率2.85%至4.00%

於2023年12月31日

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

本集團亦訂立利率掉期及貨幣掉期，詳情載於附註21，對沖美元中期票據的貨幣風險。

24. 遞延稅項負債

年內已確認的遞延稅項負債及資產的主要部分及其變動如下：

	加速稅項 折舊 港幣千元	對沖工具 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2023年1月1日	737,662	14,207	(5,891)	745,978
年內於綜合收益表支出	39,345	–	4,124	43,469
年內於綜合全面收益表計入	–	(10,460)	–	(10,460)
於2023年12月31日	777,007	3,747	(1,767)	778,987
年內於綜合收益表支出(計入)	27,333	–	(1,094)	26,239
年內於綜合全面收益表計入	–	(5,629)	–	(5,629)
於2024年12月31日	804,340	(1,882)	(2,861)	799,597

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2024年12月31日，本集團有492,592,000港元(2023年：485,965,000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17,339,000港元(2023年：10,712,000港元)。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對餘下的475,253,000港元(2023年：475,253,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

25. 已發行基金單位

	基金單位數目	港幣千元
於2023年1月1日	5,973,675,590	24,974,678
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	6,013,734,531	25,094,921
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	67,080,154	115,735
於2024年12月31日	6,080,814,685	25,210,656

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

25. 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2024年				
2024年3月7日	2023年7月1日至2023年12月31日	1.616	35,739,837	57,756
2024年9月3日	2024年1月1日至2024年6月30日	1.850	31,340,317	57,979
			67,080,154	115,735
於2023年				
2023年3月13日	2022年7月1日至2022年12月31日	3.519	17,006,654	59,846
2023年9月5日	2023年1月1日至2023年6月30日	2.620	23,052,287	60,397
			40,058,941	120,243

26. 主要非現金交易

截至2024年12月31日止年度內，67,080,154個(2023年：40,058,941個)基金單位獲發行，以支付管理人費用115,735,000港元(2023年：120,243,000港元)。

27. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於2024年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值43,552,237,000港元(2023年：46,415,198,000港元)除以於2024年12月31日已發行的6,080,814,685個(2023年：6,013,734,531個)基金單位計算。

28. 流動負債淨額

於2024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3,254,644,000港元(2023年：6,532,194,000港元)。

29. 資產總額減流動負債

於2024年12月31日，本集團之資產總額減流動負債達57,171,193,000港元(2023年：56,652,748,000港元)。

30. 經營租賃承擔

於2024年及2023年12月31日，租賃的未折現應收租賃付款額如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
1年內	1,649,161	1,757,346
於第2年	875,964	1,157,777
於第3年	474,379	358,159
於第4年	166,101	59,949
於第5年	71,182	18,707
5年後	45,869	5,267
	3,282,656	3,357,205

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196,452,000港元(2023年：225,330,000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。

31. 資本承擔

於2024年12月31日，本集團已訂定但未撥備的用於升級投資物業的資本承擔約為5,406,000港元(2023年：11,330,000港元)。

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

32. 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	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
租金收入			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	797	797
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	653	663
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	8,514	6,991
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	6,958	6,861
妙能有限公司	(a) & (b)	8,560	8,560
當吉(香港)有限公司	(a) & (b)	2,766	2,305
利息收入			
滙豐集團 ^{1,3}	(c)	17,844	17,201
樓宇管理費收入			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	170	162
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	88	83
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	1,265	978
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	991	948
妙能有限公司	(a) & (b)	1,411	1,370
當吉(香港)有限公司	(a) & (b)	494	391
租金相關收益			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	29	29
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	26	–
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	67	25
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	120	167
祥裕管理有限公司	(a) & (b)	–	9
當吉(香港)有限公司	(a) & (b)	71	59
樓宇管理開支及停車場經營成本報銷			
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (d)	324,968	313,762
祥裕管理有限公司	(a) & (d)	57,104	55,503
其他營運開支			
Best Come Limited	(a) & (d)	13,266	13,419
物業及租賃管理服務費			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	64,933	69,736
行銷服務費(包括於租金佣金內)			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (f)	17,035	26,645
判予以下公司的維修保養及裝修工程及改善工程			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	6,197	3,826
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	1,993	3,539
高端有限公司	(a) & (g)	325	–

32. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
<i>維修費及保養費及改善工程</i>			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	5,595	4,167
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	1,993	1,286
高端有限公司	(a) & (g)	1,156	169
<i>推廣開支</i>			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	59	4
香港康得思酒店	(a) & (g)	4	180
<i>物業雜項開支</i>			
香港康得思酒店	(a) & (g)	219	134
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (g)	4	2
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	-	16
<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	(c)	8,039	8,267
滙豐集團 ^{1,3}	(c)	320	372
<i>管理人費用</i>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (h)	221,279	236,305
<i>融資成本</i>			
滙豐集團 ^{1,3}	(c) & (i)	92,460	151,539

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

32. 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	2024年 港幣千元	2023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>			
Best Come Limited	(a) & (j)	4,068	–
堅信工程有限公司	(a) & (j)	266	266
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (j)	24,069	28,071
祥裕管理有限公司	(a) & (j)	15,311	15,311
實力工程服務有限公司	(a) & (j)	125	–
高端有限公司	(a) & (j)	416	1,246
<i>應付以下款項(包括貿易及其他應付款項內)</i>			
Best Come Limited	(a) & (j)	17,620	4,206
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (j)	105,320	115,511
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (j)	21,041	14,101
實力工程服務有限公司	(a) & (j)	3,476	2,519
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (j)	10,549	5,658
堅信工程有限公司	(a) & (j)	4,746	2,365
高端有限公司	(a) & (j)	353	1,274
<i>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</i>			
明玥食品有限公司	(a)	578	578
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	120	119
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (k)	998	998
堅信物業管理服務有限公司	(a)	1,741	1,725
妙能有限公司	(a)	1,342	1,342
當吉(香港)有限公司	(a)	1,811	1,811

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。

32. 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的直接或間接擁有之附屬公司或聯營公司。
- (b) 租金收入、樓宇管理費收入及租金相關收益乃以現行市場利率計算。
- (c) 該等公司為受託人或其關連人士²。
- (d) 樓宇管理開支、停車場經營成本報銷及其他經營開支乃根據相關協議按正常商業條款進行。
- (e) 根據房地產投資信託管理公司與鷹君市務管理(冠君)有限公司(「物業管理公司」)於2006年4月26日簽訂的物業管理協議，物業管理公司將每年向各物業控股子公司收取物業總收入的3%作費用，用於提供物業和租賃管理服務。物業總收入是指總收入減去收費收款。
- (f) 對於行銷服務費，物業控股子公司將向物業管理人支付以下佣金：
 - 獲得三年或以上租約的一個月基本租金；
 - 租期少於三年的，需支付半個月的基本租金；
 - 半個月的基本租金，用於確保續租，不論續租期限長短；和
 - 如果取得期限少於12個月的許可證，則收取總許可證費的10%。
- (g) 與關聯方承包的維修保養及裝修工程及改善工程、推廣開支及物業雜項開支均依正常商業條款進行。維修費和保養費用在抵銷從租戶收到的暫緩費(如有)後計入綜合收益表。
- (h) 倘冠君產業信託於截至2024年6月30日及2024年12月31日止每六個月期間收取物業收入淨額達200,000,000港元(包括由合營公司所持有之物業所佔的物業收入淨額)，則管理人費用乃按照物業收入淨額的12%計算。
- (i) 利息費用是根據未償還貸款金額以現行市場利率計算。
- (j) 應收及應付關聯人士的款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。
- (k) 已收取銀行擔保1,434,000港元(2023年：1,078,000港元)以代替按金。

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2024年12月31日止年度

33. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	2024年 港幣千元	2023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		
利率掉期	1,503	45,895
按攤銷成本列賬的金融資產		
應收票據	46,150	99,888
貿易及其他應收款項	38,940	37,894
應收合營公司款項	341,743	282,818
短期銀行存款	–	82,196
銀行結存及現金	726,217	898,386
	1,153,050	1,401,182
金融負債		
衍生工具被指定為對沖會計法之關係		
貨幣掉期	90,638	84,748
利率掉期	12,901	23,183
	103,539	107,931
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易及其他應付款項	260,150	248,873
已收租賃按金	532,573	551,255
應付分派	372,484	454,408
銀行借貸	10,562,185	10,495,536
中期票據	3,805,461	4,013,617
	15,532,853	15,763,689

33. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策

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

(i) 貨幣風險

本集團部分中期票據以外幣(即美元)為貨幣單位，令本集團承擔外幣風險。本集團通過訂立貨幣掉期，對沖其於部分中期票據總額為300,000,000美元(2023年：300,000,000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21)。本集團至少審閱每個報告期結束時對沖工具之持續有效性。本集團主要採用對沖工具及被對沖項目公平值變動之回歸分析及比較，以評估對沖有效性。由於中期票據之外幣風險已被對沖，故此並無相關敏感度分析。

