

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

# ChampionREIT

## 冠君產業信託

Champion Real Estate Investment Trust  
冠君產業信託

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

管理人

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

## 2021 年度全年業績公布

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。

信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。

現時擁有花園道三號和朗豪坊兩幢香港地標級物業，

並以合資股權形式擁有位於倫敦市中心的 66 Shoe Lane，

總樓面面積約 300 萬平方呎，

讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。

## 全年業績

冠君產業信託（「冠君產業信託」或「本信託」）之管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司（「信託管理人」）董事會（「董事會」）宣佈截至2021年12月31日止（「本年度」或「本期間」）本信託的年度業績。

## 財務摘要

截至2021年12月31日止年度

	2021年	2020年	變動
整年計	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金收益總額 <sup>1</sup>	2,495	2,633	- 5.2%
物業經營淨開支 <sup>1</sup>	298	286	+ 4.1%
物業收益淨額	2,197	2,347	- 6.4%
可分派收入	1,503	1,554	- 3.3%
分派總額	1,353	1,476	- 8.4%
每基金單位分派（港元）	0.2279	0.2496	- 8.7%

	2021年	2020年	變動
於12月31日	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	65,296	67,318	- 3.0%
每基金單位資產淨值（港元）	8.25	8.61	- 4.2%
資產負債比率	22.9%	23.0%	- 0.1 百分點
淨開支比率（整年）	11.9%	10.9%	+ 1.1 百分點
分派比率（整年）	90.0%	95.0%	- 5.0 百分點

<sup>1</sup> 樓宇管理收益與樓宇管理開支直接沖銷，故不被列作收入項目。

## 管理層討論及分析

### 概覽

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

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

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

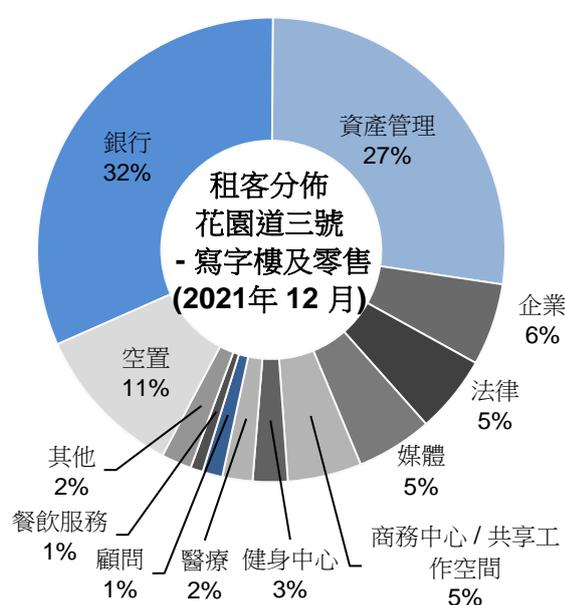
於 2021 年 12 月 31 日，本信託旗下物業的估值為 653 億港元，較 2020 年 12 月 31 日的 673 億港元減少 3.0%，主要因為租值估算下跌。於 2021 年 12 月 31 日，每基金單位資產淨值跌至 8.25 港元（2020 年 12 月 31 日：8.61 港元）。資產負債比率由 2020 年 12 月 31 日的 23.0% 微降至 2021 年 12 月 31 日的 22.9%。

