

ChampionREIT

冠君產業信託

Champion Real Estate Investment Trust (stock code: 2778) is a Hong Kong collective investment scheme authorised under section 104 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong)
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



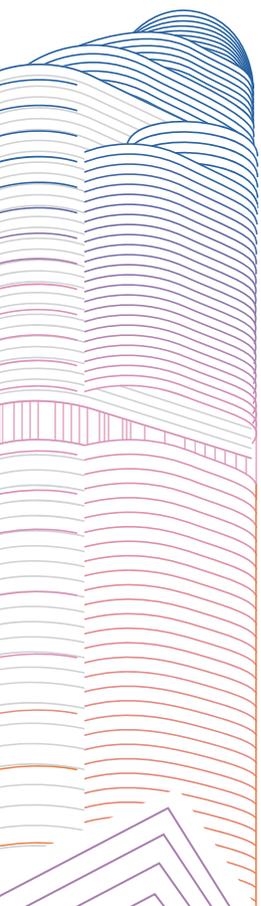
2023
Interim Report
中期報告

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，並以合資股權形式擁有位於倫敦市中心的66 Shoe Lane，總樓面面積近300萬平方呎，讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。

信託目標

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



目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要

管理層討論及分析

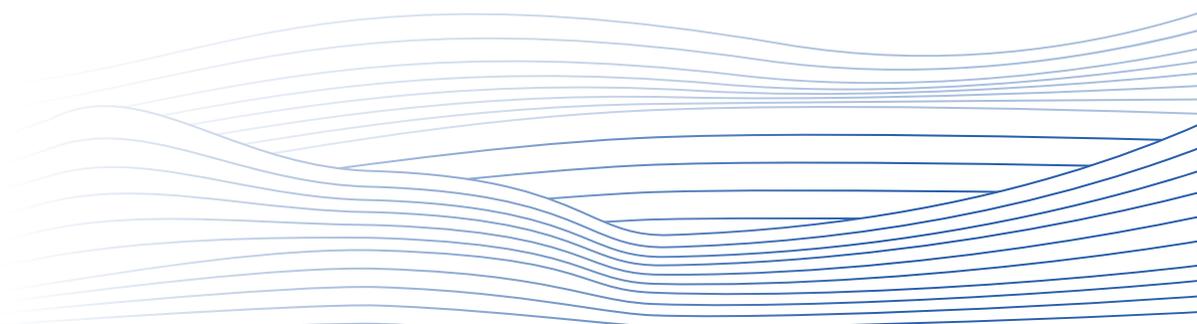
- 4 概覽
- 5 經營回顧
- 8 展望
- 9 可持續發展
- 10 物業估值
- 11 財務回顧

企業管治及合規

- 13 董事簡介
- 17 企業管治
- 24 關連人士交易報告書
- 30 權益披露

財務資料

- 34 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 35 簡明綜合財務報表
- 67 投資物業組合
- 68 表現概覽



公司資料

冠君產業信託

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

信託管理人

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

信託管理人之董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)
黃美玲

執行董事

侯迅(行政總裁)

獨立非執行董事

陳家強
鄭志維
葉毓強
石禮謙

信託管理人之審核委員會

石禮謙(主席)
陳家強
鄭志維
葉毓強
羅嘉瑞

信託管理人之披露委員會

侯迅(主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之提名委員會

石禮謙(主席)
鄭維志
羅嘉瑞

信託管理人之財務及策劃委員會

羅嘉瑞(主席)
侯迅
黃美玲

信託管理人之負責人員

侯迅
梁健山
陸嘉萍

信託管理人之公司秘書

鷹君秘書服務有限公司

物業管理人

鷹君市務管理(冠君)有限公司

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

主要往來銀行

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

法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所
孖士打律師行
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

戴德梁行有限公司

基金單位過戶登記處

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

網址

www.ChampionReit.com

股份代號

2778

財務摘要

	截至2023年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	截至2022年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	變動
租金收益總額 ¹	1,168	1,196	- 2.4%
物業經營淨開支 ¹	(173)	(152)	+ 13.6%
物業收益淨額	995	1,044	- 4.7%
可分派收入	617	704	- 12.3%
分派總額	555	634	- 12.3%
每基金單位分派(港元)	0.0927	0.1061	- 12.6%

	於2023年 6月30日 港幣百萬元	於2022年 12月31日 港幣百萬元	變動
物業組合總值	63,126	63,555	- 0.7%
每基金單位資產淨值(港元)	7.81	7.91	- 1.3%
資產負債比率	22.7%	22.5%	+ 0.2百分點

1 樓宇管理收益與樓宇管理開支直接沖銷，故不被列作收入項目。

概覽

中國內地重新開放通關，加上政府推出新一輪消費券計劃，令本地零售市道在2023年上半年再展生機。雖然旅客重臨提升了商場人流和租戶銷售，但抵港人數仍不及疫情前水平。地緣政治緊張，加上全球經濟回軟，上半年的香港寫字樓市場仍然充滿挑戰。本年的高息環境令利息支出顯著上升。本信託的業績繼續受制於疫情期間簽訂的租約。期內可分派收入下跌12.3%至6.17億港元（2022年：7.04億港元），而每基金單位分派（「每基金單位分派」）則減少12.6%至0.0927港元（2022年：0.1061港元）。

隨着零售市道回暖，朗豪坊商場的租金收益亦見增長，但未能抵銷寫字樓市場租賃動力不足的影響。續租租金下跌持續壓縮寫字樓物業組合的收益。本信託的租金收益總額下跌2.4%至11.68億港元（2022年：11.96億港元）。物業經營淨開支增至1.73億港元（2022年：1.52億港元），主要因為樓宇管理淨開支、其他經營開支及推廣開支上升。本信託的物業經營淨開支比率亦因而升至14.8%（2022年：12.7%）。物業收益淨額下跌4.7%至9.95億港元（2022年：10.44億港元）。應佔合營公司業績錄得600萬港元虧損（2022年：溢利3,800萬港元），主要因為本信託持有

少數權益的倫敦66 Shoe Lane物業重估減值。該物業應佔物業收益淨額為1,200萬港元（2022年：1,200萬港元）。

在加息環境下，本信託的可分派收入繼續受壓。平均香港銀行同業拆息上升，令現金融資成本增加46.1%至2.68億港元（2022年：1.83億港元）。本信託以現有及新簽訂的信貸融資為2023年上半年到期的中期票據和銀行貸款作再融資。本信託進一步加強我們對可持續發展的承諾，於期內安排了合共10億港元的可持續發展表現掛鉤融資。於2023年6月30日，固定利率債務比例處於54.5%的均衡水平（2022年12月31日：75.0%）。其他收入增至2,300萬港元（2022年：1,000萬港元），主要因為銀行存款利息收入上升。

於2023年6月30日，本信託旗下物業的估值為631億港元，較2022年12月31日的636億港元為低，主要因為租值估算下跌。每基金單位資產淨值跌至7.81港元（2022年12月31日：7.91港元）。資產負債比率由2022年12月31日的22.5%增至2023年6月30日的22.7%。

經營回顧

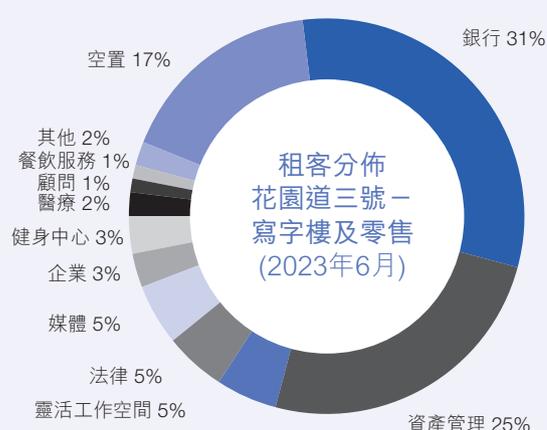
花園道三號

	截至2023年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2022年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	627,161	689,148	- 9.0%
物業經營淨開支	71,687	68,816	+ 4.2%
物業收益淨額	555,474	620,332	- 10.5%

愈來愈多在疫情期間長時間推行遙距工作的租戶，安排員工重返辦公室上班。邊境重新開放後，我們亦收到更多有關中環寫字樓的租賃查詢，但租戶普遍對成本控制仍然保持謹慎。儘管如此，一個從事金融業的主要租戶擴充其在花園道三號的業務，大致抵銷了撤出租戶所騰出的空間。寫字樓出租率於2023年6月30日為82.2%（2022年12月31日：82.7%）。

雖然出租率在2023年上半年大致平穩，但中環甲級寫字樓市場的競爭局勢因供應充足而未見緩和。花園道三號的租金持續疲軟，續租租金下跌繼續影響物業收益。該物業的現收租金跌至每平方呎95.3港元（按可出租面積計算）（2022年12月31日：每平方呎99.7港元）。租金收益總額則跌至6.27億港元（2022年：6.89億港元）。

鑑於市場供應充裕，而租戶對寫字樓設施和可持續設備期望日高，要保持物業的競爭優勢就必須持續進行資產提升。有見及此，本信託於報告期內為花園道三號完成了升降機系統優化工程以提升效率。



期內物業經營淨開支增加4.2%至7,200萬港元（2022年：6,900萬港元）。由於平均出租率下跌，而業主須承擔空置單位的成本，導致期內樓宇管理淨開支上升。物業收益淨額下跌10.5%至5.55億港元（2022年：6.20億港元）。

經營回顧

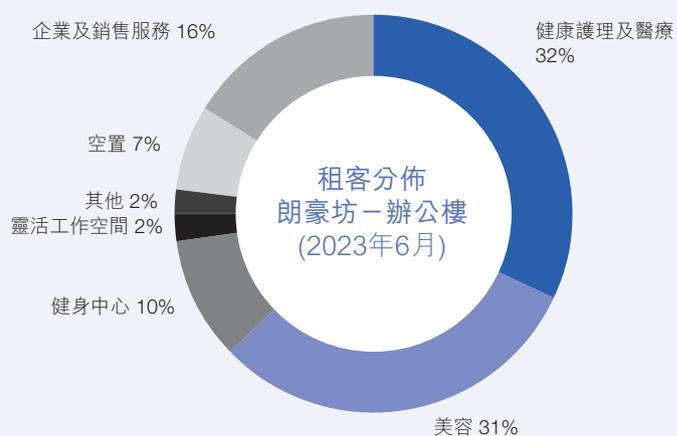
朗豪坊辦公樓

	截至2023年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2022年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	174,219	180,998	- 3.7%
物業經營淨開支	21,454	16,654	+ 28.8%
物業收益淨額	152,765	164,344	- 7.0%

儘管朗豪坊辦公樓因政府頒布限制社交距離措施而間歇性暫停運作，但疫情期間的業績卻展現出較強的韌力。隨着生活時尚行業商戶的業務重回正軌，醫療和美容行業對寫字樓的需求亦見回穩。於2023年6月30日，生活時尚行業租戶仍是該物業的主要租戶，佔租戶組合73%。

