

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

## 2022 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2022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2022年12月31日止年度

	2022年	2021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>	2,359	2,495	- 5.5%
物業經營淨開支 <sup>1</sup>	328	298	+ 10.2%
物業收益淨額	2,031	2,197	- 7.6%
可分派收入	1,298	1,503	- 13.6%
分派總額	1,168	1,353	- 13.6%
每基金單位分派（港元）	0.1956	0.2275	- 14.0%

	2022年	2021年	變動
於12月31日	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	63,555	65,296	- 2.7%
每基金單位資產淨值（港元）	7.91	8.25	- 4.1%
資產負債比率	22.5%	22.9%	- 0.4 百分點
淨開支比率（整年）	13.9%	11.9%	+ 2.0 百分點
分派比率（整年）	90.0%	90.0%	不變

<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

2022 年環球經濟面對利率及通脹趨升，不但抑壓了消費情緒，亦提高了借貸成本。隨着新型冠狀病毒疫情於年內逐步緩和，本地市場情緒亦漸見回暖，而政府的消費券計劃亦有助促進消費。然而，第一季度爆發席捲全港的第五波疫情，令本信託的租戶和旗下物業的整體租賃勢頭受到重大打擊。本信託在過去三年的收益持續受到疫情衝擊。期內可分派收入下跌 13.6% 至 12.98 億港元（2021 年：15.03 億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則下跌 14.0% 至 0.1956 港元（2021 年：0.2275 港元）。

面對不斷的挑戰，本信託旗下物業的續租租金在 2022 年內跌勢持續，令租金收益總額下跌 5.5% 至 23.59 億港元（2021 年：24.95 億港元）。花園道三號因中環寫字樓市況疲弱而受到較大影響。物業經營淨開支增加 10.2% 至 3.28 億港元（2021 年：2.98 億港元），主要因為朗豪坊商場於 2021 年底開業的 Langham Beauty 營運開支及推廣開支上升。本信託的物業收益淨額減少 7.6% 至 20.31 億港元（2021 年：21.97 億港元）。倫敦 66 Shoe Lane 的應佔合營公司業績錄得 4,300 萬港元的虧損（2021 年：溢利 2,200 萬港元），金額下跌主要因為物業重估減值。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。

於 2022 年 12 月 31 日，本信託的固定利率債務比例升至 75.0%（2021 年 12 月 31 日：64.6%），為 2023 年 1 月到期贖回中期票據後固定利率債務下降作準備。本信託以現有未提取承諾貸款及新增雙邊貸款為 2023 年到期的所有債務作再融資。年內，本信託進一步增加可持續發展表現掛鉤融資安排，以加大力度支持綠色發展。一如先前簽訂的可持續發展表現掛鉤貸款，只要達到關鍵表現指標即可獲得利息減免。在加息環境下，平均香港銀行同業拆息趨升，令現金融資成本上升至 4.18 億港元（2021 年：4.01 億港元）。

於 2022 年 12 月 31 日，本信託旗下物業估值為 636 億港元，較 2021 年 12 月 31 日的 653 億港元下跌 2.7%，主要因為租值估算下跌。每基金單位資產淨值於 2022 年 12 月 31 日跌至 7.91 港元（2021 年 12 月 31 日：8.25 港元）。資產負債比率由 2021 年 12 月 31 日的 22.9% 微跌至 2022 年 12 月 31 日的 22.5%。

## 經營回顧

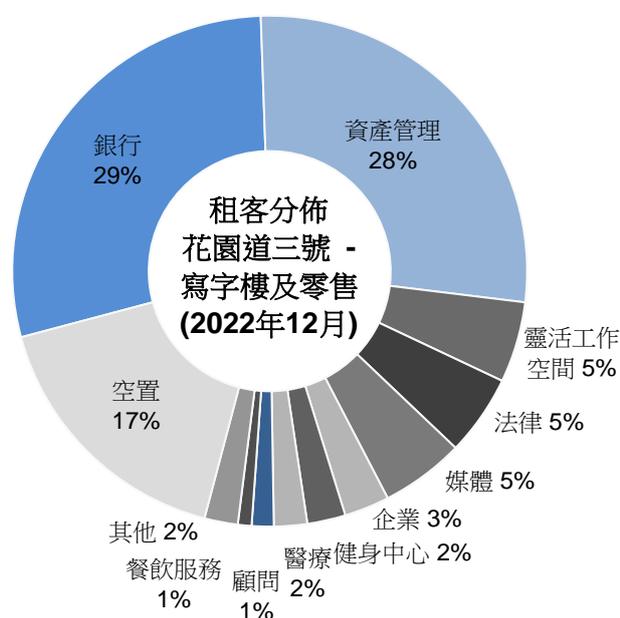
### 花園道三號

	2022年	2021年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	1,346,002	1,459,765	- 7.8%
物業經營淨開支	135,042	146,881	- 8.1%
物業收益淨額	1,210,960	1,312,884	- 7.8%

受本地經濟下滑，以及持續推行隔離規定和出入境管制措施影響，中環寫字樓市場疲不能興。新供應加上現存供應充裕令競爭加劇。由於市況一直面對重重挑戰，業主紛紛以較靈活的租賃條款和租金挽留及吸引租戶。部分租戶亦利用市況低迷的機會擴展業務。