## 經營回顧

### 花園道三號

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

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



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

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

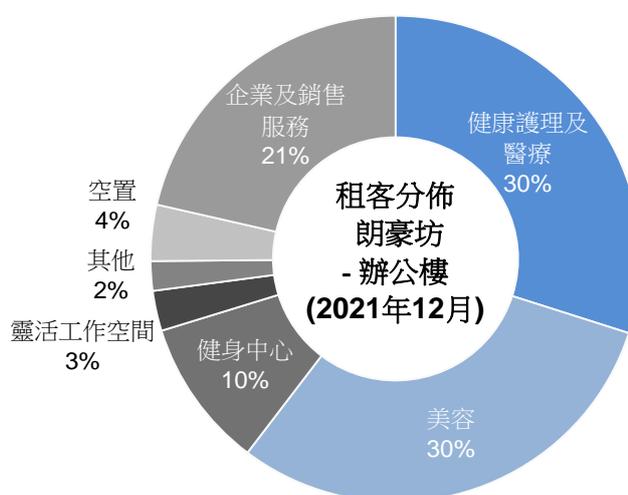
## 朗豪坊辦公樓

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

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

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

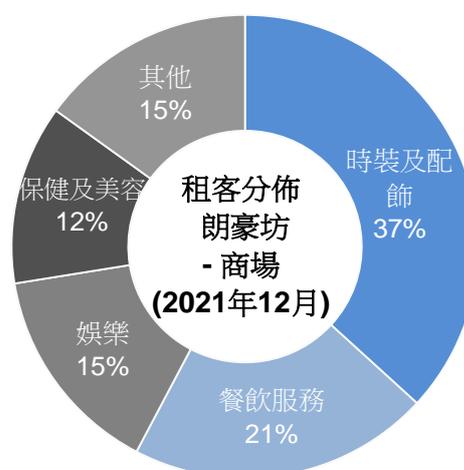
儘管出租率回升，續租租金下跌令該物業的租金收益降至 3.65 億港元（2020 年：3.78 億港元）。該物業的現收租金於 2021 年 12 月 31 日跌至每平方呎 47.1 港元（按建築面積計算）（2020 年 12 月 31 日：每平方呎 47.7 港元）。期內物業收益淨額減少 5.4% 至 3.27 億港元（2020 年：3.46 億港元），而物業經營淨開支則增加 19.2% 至 3,800 萬港元（2020 年：3,200 萬港元），主要由於租金佣金上升及撥出信貸損失準備金所致。



## 朗豪坊商場

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

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



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

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

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

## 展望

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

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

儘管生活時尚行業租戶對朗豪坊辦公樓的需求逐見改善，但 2022 年 1 月初公布的新一輪限制社交距離措施，包括強制健身中心和美容院停業，令其復蘇勢頭或稍為放緩。如該等措施維持一段時間，現時朗豪坊辦公樓市場租金回升的趨勢將會受挫。但是，出租率上升將為該物業的租金收益提供一定的緩衝作用。同時，我們會繼續鞏固該物業作為生活時尚及健康護理總匯的定位。

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

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

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

## 可持續發展

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

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

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

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

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

## 物業估值

根據戴德梁行有限公司於 2022 年 1 月 28 日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2021 年 12 月 31 日的估值按用途分列如下：

	花園道三號	朗豪坊	小計
2021年12月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	38,281	8,947	47,228
商場	601	15,879	16,480
停車場	592	350	942
其他	394	252	646
<b>總計</b>	<b>39,868</b>	<b>25,428</b>	<b>65,296</b>

截至 2021 年 12 月 31 日，本信託旗下物業組合的估值為 653 億港元，較 2020 年 12 月 31 日的 673 億港元減少 3.0%，主要因為租值估算下跌。相比 2020 年，花園道三號、朗豪坊辦公樓及朗豪坊商場所採用的資本化率分別維持於 3.7%、4.1%及 4.0%。

## 財務回顧

### 分派

本年度冠君產業信託的總分派款額為 13.53 億港元，較 2020 年的 14.76 億港元減少 8.4%。該總分派款額乃按本信託的可分派收入總額的 90%（2020 年：95%）計算。

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

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

### 基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

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

如欲獲得 2021 年 12 月 31 日止六個月之分派的資格及有權出席於 2022 年 5 月 19 日（星期四）舉行之 2022 基金單位持有人周年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於 2022 年 5 月 13 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 室）辦理基金單位過戶登記手續。

## 積極負債管理

### 未償還借貸融資<sup>(1)</sup>

於2021年12月31日

(港幣百萬元)