於2023年6月30日，該物業的出租率保持在93.2%的穩定水平（2022年12月31日：93.3%）。雖然今年有相當多的租約到期，但不少已在上半年處理。該物業的租金收益減少3.7%至1.74億港元（2022年：1.81億港元），主要因為續租租金下跌。於2023年6月30日，現收租金為每平方呎45.4港元（按建築面積計算）（2022年12月31日：每平方呎46.0港元）。

物業經營淨開支升至2,100萬港元（2022年：1,700萬港元），主要因為到期租約數目增多令租金佣金開支上升，而其他經營開支亦見增加。期內物業收益淨額減少7.0%至1.53億港元（2022年：1.64億港元）。



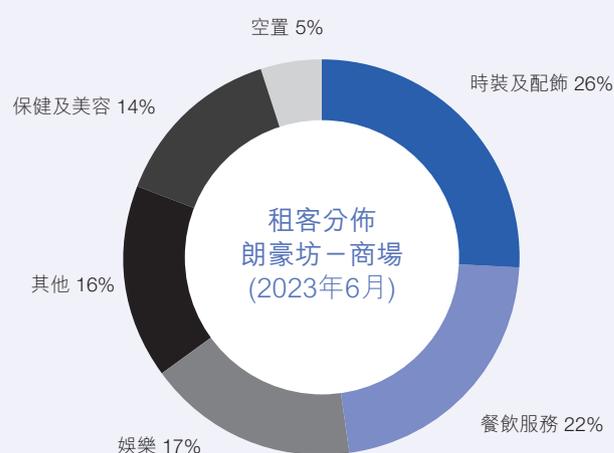
朗豪坊商場

	截至2023年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2022年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	366,277	326,211	+ 12.3%
物業經營淨開支	79,459	66,499	+ 19.5%
物業收益淨額	286,818	259,712	+ 10.4%

受惠於邊境重開及政府推出新一輪消費券計劃，本地零售市場於今年首六個月錄得20.7%的理想反彈。旅客消費復蘇及本地消費增長令朗豪坊商場租戶的銷售額大幅上升66.3%。商場表現顯著優於市道，主要因為美妝行業有極為可觀的增長。但整體而言，商場銷售表現仍遜於疫情前水平。於2023年6月30日，商場出租率回落至95.0%，主要因為租戶更替上的時間差距。所有未出租的單位均已獲租戶承租，而新租戶的裝修工作亦已展開。

租戶銷售強勁反彈令分成租金收入增長多於兩倍至1.14億港元（2022年：5,100萬港元），足以抵銷基本租金下跌11.4%至2.24億港元（2022年：2.53億港元）有餘。商場的租金收益總額增長12.3%至3.66億港元（2022年：3.26億港元）。於2023年6月30日，該物業的平均現收租金升至每平方呎192.3港元（按可出租面積計算）（2022年12月31日：每平方呎157.1港元）。疫情期間簽訂的短期租約讓我們在續約談判中捕捉到零售市道的復蘇勢頭。此外，隨着市場情緒回穩，更多租戶願意重新繳交基本租金。於2023年6月30日，只繳交分成租金的租戶比例進一步跌至4%。

為把握旅客回流及四月發放消費券的良機，商場推出一系列的推廣活動以提振銷售及人流。例如，商場與一家銀行合作推出推廣活動，以及提供專屬旅客



的購物禮券以刺激銷情。Langham Beauty亦針對內地旅客而開設「小紅書」官方帳號。商場亦引進了多個新租戶，涵蓋餐飲、生活時尚及時裝等多個種類，以為顧客提供更多選擇。

商場的推廣開支因加大市場行銷力度而增加500萬港元。此舉證明能有效加快銷售增長。租金佣金因租戶流轉增加而上升400萬港元，令期內物業經營淨開支增加19.5%至7,900萬港元（2022年：6,600萬港元）。物業收益淨額則上升10.4%至2.87億港元（2022年：2.60億港元）。

展望

由於去年下半年的基數較高，預料零售銷售經歷上半年的強勁反彈後，增長動力將於今年餘下時間稍為放緩。隨着旅客人數逐步增加，我們對零售市場前景保持審慎樂觀。另一方面，中環寫字樓市場因區內供應增加，以及中國企業的需求稍緩，前景仍未明朗且充滿挑戰。

由於花園道三號的租賃查詢主要來自金融業的租戶，金融市場波動，以及中國和全球經濟欠明朗均可能壓抑需求。維持續租率及出租率仍然是首要的工作。由於市場需時消化現有供應，預料續租租金下跌的情況將持續一段時間。我們會繼續透過一系列促進身心健康的活動加強與租戶的聯動，並提升租戶體驗。

朗豪坊辦公樓仍然是生活時尚行業租戶的首選。該物業預料會繼續吸引更多來自醫療及美容行業的租戶。但是，下半年的出租率和租金收益或因部分租戶不續約而稍為下跌。

抵港旅客逐步增加應可持續帶動朗豪坊商場的零售銷售和租金收益增長。但銷售增長幅度可能在下半年轉趨溫和。我們會繼續優化租戶組合，並透過宣傳和市場行銷活動刺激人流和銷售。

儘管美國聯儲局的加息行動已近尾聲，持續的高息環境仍會維持一段時間，將加重本信託的融資成本。由於部分固定利率債務將於2024年到期，我們會尋找一個合適的市場機會，增加固定利率債務比例，以減低利息開支的波動性。高息環境不利於尋找提升收益率的收購機會，但為了促進本信託的長期增長，我們會繼續審慎地物色投資良機。

身處不明朗的全球經濟環境，本信託的整體經營環境仍然充滿挑戰。儘管零售物業的租金收益已從疫情期間的谷底回升，但未必足以彌補兩項寫字樓物業續租租金下跌及較高的融資成本所帶來的損失。預料本信託的租金收益和每基金單位分派將於整個2023年持續下滑。

可持續發展

我們繼續堅定不移地與租戶和業務夥伴攜手提升韌性。冠君產業信託一直以推動氣候抗禦力、社會福祉及多元共融為己任。報告期內，我們憑着敏捷靈活的策略和應對能力，在落實2030年環境、社會及管治（ESG）績效指標及2045年淨零排放承諾方面取得顯著進展。

為提升氣候和社區抗禦力，我們與租戶建立協作關係，以周全的生態環境及以人為本的措施，攜手打造良好工作環境。我們舉辦首屆ESG論壇，為持份者提供交流的機會，藉此促進綠色轉型。除了取得各項國際綠色建築標準外，我們亦增加了電動車充電站的數目，藉此進一步推動可持續發展。為擴大本信託在可持續發展方面的影響力，我們透過公眾參與活動鼓勵在價值鏈中實踐環保措施。值得一提的是我們推出創新租戶活動「綠『惜』環保挑戰」，首次以獎勵方式鼓勵租戶共同參與應對氣候風險。

此外，我們善用本身的資源和合作夥伴網絡照顧持份者的身心需要及促進社區健全發展。例如，我們為女性租戶送上健康飲品以慶祝國際婦女節，並請來服務中年失業婦女的社會企業為她們提供肩部按摩服務。我們又透過「Love · Play · Farm」項目，與一名餐飲租戶聯手為員工和租戶帶來「廚餘到農場到餐桌」的綠色飲食體驗。年內，我們繼續策劃多項兼顧身心的「樂活養生」活動，讓參加者深刻體驗均衡生活的好處。我們亦舉辦獨家「樂·心」音樂會、植樹日和越野跑等活動，以連繫和凝聚更多社區人士。

本着和衷共濟的合作精神，我們將繼續加強公司相關政策及與持份者的合作，以堅定的步伐逐步實現短期及長期的可持續發展目標。為締造繁榮而可持續的未來，我們需要持份者鼎力支持，並肩同行。

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8月18日

物業估值

根據戴德梁行有限公司於 2023年7月31日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2023年6月30日的估值按用途分列如下：

2023年6月估值	花園道三號 港幣百萬元	朗豪坊 港幣百萬元	小計 港幣百萬元
寫字樓	36,935	8,766	45,701
商場	591	15,285	15,876
停車場	623	388	1,010
其他	402	137	539
總計	38,551	24,576	63,126

於2023年6月30日，本信託旗下物業組合的估值為631億港元，較2022年12月31日的636億港元下跌0.7%，主要因為所有物業的租金估算下跌。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

截至2023年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派款額為5.55億港元（2022年：6.34億港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額6.17億港元（2022年：7.04億港元）之90%計算。

截至2023年6月30日止六個月之每基金單位分派（「每基金單位中期分派」）為0.0927港元。按2023年6月30日的基金單位收市價2.84港元計算，相當於年度分派率6.5%。

中期分派款額將基於每基金單位中期分派0.0927港元以及截至2023年9月22日（該期間設定的記錄日期）已發行單位總數，於2023年10月6日支付基金單位持有人。

積極負債管理

未償還借貸融資⁽¹⁾

於2023年6月30日
(港幣百萬元)

	定息負債	浮息負債	已使用信貸額
無抵押銀行貸款 ⁽³⁾	3,900	6,642	10,542
中期票據 ⁽⁴⁾	4,045	–	4,045
總額	7,945	6,642	14,587
%	54.5%	45.5%	100.0%

(1) 所有金額均為面值

(2) 除下文(4)外，所有債務融資均以港元計值

(3) 本信託簽訂名義金額為39億港元的利率掉期合約以管理利率風險；

(4) (i) 本集團簽訂名義金額為3億美元的貨幣掉期合約，平均匯率為7.8176港元兌換1.00美元，以減輕匯率和美元利率波動的風險；
(ii) 23.45億港元的等值（扣除貨幣掉期後）為美元票據

於2023年1月，信託利用銀行貸款融資成功償還了中期票據29.98億港元的未償還金額。該交易導致備用循環融資額由截至2022年12月31日的58.57億港元減少至截至2023年6月30日的28.58億港元。為應對2024年即將到來的再融資需求，信託已採取積極措施並啟動與各個銀行再融資的流程。

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9月19日（星期二）至2023年9月22日（星期五）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至2023年6月30日止六個月之分派將於2023年10月6日（星期五）支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得截至2023年6月30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2023年9月18日（星期一）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（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。