儘管市場情緒隨着旅客入境安排於 2022 年下半年放寬而有所改善，租賃勢頭依然沉寂。金融業租戶縮減規模及遷出，令花園道三號寫字樓的出租率於 2022 年 12 月 31 日跌至 82.7%（2021 年 12 月 31 日：89.0%）。該物業的市場租金持續受壓。平均現收租金於 2022 年 12 月 31 日跌至每平方呎 99.7 港元（按可出租面積計算）（2021 年 12 月 31 日：每平方呎 108.3 港元）。租金收益因平均出租率和續租租金下跌而減少 7.8% 至 13.46 億港元（2021 年：14.60 億港元）。

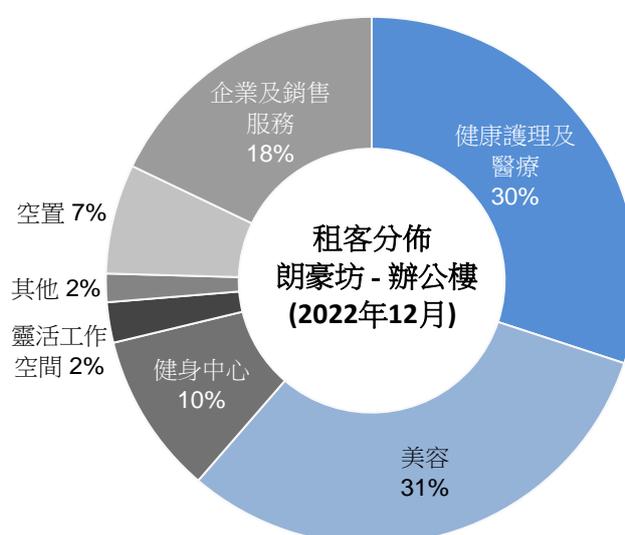
物業經營淨開支下跌 8.1% 至 1.35 億港元（2021 年：1.47 億港元），主要因為租金佣金隨租務活動淡靜而減少，以及政府地租及差餉下跌，而所節省的開支抵銷了因空置率上升而增加的樓宇管理淨開支。期內物業收益淨額下跌 7.8% 至 12.11 億港元（2021 年：13.13 億港元），主要因為租金收益下跌。



## 朗豪坊辦公樓

	2022年	2021年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	363,291	364,781	- 0.4%
物業經營淨開支	37,449	37,551	- 0.3%
物業收益淨額	325,842	327,230	- 0.4%

2022年5月生效的《商業租戶短期保護措施（2019冠狀病毒病疫情）條例》對該物業的租金收繳率造成一次性的短暫影響。健身中心和美容院等指定類別租戶可延期繳交租金，而業主不得於保護期內向租戶採取法律行動。政府於第五波疫情爆發期間強制停業的規定，亦對朗豪坊辦公樓部分租戶的業務造成影響。但是，在放寬限制社交距離措施後，該等租戶的業務已逐步回復正常。美容和醫療行業重燃在該物業開業或擴張業務的興趣。新租戶仍以時尚生活行業為主，於2022年12月31日，此行業租戶的比例為71%。



新增的美容和醫療行業租戶取代了部分遷出的傳統寫字樓租戶，但不足以填補所有空置單位。於2022年12月31日，該物業的出租率跌至93.3%（2021年12月31日：96.3%），而現收租金則為每平方呎46.0港元（按建築面積計算）（2021年12月31日：每平方呎47.1港元）。該物業的租金收益總額為3.63億港元（2021年：3.65億港元），表現相對平穩。

期內物業收益淨額亦保持在3.26億港元的穩定水平（2021年：3.27億港元）。物業經營淨開支輕微下跌0.3%至3,700萬港元（2021年：3,800萬港元），主要因為租金佣金隨租務活動淡靜而減少，而所節省的開支局部抵銷了信貸損失準備金及其他經營開支的升幅。

## 朗豪坊商場

	2022年	2021年	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	649,646	670,477	- 3.1%
物業經營淨開支	155,854	113,576	+ 37.2%
物業收益淨額	493,792	556,901	- 11.3%

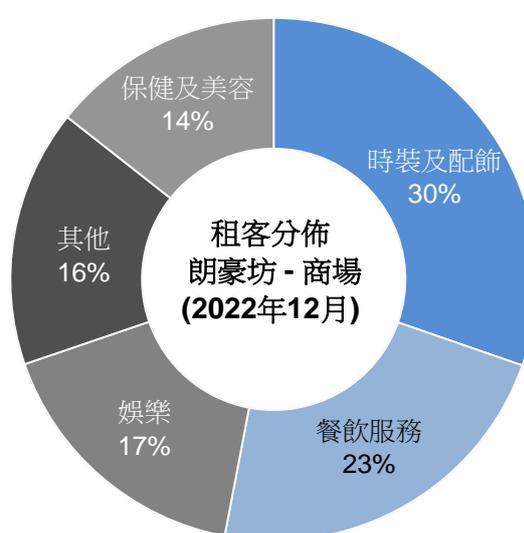
鑑於隔離及入境旅遊規定於 2022 年內大部分時間生效，香港零售市場繼續依賴本地消費帶動。上半年爆發的第五波疫情極為嚴峻，令商場的銷售額和人流大受打擊。

政府放寬限制社交距離的措施及推出消費券計劃，令朗豪坊商場租戶的業務在 2022 年反彈，全年銷售額上升 8%，表現較本地整體零售銷售所錄得的 0.9% 跌幅為佳。美容行業更出現令人鼓舞的增長，推動分成租金上升 210.4% 至 1.17 億港元（2021 年：3,800 萬港元），但不足以彌補基本租金下跌 16.3% 至 4.81 億港元（2021 年：5.75 億港元）的損失。

