

ChampionREIT
冠君產業信託

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

2020
年報

審時度勢
戮力同心
實現共贏





信託簡介

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。本信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有花園道三號及朗豪坊兩幢香港地標級物業，分別座落於維港兩岸，總樓面面積達293萬平方呎，讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。

信託目標

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

目錄

回顧	2	重大事件時間表	報告	44	估值報告書
	3	五年財務摘要		76	受託人報告書
	4	主席報告書		77	企業管治報告書
	6	行政總裁回顧		110	關連人士交易報告書
	10	獎項及成就		119	權益披露
管理	12	董事會	財務	126	獨立核數師報告書
	17	高級管理層		131	財務報表
	21	管理理念		191	主要地產代理及承包商
	22	財務回顧		192	表現概覽
	26	可持續發展			
物業組合	30	物業組合概覽			公司資料
	32	花園道三號			
	36	朗豪坊			

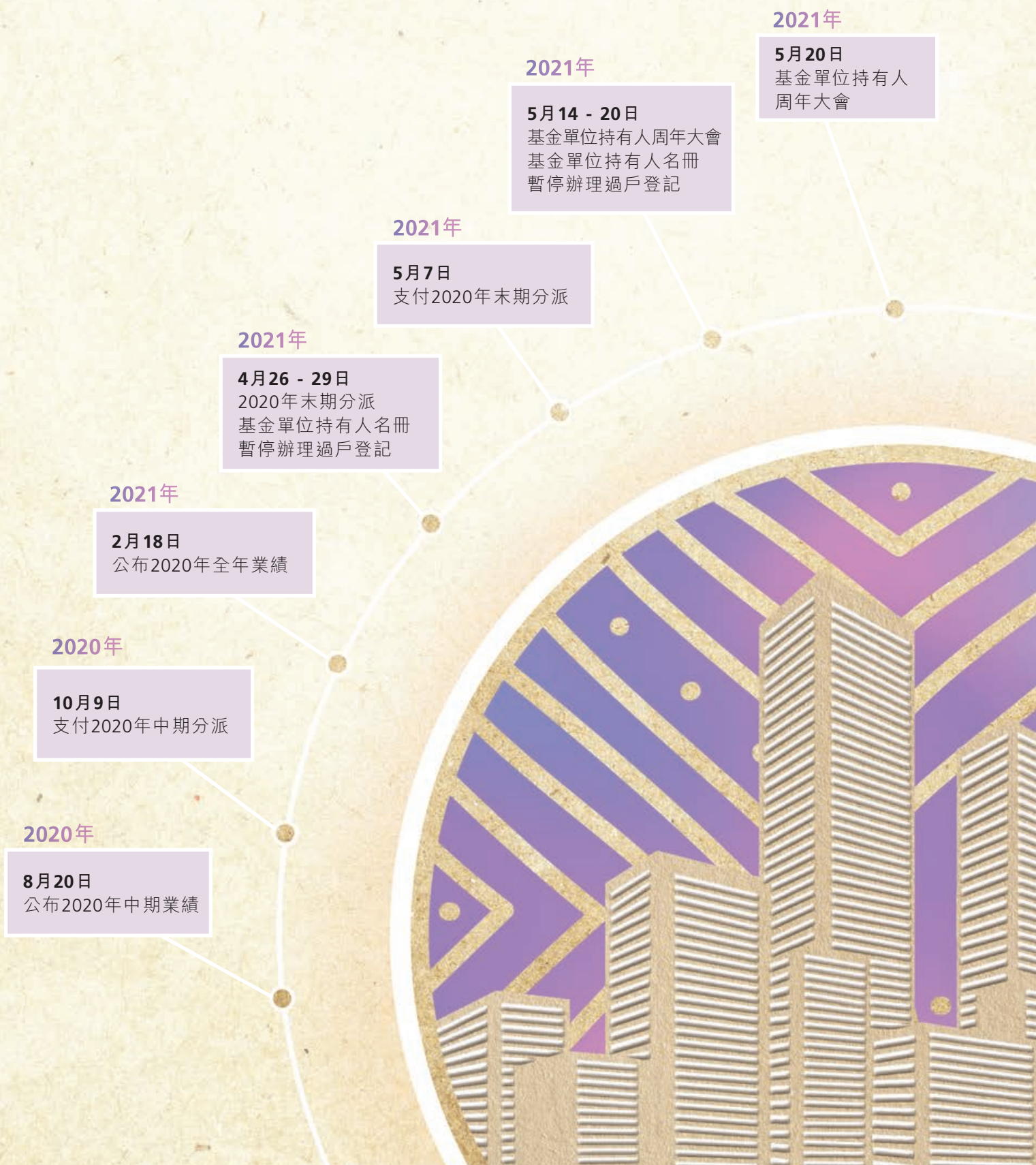
審時度勢 戮力同心 實現共贏

本年報的封面設計靈感來自自然生態，體現本信託憑著靈活多變的策略以及堅忍的耐力，審時度勢地平衡業務發展和企業責任。

設計以富有現代感的裝飾藝術 Art Deco 為基調，運用幾何元素及鮮明的色彩對比，象徵本信託在營商環境動盪下仍堅守信念，積極尋求合作和發展機遇。設計又添加樹木的元素，帶出大樹茁壯成長，隨著年月持續為大自然提供養份。這與本信託的承諾 – 重視可持續發展，追求長遠資本增值，與持份者共享成果 – 有異曲同工之妙。



重大事件時間表



五年財務摘要

截至12月31日止年度

2016	2017	2018	2019	2020	盈利(百萬港元)
\$2,299	\$2,431	\$2,677	\$2,778	\$2,633	租金收益總額
(\$272)	(\$265)	(\$272)	(\$298)	(\$286)	物業經營淨開支
\$2,027	\$2,166	\$2,405	\$2,481	\$2,347	物業收益淨額
2016	2017	2018	2019	2020	分派(港元)
\$1,408	\$1,487	\$1,611	\$1,648	\$1,554	可分派收入(百萬)
\$1,331	\$1,413	\$1,530	\$1,566	\$1,476	分派總額(百萬)
\$0.2292	\$0.2424	\$0.2614	\$0.2662	\$0.2500	每基金單位分派
2016	2017	2018	2019	2020	估值(港元)
\$66,842	\$76,704	\$83,135	\$81,178	\$67,318	物業組合總值(百萬)
\$8.72	\$10.36	\$11.42	\$11.04	\$8.61	每基金單位資產淨值
2016	2017	2018	2019	2020	財務比率
11.8%	10.9%	10.2%	10.7%	10.9%	淨開支比率
94.5%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	分派比率
21.7%	18.9%	17.6%	18.0%	23.0%	資產負債比率
2016	2017	2018	2019	2020	營運數據
95.9%	94.2%	99.1%	93.0%	86.8%	花園道三號寫字樓出租率
\$78.2	\$92.5	\$98.6	\$107.8	\$110.4	…及現收租金(港元/每平方呎)
100.0%	97.1%	100.0%	97.7%	88.7%	朗豪坊辦公樓出租率
\$39.7	\$40.8	\$42.7	\$46.5	\$47.7	…及現收租金(港元/每平方呎)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	朗豪坊商場出租率
\$228.4	\$240.0	\$259.1	\$209.5	\$179.3	…及現收租金(港元/每平方呎)

主席報告書



“ 我們會繼續與租戶和持份者並肩同行，為本信託的可持續發展而努力。 ”

羅嘉瑞醫生
主席

面對前所未見且漫長持久的新型冠狀病毒疫情，本信託及租戶的業務舉步維艱。中美關係持續緊張為市場再添上一層陰霾。本地零售業因政府推出限制社交距離及出入境管制等防疫措施而受到沉重打擊，寫字樓市場亦因經濟放緩及僱員在家工作而受壓。為適應新常態，我們迅速利用科技支援日常運作。在全球經濟面臨衰退下，本信託期內可分派收入減少5.7%至15.54億港元(2019年：16.48億港元)，而每基金單位分派(「每基金單位分派」)則下跌6.1%至0.2500港元(2019年：0.2662港元)。

香港疫情持續反覆，加上零售市道低迷，朗豪坊商場租戶的零售銷售大幅下滑，拖累商場整體租金收益。寫字樓物業組合的租金收益雖然相對穩定，但不足以抵銷朗豪坊商場的疲弱表現。本信託期內租金收益總額下跌5.2%至26.33億港元(2019年：27.78億港元)。物業經營淨開支減少3.8%至2.86億港元(2019年：2.98億港元)，主要由於租金佣金下跌所致。期內物業收益淨額下跌5.4%至23.47億港元(2019年：24.81億港元)。

為應對不明朗的市況，本信託繼續採取積極主動的債務管理措施。鑑於利率正處於歷史低位，本信託因利乘便，先後發行十年期三億美元中期票據，以及訂立總額達23億港元的數項信貸額度，藉此提升財務靈活性。發行中期票據的收入和信貸額度足夠本信託為2021年到期的銀行貸款作再融資。財政管理方面，本信託以閒置現金用作債券投資提高收益回報。發行中期票據及增訂利率掉期合約後，本信託的固定利率債務比例由2019年底的64.2%上升至81.0%。現金融資成本下降至4.45億港元(2019年：4.52億港元)，主要由於平均香港銀行同業拆息下調。

困難的營商環境亦為物業組合的估值帶來負面影響。於2020年12月31日，本信託旗下物業估值為673億港元，較2019年12月31日的812億港元減少17.1%，主要因為租值估算下跌及資本化率微升所致。每基金單位資產淨值於2020年12月31日跌至8.61港元(2019年：11.04港元)。資產負債比率由2019年12月31日的18.0%升至2020年12月31日的23.0%。

展望

我們對2021年的業務前景保持審慎。雖然新型冠狀病毒疫苗推出市場為市民的日常生活和經濟活動重回正軌帶來曙光，然而復原過程可能相當漫長。疫情過後，房地產行業或因市民行為上的轉變(例如在家工作)而受到影響。寫字樓租賃和零售市場亦受多方面的因素影響，包括限聚措施、美國新任總統上台後的中美關係、全球旅遊有待復原，以及本地失業率上升情況等。

未來一年，我們會致力維持旗下物業的出租率，繼續通過靈活的租賃策略(例如短期租約)留住現有租戶及吸引新租戶。鑑於消費情緒走弱及租賃需求疲軟，我們對商場和寫字樓物業的下行風險保持警惕。

遙距工作盛行，但市場上對優質寫字樓的需求亦越趨殷切。預料一些配備先進設施並悉心設計的辦公

室將因此大受歡迎。雖然中環仍然會是寫字樓的上佳選址，但需求難望在短期內回升。由於中環及毗鄰地區的寫字樓供應充足，我們將維持花園道三號靈活變動的租賃策略，並繼續提供虛擬導覽服務以達到市場推廣的成效。

朗豪坊辦公樓方面，九龍東的新寫字樓為個別不需在核心地段的租戶提供另一個選擇。至於從事生活時尚行業的租戶，他們對優越地段趨之若鶩，因此我們會進一步鞏固朗豪坊辦公樓作為生活時尚匯聚點的定位，藉此分散風險。生活時尚行業租戶因政府在病毒肆虐期間下令停業而大受影響，美容和保健行業的租賃需求仍待一段時間才能恢復，但保健意識日益提高將有助相關行業的中長期發展。

全球陸續展開新冠病毒疫苗接種計劃，預料全球旅遊活動將逐步回復正常。不過，出入境管制和隔離措施仍會持續一段時間。因此，一些針對旅客的零售行業的銷售表現會持續低迷。預料2021年的整體租金收益繼續處於下降軌道。由於租戶銷售額遠低於疫情之前的水平，分成租金收入持續受壓，而只提交基本租金的租戶之租金亦會下跌。我們會繼續加強數碼營銷，並制定促銷及增加人流的推廣計劃。與此同時，我們會探討租戶組合重組機會，為顧客締造嶄新購物體驗。

面對嚴峻的市場環境，本信託有足夠的信貸額度和現金為2021年到期的銀行貸款作再融資。來年，我們會把握可持續融資的機會，進一步增加本信託的財務靈活性，並繼續加強財政管理以提升回報和收益。此外，我們會以審慎的態度為本信託物色海外物業，擴展多元化發展機會。

本信託於2021年的整體業務經營環境仍然艱鉅。儘管旗下物業的租金收益和每基金單位分派均有下跌風險，我們會繼續與租戶和持份者並肩同行，為本信託的可持續發展而努力。

羅嘉瑞
主席

行政總裁回顧



“ 我們積極夥拍
租戶，攜手策劃
紓緩方案。 ”

王家琦女士
行政總裁

花園道三號

2020年中環甲級寫字樓市場陰霾密佈，限聚措施令實地視察物業有所減少。租戶普遍着重成本控制，以審慎取態進行其公司物業租賃的計劃。寫字樓租賃活動隨企業縮減規模及成本而放緩。遙距工作的實行亦促使租戶重新考慮其物業策略及暫緩租賃決定。由於市場氣氛審慎，中環甲級寫字樓以至花園道三號的整體空置率均略見上升。花園道三號的出租率由2019年12月31日的93.0%跌至2020年12月31日的86.8%。

儘管平均出租率下跌，花園道三號的租金收益仍維持在15.18億港元的穩健水平(2019年：15.12億港元)。由於該物業過往的平均現收租金跟市值租金有相距，因此能夠在疫不能興的市況下發揮充足的緩衝作用，令續租租金錄得溫和增長。截至2020年12月31日，該物業的平均現收呎租升至每平方呎110.4港元(按可出租面積計算)(2019年：每平方呎107.8港元)。

期內物業經營淨開支上升8.5%，導致物業收益淨額微跌0.4%至13.69億港元（2019年：13.75億港元）。樓宇管理淨開支隨空置率上升而增加700萬港元，而政府地租及差餉增加1,800萬港元。雖然租金佣金下跌1,200萬港元彌補部分開支，但整體物業經營淨開支仍然上升8.5%至1.49億港元（2019年：1.37億港元）。

朗豪坊辦公樓

政府於2020年實施多項限制社交距離的措施，迫使從事健身中心和美容院等生活時尚行業的租戶停業共逾三個多月。截至2020年12月31日，朗豪坊辦公樓擁有62%租戶從事生活時尚行業，這些租戶的業務無可避免地受到打擊。

為減輕租戶的短期資金和營運影響，我們一直與租戶緊密合作以提供適切的支援。我們從生活時尚行業租戶購買現金券，再以折扣價售賣給顧客，以振興租戶的銷售。我們又與主要租戶香港醫思醫療集團（股份代號：2138）達成嶄新的租金支付方案，

以收取該集團上市股份的方式，抵銷合共八個月的租金。

由於朗豪坊辦公樓的現收呎租較毗鄰傳統寫字樓為高，其中一名主要傳統寫字樓租戶因此退租，令物業的出租率跌至88.7%。雖然生活時尚行業面對困難的營商環境，仍無阻現有租戶把握淡市良機擴張業務。

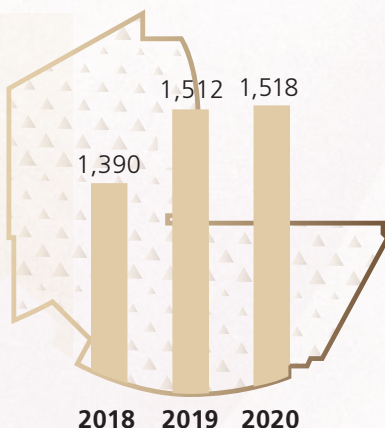
儘管營商環境充滿挑戰，朗豪坊辦公樓於2020年的租金收益總額仍保持在3.78億港元的穩健水平（2019年：3.75億港元）。雖然市值租金持續回軟，但基於退租租戶的租金水平較現收租金為低，令該物業的現收租金於2020年12月31日微升至每平方呎47.7港元（按建築面積計算）（2019年：每平方呎46.5港元）。

期內物業經營淨開支下降至3,200萬港元（2019年：3,300萬港元）。由於租金佣金及維修保養開支下跌，抵銷了樓宇管理淨開支的升幅。物業收益淨額微升至3.46億港元（2019年：3.42億港元）。

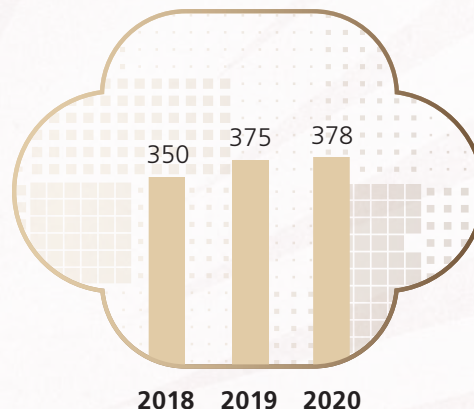
租金收益

（百萬港元）

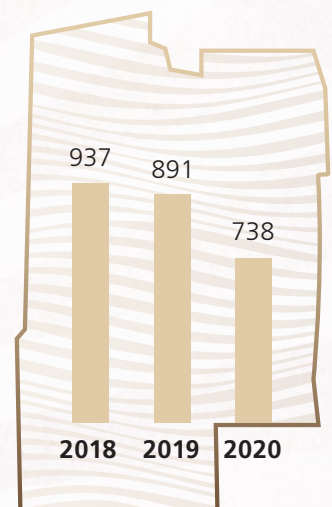
花園道三號



朗豪坊辦公樓



朗豪坊商場



行政總裁回顧

朗豪坊商場

在本信託的物業組合中，朗豪坊商場於2020的表現最受影響。政府推出多項限聚措施，包括限制餐飲商舖的入座人數和營業時間，以及實施出入境管制及隔離安排等，令旅客和購物人士門前止步。雖然限聚措施在本地疫情起伏之間時有放寬，讓商戶稍作喘息，但商場的整體人流仍然大幅下挫。香港零售銷售按年大跌24.3%；商場租戶的銷售跌幅因旅客絕跡而高於市場平均跌幅。

2020年香港零售業的營商環境舉步維艱。幾乎所有商場租戶要求寬減租金及重組租約。經審慎評估租戶的要求後，本信託在上半年為租戶提供租金寬減。2020年提供的租金寬減未對商場的租金收益造成明顯影響。鑑於本地疫情一再爆發，商場透過開設網上商店出售超過80個商場和寫字樓租戶的折扣現金券，刺激銷售。

商場的租金收益總額隨租戶銷售額急挫而下跌17.3%至7.38億港元(2019年：8.91億港元)，跌幅為商場開業以來最大。縱然經營環境艱難，我們致力維持出租水平，令商場得以在2020年12月31日保持悉數租出的狀態。營商環境波動導致短期租約和重組租約的個案上升。只提交分成租金的租戶所佔商場面積的比例，於2020年12月31日上升至14.9%(2020年6月30日為6.9%)。銷售額大跌拖累分成租金收益萎縮至1,900萬港元(2019年：1.14億港元)。商場於2020年12月31日的平均現收呎租跌至每平方呎179.3港元(按可出租面積計算)(2019年：每平方呎209.5港元)。

雖然用於促銷及增加人流的市場推廣開支上升300萬港元，但物業經營淨開支卻下降16.7%至1.06億港元(2019年：1.27億港元)，主要因為樓宇管理淨開支和租金佣金減省所致。期內物業收益淨額減少17.3%至6.32億港元(2019年：7.64億港元)。

可持續發展

我們深信竭力追求可持續發展是冠君產業信託的企業文化和業務發展不可或缺的一環。同時，這亦有助我們提升競爭優勢，是達致長遠良好財務表現的關鍵。

我們於今年發表首份獨立的《可持續發展報告》，藉此展述本信託在環境、社會及管治方面的進程，同時提升現行的信息披露。我們依照2019年公布的2030年環境、社會及管治目標，貫徹我們對可持續發展的承諾。

作為房地產行業的一員，我們必須遵守可持續發展的原則，盡己所能減少能源消耗及排放。縱使疫情嚴峻，我們依然積極夥拍租戶，攜手策劃紓緩方案。新冠病毒蔓延對生活造成方方面面的影響，疫境當前，我們必須更堅持不懈地落實各項可持續發展的措施。營造旗下物業為促進身心健康的愜意空間是本信託其中一項可持續發展目標，我們矢志於2021年及往後日子朝著此目標全力奮進。

我們用心鼓勵全體員工與本信託攜手拼搏，聚力發揮可持續發展的影響力。這有助我們減低業務風險且把握發展良機。雖然我們的管理團隊規模較小，但我們致力創造漣漪效益，冀望為持份者帶來正面影響。

未來，我們會與持份者協力同心，循著可持續發展的藍圖應對氣候變化。過程中，我們會持續檢視相關策略，為本信託和更廣泛的社會層面帶來價值。

王家琦
行政總裁

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元	變動
花園道三號			
租金收益	1,518,047	1,511,663	+0.4%
物業經營淨開支	148,833	137,119	+8.5%
物業收益淨額	1,369,214	1,374,544	-0.4%
朗豪坊辦公樓			
租金收益	377,604	375,067	+0.7%
物業經營淨開支	31,513	33,332	-5.5%
物業收益淨額	346,091	341,735	+1.3%
朗豪坊商場			
租金收益	737,606	891,412	-17.3%
物業經營淨開支	105,808	127,049	-16.7%
物業收益淨額	631,798	764,363	-17.3%

獎項及成就

冠君產業信託努力不懈地提升業務表現及推進可持續發展。信託今年取得豐碩成果，獲《亞洲金融》及《財資》等多個著名專業機構頒發重大獎項。亞洲區內僅有兩間房地產公司取得《財資》環境、社會及管治企業大獎的最高榮譽「翡翠大獎」，而信託正是其中之一。

冠君產業信託

可持續發展及企業管治

《財資》(環境、社會及管治企業大獎)
翡翠大獎(最高榮譽)
最佳行政總裁

《彭博商業周刊》
ESG領先企業大獎
ESG領先項目獎 – 環境

《亞洲金融》(亞洲最佳公司)
最佳行政總裁
最佳環境治理
最佳社會企業責任
最佳管理公司
最佳投資者關係

《亞洲企業管治》(亞洲卓越大獎)
亞洲最佳行政總裁
亞洲最佳企業社會責任
最佳投資者關係公司
最佳投資者關係專才

Marketing Magazine (PR Awards)
最佳公共關係活動(可持續發展):
Champion Our Wellness – 銅獎

企業

《財資》(Triple A Country Awards)
最佳企業債務獎(香港)

香港投資者關係協會(投資者關係大獎)

最佳投資者關係公司
最佳投資者關係(行政總裁)
最佳投資者會議
最佳投資者推介材料
最佳年報
我最喜愛上市公司

《信報財經新聞》
上市公司卓越大獎

香港股票分析師協會
上市公司年度大獎

CORPHUB(最優秀企業大獎)
年度最傑出房地產信託基金

年報

香港管理專業協會
最佳年報獎：優秀小型機構年報獎

MerComm. Inc.(國際ARC大獎)

傳統年報 – 銀獎
內頁設計 – 銅獎

The International Annual Report Design Awards

整體表現 – 銀獎
封面設計 – 銀獎
內頁設計 – 銀獎



花園道三號

建築認證

國際WELL建築研究院

WELL健康建築標準：鉑金級(最高榮譽)

環境

商業智慧集團

卓越創新獎(物聯網節能項目)

環境保護署

室內空氣質素檢定證書：卓越級別

環境運動委員會

清新室內空氣證書：卓越級別

環境運動委員會

節能證書：卓越級別

環境運動委員會

減廢證書：卓越級別

環境運動委員會

香港綠色機構

機電工程署(慳神重新校驗大比拼)

重新校驗(規劃階段)優秀獎

水務署

大廈優質供水認可計劃食水(管理系統)：金級別

安全

香港品質保證局

預防冠狀病毒疾病衛生措施認證

港島總區防止罪案辦公室

優秀保安服務獎(工商物業)

職業訓練局

保安服務最佳培訓獎：金獎

社區

香港社會服務聯會

商界展關懷(連續五年以上)

朗豪坊

建築認證

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(最高榮譽)

環境

環境保護署

室內空氣質素檢定證書：卓越級別

環境運動委員會

清新室內空氣證書：卓越級別

環境運動委員會

香港綠色機構

機電工程署

卓越建築物能源效益表現(現有建築物)

環境局

戶外燈光約章：鉑金獎

水務署

大廈優質供水認可計劃食水(管理系統)：金級別

安全

香港品質保證局

預防冠狀病毒疾病衛生措施認證

西九龍總區防止罪案辦公室

榮譽管理物業獎

職業訓練局

保安服務最佳培訓獎：金獎

社區

香港社會服務聯會

商界展關懷(連續十年以上)



董事會

鷹君資產管理(冠君)有限公司(信託管理人)的董事會主要監督信託管理人的日常事務管理及業務營運，並負責信託管理人的整體管治。董事會亦會檢討重大財務決策及信託管理人的表現。董事會目前成員包括三位非執行董事、一位執行董事及三位獨立非執行董事。



羅嘉瑞醫生
主席及非執行董事

74歲，於2006年被委任為信託管理人之主席及非執行董事。彼為審核委員會、披露委員會及提名委員會成員，以及財務及策劃委員會之主席。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。羅醫生現為鷹君集團有限公司(於香港上市)之主席及董事總經理及為朗廷酒店管理人有限公司(朗廷酒店投資之託管人—經理)及朗廷酒店投資有限公司(於香港

上市)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。

羅醫生畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾40年。



王家琦女士
行政總裁及執行董事

40歲，自2016年起出任信託管理人之行政總裁及執行董事。彼為披露委員會之主席，以及財務及策劃委員會成員。作為信託管理人之行政總裁，王女士負責策劃冠君產業信託的策略性發展，並確保冠君產業信託按照所載述的投資策略、政策及規例營運，監督冠君產業信託的日常運作。

王女士於2014年加入信託管理人為副行政總裁，並於2015年起同時兼任為信託管理人之投資總監，負責物色及評估潛在的收購或投資機會的工作。彼亦負責監督冠君產業信託的資本結構，包括策劃及監督市場集資活動。王女士現為證券及期貨條例所界定之負責人。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。

王女士擁有接近20年之金融財務經驗。於加入信託

管理人之前，王女士受聘於花旗集團及摩根大通集團的投資銀行部，為多間藍籌企業及香港房地產公司提供策略性建議，並完成了多個重大的上市集資、資本市場籌募基金活動及策略性收購合併項目。

王女士畢業於密歇根大學羅斯商學院及擁有工商管理學士學位。她於2020年獲「財資」頒發「環境、社會及企業管治企業大獎—最佳行政總裁」以及獲「亞洲金融」頒發「亞洲最佳公司大獎—最佳行政總裁」，並於2017年至2020年連續四年獲「香港投資者關係協會」頒發「最佳投資者關係(行政總裁)」，以及獲「亞洲企業管治」頒發「亞洲最佳行政總裁」，亦於2018年獲「香港董事學會」頒發「傑出董事獎—上市公司執行董事」榮譽。彼為亞太房地產協會香港分會主席及英國皇家特許測量師學會的資深會員。

董事會



葉毓強先生
非執行董事

68歲，自2011年起出任信託管理人之董事。彼於2014年6月獲調任為信託管理人之非執行董事前為信託管理人之獨立非執行董事。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾30年經驗。彼於1989年任花旗銀行房地產高級信貸主任，審視香港房地產貸款之信貸以供批核，並參與各項國際性酒店資產收購之融資。葉先生曾任花旗集團北亞洲房地產主管、香港企業銀行主管、交易銀行主管—香港及亞洲投資融資主管(全球財富管理)。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀(亞太)資深執行總裁—投資。葉先生現為利福國際集團有限公司、電能實業有限公司、新世界發展有限公司及和記電訊香港控股有限公司之獨立非執行董事(上文提述之公司全部均於香港上市)。於過去三年，葉先生曾為朗廷酒店管理人有限公司(朗廷酒店投資之託管人—經理)及朗廷酒店投資有限公司(於香港上市)之執行

董事，以及行政總裁及為合和公路基建有限公司(現已易名為深圳投控灣區發展有限公司)、合和實業有限公司及TOM集團有限公司(上文提述之公司全部均於香港上市)之獨立非執行董事。