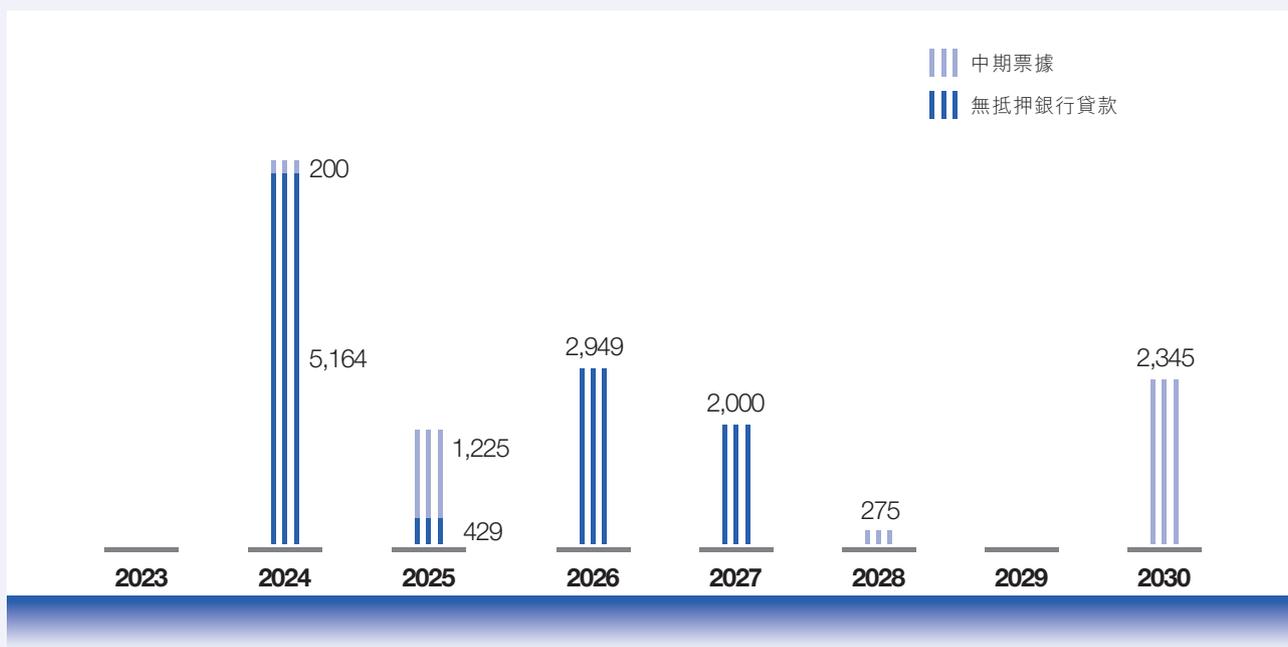
截至2023年6月30日，信託的固定利率債務比例為54.5%。名義金額為29億港元的利率掉期於2024年6月到期後，信託的固定利率債務比例預計將下降。在當前高利率環境下，本信託將密切監測市場狀況，評估潛在風險，並簽訂利率掉期協議，以減輕利率波動的影響，降低利率風險。

財務回顧

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於2023年6月30日

(港幣百萬元)



(1) 根據相關融資協議的最終到期日

考慮到利率掉期和貨幣掉期後，平均有效現金利率在2023年上半年增至3.6%，而去年同期為2.4%。截至2023年6月30日，信託未償債務的平均期限為3.0年（2022年12月31日：2.5年）。

於2023年6月30日，本信託投資物業的總估值為631億港元，較截至2022年12月31日的636億港元減少0.7%。於2023年6月30日，本信託的資產負債比率（或總借貸佔總資產的百分比）為22.7%（2022年12月31日：22.5%）。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）佔總資產的百分比為27.8%（2022年12月31日：27.6%）。

流動性狀況

管理人正在與銀行商討，為信託現有的一年內到期的無擔保定期貸款進行再融資。截至2023年6月30

日，信託擁有現金及存款8.94億港元以及未提取的已承諾債務融資28.58億港元，信託擁有充足的流動資產以滿足其營運資金和運營需求。

每基金單位資產淨值

於2023年6月30日，每基金單位資產淨值為7.81港元（2022年12月31日：7.91港元）。較2023年6月30日基金單位收市價2.84港元溢價175.0%。

資本承擔

於2023年6月30日，本信託未列入簡明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6,900萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，冠君產業信託於2022年年報刊發日期後本信託管理人董事之最新資料載列如下：

羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

76歲，於2006年獲委任為信託管理人之主席及非執行董事。彼為信託管理人審核委員會、披露委員會及提名委員會成員，以及財務及策劃委員會之主席。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。羅醫生為鷹君集團有限公司之主席及董事總經理，及為上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生曾任香港交易及結算所有限公司董事、主板及創業板上市委員會主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員、香港上市公司商會主席、香港特別行政區醫院管理局主席、香港機場管理局董事局成員及香港特別行政區大學教育資助委員會委員。

羅醫生畢業於麥紀爾大學獲得理學士學位及於康奈爾大學取得醫學博士學位，並於密西根大學醫院內科及心血管疾病認證。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾40年。

侯迅女士

行政總裁及執行董事

49歲，於2022年獲委任為信託管理人之行政總裁、投資總監及執行董事。彼亦擔任信託管理人披露委員會之主席，以及財務及策劃委員會成員之職務。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。

作為行政總裁，侯女士負責策劃冠君產業信託的策略性發展，並確保冠君產業信託按照所載述的投資策略、政策及規例營運，彼亦監督冠君產業信託的日常運作。作為投資總監，侯女士負責物色及評估潛在的收購或投資機會的工作。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。侯女士現為證券及期貨條例所界定之負責人員。

侯女士為香港註冊建築師，擁有超過20年世界級商業綜合體設計、規劃、項目管理及資產管理之經驗。於加入信託管理人之前，侯女士受聘於香港知名上市地產公司，負責其中國大陸旗艦投資物業之資產管理工作。

侯女士畢業於香港中文大學，擁有建築碩士及社會科學榮譽學士學位。彼為香港建築師學會會員及全聯房地產商會商業地產研究會副會長。

董事簡介

黃美玲女士

非執行董事

56歲，於2020年獲委任為信託管理人之非執行董事。彼亦為信託管理人財務及策劃委員會成員。黃女士自2008年7月起擔任信託管理人之公司秘書主管人員，主要負責信託管理人之管治、合規及公司秘書事務。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。黃女士現為鷹君集團有限公司，以及上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管理人之公司秘書。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。彼具逾30年豐富工作經驗，擅長制定管治及合規政策，以及公司秘書及行政事務。

黃女士為特許公司治理公會及香港公司治理公會的資深會員。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得其會計學士榮譽學位。

陳家強教授

獨立非執行董事

66歲，於2023年4月獲委任為信託管理人之獨立非執行董事。彼亦為審核委員會成員。陳教授持有香港科技大學榮譽博士學位。陳教授現任香港科技大學工商管理學院兼任教授及院長資深顧問。於2007年7月至2017年6月彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。在此之前，彼為香港科技大學工商管理學院院長。於1993年加入香港科技大學前，陳教授曾在美國俄亥俄州立大學任教九年。陳教授現在是香港競爭事務委員會委員及一國兩制研究中心理事會成員。彼現為中國海外發展有限公司、國泰君安國際控股有限公司、香港航天科技集團有限公司、朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司，及新創建集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司均於香港聯交所主板上市。彼亦是大灣區共同家園投資有限公司獨立非執行董事，彼亦為WeLab Bank Limited之主席及於WeLab Holdings Limited擔任資深顧問。

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

鄭維志先生**獨立非執行董事**

75歲，自2006年起出任信託管理人之董事。彼為信託管理人之審核委員會及提名委員會成員。鄭先生為永泰地產有限公司（於香港上市）之主席。鄭先生積極參與各項公職服務，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。於過去三年，鄭先生曾任新創建集團有限公司（於香港上市）及香港上海滙豐銀行有限公司之獨立非執行董事。

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。

葉毓強先生**獨立非執行董事**

71歲，自2011年起為信託管理人董事。彼目前為信託管理人之獨立非執行董事、審核委員會成員及財務及策劃委員會顧問。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾30年經驗。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀（亞太）資深執行總裁－投資。葉先生現為電能實業有限公司、新世界發展有限公司及和記電訊香港控股有限公司之獨立非執行董事（全部均於香港上市）。葉先生現亦為利福國際集團有限公司（於2022年12月20日除牌）之獨立非執行董事。於過去三年，葉先生曾為TOM集團有限公司（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、香港大學、香港恒生大學及香港中文大學之兼任教授。彼亦為香港城市大學榮譽院士、商學院之學院國際諮詢委員會成員及顧問委員會成員、香港科技大學工商管理學院院長顧問、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以及職業訓練局榮譽院士。彼於2023年6月1日被任命為澳門特別行政區科學技術委員會委員。

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

董事簡介

石禮謙先生

獨立非執行董事

78歲，於2006年獲委任為信託管理人之獨立非執行董事。彼為信託管理人之審核委員會及提名委員會主席，以及披露委員會成員。石先生為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港城市大學顧問委員會成員及香港大學校董會及校務委員會成員。石先生於2000年至2021年曾為香港特別行政區立法會議員地產及建造功能界別之代表。石先生現為莊士中國投資有限公司之榮譽主席及獨立非執行董事、高銀金融（集團）有限公司（清盤中）之主席及執行董事、德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事，並為友聯國際教育租賃控股有限公司（前稱國際友聯融資租賃有限公司）、華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、四海國際集團有限公司、碧桂園控股有限公司、資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團、麗豐控股有限公司、新創建集團有限公司、百利保控股有限公司及神話世界有限公司之獨立非執行董事，及澳門博彩控股有限公司之顧問（全部均於香港上市）。彼亦為富豪資產管理信託（於香港上市）管理人富豪資產管理有限公司之獨立非執行董事。石先生為平安壹賬通銀行（香港）有限公司及利福國際集團有限公司（於2022年12月20日除牌）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澳門博彩控股有限公司（全部均於香港上市）之獨立非執行董事。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位及香港城市大學，獲得法律博士學位。

企業管治

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

信託管理人董事會（「董事會」）在履行其企業管治職責中擔任核心支持及監督角色，並承擔確保遵守適當的操守標準和程序的首要責任。董事會定期檢討合規手冊以及其他企業管治、法律和監管合規相關的政策和程序。此外，董事會審批與最新的法定制度和國際最佳實踐相一致的管治政策所需的變更。董事會亦監督企業管治披露，以確保透明度和遵守既定標準。

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條獲香港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。侯迅女士（行政總裁、投資總監及執行董事）、陸嘉萍女士（投資及投資者關係總監）及梁健山先生（業務發展總監）為符合證券及期貨條例第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。

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（「信託契約」）、其他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，在考慮基金單位持有人的利益下專業地管理。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日訂立的信託契約及日期為2021年4月21日之第一份修訂及重申契約（及經不時修訂）內。

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營銷服務，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。

企業管治

信託管理人董事會的職能及授權 董事會

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考慮基金單位持有人的利益下管理本信託、確保在管理本信託時對本信託日常運作及財務狀況有充份監控，並確保符合信託管理人及本信託的許可和授權要求，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之活動或其行政事務的任何適用法律、規則、守則或指引。除合規手冊中載列的保留予董事會決策之特定事項外，董事會可將某些管理及監督職能轉授予董事委員會。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。