儘管只繳交分成租金的租戶比例已從 2021 年 12 月 31 日的 12% 跌至 2022 年 12 月 31 日的 9%，但續租租金下跌推低基本租金收入，令租金收益總額下跌 3.1% 至 6.50 億港元（2021 年：6.70 億港元）。於 2022 年 12 月 31 日，平均現收租金跌至每平方呎 157.1 港元（按可出租面積計算）（2021 年 12 月 31 日：每平方呎 165.9 港元）。商場於 2022 年 12 月 31 日維持悉數租出的狀態。

儘管市況嚴峻，我們仍致力為商場注入新概念以保持對消費者的吸引力。2022 年共有 30 名新租戶進駐商場，當中包括初次在港開業的商戶。以 Good Moment 為例，該店設有獲迪士尼授權的迪士尼公主和 Marvel 主題區域，利用 AR（擴增實境）技術再現經典電影場景，而鏡屋則為顧客送上萬花筒夢幻旅程，打開無限的想像空間，為購物人士締造難忘的娛樂式零售體驗。

此外，我們繼續推行連串市場推廣活動以刺激商場銷售。Langham Beauty Fest 等促銷活動在政府派發消費券的帶動下而備受購物人士歡迎，推廣開支亦隨之增加 200 萬港元。物業經營淨開支亦因為 Langham Beauty 的經營開支而升至 1.56 億港元（2021 年：1.14 億港元）。期內物業收益淨額下跌 11.3% 至 4.94 億港元（2021 年：5.57 億港元）。



## 展望

雖然部分國家預計會在 2023 年陷入衰退，但香港經濟將受惠於政府逐步放寬市民和旅客的防疫措施，以及香港與內地通關。入境旅客增加將有助帶動零售市道，然而寫字樓需求的復蘇步伐則仍未明朗。即使本地銀行同業拆息有可能在今年較後時間見頂，本信託今年的借貸成本預料仍會隨着拆息上升而增加。總體而言，經濟前景仍未明朗。

中國於今年一月初重新開放通關後，二月份的跨境內地旅客人數逐漸回升。從觀察所見，朗豪坊商場人流顯著增加。隨着旅客人數上升，今年本地零售市道前景將更為樂觀。租戶銷售回升有助推高商場的分成租金增長。市道低迷期間簽訂的短期租約讓我們能夠把握市道回升的機遇，以及靈活重組租戶組合。但是，早前續租租金下跌將令基本租金收入持續受壓。

現存供應及即將推出的新供應將繼續令香港寫字樓市場舉步為艱。不過，朗豪坊辦公樓因美容和醫療行業需求上升而享有優勢。中環甲級寫字樓的競爭格局依然嚴峻。儘管現時香港寫字樓租賃市道低迷，花園道三號以全港最高評分榮獲「綠建環評既有建築 2.0 版」鉑金級認證，對越來越重視可持續發展的寫字樓租戶來說，花園道三號的優勢不言而喻。然而，整體寫字樓市場前景仍然疲弱。

加息周期不但加重了本信託的借貸成本，亦提高了新投資機會的收益門檻。贖回 2023 年 1 月到期的中期票據後，固定利率債務比例達到 54.4% 的均衡水平，以抵禦波動市況。我們會繼續以審慎的態度進行負債和庫務管理，藉此物色提升收益率的良機。收購方面，我們會繼續採取伺機而行和謹慎的投資方式。

儘管中國重新開放應有助重振零售甚至寫字樓市道，但環球經濟衰退風險猶在，故此 2023 年對本信託而言，整體上仍然會是充滿挑戰的一年。我們預期租金收益和每基金單位分派維持處於下降軌道。利率波動或導致每基金單位分派跌勢加劇。我們會繼續監察市況，務求把握提升信託表現的機會，並在推動可持續發展的路途上與租戶和持份者緊密協作。

## 可持續發展

面對不穩定的環境，我們一直與持份者並肩發揮協作力量，提升韌性以實現可持續的未來。

我們除了逐步實現 2030 年環境、社會及管治績效指標外，亦已訂立 2045 年淨零碳排放路線圖，進一步體現我們減碳的承諾，並加強我們對氣候風險和機遇的管理。

我們致力與各持份者協作以全面推廣可持續發展。我們透過可持續發展工作小組，以「自上而下」及「自下而上」的方式鼓勵各級員工積極參與有關工作。

應對極端氣候變化刻不容緩，我們深明提升氣候抵禦力的重要性。制定「氣候管理風險及抵禦力政策」有助我們主動減輕及適應氣候變化對我們的業務和持份者造成的潛在影響。花園道三號繼早年成為全港首棟獲得 WELL 健康建築標準鉑金評級的現有建築後，亦憑著持續減碳和創新，以全港最高分數榮獲綠建環評既有建築的鉑金評級，成為「雙鉑金」認證的大廈。

為貫徹一直以來以持份者健康及福祉為先的理念，我們透過「樂活養生」的活動促進持份者的身心健康。除了復辦「樂·心」古典音樂會外，我們更邀得日本著名鋼琴家有島京進行獨家演奏，以音樂連繫人心。我們亦圍繞「Love · Play · Farm」計劃舉辦了一連串活動，以促進環境及社會福祉。繼早前成功舉行壁畫活動、租戶園藝工作坊，以及推出「廚餘到農場到餐桌」的創新飲品後，我們將繼續舉辦其他活動，締造更共融和多元的社區。