	定息 負債	浮息 負債	總負債
無抵押銀行貸款 <sup>(3)</sup>	2,900	4,798	7,698
中期票據 <sup>(4)</sup>	7,035	643	7,678
總額	9,935	5,441	15,376
%	64.6%	35.4%	100%

(1) 所有金額均為面值

(2) 除下文 (3) 及 (4) 外，所有債務融資均以港元計值

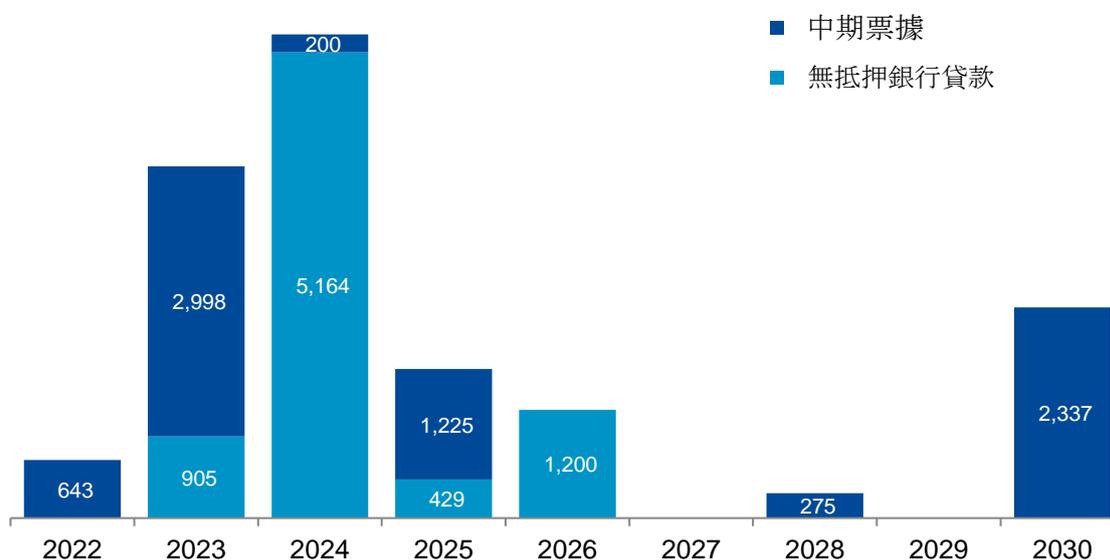
(3) (i) 本信託簽訂名義金額為29億港元的利率掉期合約以管理利率風險；(ii) 等值為 3.05 億港元最初以英鎊計值

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

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

由於部分利率掉期於 2021 年 6 月到期，本信託的固定利率債務比例由 2020 年 12 月 31 日的 81.0% 降至 2021 年 12 月 31 日的 64.6%。在計入利率掉期和貨幣掉期後，本年度的平均實際利率為 2.4%（2020 年：2.7%）。截至 2021 年 12 月 31 日，本信託未償債務的平均期限為 3.3 年（2020 年：3.5 年）。

未償還借貸到期日概況<sup>(1)</sup>  
於 2021 年 12 月 31 日  
(港幣百萬元)



(1) 根據相關融資協議的最終到期日

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

### 加強流動性狀況

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

### 每基金單位資產淨值

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

### 資本承擔

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

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

## 發行新基金單位

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

- 於 2021 年 8 月 25 日，冠君產業信託以每基金單位 4.390 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 15,627,875 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2021 年上半年管理人費用的 50% 約 68,606,000 港元。
- 於 2021 年 3 月 5 日，冠君產業信託以每基金單位 4.518 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 15,309,022 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2020 年下半年管理人費用的 50% 約 69,166,000 港元。