董事會目前由七名成員組成，包括兩名非執行董事、一名執行董事及四名獨立非執行董事。信託管理人已制定董事會多元化政策，旨在組建一個包含多元觀點的董事會，以滿足本信託的業務和組織需求。此外，信託管理人還制定了提名政策，以概述提名候選人或被重新任命為信託管理人的董事的選擇標準和評估程序。於2023年4月1日，信託管理人之執行董事、營運總監及負責人員鄭志光先生辭世。此外，根據上市規則附錄十四所載《企業管治守則》（「企業管治守則」）守則條文B.2.4(b)規定，若董事會內所有獨立非執行董事於2023年1月1日或之後的財政年度內均任職超過九年，則須在下個周年大會上委任一名新的獨立非執行董事。因此，於2023年4月14日，陳家強教授（「陳教授」）獲委任為信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員。陳教授隨後於2023年5月25日舉行之2023年度冠君產業信託周年大會上獲重選。相關公告分別載於2023年4月3日、2023年4月14日及2023年5月25日。

信託管理人董事會有權設立具清楚界定職權範圍之董事委員會，以審閱具體特定事宜或項目。信託管理人現已設立之四個常設董事委員會，分別為審核委員會、披露委員會、提名委員會，以及財務及策劃委員會。

除上文披露者外，截至2023年6月30日止六個月內，信託管理人董事會及其任何委員會之組成並無其他變更。

審核委員會

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。審核委員會負責建議和監督外聘核數師的任命、薪酬、獨立性和有效性，從成本、範圍及表現等方面檢討審核流程，並且製定聘任外聘核數師作非審計服務的政策及向董事會報告。審核委員會現由四名獨立非執行董事（石禮謙先生、陳家強教授、鄭維志先生及葉毓強先生）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。

披露委員會

披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露的資料及向公眾刊發公布的相關事宜。披露委員會與信託管理人的管理層合作以確保所披露資料的準確性及完整性。披露委員會成員現包括一名執行董事（侯迅女士）、一名非執行董事（羅嘉瑞醫生）及一名獨立非執行董事（石禮謙先生）。侯女士為披露委員會主席。

提名委員會

提名委員會的職責為就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃制定政策及向董事會提出建議，以物色具備合適資格人士成為董事會成員，並就挑選被提名人士出任董事向董事會提出建議以及評估獨立非執行董事之獨立性。提名委員會將根據信託管理人的提名政策，考慮所有由信託管理人之董事或股東推薦為董事的候選人士。提名委員會成員現包括兩名獨立非執行董事（石禮謙先生及鄭維志先生）及一名非執行董事（羅嘉瑞醫生）。石先生為提名委員會主席。

財務及策劃委員會

財務及策劃委員會（「該委員會」）的職責為加強對信託管理人及本信託，包括其特別目的投資工具，如適用，合營公司（「信託集團」）的財務表現和策略規劃方面之管治及監控。該委員會負責審閱信託的財務策略、預算制定策略、營運預算、成本控制預算、庫務管理活動及監察建議的收購及／或出售之執行。其職權有別於審核委員會。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（侯迅女士）。羅醫生為該委員會主席。

核心職能主管

根據證監會監管體制下，董事會有八項核心職能並已將每項核心職能分配予指定管理人員作為該職能之核心職能主管（「核心職能主管」）。每名核心職能主管均已知悉其委任，及其相關的職責。根據證監會通函，核心職能及其各自之核心職能主管載列如下：

核心職能	核心職能主管
1. 整體管理監督	行政總裁
2. 主要業務	行政總裁
3. 營運監控與檢討	高級內部審計經理
4. 財務與會計	業務發展總監 財務總監
5. 風險管理	高級內部審計經理
6. 資訊科技	高級項目群經理
7. 合規	合規經理
8. 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集	合規經理

企業管治

管治及監控政策及程序

截至2023年6月30日止六個月及至本報期內，各種供信託管理人用於管理冠君產業信託的管治及監控政策及程序已更新，其中包括：

- 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集程序
- 合規手冊
- 營運手冊
- 制裁篩查程序

與鷹君集團有限公司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，祥裕管理有限公司（「祥裕」）出任朗豪坊辦公大樓的公契副管理人。堅信物業管理服務有限公司（「堅信」）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集團有限公司（「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，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。鷹君集團總部設於香港，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。鷹君與冠君產業信託之間無不競爭協議。

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，並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。

租賃及市場營銷

就租賃及市場營銷服務而言，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（包括租賃及市場營銷服務），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營銷職能。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：(一)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；(二)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；(三)董事會大部分成員與鷹君並無關連，且獨立非執行董事為冠君產業信託的利益獨立行事；(四)信託管理人的管理架構包括審核委員會，提名委員會，披露委員會及財務及策劃委員會，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；(五)信託管理人已採納合規手冊及營運手冊，當中詳載與其營運相關的遵例程序；(六)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；及(七)所有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、合規手冊、上市規則及冠君產業信託所刊發和採納的其他相關政策及指引予以管理。

合規

截至2023年6月30日止六個月內，信託管理人及冠君產業信託均已遵守適用於冠君產業信託之房地產投資信託基金守則、信託契約、證券及期貨條例及上市規則中的相關條文及規則。

截至2023年6月30日止六個月內，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。

信託管理人已採用信託管理人之董事及相關人員買賣冠君產業信託證券的守則(「買賣證券守則」)。此等條款相等於上市規則附錄十所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」)。相關人員包括但不限於信託管理人之各部門及業務單位之主管及所有負責向信託管理人提供會計及公司秘書服務之員工及人員。信託管理人已向董事及相關人員作出特定查詢，彼等已確認於截至2023年6月30日止六個月內一直遵守買賣證券守則所規定的準則。

中期業績之審閱

冠君產業信託截至2023年6月30日止六個月之未經審核中期業績已根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編制，亦已由信託管理人之審核委員會及披露委員會審閱，並經本信託的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料審閱」進行審閱。

企業管治

其他資料更新

發行新基金單位

於2023年3月13日，冠君產業信託以每基金單位3.519港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行17,006,654個新基金單位，作為支付截至2022年12月31日止六個月由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用的50%約6,000萬港元。

除上文所述，截至2023年6月30日止六個月期間，本信託並無發行新基金單位。於2023年6月30日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為5,990,682,244。

房地產買賣

截至2023年6月30日止六個月期間，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。

相關投資

截至2023年7月31日止，冠君產業信託的相關投資¹的全部投資組合如下：

截至2023年7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 ²)	按市價計值 (港幣千元 ²)	佔資產總值 比重 ³	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/惠譽)
NANFUN 4 7/8 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,602	52,786	0.0816%	BBB- / Baa3 / -
CAPG 6.35 02/08/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	38,747	2,200	0.0034%	- / - / -
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	4,035	0.0062%	- / - / -
SHUION 5 3/4 11/12/23	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	33,282	35,481	0.0548%	- / - / -
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	7,304	0.0113%	A- / - / -
CKHH 1 1/2 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	14,063	0.0217%	A / A2 / A-
SWIPRO 3 5/8 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	22,391	0.0346%	- / A2 / A
MOLAND 7 12/30/23	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	1,247	87	0.0001%	- / - / -
MOLAND 9 12/30/27	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,495	178	0.0003%	- / - / -
醫思健康 (股票編號: 2138.HK)	股票	香港交易所	開曼群島	港元	25,250	27,832	0.0430%	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	11,223	0.0173%	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	9,287	0.0144%	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	9,880	0.0153%	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	10,100	0.0156%	不適用
滙豐控股 (股票編號: 5.HK)	股票	香港交易所	英格蘭	港元	19,928	26,210	0.0405%	不適用
總計					315,961	233,055	0.3601% ⁴	

註：

- 根據房地產投資信託基金守則，冠君產業信託的相關投資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（定義見房地產投資信託基金守則第7.2B段）。
- 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。
- 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。
- 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。

相關投資及物業發展及相關活動之投資

於2023年6月30日，相關投資組合相等於冠君產業信託之資產總值約0.37%。(i)所有相關投資；(ii)合營公司持有之物業；(iii)其他附屬投資；及(iv)所有物業發展費用（定義見房地產投資信託基金守則第7.2C段）之合併價值相等於冠君產業信託於2023年6月30日之資產總值約0.78%，因此乃於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之25%。

僱員

冠君產業信託由信託管理人管理，並無直接僱用任何員工。

回購、出售或贖回冠君產業信託之基金單位

於2023年5月25日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。於截至2023年6月30日止六個月內，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。

公眾持有基金單位數量

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

關連人士交易報告書

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

於2022年11月24日，冠君產業信託根據房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章，舉行基金單位持有人特別大會（「特別大會」）以尋求獨立基金單位持有人批准有關持續關連人士交易之年度上限的更新及訂立框架協議（如特別大會通告中所定義）的決議。持續關連人士交易之年度上限的更新均符合房地產投資信託基金守則、上市規則及證券及期貨條例的規定。贊成普通決議案之票數達99.96%。上述詳情載於向基金單位持有人發出日期為2022年11月8日之通函。

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

與鷹君關連人士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2023年6月30日止六個月（「本期間」）的關連人士交易的資料。

鷹君為信託管理人的控股公司及透過受其控制的公司所直接持有之基金單位數目（有關詳情載於本中期報告「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。鷹君關連人包括鷹君的董事、高級行政人員、高級人員及鷹君之控制實體、控股公司、附屬公司或聯繫公司被定義為冠君產業信託的關連人士。

關連人士交易－收益交易（租賃收入）

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的收入 港元
明玥食品有限公司	鷹君的聯營公司	租賃交易 ¹	413,000
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易及停車費 ²	332,000
鷹君市務管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	3,495,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易及停車費 ⁴	3,473,000
祥裕管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易	9,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	4,280,000
當吉（香港）有限公司	鷹君的聯營公司	租賃交易 ⁶	946,000
總計			12,948,000

關連人士交易－收益交易（樓宇管理費收入）

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的收入 港元
明玥食品有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 ¹	81,000
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	41,000
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	489,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁴	474,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	685,000
當吉（香港）有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 ⁶	156,000
總計			1,926,000

關連人士交易報告書

關連人士交易－支出交易

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的支出 港元
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	物業管理費支出 ⁷	6,088,000
香港康得思酒店	鷹君的附屬公司	雜項支出	75,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃管理服務費	34,821,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	市場營銷服務費用	15,021,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,883,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	推廣支出	4,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	物業管理費支出 ⁸	59,833,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ⁹	80,606,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	償還停車場支出 ¹⁰	5,347,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	雜項支出	2,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	償還委託管理公用 區域／設施	1,000
祥裕管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ¹¹	26,713,000
實力工程服務有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	2,815,000
總計			233,209,000