放眼未來，我們將繼續與持份者攜手合作，發揮最大的正面影響，朝可持續發展的方向邁步前行。

## 物業估值

根據戴德梁行有限公司於 2023 年 1 月 31 日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2022 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
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	37,357	8,814	46,171
商場	591	15,281	15,872
停車場	592	350	942
其他	402	168	570
<b>總計</b>	<b>38,942</b>	<b>24,613</b>	<b>63,555</b>

截至 2022 年 12 月 31 日，本信託旗下物業組合的估值為 636 億港元，較 2021 年 12 月 31 日的 653 億港元減少 2.7%，主要因為租值估算下跌。相比 2021 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 11.68 億港元，較 2021 年的 13.53 億港元減少 13.6%。該總分派款額乃按本信託的可分派收入總額的 90% 計算。

截至 2022 年 12 月 31 日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為 0.0895 港元。末期分派可被於 2023 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 0.1061 港元及每基金單位末期分派 0.0895 港元，本年度每基金單位總分派為 0.1956 港元（2021 年：0.2275 港元）。根據 2022 年 12 月 30 日的基金單位收市價 3.08 港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率 6.4%。

### 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 2023 年 5 月 19 日（星期五）至 2023 年 5 月 25 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 2022 年 12 月 31 日止六個月之分派將於 2023 年 5 月 30 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 2022 年 12 月 31 日止六個月之分派的資格及有權出席於 2023 年 5 月 25 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 2023 年 5 月 18 日（星期四）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 2022 年 12 月 31 日

(港幣百萬元)

	定息負債	浮息負債	已使用 信貸額
無抵押銀行貸款 <sup>(3)</sup>	3,900	3,643	7,543
中期票據 <sup>(4)</sup>	7,043	-	7,043
總額	<b>10,943</b>	<b>3,643</b>	<b>14,586</b>
%	75.0%	25.0%	100%

(1) 所有金額均為面值

(2) 除下文 (4) 外，所有債務融資均以港元計值

(3) 本信託簽訂名義金額為 39 億港元的利率掉期合約以管理利率風險

(4) (i) 本信託簽訂名義金額為 6.394 億美元的貨幣掉期合約，平均匯率為 7.7829 港元至 1.00 美元，以減輕匯率和美元利率波動的風險；(ii) 53.43 億港元的等值（扣除貨幣掉期後）為美元票據

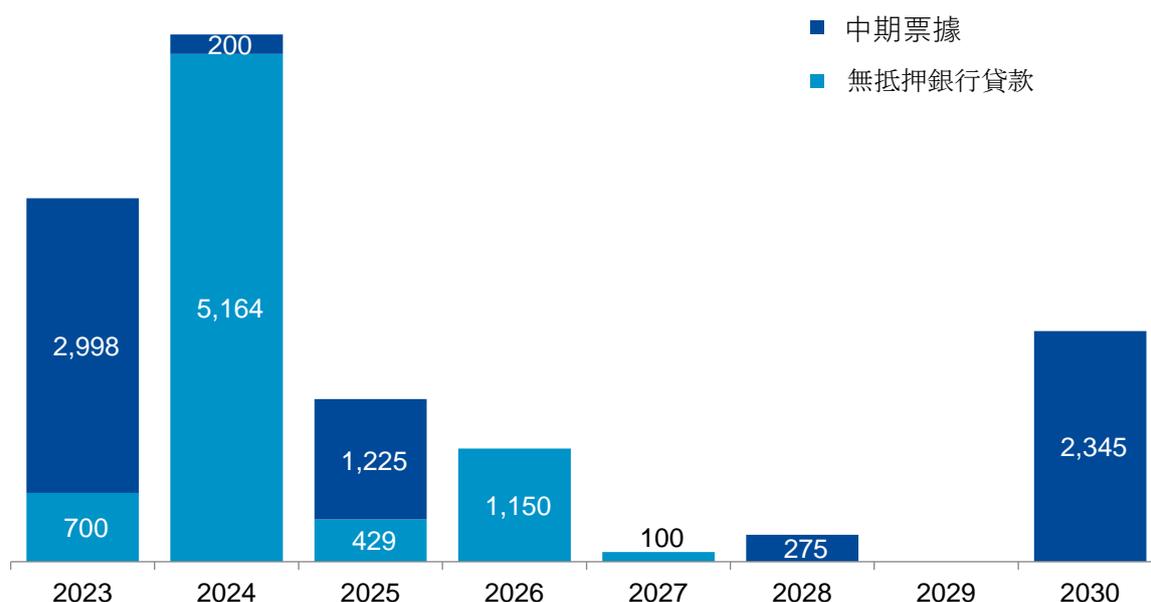
於 2022 年第四季，本信託分別訂立名義總額 10 億港元的利率掉期合約及 1.63 億美元的貨幣掉期合約，以對沖利率上升環境及降低匯率風險。截至 2022 年 12 月 31 日，本信託還安排了合共 20 億港元的新增無抵押銀行融資，並將其備用融資總額增加至 58.57 億港元，以增強其財務資源以滿足 2023 年的再融資需求。於 2023 年 1 月贖回中期票據後，本信託的固定利率債務比例從 2022 年 12 月 31 日的 75.0% 下降至 54.4%。於 2023 年 1 月，本信託進一步簽訂了 4,700 萬美元的貨幣掉期合約。截至目前，未償還的 2030 年到期的 3 億美元中期票據已全部對沖，平均票面利率為 2.938%，而匯率為 7.8716。