葉先生為香港城市大學、香港科技大學、香港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商學院之學院國際諮詢委員會成員、香港科技大學校董會成員、商學院顧問委員會成員及人文社會科學學院榮譽顧問、澳門大學特邀實務特聘教授、聖路易斯華盛頓大學之校董會校董以及職業訓練局榮譽院士。彼為世界綠色組織董事會主席。

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



黃美玲女士
非執行董事

54歲，於2020年10月獲委任為信託管理人之非執行董事。彼亦為財務及策劃委員會成員。黃女士自2008年7月起擔任信託管理人之法人團體秘書主管人員，主要負責信託管理人之管治，循規及法人團體秘書事務。在此之前，彼為香港一間紅籌股上市公司之高層管理人員，並擔任公司秘書及投資評審委員會成員。黃女士現為鷹君集團有限公司，以及朗廷酒店管理人有限公司（公開上市的朗廷酒店投資

之託管人－經理）及朗廷酒店投資有限公司之公司秘書。彼具逾30年豐富工作經驗，擅長制定管治及循規政策，以及法人團體秘書及行政事務。

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



鄭維志先生
獨立非執行董事

72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。彼於2014年5月獲調任為信託管理人的獨立非執行董事前為信託管理人的非執行董事。鄭先生為永泰地產有限公司之主席及擔任新創建集團有限公司的獨立非執行董事（兩者均於香港上市）。彼亦擔任香港上海滙豐銀行有限公司的獨立非執行董事。鄭先生

積極參與各項公職服務，彼為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、耶魯大學國際事務首腦委員會委員及香港總商會之前主席。

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



何述勤先生
獨立非執行董事

72歲，自2007年起出任信託管理人之董事。彼為信託管理人之審核委員會成員及提名委員會主席。彼於2017年1月獲調任為信託管理人之獨立非執行董事前為信託管理人之非執行董事。彼從事物業行業

超過40年。於過去三年，何先生曾為嘉里建設有限公司（於香港上市）之執行董事及首席執行官及Shang Properties, Inc.（於菲律賓上市）之董事。

何先生持有東亞大學工商管理碩士學位。



石禮謙先生
獨立非執行董事

75歲，於2006年被委任為獨立非執行董事。彼為信託管理人之審核委員會主席，以及披露委員會及提名委員會成員。石先生自2000年起為香港特別行政區立法會議員代表地產及建造功能界別，彼亦為香港科技大學顧問委員會榮譽委員及香港大學校董會及校務委員會成員。石先生現為莊士中國投資有限公司之榮譽主席及獨立非執行董事、德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事，高銀金融（集團）有限公司之副主席及執行董事，並為百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、澳門博彩控股有限公司、華潤水泥控股有限公司、麗豐控股有限公司、四海國際集團有限

公司、光大永年有限公司、資本策略地產有限公司、遠東發展有限公司、藍鼎國際發展有限公司及昊天國際建設投資集團有限公司的獨立非執行董事（上文提述之公司全部均於香港上市）。彼亦為富豪資產管理信託（於香港上市）管理人富豪資產管理有限公司之獨立非執行董事。石先生為強制性公積金計劃管理局之非執行董事，並為英基學校協會之主席及獨立成員。石先生為平安壹賬通銀行（香港）有限公司之獨立非執行董事。於過去三年，石先生曾為合興集團控股有限公司及香港鐵路有限公司（兩者均於香港上市）之獨立非執行董事。彼亦為香港廉政公署之諮詢委員會委員。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位。

高級管理層

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

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

王家琦女士

行政總裁



40歲，作為行政總裁，以及證券及期貨條例所界定的負責人員，及整體管理監督及主要業務職能的核心職能主管，負責策劃冠君產業信託的策略性發展，並確保冠君產業信託按照所載述的投資策略、政策及規例營運，及監督冠君產業信託的日常運作。王女士亦為信託管理人之投資總監，負責物色及評估潛在的投資機會和投資者關係工作。此外，王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。

王女士為董事會成員，其履歷資料可參閱董事會一節所載內容。

高級管理層



陸嘉萍女士

投資及投資者關係總監

48歲，負責物色及評估潛在的投資機會，監督冠君產業信託的資本結構和投資者關係工作。陸女士在金融業擁有超過15年經驗。在加入信託管理人之前，陸女士曾受聘於多家國際金融機構，從事證券研究工作超過10年，分析香港地產業，提出證券投資建議。

陸女士持有羅切斯特大學的工商管理碩士學位及香港科技大學工商管理學士學位。其亦為特許金融分析師。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

36歲，負責配合冠君產業信託之策略，以物色及評估潛在的業務發展機會，以及本信託之財務職能。此外，梁先生亦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。梁先生擁有超過10年之金融財務經驗。於加入信託管理人前，梁先生受聘於渣打銀行及花旗集團的投資銀行部，為亞洲客戶策劃及執行資本市場及併購交易。

梁先生畢業於密歇根大學，擁有羅斯商學院工商管理學士及文理學院文學學士學位。



宋嘉慧女士

財務總監

46歲，作為證券及期貨條例所界定財務與會計職能的核心職能主管，負責冠君產業信託之財務報告工作。其職責包括審閱管理賬目、監督利潤及現金流預測工作及向監管機構提交財務申報表。宋女士亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。宋女士擁有逾20年之會計及審計經驗，曾於一間上市公司出任高級會計師，在早期職業生涯中，曾受聘於一間著名註冊會計師事務所，擔任審計工作。

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



劉綺棠女士

營運總監－資產管理

54歲，作為證券及期貨條例所界定的負責人員及營運監控與檢討職能的核心職能主管，負責監督冠君產業信託旗下物業的資產管理及制定冠君產業信託之業務計劃，並監督物業管理團隊，旨在透過積極之資產管理以獲取最佳租金收入。她在香港和中國擁有超過20年商業房地產租賃及資產管理的豐富經驗。於加入信託管理人之前，劉女士曾於新加坡私募基金ARA出任資產管理總監，並曾受聘於香港其他主要地產發展商如希慎、新鴻基及九龍倉等工作。

劉女士持有香港大學房地產學碩士學位、香港大學專業進修學院仲裁及調解深造文憑，並以優異成績取得房地產管理專業文憑。



鄭志光先生

營運總監－風險管理

61歲，作為證券及期貨條例所界定的負責人員及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集職能的核心職能主管，負責於營運層面就打擊洗錢及恐怖分子資金籌集方面建立並維持內部監控程序。鄭先生同時亦負責根據風險管理政策，維持有效的風險管理系統，以對信託管理人、冠君產業信託及其主要服務供應商進行風險識別、評估、釐訂優先次序、記錄及溝通。鄭先生在房地產行業擁有超過25年之經驗。

鄭先生持有香港大學文學士學位。



袁志恒先生

高級內部審計經理

46歲，作為證券及期貨條例所界定營運監控與檢討及風險管理職能的核心職能主管，負責審閱冠君產業信託全部營運及交易記錄之準確性及完整性。作為其職責之一，袁先生確保信託管理人的風險管理及內部監控系統正常運作，並定期向董事會審核委員會提交內部審核報告。於加入信託管理人之前，袁先生曾在一間著名上市地產公司擔任內部審計師，在內部審計領域擁有逾10年經驗。在這之前，袁先生曾任職於兩家著名註冊會計師事務所，負責外部審計職務。

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

高級管理層



邱啟鴻先生

高級資訊科技項目經理

39歲，作為證券及期貨條例所界定資訊科技職能的核心職能主管，負責設計、建立及管理冠君產業信託之資訊科技系統。於加入信託管理人之前，邱先生曾任職於財富世界500強及知名跨國企業，在資訊科技領域擁有超過15年經驗。

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



吳卓熹先生

合規經理

37歲，作為證券及期貨條例所界定合規、打擊洗錢及恐怖分子資金籌集職能的核心職能主管，負責設立各項內部政策及程序並確保冠君產業信託之管理及營運符合法律及法規規定。吳先生亦在信託行政及營運層面上負責就打擊洗錢及恐怖分子資金籌集方面建立並維持內部監控程序。吳先生擁有超過10年工作經驗，曾任職於不同公司包括國際金融機構、上市公司和律師事務所，並取得法律、合規和財務之經驗。於加入信託管理人之前，吳先生曾在一家著名的上市建築、物業發展集團擔任法律工作。

吳先生畢業於香港城市大學，持有政策與行政(榮譽)社會科學學士學位、法學博士學位(良好)及法律專業證書。其亦為香港特別行政區律師和香港律師會的會員。

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可持續發展和氣候變化的因素，維持業務長遠發展並為持份者創造長遠價值。

謀取最佳租金收入

透過從每份租約取得最佳的租金收入，及在可能的情况下透過增加樓面面積、資產改善工程和營業額分成租金以增加收入。

維持高出租水平

透過維持高質素的服務及設施標準，配合目標租戶的特定要求和積極管理租約到期情況，以維持高出租水平。

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提供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。

資產淨值具增長潛力

將會評估宏觀經濟因素及日後可能出現的資產值變動。

租戶特點

將會評估租金及出租率趨勢，著重良好的租戶續租和欠租比率。

地點及便捷性

優先考慮與公共交通網絡、主要道路及行人道有良好連接的物業。

增值機會

評估物業透過翻新、其他改善措施及實踐積極物業管理而增值的潛力。

樓宇規格

物業應具備最佳規格。管理人亦將會審查樓宇狀況、可持續發展表現和氣候抗禦力，以及是否符合相關法規等其他方面。

財務回顧

分派

本年度冠君產業信託的總分派款額為14.76億港元，較2019年的15.66億港元減少5.7%。該總分派款額乃按本信託的可分派收入總額的95%計算。

截至2020年12月31日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為0.1275港元。末期分派可被於2021年1月1日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將另行發出公布通知基金單位持有人有關末期分派之任何調整。

連同每基金單位中期分派0.1225港元及每基金單位末期分派0.1275港元，本年度每基金單位總分派為0.2500港元（2019年：0.2662港元）。根據2020年12月31日的基金單位收市價4.53港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率5.5%。

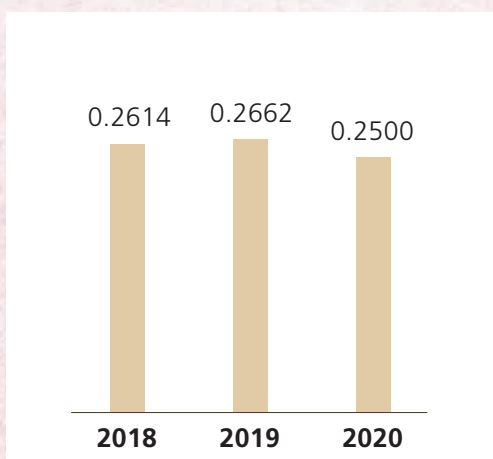
基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

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：

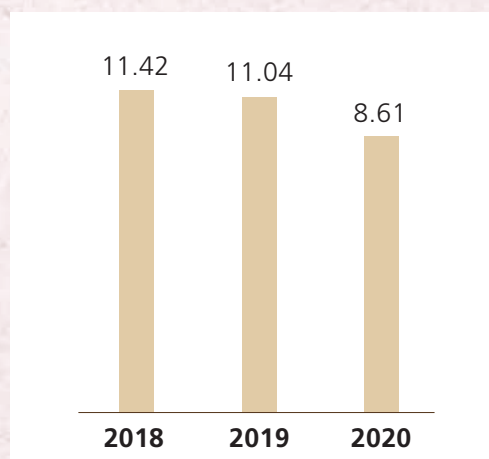
- (i) 獲得截至2020年12月31日止六個月之分派的資格

為釐定可獲得截至2020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2021年4月26日（星期一）至2021年4月29日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理基金單位過戶登記手續。截至2020年12月31日止六個月之分派將於2021年5月7日（星期五）支付予於2021年4月29日（星期四）名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

每基金單位分派(港元)



每基金單位資產淨值(港元)



如欲獲得截至2020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2021年4月23日(星期五)下午四時三十分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(「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2021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2021年5月20日(星期四)舉行之2021年基金單位持有人周年大會(「2021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2021年5月14日(星期五)至2021年5月20日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理基金單位過戶登記手續。

為確保合資格出席2021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2021年5月13日(星期四)下午四時三十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。

積極負債管理

承諾債務融資⁽¹⁾

於2020年12月31日
(港幣百萬元)

	定息負債 ⁽²⁾	浮息負債	總負債	未使用的 承諾債務融資	總負債及 未使用的 承諾債務融資
以港元結算					
有抵押銀行貸款	3,450	–	3,450	–	3,450
無抵押銀行貸款	2,900	2,493	5,393	3,007	8,400
中期票據	1,700	643	2,343	–	2,343
	8,050	3,136	11,186	3,007	14,193
以美元結算⁽³⁾					
中期票據	5,324	–	5,324	–	5,324
	5,324	–	5,324	–	5,324
總額	13,374	3,136	16,510	3,007	19,517

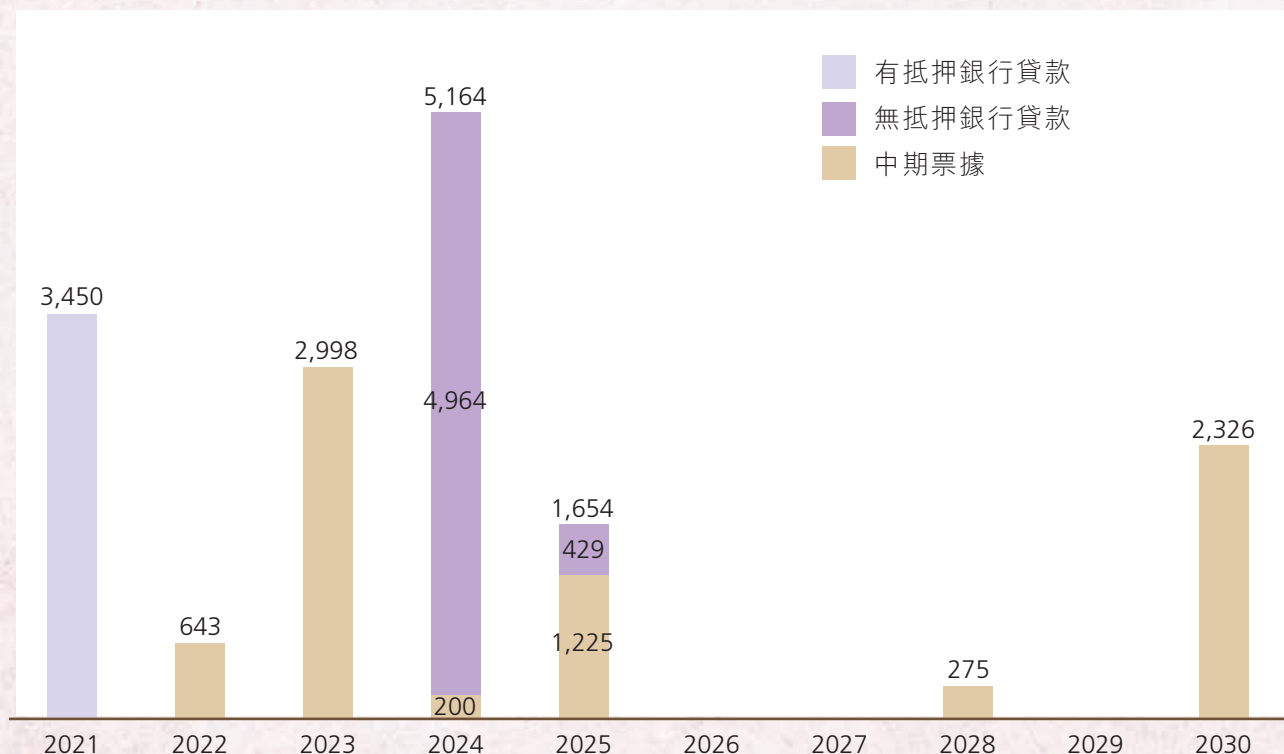
(1) 所有金額均為面值

(2) 已計及利率掉期

(3) 包含以7.7595港幣兌1美元之平均兌換率全數對沖之3.864億美元未償還本金額票據

財務回顧

未償還借貸到期日概況
於2020年12月31日
(港幣百萬元)



在冠狀病毒大流行期間，本信託加強了其流動性資金。年內，本信託以每年2.95%的票面利率發行了三億美元的10年期中期票據，並簽訂了若干承諾的定期和循環信貸融資。於2020年12月31日，本信託的固定利率債務比例為81.0%，相比於2020年6月30日為77.0%，其升幅主要由於2020下半年償還了部分浮息銀行貸款。該比率預計將在2021年到期的有抵押銀行貸款再融資後下降。在計入利率掉期和貨幣掉期後，年內的實際利率為2.7%（2019：

3.0%）。於2020年12月31日，本信託未償還債務的平均壽命為3.5年（2019年：3.2年）。

於2020年12月31日，未償還債務融資總額的79.1%（2019年：75.5%）為無抵押。餘下的20.9%（2019年：24.5%）債務融資以部分花園道三號公平價值於2020年12月31日為210億港元作抵押。受託人已為所有債務融資提供擔保。

於2020年12月31日，本信託投資物業總估值為673億港元，較2019年12月31日的812億港元減少17.1%。加上總債務增加至165億港元（2019年：150億港元），本信託的資產負債比率（或總借貸佔總資產的百分比）增至23.0%（2019年：18.0%）。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資淨值）佔總資產的百分比為29.1%（2019年：22.5%）。

加強流動性狀況

於2020年12月31日，本信託擁有30.07億港元未使用的承諾債務融資。連同現金及存款18.34億港元（包括以美元計價的11.32億港元），本信託擁有充裕的流動資產以應付其營運資金及營運所需。

在資金管理方面，為增加對基金單位持有人的回報，本信託於2020年12月31日持有的債券和上市股票的賬面總額分別為21.45億港元（2019年：2.15億港元）

和7,800萬港元（2019年：無）。本信託打算持有債券直到債券到期為止。

每基金單位資產淨值

於2020年12月31日，每基金單位資產淨值為8.61港元（2019年：11.04港元）。較2020年12月31日基金單位收市價4.53港元有90.1%溢價。

資本承擔

於2020年12月31日，本信託未列入綜合財務報表內之經核准及已定約作投資物業優化工程的資本性開支為4,500萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

可持續發展

可持續發展是冠君產業信託長遠和繁榮發展的基石。隨著業務發展，我們矢志將可持續發展融入業務營運的每個範疇，並積極擔當影響者的角色，與持份者共同為社區創造連漪效益。

簡介

於本章節中，我們會環繞信託可持續發展項目的四大支柱，展述可持續發展的管治方針和核心策略。信託依照九項聯合國的可持續發展倡議，訂立了2030年環境、社會和管治目標。我們匯報2030年可持續發展藍圖和各個目標的進程，以及我們為達成目標而作出的努力。

我們已在首本獨立的《可持續發展報告》中，詳細匯報信託自2020年1月1日至2020年12月31日期間的可持續發展表現。該報告依照香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）《證券上市規則》附錄二十七載列的《環境、社會及管治報告指引》而編制，並已上傳至我們的企業網站。



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

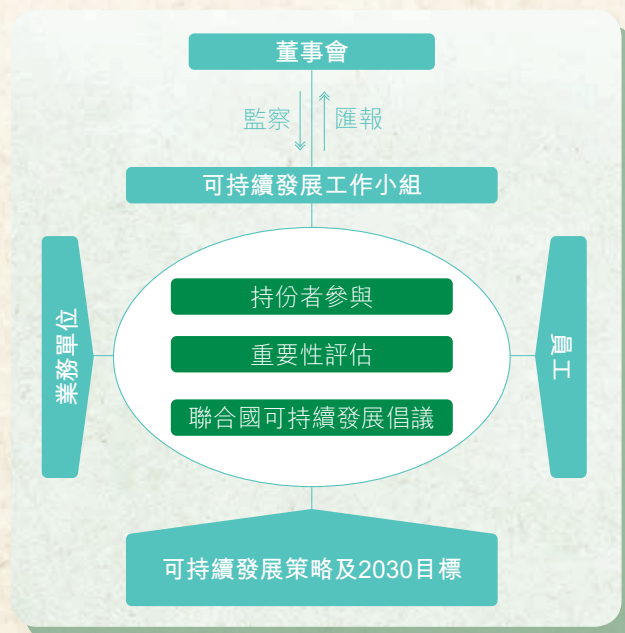
可持續發展工作小組

信託的可持續發展工作小組由行政總裁擔任主席，並由多個核心部門的高級管理人員擔任小組成員，包括投資者關係、資產管理、風險管理、物業管理、市場推廣及企業傳訊。工作小組各個成員擁有不同的專業背景，可善用其專長加強信託可持續發展的表現。工作小組在董事會的領導下，全面推動信託可持續發展的進程。信託的2030年環境、社會及管治目標，以及為達成目標而執行的項目均由工作小組全力統籌。此外，工作小組亦推動風險管理、氣候抗禦力及持份者參與等工作。工作小組持續向董事會匯報各個可持續發展項目的進展，並根據董事會的意見持續改進。

可持續發展管治

董事會管治

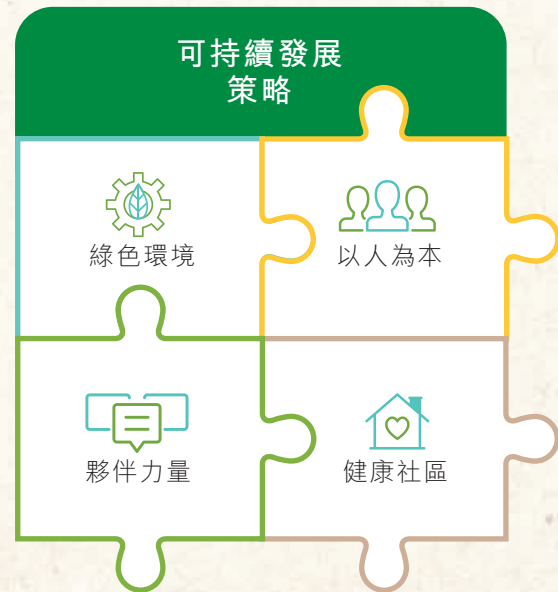
在信託穩健的可持續發展管治架構之下，董事會肩負制定可持續發展方針和策略的重任，帶領信託邁向長遠發展。董事會全面監督信託的可持續發展事宜，包括2030年環境、社會及管治目標、風險管理、氣候抗禦力及重大的可持續發展項目等。董事會積極參與識別可持續發展的優先處理項目的過程，評估項目表現及提出相關建議。所有董事會成員均參加可持續發展相關的培訓，緊貼最新的市場趨勢。今年，信託的女性董事比例亦由14%增加至28%，象徵我們擁抱多元的聲音和意見，是信託可持續發展的關鍵一步。



工作小組成員與其部門員工保持緊密溝通，讓所有員工知悉信託可持續發展的方向，啟發他們積極投入可持續發展的旅程。我們為不同職能及級別的員工提供可持續發展相關的培訓，例如健康和 safety、氣候變化等議題，從各個方面加強可持續發展的文化。我們非常鼓勵員工分享他們於可持續發展上的建議，激發創新思維以推動負責任的發展，為信託的長遠發展共同奮進。

2030年環境、社會及管治目標進展

信託於去年依照九項聯合國的可持續發展倡議，訂立了長遠的目標。我們譜寫信託2030年的發展藍圖，落實了14個環境、社會及管治的長遠目標，以有系統及可量化的方針紮實推進可持續發展的表現。為了達成這些目標，我們策略性地推出多個可持續發展項目。我們每年於《可持續發展報告》中匯報各個目標的進展。



範疇	重點類別	2030年目標	2020年進展
環境 7 經濟適用的清潔能源 9 產業、創新和基礎設施 11 可持續城市和社區 12 負責任消費與生產	能源及碳排放 	<ul style="list-style-type: none"> 於2030年或之前，將碳強度減少42%⁽¹⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 於2020年分別減少了7.9%和8.0%的能源消耗及碳排放量 於花園道三號安裝了超過40塊太陽能光伏板，預計每年可產生的電力約為16,940千瓦時 就兩個物業的冷凍水機組進行重新校驗及持續優化工程
	水資源 	<ul style="list-style-type: none"> 於2030年之前，將用水量減少25%⁽²⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 於2020年減少了7.0%用水量
	廢物處理 	<ul style="list-style-type: none"> 建立健全的廢物記錄系統，以助發展長遠的廢物管理措施及減少由營運中所產生的廢物 	<ul style="list-style-type: none"> 於2020年在兩幢物業共收集了約10,000千克的廚餘 將建立廢物管理數據系統 將逐步增加以及三色回收箱取代普通垃圾箱 將持續鼓勵租戶於包裝方面實踐可持續發展的行為

可持續發展

2030年環境、社會及管治目標進展

範疇	重點類別	2030年目標	2020年進展
13 氣候行動  17 促進目標實現的夥伴關係 	氣候變化 	<ul style="list-style-type: none"> 制定氣候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"> 草擬氣候抗禦力政策及紓緩方案
	綠色建築 	<ul style="list-style-type: none"> 獲取綠色建築認證的最高級別 至少每兩年推行綠色建築的創新項目 建立綠色租賃合作夥伴計劃 	<ul style="list-style-type: none"> 達致綠建環評既有建築 – 鉑金評級(朗豪坊商場) 簽署商界環保協會的低碳約章 將使用人工智能技術提升能源效益
3 良好健康與福祉  5 性別平等  11 可持續城市和社區  17 促進目標實現的夥伴關係 	安全 	<ul style="list-style-type: none"> 維持員工零工傷和死亡意外 	<ul style="list-style-type: none"> 於2020年維持零工傷意外和死亡率
	健康與福祉 	<ul style="list-style-type: none"> 維持所有物業的空氣質素認證於卓越級別 制定健康與福祉政策 進行員工和租戶健康與福祉意見調查 	<ul style="list-style-type: none"> 連續超過10年於花園道三號及朗豪坊達致卓越級別室內空氣質素的認證 加強防疫措施，包括應用全身智能消毒機、自動清潔機械人、扶手電梯紫外線消毒，以及於朗豪坊的美食廣場內加設餐具消毒機等先進設備 達致WELL健康建築標準 – 鉑金評級(花園道三號) 進行員工健康與福祉調查，獲得64%回應率 舉辦酒精搓手液及禪繞畫療癒工作坊予員工 安排員工參加聖誕花環療癒工作坊
	培訓及發展 	<ul style="list-style-type: none"> 於2030年或之前，將員工的平均培訓時數增加50%⁽³⁾ 根據信託的可持續發展策略制定培訓及發展計劃 安排有關可持續發展的培訓予所有董事會成員和員工 	<ul style="list-style-type: none"> 100%員工參加可持續發展相關培訓 依照可持續發展策略，制定了年度培訓及發展計劃 將提升5%-10%的平均培訓時數

範疇	重點類別	2030年目標	2020年進展
	持份者參與 	<ul style="list-style-type: none"> 於2030年或之前，增加50%用於持份者參與項目的資源⁽³⁾ 制定長遠的持份者參與計劃 	<ul style="list-style-type: none"> 夥拍租戶舉辦「冠君創業營商實戰」學生暑假計劃，為社區作出更多貢獻
	社區投資 	<ul style="list-style-type: none"> 於2030年或之前，將義工時數增加25%⁽³⁾ 評估及匯報社區投資的影響 	<ul style="list-style-type: none"> 平均義工服務時數較基準年增加3% 於疫情期間舉辦「冠君創業營商實戰」學生暑假計劃 超過700人受益於我們的社區活動
	多元與包容 	<ul style="list-style-type: none"> 透過培訓和分享會推廣性別平等 	<ul style="list-style-type: none"> 慶祝母親節及父親節以表揚在職父母 於員工每月會議上提供平等機會的培訓 女性董事比例由14%增加至28%
管治  	董事會 	<ul style="list-style-type: none"> 正式設立提名委員會 進一步加強董事會對可持續發展事務的參與 	<ul style="list-style-type: none"> 設立提名委員會
	環境、社會及管治政策 	<ul style="list-style-type: none"> 制定妥善的環境、社會及管治框架及政策 實踐最佳的檔案及程序常規，以加強管治效能 	<ul style="list-style-type: none"> 制訂環境、社會及管治框架、環境政策及社會責任政策
	供應鏈管理 	<ul style="list-style-type: none"> 制定完善的綠色採購系統 進行供應鏈風險評估 	<ul style="list-style-type: none"> 制訂綠色採購政策 搜集資料以進行供應鏈評估