附註：

1. 本信託於本期間結算日持有由明玥食品有限公司提供約558,000港元的現金保證金。
2. 本信託於本期間結算日持有由鷹君資產管理(冠君)有限公司提供約119,000港元的現金保證金。
3. 本信託於本期間結算日持有由鷹君市務管理(冠君)有限公司提供約共2,075,000港元的銀行擔保保證金及現金保證金。
4. 本信託於本期間結算日持有由堅信物業管理服務有限公司提供約1,725,000港元的現金保證金。
5. 本信託於本期間結算日持有由妙能有限公司分別提供1,282,000港元和1,342,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
6. 本信託於本期間結算日持有由當吉(香港)有限公司提供約1,790,000港元的現金保證金。
7. Best Come Limited獲委任為管理人，為位於冠君產業信託物業中的部分區域和設施提供管理服務。該款項中共400,000港元為管理費用，5,688,000港元為償還自付支出。
8. 該59,833,000港元中，約58,279,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還物業管理費支出，餘下約1,554,000港元為根據CAF管理協議(有關朗豪坊的公用區域/設施及預留區域)已支付的償還物業管理費支出。根據朗豪坊商場物業管理協議，商場物業管理人有權一直保留相等於該年度已批核預算年度開支六分之一的金額，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。
9. 堅信物業管理服務有限公司(作為朗豪坊的公契管理人及花園道三號副公契管理人)於本期間結算日分別持有由本信託提供約820,000港元的管理費按金及約16,384,000港元的儲備金。
10. 該金額為已支付予堅信物業管理服務有限公司作為代表經營朗豪坊及花園道三號停車場之償還支出。
11. 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公樓的副公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約15,311,000港元的管理費按金及儲備金。
12. 朗豪坊商場物業管理協議已獲續期，有效期由2023年1月1日至2025年12月31日。
13. 物業管理協議已獲續期，有效期由2023年1月1日至2025年12月31日。

關連人士交易報告書

與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

鷹君資產管理(冠君)有限公司獲委任為冠君產業信託的管理人，亦為鷹君的全資擁有附屬公司。於本期間，信託管理人費用約為120,794,000港元作為提供的有關服務，即為冠君產業信託於本期間的物業(包括合營公司持有之物業)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。

據冠君產業信託於2012年11月30日所作出之公布，信託管理人已以書面通知受託人，其選擇以基金單位形式收取冠君產業信託擁有之物業所產生50%的管理人費用，而餘下50%則以現金形式收取。由於信託管理人沒有就2023年財政年度選擇收取管理人費用之方式，按信託契約第11.1.2條，信託管理人於2012年11月30日之最近有效選擇將繼續適用於2023年財政年度。信託管理人已於2023年9月5日從冠君產業信託收取共23,052,287個新基金單位，作為支付信託管理人該期間50%的管理人費用約60,397,000港元。餘下50%之管理人費用約60,397,000港元則以現金形式支付。

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期間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受託人的董事、高級行政人員或高級人員及受託人之控制實體、控股公司、附屬公司或聯繫公司。

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－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	本期間的 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	6,807,000
滙豐集團	受託人關連人士	貸款利息／支出	69,932,000
滙豐集團	受託人關連人士	保證金及代理人費用	1,833,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	217,000

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)與滙豐持有名義本金總額為3.864億美元的貨幣掉期合約。於本期間結算日，該貨幣掉期合約已於2023年1月17日到期。

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。於2023年6月30日，已提取和未償還的總額為2億港元。

根據2020年6月26日的融資協議，恒生銀行有限公司(滙豐集團的附屬公司)為10億港元定期及循環貸款(隨後增至13億港元定期及循環貸款融資)融資之獲授權牽頭安排銀行並擔任融資代理。於2023年6月30日，已提取和未償還的總額為4.29億港元。

根據2021年6月8日的融資協議，恒生銀行有限公司為30億港元定期及循環貸款之獲授權牽頭安排銀行之一並擔任融資代理。於2023年6月30日，已提取和未償還的總額為29.49億港元。

關連人士交易－其他

於本期間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4,110,000港元的受託人費用。

香港，2023年8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2023年6月30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 ⁸	佔已發行基金 單位之百分比 ⁹
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	3,592,007		
	受控制公司之權益	公司權益	4,123,354,618 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	10,061,000	4,137,007,625 ²	69.06%
鄭維志	信託受益人	信託權益	13,424,730	13,424,730 ⁵	0.22%
黃美玲	實益擁有人	個人權益	200,000	200,000 ⁶	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 ⁸	佔已發行基金 單位之百分比 ⁹
鷹君資產管理(冠君)有限公司	553,659,650	9.24%

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 ⁸	佔已發行基金 單位之百分比 ⁹
鷹君集團有限公司	4,120,096,008 ³	68.78%
HSBC International Trustee Limited	4,049,771,805 ⁴	67.60%
香港中央結算(代理人)有限公司	2,323,878,040 ⁷	38.79%
Top Domain International Limited	1,420,416,628	23.71%
Keen Flow Investments Limited	1,064,580,933	17.77%
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.35%

附註：

- 4,123,354,618 個基金單位當中：
 - 50,000個基金單位、940,000個基金單位、589,000個基金單位及1,679,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司ACHL Limited(前稱為Alexander C H Limited)、EBK Limited(前稱為Elizabeth B K Limited)、KBLL Limited(前稱為Katherine B L Limited)及NCN Limited(前稱為Nicholas C N Limited)分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；及
 - 4,120,096,008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3)。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2022年12月31日的持倉相比增加合共41,297,654 個基金單位／相關基金單位。
- 下表列出4,120,096,008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2023年6月30日及2022年12月31日持有之基金單位及／或相關基金單位之數目：

名稱	於2023年6月30日 持有基金單位／ 相關基金單位數目	於2022年12月31日 持有基金單位／ 相關基金單位數目
Top Domain International Limited	1,420,416,628	1,420,416,628
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	1,071,375,933
Bright Form Investments Limited	680,232,558	680,232,558
鷹君資產管理(冠君)有限公司	553,659,650	536,652,996
Fine Noble Limited	200,007,503	200,007,503
鷹君有限公司	129,962,993	105,671,993
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743	61,345,743
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

權益披露

4. 截至2023年6月30日，由HSBC International Trustee Limited披露的最新有關事件的日期為2022年7月11日。

HITL為一項於2023年6月30日持有鷹君34.06%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2023年6月30日持有鷹君股本中合共30.32%投票權。

5. 鄭維志先生持有的基金單位數目與2022年12月31日的持倉相比沒有變更。
6. 黃美玲女士持有的基金單位數目與2022年12月31日的持倉相比沒有變更。
7. 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2022年12月31日的持倉相比增加2,962,850個基金單位。
8. 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。
9. 有關之百分比是按冠君產業信託於2023年6月30日所發行合共5,990,682,244個基金單位計算。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2023年6月30日，概無信託管理人的董事及最高行政人員及其他人士於冠君產業信託之基金單位、相關基金單位及債券中擁有（或被視為持有）須根據證券及期貨條例第XV部之條文（按信託契約附表三被視為適用於本信託）向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據信託契約附表三之規定而存置之登記冊內之任何權益及淡倉。

其他關連人士持有的基金單位數目

於2023年6月30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	1,161,108 ¹	0.00%

附註：

1. 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2022年12月31日的持倉相比增加74,000個基金單位。
2. 有關之百分比是按冠君產業信託於2023年6月30日所發行合共5,990,682,244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2023年6月30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2023年6月30日，鷹君持有冠君產業信託4,120,096,008個基金單位及／或相關基金單位(68.78%)及朗廷2,301,139,933個股份合訂單位(69.96%)。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2023年6月30日於鷹君及朗廷持有的權益披露如下：

鷹君

信託管理人的 董事及／或最高 行政人員姓名	身份	權益性質	持有普通 股份數目	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	61,542,835	3,390,000	
	受控制公司之權益	公司權益	95,928,364		
	酌情信託成立人	信託權益	65,866,676		
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	254,664,393		481,392,268
葉毓強	實益擁有人	個人權益	60,000	-	60,000
黃美玲	實益擁有人	個人權益	27,844	347,000	374,844
侯迅	實益擁有人	個人權益	-	101,000	101,000

朗廷

信託管理人的 董事及／或最高 行政人員姓名	身份	權益性質	持有股份 合訂單位／ 相關股份 合訂單位數目	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	
	受控制公司之權益	公司權益	2,304,229,933 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	2,425,824,183
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。
- 2,304,229,933 個基金單位當中：(i) 3,090,000個朗廷股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有的兩間公司持有，彼亦為該等公司之董事；及(ii) 由於羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，其亦被視為持有2,301,139,933 個由鷹君於2023年6月30日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。

簡明綜合 財務報表的審閱報告

Deloitte.

德勤

致鷹君資產管理（冠君）有限公司董事會
（作為冠君產業信託之管理人）

緒言

本核數師（以下簡稱「我們」）已審核列於第35至66頁冠君產業信託（「冠君產業信託」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）之簡明綜合財務報表，其中包括截至2023年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月之相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）及其相關規定而編製。鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託之「管理人」）須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報本簡明綜合財務報表。我們之責任是對本簡明綜合財務報表作出總結，並依據我們協定之聘任條款向閣下（作為一個實體）呈報我們之總結，除此之外別無其他目的。我們並無就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

審閱範圍

我們依據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行我們之審閱。審閱簡明綜合財務報表主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則之範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，我們並不發表審核意見。

審閱總結

按照我們之審閱結果，我們並無察覺任何事項，令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2023年8月18日

簡明綜合 收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	5	1,151,904	1,183,543
樓宇管理費收益		131,847	134,409
租金相關收益		15,753	12,814
收入總額		1,299,504	1,330,766
物業經營開支	6	(304,447)	(286,378)
物業收益淨額		995,057	1,044,388
其他收益	7	22,897	10,472
管理人費用	8	(120,794)	(126,721)
信託及其他支出		(11,771)	(17,251)
投資物業公平值減少		(428,700)	(535,000)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	22	–	(15,967)
應收票據的信貸損失準備金	16	–	(18,441)
融資成本	9	(282,155)	(198,058)
應佔合營公司業績		(5,956)	38,326
除稅及基金單位持有人分派前收益	10	168,578	181,748
利得稅	11	(101,912)	(125,701)
未計及基金單位持有人分派前期內收益		66,666	56,047
基金單位持有人分派	13	(555,423)	(633,561)
計及基金單位持有人分派後期內虧損		(488,757)	(577,514)
每基金單位基本收益	14	0.01港元	0.01港元

簡明綜合 全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內虧損	(488,757)	(577,514)
其他全面(支出)收益：		
不會重新分類至損益的項目：		
按公平值列入其他全面收益之股權工具之公平值虧損	(17,942)	(37,595)
期後可重新分類至損益之項目：		
海外營運折算所產生之匯兌差額	11,284	(3,140)
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	(4,017)	117,648
公平值調整重新分類至損益	(15,508)	(8,236)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	514	-
	(25,669)	68,677
本期間全面支出總額	(514,426)	(508,837)

簡明綜合 財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	15	63,126,300	63,555,000
應收票據	16	46,116	99,984
合營公司權益	17	252,281	238,974
按公平值列入其他全面收益之股權工具	18	91,363	152,819
衍生金融工具	19	–	111,589
非流動資產總值		63,516,060	64,158,366
流動資產			
貿易及其他應收款項	20	220,560	233,121
應收票據	16	91,580	84,270
可收回稅項		709	2,082
衍生金融工具	19	92,731	16,109
短期銀行存款	21	100,266	66,380
銀行結存及現金	21	793,344	668,551
流動資產總值		1,299,190	1,070,513
資產總值		64,815,250	65,228,879
流動負債			
貿易及其他應付款項	23	1,375,180	1,422,512
已收按金		651,089	654,575
稅項負債		118,940	85,858
應付分派		555,423	534,883
銀行借貸	24	8,184,076	1,226,258
中期票據	25	–	3,017,389
流動負債總額		10,884,708	6,941,475
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	19	38,074	38,122
銀行借貸	24	2,314,255	6,268,590
中期票據	25	4,018,589	4,006,947
遞延稅項負債	26	786,436	745,978
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		7,157,354	11,059,637
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,042,062	18,001,112
基金單位持有人應佔資產淨值		46,773,188	47,227,767
已發行基金單位數目(千個)	27	5,990,682	5,973,676
每基金單位資產淨值	28	7.81港元	7.91港元