於 2022 年 12 月 31 日，本信託的未償還債務總額為 146 億港元，較 2021 年 12 月 31 日的 154 億港元減少 8 億港元。減幅主要由於以內部財務資源贖回 2022 年 3 月到期的中期票據及於報告期內償還所有以英鎊計價的貸款餘額。

在計入利率掉期和貨幣掉期後，本年度的加權平均實際利率（不包括先付費）為 2.8%（2021 年：2.4%）。截至 2022 年 12 月 31 日，本信託未償還債務的加權平均年限為 2.5 年（2021 年：3.3 年）。

### 未償還借貸到期日概況<sup>(1)</sup>

於 2022 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 2022 年 12 月 31 日，本信託投資物業總估值為 636 億港元，較截至 2022 年 12 月 31 日的 653 億港元減少 2.7%。於 2022 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）的百分比降至 22.5%（2021 年：22.9%）。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 27.6%（2021 年：27.9%）。

## 流動性狀況

於2022年12月31日，本信託擁有尚未提取的已承諾及未承諾債務融資分別為 58.57 億港元及 5 億港元。連同現金及存款7.35億港元，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。

資金管理方面，截至 2022 年 12 月 31 日，本信託持有的債券和上市股票的賬面總額分別為 1.84 億港元和 1.53 億港元。

## 每基金單位資產淨值

於2022年12月31日，每基金單位資產淨值為7.91港元（2021年：8.25港元）。較2022年12月30日基金單位收市價3.08港元有156.8%溢價。

## 資本承擔

於2022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4,600萬港元。

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 2022 年 12 月 31 日，冠君產業信託已發行合共 5,973,675,590 個基金單位。相較於 2021 年 12 月 31 日，本年度內合共增發 36,595,992 個新基金單位，情況如下：

- 於 2022 年 9 月 5 日，冠君產業信託以每基金單位 3.403 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 18,619,049 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2022 年上半年管理人費用的 50% 約 63,360,625 港元。
- 於 2022 年 3 月 8 日，冠君產業信託以每基金單位 3.582 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 17,976,943 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2021 年下半年管理人費用的 50% 約 64,393,412 港元。

## 房地產買賣

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，冠君產業信託並無達成任何(i)房地產買賣交易；及(ii)於物業發展及相關活動（定義見房地產投資信託基金守則）的投資。

## 相關投資及物業發展及相關活動之投資

於 2022 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 0.55%。(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 2022 年 12 月 31 日之資產總值約 0.92%，因此於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之 25%。

截至 2023 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 2023 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 7/8 05/29/24	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,602	53,078	0.0820%	BBB- / Baa3 / -
EMTN								
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	49,314	0.0762%	BBB / Baa2 / -
CAPG 6.35 02/08/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	38,747	5,897 <sup>5</sup>	0.0091%	- / - / -
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	14,842	0.0229%	- / - / -
SHUION 5 3/4 11/12/23	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	33,282	38,403	0.0594%	- / - / -
HKE 2 7/8 05/03/26	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	7,758	7,391	0.0114%	A- / - / -
CKHH 1 1/2 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	14,206	0.0220%	A / A2 / A-
SWIPRO 3 5/8 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	22,723	0.0351%	- / A2 / A
MOLAND 7 12/30/23	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	1,247	130	0.0002%	- / - / -
MOLAND 9 12/30/23	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,495	267	0.0004%	- / - / -
<b>小計</b>					<b>274,322<sup>6</sup></b>	<b>206,250</b>	<b>0.3187%</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	39,577	88,091	0.1362%	不適用
友邦保險 (股票編號：1299.HK)	股票	香港交易所	香港	港元	11,413	12,840	0.0198%	不適用
建設銀行 (股票編號：939.HK)	股票	香港交易所	中華人民共和國	港元	11,468	10,414	0.0161%	不適用
工商銀行 (股票編號：1398.HK)	股票	香港交易所	中華人民共和國	港元	11,831	10,894	0.0168%	不適用
香港交易所 (股票編號：388.HK)	股票	香港交易所	香港	港元	11,390	10,924	0.0169%	不適用
匯豐控股 (股票編號：5.HK)	股票	香港交易所	英格蘭	港元	19,928	23,296	0.0360%	不適用
<b>小計</b>					<b>105,607</b>	<b>156,459</b>	<b>0.2418%</b>	
<b>總計</b>					<b>379,929</b>	<b>362,709</b>	<b>0.5605%</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 2022 年 6 月 21 日）。
  - (6) 於 2023 年 1 月 31 日，總成本為 270,579,000 港元的相應債券投資所收取的累計債券利息收入約為 42,669,555 港元。

## 企業管治

冠君產業信託致力就本信託所進行的一切活動及業務，以及與其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣相關的任何事宜達致全球最佳常規及準則。信託管理人現時所採納的企業管治架構著重對所有基金單位持有人的問責性、解決利益衝突事宜、申報過程的透明度、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。信託管理人已制定全面的合規程序及指引（「合規手冊」），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 2022 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合規手冊及上市規則附錄十四所載企業管治守則所有適用守則條文。

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，打擊欺詐、賄賂及貪污政策；管理氣候危機及抗禦政策；及關連交易之報告和監控政策已成立。此外，經定期審查，對打擊洗錢及恐怖分子資金籌集程序；董事及相關人員有關買賣證券守則；關連人士交易之抽樣檢查程序；美國《海外帳戶稅收合規法案》的申報程序；制裁篩查流程；及舉報政策已作出若干輕微及其他修訂。