⁽¹⁾ 每平方米以公噸計的二氧化碳排放量；自2011財政年度基準年起計算

⁽²⁾ 每立方米的用水量；自2014財政年度基準年起計算

⁽³⁾ 自2018財政年度基準年起計算

物業組合概覽



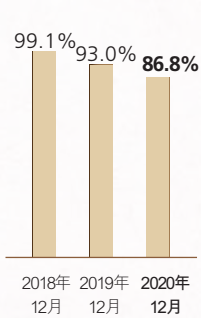
花園道三號

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

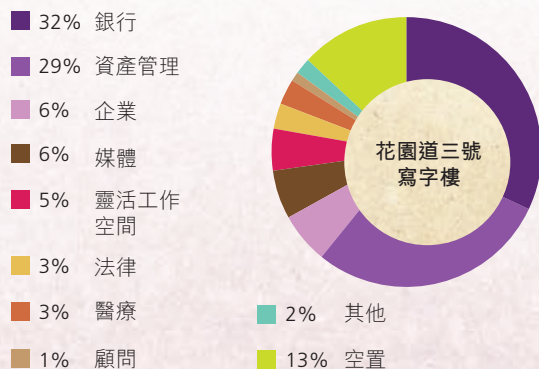
寫字樓現收租金
(港元/每平方呎)



出租率



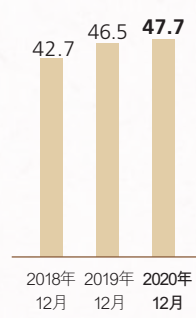
於2020年12月31日租戶組合



朗豪坊辦公樓

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

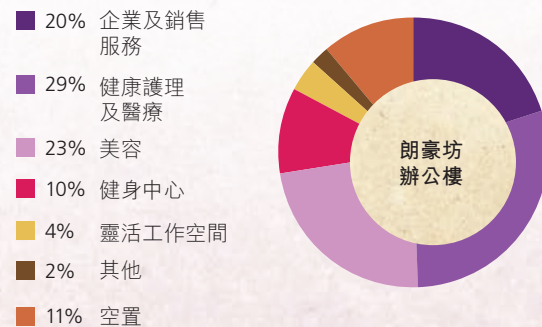
現收租金
(港元/每平方呎)



出租率



於2020年12月31日租戶組合

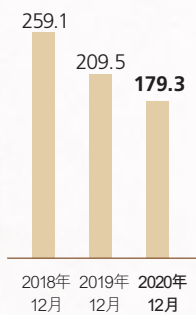




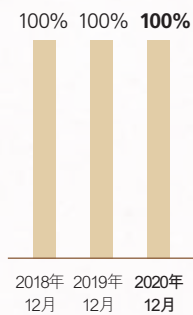
朗豪坊商場

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

現收租金
(港元/每平方呎)

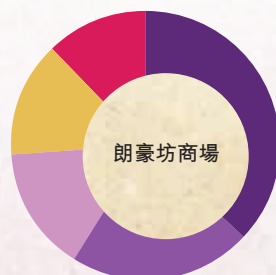


出租率



於2020年12月31日租戶組合

- 37% 時裝及配飾
- 22% 餐飲服務
- 15% 娛樂
- 12% 保健及美容
- 14% 其他



冠君產業信託主要租戶

(按英文字母序)

- 貝萊德
- 彭博
- 花旗集團
- Dr Reborn & 香港醫思醫療集團
- 中國工商銀行
- Neo Derm
- Perfect Medical
- PURE Fitness & PURE Yoga

於2020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	39,582	9,055	48,637
商場	607	16,628	17,235
停車場	576	302	878
其他	367	201	568
總計	41,132	26,186	67,318

年度期後之收購

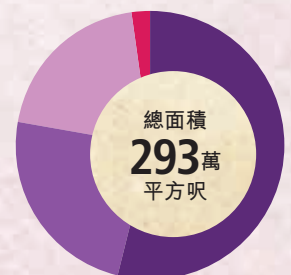
冠君產業信託於2021年2月26日通過合資公司以收購位於倫敦的66 Shoe Lane。該物業為優質甲級大廈，交通便利，可提供穩定的租金收入。

詳情請查閱公告：

www.championreit.com/zh-TW/investor-relations/announcements-and-circulars



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

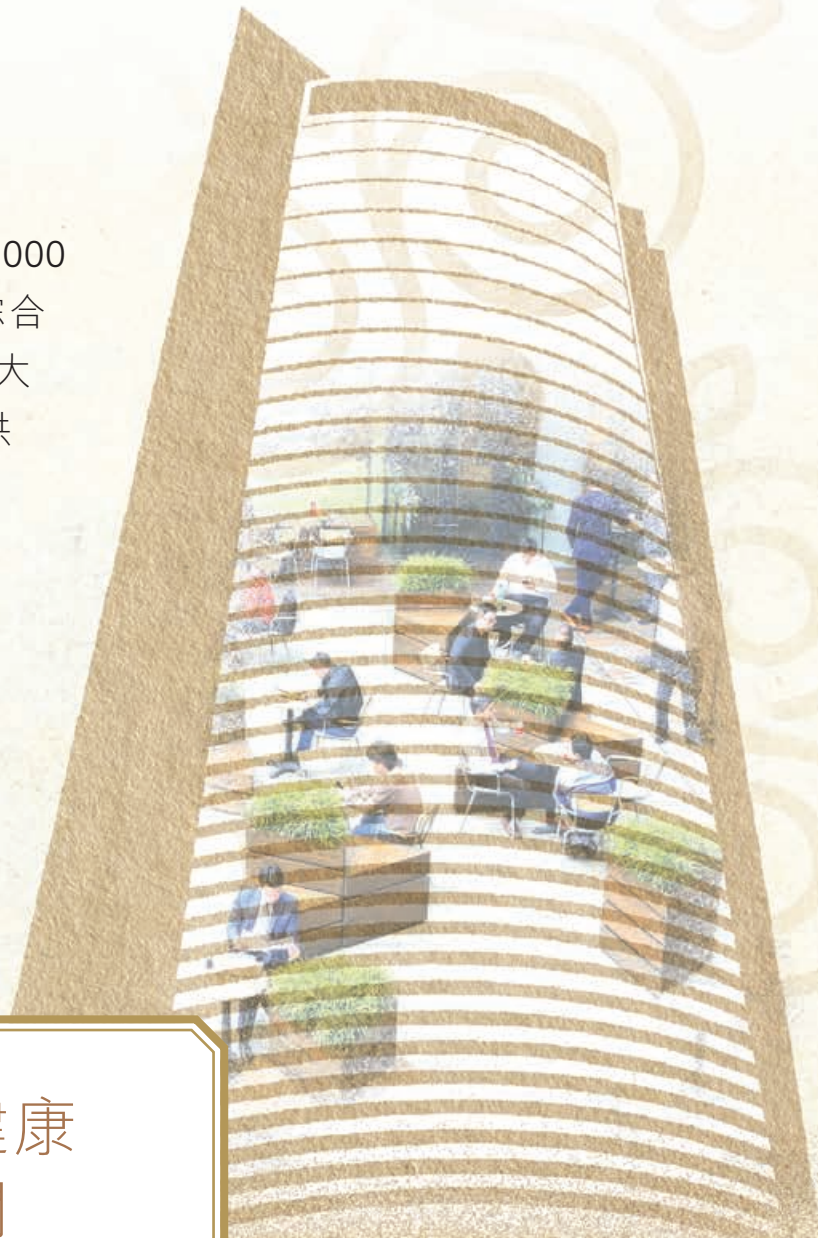


花園道三號

花園道三號的總面積超過1,600,000平方呎，為香港最大的寫字樓綜合大廈之一。該綜合大廈可將兩幢大廈的26個樓層互相連接，提供中環區內最大的樓面面積。這是香港首幢既有寫字樓大廈取得WELL健康建築標準的最高鉑金評級。



城市中心的健康
愜意工作間





優質資產

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

非凡建築

花園道三號的總面積超過1,600,000平方呎，為香港最大的寫字樓綜合大廈之一，為10,000多名上班人士提供服務。該高級寫字樓綜合大廈被公認是中區標誌性建築之一。除了兩個特有的弧型反射幕牆外，該綜合大廈包含許多獨特的建築特色，例如可將兩幢大廈的26個樓層互相連接，經擴大之樓面面積最多達34,000平方呎。這是中環區內最大的樓面面積。為表揚其建築設計卓越，花園道三號於落成時獲香港建築師學會頒授最高殊榮。

甲級標準 持續優化

花園道三號是典型的現代高級甲級寫字樓綜合大廈，設有配合樓層間通訊的光纖骨幹線路系統、便於各種線路鋪設和寫字樓布局的架高地台、中央電腦控制中心。花園道三號的主要特點在於能夠滿足跨國金融機構對大廈規格的高要求，其中包括具保安設施之升降機、對比樓面面積較高的電力供應比率，以及後備電源供應；更為重要的是，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，以防灑水系統無故啟動。花園道三號於

花園道三號

年內持續優化冷水系統和發電機組，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，其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。

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級別，為香港首個獲此認證最高級別之既有樓宇。物業達到WELL健康建築鉑金標準，包括空氣、水、光、營養、運動、熱舒適、聲音、材料、精神與社區的要求。這項殊榮肯定了花園道三號為保障物業用戶的健康和保護環境所作出的努力。

花園道三號極為重視設施管理質素及整體租戶的體驗。滿足租戶鍛煉身心及保持作息平衡是花園道三號成功的關鍵所在。花園道三號設有一個健身會所，面積差不多佔其中一幢大廈的三層樓面。健身會所附設一個健身室及恆溫泳池以及其他健身設施。花園道三號亦舉行別開生面的網上古典音樂表演和虛擬越野跑比賽，鼓勵身心健康的生活模式。

另一項設施是位於低層大堂的零售平台，為租戶提供多種餐飲選擇。此外，靈活工作空間集商務與休閒元素於一身，為租戶提供午餐和歡樂時光餐飲服務，以及提供舉辦活動的場地。物業最新添置了連接大廈的戶外壁畫樓梯創作，命名為「鬧市中的花園」。信託誠邀香港年輕藝術家進行創作，以支持本地創作者的發展。壁畫樓梯除了給予途人心曠神怡的感覺外，信託亦希望藉此鼓勵租戶和訪客多走樓梯，推廣健康生活。這些煥發身心的設施和服務為租戶提供了一個平衡工作與生活的環境。



樓宇數據

估值
411億港元

高度
205米

最高樓層
50

地庫停車場的車位數量
558

總面積
1,638,000平方呎

可出租寫字樓面積
1,225,000平方呎

可出租零售面積
43,000平方呎

單一樓層面積
34,000平方呎

特色及設施

- WELL健康建築標準鉑金級認證
- ISO 45001 認證
- ISO 9001 認證
- ISO 14001 認證
- 30,000平方呎健身中心
- 九台緊急後備發電機(12,400kVA)
- 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
- 恆溫泳池
- 連續超過10年取得卓越級別的室內空氣質素檢定證書
- 超過25%的戶外範圍擁有自然元素

朗豪坊

朗豪坊辦公樓為一幢59層高的甲級現代大廈，亦是旺角區的生活時尚總匯。朗豪坊商場帶領生活時尚潮流，設計迎合目標顧客 — 年青消費者的口味。

塑造時尚生活體驗





優質資產 優越位置

朗豪坊是一個綜合商業發展項目，包括一幢59層甲級寫字樓；一幢15層購物商場；一個設有250個私人泊車位的停車場及一幢42層五星級酒店。該項目覆蓋由亞皆老街、砵蘭街、山東街及新填地街所包圍的兩個區域，總面積約為2,000,000平方呎。自2004年落成後，朗豪坊立即成為旺角區內的著名地標和優質零售及商業地點。朗豪坊經行人通道直達港鐵旺角站。冠君產業信託擁有整個朗豪坊商場、停車場及朗豪坊辦公樓四個樓層以外的所有樓層。就百分比而言，信託擁有相當於朗豪坊酒店以外部分可出租面積約93.6%業權。

旺角生活時尚總匯

多年來，朗豪坊辦公樓逐步成為生活時尚總匯。該物業位於旺角核心地段，是主要公共交通網絡之重要樞紐，因此備受美容保健行業租戶和顧客的青睞。此樓高255米的摩天大樓毗鄰朗豪坊商場及香港康得思酒店，地利優勢吸引一眾生活時尚、美容及健康護理行業租戶進駐。大樓由藍色反射玻璃所覆蓋，大樓頂部設有巨型及色彩幻變的圓頂，在晚上即使遠至港島，亦清晰可見，而且盡覽九龍半島景致。此外，大廈亦設有一個70,000平方呎的健身中心，讓訪客享受富活力和健康的生活。

朗豪坊

緊貼時尚潮流 締造嶄新購物體驗

為了緊貼時尚潮流，朗豪坊商場迅速因應流行文化趨勢，策略性地為顧客締造嶄新購物體驗。商場全力引進多間首次打入香港市場的商舖，藉此增強競爭優勢，亦成功提振人流和銷售。商場舉辦了一系列迎合年青人喜好的市場推廣活動，例如以流行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，為顧客提供多元化零售選擇，包括生活品味、保健及美容、運動服裝、及配飾等店舖。商場亦設有50多個餐飲商舖、一個電玩樂園及一個多銀幕電影院，以豐富購物體驗，深受年輕人歡迎。

朗豪坊商場憑藉地點優勢及具吸引力的租戶組合成為購物熱點。租戶受益於朗豪坊交通便利的優勢，於市場上突圍而出，例如Cinema City戲院的票房在2020年排名香港首位。

綠建環評建築標準鉑金級別 (最高榮譽)

朗豪坊商場榮獲綠建環評既有建築(2.0)綜合評估計劃的最高評級—鉑金級別，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成果。



樓宇數據

估值
262億港元

高度
255米

最高樓層
60

地庫停車場的車位數量
250

總面積*
1,293,000平方呎

寫字樓總面積*
703,000平方呎

可出租零售面積
319,000平方呎

單一寫字樓樓層面積
17,400平方呎

* 僅指屬於冠君產業信託部分

特色及設施

- 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
- 70,000平方呎健身中心
- 15層購物商場
- 鄰近五星級酒店
- 一間提供1,100個座位的多銀幕電影院
- 逾50個餐飲商戶
- 地鐵直達商場地庫入口
- 樓高10層的玻璃幕牆大堂
- 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 高瞻遠矚 擁抱改變

以靈活策略共同 應對新常態

面對瞬息萬變的商業環境，商場及零售商戶必須採取靈活的策略和營運模式來維持業務發展。朗豪坊商場處處以持份者的需要為先，透過夥伴合作和創新方案迅速就新常態作出回應，致力為所有持份者營造可持續發展的社區。



積極的租戶管理及支援

朗豪坊商場視租戶為長遠合作夥伴，於疫情期間加強與租戶的合作，共渡時艱，營造有利的業務環境。鑑於零售表現受挫，朗豪坊商場撥出更多資源用於市場推廣活動，以刺激人流和顧客消費。朗豪坊為辦公室租戶提供靈活的租金支付方案，藉此促進與租戶的長遠合作夥伴關係。朗豪坊商場積極聆聽租戶的意見，並靈活地提供支援。

實現100%出租率

朗豪坊深信與租戶共同進退是渡過難關的重要一步。除了營造衛生和安全的環境外，朗豪坊亦夥拍租戶策劃一系列刺激銷售的活動。朗豪坊首次推出網上商店出售超過80個租戶的折扣現金券，帶動銷售和人流，並以全面的零售渠道加強品牌宣傳。朗豪坊商場於2020年12月31日保持悉數租出，是疫情下香港唯一的大型購物商場達致100%出租率。

精彩個案：與租戶成功合作

朗豪坊商場與全新潮流玩具平台kkplus的合作是一個成功的例子。透過與朗豪坊商場協力同心，kkplus於商場多個樓層設置一系列不同主題的聯乘展覽，例如以經典卡通角色為主題。此活動有效吸引顧客的眼球及振興銷售。



朗豪坊商場 高瞻遠矚 擁抱改變



新常態下的創新方案

由於零售行業在疫情之下受到打擊，朗豪坊緊貼市場趨勢，敏捷地推出創新方案以刺激顧客消費。當中包括商戶現金優惠券及禮品、食肆外賣自取優惠以及額外免費泊車等源源不絕的優惠。

自動化營銷推動顧客人均消費上升20%

朗豪坊LP CLUB透過整合會員數據系統，實行自動化營銷(marketing automation)，並在網上商店推廣活動中首次使用此功能。系統可根據會員喜好及消費紀錄等，自動推送相應推廣優惠。數據顯示顧客人均消費比實施自動化前上升20%，有效提升營運效率，並為顧客帶來更好的體驗。



先進科技融入衛生防護措施

朗豪坊引入先進的科技設施，於疫情期間全力維護持份者的健康和安。設施包括全身智能消毒機、扶手電梯紫外線消毒、自動清潔機械人，以及在升降機安裝空氣淨化器等。此外，朗豪坊首創將腳踏安裝於洗手間的門後，亦於洗手間的廁所板安裝手柄，提供零接觸的環境，避免因為手部接觸而傳播細菌。

朗豪坊全力以赴建立一個安全可靠的环境，因而獲香港品質認證局頒發「預防冠狀病毒疾病衛生措施認證」。





市場推廣活動耳目一新

儘管營商環境充滿挑戰，朗豪坊商場年內仍推出豐富多元的市場推廣活動。

去年農曆新年，朗豪坊聯同LEGO®將十二生肖賽跑的神話故事活現於商場。顧客可參加有趣而刺激的互動遊戲，贏取LEGO®限量版禮品。

暑假期間，深受歡迎的迪士尼與彼思經典動畫角色三眼仔登陸朗豪坊。場內設有期間限定店，首賣逾200款全球獨家Alien Remix造型系列產品。



朗豪坊又聯同Tamashii Nations舉行了全港首個大型《新世紀福音戰士》展覽，慶祝日本動漫經典神作《新世紀福音戰士》開播25周年。

為了歡賀聖誕，朗豪坊請來日本藝術家大村雪乃，於朗豪坊舉辦首次香港展覽，帶領顧客踏上藝術之旅。

估值報告書

高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場5701室

直線
傳真
網頁

(852) 2828 9888
(852) 2828 9899
www.colliers.com



二零二一年一月二十七日

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
(冠君產業信託(「冠君產業信託」)的管理人)

及

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

香港
九龍深旺道一號
滙豐中心第二座及三座17樓
(冠君產業信託的受託人)

敬啟者：

香港中環花園道三號(「該項物業」)

1.1 指示

吾等謹遵照代表冠君產業信託的管理人及受託人作出的指示，對該項物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並收集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該項物業於二零二零年十二月三十一日(以下稱「估值日期」)市值的意見以用作報告目的。

1.2 估值師權益

吾等謹此確認：

- 吾等並無現時或預期擁有該等物業之權益，亦並非與冠君產業信託的管理人及受託人有關聯之有關聯法團。
- 吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

1.3 估值基準

吾等對該等物業之估值指市場價值。市場價值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行資產或負債交易之估計交易金額」。

1.4 估值準則

有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」進行；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章所載規定及證券及期貨事務監察委員會於二零一四年八月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8章。

1.5 估值之基本原理

進行估值時，吾等採用**收益法一年期及復歸法**。該估值方法通過在完全租賃的基礎上將淨租金收入資本化來估算市場基礎上的物業或資產價值。此方法在房產或資產於特定期限出租時適用。此方法通過以適當的利率來資本化現有租賃的租金收入和市場層面潛在的未來復歸收入。在計算淨租金收入時，吾等扣除雜項支出諸如物業管理費，資本支出，空缺損失和其他必要支出等。我們採用的零售及辦公室資本化率分別為4.35%及3.7%。

然後，通過**市場比較方法**對這種分析作查證。假設在現有狀態下出售該物業，並參考相關市場中可獲得的與該項物業相類似之銷售交易。通過分析自願買方及自願賣方雙方按公平原則作出的交易，若比較交易與目標物業有所差異時，將對該項物業價格進行調整。

1.6 業權調查

吾等未獲提供與該等物業有關之業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於查冊檔之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔責任，因為此乃屬閣下法律顧問之責任範圍。

估值報告書

1.7 資料來源

吾等在頗大程度上依賴管理人就租約詳情、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓面圖則以及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之檔所載資料為依據，故僅為約數。

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

1.8 實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該等物業樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。

1.9 實地視察

吾等曾視察該等物業之外部及內部。吾等對該等物業之視察於二零二零年十二月十八日由何巧殷 (MRICS及MHKIS) 進行。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等之估值報告書乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

1.10 假設及警告

吾等之估值乃假定該等物業可在公開市場出售，儘管該等物業受現有管理協議及租賃協議所規限，惟並無連同任何遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益而影響其價值。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定所有該等物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

本報告乃根據房地產投資信託基金守則規定，供管理人及受託人就該項物業年度估值使用。吾等概不就全部或任何部分內容向任何可能使用或依賴該等估值之任何其他人士承擔責任。

吾等已假設：

- 管理人提供之該項物業資料均屬正確。
- 該項物業之妥當業權及所有有關規劃批文均已取得，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該等物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。

- 吾等已獲管理人提供租約詳情、標準租賃協議及特許協議。吾等並無就每項具體租賃查核租賃文件，而吾等之評估乃假設所有租賃乃根據吾等所得租約詳情內載列之條文簽立。此外，吾等假設該等租約乃屬有效、具約束力及可強制執行。
- 吾等按照指示依賴指示方提供停車場數量的意見。吾等並無進行實地點算，以核證估值的該項物業的停車場數量的準確性。
- 除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。
- 政府租契將於到期時按正常條款續訂。

除另有指明外，本報告內載列之貨幣數字均為港幣。

吾等對該等物業之估值載列於隨函附奉的估值細節，連同本函件組成吾等的估值報告書。

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

何巧殷

BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA

Registered Real Estate Appraiser PRC

高級董事

估價及諮詢服務

謹啟

附註：何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區(「香港」)測量師註冊條例(第417章)中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾20年經驗。

估值報告書

2 估值細節

物業	概況及年期	佔用情況	於2020年12月31日 現況下之市值	估計淨物業 收益率
香港中環花園道三號 (見註釋1)	花園道三號是一幢位於中區的寫字樓／商業／停車場發展項目，包括一幢47層高的辦公大樓(冠君大廈)及一幢37層高辦公大樓(中國工商銀行大廈)，並建於6層高基座(包括4層地庫)上。該基座低層地下為零售物業，地庫為泊車位。該發展項目於1992年落成。	該項物業的零售部分根據七項不同年期的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2025年10月，總月租收入約為283萬港元，不包括差餉、管理費及空調開支。零售租約(低層地下5號商舖除外)均可按營業額訂定租金。由2020年1月起至2020年7月止期間可收平均每月營業額租金約為61,000港元。	41,132,000,000港元 (肆佰壹拾壹億叁仟貳佰萬港元)	3.7%
內地段第8888號 1,650,000份中 1,449,936份不可 分割部分或份數。	該項物業由發展項目的整個零售物業及整個寫字樓單位組成。該項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：	除了14,981.33平方米(161,259平方呎)空置外，該項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2025年6月，總月租收入約為1.1916億港元，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。		
	總樓面面積			
	用途	平方米	平方呎	
	零售	5,362.41	57,721	
	寫字樓	146,773.78	1,579,873	
	總計	152,136.19	1,637,594	
	可出租總面積			
	用途	平方米	平方呎	
	零售	3,956.99	42,593	
	寫字樓	113,822.46	1,225,185	
	總計	117,779.45	1,267,778	

物業	概況及年期	佔用情況	於2020年12月31日 現況下之市值	估計淨物業 收益率
	<p>該項物業亦包括地庫中的58個私人泊車位及一個包括500個汽車泊車位及50個電單車泊車位的收費公共停車場。</p>	<p>零售部分及寫字樓部分租用率分別約為100%及86.8%。</p>		
	<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，於遵照實地條款第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>總計500個泊車位及50個電單車泊車位以收費公共停車場方式經營，其餘58個泊車位用作私人泊車位及根據不同特許使用租約出租，2020年1月至2020年11月的平均每月收入約為168萬港元，包括差餉及管理費。</p>		
		<p>多個無線電話系統位置根據四項年期不同的特許租約出租，最遲的租約屆滿日期為2022年2月，總月租收入約為77,000港元，不包括差餉及管理費。</p>		
		<p>一組衛星電話天線、多個廣告位置，中國工商銀行大廈的命名權及一個位於工商銀行大廈三十六樓儲存室根據多項特許使用權租出，最遲的屆滿日期為2023年9月，總月租收入約為164萬港元，不包括差餉及管理費。</p>		

估值報告書

附註：

(1) 該項物業包括以下部分：

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。
泊車位	地庫2樓第5至33、39至51、118至131及166至167號私人泊車位，以及項目內包括500個私家車泊車位及50個電單車泊車位的公共停車場。

(2) 於估值日期，該項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號私人泊車位，以及項目內包括一個500個私人泊車位及50個電單車泊車位的公共停車場。</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、地庫一層裝卸貨區及面向橫街於Level +14.668或以上的三(3)枝旗杆。</p>
楓閣有限公司	<p>冠君大廈29樓至30樓及31樓的B部分。</p> <p>該項目地庫2樓21至22號私人泊車位。</p>
盼海有限公司	<p>冠君大廈31樓的A部分及32樓至33樓。</p> <p>該項目地庫2樓42至44號私人泊車位。</p>
維卓發展有限公司	冠君大廈38樓。

登記擁有人	登記擁有人物業部分
CP (Portion A) Limited	冠君大廈40樓的A部分、41樓至50樓。 該項目低層地下第5號店舖。 該項目地庫2樓118至120及123至131號私人泊車位。
CP (Portion B) Limited	冠君大廈39樓及40樓的B部分。 該項目地庫2樓的23至25號私人泊車位。
麗兆有限公司	冠君大廈34樓、36樓及37樓。 該項目地庫2樓的39至41號私人泊車位。

(3) 根據於土地註冊處之註冊，於估值日期，該項物業受限於(其中包括)下列產權負擔：

- (i) 該項物業的一部份由澤峰發展有限公司持有的部分(見附註2)(不包括冠君大廈部分3樓及4樓至6樓整層)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (SH) Limited，代價為16,117,000,000港元。
- (ii) 該項物業的一部份由楓閣有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (MC) Limited，代價為860,000,000港元。
- (iii) 該項物業的一部份由盼海有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (PH) Limited，代價為885,000,000港元。
- (iv) 該項物業的一部份由維卓發展有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (WC) Limited，代價為363,000,000港元。
- (v) 該項物業的一部份由CP (Portion A) Limited持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (A1) Limited，代價為3,841,000,000港元。
- (vi) 該項物業的一部份由CP (Portion B) Limited持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (B1) Limited，代價為604,000,000港元。
- (vii) 該項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。

估值報告書

- (viii) 下列該項物業之多部分受限於土地註冊處之法律抵押，受益人為恒生銀行有限公司，註冊的摘要編號為16072802200056，日期為2016年6月28日。
- a. 澤峰發展有限公司擁有之中國工商銀行大廈5樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至40樓；
 - b. 盼海有限公司擁有之冠君大廈31樓的A部分及32樓至33樓，及該項物業地庫2樓42至44號私人泊車位；
 - c. 維卓發展有限公司擁有之冠君大廈38樓；
 - d. CP (Portion B) Limited擁有之冠君大廈39樓及40樓的B部分，及該項物業地庫2樓的23至25號私人泊車位；及
 - e. 麗兆有限公司擁有之冠君大廈34樓、36樓及37樓，及該項物業地庫2樓的39至41號私人泊車位。
- (4) 於估值日期，該項物業位於根據2019年5月24日的中區(港島規劃區第四區)分區計劃大綱草圖編號S/H4/17劃為「商業」的區域內。
- (5) 根據佔用許可證第H63/92號及花園道三號的已批准樓宇圖則，冠君大廈的3樓及4樓各自主要指定一間帶有廚房的餐廳。然而，吾等已為該項物業上述部分以寫字樓用途基準估值，並已從相關政府機關取得所有必須的批准作寫字樓用途。
- (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) 該項物業各部分市值明細載列如下：