簡明綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

截至2023年6月30日止六個月

	已發行 基金單位 港幣千元 (附註27)	對沖 儲備 港幣千元	重估 儲備 港幣千元	匯兌 儲備 港幣千元	其他 港幣千元 (附註)	溢利減分派 港幣千元	總額 港幣千元
於2022年1月1日的基金單位 持有人應佔資產淨值 (經審核)	24,846,924	(39,844)	82,530	(341)	5,757,943	18,315,407	48,962,619
計及基金單位持有人分派後 期內虧損	-	-	-	-	-	(577,514)	(577,514)
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值虧損	-	-	(37,595)	-	-	-	(37,595)
現金流對沖	-	109,412	-	-	-	-	109,412
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	(3,140)	-	-	(3,140)
本期間全面收益(支出)總額	-	109,412	(37,595)	(3,140)	-	(577,514)	(508,837)
發行基金單位	64,394	-	-	-	-	-	64,394
於2022年6月30日的基金單位 持有人應佔資產淨值 (未經審核)	24,911,318	69,568	44,935	(3,481)	5,757,943	17,737,893	48,518,176
於2023年1月1日的基金單位 持有人應佔資產淨值 (經審核)	24,974,678	53,257	37,366	4,443	5,757,943	16,400,080	47,227,767
計及基金單位持有人分派後 期內虧損	-	-	-	-	-	(488,757)	(488,757)
按公平值列入其他全面收益之 股權工具之公平值虧損	-	-	(17,942)	-	-	-	(17,942)
現金流對沖，扣除相關所得稅	-	(19,011)	-	-	-	-	(19,011)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	11,284	-	-	11,284
本期間全面(支出)收益總額	-	(19,011)	(17,942)	11,284	-	(488,757)	(514,426)
發行基金單位	59,847	-	-	-	-	-	59,847
轉撥按公平值列入其他全面收益 之股權工具於出售時產生之 收益	-	-	(20,547)	-	-	20,547	-
於2023年6月30日的基金單位 持有人應佔資產淨值 (未經審核)	25,034,525	34,246	(1,123)	15,727	5,757,943	15,931,870	46,773,188

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。

簡明綜合 現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前收益	168,578	181,748
調整：		
應收款項的信貸損失準備金	966	5,514
投資物業公平值減少	428,700	535,000
以基金單位形式支付之應付管理人費用	60,397	63,360
應佔合營公司業績	5,956	(38,326)
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	-	15,967
應收票據的信貸損失準備金	-	18,441
其他收益	(22,897)	(10,472)
融資成本	282,155	198,058
匯兌差額	3,611	8,104
營運資金變動前的經營現金流量	927,466	977,394
貿易及其他應收款項減少(增加)	10,234	(94,004)
貿易及其他應付款項減少	(3,221)	(90,065)
已收按金減少	(3,486)	(35,225)
來自經營業務的現金	930,993	758,100
利息支付	(319,911)	(192,446)
繳付香港利得稅	(26,485)	-
來自經營業務的現金淨額	584,597	565,654
投資業務		
利息收入	21,382	6,204
股息收入	1,985	1,409
投資物業添置	-	(13,781)
新增應收票據	-	(73,420)
合營公司貸款	(7,432)	-
贖回應收票據	49,423	-
出售應收票據所得款項	-	14,972
新增按公平值列入其他全面收益之股權工具	-	(66,030)
出售按公平值列入其他全面收益之股權工具所得淨款項	43,514	-
新增按公平值列入損益之財務資產	-	(418,908)
出售按公平值列入損益之財務資產所得款項	-	138,357
存放原到期日超過三個月之定期存款	(100,266)	(39,238)
釋放原到期日超過三個月之定期存款	66,380	-
來自(用作)投資業務的現金淨額	74,986	(450,435)
融資項目		
分派支付	(534,968)	(641,955)
贖回中期票據	(2,998,274)	(643,000)
償還銀行借貸	(719,550)	-
新增銀行借貸	3,718,002	-
借貸集資先付費用	-	-
用作融資項目的現金淨額	(534,790)	(1,284,955)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	124,793	(1,169,736)
期初結存的現金及現金等價物	668,551	1,628,725
期末結存的現金及現金等價物為銀行結存及現金	793,344	458,989

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

1. 一般資料

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

冠君產業信託及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為擁有及投資於賺取收入的商用物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

簡明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. 編製基準

本簡明綜合財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定、香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及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。

於2023年6月30日，本集團的流動負債淨額為9,585,518,000港元。管理層審閱本集團之財務狀況並正與銀行商討於一年內到期的現有無擔保定期貸款進行再融資安排。管理人認為，考慮到可用於新融資抵押的投資物業的公平值（如有需要），目前可用的銀行融資及內部財政資源，本集團於報告期末一年內有足夠營運資金滿足其現時財務需求。因此，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編制。

3. 主要會計政策

本簡明綜合財務報告根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量除外。

除因應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂及應用與本集團相關之若干會計政策而導致之會計政策變動外，截至2023年6月30日止六個月之簡明綜合財務報告所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2022年12月31日止年度之財務報告所採納及呈報相同。

應用經修訂之香港財務報告準則

於本中期期間，本集團於編製本簡明綜合財務報告時，首次採用由香港會計師公會頒佈於2023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
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
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
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
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅務改革—支柱二細節法規架構

於本期間應用經修訂之香港財務報告準則對本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現，及／或於簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

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期間按三項投資物業分析之收入及業績。

截至2023年6月30日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分類收入	696,107	199,081	404,316	1,299,504
分類溢利－物業收益淨額	555,474	152,765	286,818	995,057
其他收益				22,897
管理人費用				(120,794)
信託及其他支出				(11,771)
投資物業公平值減少				(428,700)
融資成本				(282,155)
應佔合營公司業績				(5,956)
除稅及基金單位持有人分派前收益				168,578
利得稅				(101,912)
未計及基金單位持有人分派前期內收益				66,666
基金單位持有人分派				(555,423)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				(488,757)
日常提供予主要營運決策者但不包括在 計量分類溢利或虧損內之金額：				
投資物業公平值（減少）增加	(391,200)	(48,000)	10,500	(428,700)

4. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2022年6月30日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分類收入	762,543	206,019	362,204	1,330,766
分類溢利－物業收益淨額	620,332	164,344	259,712	1,044,388
其他收益				10,472
管理人費用				(126,721)
信託及其他支出				(17,251)
投資物業公平值減少				(535,000)
按公平值列入損益之財務資產之公平值 變動				(15,967)
應收票據的信貸損失準備金				(18,441)
融資成本				(198,058)
應佔合營公司業績				38,326
除稅及基金單位持有人分派前收益				181,748
利得稅				(125,701)
未計及基金單位持有人分派前期內收益				56,047
基金單位持有人分派				(633,561)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				(577,514)
日常提供予主要營運決策者但不包括在 計量分類溢利或虧損內之金額：				
投資物業公平值減少	(227,000)	(11,000)	(297,000)	(535,000)

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

4. 分類資料(續)

其他分類資料

以下列出的是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2023年6月30日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費收益	68,946	24,862	38,039	131,847
租金相關收益	7,348	331	24,263	31,942
客戶簽訂的合同收入	76,294	25,193	62,302	163,789
租金收入及其他租金相關收益	619,813	173,888	342,014	1,135,715
分類收入	696,107	199,081	404,316	1,299,504

截至2022年6月30日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費收益	73,395	25,021	35,993	134,409
租金相關收益	4,287	761	19,158	24,206
客戶簽訂的合同收入	77,682	25,782	55,151	158,615
租金收入及其他租金相關收益	684,861	180,237	307,053	1,172,151
分類收入	762,543	206,019	362,204	1,330,766

樓宇管理費收益及租金相關收益乃隨時間確認收益。

截至2023年6月30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114,150,000港元(2022年：51,139,000港元)，其餘為固定的租賃付款。

4. 分類資料(續)

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2023年6月30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38,550,800,000港元(2022年12月31日：38,942,000,000港元)，8,766,000,000港元(2022年12月31日：8,814,000,000港元)及15,809,500,000港元(2022年12月31日：15,799,000,000港元)。

除以上所述外，主要營運決策者並無定期審視其他資產或負債。

主要租戶資料

截至2023年6月30日止六個月，一名(2022年6月30日：一名)租戶的收入佔本集團總收入的10%以上。

5. 租金收益

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
樓宇租金收益	1,126,699	1,164,072
停車場收益	25,205	19,471
租金收益	1,151,904	1,183,543

6. 物業經營開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
應收款項的信貸損失準備金	966	5,514
樓宇管理開支	167,215	163,843
停車場經營開支	5,508	5,341
政府地租及差餉	46,544	46,155
律師費及釐印費用	3,021	1,744
其他營運開支	12,379	3,668
推廣開支	13,756	7,874
物業及租賃管理服務費用	34,820	36,305
物業雜項支出	1,896	2,448
租金佣金	17,569	11,828
維修及保養	773	1,658
	304,447	286,378

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

7. 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
銀行利息收益	14,746	3,431
債券利息收益	6,166	5,632
股息收益	1,985	1,409
	22,897	10,472

8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2023年及2022年6月30日止各六個月的物業收入淨額（包括由合營公司所持有之物業所佔的物業收入淨額）超過200,000,000港元，所以管理人有權收取按截至2023年及2022年6月30日止各六個月的物業收入淨額的12%作為報酬。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
管理人費用：		
以基金單位形式	60,397	63,360
以現金形式	60,397	63,361
	120,794	126,721

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2023年及2022年6月30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。

9. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	209,359	69,187
中期票據利息支出	69,764	125,028
其他借貸成本	3,032	3,843
	282,155	198,058

10. 除稅及基金單位持有人分派前收益

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前收益已扣除(計入)：		
核數師酬金	1,350	1,346
受託人酬金	4,110	4,225
主要估值師費用	110	125
其他專業費用及收費	2,602	2,957
路演及公共關係費用	585	343
銀行收費	6,214	3,178
匯兌差額	3,611	8,104
應佔合營公司稅項(已包含在應佔合營公司業績內)	938	(831)

11. 利得稅

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
— 本期間	60,940	87,061
遞延稅項		
— 本期間(附註26)	40,972	38,640
	101,912	125,701

