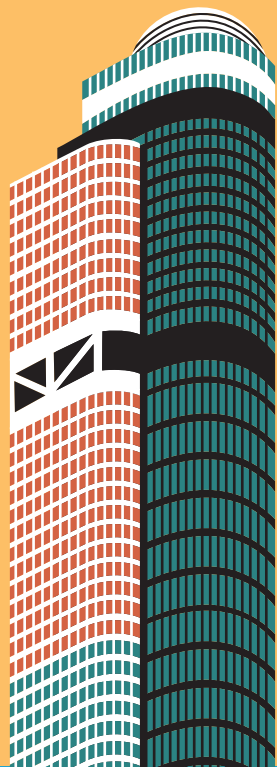




LANGHAM
PLACE



ChampionREIT
冠君產業信託

2024 INTERIM REPORT
中期報告



THREE
GARDEN
ROAD
CENTRAL

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

信託簡介

冠君產業信託為房地產投資信託基金，擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。本信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有花園道三號及朗豪坊兩幢香港地標級物業，並以合資股權形式擁有位於倫敦市中心的66 Shoe Lane，總樓面面積近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
- 25 關連人士交易報告書
- 31 權益披露

財務資料

- 36 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 37 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
鄭維志
葉毓強
石禮謙

信託管理人之審核委員會

石禮謙(主席)
陳家強
鄭維志
葉毓強
羅嘉瑞

信託管理人之披露委員會

侯迅(主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之提名委員會

石禮謙(主席)
鄭維志
羅嘉瑞

信託管理人之財務及策劃委員會

羅嘉瑞(主席)
侯迅
黃美玲

信託管理人之負責人員

侯迅
梁健山
陸嘉萍

信託管理人之公司秘書

鷹君秘書服務有限公司

物業管理人

鷹君市務管理(冠君)有限公司

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

主要往來銀行

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

法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所
孖士打律師行
禮德齊伯禮律師行有限法律責任合夥

核數師

德勤·關黃陳方會計師行
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要估值師

萊坊測量師行有限公司

基金單位過戶登記處

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

網址

www.ChampionReit.com

股份代號

2778

財務摘要

	截至2024年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	截至2023年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	變動
租金收益總額 ¹	1,115	1,168	- 4.5%
物業經營淨開支 ¹	(160)	(173)	- 7.1%
物業收益淨額	954	995	- 4.1%
可分派收入	544	617	- 11.9%
分派總額	490	555	- 11.9%
每基金單位分派(港元)	0.0809	0.0927	- 12.7%

	於2024年 6月30日 港幣百萬元	於2023年 12月31日 港幣百萬元	變動
物業組合總值	61,406	62,950	- 2.5%
每基金單位資產淨值(港元)	7.42	7.72	- 3.9%
資產負債比率	23.1%	22.8%	+ 0.3百分點

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

本信託2024年上半年業績繼續受到高息環境所影響。雖然整體旅客人數穩健增長，但港元偏強遏抑消費，促使本地人大舉外遊。於報告期內，朗豪坊商場的零售銷售繼續優於市場表現，但增長動力放緩。香港寫字樓租賃市道因供應充足而持續受壓。面對充滿挑戰的經營環境，本信託的可分派收入下跌11.9%至5.44億港元(2023年：6.17億港元)，而每基金單位分派(「每基金單位分派」)則減少12.7%至0.0809港元(2023年：0.0927港元)。

朗豪坊商場的租金收益持續增長，但增長動力有所減弱。商場租金收益的升幅不足以抵銷寫字樓物業組合續租租金繼續下跌的影響。本信託的租金收益下跌4.5%至11.15億港元(2023年：11.68億港元)。本信託的物業經營淨開支減少7.1%至1.60億港元(2023年：1.73億港元)，主要因為報告期內租金佣金對比2023年有較多主要租戶續租而減少。本信託的物業收益淨額下跌4.1%至9.54億港元(2023年：9.95億港元)。本信託持有少數權益的倫敦66 Shoe Lane所帶來的應佔合營公司業績