用途	於2020年12月31日之市值(港元)
零售：	607,000,000
寫字樓：	39,582,000,000
停車場：	576,000,000
其他：	367,000,000
總計：	41,132,000,000

- (8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2020年12月31日對該項物業寫字樓部分的現有租約／牌照（但不包括停車空間及由特許租約出租的其他物業）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	1,063,926	86.8%
空置	161,259	13.2%
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
2014	17,575	1.6%	1,845,375	1.6%	1	0.9%
2015	100,644	9.5%	9,865,130	8.3%	4	3.5%
2016	47,746	4.5%	5,022,429	4.2%	4	3.5%
2017	625	0.1%	31,250	0.1%	2	1.6%
2018	135,248	12.7%	16,600,029	13.9%	29	25.2%
2019	365,306	34.3%	40,656,391	34.1%	37	32.2%
2020	396,782	37.3%	45,137,797	37.8%	38	33.1%
總計	1,063,926	100.0%	119,158,401	100.0%	115	100.0%

租約屆滿情況

年份	可出租 總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2020	2,496	0.2%	312,000	0.3%	1	0.9%
2021	249,355	23.4%	26,644,130	22.4%	37	32.1%
2022	201,749	18.9%	24,811,658	20.8%	34	29.6%
2023	474,096	44.7%	50,617,496	42.5%	36	31.3%
2024	52,257	4.9%	6,480,614	5.4%	3	2.6%
2025	83,973	7.9%	10,292,503	8.6%	4	3.5%
總計	1,063,926	100.0%	119,158,401	100.0%	115	100.0%

估值報告書

租約年期情況

年份	可出租 總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2	15,301	1.4%	1,872,080	1.6%	9	7.8%
3	642,683	60.3%	75,157,872	63.0%	83	72.3%
4	155,833	14.7%	15,094,462	12.7%	9	7.8%
5	342	0.1%	17,100	0.1%	2	1.7%
6	197,895	18.6%	20,568,854	17.2%	10	8.7%
7	51,872	4.9%	6,448,033	5.4%	2	1.7%
總計	1,063,926	100.0%	119,158,401	100.0%	115	100.0%

* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數

月租租金是指現有租期所收的租金

附註：上述租約情況不包括自2021年1月至2024年4月期間開始，為期大約六個月至三年零六個月的19份續租租約。

- (9) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2020年12月31日對該項物業的零售部分的現有租約／牌照（不包括由特許租約出租的其他物業）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
2015	30,517	71.7%	1,822,475	64.4%	1	14.3%
2016	6,907	16.2%	293,000	10.4%	1	14.3%
2018	1,798	4.2%	172,608	6.1%	1	14.3%
2019	1,169	2.7%	128,130	4.5%	2	28.5%
2020	2,202	5.2%	413,347	14.6%	2	28.6%
總計	42,593	100.0%	2,829,560	100.0%	7	100.0%

租約屆滿情況

年份	可出租 總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2021	2,180	5.1%	229,908	8.1%	2	28.6%
2022	787	1.9%	70,830	2.5%	1	14.3%
2023	9,109	21.4%	706,347	25.0%	3	42.8%
2025	30,517	71.6%	1,822,475	64.4%	1	14.3%
總計	42,593	100.0%	2,829,560	100.0%	7	100.0%

租約年期情況

年份	可出租 總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2	382	0.9%	57,300	2.0%	1	14.3%
3	4,787	11.2%	656,785	23.2%	4	57.1%
7	6,907	16.2%	293,000	10.4%	1	14.3%
10	30,517	71.7%	1,822,475	64.4%	1	14.3%
總計	42,593	100.0%	2,829,560	100.0%	7	100.0%

* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數

月租租金是指現有租期所收的租金

附註：上述租約情況不包括自2021年6月至2023年6月期間開始，為期兩年的一份現有租賃的補充協議及為期兩年的一份續租租約。

估值報告書

3 寫字樓市場概覽

3.1 簡介

在2019年底進入技術性衰退後，2019年香港本地生產總值整體下跌1.2%。這是2009年環球金融危機以來首次出現年度下滑。這主要是由於中美貿易戰，以及社會動盪造成的。

與全球大多數經濟體一樣，香港也受到COVID-19大流行病帶來的嚴重不利經濟影響。雖然2020年第三季度的經濟形勢有改善的跡象，但預計2020年的生產總值將出現負增長，為-6.1%，前三季度的按年萎縮為-7.2%ⁱ。

因此，出口也受到了負面影響。香港的採購經理人指數從2020年11月的50.1降至2020年12月的43.5，但仍遠超2020年2月全球COVID-19大流行病開始時的最低點33.1。同時也仍然高於COVID-19大流行病危機開始前的水平ⁱⁱ。

鑑於目前的市場狀況，銷售和租賃活動仍然低迷。中環等核心商業區的寫字樓仍錄得相當程度的空置率。空置率在2020年期間持續上升。我們預計特別是在核心商業區的寫字樓租金和價格將繼續面臨壓力，然後在2021年下半年穩定下來。

3.2 寫字樓存量

根據差餉物業估價署的資料，截至2019年底，私人寫字樓的總存量超過1億3,200萬平方呎，其中甲級佔65%，乙級佔23%，丙級佔12%。根據最新的統計數據，從2020年1月至2020年11月，2020年落成約67萬平方呎的辦公空間，比同期2019年下跌77%。

中環位於維多利亞港旁，也是香港的核心商業區。香港是全球第三大金融中心，因此中環作為其核心的商業區，也聚集了眾多跨國金融服務企業。在2019年中環佔總寫字樓總存量約26%（3,500萬平方呎），佔甲級寫字樓總存量的約24%（2,050萬平方呎）ⁱⁱⁱ。

ⁱ 來源：政府統計處

ⁱⁱ 來源：Trading Economics

ⁱⁱⁱ 來源：差餉物業估價署

3.3 需求

根據高力國際寫字樓的市場研究，2020年第三季度的甲級寫字樓整體租金比上季下降5.1%，而2020年第四季度甲級寫字樓整體租金則下降2.7%。在經濟疲軟的情況下，租賃勢頭持續緩慢，整體淨吸納量保持為負數，而個別子市場均出現一些寫字樓的退租情況。

甲級寫字樓市場整體在2020年第三季度錄得539,200平方呎的負淨吸納量，隨後在最後一個季度仍錄得106,400平方呎的負淨吸納量，寫字樓市場情緒持續低迷。全年錄得150萬平方呎的負淨吸納量^{iv}。

由於跨國企業及實行彈性工作制的企業都減少對辦公室空間的需求，短期內租賃活動可能會持續低迷。總體而言，我們相信未來的上市計劃，中國金融業的逐步開放，以及香港與中國大陸之間逐步放寬的跨境措施，應有助於吸引更多的中國公司在香港設立辦公室，惠及香港寫字樓需求^v。

3.4 供應

展望未來，預計在2021年有約315萬平方呎的新寫字樓空間落成，而將近一半的新寫字樓空間集中在九龍城和東區。預計甲級寫字樓將成主導佔預測落成量的78%^{vi}。值得注意的是，未來大部分的寫字樓供應將位於香港非核心商業區（即中環、上環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀地區以外）。

根據差餉物業估價署的資料，由於核心寫字樓地區欠缺可發展土地，香港的甲級寫字樓供應量從2007年到2016年呈下降趨勢，但在2016年至2019年間輕微上升。2015至2019年的供應量為每年平均190萬平方呎，處於長期年均供應量平均水平的範圍。在一個月數據未出的情況下，2020年甲級寫字樓的供應量較2019年錄得超過80%的跌幅。2020年落成的項目中，比較引人注目的是位於荃灣億京發展建成的Plaza 88。

在經歷了2020年供應量低迷的一年後，根據高力國際研究及諮詢部，由於2022年至2023年期間有大型項目落成，2021年至2024年的年均甲級寫字樓供應量會上升至210萬平方呎。

估值報告書

3.5 吸納量及空置率

2010年至2019年，甲級寫字樓的空置率在3%至5%之間波動。2019年年中，情況開始發生變化，空置率近十年來首次大幅上升至5%以上。由於中美貿易緊張局勢未解決、2019年社會動盪以及2020年COVID-19大流行病導致市場狀況惡化，市場最初對2020年供應有限導致空置率收縮的預期未能實現。截至2020年底，甲級寫字樓整體空置率上升至約9.4%，為十年來最高，按季上升0.5%，按年上升2.8%^{vii}。

2020年第四季度整體淨吸納量仍為負值，為106,400平方呎，為連續第六個季度淨吸納量為負值。儘管大部分地區在2020年第四季度的淨吸納量為負值，但九龍東的淨吸納量卻錄得61,500平方呎的正值^{viii}。

受市場負面情緒影響，香港大部分地區的甲級寫字樓空置率有所上升。中環／金鐘的空置率在從2020年第三季度的7.2%增加到2020年第四季度的7.7%，按季統計灣仔／銅鑼灣則由7.2%輕微下降至6.8%^{ix}。

3.6 租金趨勢

由於更多跨國企業繼續縮減其辦公空間，空置率上升，整體寫字樓租金仍面臨壓力。因此，租金在2020年第四季度進一步下降^x。COVID-19大流行病疫情導致的經濟負增長可能會繼續拖累寫字樓市場。

根據差餉物業估價署的數據，2015年至2019年，香港甲級寫字樓的平均租金上漲了約24%。核心區整體甲級寫字樓租金在2019年第二季度達到歷史高位，之後遭遇轉折點，隨後逐季下降。2020年第四季度，甲級寫字樓租金按季下跌2.7%，因此按年下跌約16%^{xi}。

由於需求疲弱，西九龍及尖沙咀的租金在2020年第四季度的跌幅最為顯著，分別按季下跌6.7%及5.0%。中環／金鐘的租金表現略高於平均水平，但2020年第四季度仍下跌2.5%，全年下跌17.9%。由於預計經濟至少要到2021年下半年才會復蘇，預計甲級寫字樓的租金在2021年初將繼續面臨壓力^{xii}。

3.7 價格趨勢

根據差餉物業估價署的數據，2013年至2018年，甲級寫字樓價格上漲了42%以上。然而，自2019年開始價格開始下降，截至2020年11月，價格較2018年的高點下降了約20%。

根據高力國際研究及諮詢部及Real Capital Analytics (RCA)的數據，由於COVID-19大流行病疫情導致的市場動態，以及隨後市場採取的謹慎投資策略，2020年第三季度寫字樓銷售交易量明顯下降，按季下降79%，按年則下降73%，至26億港元。2020年第三季度，分層業權寫字樓價格指數按季下跌3.5%，引證了投資動力的低迷。在經濟下滑的短期影響下，預計2020年全年下降15%，2021年下半年開始溫和U型複蘇^{xiii}。

3.8 前景

即使美國總統大選前的地緣政治緊張局勢和不確定性可能會略有下降，但COVID-19大流行病對本地和全球的經濟影響，應會促使投資者繼續保持謹慎，並在2021年推遲投資決定。我們預計，未來2-3年，香港投資市場將主要由本地和中國內地資金推動。此外，我們預計已籌集資金的私募股權投資者將有更多投資活動，他們將尋找購買各種投資機會以調配資金。

總體而言，我們預計2021年相比2020年會有更多的交易，因為投資者正在適應全球流行病下的市場環境。低息前景，以及最近宣布的放寬按揭政策和取消非住宅物業交易的雙倍從價印花稅，應該會給市場帶來支持，尤其是分層業權單位。

租務市場方面，由於經濟前景疲弱及空置率高企，加上跨國企業的擴張計劃繼續擱置，我們預期業主在填補空置單位方面將面對更大的競爭。然而，我們相信企業未來的上市計劃，中國金融業的逐步開放，以及香港與中國大陸之間逐步放寬的跨境措施，應有助於吸引更多的中國公司在香港設立辦公室，並有利於香港寫字樓需求。

短期內，由於淨吸納量為負數，核心商業區租金可能會進一步下降，因此，未來數月寫字樓租金的下降趨勢可能會持續。由於企業遷離核心區的趨勢，以及交通便利性的改善和比核心商業區更有吸引力的租金水平。非核心市場（如港島東）的租金受影響可能較小。

^{xiii} 來源：高力國際研究與諮詢部

估值報告書

高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場5701室

直線
傳真
網頁

(852) 2828 9888
(852) 2828 9899
www.colliers.com



二零二一年一月二十七日

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
(冠君產業信託(「冠君產業信託」)的管理人)

及

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

香港
九龍深旺道一號
滙豐中心第二座及三座17樓
(冠君產業信託的受託人)

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(「該項物業」)

1.1 指示

吾等謹遵照代表冠君產業信託的管理人及受託人作出的指示，對該項物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並收集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該項物業於二零二零年十二月三十一日(以下稱「估值日期」)市值的意見以用作報告目的。

1.2 估值師權益

吾等謹此確認：

- 吾等並無現時或預期擁有該等物業之權益，亦並非與冠君產業信託的管理人及受託人有關聯之有關聯法團。
- 吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

1.3 估值基準

吾等對該等物業之估值指市場價值。市場價值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行資產或負債交易之估計交易金額」。

1.4 估值準則

有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零二零年版)」進行；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章所載規定及證券及期貨事務監察委員會於二零一四年八月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8章。

1.5 估值之基本原理

進行估值時，吾等採用**收益法一年期及復歸法**。該估值方法通過在完全租賃的基礎上將淨租金收入資本化來估算市場基礎上的物業或資產價值。此方法在房產或資產於特定期限出租時適用。此方法通過以適當的利率來資本化現有租賃的租金收入和市場層面潛在的未來復歸收入。在計算淨租金收入時，吾等扣除雜項支出諸如物業管理費，資本支出，空缺損失和其他必要支出等。我們採用的零售及辦公室資本化率分別為4.0%及4.1%。

然後，通過**市場比較方法**對這種分析作查證。假設在現有狀態下出售該物業，並參考相關市場中可獲得的與該項物業相類似之銷售交易。通過分析自願買方及自願賣方雙方按公平原則作出的交易，若比較交易與目標物業有所差異時，將對該項物業價格進行調整。

估值報告書

1.6 業權調查

吾等未獲提供與該等物業有關之業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於查冊檔之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔責任，因為此乃屬閣下法律顧問之責任範圍。

1.7 資料來源

吾等在頗大程度上依賴管理人就租約詳情、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓面圖則以及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之檔所載資料為依據，故僅為約數。

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

1.8 實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該等物業樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。

1.9 實地視察

吾等曾視察該等物業之外部及內部。吾等對該等物業之視察於二零二零年十二月十八日由何巧殷 (MRICS及MHKIS) 進行。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等之估值報告書乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

1.10 假設及警告

吾等之估值乃假定該等物業可在公開市場出售，儘管該等物業受現有管理協議及租賃協議所規限，惟並無連同任何遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益而影響其價值。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定所有該等物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

本報告乃根據房地產投資信託基金守則規定，供管理人、管理人董事會及受託人就該項物業年度估值使用。吾等概不就全部或任何部分內容向任何可能使用或依賴該等估值之任何其他人士承擔責任。

吾等已假設：

- 管理人提供之該項物業資料均屬正確。
- 該項物業之妥當業權及所有有關規劃批文均已取得，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該等物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 吾等已獲管理人提供租約詳情、標準租賃協議及特許協議。吾等並無就每項具體租賃查核租賃文件，而吾等之評估乃假設所有租賃乃根據吾等所得租約詳情內載列之條文簽立。此外，吾等假設該等租約乃屬有效、具約束力及可強制執行。
- 吾等按照指示依賴指示方提供停車場數量的意見。吾等並無進行實地點算，以核證估值的該項物業的停車場數量的準確性。
- 除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。
- 政府租契將於到期時按正常條款續訂。

除另有指明外，本報告內載列之貨幣數字均為港幣。

吾等對該等物業之估值載列於隨函附奉的估值細節，連同本函件組成吾等的估值報告書。

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

何巧殷

BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA

Registered Real Estate Appraiser PRC

高級董事

估價及諮詢服務

謹啟

附註：何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區(「香港」)測量師註冊條例(第417章)中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾20年經驗。

估值報告書

2 估值細節

物業	概況及年期	佔用情況	於2020年12月31日 現況下之市值	估計淨物業 收益率
九龍旺角(1)亞皆老街8號高座(HB CAF(定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契)及35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室除外)、(2)亞皆老街8號朗豪坊零售大樓、(3)亞皆老街8號及上海街555號及557號停車場、及(4)亞皆老街8號及上海街555號及557號保留區域。	朗豪坊是建於兩個被上海街所隔開的矩形地塊上的零售／寫字樓／酒店／停車場綜合樓宇。該發展項目於2004年落成，註冊總地盤面積為11,976平方米(128,910平方呎)。 目前坐落於東部地塊上的是建於三層地庫停車場上的一幢59層大廈(包括46層辦公室、四層店舖、五個機電樓層、兩個隔火層及兩層樓頂)及一幢15層零售樓宇(包括兩層地庫)。 目前坐落於西部地塊上的是政府、機構及社區設施以及公共區域，及建於兩層地庫停車場上的一座酒店。	該項物業的寫字樓部分根據多項年期多數為三年的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2025年4月，總月租收入約為3,041萬港元，不包括差餉、管理費及空調費用。一些租約可按當時市場租金選擇續期。 該項物業的零售部分根據多項年期多數為三年的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2025年9月，總基本月租約為5,471萬港元，不包括差餉、管理費及空調費用。大部分租約受按營業額訂定的租金所限。2019年11月至2020年10月可收的平均每月按營業額訂定的租金202萬港元。	26,186,000,000港元 (貳佰陸拾壹億捌仟陸佰萬港元)	4.1%
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。	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項目。	寫字樓及零售部分的租用率分別約為88.7%及99.99%。		

物業	概況及年期	佔用情況	於2020年12月31日 現況下之市值	估計淨物業 收益率
	<p>該項物業包括亞皆老街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)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，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，2020年1月至2020年10月，平均每月收入約為175萬港元。</p> <p>其他收入從燈箱、招牌及其他雜項產生，平均每月特許使用權費收入約為112萬港元。</p>		
	<p>該項物業亦包括亞皆老街8號朗豪坊零售大樓的地庫2層至13樓，總樓面面積約為54,797.84平方米(589,844平方呎)，可出租總面積約為29,641.12平方米(319,057平方呎)。</p>			
	<p>該項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個泊車位。</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

附註：

- (1) 於估值日期，該項物業的登記擁有人為Benington Limited。
- (2) 該項物業亦包括日期為2005年6月27日的公契及管理協議所界定的保留區域，即發展項目中未明確納入政府物業或任何組成部分、CAF或HB／零售CAF發展項目（所有詞彙定義見上述公契及管理協議），並保留給Benington Limited專用及享有的部分。
- (3) 就該項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，該項物業位於根據2019年10月18日展示的旺角（九龍規劃區第三區）分區計劃大綱核准圖編號S/K3/32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) 該項物業各部分市值明細載列如下：

用途	於2020年12月31日之市值(港元)
寫字樓：	9,055,000,000
零售：	16,628,000,000
停車場：	302,000,000
其他：	201,000,000
總計：	26,186,000,000

- (7) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2020年12月31日對該項物業寫字樓部分的現有租約（不包括停車位及由特許租約出租的其他物業）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	623,265	88.7%
空置	79,646	11.3%
總計	702,911	100.0%

租約開始情況

年份	可出租 總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2016	85,863	13.8%	3,857,243	12.7%	5	6.8%
2017	2,771	0.4%	124,695	0.4%	1	1.4%
2018	154,213	24.7%	7,475,775	24.6%	20	27.4%
2019	212,399	34.1%	10,885,414	35.8%	24	32.9%
2020	168,019	27.0%	8,068,178	26.5%	23	31.5%
總計	623,265	100.0%	30,411,304	100.0%	73	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
2020	15,048	2.4%	832,606	2.7%	1	1.4%
2021	72,419	11.6%	3,538,020	11.6%	17	23.3%
2022	124,266	19.9%	5,813,976	19.2%	13	17.8%
2023	241,681	38.8%	11,482,983	37.8%	29	39.7%
2024	144,933	23.3%	7,483,695	24.6%	9	12.3%
2025	24,918	4.0%	1,260,025	4.1%	4	5.5%
總計	623,265	100.0%	30,411,304	100.0%	73	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	6,856	1.1%	340,754	1.1%	2	2.7%
2	25,967	4.2%	1,305,256	4.3%	5	6.8%
3	237,229	38.0%	11,473,374	37.7%	36	49.4%
4	56,173	9.0%	2,677,424	8.8%	5	6.8%
5	195,002	31.3%	9,823,846	32.3%	21	28.8%
6	102,038	16.4%	4,790,651	15.8%	4	5.5%
總計	623,265	100.0%	30,411,304	100.0%	73	100.0%

* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數

月租租金是指現有租期所收的租金

附註：上述租約情況不包括自2020年11月至2021年8月開始，為期大約兩個月至三年的三份租約及特許使用權。

估值報告書

- (8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2020年12月31日對該項物業的零售部分的現有租約（不包括停車場及由特許租約出租的其他物業）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	319,031	99.99%
業主	26	0.01%
空置	0	0.0%
總計	319,057	100.00%

租約開始情況

年份	可出租 總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2014	44,740	14.0%	5,443,118	10.0%	1	0.5%
2015	5,479	1.7%	681,787	1.3%	2	1.0%
2016	5,132	1.6%	409,280	0.8%	2	1.0%
2017	22,697	7.1%	4,283,087	7.8%	6	2.9%
2018	56,806	17.8%	16,230,077	29.6%	33	16.2%
2019	103,213	32.4%	20,003,793	36.5%	87	42.6%
2020	80,964	25.4%	7,663,318	14.0%	73	35.8%
總計	319,031	100.0%	54,714,460	100.0%	204	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
2020	2,760	0.9%	0	0.0%	2	1.0%
2021	110,565	34.6%	18,806,566	34.4%	75	36.8%
2022	95,994	30.1%	19,812,377	36.1%	81	39.6%
2023	31,605	9.9%	7,169,922	13.1%	35	17.2%
2024	59,982	18.8%	7,252,748	13.3%	8	3.9%
2025	18,125	5.7%	1,672,847	3.1%	3	1.5%
總計	319,031	100.0%	54,714,460	100.0%	204	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	44,164	13.8%	1,666,830	3.1%	27	13.2%
2	14,314	4.5%	1,700,219	3.1%	24	11.8%
3	122,813	38.5%	33,219,828	60.6%	121	59.3%
4	36,227	11.4%	3,793,761	6.9%	18	8.8%
5	41,195	12.9%	7,105,916	13.0%	9	4.4%
6	15,578	4.9%	1,784,788	3.3%	4	2.0%
10	44,740	14.0%	5,443,118	10.0%	1	0.5%
總計	319,031	100.0%	54,714,460	100.0%	204	100.0%

* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數

月租租金是指現有租期所收的租金

附註：上述租約情況不包括自2021年2月至2021年4月期間開始，為期大約六個月至三年的六份續租租約。

3 寫字樓市場概覽

3.1 簡介

在2019年底進入技術性衰退後，2019年香港本地生產總值整體下跌1.2%。這是2009年環球金融危機以來首次出現年度下滑。這主要是由於中美貿易戰，以及社會動盪造成的。

與全球大多數經濟體一樣，香港也受到COVID-19大流行病帶來的嚴重不利經濟影響。雖然2020年第三季度的經濟形勢有改善的跡象，但預計2020年的生產總值將出現負增長，為-6.1%，前三季度的按年萎縮為-7.2%ⁱ。

因此，出口也受到了負面影響。香港的採購經理人指數從2020年11月的50.1降至2020年12月的43.5，但仍遠超2020年2月全球COVID-19大流行病開始時的最低點33.1。同時也仍然高於COVID-19大流行病危機開始前的水平ⁱⁱ。

鑑於目前的市場狀況，銷售和租賃活動仍然低迷。中環等核心商業區的寫字樓仍錄得相當程度的空置率。空置率在2020年期間持續上升。我們預計特別是在核心商業區的寫字樓租金和價格將繼續面臨壓力，然後在2021年下半年穩定下來。

ⁱ 來源：政府統計處

ⁱⁱ 來源：Trading Economics

估值報告書

3.2 寫字樓存量

根據差餉物業估價署的資料，截至2019年底，私人寫字樓的總存量超過1億3,200萬平方呎，其中甲級佔65%，乙級佔23%，丙級佔12%。根據最新的統計數據，從2020年1月至2020年11月，2020年落成約67萬平方呎的辦公空間，比同期2019年下跌77%。

油麻地／旺角區是貿易、消費品及保險公司辦公租賃的首選地點之一。油麻地／旺角約佔現有所有等級的辦公室總存量的7% (910萬平方呎)，亦佔甲級寫字樓總存量的4.1% (360萬平方呎)。截至2019年年底，油麻地／旺角連同其他非核心區寫字樓集群，包括港島的北角、鰂魚涌、九龍東，以及新界的葵青和荃灣，約佔37.5%甲級寫字樓總存量。ⁱⁱⁱ

3.3 需求

根據高力國際寫字樓的市場研究，2020年第三季度的甲級寫字樓整體租金比上季下降5.1%，而2020年第四季度甲級寫字樓整體租金則下降2.7%。在經濟疲軟的情況下，租賃勢頭持續緩慢，整體淨吸納量保持為負數，而個別子市場均出現一些寫字樓的退租情況。

甲級寫字樓市場整體在2020年第三季度錄得539,200平方呎的負淨吸納量，隨後在最後一個季度仍錄得106,400平方呎的負淨吸納量，寫字樓市場情緒持續低迷。全年錄得150萬平方呎的負淨吸納量^{iv}。

由於跨國企業及實行彈性工作制的企業都減少對辦公室空間的需求，短期內租賃活動可能會持續低迷。總體而言，我們相信未來的上市計劃，中國金融業的逐步開放，以及香港與中國大陸之間逐步放寬的跨境措施，應有助於吸引更多的中國公司在香港設立辦公室，惠及香港寫字樓需求^v。

ⁱⁱⁱ 來源：差餉物業估價署

^{iv-v} 來源：高力國際研究與諮詢部

3.4 供應

展望未來，預計在2021年有約315萬平方呎的新寫字樓空間落成，而將近一半的新寫字樓空間集中在九龍城和東區。預計甲級寫字樓將成主導佔預測落成量的78%^{vi}。值得注意的是，未來大部分的寫字樓供應將位於香港非核心商業區（即中環、上環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀地區以外）。

根據差餉物業估價署的資料，由於核心寫字樓地區欠缺可發展土地，香港的甲級寫字樓供應量從2007年到2016年呈下降趨勢，但在2016年至2019年間輕微上升。2015至2019年的供應量為每年平均190萬平方呎，處於長期年均供應量平均水平的範圍。在一個月數據未出的情況下，2020年甲級寫字樓的供應量較2019年錄得超過80%的跌幅。2020年落成的項目中，比較引人注意的是位於荃灣億京發展建成的Plaza 88。

在經歷了2020年供應量低迷的一年後，根據高力國際研究及諮詢部，由於2022年至2023年期間有大型項目落成，2021年至2024年的年均甲級寫字樓供應量會上升至210萬平方呎。

3.5 吸納量及空置率

2010年至2019年，甲級寫字樓的空置率在3%至5%之間波動。2019年年中，情況開始發生變化，空置率近十年來首次大幅上升至5%以上。由於中美貿易緊張局勢未解決，2019年社會動盪以及2020年COVID-19大流行病導致市場狀況惡化，市場最初對2020年供應有限導致空置率收縮的預期未能實現。截至2020年底，甲級寫字樓整體空置率上升至約9.4%，為十年來最高，按季上升0.5%，按年上升2.8%^{vii}。

2020年第四季度整體淨吸納量仍為負值，為106,400平方呎，為連續第六個季度淨吸納量為負值。儘管大部分地區在2020年第四季度的淨吸納量為負值，但九龍東的淨吸納量卻錄得61,500平方呎的正值^{viii}。

受市場負面情緒影響，香港大部分地區的甲級寫字樓空置率有所上升。中環／金鐘的空置率在從2020年第三季度的7.2%增加到2020年第四季度的7.7%，按季統計灣仔／銅鑼灣則由7.2%輕微下降至6.8%^{ix}。旺角的空置率按季幾乎沒有變化，在2020年底為13.8%。