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利的16.5%計算。

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

12. 可供分派收入總額

可供分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前期內收益經調整以抵銷於有關期間已列入簡明綜合收益表之調整（於信託契約內定義及列載）影響。計算期間可供分派收入總額的調整載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內收益	66,666	56,047
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	60,397	63,360
投資物業公平值減少	428,700	535,000
應佔合營公司業績	5,956	(38,326)
非現金融資成本	14,446	14,828
遞延稅項	40,972	38,640
按公平值列入損益之財務資產之公平值變動	—	15,967
應收票據的信貸損失準備金	—	18,441
可供分派收入總額	617,137	703,957

13. 分派表

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額（附註12）	617,137	703,957
待付分派總額	555,423	633,561
佔可供分派收入總額的百分比（附註(i)）	90%	90%
每基金單位分派予基金單位持有人（附註(ii)）	0.0927港元	0.1061港元

附註：

- (i) 根據信託契約的條款，冠君產業信託須於每個財政年度向單位持有人分配不少於其可供分派收入總額的90%。管理人還可酌情決定將冠君產業信託可供分派收入總額的至少90%以上進行分派。
- (ii) 截至2023年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.0927港元，乃按期內中期分派555,423,000港元及5,990,682,244個已於2023年6月30日發行基金單位計算。中期分派款額將基於每基金單位中期分派0.0927港元以及截至2023年9月22日（該期間設定的記錄日期）的已發行單位總數，於2023年10月6日支付給基金單位持有人。

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，乃按期內已付中期分派633,561,000港元及5,973,675,590個已於2022年9月23日（即期內記錄日期）發行基金單位計算。此分派已於2022年10月7日付予基金單位持有人。

14. 每基金單位基本收益

截至2023年6月30日止六個月每基金單位基本收益乃根據未計及基金單位持有人分派前期內收益66,666,000港元(2022年:56,047,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數5,994,550,439個(2022年:5,957,578,866個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2023年及2022年6月30日止各六個月支付管理人所提供的服務而待發行的基金單位。

截至2023年及2022年6月30日止六個月概無發行有攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄虧損不作呈報。

15. 投資物業

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初	63,555,000	65,296,000
期／年內添置	—	8,233
期／年內公平值減少	(428,700)	(1,749,233)
期／年末	63,126,300	63,555,000

本集團於2023年6月30日及2022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戴德梁行有限公司進行估值達致。估值利用收入資本化計算法達致，該估值法為將物業所有可出租單位之現有租金收入於各自之未屆滿合約租期內資本化，空置單位則假設於報告期末按現時市值租金租出。於現有租賃屆滿後，各租賃單位則假設於報告期末按市值租金租出，並按投資者預期物業持有時期之市場收益率及政府租契於屆滿後重續之預測予以資本化。採用之資本化比率乃參考經分析市場銷售交易達致之收益及估值師自物業投資者取得之市場預期資料後作出。預期回報暗中反映投資質素、對未來租金增長及資本增值潛力之預期、營運成本、風險因素及類似事宜。於估算投資物業的公平值時，物業現時的使用屬性為最高及最好的。

零售及辦公物業之資本化比率分別介乎4.5%至4.85%(2022年12月31日:4.5%至4.85%)及4.2%至4.6%(2022年12月31日:4.2%至4.6%)不等及與投資物業公平值呈相反關係。

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團投資物業之公平值乃按公平值計量參數的可觀察程度及整體重大參數歸類為第三級。第三級參數乃資產或負債之不可觀察參數。

本集團位於香港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。

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

16. 應收票據

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據	258,319	304,426
減：信貸損失準備金	(120,623)	(120,172)
	137,696	184,254
報告分析：		
顯示在非流動資產下	46,116	99,984
顯示在流動資產下	91,580	84,270
	137,696	184,254

於2023年6月30日，本集團持有無抵押債券賬面值為137,696,000港元（2022年12月31日：184,254,000港元），全以美元結算而面值介乎1,000,000美元至6,860,000美元（2022年12月31日：1,000,000美元至6,860,000美元）。無抵押債券按介乎1.50%至5.75%之固定年利率計息（2022年12月31日：1.50%至5.75%），並介乎2023年11月至2026年5月到期（2022年12月31日：2023年3月至2026年5月）。

於2023年6月30日的應收票據賬面值包括累計信貸損失準備金120,623,000港元（2022年12月31日：120,172,000港元）。期內，本集團在綜合收益表中並無就應收票據作信貸損失虧損撥備（2022年6月30日：18,441,000港元）。

17. 合營公司權益

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本(附註1)	281,183	209,588
應佔收購後業績及其他全面收益	(28,902)	(21,768)
	252,281	187,820
應收合營公司款項(附註2)	–	51,154
	252,281	238,974

附註：

- 於2023年6月30日，於合營公司之投資成本包括應收合營公司款項內的281,183,000港元(2022年12月31日：209,588,000港元)，實質上構成本集團於合營企業的淨投資的一部分。該金額無抵押且不計息。
- 該款項以英鎊(「英鎊」)計值，無抵押，按要求償還，並按貸款人與借款人不時合理且善意商定的市場利率計息。

報告期末本集團的合營企業情況如下：

合營公司名稱	註冊地點	已發行及繳足股本	本集團持有的實際權益		主營業務
			於2023年 6月30日	於2022年 12月31日	
Athene Investment (BVI) Limited	英屬維爾京群島	100美元	27%	27%	投資於從事物業投資的 附屬公司

合營公司的重要信息如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
本集團應佔物業收益淨額	11,559	11,623

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
本集團應佔按公平值計之投資物業	536,730	532,699

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

18. 按公平值列入其他全面收益之股權工具

於2023年6月30日，本集團持有賬面值91,363,000港元（2022年12月31日：152,819,000港元）的上市股本證券。所有上市股本證券均按公平值列入賬，公平值是參照活躍市場中的收盤價確定的。

19. 衍生金融工具

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
衍生資產		
指定現金流量對沖		
– 利率掉期（附註i）	92,731	111,038
– 貨幣掉期（附註ii）	–	16,660
	92,731	127,698
報告分析：		
流動資產	92,731	16,109
非流動負債	–	111,589
	92,731	127,698
衍生負債		
指定現金流量對沖		
– 利率掉期（附註i）	9,745	24,937
– 貨幣掉期（附註ii）	28,329	13,185
	38,074	38,122
報告分析：		
非流動負債	38,074	38,122

19. 衍生金融工具 (續)

附註：

(i) 利率掉期

於2023年6月30日，本集團訂立利率掉期合約，以盡量減低以香港銀行同業拆息加每年0.88%至0.95%（2022年12月31日：香港銀行同業拆息加0.88%至0.95%）的浮動利率計息銀行貸款的利率波動風險。利率掉期和相應的銀行貸款的關鍵條款相同，管理人認為利率掉期是高效的對沖工具，並且符合現金流量對沖的條件。

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
賬面值(港幣千元)	82,986	86,101
名義金額(港幣千元)	3,900,000	3,900,000
到期日	2024年6月28日 至2026年6月29日	2024年6月28日 至2026年6月29日
期內/年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	25,297	116,974
期內/年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	(25,297)	(116,974)
加權平均掉期利率(未計息差)	2.07%	2.07%

(ii) 貨幣掉期

於2023年6月30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。

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
賬面值(港幣千元)	(28,329)	3,475
名義金額(美元千元)	300,000	639,400
到期日	2030年6月15日	2023年1月17日 至2030年6月15日
期內/年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	(29,314)	(9,547)
期內/年內用於確定對沖有效性的對沖工具價值變動(港幣千元)	29,314	9,547
加權平均匯率(美元：港幣)	7.8176	7.7829

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

19. 衍生金融工具 (續)

附註：(續)

(iii) 對沖儲備

	利率掉期 港幣千元	貨幣掉期 港幣千元	對沖儲備 港幣千元
於2022年1月1日 (經審核)	(30,127)	(9,717)	(39,844)
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	116,974	(9,547)	107,427
公平值調整重新分類至損益	(1,211)	1,092	(119)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	(14,207)	-	(14,207)
於2022年12月31日 (經審核)	71,429	(18,172)	53,257
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	25,297	(29,314)	(4,017)
公平值調整重新分類至損益	(28,253)	12,745	(15,508)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	514	-	514
於2023年6月30日 (未經審核)	68,987	(34,741)	34,246

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。

20. 貿易及其他應收款項

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	44,067	60,463
減：信貸損失準備金	(7,041)	(6,487)
	37,026	53,976
遞延應收租金款項	91,460	93,453
按金、預付款項及其他應收款項	95,922	89,526
減：信貸損失準備金	(3,848)	(3,834)
	92,074	85,692
	220,560	233,121

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：

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	13,601	20,818
3 – 6個月	1,210	8,598
6個月以上	22,215	24,560
	37,026	53,976

於報告日期，本集團並無就37,026,000港元（2022年12月31日：53,976,000港元）貿易應收款項提供撥備，因為信貸質素並無重大變動，且該款項仍被視為可收回，而大部分結餘已由已收按金支付。

於2023年6月30日，本集團貿易應收款項結餘內賬面額為17,217,000港元（2022年12月31日：18,879,000港元）的款項與遞延租賃付款有關。

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

21. 短期銀行存款及銀行結存及現金

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
原到期日為超過三個月之短期銀行存款	100,266	66,380
銀行存款及現金	133,075	128,503
原到期日少於三個月之短期銀行存款	660,269	540,048
銀行結存及現金	793,344	668,551
	893,610	734,931

短期銀行存款及銀行結存及現金的幣種如下：

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
港元	717,845	617,013
美元	173,838	117,682
英鎊	1,927	236
	893,610	734,931

短期銀行存款及銀行結存及現金按以下市場年利率計息：

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行存款及現金	0.001%至0.20%	0.001%至0.20%
原到期日少於三個月之短期銀行存款	3.12%至5.70%	3.83%至5.25%
原到期日為超過三個月之短期銀行存款	5.18%至5.74%	5.42%至5.66%

22. 按公平值列入損益之財務資產

截至2022年6月30日止期間，貨幣掛鈎存款的公平值變動虧損15,967,000港元已於簡明綜合收益表確認。

23. 貿易及其他應付款項

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	126,905	151,720
租金預收款項	42,022	27,726
其他應付款項(附註i)	242,778	279,591
應付印花稅(附註ii)	963,475	963,475
	1,375,180	1,422,512

附註：

- (i) 於2023年6月30日，管理人費用之應付款項120,794,000港元(2022年12月31日：119,693,000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%(2022年12月31日：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：

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	126,905	151,720

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

24. 銀行借貸

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押定期貸款	7,292,635	6,292,635
無抵押循環貸款	3,249,000	1,250,000
	10,541,635	7,542,635
減：借貸集資先付費用	(43,304)	(47,787)
	10,498,331	7,494,848
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	8,184,076	1,226,258
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	424,768	4,950,322
超過兩年但不多於五年	1,889,487	1,318,268
	2,314,255	6,268,590
	10,498,331	7,494,848