本集團以外幣列值之貨幣資產及貨幣負債(除以上所述300,000,000美元(2023年：300,000,000美元)之中期票據)於報告期末之賬面值如下：

	資產		負債	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
美元	265,563	319,608	—	—
英鎊	343,576	284,756	—	—

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

33. 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，下表之正數即表示損益及其他全面收益增加。倘港元兌有關貨幣升值10%，將對本年度損益及其他全面收益產生等額但相反之影響，而下列結餘將為負數。

	英鎊之影響	
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
損益	183	194
其他全面收益	34,174	28,281

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

(ii) 利率風險

本集團承受非衍生金融資產及負債相關的現金流量及公平值利率風險。本集團的現金流量利率風險主要與本集團浮息定期貸款產生的香港銀行同業拆息波動有關(詳情見附註22)。本集團亦承受其短期銀行存款、應收票據、應收合營公司款項及中期票據的公平值利率風險。

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

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

33. 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(2023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2024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43,070,000港元(2023年：除稅及基金單位持有人分派前溢利將減少／增加33,213,000港元)。此主要歸因於本集團未對沖的浮息定期借貸總金額為8,614,000,000港元(2023年：6,642,635,000港元)所承受的利率風險所致。

(iii) 信貸風險和減值評估

於2024年12月31日，本集團最大信貸風險之承擔而將導致本集團有財務虧損為於綜合財務狀況表中列賬的已確認各項金融資產的賬面值的交易對手未能履行其責任。

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

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

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

管理人已參考國際信用評級機構授予的信用評級來評估應收票據的信用風險。

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

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

33. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 信貸風險和減值評估 (續)

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

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

33. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 信貸風險和減值評估 (續)

下表詳細顯示了本集團根據簡易方法為金融資產及遞延應收租金款項進行信用風險的評估。

	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	
					2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
金融資產						
應收票據	16	BB-或以上* BB-以下*	不適用 不適用	12個月預期信貸虧損 存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	46,150 119,464	99,888 120,207
					165,614	220,095
貿易應收款項	18	不適用 不適用	觀察名單 虧損(附註2)	存續期預期信貸虧損 存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	32,458 6,162	31,382 6,162
					38,620	37,544
其他應收款項	18	不適用 不適用	低風險 虧損(附註1)	12個月預期信貸虧損 存續期預期信貸虧損 (已出現信貸減值)	6,482 3,811	6,512 3,835
					10,293	10,347
應收合營公司款項	17	不適用	低風險(附註1)	12個月預期信貸虧損	341,743	282,818
短期銀行存款及 銀行結存	19	Aa1-Baa1	不適用	12個月預期信貸虧損	726,217	980,582
其他項目						
遞延應收租金款項	18	不適用	低風險(附註2)	存續期預期信貸虧損	78,439	76,139

* 或其等價物

附註：

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

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

33. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 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。

根據預期信用損失評估，除應收票據及相關應收利息進行預期信用損失評估外，所有金融資產的信用風險均屬於低，因為交易對手違約風險較低，且不存在重大逾期金額。截至2023年12月31日止年度，已為應收貿易款項確認虧損撥備淨額1,160,000港元。截至2024年12月31日止年度，並無進一步為貿易債務人提列損失準備撥備或轉回之前確認的損失準備。

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46,150,000港元(2023年：99,888,000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BB- (或同等級別)或以上高信用評級的上市實體或有良好的還款記錄。對於賬面總額為119,464,000港元(2023年：120,207,000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2024年12月31日，本集團已就應收票據分別提供119,464,000港元(2023年：120,207,000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2023年1月1日	–	6,487	6,487
年內撇銷	–	(1,485)	(1,485)
於損益內確認撥備之增加	–	1,160	1,160
於2023年及2024年12月31日	–	6,162	6,162

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。

33. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 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2023年1月1日	–	120,172	120,172
匯兌差額	–	35	35
於2023年12月31日	–	120,207	120,207
匯兌差額	–	(743)	(743)
於2024年12月31日	–	119,464	119,464

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2023年1月1日	–	3,834	3,834
匯兌差額	–	1	1
於2023年12月31日	–	3,835	3,835
匯兌差額	–	(24)	(24)
於2024年12月31日	–	3,811	3,811