估值報告書

3.6 租金趨勢

由於更多跨國企業繼續縮減其辦公空間，空置率上升，整體寫字樓租金仍面臨壓力。因此，租金在2020年第四季度進一步下降^x。COVID-19大流行病疫情導致的經濟負增長可能會繼續拖累寫字樓市場。

根據差餉物業估價署的數據，2015年至2019年，香港甲級寫字樓的平均租金上漲了約24%。核心區整體甲級寫字樓租金在2019年第二季度達到歷史高位，之後遭遇轉折點，隨後逐季下降。2020年第四季度，甲級寫字樓租金按季下跌2.7%，因此按年下跌約16%^{xi}。

由於需求疲弱，西九龍及尖沙咀的租金在2020年第四季度的跌幅最為顯著，分別按季下跌6.7%及5.0%。旺角的租金表現略好於預期，但2020年第4季仍下跌2.5%，全年下跌10.5%。由於預計經濟至少要到2021年下半年才會復蘇，預計甲級寫字樓的租金在2021年初將繼續面臨壓力^{xii}。

3.7 價格趨勢

根據差餉物業估價署的數據，2013年至2018年，甲級寫字樓價格上漲了42%以上。然而，自2019年開始價格開始下降，截至2020年11月，價格較2018年的高點下降了約20%。

根據高力國際研究及諮詢部及Real Capital Analytics (RCA)的數據，由於COVID-19大流行病疫情導致的市場動態，以及隨後市場採取的謹慎投資策略，2020年第三季度寫字樓銷售交易量明顯下降，按季下降79%，按年則下降73%，至26億港元。2020年第三季度，分層業權寫字樓價格指數按季下跌3.5%，引證了投資動力的低迷。在經濟下滑的短期影響下，預計2020年全年下降15%，2021年下半年開始溫和U型復蘇^{xiii}。

3.8 前景

即使美國總統大選前的地緣政治緊張局勢和不確定性可能會略有下降，但COVID-19大流行病對本地和全球的經濟影響，應會促使投資者繼續保持謹慎，並在2021年推遲投資決定。我們預計，未來2-3年，香港投資市場將主要由本地和中國內地資金推動。此外，我們預計已籌集資金的私募股權投資者將有更多投資活動，他們將尋找購買各種投資機會以調配資金。

總體而言，我們預計2021年相比2020年會有更多的交易，因為投資者正在適應全球流行病下的市場環境。低息前景，以及最近宣布的放寬按揭政策和取消非住宅物業交易的雙倍從價印花稅，應該會給市場帶來支持，尤其是分層業權單位。

租務市場方面，由於經濟前景疲弱及空置率高企，加上跨國企業的擴張計劃繼續擱置，我們預期業主在填補空置單位方面將面對更大的競爭。然而，我們相信企業未來的上市計劃，中國金融業的逐步開放，以及香港與中國大陸之間逐步放寬的跨境措施，應有助於吸引更多的中國公司在香港設立辦公室，並有利於香港寫字樓需求。

短期內，由於淨吸納量為負數，核心商業區租金可能會進一步下降，因此，未來數月寫字樓租金的下降趨勢可能會持續。由於企業遷離核心區的趨勢，以及交通便利性的改善和比核心商業區更有吸引力的租金水平。非核心市場（如港島東）的租金受影響可能較小。

4 零售物業市場概覽

4.1 簡介

零售市場自2019年第二季度起，最初受社會動盪影響便隨後受到COVID-19大流行病及其不利影響而出現大幅下滑。不過，在經歷了2020年初至年中約40%的按年跌幅後，截至2020年11月，根據政府統計處的數據，零售額和指數均有輕微回升跡象，僅分別按年下跌4.0%和4.7%。整體而言，由於社交距離措施和旅遊限制展望會持續抑制經濟市況，預計零售業在可預見的未來仍將保持疲弱。除了正在重塑零售市場的電商有長期向好的趨勢之外，中美緊張局勢未解決仍對城市整體經濟情緒造成影響。

估值報告書

4.2 零售物業存量

根據差餉物業估價署的資料，截至2019年的總存量大約1.24億平方呎。

油尖旺（包括尖沙咀、油麻地及旺角區）是最受遊客和本地人歡迎的購物及娛樂地方之一，聚集了多個主要購物商場，包括尖沙咀海港城和旺角朗豪坊。此外，旺角是一個特別受本地青少年歡迎的零售點，其特點是提供均衡的街頭商店。截至2020年11月，在油尖旺區共有私人商業物業存量約2,360萬平方呎，佔九龍總存量的46%，及香港總存量的19%。

4.3 供應

根據差餉物業估價署的資料，商業物業的供應量在2015至2019年期間持續增長，平均每年提供約140萬平方呎。在2017年的輕微下降之後，2018年的落成量增長了近19%，2019年的落成量下降了6%。九龍地區佔2019年總供應量的33%，其中油尖旺佔22%，為最大比例。

繼2020年平均140萬平方呎的供應量下降約30萬平方呎後，2021年將有105萬平方呎的零售面積落成，表示這一年的供應量再度低於平均供應量。油尖旺、觀塘以及中西區在2020年的供應量各佔約8%，而主要供應來源是沙田和荃灣。這兩個地區分別佔總落成量約29%和21%。

4.4 吸納量及空置率

在過去十年的平均吸納量為每年423,500平方呎。由於零售市場情緒低迷，2013年至2016年間的吸納量趨於下降。吸納量在2017及2018年有所反彈，分別達到約824,500平方呎及491,910平方呎。2019年，雖然與前兩年相比水平較低，約為89,300平方呎，但吸納量仍然為正值。在2019年，社會動盪某程度上造成疲軟的零售銷售，導致空置率微升至10.1%。^{xiv}

在2020年期間，零售額出現下降，主要是受全球COVID-19大流行病的影響。一些零售店被迫關門，導致零售額大幅下降。預計2021年初，淨吸納量將持續低迷，導致空置率上升。

4.5 租金趨勢

2019年第三季度以來的租金下降趨勢最初由社會動盪引起，更在全球COVID-19大流行病的不利影響下在2020年更擴大了。根據政府統計處的數據，電器和其他耐用消費品的零售業銷貨額按年下降16%；珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品的零售業銷貨額相應地錄得55%下跌。由於旅遊限制和為遏制COVID-19大流行病而實施的措施，遊客人數幾乎完全停滯，2020年11月的遊客人數按年下跌99.8%至6000人以下，其中約60%來自中國內地。由於社交距離措施和旅遊限制應該會持續一段時間，預計2021年零售額水平將普遍保持低位。

2020年第二季度的整體一線街舖租金按季下降9.3%。中環和銅鑼灣按季錄得最大幅度下跌，分別為14.0%和8.6%，緊隨其後的是尖沙咀的租金，按季下跌8.4%。中環的租金在2020年第二季度跌幅最大，因為該區有大量非業主經營的大型商舖，在目前的市場情況下，國際零售商不願簽訂需要高額押金的新租約。預計零售市場將繼續疲軟，租金要等到重新開放邊境和恢復自由行後才會開始復甦，因為這對香港零售業至關重要。因此，零售商的擴張和搬遷計劃可能會推遲。

4.6 價格趨勢

根據差餉物業估價署的資料，零售物業的價格在2010年至2013年期間經歷了強勁的增長，平均每年增長27%。2014年增長率放緩，並在2015年底回升。隨著零售市場疲軟，2016年價格水平下降，在2017至2018年間再次出現上升動力。但是，價格由2019年第一季度開始下降，並隨著城市社會動盪和COVID-19大流行病而加劇。根據差餉物業估價署的資料，2020年11月價格指數比對上年下降1.3%。面對不穩定的經濟和COVID-19大流行病，零售投資者仍保持謹慎。

4.7 前景

2019年，中美之間長期的貿易緊張局勢以及香港持續的示威活動影響了訪港旅客人次，導致零售業銷貨額大幅下降。由於為應對2020年COVID-19大流行病而實施的社交距離措施和旅遊限制，情況迅速惡化。如果市場條件保持相似，這種情況可能會持續下去。由於租金在2020年經歷了雙位數的百分比下降，預計零售市場將繼續疲軟。高力國際預計，一旦社交距離措施和旅遊限制解除，最早在2021年期間，一線街舖零售租金將開始復甦。

我們認為，一旦第四波本地傳播的COVID-19大流行病感染消退，本地消費在短期內可以反彈。這將會幫助零售業，但至少從中期來看，2018年遊客和租金水平的回歸可能還有一段距離。

展望未來，線上到線下的策略對零售商來說仍然很重要，支持實體店的購物體驗，而業主可能會更關注超市，百貨，家居生活和輕食來滿足本地需求。

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2020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及2017年6月1日簽署之第七份補充契約修訂)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，2021年2月18日

企業管治報告書

企業管治準則及框架

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

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

於2020年及截止本報告日期的主要活動載列如下：

成立財務及策劃委員會	財務及策劃委員會於2021年2月18日成立。信託管理人董事會授權財務及策劃委員會負責加強對信託管理人及冠君產業信託包括其特別目的投資工具以及合營公司實體（如適用）（以下統稱「本集團」）的財務績效和策略規劃方面之企業管治及監控。
更新／成立各種管治及監控程序	本年度，供信託管理人用於管理冠君產業信託的各種管治及監控程序已更新／成立，即： <ul style="list-style-type: none"> • 共同匯報標準的程序以供信託管理人操作指引以遵守《2016年稅務（修訂）（第3號）條例》之規定。 • 美國《海外帳戶稅收合規法案》的指引以監察冠君產業信託及／或其特別目的投資工具遵守有關法案。 • 制裁篩查流程以供信託管理人之相關員工有關防止恐怖主義融資和違反制裁的制裁篩查操作指導。 • 工作行為守則載列公司對全體員工的基本行為標準的期望，以及就信託管理人的員工執行職務時處理收受利益及申報利益衝突等事宜的指引。 • 指定為促進與冠君產業信託基金單位持有人之間的聯繫之基金單位持有人通訊政策。 • 提供指引及渠道報告於財務報告或其他事項上的可能不當事項，以及向舉報人保證之舉報政策。 • 指定為防止不道德的商業和法律衝突並加以防範濫用專有、機密及內幕消息之員工交易政策。

企業管治報告書

變更董事的組成	<p>信託管理人之獨立非執行董事查懋聲先生於2020年11月6日(太平洋標準時間)辭世。有關公布已於2020年11月9日刊載。</p> <p>黃美玲女士於2020年10月23日獲委任為信託管理人之非執行董事。有關公布已於2020年10月23日刊載。</p>
修訂操作手冊	<p>信託管理人的操作手冊已分別於2020年4月及6月更新，以反映現有操作結構和做法並更新投資於固定收益證券的標準，以迎合和規範從聯交所上市的租戶所收取之以股票代替現金的租金付款。</p>

認可架構

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

信託管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權執行受規管的資產管理活動。王家琦女士(行政總裁及執行董事)、劉綺棠女士(營運總監－資產管理)及鄭志光先生(營運總監－風險管理)及為根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段項下的負責人員。負責人員已於每一個曆年按證券及期貨條例的要求完成持續專業培訓。

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

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

管治常規

受託人及信託管理人的職責

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

根據證監會監管體制下分類之八項核心職能，董事會已將每項核心職能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，以及了解其特定職責。根據證監會通函，核心職能及其各自之核心職能主管載列如下：

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

企業管治報告書

董事會組成

為建立一個有效而均衡的董事會架構，董事會須由不少於五名董事以及不多於十三名董事組成。董事會目前由七名成員組成，包括一名執行董事及三名非執行董事及三名獨立非執行董事。

本年度，黃美玲女士於2020年10月23日獲委任為信託管理人之非執行董事。黃女士自2008年7月起擔任信託管理人之法人團體秘書主管人員。基於與信託管理人現有的關係，黃女士熟悉房地產投資信託具體的管治和合規結構，有助於改善管治及監控職能，以及增加信託管理人的董事會多元化（其中28.6%董事會席位現由女性董事擔任）。

主席及行政總裁職位分別由兩人擔任，確保職責能有效劃分。董事會主席為羅嘉瑞醫生（非執行董事），負責領導董事會。行政總裁為王家琦女士（執行董事），負責冠君產業信託的業務營運及執行公司策略。本年度信託管理人董事會之組成載列如下：

非執行董事

羅嘉瑞(主席)

葉毓強

黃美玲

（於2020年10月23日獲委任）

執行董事

王家琦女士(行政總裁)

獨立非執行董事

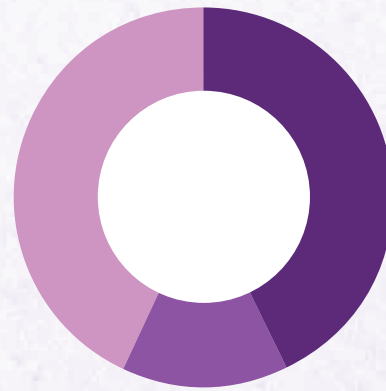
查懋聲

（於2020年11月6日（太平洋標準時間）辭世）

鄭維志

何述勤

石禮謙



■ 42.9% 非執行董事

■ 14.2% 執行董事

■ 42.9% 獨立非執行董事

各董事之簡介載於本年報第12至第16頁及刊登於本信託的網站www.ChampionReit.com。

根據信託管理人的組織章程細則，三分之一董事須於每屆信託管理人股東周年大會輪值告退，或若董事人數不為三的倍數，則以接近三分之一的人數須輪值告退。退任董事符合資格可膺選連任，惟倘該名退任董事為獨立非執行董事並在任超過九年，其是否獲續任應於冠君產業信託基金單位持有人周年大會以普通決議案形式通過。

羅嘉瑞醫生為朗廷酒店管理人有限公司（公開上市的朗廷酒店投資之託管人一經理）及朗廷酒店投資有限公司（「朗廷」）之主席及非執行董事，鷹君集團有限公司（「鷹君」）持有該信託69.24%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。

各董事會成員的專長及責任概要載列如下。

	專長	責任
非執行董事		
羅嘉瑞(主席)	於香港及海外的物業及酒店發展和投資	監察董事會的營運效益，確保董事會適時就所有關鍵及合適事宜作出討論和審議；並領導董事會制定信託管理人應執行之良好企業管治常規及程序
葉毓強	國際銀行、投資及融資	制訂策略性方針，並對本信託的管理及營運作宏觀的監督
黃美玲	制定管治及循規政策，以及公司秘書及行政事務	制訂策略性方針，並對本信託的管治及循規、財務及投資作宏觀的監督
執行董事		
王家琦 (行政總裁)	投資及融資	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		
鄭維志	物業發展、物業投資及管理	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立意見、策略建議及指導；審閱財務監控以及風險管理與循規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
何述勤	物業發展及投資	為提名委員會的主席；審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
石禮謙	物業發展、房地產及建造	為審核委員會的主席；審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立意見、策略建議及指導；審閱財務監控以及風險管理與循規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規

企業管治報告書

董事會職責

信託管理人董事會負責確保信託管理人履行其於信託契約下的職責，包括但不限於按照信託契約在符合基金單位持有人的唯一利益下管理本信託、確保在管理本信託時對本信託日常運作及財務狀況有充分監控，並確保符合信託管理人及本信託的許可和授權條件，且遵守由政府部門、監管機構、證券交易所或任何其他機構頒布有關本信託或其管理活動的任何適用法律、規則、守則或指引。董事會可將某些管理及監督職能轉授予董事委員會，惟受制於循規手冊中載列的保留予董事會決策之特別事項。董事會亦已委任具備經驗及資格的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常運作。

保留先須予全體董事會考慮之主要事項

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

獨立性

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

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

在信託管理人的董事會成員之中，其中三人有跨董事職務。鑑於彼等每個人都扮演非執行角色及持有每間相關公司少於1%的已發行股份數目，董事會認為，這種跨董事職務不會損害彼等在信託管理人董事職務的獨立性。

此外，董事會認為彼等於企業管治方面擁有豐富經驗，且熟悉香港上市公司的管理。彼等亦展示出對信託管理人的文化及監控環境的良好理解，並能持續為管理層及其他董事提出具建設性的問題、表達獨立於管理層及其他董事的觀點，以促進董事會的決策程序。截至2020年12月31日止財政年度，彼等均參加了全部董事會會議，並給予中肯的建議及作出獨立判斷，以及其中兩人服務於多個董事會委員會，惟從未參與任何行政管理工作。

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

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

持續專業發展

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

截至2020年12月31日止年度內，各董事已獲得內容集中於上市規則和證券及期貨條例和其他相關法律及法規要求之最新發展和變更、企業管治、循規、風險管理、董事職責和全球趨勢的最新資料。每位董事於截至2020年12月31日止年度內均已接受不少於10小時的培訓，而全體董事已向信託管理人確認其各自的培訓記錄。

於截至2020年12月31日止年度，所有高級管理人員已向信託管理人提供有關各自培訓記錄的確認，總參與培訓時數不少於10小時。

企業管治報告書

董事的時間承諾

截至2020年12月31日止年度內，每位董事均已確認能付出足夠時間及專注去處理冠君產業信託的事務。

資料提供及使用

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

啟導

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

獨立專業意見

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

保險

截至2020年12月31日止年度內，信託管理人已就董事及高級職員可能面對的法律行動及信託管理人向本信託提供的專業服務，投保合適的董事及高級職員責任保險及專業責任保險。

董事於交易、安排或合約的權益

除在本報告及之前由信託管理人所發出的披露(包括公布、通函及發售通函)外，概無需要根據上市規則及房地產投資信託基金守則披露董事或與董事有關連的任何實體於當中直接或間接擁有重大權益且於報告年度內或報告年度末仍存續的交易、安排或合約。

薪酬披露

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

根據冠君產業信託於2012年11月30日所作出之公布及根據信託契約第11.1.2條，有關信託管理人以書面通知受託人，信託管理人就2020年財政年度選擇以基金單位形式收取50%由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用，而餘下的50%以現金形式收取。2020年12月31日止年度之管理人費用約為2.82億港元，乃該年度冠君產業信託物業收益淨額之12%。

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

董事及信託管理人僱員之薪酬是由信託管理人支付，並不是由冠君產業信託支付。信託管理人採納由其控股公司制定之薪酬制度及常規，控股公司之薪酬委員會釐定信託管理人高層管理人員（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。由於冠君產業信託不用支付信託管理人之董事成員及僱員薪酬，信託管理人認為董事及主要行政人員之薪酬資料並不適合包含於本報告內。

企業管治報告書

授權及董事委員會

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

信託管理人於2021年2月成立財務及策劃委員會，加強對信託管理人及本集團的財務績效和策略規劃方面之企業管治及監控。財務及策劃委員會成員包括兩名非執行董事（羅嘉瑞醫生及黃美玲女士），及一名執行董事（王家琦女士）。羅醫生為該委員會主席。



審核委員會

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

審核委員會的主要職責

財務報告	<ul style="list-style-type: none">• 審閱財務報表
風險管理及內部監控	<ul style="list-style-type: none">• 審閱內部審核報告• 協助董事會監察信託管理人的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策
外聘核數	<ul style="list-style-type: none">• 審閱外聘核數師之報告，以確保當發現內部監控不足之處時，管理層能採取適當和迅速的補救行動
循規	<ul style="list-style-type: none">• 監控現行的程序以確保遵守適用法例、房地產投資信託基金守則及上市規則• 監控已訂立的程序以規管關連人士交易，包括確保遵守房地產投資信託基金守則中關於冠君產業信託與「關連人士」(定義見房地產投資信託基金守則)進行交易的規定

審核委員會現由三名獨立非執行董事(石禮謙先生、鄭維志先生及何述勤先生)及一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)組成。石先生擔任審核委員會主席。審核委員會成員由董事會自信託管理人的非執行董事中予以委任，審核委員會大多數成員須為獨立非執行董事。

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

企業管治報告書

於2020年，審核委員會召開兩次會議。審核委員會於2020年之主要工作概要如下：

2020年審核委員會之主要工作概要

財務報告

- 審閱截至2019年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2020年6月30日止六個月之未經審核財務報表，尤其關注冠君產業信託會計常規性質方面涉及重要判斷的事項，包括：
 - (1) 冠君產業信託因應其資本及流動資金的需求持有其至到期之投資的意向和能力；
 - (2) 冠君產業信託位於香港之投資物業的公平值變動就遞延稅項的處理；及
 - (3) 冠君產業信託對投資物業及未有報價的衍生金融工具的估值的程序及方法。
- 評估採用香港會計師公會新修訂／詮釋對冠君產業信託的業績和財務狀況的影響
- 審閱截至2019年12月31日止年度之年報包括企業管治報告書、可持續發展報告書及2030環境、社會及管治目標及全年業績公布
- 審閱截至2020年6月30日止六個月之中期報告及中期業績公布
- 審閱和批准由信託管理人為冠君產業信託編制的2020年度預算／預測及年度業務計劃

風險管理及內部監控

- 審閱內務審計師之報告
- 審閱風險管理及內部監控系統的有效性

外聘核數

- 審閱外聘核數師之報告
- 考慮和建議重新委任核數師及批准有關聘用條件

循規

- 審閱截止2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月之法律及法規遵守事項，其中包括關連人士交易報告
- 採納經修訂審核委員會之職權範圍

披露委員會

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

披露委員會的主要職責

公司披露	<ul style="list-style-type: none">• 審閱並向董事會就公司披露事宜及公布、財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突的範疇提供意見
循規	<ul style="list-style-type: none">• 監督冠君產業信託或其代表向公眾及適用的監管機構發布資料的持續性、準確性、簡明度、完整性及流通性及檢視適用法律規定的循規情況• 於向公眾發布前或向適用的監管機構存檔前（按適用者而定），審閱及批准冠君產業信託或其代表作出的所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔• 審閱向監管機構存檔的定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料

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

企業管治報告書

於2020年，披露委員會召開兩次會議及經披露委員會全體成員通過兩份書面決議案。披露委員會於2020年之主要工作概要如下：

2020年披露委員會之主要工作概要

公司披露

- 審閱和批准截至2019年12月31日止之可持續發展報告書及審閱2030環境、社會及管治目標
- 審閱披露清單和批准冠君產業信託2019年年報及有關截至2019年12月31日止之全年業績、以基金單位及現金用作支付管理人費用及末期分派之公布
- 審閱和批准有關回購基金單位之一般性授權的通函及2020年基金單位持有人周年大會通告
- 審閱披露清單和批准冠君產業信託之2020年中期報告及有關截至2020年6月30日止六個月之中期業績、以基金單位及現金用作支付管理人費用及中期分派之公布
- 審閱和批准有關委任黃美玲女士為信託管理人之非執行董事之公布
- 審閱和批准有關信託管理人之獨立非執行董事查懋聲先生辭世之公布

循規

- 採納經修訂披露委員會之職權範圍

提名委員會

信託管理人於2019年11月成立提名委員會，並於2020年2月訂立了職權範圍。提名委員會之書面職權範圍可按要求予以提供。提名委員會的職責為制定政策及就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會的主要職責

董事會組成

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

企業管治

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

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

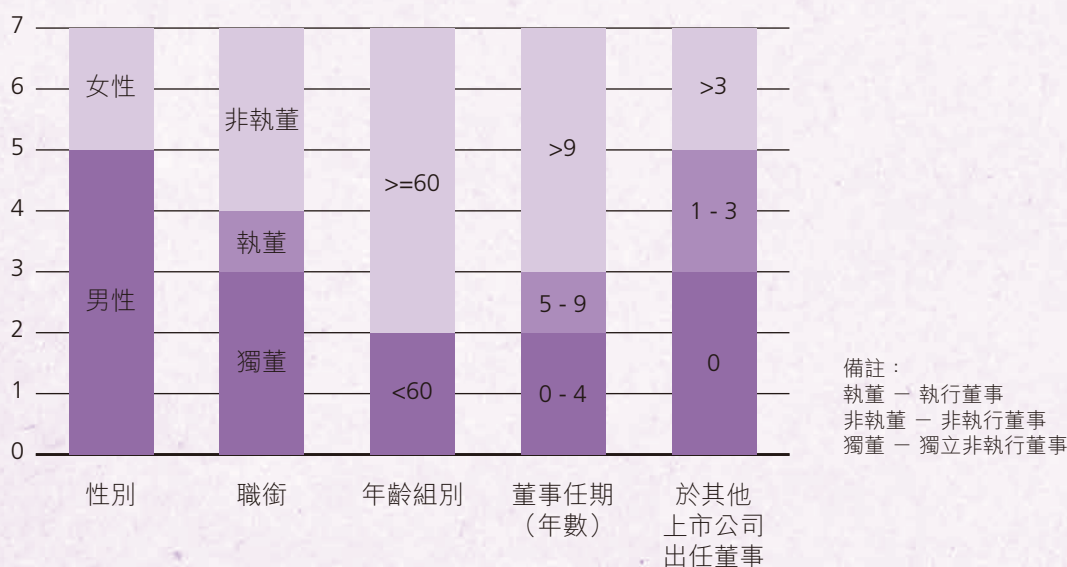
企業管治報告書

董事會多元化政策

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

董事會認為目前董事會的組成為信託管理人提供合適業務要求的技能、經驗和多元化的平衡。下圖顯示於2020年12月31日董事會成員的多元化概況：

董事人數



提名政策

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

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

於2020年，提名委員會召開兩次會議。提名委員會於2020年之主要工作概要如下：

2020年提名委員會之主要工作概要

董事會的組成

- 檢討董事會的架構、人數及組成和董事會成員所需的付出
- 透過(其中包括)董事的會議出席率及出任其他上市公司的董事職務，檢討董事對冠君產業信託事務所投放的時間
- 通過於2020年基金單位持有人周年大會上被提名重選之董事
- 經考慮其背景、學術成就和工作經驗，並向董事會提出建議後，審核及批准提名黃美玲女士出任信託管理人之非執行董事

企業管治

- 檢討獨立非執行董事的獨立性
- 採納提名委員會之職權範圍
- 採納董事會多元化政策及提名政策

企業管治報告書

財務及策劃委員會

信託管理人於2021年2月成立財務及策劃委員會(「該委員會」)，並訂立了職權範圍。該委員會的職責為加強對信託管理人及本集團的財務績效和策略規劃方面之企業管治及監控。該委員會根據董事會授權的職權範圍履行職責，並向董事會報告及提出建議，職權有別於審核委員會。該委員會對其調查結果及建議沒有執行權。

財務及策劃委員會的主要職責

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

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

董事會會議及董事委員會會議

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

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

董事會及董事委員會會議之程序

- 董事會及董事委員會會議之正式通知將不少於14天前由公司秘書發給全體董事，而所有董事均有機會於會議議程中加入任何事項以供討論。董事會及董事委員會特別會議之通知將於合理時間內發送予全體董事。
- 會議議程及會議文件均於定期董事會會議或董事委員會會議召開日期不少於三天前送交全體董事。
- 公司秘書協助主席編製會議議程，並確保每次會議均按照所有有關規則及法規進行。
- 倘若主要基金單位持有人或董事被董事會認為於須考慮之事項中存有重大的利益衝突，有關事項不得以傳閱文件方式處理或交由轄下委員會處理（惟董事會會議上通過決議案而特別就此事項成立的董事委員會則除外），而須召開全體董事會會議通過。
- 所有的董事會及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。會議記錄的初稿及最終本會適時發送予所有董事以供表達意見及作記錄。

企業管治報告書

下表載列2020年個別董事及委員會成員的出席率：

2020年出席會議次數／會議舉行次數

董事姓名	董事會 會議	審核 委員會 會議	披露 委員會 會議	提名 委員會 會議	2020年 基金單位 持有人 周年大會
非執行董事					
羅嘉瑞(主席)	6/6	2/2	2/2	2/2	✓
葉毓強	6/6	–	–	–	✓
黃美玲(於2020年10月23日獲委任)	2/2	–	–	–	不適用
出席率	100%	100%	100%	100%	
執行董事					
王家琦(行政總裁)	6/6	–	2/2	–	✓
出席率	100%	–	100%	–	
獨立非執行董事					
查懋聲(於2020年11月6日(太平洋標準時間) 辭世)	2/4	–	–	–	✓
鄭維志	6/6	2/2	–	2/2	✓
何述勤	6/6	2/2	–	2/2	✓
石禮謙	6/6	2/2	2/2	2/2	✓
出席率	91%	100%	100%	100%	
整體出席率	95%	100%	100%	100%	