有關管治架構的概要及截至 2022 年 12 月 31 日止年度之企業管治報告書將載於 2022 年年報內。

## 回購、出售或贖回基金單位

於 2022 年 5 月 19 日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。於截至 2022 年 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 2022 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 2023 年基金單位持有人周年大會將於 2023 年 5 月 25 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 2022 年年報將於 2023 年 3 月底前寄發予基金單位持有人，並於披露易（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及冠君產業信託（[www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com)）之網站刊載。

## 德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

本信託核數師，德勤·關黃陳方會計師行同意本公布所載本信託截至 2022 年 12 月 31 日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表、分派表以及相關附註之數字乃與本信託經審核及於 2023 年 2 月 24 日經董事會批准之本年度綜合財務報表所載列的金額相符。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成鑒證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布發表任何意見或鑒證結論。

## 董事會

於本公布日期，董事會成員包括兩位非執行董事羅嘉瑞醫生（主席）及黃美玲女士；兩位執行董事侯迅女士（行政總裁）及鄭志光先生；以及三位獨立非執行董事鄭維志先生、葉毓強先生及石禮謙先生。

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

香港，2023年2月24日

## 財務報表

### 綜合收益表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	附註	2022 年 港幣千元	2021 年 港幣千元
租金收益	5	2,329,642	2,464,195
樓宇管理費收益		266,372	274,190
租金相關收益	6	29,297	30,828
<b>收入總額</b>		<b>2,625,311</b>	<b>2,769,213</b>
物業經營開支	7	(594,717)	(572,198)
<b>物業收益淨額</b>		<b>2,030,594</b>	<b>2,197,015</b>
其他收益	8	26,410	82,018
管理人費用	9	(246,414)	(265,999)
信託及其他支出		(26,823)	(23,892)
投資物業公平值減少		(1,749,233)	(2,079,354)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動		(20,146)	-
應收票據及應收利息的信貸損失準備金		(48,240)	(76,149)
融資成本	10	(447,522)	(431,336)
應佔合營公司業績		(42,508)	22,314
<b>除稅及基金單位持有人分派前虧損</b>	11	<b>(523,882)</b>	<b>(575,383)</b>
利得稅	12	(225,442)	(255,981)
<b>未計及基金單位持有人分派前年內虧損</b>		<b>(749,324)</b>	<b>(831,364)</b>
基金單位持有人分派		(1,168,444)	(1,352,982)
<b>計及基金單位持有人分派後年內虧損</b>		<b>(1,917,768)</b>	<b>(2,184,346)</b>
<b>每基金單位基本虧損</b>	13	<b>(0.13) 港元</b>	<b>(0.14) 港元</b>

綜合全面收益表  
截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	2022 年 港幣千元	2021 年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內虧損	<u>(1,917,768)</u>	<u>(2,184,346)</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	(42,723)	67,393
<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	4,784	(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	107,427	47,586
公平值調整重新分類至損益	(119)	36,956
在其他綜合收益中確認與公平價值調整相關的遞延稅項	(14,207)	-
	<u>55,162</u>	<u>151,594</u>
本年度全面支出總額	<u><u>(1,862,606)</u></u>	<u><u>(2,032,752)</u></u>

綜合財務狀況表  
於 2022 年 12 月 31 日

	附註	2022 年 港幣千元	2021 年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		63,555,000	65,296,000
應收票據		99,984	164,483
合營公司權益	14	238,974	312,753
按公平值列入其他全面收益之股權工具		152,819	136,814
衍生金融工具		111,589	15,732
<b>非流動資產總值</b>		<b>64,158,366</b>	<b>65,925,782</b>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	15	233,121	285,869
應收票據		84,270	9,411
可收回稅項		2,082	23,217
衍生金融工具		16,109	-
短期銀行存款		66,380	-
銀行結存及現金		668,551	1,628,725
<b>流動資產總值</b>		<b>1,070,513</b>	<b>1,947,222</b>
<b>資產總值</b>		<b>65,228,879</b>	<b>67,873,004</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	1,422,512	1,505,049
已收按金		654,575	728,155
稅項負債		85,858	16,429
應付分派		534,883	642,161
銀行借貸		1,226,258	1,383,286
中期票據		3,017,389	643,000
<b>流動負債總額</b>		<b>6,941,475</b>	<b>4,918,080</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		38,122	32,584
銀行借貸		6,268,590	6,255,820
中期票據		4,006,947	7,006,560
遞延稅項負債		745,978	697,341
<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>11,059,637</b>	<b>13,992,305</b>
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>18,001,112</b>	<b>18,910,385</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>47,227,767</b>	<b>48,962,619</b>
已發行基金單位數目（千個）	17	<b>5,973,676</b>	<b>5,937,080</b>
每基金單位資產淨值	18	<b>7.91 港元</b>	<b>8.25 港元</b>