(iv) 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2024年12月31日，本集團現金及現金等價物和短期銀行存款共726,217,000港元(2023年：980,582,000港元)。除現金資源外，本集團可供動用借款融資額達14,345,000,000港元(2023年：14,400,000,000港元)，其中10,614,000,000港元(2023年：10,542,635,000港元)已於2024年12月31日提取。於2024年12月31日，循環銀行借貸形式的未提取承諾融資總額為3,731,000,000港元(2023年：3,857,365,000港元)。

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 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2024年12月31日止按有擔保中期票據計劃發行本金總額為1,500,000,000港元及300,000,000美元之票據(2023年：1,700,000,000港元及300,000,000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3,731,000,000港元(2023年：3,857,365,000港元)及餘下可不時發行的11,697,950,000港元(2023年：11,580,060,000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2024年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達3,254,644,000港元(2023年：6,532,194,000港元)。管理人認為，目前可用的銀行融資及內部財務資源，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編製。

本集團亦考慮資本成本及與資本相關的風險。按房地產投資信託基金守則的規定，本集團須維持不超過資產總值總額50%(2023年：50%)的借貸水平。於2024年12月31日，資產負債比率為23.7%(2023年：22.8%)。資產負債比率乃按借貸總額(銀行借貸及中期票據的本金額)除以本集團資產總額(定義為總資產值減應付分派)得出。

流動資金及利率風險表

下表載列本集團非衍生金融資產的預計期限及餘下非衍生金融負債的合約期限。

33. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iv) 流動資金及資本風險管理 (續)

流動資金及利率風險表 (續)

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

	加權平均	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
	實際利率 %						
於2024年12月31日							
不計息							
貿易及其他應收款項	-	38,940	-	-	-	38,940	38,940
固定利率							
應收票據	2.79	1,300	47,231	-	-	48,531	46,150
銀行結存及現金	4.27	726,704	-	-	-	726,704	726,217
		728,004	47,231	-	-	775,235	772,367
總計		766,944	47,231	-	-	814,175	811,307
不計息							
貿易及其他應付款項	-	(260,150)	-	-	-	(260,150)	(260,150)
已收租賃按金	-	(244,242)	(152,749)	(120,141)	(15,441)	(532,573)	(532,573)
應付分派	-	(372,484)	-	-	-	(372,484)	(372,484)
		(876,876)	(152,749)	(120,141)	(15,441)	(1,165,207)	(1,165,207)
浮動利率工具							
銀行貸款	5.45	(3,566,783)	(2,088,734)	(5,886,574)	-	(11,542,091)	(10,562,185)
固定利率工具							
中期票據	3.11	(1,324,009)	(78,965)	(496,507)	(2,363,403)	(4,262,884)	(3,805,461)
總計		(5,767,668)	(2,320,448)	(6,503,222)	(2,378,844)	(16,970,182)	(15,532,853)

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

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

33. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iv) 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2024年12月31日						
衍生工具 – 淨結算						
貨幣掉期	(228)	(228)	(685)	143	(998)	(90,638)
利率掉期	(9,876)	(5,242)	883	–	(14,235)	(11,398)
於2023年12月31日						
衍生工具 – 淨結算						
貨幣掉期	199	199	597	540	1,535	(84,748)
利率掉期	38,105	(14,776)	(8,347)	–	14,982	22,712

綜合財務報告附註

截至2024年12月31日止年度

34. 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
	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元		
分類為衍生金融工具的 貨幣掉期	-/ (90,638)	-/ (84,748)	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	1,503/ (12,901)	45,895/ (23,183)	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。

35. 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					總計 港幣千元
	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	
於2023年1月1日	(89,576)	73,891	7,494,848	7,024,336	534,883	15,038,382
現金流	87,581	(700,817)	2,977,820	(3,017,591)	(1,092,441)	(1,745,448)
融資成本(附註)	–	663,461	22,868	6,200	–	692,529
外幣換算	–	–	–	672	–	672
其他變動						
公平值調整	64,031	–	–	–	–	64,031
已宣布分派	–	–	–	–	1,011,968	1,011,968
其他非現金變動	–	–	–	–	(2)	(2)
於2023年12月31日	62,036	36,535	10,495,536	4,013,617	454,408	15,062,132
現金流	52,159	(698,380)	39,694	(200,000)	(949,278)	(1,755,805)
融資成本(附註)	–	697,778	26,955	6,198	–	730,931
外幣換算	–	–	–	(14,354)	–	(14,354)
其他變動						
公平值調整	(12,159)	–	–	–	–	(12,159)
已宣布分派	–	–	–	–	867,277	867,277
其他非現金變動	–	–	–	–	77	77
於2024年12月31日	102,036	35,933	10,562,185	3,805,461	372,484	14,878,099