## 房地產買賣

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，冠君產業信託並無達成任何(i)房地產買賣交易；及(ii)於物業發展及相關活動（定義見房地產投資信託基金守則）的投資。然而，於 2021 年 4 月 9 日，冠君產業信託收購了一間合營公司（「該合營公司」）的 27% 股權，該合營公司持有 HPREF Athene Investment S.à r.l. 股本整體的 100%，該公司是一間根據盧森堡法律註冊成立的公司，並直接持有位於倫敦 66 Shoe Lane 的寫字樓物業（「該物業」）。信託管理人根據房地產投資信託基金守則之准許，將冠君產業信託於該物業之 27% 投資（透過該合營公司）視為非合資格少數權益物業。冠君產業信託已分別於 2021 年 2 月 28 日及 2021 年 4 月 9 日公布交易詳情。

## 相關投資及物業發展及相關活動之投資

於 2021 年 12 月 31 日，相關投資組合相等於冠君產業信託之資產總值約 0.49%。(i)所有相關投資；(ii)所有非合資格少數權益物業；(iii)其他附屬投資；及(iv)所有物業發展費用（定義見房地產投資信託基金守則第 7.2C 段）之合併價值相等於冠君產業信託於 2021 年 12 月 31 日之資產總值約 0.96%，因此於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之 25%。

截至 2022 年 1 月 31 日<sup>4</sup>止，冠君產業信託的相關投資<sup>1</sup>的全面投資組合如下：

截至 2022 年 1 月 31 日	類別	第一上市地點	發行人所屬國家	貨幣	總計成本 (港幣千元 <sup>2</sup> )	按市價計值 (港幣千元 <sup>2</sup> )	佔資產 總值 <sup>3</sup> 比重	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/惠譽)
<b>債務證券投資</b>								
NANFUN 4 ½ 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	9,797	9,477	0.0139%	BBB- / Baa3 / -
NANFUN 4 ¾ 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,602	55,618	0.0817%	BBB- / Baa3 / -
HKTGHD 3 ¾ 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	49,641	50,163	0.0737%	BBB / Baa2 / -
CAPG 6.35 02/08/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	38,747	7,113	0.0105%	- / - / C
MOLAND 11 ½ 11/13/22	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	3,809	1,209 <sup>5</sup>	0.0018%	- / - / -
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	41,350	0.0608%	BB- / - / BB
<b>小計</b>					<b>205,089</b>	<b>164,930</b>	<b>0.2424%</b>	
<b>股票投資</b>								
醫思健康 (股票代號：2138.HK)	股票	香港交易所	開曼群島	港元	51,810	109,427	0.1608%	不適用
<b>總計</b>					<b>256,899</b>	<b>274,357</b>	<b>0.4032%</b>	

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

## 企業管治

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

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

於本年度內，信託管理人及冠君產業信託亦已遵守循規手冊及上市規則附錄十四所載企業管治守則所有適用守則條文。

各種管治和控制政策和程序已於本年度內更新。為保持高標準的企業管治，反欺詐、賄賂及貪污政策；及關連交易匯報及監控制度已成立。此外，經定期審查，對打擊洗錢及恐怖分子資金籌集程序；關連人士交易抽樣檢查程序；舉報政策；及海外帳戶稅收合規法案匯報程序已作出若干輕微及其他修訂。

為加強對信託管理人及冠君產業信託的財務業績及策略規劃方面之管治及監控，已成立了財務及策劃委員會。

此外，為精簡冠君產業信託附屬公司層面的企業架構，於年結後，冠君產業信託已採取初步步驟合併兩間全資擁有之特別目的投資工具。合併（如落實）將不會對冠君產業信託的綜合財務報表產生影響。

有關管治架構的概要及截至 2021 年 12 月 31 日止年度之企業管治報告書將載於 2021 年年報內。

## 回購、出售或贖回基金單位

於 2021 年 5 月 20 日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。於截至 2021 年 12 月 31 日止年度，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無根據此等授權回購、出售或贖回任何基金單位。