## 分派表

截至 2022 年 12 月 31 日止年度

	2022 年 港幣千元	2021 年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內虧損調整：	(749,324)	(831,364)
- 按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	20,146	-
- 應收票據及應收利息的信貸損失準備金	48,240	76,149
- 管理人費用（以基金單位支付）	123,207	132,999
- 投資物業公平值減少	1,749,233	2,079,354
- 應佔合營公司業績	42,508	(22,314)
- 非現金融資成本	29,831	30,256
- 遞延稅項	34,430	38,234
<b>付予基金單位持有人的可分派收入總額（附註(i)）</b>	<b>1,298,271</b>	<b>1,503,314</b>
已付基金單位持有人中期分派（附註(ii)）	633,561	710,821
待付基金單位持有人末期分派（附註(iii)）	534,883	642,161
<b>全年分派總額</b>	<b>1,168,444</b>	<b>1,352,982</b>
<b>分派比率</b>	<b>90.0%</b>	<b>90.0%</b>
<b>每基金單位分派：</b>		
已付基金單位持有人每基金單位中期分派（附註(ii)）	0.1061 港元	0.1197 港元
待付基金單位持有人每基金單位末期分派（附註(iii)）	0.0895 港元	0.1078 港元
	<b>0.1956 港元</b>	<b>0.2275 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 2022 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位中期分派 0.1061 港元，乃按期內中期分派 633,561,000 港元及 5,973,675,590 個已於 2022 年 9 月 23 日發行基金單位計算（即期內記錄日期）。此分派已於 2022 年 10 月 7 日付予基金單位持有人。

截至 2021 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位中期分派 0.1197 港元，乃按期內中期分派 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。

(iii) 截至 2022 年 12 月 31 日止年度，每基金單位末期分派 0.0895 港元，乃按期內末期分派 534,883,000 港元及 5,973,675,590 個已於 2022 年 12 月 31 日發行基金單位計算。截至 2022 年 12 月 31 日止年度每基金單位末期分派將會於 2023 年 1 月 1 日至 2023 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。此分派將於 2023 年 5 月 30 日付予基金單位持有人。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，每基金單位末期分派 0.1078 港元，乃按期內末期分派 642,161,000 港元及 5,955,056,541 個已於 2022 年 5 月 19 日發行基金單位計算（即期內記錄日期）。此分派已於 2022 年 5 月 24 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、日期為 2021 年 4 月 21 日的首次修訂及重申契約以及補充契約（經不時修訂）（「信託契約」）及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）所規管。

冠君產業信託及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為擁有及投資於賺取收入的香港商用物業，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 2022 年 1 月 1 日起年度期間強制性生效之經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 3 號（修訂本）	對概念框架之提述
香港財務報告準則第 16 號（修訂本）	於 2021 年 6 月 30 日後的 Covid-19 相關租金優惠
香港會計準則第 16 號（修訂本）	物業、廠房及設備－擬定用途前之所得款項
香港會計準則第 37 號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本
香港財務報告準則（修訂本）	對 2018 年至 2020 年週期之香港財務報告準則

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。

## 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（包括 2020年10月及2022年2月之香港 務報告準則第17號（修訂本））	保險合同 <sup>1</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>2</sup>
香港財務報告準則第16號（修訂本） 香港會計準則第1號（修訂本）	售後回租的租賃負債 <sup>3</sup> 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） 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）	附有契約的非流動負債 <sup>3</sup> 會計政策之披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第8號（修訂本） 香港會計準則第12號（修訂本）	會計估計的定義 <sup>1</sup> 與單一交易所產生之資產及負債相關之 遞延稅項 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

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

## 3. 編制綜合財務報表的基準

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

於2022年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達5,870,962,000港元（2021年：2,970,858,000港元）。管理人認為，考慮到本集團的內部財務資源和目前可用的銀行融資，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編製。

#### 4. 分類資料

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

##### 分類收入及業績

以下為本集團於審閱年度按三項投資物業分析之收入及業績。

##### 截至 2022 年 12 月 31 日止年度

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

#### 4. 分類資料 (續)

##### 分類收入及業績 (續)

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)

##### 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 2022 年 12 月 31 日止年度</b>				
非流動資產的添置	<u>3,005</u>	<u>-</u>	<u>5,228</u>	<u>8,233</u>
<b>截至 2021 年 12 月 31 日止年度</b>				
非流動資產的添置	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,354</u>	<u>57,354</u>

##### 分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於2022年12月31日，花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為38,942,000,000港元（2021年：39,868,000,000港元）、8,814,000,000港元（2021年：8,947,000,000港元）及15,799,000,000港元（2021年：16,481,000,000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 2022 年 12 月 31 日止年度，一名（2021：一名）租戶的收入佔本集團總收入 10%以上。

## 5. 租金收益

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
樓宇租金收益	2,286,044	2,416,887
停車場收益	43,598	47,308
	<u><b>2,329,642</b></u>	<u><b>2,464,195</b></u>

## 6. 租金相關收益

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
租戶利息收入	2,371	919
推廣徵費收入	12,806	12,614
雜項收入	14,120	17,295
	<u><b>29,297</b></u>	<u><b>30,828</b></u>

## 7. 物業經營開支

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
貿易應收款項信貸損失準備金	5,593	2,987
樓宇管理開支	341,062	323,642
停車場經營開支	11,428	11,317
政府地租及差餉	92,387	93,842
律師費及釐印費用	2,613	1,989
其他營運開支	12,253	4,523
推廣開支	20,796	17,900
物業及租賃管理服務費用	71,886	75,173
物業雜項支出	4,324	3,898
租金佣金	23,171	29,252
維修及保養	9,204	7,675
	<u><b>594,717</b></u>	<u><b>572,198</b></u>

## 8. 其他收益

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
銀行利息收入	10,746	1,521
債券利息收入	11,701	78,526
股息收入	3,963	1,971
	<u>26,410</u>	<u>82,018</u>