於2023年6月30日，已承諾的貸款融資總額為12,400,000,000港元（2022年12月31日：13,400,000,000港元），其中10,541,635,000港元（2022年12月31日：7,542,635,000港元）已提取及未償還。銀行借款以港元計值，並按香港銀行同業拆息加年息0.85%至0.95%（2022年12月31日：0.83%至0.95%）的浮動利率計息。本集團亦訂立利率掉期合約，詳情載於附註19。

25. 中期票據

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據 籌辦費用	4,051,640 (33,051)	7,060,441 (36,105)
	4,018,589	7,024,336
中期票據的到期日如下：		
在流動負債下顯示：		
一年內	-	3,017,389
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	973,949	199,965
超過兩年但不多於五年	720,745	1,218,735
超過五年	2,323,895	2,588,247
	4,018,589	4,006,947
	4,018,589	7,024,336

已發行中期票據的主要條款如下：

於2023年6月30日

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

於2022年12月31日

本金	票息率(每年)
686,400,000美元	2.95% to 3.75%
1,700,000,000港元	固定年利率2.75%至4.00%

本集團亦訂立貨幣掉期，詳情載於附註19。

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

26. 遞延稅項負債

期內已確認的遞延稅項負債及資產的主要部分及其變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	對沖工具 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2022年1月1日（經審核）	699,193	–	(1,852)	697,341
年內於綜合收益表支出（計入）	38,469	–	(4,039)	34,430
年內於綜合全面收益表支出	–	14,207	–	14,207
於2022年12月31日（經審核）	737,662	14,207	(5,891)	745,978
期內於簡明綜合收益表支出	38,152	–	2,820	40,972
期內於綜合全面收益表計入	–	(514)	–	(514)
於2023年6月30日（未經審核）	775,814	13,693	(3,071)	786,436

27. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
於2022年1月1日（經審核）	5,937,079,598	24,846,924
透過發行新基金單位支付管理人費用	36,595,992	127,754
於2022年12月31日（經審核）	5,973,675,590	24,974,678
透過發行新基金單位支付管理人費用	17,006,654	59,847
於2023年6月30日（未經審核）	5,990,682,244	25,034,525

於2023年3月13日，17,006,654個基金單位已按每個基金單位3.519港元發行予管理人，作為支付2022年7月1日至2022年12月31日期間的管理人費用。

28. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於2023年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值46,773,188,000港元(2022年12月31日: 47,227,767,000港元)除以於2023年6月30日已發行的5,990,682,244個(2022年12月31日: 5,973,675,590個)基金單位計算。

29. 流動負債淨額

於2023年6月30日, 本集團的流動負債淨額(界定為流動負債減流動資產)為9,585,518,000港元(2022年12月31日: 5,870,962,000港元)。

30. 資產總額減流動負債

於2023年6月30日, 本集團的資產總值減流動負債為53,930,542,000港元(2022年12月31日: 58,287,404,000港元)。

31. 資本承擔

	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
於簡明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	68,971	46,274

32. 主要非現金交易

截至2023年6月30日止六個月, 17,006,654個(截至2022年6月30日止六個月: 17,976,943個)基金單位獲發行, 以支付2022年7月1日至2022年12月31日之管理人費用達59,847,000港元(截至2022年6月30日止六個月: 64,394,000港元)。

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

33. 關連及關聯人士之交易

期內，本集團與有關連及關聯人士進行的交易如下：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
租金收入			
明玥食品有限公司	(a)	399	66
Best Come Limited	(a)	–	23,269
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	332	332
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	3,495	3,508
堅信物業管理服務有限公司	(a)	3,428	3,697
妙能有限公司	(a)	4,280	24
當吉(香港)有限公司	(a)	922	–
利息收入			
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	6,807	122
樓宇管理費收入			
明玥食品有限公司	(a)	81	13
Best Come Limited	(a)	–	2,673
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	41	41
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	489	478
堅信物業管理服務有限公司	(a)	474	464
妙能有限公司	(a)	685	4
當吉(香港)有限公司	(a)	156	–
租金相關收益			
明玥食品有限公司	(a)	14	2
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	45	–
祥裕管理有限公司	(a)	9	–
當吉(香港)有限公司	(a)	24	–
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)	145,786	155,972
祥裕管理有限公司	(a)	26,713	26,643
其他營業費用			
Best Come Limited	(a)	6,088	–
物業及租賃管理服務費			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	34,821	36,305
租金佣金			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	15,021	5,799
推廣開支			
堅信工程有限公司	(a)	4	–

33. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 港幣千元 (未經審核)	2022年 港幣千元 (未經審核)
物業雜項支出			
香港康得思酒店	(a)	75	–
GE (LHIL) Lessee Limited	(a)	–	78
堅信工程有限公司	(a)	–	4
堅信物業管理服務有限公司	(a)	2	–
維修費及保養費			
堅信工程有限公司	(a)	485	556
堅信物業管理服務有限公司	(a)	–	2
實力工程服務有限公司	(a)	–	447
高端有限公司	(a)	122	–
判予以下公司的裝修工程			
堅信工程有限公司	(a)	1,883	1,341
堅信物業管理服務有限公司	(a)	–	2
實力工程服務有限公司	(a)	2,815	284
高端有限公司	(a)	–	1,190
託管費及其他支出			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ³	(b)	4,110	4,225
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	217	164
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (c)	120,794	126,721
融資成本			
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	71,765	16,329

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

33. 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	於2023年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收以下款項（包括於貿易及其他應收款項內）			
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (d)	39,703	40,970
祥裕管理有限公司	(a) & (d)	15,311	15,311
高端有限公司	(a) & (d)	1,130	1,130
應付以下款項（包括貿易及其他應付款項內）			
Best Come Limited	(a) & (d)	3,564	2,345
鷹君資產管理（冠君）有限公司	(a) & (d)	120,794	119,702
鷹君市務管理（冠君）有限公司	(a) & (d)	20,220	27,639
堅信工程有限公司	(a) & (d)	1,600	1,617
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (d)	21,201	60,732
祥裕管理有限公司	(a) & (d)	–	8,881
實力工程服務有限公司	(a) & (d)	542	1,045
因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金			
明玥食品有限公司	(a)	558	558
鷹君資產管理（冠君）有限公司	(a)	119	119
鷹君市務管理（冠君）有限公司	(a) & (e)	997	997
堅信物業管理服務有限公司	(a)	1,725	1,725
妙能有限公司	(a)	1,342	1,342
當古（香港）有限公司	(a)	1,790	–

除上述結餘及附註17所披露的應收合營公司款項外，本集團並無其他關聯公司結餘。

33. 關連及關聯人士之交易（續）

附註：

- (a) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君集團有限公司的直接或間接擁有之附屬公司／聯營公司。
 - (b) 該等公司為受託人或其關連人士²。
 - (c) 倘冠君產業信託於截至2023年6月30日及2022年6月30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。
 - (d) 其他應收及其他應付款項內的應收及應付關連人士款項均屬非貿易性質，無抵押，免息且無固定還款條款。
 - (e) 已收取銀行擔保1,078,000港元（2022年12月31日：1,078,000港元）以代替按金。
- ¹ 匯豐集團指香港上海匯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。

34. 金融工具之公平值計量

本集團的金融資產及金融負債公平值於持續公平值計量的基準

本集團部份金融資產及金融負債於報告期末按公平值計量。下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定該等金融資產及金融負債的公平值（特別是所使用的估值技巧及輸入數據），及公平值計量所劃分之公平值級別水平（第一至三級）之資料。

- 第一級 公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出；
- 第二級 公平值計量乃除第一級計入的報價外，自資產或負債可直接（即價格）或間接（自價格產生）觀察輸入數據得出；及
- 第三級 公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據（無法觀察輸入數據）的資產或負債的估值技巧得出。

簡明綜合 財務報告附註

截至2023年6月30日止六個月

34. 金融工具之公平值計量（續）

本集團的金融資產及金融負債公平值於持續公平值計量的基準（續）

於簡明綜合財務狀況表 內的金融資產（負債）	公平值		公平值級別	估值技巧及主要輸入數據
	於2023年 6月30日 港幣千元 （未經審核）	於2022年 12月31日 港幣千元 （經審核）		
分類為按公平值列入其他全 面收益之上市股權工具	91,363	152,819	第一級	活躍市場中的市場報價。
分類為衍生金融工具的貨幣 掉期	(28,329)	16,660/ (13,185)	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）及合約遠期匯率估計 （經反映各對手方信貸風險 的利率折現）。
分類為衍生金融工具的利率 掉期	92,731/ (9,745)	111,038/ (24,937)	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）及合約遠期匯率估 計（經反映各對手方信貸風 險的利率折現）。

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簡明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。

投資物業 組合

於2023年6月30日

物業	位置	總樓面 面積約數 (平方呎)	租約到期 (年份)	本集團 所佔權益
花園道3號	香港中環花園道3號	1,638,000	2047	100%
朗豪坊辦公大樓	香港九龍旺角亞皆老街8號	703,000	2047	100%
朗豪坊商場	香港九龍旺角亞皆老街8號	590,000	2047	100%
66 Shoe Lane	66 Shoe Lane, Holborn, London, EC4A 3BQ, United Kingdom	157,800	2101	27%

表現概覽

	2023 (未經審核)	2022 (未經審核)	2021 (未經審核)	2020 (未經審核)	2019 (未經審核)
於6月30日：					
資產淨值(港幣千元)	46,773,188	48,518,176	49,245,371	55,570,540	69,241,127
每基金單位資產淨值(港元)	7.81	8.15	8.32	9.44	11.82
期內最高成交價(港元)	3.66	4.08	4.88	5.11	6.89
成交價相對資產淨值之最高溢價 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
期內最低成交價(港元)	2.63	3.29	4.36	3.51	5.34
成交價相對資產淨值之最高折讓	66.3%	59.6%	47.6%	62.8%	54.8%
截止6月30日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	3.3%	3.0%	2.7%	3.0%	2.1%
每基金單位之分派收益年率 ³	6.5%	6.1%	5.8%	6.4%	4.3%
每基金單位之淨溢利(虧損)率 ⁴	0.4%	0.3%	-4.3%	-35.8%	8.4%
每基金單位之淨溢利(虧損)年率	0.8%	0.5%	-8.6%	-71.6%	16.7%

附註：

1. 最高成交價比每基金單位資產淨值為低。因此，沒有成交價相對資產淨值之溢價呈報。
2. 每基金單位之分派收益率乃根據截至2023年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.0927港元(其計算方式載於分派報表內)及於2023年6月30日的成交價2.84港元計算。
3. 每基金單位之分派收益年率乃根據去年的財政年度實際支付率計算。
4. 每基金單位之淨溢利(虧損)率乃根據截至2023年6月30日止六個月向每基金單位持有人作出分派之前的期間溢利(虧損)及於2023年6月30日的成交價2.84港元計算。

ChampionREIT

冠君產業信託

Suite 3008, 30th Floor, Great Eagle Centre,
23 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
Tel (852) 2879 1288 Fax (852) 2827 1338

香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室
Tel 電話 (852) 2879 1288 Fax 傳真 (852) 2827 1338

www.ChampionReit.com



PDF version



PDF 文本