## 公眾持有基金單位數量

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

## 年度業績審閱

冠君產業信託截至 2021 年 12 月 31 日止年度之經審核全年業績已由信託管理人之披露委員會及審核委員會審閱。

## 基金單位持有人周年大會

冠君產業信託之 2022 年基金單位持有人周年大會將於 2022 年 5 月 19 日（星期四）下午 4 時正舉行。周年大會之通告將適時刊登及寄發予基金單位持有人。

## 刊發年報

冠君產業信託之 2021 年年報將於 2022 年 3 月底前寄發予基金單位持有人，並於披露易（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及冠君產業信託（[www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com)）之網站刊載。

## 德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

載於本公布中有關本信託就截至 2021 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表、分派表及相關附註之數字已經由本信託之外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為本信託該年度之經審核綜合財務報告所載列數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布作出任何保證。

## 董事會

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

承董事會命  
鷹君資產管理（冠君）有限公司  
（冠君產業信託之管理人）  
羅嘉瑞  
主席

香港，2022 年 2 月 21 日

## 財務報表

### 綜合收益表

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	附註	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
租金收益	5	2,464,195	2,599,093
樓宇管理費收益		274,190	287,063
租金相關收益	6	30,828	34,164
<b>收入總額</b>		<b>2,769,213</b>	<b>2,920,320</b>
物業經營開支	7	(572,198)	(573,217)
<b>物業收益淨額</b>		<b>2,197,015</b>	<b>2,347,103</b>
其他收益	8	82,018	54,368
管理人費用	9	(265,999)	(281,652)
信託及其他支出		(23,892)	(26,021)
投資物業公平值減少		(2,079,354)	(13,847,195)
應收票據及應收利息的信貸損失準備金		(76,149)	-
融資成本	10	(431,336)	(472,803)
應佔合營公司業績		22,314	-
<b>除稅及基金單位持有人分派前虧損</b>	11	<b>(575,383)</b>	<b>(12,226,200)</b>
利得稅	12	(255,981)	(270,890)
<b>未計及基金單位持有人分派前年內虧損</b>		<b>(831,364)</b>	<b>(12,497,090)</b>
基金單位持有人分派		(1,352,982)	(1,476,445)
<b>計及基金單位持有人分派後年內虧損</b>		<b>(2,184,346)</b>	<b>(13,973,535)</b>
<b>每基金單位基本虧損</b>	13	<b>(0.14) 港元</b>	<b>(2.12) 港元</b>

綜合全面收益表  
截至 2021 年 12 月 31 日止年度

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

綜合財務狀況表  
於 2021 年 12 月 31 日

	附註	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		65,296,000	67,318,000
應收票據		164,483	242,524
合營公司權益		312,753	-
按公平值列入其他全面收益之股權工具		136,814	77,950
衍生金融工具		15,732	-
<b>非流動資產總值</b>		<b>65,925,782</b>	<b>67,638,474</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	14	285,869	316,785
應收票據		9,411	1,902,200
可收回稅項		23,217	2,194
短期銀行存款		-	191,485
銀行結存及現金		1,628,725	1,642,094
<b>流動資產總值</b>		<b>1,947,222</b>	<b>4,054,758</b>
<b>資產總值</b>		<b>67,873,004</b>	<b>71,693,232</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	1,505,049	2,115,122
已收按金		728,155	741,215
衍生金融工具		-	23,704
稅項負債		16,429	46,650
應付分派		642,161	752,780
銀行借貸		1,383,286	3,441,549
中期票據		643,000	-
<b>流動負債總額</b>		<b>4,918,080</b>	<b>7,121,020</b>
<b>非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
衍生金融工具		32,584	99,583
銀行借貸		6,255,820	5,347,376
中期票據		7,006,560	7,608,548
遞延稅項負債		697,341	659,107
<b>非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>13,992,305</b>	<b>13,714,614</b>
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>18,910,385</b>	<b>20,835,634</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>48,962,619</b>	<b>50,857,598</b>
已發行基金單位數目（千個）	16	<b>5,937,080</b>	<b>5,906,143</b>
每基金單位資產淨值	17	<b>8.25 港元</b>	<b>8.61 港元</b>