## 9. 管理人費用

根據信託契約，因截至 2022 年 6 月 30 日止及截至 2022 年 12 月 31 日止各六個月冠君產業信託的物業收入淨額（包括由合營公司所持有之物業所佔的物業收入淨額）超過 200,000,000 港元，所以管理人有權收取按截至 2022 年 6 月 30 日止及截至 2022 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
<b>管理人費用：</b>		
以基金單位形式	123,207	132,999
以現金形式	123,207	133,000
	<u>246,414</u>	<u>265,999</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2022年6月30日及2022年12月31日止六個月之管理人費用，管理人基於2012年11月30日作出之選擇，當中50%之費用繼續以基金單位形式（根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算）收取，餘下的50%則以現以現金形式收取。

## 10. 融資成本

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
<b>融資成本指：</b>		
銀行借貸利息支出	189,810	168,555
中期票據利息支出	249,955	256,387
其他借貸成本	7,757	6,394
	<u>447,522</u>	<u>431,336</u>

## 11. 除稅及基金單位持有人分派前虧損

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021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	2,700	2,641
受託人酬金	8,459	10,131
主要估值師費用	268	230
其他專業費用及收費	4,611	8,882
路演及公共關係費用	1,365	1,036
銀行收費	7,366	1,009
匯兌差額	9,447	(770)
應佔合營公司稅項（已包含在應佔合營公司業績內）	12,395	3,015
	<u>12,395</u>	<u>3,015</u>

## 12. 利得稅

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
- 本年度	191,882	218,274
- 上年度超額撥備	(870)	(527)
	<u>191,012</u>	<u>217,747</u>
遞延稅項		
- 本年度	34,430	38,234
	<u>34,430</u>	<u>38,234</u>
	<u>225,442</u>	<u>255,981</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 749,324,000 港元（2021 年：831,364,000 港元）除以年內已行基金單位之加權平均數 5,962,669,579 個（2021 年：5,928,356,240 個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至 2022 年及 2021 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 2022 年及 2021 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. 合營公司權益

於 2021 年 4 月 9 日，本集團與永泰地產有限公司（根據房地產投資信託基金守則第 8.1(f) 條為本集團的關連人士）和其他獨立第三方就 Athene Investment (BVI) Limited（「Athene Investment」）訂立股東協議）。Athene Investment 成立為合營公司，目的是收購 HPREF Athene Investment S.à r.l. 的 100% 全部股本。HPREF Athene Investment S.à r.l. 是一家根據盧森堡法律成立並存續的公司，直接持有位於 66 Shoe Lane, London EC4A 3BQ（前身為 Athene Place）的物業租賃權益。本集團擁有 Athene Investment 27%（2021 年：27%）的股權。

以下匯總的財務信息代表 Athene Investment 根據國際財務報告準則編製的財務報表中顯示。

	2022 年 港幣千元	2021 年 港幣千元
物業收益淨額	84,655	72,772
投資物業	1,972,960	2,568,710

#### 15. 貿易及其他應收款項

	2022 年 港幣千元	2021 年 港幣千元
貿易應收款項	60,463	59,734
減：信貸損失準備金	(6,487)	(2,987)
	53,976	56,747
遞延應收租金款項	93,453	142,369
按金、預付款項及其他應收款項	89,526	88,532
減：信貸損失準備金	(3,834)	(1,779)
	85,692	86,753
	<b>233,121</b>	<b>285,869</b>

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

## 15. 貿易及其他應收款項（續）

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

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
0 – 3個月	20,818	17,754
3 – 6個月	8,598	2,308
6個月以上	24,560	36,685
	<u>53,976</u>	<u>56,747</u>

## 16. 貿易及其他應付款項

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
貿易應付款項	151,720	187,771
租金預收款項	27,726	49,014
其他應付款項及應付費用	279,591	304,789
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,422,512</u>	<u>1,505,049</u>

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	<u>2022年</u> 港幣千元	<u>2021年</u> 港幣千元
0 – 3個月	<u>151,720</u>	<u>187,771</u>

## 17. 已發行基金單位

	<u>基金單位數目</u>	<u>港幣千元</u>
於2021年1月1日	5,906,142,701	24,709,151
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	<b>5,937,079,598</b>	<b>24,846,924</b>
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	<u>36,595,992</u>	<u>127,754</u>
於2022年12月31日	<u><b>5,973,675,590</b></u>	<u><b>24,974,678</b></u>

## 17. 已發行基金單位（續）

附註：

(i) 年內透過發行基金單位支付管理人費用之詳情如下：

發行日期	支付管理人 費用的期間	根據信託 契約計算的 每基金單位 發行價 港元	基金單位 發行數目	合計 發行價 港幣千元
<b>於 2022 年</b>				
2022 年 3 月 8 日	1.7.2021 to 31.12.2021	3.582	17,976,943	64,393
2022 年 9 月 5 日	1.1.2022 to 30.6.2022	3.403	18,619,049	63,361
			<u>36,595,992</u>	<u>127,754</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>

## 18. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2022 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 47,227,767,000 港元（2021 年：48,962,619,000 港元）除以於 2022 年 12 月 31 日已發行的 5,973,675,590 個（2021 年：5,937,079,598 個）基金單位計算。

## 19. 流動負債淨額

於 2022 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 5,870,962,000 港元（2021 年：2,970,858,000 港元）。

## 20. 資產總額減流動負債

於 2022 年 12 月 31 日，本集團之資產總額減流動負債達 58,287,404,000 港元（2021 年：62,954,924,000 港元）。

## 21. 資本承擔

	2022 年 港幣千元	2021 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	<u>46,274</u>	<u>45,083</u>