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2024年12月31日止年度

36. 冠君產業信託的主要附屬公司

以下為2024年及2023年12月31日冠君產業信託擁有的主要附屬公司。

名稱	已發行股本		主要業務	冠君產業信託 權益百分比	
	股份數目	繳足股本		2024	2023
於香港註冊成立及經營					
CP (A1) Limited	1	1港元	物業投資	100%	100%
CP (B1) Limited	1	1港元	物業投資	100%	100%
CP (MC) Limited	1	1港元	物業投資	100%	100%
CP (PH) Limited	1	1港元	物業投資	100%	100%
CP (SH) Limited	1	1港元	物業投資	100%	100%
CP (WC) Limited	1	1港元	物業投資	100%	100%
CP Finance Limited	1	1港元	融資	100%	100%
CP Success Limited	1	1港元	融資	100%	100%
CP Wealth Limited	1	1港元	融資及財資	100%	100%
麗兆有限公司	1	1港元	物業投資	100%	100%
朗悅點有限公司	1	1港元	美容店運營	100%	100%
Renaissance City Development Company Limited	2	20港元	物業投資	100%	100%
澤峯發展有限公司	1,000,002 (2023 : 1,000,001)	651,000,000港元 (2023 : 601,000,000港元)	物業投資	100%	100%
凱寶有限公司	1	1港元	財資	100%	100%
於開曼群島註冊成立					
Champion MTN Limited	1	1美元	中期票據發行人	100%	100%
於英屬維爾京群島註冊成立					
EAM-Champion REIT Limited	1	1美元	證券投資	100%	100%
CP Investments (UK) Limited	1	1美元	投資控股	100%	100%

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23)，於2024年及2023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	17,035,000	53.1
高力國際物業代理有限公司	租賃	4,158,000	13.0
道遠諮詢有限公司	租賃	3,027,000	9.4
中原地產代理有限公司	租賃	2,787,000	8.7
世邦魏理仕顧問香港有限公司	租賃	1,749,000	5.5
總計		28,756,000	89.7

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	324,968,000	57.4
鷹君市務管理(冠君)有限公司	物業及租賃管理	64,933,000	11.5
祥裕管理有限公司	樓宇管理	57,104,000	10.1
炳記營造中國有限公司	改善工程	21,158,000	3.7
Best Come Limited	樓宇管理	13,266,000	2.3
總計		481,429,000	85.0

表現概覽

	2024	2023	2022	2021	2020
於12月31日：					
資產淨值(港幣千元)	43,552,237	46,415,198	47,227,767	48,962,619	50,857,598
每基金單位資產淨值(港元)	7.16	7.72	7.91	8.25	8.61
期內最高成交價(港元)	2.41	3.66	4.08	4.88	5.11
成交價相對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)	1.48	2.35	2.33	3.78	3.51
成交價相對資產淨值之最高折讓	79.3%	69.6%	70.5%	54.2%	59.2%
截止12月31日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	8.2%	6.9%	6.4%	5.7%	5.5%
每基金單位之淨(虧損)溢利率 ³	(19.8%)	1.5%	(4.1%)	(3.5%)	(46.7%)

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2024年12月31日止年度作出的每基金單位分派0.1422港元(其計算方式載於分派報表內)及於2024年12月31日的收市價1.73港元計算。
3. 每基金單位之淨(虧損)溢利乃根據截至2024年12月31日止年度向每基金單位持有人作出分派之前的年內(虧損)溢利及於2024年12月31日的收市價1.73港元計算。

公司資料

冠君產業信託

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

信託管理人

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

信託管理人之董事會

非執行董事
羅嘉瑞(主席)
黃美玲

執行董事
侯迅(行政總裁)

獨立非執行董事

陳家強
鄭維志
葉毓強
石禮謙

信託管理人之審核委員會

石禮謙(主席)
陳家強
鄭維志
葉毓強
羅嘉瑞

信託管理人之披露委員會

侯迅(主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之提名委員會

石禮謙(主席)
鄭維志
羅嘉瑞

信託管理人之財務及策劃委員會

羅嘉瑞(主席)
侯迅
黃美玲

信託管理人之負責人員

侯迅
梁健山
陸嘉萍

信託管理人之公司秘書

鷹君秘書服務有限公司

物業管理人

鷹君市務管理(冠君)有限公司

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
星展銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
Mizuho Bank, Ltd.
華僑銀行有限公司

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所
孖士打律師行
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

萊坊測量師行有限公司

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1712-1716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