## 分派表

截至 2021 年 12 月 31 日止年度

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

附註：

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

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

截至 2020 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位中期分派 0.1225 港元，乃按期內中期分派 723,665,000 港元及 5,906,142,701 個已於 2020 年 9 月 25 日發行基金單位計算（即期內記錄日期）。此分派已於 2020 年 10 月 9 日付予基金單位持有人。

(iii) 截至 2021 年 12 月 31 日止年度，每基金單位末期分派 0.1082 港元，乃按期內末期分派 642,161,000 港元及 5,937,079,598 個已於 2021 年 12 月 31 日發行基金單位計算。截至 2021 年 12 月 31 日止年度每基金單位末期分派將會於 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 5 月 19 日（即期內記錄日期）期間發行基金單位時再作調整。期分派將於 2022 年 5 月 24 日付予基金單位持有人。

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，每基金單位末期分派 0.1271 港元，乃按期內末期分派 752,780,000 港元及 5,921,451,723 個已於 2021 年 4 月 29 日發行基金單位計算（即期內記錄日期）。此分派已於 2021 年 5 月 7 日付予基金單位持有人。

## 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，本集團於編製本綜合財務報告時，首次應用由香港會計師公會頒佈自 2021 年 1 月 1 日起或以後年度期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 16 號（修訂本） Covid-19 相關的租金優惠  
香港財務報告準則第 9 號、 利率基準改革－第二階段  
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）

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

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

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

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

### 於本年度強制生效的經修訂之香港財務報告準則（續）

於2021年1月1日，本集團有多項衍生金融工具，銀行借貸及中期票據的利息與利率基準掛鉤將來或可能受利率基準改革影響。

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

### 已頒布但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則

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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間 之資產出售或投入 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號（修訂本）	Covid-19 相關的租金優惠超過2021年 6月30日 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及相關 香港詮釋第5號的修訂（2020年） <sup>3</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）及 香港財務報告準則實務報告 第2號（修訂本）	會計政策之披露 <sup>3</sup>
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第12號（修訂本）	與單一交易所產生之資產及負債相關之 遞延稅項 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2021年4月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

## 3. 編制綜合財務報表的基準

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

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。

### 3. 編制綜合財務報表的基準（續）

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。

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

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

#### 4. 分類資料

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

##### 分類收入及業績

以下為本集團於審閱年度按三項投資物業分析之收入及業績。

##### 截至 2021 年 12 月 31 日止年度

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

#### 4. 分類資料 (續)

##### 分類收入及業績 (續)

截至 2020 年 12 月 31 日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	<u>1,672,012</u>	<u>428,659</u>	<u>819,649</u>	<u>2,920,320</u>
分類溢利				
- 物業收益淨額	<u>1,369,214</u>	<u>346,091</u>	<u>631,798</u>	<u>2,347,103</u>
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				<u>(12,226,200)</u>
利得稅				(270,890)
未計及基金單位持有人分派前年內虧損				<u>(12,497,090)</u>
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				<u>(13,973,535)</u>
日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利內之金額:				
投資物業公平值減少	<u>(7,397,850)</u>	<u>(1,373,000)</u>	<u>(5,076,345)</u>	<u>(13,847,195)</u>

#### 4. 分類資料 (續)

##### 其他分類資料

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>截至 2021 年 12 月 31 日止年度</b>				
非流動資產的添置	-	-	57,354	57,354
<b>截至 2020 年 12 月 31 日止年度</b>				
非流動資產的添置	-	-	-	-

##### 分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於2021年12月31日，花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為39,868,000,000港元（2020年：41,132,000,000港元）、8,947,000,000港元（2020年：9,055,000,000港元）及16,481,000,000港元（2020年：17,131,000,000港元）。