公司秘書

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

業務風險的管理

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

信託管理人已委任經驗豐富及稱職的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常運作。管理團隊現時由行政總裁、投資及投資者關係總監、業務發展總監、財務總監、營運總監－資產管理、營運總監－風險管理、高級內務審計經理、高級資訊科技項目經理及合規經理組成。除日常合作外，管理層團隊(由行政總裁領導)定期舉行會議，進行工作匯報及團隊成員之間的分享。於2020年，管理團隊舉行12次會議。

舉報政策

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

基金單位持有人通訊政策

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

員工交易政策

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

企業管治報告書

與鷹君的利益衝突及業務競爭

如上文所述，信託管理人及物業管理人分別為冠君產業信託提供管理及營運服務，而祥裕管理有限公司（「祥裕」）出任朗豪坊辦公大樓的副公契管理人。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

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

利益衝突

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

物業管理服務

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

租賃及市場推廣

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

處理利益衝突之程序

信託管理人已訂立各項程序以處理潛在之利益衝突問題，包括但不限於：

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

企業管治報告書

呈報及透明度

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

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

冠君產業信託委任德勤•關黃陳方會計師行為其外聘核數師。外聘核數師就財務呈報承擔的責任載於本年報的獨立核數師報告書內。年內，就審核及審核相關服務須支付冠君產業信託核數師的費用為2,527,000港元(2019年：2,590,000港元)，非審核服務的應付費用為1,692,000港元(2019年：664,000港元)。非審計服務的應付費用增加主要與更新擔保中期票據計劃及發行三億美元的十年期中期票據提供的服務有關。

基金單位持有人大會

出席大會

除該年舉行的任何其他會議外，冠君產業信託將每年舉行一次基金單位持有人周年大會。冠君產業信託2020年基金單位持有人周年大會(「2020年周年大會」)於2020年5月28日舉行，羅嘉瑞醫生、葉毓強先生、王家琦女士、鄭維志先生、何述勤先生、石禮謙先生及已故查懋聲先生均有出席會議。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2020年周年大會回答基金單位持有人提出的問題。外聘核數師亦於會上回答基金單位持有人提出有關審計安排、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性等問題，以及任何其他相關問題。

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。根據信託契約的要求，凡會議上將提呈普通決議案供考慮，大會通告將於大會召開至少14日前送交基金單位持有人；倘將於會議上提呈特別決議案供考慮，則須向基金單位持有人發出至少21日通知期。信託管理人已採納上市規則之企業管治守則規定的要求，基金單位持有人周年大會的通告將於會議舉行前至少足20個營業日向基金單位持有人發送，所有其他基金單位持有人大會的通告將於會議舉行前至少足10個營業日向基金單位持有人發送。

法定人數

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

投票

於進行點票表決時，每名親身或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。

就於某一會議上處理基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益的重大權益(i)由信託管理人(如有關的基金單位持有人並非信託管理人的關連人士)；或(ii)由受託人(如有關的基金單位持有人為信託管理人的關連人士)全權釐訂的事務而言(當中包括但不限於發行新基金單位令某一基金單位持有人持有的基金單位數量增加超過其原有所佔的比例)，該等基金單位持有人將不獲准於該會議上就其基金單位行使投票權或被計入該會議的法定人數。

點票表決

於任何會議上，在會議上提呈的決議案須以點票表決方式決定(惟主席以誠實信用的原則決定就純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決者則除外)，而點票表決的結果須被視為該會議的決議案。於進行點票表決時，每名親身或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。基金單位持有人作出與房地產投資信託基金守則或上市規則相抵觸的投票將不予計算。

於進行投票表決時，可親身或由受委代表作出投票。所使用的受委代表委任表格格式須符合信託契約提供的格式範例或受託人批准的任何其他格式。如基金單位持有人為法團，可透過其董事會(或其他監管實體)以決議案授權任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人會議。倘其為授權人士，則擁有與個人基金單位持有人應享有的相同權利和權力。

企業管治報告書

基金單位持有人大會之程序

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

與基金單位持有人的溝通

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

鑑於2019冠狀病毒病的爆發，冠君產業信託對2020年周年大會實施了一系列預防措施，包括於2020年周年大會場地內安排座位保持距離和限制基金單位持有人的數量。

周年大會是其中一個與基金單位持有人溝通的主要渠道。冠君產業信託確保基金單位持有人的意見能夠傳達至董事會。於過去五年，親自或委任代表出席周年大會的基金單位持有人之總投票權如下：

周年大會之年份	2016	2017	2018	2019	2020
周年大會上之總投票權 所代表的股份數目	4,329,245,451	4,528,815,468	4,551,327,954	4,695,167,710	4,479,024,133
所佔股份百分比	74.82%	77.92%	78.00%	80.14%	76.06%
於周年大會日期已發行的 股份數目	5,785,868,874	5,811,998,520	5,834,898,392	5,858,503,599	5,888,833,523

為確保有效的溝通，冠君產業信託的所有公司通訊，當中包括但不限於年報、中期報告、會議通告、公布、通函及其他相關資料均登載於冠君產業信託之網站www.ChampionReit.com。投資者與基金單位持有人可於網站查閱冠君產業信託最近的新聞稿和業績公布之詳情。

為響應環保以及節省印刷及郵遞成本以令基金單位持有人受惠，冠君產業信託已為基金單位持有人提供可透過冠君產業信託網站以電子方式閱覽公司通訊（包括任何由冠君產業信託或其代表發出或將予發出以供基金單位持有人參考或採取行動之文件（定義見上市規則第1.01條））或以印刷本方式收取公司通訊之選擇。

根據操作手冊，接獲並處理投資者的意見或回饋為投資總監及投資及投資者關係總監的持續責任。投資者就冠君產業信託所表達的所有意見或回饋及投訴必須記錄在冊。表達意見或回饋的人士及處理訴求的措施詳情必須作詳細記錄。在記錄意見或回饋時，必須留意並執行意見或回饋處理程序的下一個關鍵日期，直至相關事宜已獲解決。董事於董事會會議上將獲知會有關投訴（如有）、處理投訴所採用的程序，以及已採取或擬採取的任何補救措施。我們將會識別任何動向。

投資者及基金單位持有人可隨時以書面方式向董事會提出有關本信託的查詢，郵寄至信託管理人於香港的辦事處，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室，或電郵至info@eam.com.hk。

分派

於信託管理人作出宣派時，基金單位持有人將有權從依法用作支付分派的資產中獲得分派。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，信託每年須向基金單位持有人分派該財政年度最少90%年度除稅後經審核之淨收入作為股息。根據信託契約，信託管理人將努力確保每個財政年度至少有一個分派期及和最後一個分派期於財政年度的最後一天結束。截至2020年12月31日止財政年度的實際分派比率為95%。

企業管治報告書

須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，與若干事項有關的決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。該等事項包括（其中包括）：

- (a) 信託管理人為冠君產業信託作投資的政策／策略變動；
- (b) 於收購後兩年內出售冠君產業信託的任何房地產或於持有該房地產投資的任何特別目的投資工具的股份；
- (c) 任何信託管理人費用的增加高於獲准限額或信託管理人費用的結構變動；
- (d) 任何收購費用的增加高於獲准限額或收購費用的結構變動；
- (e) 任何撤資費用的增加高於獲准限額或撤資費用的結構變動；
- (f) 任何受託人費用的增加高於獲准限額或受託人費用的結構變動；
- (g) 信託契約的若干修改；
- (h) 終止冠君產業信託；
- (i) 冠君產業信託的合併；
- (j) 撤換冠君產業信託的核數師及委任新核數師；及
- (k) 撤換受託人。

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

內幕消息

信託管理人已制定維護及披露內幕消息的指引及程序，就信託管理人處理及發佈內幕消息設立相關程序及內部監控。倘消息由管理層釐定為內幕消息，則行政總裁將評估情況，並向主席提出建議應否上報給董事會，然後董事會決定採取適當的措施（包括公開披露）。

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2020年12月31日，冠君產業信託已發行合共5,906,142,701個基金單位。相較於2019年12月31日，於本年度內合共增發33,353,390個新基金單位。

日期	明細	基金單位數目
2020年1月1日	已發行基金單位數目	5,872,789,311
2020年3月4日	冠君產業信託以每基金單位4.555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2019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73,081,000港元	16,044,212
2020年9月4日	冠君產業信託以每基金單位4.140港元之價格(即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價)向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2020年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71,660,000港元	17,309,178
2020年12月31日	已發行基金單位數目	5,906,142,701

企業管治報告書

風險管理及內部監控系統

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

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

董事會已透過審核委員會及內部審核機制對截至2020年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的功效進行年度審閱。

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

根據截至2020年12月31日止年度的內務審核檢討結果及審核委員會對其的評估，風險管理及內部監控系統概無重大偏離或失誤須審核委員會垂注。

董事會因此信納，截至2020年12月31日止年度，信託管理人已維持完善及有效的風險管理及內部監控系統。

董事、信託管理人或主要基金單位持有人於基金單位的權益及買賣

為監察及監督任何基金單位的買賣，信託管理人已採用規管信託管理人之董事買賣冠君產業信託證券的守則（「買賣證券守則」），此等條款相等於上市規則所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則。根據此買賣證券守則，有意買賣基金單位的任何董事須首先顧及類似於證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的規定。此外，董事在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料以為自己或他人牟利。買賣證券守則的適用範圍已擴大至信託管理人的高級行政人員及高級職員。已向信託管理人董事、其高級行政人員及高級職員作出特定查詢，彼等已確認彼等已於截至2020年12月31日止年度內遵守買賣證券守則所載列的規定標準。

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

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

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

回購、出售或贖回冠君產業信託之證券

於2020年5月28日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。截至2020年12月31日止年度內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無根據此等授權回購、出售或贖回任何基金單位。

房地產買賣

截至2020年12月31日止年度內，冠君產業信託並無達成任何(i)房地產買賣交易；及(ii)於物業發展及相關活動（定義見信託契約）的投資。

企業管治報告書

相關投資

如下為截至2021年2月28日止，冠君產業信託的相關投資(定義見信託契約)的整個投資組合：

截至2021年2月28日	類別	第一上市地點	發行人 所屬國家	貨幣	總計成本 (港幣千元)	按市價計值 (港幣千元)	佔資產總值 比重	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/惠譽)
KERPRO 5 7/8 04/06/21	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	67,296	59,498	0.0839%	- / - / -
NANFUN 4 1/2 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	9,797	9,708	0.0137%	BBB- / Baa3 / BBB-
NANFUN 4 7/8 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,602	57,448	0.0810%	BBB- / Baa3 / BBB-
HKTGHD 3 3/4 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	49,641	51,367	0.0724%	BBB / Baa2 / -
CAPG 6.35 02/08/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	38,747	40,181	0.0566%	B / B2 / BB
MOLAND 11 1/2 11/13/22	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	3,809	3,932	0.0055%	- / B3 / B
GRNCH 5.65 07/13/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	9,300	9,623	0.0136%	- / Ba3 / -
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	77,488	83,532	0.1177%	BB- / - / BB
CIFIHG 7 5/8 03/02/21	債券	香港交易所	開曼群島	美元	71,331	70,042	0.0987%	- / - / BB
CAPG 7 1/2 05/10/21	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	44,530	44,078	0.0621%	B / B2 / BB
TPHL 6 05/05/21	債券	香港交易所	開曼群島	美元	28,944	28,848	0.0407%	- / - / -
CAPG 4.2 01/20/22	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	29,945	29,792	0.0420%	- / - / -
CIFIHG 6 7/8 04/23/21	債券	香港交易所	開曼群島	美元	3,154	3,157	0.0045%	BB- / Ba3 / BB
ZHPRHK 5.95 11/18/21	債券	香港交易所	開曼群島	美元	38,772	38,877	0.0548%	- / - / -
TPHL 7.85 06/04/21	債券	香港交易所	開曼群島	美元	3,143	3,141	0.0044%	- / B1 / BB-
LOGPH 6 7/8 04/24/21	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	21,990	21,886	0.0309%	- / - / BB
CAPG 4 3/4 09/01/21	債券	非上市	開曼群島	美元	232,509	232,710	0.3280%	- / - / -
AGILE 4 1/4 11/01/21	債券	非上市	開曼群島	美元	542,521	555,424	0.7829%	- / - / -
KWGPPO 4 3/8 12/29/21	債券	非上市	開曼群島	美元	775,350	785,784	1.1077%	- / - / -
香港醫思醫療集團 有限公司 (股票編號：2138.HK)	股票	香港交易所	開曼群島	港元	54,354	93,283	0.1315%	不適用
總計					2,159,223	2,222,311	3.1326%	

註：(1) 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。
(2) 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。

遵守循規手冊

信託管理人於年內在所有重要層面已遵守循規手冊的條文。

公眾持有基金單位數量

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

年報的審閱

冠君產業信託截至2020年12月31日止財政年度的年報已由審核委員會及披露委員會審閱，並獲信託管理人董事會批准。

信託管理人的董事確認其有編製截至2020年12月31日止年度賬目的責任。冠君產業信託及其控制實體於截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表已經獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。有關冠君產業信託於截至2020年12月31日止年度財務報表的獨立核數師責任聲明載於本年報第126至130頁的獨立核數師報告書內。

關連人士交易報告書

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

與鷹君關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與鷹君關連人士集團於截至2020年12月31日止十二個月(「本年度」)的關連人士交易的資料。

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

關連人士交易－租賃收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入 港元
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	56,448,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	375,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	8,908,000
騰寶投資有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易	10,143,000
堅信物業管理服務有限公司 ⁸	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	8,574,000
Noodlemeen Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易	42,000
Noodlemeen Limited	鷹君的附屬公司	租賃相關收益	50,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	288,000
堅信物業管理服務有限公司 ⁸	鷹君的附屬公司	停車費	60,000
總計			84,888,000⁶

關連人士交易－樓宇管理費收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入 港元
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	5,347,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ²	83,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ³	956,000
騰寶投資有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入	1,206,000
堅信物業管理服務有限公司 ⁸	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁴	928,000
Noodlemeen Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入	329,000
總計			8,849,000⁶

關連人士交易－物業管理交易(支出)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的支出 港元
堅信物業管理服務有限公司 ⁸	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	99,832,000 ⁵
堅信物業管理服務有限公司 ⁸	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,000
實力工程服務有限公司 ⁸	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	668,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	207,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務及 其他雜項支出	8,625,000
GE (LHIL) Lessee Limited	鷹君的附屬公司	宣傳及市場 推廣支出	141,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣收入 ⁷	11,000
總計			109,485,000⁶

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Best Come Limited分別提供8,236,000港元和8,326,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
2. 本信託於本年度結算日持有由鷹君資產管理(冠君)有限公司提供約117,000港元的現金保證金。
3. 本信託於本年度結算日持有由鷹君市務管理(冠君)有限公司提供約3,188,000港元的銀行擔保保證金及現金保證金。
4. 本信託於本年度結算日持有由堅信物業管理服務有限公司提供約1,935,000港元的現金保證金。
5. 該99,832,000港元中，約96,875,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還款項，餘下約2,957,000港元為根據CAF管理協議(有關朗豪坊的公用區域/設施)已支付的償還款項。朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議為與堅信物業管理有限公司訂立的原有協議。根據朗豪坊商場物業管理協議，商場物業管理人有權一直保留相等於截至本年度認可預算每年開支六分之一的金額，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。
6. 關連人士交易的年度交易金額不超逾由基金單位持有人於2019年12月18日舉行的特別大會投票批准下之各項交易額度列表。

2020年12月31日止的
年度交易金額上限
港元

I. 收益	
租賃收入	151,943,000
樓宇管理費	17,083,000
總計	169,026,000
II. 支出	
物業管理交易	226,167,000
潛在物業管理協議交易	47,879,000
總計	274,046,000

7. 該鷹君市務管理(冠君)有限公司的市場推廣收入已在財務報表中抵銷促銷費用。
8. 以上「關連人士交易報告書」所題述之堅信物業管理服務有限公司的前名為鷹君物業管理有限公司，而實力工程服務有限公司的前名為鷹君工程有限公司。

原有協議

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

受豁免規限的原有協議

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

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入／支出 港元
朗豪坊商場物業管理協議	堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的商場物業管理人) ⁵	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	96,875,000
CAF管理協議(有關朗豪坊公用區域／設施)	堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的CAF物業管理人) ⁵	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	2,957,000

須遵守房地產投資信託基金守則呈報規定的其他原有協議及其他交易

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入／支出 港元
朗豪坊的公契	堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人) ⁵	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ¹	3,719,000
朗豪坊辦公大樓的副公契	祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ²	53,286,000

關連人士交易報告書

須遵守房地產投資信託基金守則呈報規定的其他原有協議及其他交易(續)

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入／支出 港元
委託契約	堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人) ⁵	鷹君的附屬公司	委託管理公用區域／設施	無
物業管理協議	鷹君市務管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託的物業管理人)	鷹君的附屬公司	租賃及市場推廣服務及償還	105,899,000 ⁴
花園道三號公契	堅信物業管理服務有限公司(作為由花園道三號的公契管理人委任的公契副管理人) ⁵	鷹君的附屬公司	樓宇管理費用支出 ³	168,717,000

附註：

1. 堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約716,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
2. 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約12,759,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
3. 堅信物業管理服務有限公司(作為花園道三號的公契副管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約16,384,000港元的管理費按金。
4. 該105,899,000港元中，約78,514,000港元為已支付的物業及租賃管理服務費用支出，約17,788,000港元為已支付的租金佣金支出及約9,597,000港元為已支付予堅信物業管理服務有限公司作為代表經營朗豪坊停車場及花園道三號停車場之償還支出。
5. 以上「關連人士交易報告書」所題述之堅信物業管理服務有限公司的前名為鷹君物業管理有限公司。

與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

信託管理人費用

鷹君資產管理(冠君)有限公司獲委任為冠君產業信託的管理人，亦為鷹君的全資擁有附屬公司。信託管理人費用約為281,652,000港元作為於本年度提供的有關服務，即為冠君產業信託於本年度的物業淨收入的12%，並將根據信託契約獲發行新基金單位及現金支付方式以償付信託管理人費用。

於2012年，信託管理人已書面通知受託人及選擇2013年財務年度內50%的信託管理人費用以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付。由於信託管理人並無變更選擇，故根據信託契約第11.1.2條，50%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付的方式仍然適用於2020年財務年度。於本年度，已付及應付之信託管理人費用約為140,826,000港元將以基金單位償付而餘額約為140,826,000港元則將以現金支付。

其他雜項支出

於本年度內，冠君產業信託已支付約3,000港元予Best Come Limited(鷹君的全資擁有附屬公司)用作有關客戶會會議的場地租賃費用。

與受託人及／或受託人關連人士集團的關連人士交易

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

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

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

關連人士交易報告書

關連人士交易 — 一般銀行及金融服務

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的收入／支出 港元
滙豐集團	受託人關連人士	一般銀行服務利息收入	7,453,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	212,000
滙豐	受託人關連人士	貸款及利率掉期利息／支出	11,377,000
恒生銀行有限公司 ¹	受託人關連人士	貸款預付費用及利息／支出	87,275,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	代理人費用	105,000

Champion MTN Limited (其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具) 於本年度內與滙豐持有貨幣掉期合約。於本年度結算日，該等與滙豐訂立之貨幣掉期合約的名義本金價值總額為386,400,000美元。

CP Success Limited (其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具) 於本年度與滙豐持有利率掉期合約。該等與滙豐訂立之利率掉期合約的名義本金價值總額為1,900,000,000港元。

一份關於Champion MTN Limited (其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具) 與滙豐訂立之利率掉期合約於本期間內期滿。該等與滙豐訂立之利率掉期合約的名義本金價值總額為200,000,000港元。

根據2019年6月14日的融資協議，滙豐為8.5億港元循環貸款之獲授權牽頭安排銀行之一。

根據2020年6月26日的融資協議，恒生銀行有限公司為10億港元(隨後增至13億港元)定期及循環貸款融資之獲授權牽頭安排行。

EAM-Champion REIT Limited (其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具) 於本期間內透過滙豐作為經紀購入債券。於本年期內，購入債券的總金額約為418,762,000港元。

附註：

1. 恒生銀行有限公司為滙豐的附屬公司。其作為58億港元定期貸款的融資代理人。融資的銀團貸款人包括恒生銀行有限公司及滙豐。截至2020年12月31日未償還款額為34.5億港元，已預付了總計23.5億港元。部分花園道三號已抵押給銀團貸款人作為保證。於本期間內，恒生銀行有限公司根據2020年6月26日的融資協議作為10億港元(隨後增至13億港元)定期及循環貸款的融資代理人。截至2020年12月31日，已提取及未償還之定期貸款額4.29億港元並未償還。

關連人士交易－其他

於本年度內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司以其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約12,852,000港元的受託人費用。

與其他關連人士的關連人士交易

由2020年1月1日至2020年12月3日之期間內(「此期間」)，按房地產投資信託基金守則第五版的定義高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力香港」)作為本信託主要估值師為關連人士。根據房地產投資信託基金守則所指，主要估值師不再是本信託之關連人士。儘管如此，此期間高力香港及其關連人士，即高力國際物業代理有限公司(「高力代理」)向本信託提供服務的應計費用總額約為3,701,000港元。在該等款項中，約245,000港元為高力香港作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用，而約3,456,000港元為高力代理提供租賃服務衍生的經紀佣金費用。

信託管理人獨立非執行董事的確認

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

- (i) 於冠君產業信託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。

關連人士交易報告書

冠君產業信託的核數師報告

德勤•關黃陳方會計師行已獲聘請為冠君產業信託的核數師，並根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號(經修訂)「審計或審閱過往財務數據以外的核證委聘」以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報集團的持續關連交易。核數師已根據由香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)所授予須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第八章的披露規定的豁免之規限，對有關租賃收入、物業管理費收入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，2021年2月18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2020年12月31日，下列人士於冠君產業信託或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之基金單位、相關基金單位及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部之條文(按信託契約附表三被視為適用於本信託)向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據信託契約附表三之規定而存置之登記冊內之權益或淡倉如下：

信託管理人的董事及最高行政人員

姓名	身份	權益性質	持有基金單位／ 相關基金單位數目	持有基金單位／ 相關基金單位總數 ⁹	佔已發行 基金單位之 百分比 ¹⁰
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	3,592,007	3,995,844,082 ²	67.66
	受控制公司之權益	公司權益	3,973,137,075 ¹		
	慈善信託的授與者、 顧問委員會及 管理委員會成員	其他權益	19,115,000		
鄭維志	信託受益人	信託權益	13,424,730	13,424,730 ⁵	0.23
王家琦	配偶之權益	家族權益	400,000	400,000 ⁶	0.01
黃美玲	實益擁有人	個人權益	200,000	200,000 ⁷	0.00

信託管理人

(亦為主要基金單位持有人)

名稱	持有基金單位／ 相關基金單位總數 ⁹	佔已發行 基金單位之百分比 ¹⁰
鷹君資產管理(冠君)有限公司	469,120,107	7.94

權益披露

主要基金單位持有人

名稱	持有基金單位／ 相關基金單位總數 ⁹	佔已發行 基金單位之百分比 ¹⁰
鷹君集團有限公司(「鷹君」)	3,969,878,465 ³	67.22
HSBC International Trustee Limited	3,960,923,284 ⁴	67.06
香港中央結算(代理人)有限公司	2,319,499,693 ⁸	39.27
Top Domain International Limited	1,420,416,628	24.05
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	18.14
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.52

附註：

- 3,973,137,075個基金單位當中：
 - 50,000個基金單位、940,000個基金單位、589,000個基金單位及1,679,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司 Alexander C H Limited、Elizabeth B K Limited、Katherine B L Limited及Nicholas C N Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；及
 - 3,969,878,465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三)。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2020年6月30日的持倉相比增加合共45,410,171個基金單位／相關基金單位。
- 下表列出3,969,878,465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2020年12月31日及2020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2020年12月31日	於2020年6月30日
	持有基金單位／ 相關基金單位數目	持有基金單位／ 相關基金單位數目
Top Domain International Limited	1,420,416,628	1,420,416,628
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	1,071,375,933
Bright Form Investments Limited	680,232,558	680,232,558
鷹君資產管理(冠君)有限公司	469,120,107	451,810,929
Fine Noble Limited	200,007,503	200,007,503
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743	61,345,743
鷹君有限公司	64,284,993	36,184,000
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

4. 有關披露乃按照從HSBC International Trustee Limited (「HITL」) 收到的最新披露權益表格 (有關事件的日期為2020年10月7日) 內所載之資料而作出。HITL持有的基金單位數目與2020年6月30日的持倉相比增加了86,697,822個基金單位。

HITL為一項於2020年12月31日持有鷹君33.64%權益的酌情信託的受託人，故被視為持有鷹君所持有的同一批基金單位及相關基金單位。該酌情信託的酌情受益人包括羅嘉瑞醫生 (信託管理人的董事)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生 (全均為鷹君的董事)。羅嘉瑞醫生以其個人之名義、作為若干公司的控股股東及作為另一酌情信託之成立人於2020年12月31日持有鷹君股本中合共29.36%投票權。

5. 鄭維志先生持有的基金單位數目與2020年6月30日的持倉相比沒有變更。
6. 王家琦女士持有的基金單位數目與2020年6月30日的持倉相比沒有變更。
7. 黃美玲女士於2020年10月23日獲委任為信託管理人非執行董事。黃女士持有的基金單位數目與2020年10月23日的持倉相比沒有變更。
8. 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2020年6月30日的持倉相比減少了743,560個基金單位。
9. 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。
10. 有關之百分比是按冠君產業信託於2020年12月31日所發行合共5,906,142,701個基金單位計算。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2020年12月31日，概無信託管理人的董事及最高行政人員及其他人士於冠君產業信託之基金單位、相關基金單位及債券中擁有 (或被視為持有) 須根據證券及期貨條例第XV部之條文 (按信託契約附表三被視為適用於本信託) 向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據信託契約附表三之規定而存置之登記冊內之任何權益及淡倉。

權益披露

其他關連人士持有的基金單位數目

於2020年12月31日，除於上述一節標題為「信託管理人的董事及最高行政人員、信託管理人及主要基金單位持有人持有的基金單位數目」內之披露外，就信託管理人所知，下列人士亦為冠君產業信託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則），持有冠君產業信託的基金單位及／或相關基金單位：

名稱	持有基金單位總數	佔已發行 基金單位之百分比 ²
滙豐集團	2,214,467 ¹	0.04

附註：

- 根據信託管理人之現有資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司（除另有所指，並不包括受託人及其專有的附屬公司）（「滙豐集團」），因其為冠君產業信託受託人之控股公司、控制實體、附屬公司或聯繫公司（定義見房地產投資信託基金守則），故為關連人士。滙豐集團持有的基金單位數目與2020年6月30日的持倉相比增加29,000個基金單位。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2020年12月31日所發行合共5,906,142,701個基金單位計算。

除上文披露者外，信託管理人並不知悉冠君產業信託的任何其他關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）於2020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2020年12月31日，鷹君持有冠君產業信託3,969,878,465個基金單位及／或相關基金單位(67.22%)及朗廷2,233,136,660個股份合訂單位(69.24%)。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2020年12月31日於鷹君及朗廷持有的權益披露如下：

鷹君

信託管理人的 董事及最高 行政人員姓名	身份	權益性質	持有普通 股份數目	持有相關 股份數目 ¹	持有 普通股份／ 相關股份總數
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	57,270,775	2,066,000	453,549,904
	受控制公司之權益	公司權益	88,833,415		
	酌情信託成立人	信託權益	63,223,699		
	酌情信託之酌情 受益人	酌情信託權益	242,156,015		
葉毓強	實益擁有人	個人權益	60,000		60,000
王家琦	實益擁有人	個人權益	27,909	450,000	477,909
黃美玲	實益擁有人	個人權益	27,000	244,000	271,000

權益披露

朗廷

信託管理人的 董事及最高 行政人員姓名	身份	權益性質	持有 股份合訂單位/ 相關股份 合訂單位數目	持有 股份合訂單位/ 相關股份 合訂單位總數
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	31,584,000	2,357,820,910
	受控制公司之權益	公司權益	2,236,226,660 ²	
	慈善信託的授與者、 顧問委員會及管理 委員會成員	其他權益	90,010,250	
葉毓強	與其他人共同持有	共同權益	3,015,000	3,015,000
黃美玲	實益擁有人	個人權益	15,000	15,000

附註：

- 該等權益為購股期權。
- 2,236,226,660個基金單位當中，羅嘉瑞醫生持有3,090,000個朗廷股份合訂單位之公司權益，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2,233,136,660個由鷹君於2020年12月31日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。

財務資料

- 
- 126 獨立核數師報告書
 - 131 綜合收益表
 - 132 綜合全面收益表
 - 133 綜合財務狀況表
 - 134 綜合基金單位持有人應佔
資產淨值變動表
 - 135 分派表
 - 136 綜合現金流量表
 - 137 綜合財務報告附註
 - 191 主要地產代理及承包商
 - 192 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131至190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2020年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，真實而中肯地反映了貴集團於2020年12月31日的財務狀況及截至該日止年度的財務交易及現金流量。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

投資物業之估值

我們識別投資物業估值為關鍵審計事項，乃因為結餘對綜合財務報表整體的重要性，加上釐定公平值所相連的重大判斷。誠如綜合財務報表附註15所披露，貴集團投資物業達67,318,000,000港元，佔貴集團資產總值的94%，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13,847,195,000港元。

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

審計時處理方法

就評估投資物業的估值是否恰當而言，我們執行的程序包括：

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

獨立核數師報告書

其他信息

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

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

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

管理人及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

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

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

獨立核數師報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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。

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

2021年2月18日

綜合收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
租金收益	6	2,599,093	2,742,400
樓宇管理費收益	6	287,063	302,527
租金相關收益	7	34,164	35,742
收入總額		2,920,320	3,080,669
物業經營開支	8	(573,217)	(600,027)
物業收益淨額		2,347,103	2,480,642
其他收益	9	54,368	41,317
管理人費用	10	(281,652)	(297,677)
信託及其他支出		(26,021)	(23,895)
投資物業公平值減少	15	(13,847,195)	(1,994,379)
融資成本	11	(472,803)	(485,470)
除稅及基金單位持有人分派前虧損	12	(12,226,200)	(279,462)
利得稅	13	(270,890)	(290,860)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損		(12,497,090)	(570,322)
基金單位持有人分派		(1,476,445)	(1,565,536)
計及基金單位持有人分派後年內虧損		(13,973,535)	(2,135,858)
每基金單位基本虧損	14	(2.12)港元	(0.10)港元

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內虧損	(13,973,535)	(2,135,858)
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	21,001	—
期後可重新分類至損益之項目：		
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	(212,655)	57,113
公平值調整重新分類至損益	43,724	2,668
	(147,930)	59,781
本年度全面支出總額	(14,121,465)	(2,076,077)

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	15	67,318,000	81,178,000
應收票據	16	242,524	215,093
按公平值列入其他全面收益之股權工具	17	77,950	–
衍生金融工具	21	–	61,007
非流動資產總值		67,638,474	81,454,100
流動資產			
貿易及其他應收款項	18	316,785	259,364
應收票據	16	1,902,200	–
可收回稅項		2,194	608
衍生金融工具	21	–	3,419
短期銀行存款	19	191,485	200,000
銀行結存及現金	19	1,642,094	1,761,655
流動資產總值		4,054,758	2,225,046
資產總值		71,693,232	83,679,146
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	2,115,122	1,393,805
已收按金		741,215	799,552
衍生金融工具	21	23,704	–
稅項負債		46,650	279,194
應付分派		752,780	783,505
銀行借貸	22	3,441,549	843,510
中期票據	23	–	199,929
流動負債總額		7,121,020	4,299,495
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	99,583	–
銀行借貸	22	5,347,376	8,597,553
中期票據	23	7,608,548	5,326,277
遞延稅項負債	24	659,107	621,499
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		13,714,614	14,545,329
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		20,835,634	18,844,824
基金單位持有人應佔資產淨值		50,857,598	64,834,322
已發行基金單位數目(千個)	25	5,906,143	5,872,789
每基金單位資產淨值	27	8.61港元	11.04港元

第131至第190頁所載的綜合財務報表於2021年2月18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
王家琦

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2020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	其他 港幣千元 (附註)	溢利減 分派 港幣千元	總額 港幣千元
於2019年1月1日的基金單位 持有人應佔資產淨值	24,414,939	(15,236)	–	5,757,943	36,603,282	66,760,928
計及基金單位持有人分派後 年內虧損	–	–	–	–	(2,135,858)	(2,135,858)
現金流對沖	–	59,781	–	–	–	59,781
年內全面(支出)收益總額	–	59,781	–	–	(2,135,858)	(2,076,077)
發行基金單位	149,471	–	–	–	–	149,471
於2019年12月31日的基金 單位持有人應佔資產淨值	24,564,410	44,545	–	5,757,943	34,467,424	64,834,322
計及基金單位持有人分派後 年內虧損	–	–	–	–	(13,973,535)	(13,973,535)
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值利益	–	–	21,001	–	–	21,001
現金流對沖	–	(168,931)	–	–	–	(168,931)
年內全面(支出)收益總額	–	(168,931)	21,001	–	(13,973,535)	(14,121,465)
發行基金單位	144,741	–	–	–	–	144,741
於2020年12月31日的基金 單位持有人應佔資產淨值	24,709,151	(124,386)	21,001	5,757,943	20,493,889	50,857,598

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2020年12月31日止年度

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內虧損調整：	(12,497,090)	(570,322)
– 終止確認金融資產攤銷成本收益	(2,595)	–
– 管理人費用(以基金單位支付)	140,826	148,838
– 投資物業公平值減少	13,847,195	1,994,379
– 非現金融資成本	28,209	33,422
– 遞延稅項	37,608	41,615
付予基金單位持有人的可分派收入總額(附註(i))	1,554,153	1,647,932
已付基金單位持有人中期分派(附註(ii))	723,665	782,031
待付基金單位持有人末期分派(附註(iii))	752,780	783,505
全年分派總額	1,476,445	1,565,536
分派比率	95.0%	95.0%
每基金單位分派：		
已付基金單位持有人每基金單位中期分派(附註(ii))	0.1225港元	0.1332港元
待付基金單位持有人每基金單位末期分派(附註(iii))	0.1275港元	0.1330港元
	0.2500港元	0.2662港元

附註：

- (i) 根據信託契約，可分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前年內虧損經調整以抵銷於有關年度已列入綜合收益表之調整(於信託契約內列載)影響。冠君產業信託必須向基金單位持有人分派於各財務期間產生的可分派收入不少於90%。
- (ii) 截至2020年6月30日止六個月，每基金單位中期分派0.1225港元，乃按期內中期分派723,665,000港元及5,906,142,701個已於2020年9月25日發行基金單位計算(即期內記錄日期)。此分派已於2020年10月9日付予基金單位持有人。
- 截至2019年6月30日止六個月，每基金單位中期分派0.1332港元，乃按期內中期分派782,031,000港元及5,872,789,311個已於2019年9月20日發行基金單位計算(即期內記錄日期)。此分派已於2019年10月4日付予基金單位持有人。
- (iii) 截至2020年12月31日止年度，每基金單位末期分派0.1275港元，乃按期內末期分派752,780,000港元及5,906,142,701個已於2020年12月31日發行基金單位計算。截至2020年12月31日止年度每基金單位末期分派將會於2021年1月1日至2021年4月29日(即期內記錄日期)期間發行基金單位時再作調整。期分派將於2021年5月7日付予基金單位持有人。
- 截至2019年12月31日止年度，每基金單位末期分派0.1330港元，乃按期內末期分派783,505,000港元及5,888,833,523個已於2020年5月7日發行基金單位計算(即期內記錄日期)。此分派已於2020年5月15日付予基金單位持有人。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前虧損	(12,226,200)	(279,462)
調整：		
信貸損失準備金	1,001	–
投資物業公平值減少	13,847,195	1,994,379
以基金單位形式支付之已付及應付管理人費用	140,826	148,838
其他收入	(54,368)	(41,317)
融資成本	472,803	485,470
匯兌差額	1,082	843
營運資金變動前的經營現金流量	2,182,339	2,308,751
貿易及其他應收款項(增加)減少	(102,672)	38,903
貿易及其他應付款項(減少)增加	(30,328)	56,215
已收按金(減少)增加	(58,337)	38,377
來自經營業務的現金	1,991,002	2,442,246
利息支付	(447,953)	(450,839)
繳付香港利得稅	(467,412)	–
來自經營業務的現金淨額	1,075,637	1,991,407
投資業務		
利息收入	45,296	42,668
股息收入	646	–
投資物業添置	–	(37,379)
新增應收票據	(1,294,971)	–
贖回應收票據所得款項	136,417	–
存放原到期日超過三個月之定期存款	(191,485)	(200,000)
釋放原到期日超過三個月之定期存款	200,000	200,000
(用作)來自投資業務的現金淨額	(1,104,097)	5,289
融資項目		
分派支付	(1,506,717)	(1,581,356)
償還銀行借貸	(1,085,000)	(5,815,000)
新增銀行借貸	429,000	5,813,635
借貸集資先付費用	(16,150)	(51,850)
發行中期票據所得款項	2,325,450	–
發行中期票據之交易成本	(37,684)	–
贖回中期票據	(200,000)	–
用作融資項目的現金淨額	(91,101)	(1,634,571)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(119,561)	362,125
用作結算應收票據的應付代價之指定銀行存款	(775,350)	–
年初結存的現金及現金等價物	1,761,655	1,399,530
年末結存的現金及現金等價物	866,744	1,761,655
用作結算應收票據的應付代價之指定銀行存款	775,350	–
年末的銀行結存及現金	1,642,094	1,761,655

綜合財務報告附註

截至2020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（經不時修訂）（「信託契約」）及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）所規管。

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

綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之應用

於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則

於本年度，集團編制綜合財務報表時首次應用自2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效的「*提述香港財務報告準則概念框架的修訂*」及下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的經修訂之香港財務報告準則：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革

在本年度應用「*提述香港財務報告準則概念框架的修訂*」及經修訂之香港財務報告準則，對集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或對該等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號「重大的定義」之修訂的影響

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號及經修訂之香港會計準則第8號。該等修訂為重大提供新定義，指出「倘遺漏、錯誤陳述或隱藏有關特定報告實體的財務資料，可合理地預期會對一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表而作出的決策造成影響，則有關資料屬於重大」。該等修訂亦釐清重大性是取決於資料（不論單獨或與其他資料合併），其性質或數值大小就相對於整體財務報表而言。

於本年度應用此等修訂對綜合財務報表並無影響。

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及修訂香港財務報告準則

集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關的租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述 ²
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 ⁵
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 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第 5號的修訂(2020年) ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前之所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	對2018年至2020年週期之香港財務報告準則 的年度改進 ²

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

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

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

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

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

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之應用(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及修訂香港財務報告準則(續)

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

根據本集團於2020年12月31日的未償債務，以及本集團與相關貸方之間協議中規定的相關條款和條件，應用修訂不會導致本集團負債的重新分類。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號「利率基準改革－第二階段」修訂本

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號「利率基準改革－第二階段」之修訂有關修改金融資產、金融負債及租賃負債、特定對沖會計規定及應用香港財務報告準則第7號「金融工具：就修改及對沖會計之修訂須作出的披露」的披露規定。

- 金融資產、金融負債及租賃負債之修改—就改革所作出之修改(利率基準改革之直接後果及按經濟等值基準作出之修改)引入實際可行權宜方法。該等修改通過更新實際利率入賬。所有其他修改均採用現行香港財務報告準則的規定入賬。應用香港財務報告準則第16號亦獲建議採用類似實際可行權宜方法；
- 對沖會計規定—根據該等修訂，對沖會計不會僅因利率基準改革而終止。對沖關係(及相關文件)須予修訂，以反映被對沖項目、對沖工具及被對沖風險的修改。修訂後的對沖關係應符合所有應用對沖會計的合資格標準，包括有效性要求；及
- 披露—該等修訂要求披露，以使用戶了解本集團所面臨的利率基準改革所產生的風險的性質及程度、實體如何管理該等風險，以及實體從銀行間報價利率過渡至替代基準利率的進展，以及實體如何管理該過渡。

於2020年12月31日，本集團擁有數項可能受利率基準改革影響的香港銀行同業拆息(「HIBOR」)銀行貸款。本集團預期倘該等貸款之利率基準在應用該等修訂時因改革而改變，均不會有重大之修改收益或虧損。

除上述香港財務報告準則的修訂外，管理人預計應用所有其他經修訂香港財務報告準則將不會在可見將來對綜合財務報表造成重大影響。

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策

3.1 綜合財務報表的編制基準

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制的。此外，綜合財務報告亦根據信託契約的有關規定編制，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制，除投資物業及若干金融工具外，該等是根據下文所述的會計政策，於每個報告期末按公平值計量。

歷史成本一般按交換貨物及服務的代價的公平值計算。

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

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

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

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

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

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.1 綜合財務報表的編制基準(續)

於2020年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達3,066,262,000港元(2019年：2,074,449,000港元)。管理人認為，考慮到本集團的內部財務資源和目前可用的銀行融資，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編制。

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

3.2 主要會計政策

綜合賬目基準

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

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

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

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

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

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。

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

投資物業(續)

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

租賃

租賃的定義

倘合約賦予於一段時間內控制可識別資產之使用權以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

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

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。

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

租賃分類及計量(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。當租賃合同包含特定條款，該條款規定了潛在的資產(或其任何部分)受到本集團和承租人無法控制的不利事件的影響而減少租金或中止租金，從而使資產不適合使用或無法使用，則因特定條款導致的相關租金減免或租金中止將作為原租賃的一部分進行核算，而不作為租賃修改進行核算。此類租金減少或租金中止在觸發這些付款的事件或條件發生的期間內在損益中確認。

由本集團一般業務過程中產生的租金收入乃呈列為收入。

分配代價至合約組成部分

當合約同時包括租賃及非租賃組成部分時，本集團採用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」(「香港財務報告準則第15號」)，將合約中的代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分將根據其相對獨立銷售價格與租賃組成部分分開。

可退還的租賃按金

已收的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。於初步確認對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

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。

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(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。收購或發行金融資產和金融負債(經收益表以公平值入賬的金融資產及金融負債除外)直接應佔的交易成本，應於初步確認時加入或從金融資產或金融負債(如適用)的公平值扣除。收購經收益表以公平值入賬的金融資產或金融負債的直接應佔交易成本，即時於損益確認。

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

利息收入列為其他收入。

金融資產

金融資產的分類和後續計量

符合下列條件的金融資產隨後按攤銷成本計量：

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

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

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

所有其他財務資產其後按公平值列入損益計量。

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的分類和後續計量(續)

(i) 攤銷成本和利息收入

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

(ii) 指定為按公平值列入其他全面收益之股權工具

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

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

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值

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

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

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

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

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。

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。

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

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；

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的財務資產及其他項目之減值(續)

(iii) 信用減值金融資產(續)

- d. 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；或
- e. 由於財政困難，該金融資產的活躍市場消失。

(iv) 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，惟應收賬款透過虧損撥備賬確認相應調整除外。

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

終止確認金融資產

若從資產收取現金流的權利已到期，或金融資產已轉讓及已將其於金融資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移，本集團之金融資產將終止確認。倘本集團並無轉讓或保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則本集團會確認其於該資產的保留權益及其可能須支付的相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，並就所收款項確認抵押借款。

於終止確認按攤銷成本計量之金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總額之間的差額於損益內確認。

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

金融負債和權益工具

分類為債務或權益

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

金融負債

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

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債和權益工具(續)

金融負債(續)

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。

終止確認金融負債

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

衍生金融工具

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

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計處理法

本集團指定部分衍生工具為公平值對沖及現金流對沖的對沖工具。

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

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

評估對沖關係及成效

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

- 被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信用風險的影響不會主導經濟關係帶來的價值變化；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。

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

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計處理法(續)

公平值對沖

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

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

如果對沖收益或損失在損益中確認，則與被套期項目在同一行中確認。

現金流對沖

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

為了重新分類現金流量對沖儲備中的損益金額，以便確定是否預期會產生對沖的未來現金流量，本集團假設對沖現金流量(合約性或非合約方式指定)的利率基準不會因利率基準改革而改變。

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。

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

現金及現金等價物

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

與客戶的合同收入

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

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

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

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

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權時某一時點確認。

按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

輸出法計量

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

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

借貸成本

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

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

所有與非合資格資產有關的借貸成本乃於產生之期間在損益確認。

外幣

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

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

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。

3. 綜合財務報表的編制基準及主要會計政策(續)

3.2 主要會計政策(續)

稅項(續)

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)耗用大部分經濟效益的商業模式持有，有關假設會被推翻。

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

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

4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

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

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

綜合財務報告附註

截至2020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)

採用會計政策之關鍵性判斷

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

投資物業之遞延稅項

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

估計不確性因素之主要來源

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

公平值計量及估值過程

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

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

此外，誠如附註21所述，對於並非於活躍市場報價之衍生金融工具，其公平值採用若干估值技術釐定。所採用之估值技術乃市場從業者常用之技術。貨幣掉期基於有支持之假設使用折現現金流量分析，在可能情況下，透過可觀察市場價格或利率進行估值。

若真實之未來市場數據不符，或會導致投資物業，貨幣掉期及利率掉期之公平值有重大調整。於倚賴該估值報告時，管理人已考慮到冠狀病毒持續發展的影響自行判斷並信納該估值方法乃反映當時之市場狀況。

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2020年12月31日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	1,672,012	428,659	819,649	2,920,320
分類溢利－物業收益淨額	1,369,214	346,091	631,798	2,347,103
其他收益				54,368
管理人費用				(281,652)
信託及其他支出				(26,021)
投資物業公平值減少				(13,847,195)
融資成本				(472,803)
除稅及基金單位持有人分派前 虧損				(12,226,200)
利得稅				(270,890)
未計及基金單位持有人分派前 年內虧損				(12,497,090)
基金單位持有人分派				(1,476,445)
計及基金單位持有人分派後 年內虧損				(13,973,535)
日常提供予主要營運決策者但 不包括在分類溢利內之金額： 投資物業公平值減少	(7,397,850)	(1,373,000)	(5,076,345)	(13,847,195)

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

5. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2019年12月31日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	1,674,848	428,264	977,557	3,080,669
分類溢利 – 物業收益淨額	1,374,544	341,735	764,363	2,480,642
其他收益				41,317
管理人費用				(297,677)
信託及其他支出				(23,895)
投資物業公平值減少				(1,994,379)
融資成本				(485,470)
除稅及基金單位持有人分派前 虧損				(279,462)
利得稅				(290,860)
未計及基金單位持有人分派前 年內虧損				(570,322)
基金單位持有人分派				(1,565,536)
計及基金單位持有人分派後 年內虧損				(2,135,858)
日常提供予主要營運決策者但 不包括在分類溢利內之金額：				
投資物業公平值(減少)增加	(1,397,379)	518,000	(1,115,000)	(1,994,379)

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2020年12月31日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
樓宇管理費收益	153,965	51,055	82,043	287,063
租金相關收益	15,816	498	37,243	53,557
客戶簽訂的合同收入	169,781	51,553	119,286	340,620
租金收入及其他租金相關收益	1,502,231	377,106	700,363	2,579,700
	1,672,012	428,659	819,649	2,920,320

截至2019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	163,185	53,197	86,145	302,527
租金相關收益	10,303	414	38,871	49,588
客戶簽訂的合同收入	173,488	53,611	125,016	352,115
租金收入及其他租金相關收益	1,501,360	374,653	852,541	2,728,554
	1,674,848	428,264	977,557	3,080,669

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2020年12月31日止年度

5. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

截至2020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18,794,000港元(2019年：114,511,000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2020年12月31日止年度				
非流動資產的添置	—	—	—	—
截至2019年12月31日止年度				
非流動資產的添置	37,379	—	—	37,379

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2020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41,132,000,000港元(2019年：48,530,000,000港元)、9,055,000,000港元(2019年：10,428,000,000港元)及17,131,000,000港元(2019年：22,220,000,000港元)。

除以上所述外，並無其他資產或負債包括在計量本集團的分類呈報內。

地區資料

本集團之所有業務均於香港進行。

本集團從外界客戶收取之收入及有關其非流動資產的資料均位於香港。

主要租戶資料

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

截至2019年12月31日止年度，沒有租戶的收入佔本集團總收入的10%以上。

6. 租金及樓宇管理費收益

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
樓宇租金收益	2,557,924	2,696,697
停車場收益	41,169	45,703
租金收益	2,599,093	2,742,400
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
樓宇管理費收益	287,063	302,527

7. 租金相關收益

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
租戶利息收入	1,341	682
推廣徵費收入	13,494	13,809
雜項收入	19,329	21,251
	34,164	35,742

8. 物業經營開支

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
信貸損失準備金	1,001	–
樓宇管理開支	323,919	336,025
停車場經營開支	11,374	11,356
政府地租及差餉	100,773	81,371
律師費及釐印費用	3,566	4,780
推廣開支	23,006	18,783
物業及租賃管理服務費用	78,514	83,014
物業雜項支出	3,626	3,668
租金佣金	24,782	51,911
維修及保養	2,656	9,119
	573,217	600,027

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

9. 其他收益

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
銀行利息收入	27,962	33,282
債券利息收入	23,165	8,035
股息收入	646	–
終止確認金融資產攤銷成本收益	2,595	–
	54,368	41,317

10. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2020年6月30日止及截至2020年12月31日止各六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權收取按截至2020年6月30日止及截至2020年12月31日止各六個月的物業收入淨額的12%作為報酬。

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	140,826	148,838
以現金形式	140,826	148,839
	281,652	297,677

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2020年6月30日及2020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

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	236,673	281,174
中期票據利息支出	233,314	202,824
其他借貸成本	2,816	1,472
	472,803	485,470

12. 除稅及基金單位持有人分派前虧損

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前虧損已扣除：		
核數師酬金	2,527	2,590
受託人酬金	12,852	14,685
主要估值師費用	245	270
其他專業費用及收費	7,861	2,779
路演及公共關係費用	1,052	1,510
銀行收費	355	288
匯兌差額	1,082	843

13. 利得稅

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	233,278	249,435
— 上年度不足(超額)撥備	4	(190)
	233,282	249,245
遞延稅項(附註24)		
— 本年度	37,608	41,615
	270,890	290,860

香港利得稅乃根據年間之估計應課稅溢利的16.5%計算。

本年度利得稅與除稅及基金單位持有人分派前虧損的對賬如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前虧損	(12,226,200)	(279,462)
按當地所得稅稅率16.5%計算之稅項	(2,017,323)	(46,111)
毋須課稅收入之稅務影響	(9,970)	(6,817)
不能扣稅開支之稅務影響	2,299,000	344,001
上年度不足(超額)撥備	4	(190)
使用以前未予確認的稅務虧損	(821)	(23)
年度利得稅	270,890	290,860

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

14. 每基金單位基本虧損

未計及基金單位持有人分派前之每基金單位基本虧損乃根據未計及基金單位持有人分派前年內虧損12,497,090,000港元(2019年:570,322,000港元)除以年內已發行基金單位之加權平均數5,895,625,190個(2019年:5,864,870,564個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2020年及2019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2020年及2019年12月31日止年度概無攤薄影響的基金單位發行，因此，每基金單位攤薄虧損不作呈報。

15. 投資物業

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
公平值		
年初	81,178,000	83,135,000
年內添置	–	37,379
調整應計費用	(12,805)	–
公平值減少	(13,847,195)	(1,994,379)
年末	67,318,000	81,178,000

本集團於2020年12月31日及2019年12月31日之投資物業之公平值由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司進行估值達致。

估值利用收入資本化計算法達致，該估值法為將物業所有可出租單位之現有租金收入於各自之未屆滿合約租期內資本化，空置單位則假設於報告期末按現時市值租金租出。於現有租賃屆滿後，各租賃單位則假設於報告期末已考慮到冠狀病毒影響的市值租金租出，並按投資者預期物業持有時期之市場收益率及政府租契於屆滿後重續之預測予以資本化。採用之資本化比率乃參考經分析市場銷售交易達致之收益及估值師自物業投資者取得之市場預期資料後作出。預期回報暗中反映投資質素、對未來租金增長及資本增值潛力之預期、營運成本、風險因素及類似事宜。於估算投資物業的公平值時，物業現時的使用屬性為最高及最好的。

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

本集團租賃三座投資物業，即花園道三號，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場，以產生租金收入。租賃安排的更多詳細資料載於附註30。

於2020年12月31日，本集團部分投資物業公平值合共20,979,500,000港元(2019年:24,861,360,000港元)已抵押作為信貸融資擔保，詳情載於附註22。

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2020年及2019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%(2019年:寫字樓為3.6%及零售為4.25%)。 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47.15億港元(寫字樓資本化比率為4.2%而零售為4.85%)及增加約61.80億港元(寫字樓資本化比率為3.2%而零售為3.85%)。(2019年:賬面值將分別減少約57.80億港元(寫字樓資本化比率為4.1%而零售為4.75%)及增加約76.40億港元(寫字樓資本化比率為3.1%而零售為3.75%)。 倘估值模型的月租上升/下降5%,而其他變數保持固定,賬面值將分別增加約18.02億港元及減少約18.22億港元)。(2019年:賬面值將分別增加約22.10億港元及減少約22.10億港元)。

綜合財務報告附註

截至2020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2020年及2019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%。(2019年：零售為3.75%，而寫字樓則為4.0%)。	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28.15億港元(零售資本化比率為4.5%而寫字樓為4.6%)及增加約36.11億港元(零售資本化比率為3.5%而寫字樓為3.6%)。(2019年：賬面值將分別減少約36.18億港元(零售資本化比率為4.25%而寫字樓為4.5%)及增加約47.12億港元(零售資本化比率為3.25%而寫字樓為3.5%))。
			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12.18億港元及減少約12.18億港元。(2019年：賬面值將分別增加約14.62億港元及減少約14.58億港元)。

16. 應收票據

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
在非流動資產下顯示	242,524	215,093
在流動資產下顯示	1,902,200	—
	2,144,724	215,093

於2020年12月31日，本集團持有無抵押之債券賬面值為2,144,724,000港元(2019年：215,093,000港元)，全以美元結算而面值介乎400,000美元至100,000,000美元(2019年：1,200,000美元至7,640,000美元)。無抵押債券按介乎3.75%至11.50%之固定年利率計息(2019年：3.75%至5.875%)，並介乎2021年1月至2025年10月到期(2019年：2021年2月至2024年5月)。

17. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

於2020年12月31日，本集團持有賬面值77,950,000港元的上市股本證券(2019年：無)。這些投資不是為了交易而持有，而是為了長期戰略目的而持有。管理人選擇將這些股票投資按公平值列入其他全面收益，是因為管理人認為確認這些投資的公平值的短期波動在損益中與本集團為長期目的持有這些投資的策略從而變現其表現潛力並不一致。

18. 貿易及其他應收款項

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
貿易應收款項	60,405	10,467
減：信貸損失準備金	(1,001)	-
遞延應收租金款項	59,404	10,467
按金、預付款項及其他應收款項	165,605	166,052
	91,776	82,845
	316,785	259,364

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：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
0 – 3個月	30,777	10,467
3 – 6個月	16,670	-
6個月以上	11,957	-
	59,404	10,467

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額分別為30,777,000港元(2019年：10,467,000港元)，16,670,000港元(2019年：無)及11,957,000港元(2019年：無)於報告日期起已分別逾期少於三個月，三個月至六個月及六個月以上。本集團並無就此提供撥備。由於信貸質素沒有重大變化而大部分餘額可在已收按金內扣除，所以金額仍被認為可以收回。

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額分別為5,993,000港元(2019年：無)，15,813,000港元(2019年：無)及11,703,000港元(2019年：無)於報告日期起已分別逾期少於三個月，三個月至六個月及六個月以上與遞延租賃付款有關。