除以上所述外，並無其他資產或負債包括在計量本集團的分類呈報內。

##### 地區資料

本集團之所有業務均於香港進行。

本集團從外界客戶收取之收入及有關其非流動資產的資料（合營公司權益除外）均位於香港。

##### 主要租戶資料

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

## 5. 租金收益

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

## 6. 租金相關收益

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

## 7. 物業經營開支

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

## 8. 其他收益

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

## 9. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2021 年 6 月 30 日止及截至 2021 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額超過 200,000,000 港元，所以管理人有權收取按截至 2021 年 6 月 30 日止及截至 2021 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

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

由冠君產業信託現時擁有之物業（包括由合營公司所持有之物業）所產生各截至 2021 年 6 月 30 日及 2021 年 12 月 31 日止六個月之管理人費用，管理人基於 2012 年 11 月 30 日作出之選擇，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。

## 10. 融資成本

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

## 11. 除稅及基金單位持有人分派前虧損

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

## 12. 利得稅

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

香港利得稅乃根據年間之估計應課稅溢利的 16.5%計算。

## 13. 每基金單位基本虧損

未計及基金單位持有人分派前之每基金單位基本虧損乃根據未計及基金單位持有人分派前年內虧損 831,364,000 港元（2020 年：12,497,090,000 港元）除以年內已行基金單位之加權平均數 5,928,356,240 個（2020 年：5,895,625,190 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2021 年及 2020 年 12 月 31 日止各年度支付管理人所提供的服務而待發行的基金單位。

截至 2021 年及 2020 年 12 月 31 日止年度概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利不作呈報。

#### 14. 貿易及其他應收款項

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

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

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：

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

#### 15. 貿易及其他應付款項

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

## 15. 貿易及其他應付款項（續）

- (i) 於 2021 年 12 月 31 日，管理人費用之應付款項 128,787,000 港元包括在其他應付款項內。於 2020 年 12 月 31 日，管理人費用之應付款項 138,332,000 港元及有關於 2020 年 12 月收購的應收票據的應付代價 775,350,000 港元包括在其他應付款項內。
- (ii) 印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25%（2020 年：4.25%）及於投資物業（冠君產業信託於上市時收購的花園道三號物業權益）合法轉讓的物業買賣協議所述 22,670,000,000 港元代價作應付。

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	<u>2021 年</u> 港幣千元	<u>2020 年</u> 港幣千元
0 – 3 個月	<u>187,771</u>	<u>68,262</u>

## 16. 已發行基金單位

	<u>基金單位數目</u>	<u>港幣千元</u>
於 2020 年 1 月 1 日	5,872,789,311	24,564,410
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	<u>33,353,390</u>	<u>144,741</u>
於 2020 年 12 月 31 日	<b>5,906,142,701</b>	<b>24,709,151</b>
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	<u>30,936,897</u>	<u>137,773</u>
於 2021 年 12 月 31 日	<u><b>5,937,079,598</b></u>	<u><b>24,846,924</b></u>

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：

<u>發行日期</u>	<u>支付管理人 費用的期間</u>	<u>根據信託 契約計算的 每基金單位 發行價 港元</u>	<u>基金單位 發行數</u>	<u>合計發行價 港幣千元</u>
<b>於 2021 年</b>				
2021 年 3 月 5 日	1.7.2020 to 31.12.2020	4.518	15,309,022	69,166
2021 年 8 月 25 日	1.1.2021 to 30.6.2021	4.390	15,627,875	68,607
			<u>30,936,897</u>	<u>137,773</u>
<b>於 2020 年</b>				
2020 年 3 月 4 日	1.7.2019 to 31.12.2019	4.555	16,044,212	73,081
2020 年 9 月 4 日	1.1.2020 to 30.6.2020	4.140	17,309,178	71,660
			<u>33,353,390</u>	<u>144,741</u>

**17. 每基金單位資產淨值**

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

**18. 流動負債淨額**

於 2021 年 12 月 31 日，本集團的流動負債淨額（界定為流動負債減流動資產）達 2,970,858,000 港元（2020 年：3,066,262,000 港元）。

**19. 資產總額減流動負債**

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

**20. 資本承擔**

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