貿易及其他應收款項的減值評估詳情載於附註33。

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

19. 短期銀行存款及銀行結存及現金

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
原到期日超過三個月之短期銀行存款	191,485	200,000
銀行存款	1,211,969	529,259
原到期日少於三個月之短期銀行存款	430,125	1,232,396
銀行結存及現金	1,642,094	1,761,655
	1,833,579	1,961,655

短期銀行存款及銀行結存及現金的幣種如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
港元	701,131	1,936,343
美元	1,132,448	25,312
	1,833,579	1,961,655

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.30%計息(2019年：每年0.125%至1.10%)。原到期日少於三個月之短期銀行存款按介乎每年0.37%至0.69%的市場利率計息(2019年：每年2.34%至3.12%)。原到期日超過三個月之短期銀行存款按市場利率每年1.05%的市場利率計息(2019年：2.505%)。

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

20. 貿易及其他應付款項

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
貿易應付款項	68,262	101,835
租金預收款項	33,420	50,077
其他應付款項及應付費用(附註(i))	1,049,965	278,418
應付印花稅(附註(ii))	963,475	963,475
	2,115,122	1,393,805

(i) 其他應付款項包括(a)管理人費用之應付款項138,332,000港元(2019年：146,163,000港元)及(b)有關於2020年12月購入的應收票據的應付代價775,350,000港元(2019年：無)。

(ii) 印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%(2019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。

20. 貿易及其他應付款項(續)

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
0 – 3個月	68,262	101,835

21. 衍生金融工具

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
衍生資產		
指定現金流量對沖		
– 利率掉期(附註i)	–	34,344
– 貨幣掉期(附註ii)	–	26,663
	–	61,007
指定公平值對沖		
– 利率掉期(附註i)	–	3,419
	–	64,426
報告分析：		
流動資產	–	3,419
非流動負債	–	61,007
	–	64,426
衍生負債		
指定現金流量對沖		
– 利率掉期(附註i)	122,115	–
– 貨幣掉期(附註ii)	1,172	–
	123,287	–
報告分析：		
流動負債	23,704	–
非流動負債	99,583	–
	123,287	–

附註：

- (i) 利率掉期
現金流量對沖

於2020年12月31日，本集團訂立利率掉期合約，以盡量減低以香港銀行同業拆息加每年0.95% (2019年：香港銀行同業拆息加0.95%) 的浮動利率計息銀行貸款的利率波動風險。利率掉期和相應的銀行貸款的關鍵條款相同，管理人認為利率掉期是高效的對沖工具，並且符合現金流量對沖的條件。

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

21. 衍生金融工具(續)

附註：(續)

(i) 利率掉期(續)

現金流量對沖(續)

	2020年	2019年
賬面值－(負債)／資產(港幣千元)	(122,115)	34,344
名義金額(港幣千元)	6,350,000	4,950,000
到期日	2021年6月28日至 2024年6月28日	2021年6月28日至 2024年6月28日
年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	(184,977)	12,243
年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	184,977	(12,243)
加權平均掉期利率(未計息差)	1.42%	1.54%

公平值對沖

於2019年12月31日，本集團持有名義金額為200,000,000港元的利率掉期合約，以將其中期票據的固定利率轉換為以香港銀行同業拆息加每年0.67%的浮動利率計息。符合公平值對沖資格的利率掉期與相關中期票據的到期日同為2020年5月。

(ii) 貨幣掉期

於2020年12月31日，本集團訂立貨幣掉期合約，以盡量減低某些以美元計價的中期票據外匯及利率波動風險。貨幣掉期及相應的中期票據具的關鍵條款相同，管理人認為貨幣掉期是高效的對沖工具，並且符合現金流量對沖的條件。

	2020年	2019年
賬面值－(負債)／資產(港幣千元)	(1,172)	26,663
名義金額(美元千元)	386,400	386,400
到期日	2023年1月17日	2023年1月17日
年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	(27,678)	44,870
年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	27,678	(44,870)
加權平均匯率(美元：港幣)	7.7595	7.7595

(iii) 對沖儲備

	貨幣掉期 港幣千元	利率掉期 港幣千元	對沖儲備 港幣千元
於2019年1月1日	(50,439)	35,203	(15,236)
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	44,870	12,243	57,113
公平值調整重新分類至損益	16,422	(13,754)	2,668
於2019年12月31日	10,853	33,692	44,545
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(27,678)	(184,977)	(212,655)
公平值調整重新分類至損益	13,988	29,736	43,724
於2020年12月31日	(2,837)	(121,549)	(124,386)

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

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
有抵押定期借貸	3,450,000	3,685,000
無抵押定期貸款	5,392,635	4,963,635
無抵押循環貸款	–	850,000
借貸集資先付費用	8,842,635 (53,710)	9,498,635 (57,572)
	8,788,925	9,441,063
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	3,441,549	843,510
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	–	3,674,006
超過兩年但不多於五年	5,347,376	4,923,547
	5,347,376	8,597,553
	8,788,925	9,441,063

於2020年12月31日，已承諾的貸款融資總額為11,850,000,000港元（2019年：9,785,000,000港元），其中8,842,635,000港元（2019年：9,498,635,000港元）已提取及未償還。銀行借款按香港銀行同業拆息的浮動利率計息，年息率介乎0.938%至0.95%。本集團亦訂立利率掉期，其詳情載於附註21。

作為授予本集團定期貸款的擔保，於2020年12月31日的公平值總額為20,979,500,000港元（2019年：24,861,360,000港元）的本集團之投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入已抵押予銀行。

綜合財務報告附註

截至2020年12月31日止年度

23. 中期票據

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
中期票據	7,664,522	5,552,670
籌辦費用	(55,974)	(26,464)
	7,608,548	5,526,206
中期票據的到期日如下：		
在流動負債下顯示：		
一年內	–	199,929
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	643,000	–
超過兩年但不多於五年	4,400,905	3,839,407
超過五年	2,564,643	1,486,870
	7,608,548	5,326,277
	7,608,548	5,526,206

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

已發行中期票據的主要條款如下：

於2020年12月31日

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

於2019年12月31日

本金	票息率(每年)
386,400,000美元	3.75%
2,543,000,000港元	三個月香港銀行同業拆息加1.275%或固定年利率2.75%至4.00%

本集團亦訂立利率掉期及貨幣掉期，詳情載於附註21。

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	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2019年1月1日	579,884	–	579,884
年內於綜合收益表支出(計入)	41,890	(275)	41,615
於2019年12月31日	621,774	(275)	621,499
年內於綜合收益表支出(計入)	37,965	(357)	37,608
於2020年12月31日	659,739	(632)	659,107

就呈列綜合財務狀況表而言，遞延稅項資產及負債已予以抵扣，並列為非流動負債。

於2020年12月31日，本集團有497,112,000港元(2019年：499,943,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。本年度確認遞延稅項資產3,830,000港元(2019年：1,665,000港元)。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對餘下的493,282,000港元(2019年：498,278,000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2019年1月1日	5,847,092,804	24,414,939
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	25,696,507	149,471
於2019年12月31日	5,872,789,311	24,564,410
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	33,353,390	144,741
於2020年12月31日	5,906,142,701	24,709,151

綜合財務報告附註

截至2020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2020年				
2020年3月4日	2019年7月1日至2019年12月31日	4.5550	16,044,212	73,081
2020年9月4日	2020年1月1日至2020年6月30日	4.1400	17,309,178	71,660
			33,353,390	144,741
於2019年				
2019年3月8日	2018年7月1日至2018年12月31日	6.460	11,410,795	73,714
2019年8月29日	2019年1月1日至2019年6月30日	5.303	14,285,712	75,757
			25,696,507	149,471

26. 主要非現金交易

截至2020年12月31日止年度內，33,353,390個(2019年：25,696,507個)基金單位獲發行，以支付管理人費用達144,741,000港元(2019年：149,471,000港元)。

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

27. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於2020年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值50,857,598,000港元(2019年：64,834,322,000港元)除以於2020年12月31日已發行的5,906,142,701個(2019年：5,872,789,311個)基金單位計算。

28. 流動負債淨額

於2020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3,066,262,000港元(2019年：2,074,449,000港元)。

29. 資產總額減流動負債

於2020年12月31日，本集團之資產總額減流動負債達64,572,212,000港元(2019年：79,379,651,000港元)。

30. 經營租賃承擔

於2020年12月31日，就投資物業租金訂立的不可撤銷經營租賃承擔如下：

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
1年內	2,268,671	2,416,172
於第2年	1,682,867	1,752,788
於第3年	908,377	1,153,944
於第4年	386,244	603,133
於第5年	99,050	349,847
5年後	3,393	90,805
	5,348,602	6,366,689

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18,794,000港元(2019年：114,511,000港元)。

若干應收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

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
於綜合財務報表內已定約但未撥備有關投資物業 優化工程的資本支出	45,083	—

綜合財務報告附註

截至2020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	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
租金收益			
堅信物業管理服務有限公司 (前名為鷹君物業管理有限公司)	(a)	8,634	8,340
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	663	659
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	8,908	9,268
Best Come Limited	(a)	56,448	40,077
騰寶投資有限公司	(a)	10,143	11,065
Noodlemeen Limited	(a)	42	–
利息收入			
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	7,453	14,543
樓宇管理費收益			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	928	928
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	83	83
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	956	990
Best Come Limited	(a)	5,347	4,078
騰寶投資有限公司	(a)	1,206	1,315
Noodlemeen Limited	(a)	329	–
租金相關收益			
Noodlemeen Limited	(a)	50	–
樓宇管理開支及停車場經營開支			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	281,865	293,945
祥裕管理有限公司	(a)	53,286	53,286
物業及租賃管理服務費			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	78,514	83,014
租金佣金			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	17,788	43,687
高力國際物業代理有限公司 ³	(c)	3,456	3,689
維修費及保養費			
實力工程服務有限公司(前名為鷹君工程有限公司)	(a)	381	728
高端有限公司	(a)	369	1,139
堅信工程有限公司	(a)	1,208	822
堅信物業管理服務有限公司	(a)	1	5

32. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
<i>判予以下公司的維修保養及裝修工程及改善工程</i>			
實力工程服務有限公司 ³	(a)	668	1,717
高端有限公司 ³	(a)	207	1,232
堅信工程有限公司 ³	(a)	8,606	2,286
堅信物業管理服務有限公司 ³	(a)	1	19,555
<i>推廣開支</i>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	(11)	–
GE (LHIL) Lessee Limited	(a)	–	21
<i>物業雜項開支</i>			
GE (LHIL) Lessee Limited	(a)	141	10
智景投資有限公司	(a)	–	287
堅信工程有限公司	(a)	19	–
<i>託管費及其他支出</i>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ³	(b)	12,852	14,685
智景投資有限公司	(a)	–	16
Best Come Limited	(a)	3	94
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	212	147
<i>管理人費用</i>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	281,652	297,677
<i>融資成本</i>			
恒生銀行有限公司 ³	(b)	84,949	197,602
香港上海滙豐銀行有限公司 ³	(b)	11,802	(5,379)
<i>估值費</i>			
高力國際物業顧問(香港)有限公司 ³	(c)	245	270
<i>投資物業的增加</i>			
堅信物業管理服務有限公司	(a)	–	37,379

綜合財務報告附註

截至2020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	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
<i>應收以下款項(包括於貿易及其他應收款項內)</i>			
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (e)	40,970	40,970
祥裕管理有限公司	(a) & (e)	15,311	15,311
<i>應付以下款項(包括貿易及其他應付款項內)</i>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	13,074	18,875
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	138,332	146,287
實力工程服務有限公司	(a) & (e)	1,256	1,247
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (e)	10,797	7,035
堅信工程有限公司	(a) & (e)	532	1,007
高端有限公司	(a) & (e)	1,232	519
GE (LHIL) Lessee Limited	(a) & (e)	–	21
<i>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</i>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (f)	1,941	1,414
堅信物業管理服務有限公司	(a)	1,935	2,103
Best Come Limited	(a)	8,326	8,326
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	117	117
騰寶投資有限公司	(a)	–	1,661

附註：

- (a) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君的直接或間接擁有之附屬公司。
- (b) 該等公司為受託人或其關連人士²。
- (c) 該等公司為冠君產業信託的主要估值師或其關連人士²。自2020年12月3日起，冠君產業信託的主要估值師或其聯繫人不再根據房地產投資信託基金守則歸類為關連人士。
- (d) 倘冠君產業信託於截至2020年6月30日及2020年12月31日止每六個月期間收取物業收入淨額達200,000,000港元，則管理人費用乃按照物業收入淨額的12%計算。
- (e) 應收及應付關連及關聯人士的款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。
- (f) 已收取銀行擔保1,247,000港元(2019年：1,247,000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。

33. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
金融資產		
<i>衍生工具被指定為對沖會計法之關係</i>		
貨幣掉期	–	26,663
利率掉期	–	37,763
	–	64,426
<i>按攤銷成本列賬的金融資產</i>		
應收票據	2,144,724	215,093
貿易及其他應收款項	62,844	19,955
短期銀行存款	191,485	200,000
銀行結存及現金	1,642,094	1,761,655
	4,041,147	2,196,703
按公平值列入其他全面收益之股權工具	77,950	–
金融負債		
<i>衍生工具被指定為對沖會計法之關係</i>		
貨幣掉期	1,172	–
利率掉期	122,115	–
	123,287	–
<i>按攤銷成本列賬的金融負債</i>		
貿易及其他應付款項	990,779	268,678
已收租賃按金	642,524	695,706
應付分派	752,780	783,505
銀行借貸	8,788,925	9,441,063
中期票據	7,608,548	5,526,206
	18,783,556	16,715,158

綜合財務報告附註

截至2020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

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、銀行結存及現金、原到期日超過三個月之定期存款、按公平值列入其他全面收益之股權工具、貿易及其他應付款項、已收租賃按金、應付分派及衍生金融工具。金融工具的詳情於各相應附註中披露。該等金融工具有關的風險包括貨幣風險、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

本集團部分銀行結存、應收票據及中期票據以外幣(即美元)為貨幣單位，令本集團承擔外幣風險。本集團通過訂立貨幣掉期，對沖其於部分中期票據總額為386,400,000美元(2019年：386,400,000美元)因匯率變動產生之風險承擔，從而管理其外幣風險。貨幣掉期指明為有效對沖工具，及採用對沖會計(詳情見附註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386,400,000美元之中期票據)於報告期末之賬面值如下：

	資產		負債	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
美元	3,277,172	240,405	2,289,906	-

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，因此並未進行敏感度分析。

(ii) 利率風險

本集團承受非衍生金融資產及負債相關的現金流量及公平值利率風險。本集團的現金流量利率風險主要與本集團浮息定期貸款及中期票據產生的香港銀行同業拆息波動有關(詳情見附註22及23)。本集團亦承受其定期存款、應收票據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。就浮息定期借貸及中期票據而言，編制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(2019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2020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15,678,000港元(2019年：26,958,000港元)。此主要歸因於本集團未對沖的浮息定期借貸及中期票據總金額為3,135,635,000港元(2019年：5,392,000,000港元)所承受的利率風險所致。

(iii) 其他價格風險

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

敏感度分析

以下之敏感度分析乃根據報告日之股本價格風險釐定。

倘按公平值計量之按公平值列入其他全面收益之上市股權工具價格上升／下降10%(2019年：無)，按公平值列入其他全面收益之上市股權工具公平值變動將使本集團投資重估儲備增加／減少7,795,000港元(2019年：無)。

(iv) 信貸風險和減值評估

於2020年12月31日，本集團最大信貸風險之承擔而將導致本集團有財務虧損為於綜合財務狀況表中列賬的已確認各項金融資產的賬面值的交易對手未能履行其責任。

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

綜合財務報告附註

截至2020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) 信貸風險和減值評估(續)

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

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

應收票據的信用風險是有限的，因為大多數交易對手都是上市實體具有國際信用評級機構授予滿意至高的信用等級。

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

本集團之內部信貸風險評估級別包括以下類別：

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

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 信貸風險和減值評估(續)

於綜合財務狀況表內呈列之應收貿易賬款已扣除呆賬撥備。於釐定應收貿易賬款之可收回性時，本集團會考慮應收貿易賬款自首次獲授信貸當日至報告日信貸質素之任何變化。

根據預期信貸虧損評估，所有受預期信貸虧損評估的金融資產信用風險被視為低風險，因為交易對手的違約風險較低且沒有重大逾期金額。截至2020年12月31日止年度，貿易應收款項已撥備1,001,000港元(2019年：無)為信貸損失準備金。

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2019年1月1日及2019年12月31日	-	-	-
於損益內確認撥備之增加	-	1,001	1,001
於2020年12月31日	-	1,001	1,001

(v) 流動資金及資本風險管理

管理人監控並維持一定水平的銀行存款及現金，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2020年12月31日，本集團銀行存款及現金和原到期日超過三個月之定期存款共1,833,579,000港元(2019年：1,961,655,000港元)。除現金資源外，本集團可供動用借貸融資額達11,850,000,000港元(2019年：9,785,000,000港元)，其中8,842,635,000港元(2019年：9,498,635,000港元)已於2020年12月31日提取。於2020年12月31日，循環銀行借貸形式的未提取承諾融資總額為3,007,365,000港元(2019年：286,365,000港元)。

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。於2020年12月31日，本集團已發行之本金總額為2,343,000,000港元及686,400,000美元(2019年：2,543,000,000港元及386,400,000美元)。

綜合財務報告附註

截至2020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)

(v) 流動資金及資本風險管理(續)

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3,007,365,000港元(2019年：286,365,000港元)及餘下可不時發行的7,841,078,000港元(2019年：2,236,000,000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2020年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達3,066,262,000港元(2019年：2,074,449,000港元)。管理人認為，考慮到本集團的內部財務資源和目前可用的銀行融資，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編制。

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%(2019年：45%)的借貸水平。於2020年12月31日，資產負債比率為23.0%(2019年：18.0%)。資產負債比率乃按借貸總額(銀行借貸及中期票據的本金額)除以本集團資產總額得出。

流動資金及利率風險表

下表載列本集團非衍生金融資產的預計期限及餘下非衍生金融負債的合約期限。

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

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(v) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權平均 實際利率 %	少於1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	超過5年 港幣千元	總金額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
於2020年12月31日							
<i>不計息</i>							
貿易及其他應收款項	-	62,844	-	-	-	62,844	62,844
<i>浮動利率</i>							
銀行結存及現金	0.16	1,642,124	-	-	-	1,642,124	1,642,094
<i>固定利率</i>							
應收票據	4.82	1,975,960	26,069	252,831	-	2,254,860	2,144,724
原到期日超過三個月 之定期存款	1.05	191,650	-	-	-	191,650	191,485
		2,167,610	26,069	252,831	-	2,446,510	2,336,209
總計		3,872,578	26,069	252,831	-	4,151,478	4,041,147
<i>不計息</i>							
貿易及其他應付款項	-	(990,779)	-	-	-	(990,779)	(990,779)
已收租賃按金	-	(157,553)	(175,461)	(309,510)	-	(642,524)	(642,524)
應付分派	-	(752,780)	-	-	-	(752,780)	(752,780)
		(1,901,112)	(175,461)	(309,510)	-	(2,386,083)	(2,386,083)
<i>浮動利率工具</i>							
銀行貸款	1.15	(3,551,398)	(63,448)	(5,491,597)	-	(9,106,443)	(8,788,925)
中期票據	1.63	(10,481)	(645,620)	-	-	(656,101)	(643,000)
		(3,561,879)	(709,068)	(5,491,597)	-	(9,762,544)	(9,431,925)
<i>固定利率工具</i>							
中期票據	3.42	(238,363)	(238,363)	(4,834,078)	(2,940,266)	(8,251,070)	(6,965,548)
總計		(5,701,354)	(1,122,892)	(10,635,185)	(2,940,266)	(20,399,697)	(18,783,556)

綜合財務報告附註

截至2020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)

(v) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權平均 實際利率 %	少於1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	超過5年 港幣千元	總金額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
於2019年12月31日							
<i>不計息</i>							
貿易及其他應收款項	-	19,955	-	-	-	19,955	19,955
<i>浮動利率</i>							
銀行結存及現金	2.10	1,761,705	-	-	-	1,761,705	1,761,655
<i>固定利率</i>							
應收票據	4.95	7,944	106,089	121,543	-	235,576	215,093
原到期日超過三個月 之定期存款	2.51	200,000	-	-	-	200,000	200,000
		207,944	106,089	121,543	-	435,576	415,093
總計		1,989,604	106,089	121,543	-	2,217,236	2,196,703
<i>不計息</i>							
貿易及其他應付款項	-	(268,678)	-	-	-	(268,678)	(268,678)
已收租賃按金	-	(250,171)	(142,010)	(303,525)	-	(695,706)	(695,706)
應付分派	-	(783,505)	-	-	-	(783,505)	(783,505)
		(1,302,354)	(142,010)	(303,525)	-	(1,747,889)	(1,747,889)
<i>浮動利率工具</i>							
銀行貸款	3.35	(1,145,546)	(3,919,742)	(5,051,114)	-	(10,116,402)	(9,441,063)
中期票據	3.70	(23,809)	(23,809)	(648,952)	-	(696,570)	(643,000)
		(1,169,355)	(3,943,551)	(5,700,066)	-	(10,812,972)	(10,084,063)
<i>固定利率工具</i>							
中期票據	3.56	(374,409)	(168,709)	(3,546,500)	(1,575,989)	(5,665,607)	(4,883,206)
總計		(2,846,118)	(4,254,270)	(9,550,091)	(1,575,989)	(18,226,468)	(16,715,158)

33. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(v) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

下表詳述本集團衍生金融工具之流動性分析。下表根據以淨額結算基準衍生工具未貼現合約淨現金流入及(流出)編制。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2020年12月31日						
衍生工具-淨結算						
貨幣掉期	(700)	(133)	(9,505)	-	(10,338)	(1,172)
利率掉期	(6,919)	(4,857)	2,400	-	(9,376)	(122,115)
於2019年12月31日						
衍生工具-淨結算						
貨幣掉期	(495)	(700)	44,095	-	42,900	26,663
利率掉期	32,350	27,536	39,888	-	99,774	37,763

綜合財務報告附註

截至2020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

本集團部分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)。

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
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元		
於綜合財務狀況表內按公平值列入其他全面收益之上市股權工具	77,950	—	第一級	活躍市場中的報價
於綜合財務狀況表內分類為衍生金融工具的貨幣掉期	(1,172)	26,663	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)。
於綜合財務狀況表內分類為衍生金融工具的利率掉期	(122,115)	37,763	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					
	金融工具 港幣千元	應付利息 港幣千元	銀行借貸 港幣千元	中期票據 港幣千元	應付分派 港幣千元	總計 港幣千元
於2019年1月1日	(21,539)	81,513	9,467,812	5,536,292	799,023	15,863,101
現金流	14,226	(465,065)	(53,215)	–	(1,581,356)	(2,085,410)
融資成本(附註)	–	466,423	26,466	6,269	–	499,158
外幣換算	–	–	–	(16,355)	–	(16,355)
其他變動						
公平值調整	(57,113)	–	–	–	–	(57,113)
已宣布分派	–	–	–	–	1,565,536	1,565,536
其他非現金變動	–	–	–	–	302	302
於2019年12月31日	(64,426)	82,871	9,441,063	5,526,206	783,505	15,769,219
現金流	(24,942)	(423,011)	(672,150)	2,087,766	(1,506,717)	(539,054)
融資成本(附註)	–	415,573	20,012	8,126	–	443,711
外幣換算	–	–	–	(13,550)	–	(13,550)
其他變動						
公平值調整	212,655	–	–	–	–	212,655
已宣布分派	–	–	–	–	1,476,445	1,476,445
其他非現金變動	–	–	–	–	(453)	(453)
於2020年12月31日	123,287	75,433	8,788,925	7,608,548	752,780	17,348,973

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2020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2020年及2019年12月31日冠君產業信託全資擁有的主要附屬公司。

名稱	已發行及繳足的股本	主要業務
於香港註冊成立及營運且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
Benington Limited	1,000港元	物業投資
CP (A1) Limited	1港元	物業投資
CP (B1) Limited	1港元	物業投資
CP (MC) Limited	1港元	物業投資
CP (PH) Limited	1港元	物業投資
CP (SH) Limited	1港元	物業投資
CP (WC) Limited	1港元	物業投資
CP Finance Limited	1港元	融資
CP (Portion A) Limited	2港元	物業投資
CP (Portion B) Limited	2港元	物業投資
CP Success Limited	1港元	融資
CP Wealth Limited	1港元	融資及財資
麗兆有限公司	1港元	物業投資
楓閣有限公司	2港元	物業投資
盼海有限公司	2港元	物業投資
Renaissance City Development Company Limited	20港元	物業投資
澤峯發展有限公司	1,000,000港元	物業投資
凱寶有限公司	1港元	財資
維卓發展有限公司	2港元	物業投資
於開曼群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
Champion MTN Limited	1美元	中期票據發行人
Ernest Limited	100美元	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託直接擁有及控制：		
EAM-Champion REIT Limited	1美元	證券投資
於英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
CP Investments (UK) Limited*	1美元	投資控股

* 該附屬公司於截至2020年12月31日止年度成立。

管理人認為將全部附屬公司資料列出過於冗長，故此只將對本集團之業績或資產及負債有重大影響之附屬公司載出。

除發行中期票據的Champion MTN Limited外(詳列附註23)，於2020年及2019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	17,788,000	70.2
高力國際物業代理有限公司	租賃	3,456,000	13.6
仲量聯行有限公司	租賃	1,675,000	6.6
萊坊(香港)有限公司	租賃	1,000,000	3.9
戴德梁行(香港)有限公司	租賃	764,000	3.0
總計		24,683,000	97.3

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	281,865,000	63.4
鷹君市務管理(冠君)有限公司	物業及租賃管理	78,514,000	17.6
祥裕管理有限公司	樓宇管理	53,286,000	12.0
堅信工程有限公司	維修及保養	8,606,000	1.9
電影城(朗豪坊)有限公司	推廣開支	4,736,000	1.1
總計		427,007,000	96.0

表現概覽

	2020	2019	2018	2017	2016
於12月31日：					
資產淨值(港幣千元)	50,857,598	64,834,322	66,760,928	60,351,242	50,534,753
每基金單位資產淨值(港元)	8.61	11.04	11.42	10.36	8.72
期內最高成交價(港元)	5.11	6.89	5.86	6.25	5.00
成交價相對每基金單位資產淨值之最高溢價 ¹	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
期內最低成交價(港元)	3.51	4.88	5.13	4.18	3.35
成交價相對每基金單位資產淨值之最高折讓	59.2%	55.8%	55.1%	59.7%	61.6%
截至12月31日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	5.5%	5.2%	4.9%	4.2%	5.5%
每基金單位之淨(虧損)收益率 ³	-46.7%	-1.9%	24.9%	33.4%	13.1%

附註：

1. 最高成交價比每基金單位資產淨值為低。因此，沒有成交價相對資產淨值之溢價呈報。
2. 每基金單位之分派收益率乃根據截至2020年12月31日止年度作出的每基金單位分派0.2500港元(其計算方式載於分派報表內)及於2020年12月31日的收市價4.53港元計算。
3. 每基金單位之淨虧損率乃根據截至2020年12月31日止年度向每基金單位持有人作出分派之前的期間虧損及於2020年12月31日的收市價4.53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)
葉毓強
黃美玲

執行董事

王家琦(行政總裁)

獨立非執行董事

鄭維志
何述勤
石禮謙

信託管理人之審核委員會

石禮謙(主席)
鄭維志
何述勤
羅嘉瑞

信託管理人之披露委員會

王家琦(主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之提名委員會

何述勤(主席)
鄭維志
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之財務及策劃委員會

羅嘉瑞(主席)
王家琦
黃美玲

信託管理人之負責人員

王家琦
鄭志光
劉綺棠

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
恒生銀行有限公司
Mizuho Bank, Ltd.
華僑銀行有限公司

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712至1716號舖
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.ChampionReit.com

股份代號

2778



ChampionREIT

冠君產業信託

香港灣仔港灣道23號

鷹君中心30樓3008室

電話 (852) 2879 1288 傳真 (852) 2827 1338

www.ChampionReit.com



PDF 文本