為1,500萬港元(2023年：虧損600萬港元)。該物業應佔物業收益淨額則為1,200萬港元(2023年：1,200萬港元)。

於報告期內，我們成功簽訂一筆50.5億港元銀團貸款作再融資。於2024年6月30日，本信託共有40億港元已承諾備用信貸額度，足以應付2024和2025年所有再融資需求。隨着名義金額為29億港元的利率掉期合約到期，本信託的固定利率債務比例於2024年6月30日降至35.1%(2023年12月31日：54.5%)。本信託已於報告期後簽訂新的利率掉期合約，目前的固定利率債務比例為40.6%。現金融資成本因平均香港銀行同業拆息上升而增至3.09億港元(2023年：2.68億港元)。

於2024年6月30日，因租值估算下跌，本信託旗下物業估值為614億港元，較2023年12月31日的629億港元略為減少。於2024年6月30日，每基金單位資產淨值為7.42港元(2023年12月31日：7.72港元)，而資產負債比率則維持在23.1%的健康水平(2023年12月31日：22.8%)。

經營回顧

花園道三號

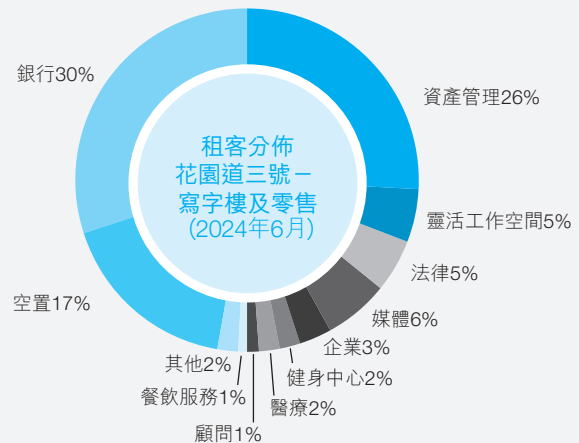
	截至2024年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2023年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	570,721	627,161	- 9.0%
物業經營淨開支	63,994	71,687	- 10.7%
物業收益淨額	506,727	555,474	- 8.8%

於2024年上半年，中環甲級寫字樓市場的整體租賃動力持續低迷。鑑於經濟前景不明朗，租戶繼續採取審慎控制成本的策略。儘管市場供應充裕，花園道三號的出租率仍然展現韌性。我們留意到有更多來自資產管理公司和家族辦公室的租賃查詢，並於報告期內引入一批新的小型租戶。於2024年6月30日，寫字樓出租率為82.3%（2023年12月31日：82.8%）。

大部分於2024年到期的租約已處理完畢。為應對2025年到期租約相對集中的情況，我們已主動接觸明年租約到期的租戶，以開展續約磋商。目前，已有超過20%於2025年到期的租約確認續約。

現有供求情況所造成的競爭格局於報告期內持續影響中環寫字樓和花園道三號的市場租金。由於續租租金於上半年持續下跌，該物業的現收租金於2024年6月30日跌至每平方呎89.5港元（按可出租面積計算）（2023年12月31日：每平方呎91.7港元）。因此，該物業的租金收益減少9.0%至5.71億港元（2023年：6.27億港元）。

我們持續在旗下物業及整個價值鏈中推動可持續發展。花園道三號於2024年獲美國綠色建築委員會頒發能源與環境設計先鋒（LEED）「v4.1 運營與維護：既有建築」鉑金評級，同時亦獲得WiredScore樓宇通訊v3.1的鉑金級認證。



此外，連同2020年獲得全港首個WELL健康建築標準鉑金評級，以及2022年獲得綠建環評鉑金評級，花園道三號一躍而成香港首幢榮獲「四鉑金」既有建築認證的甲級寫字樓。

期內物業經營淨開支減少10.7%至6,400萬港元（2023年：7,200萬港元），主要因為租金佣金、律師費及釐印費用下跌。物業收益淨額下跌8.8%至5.07億港元（2023年：5.55億港元）。

經營回顧

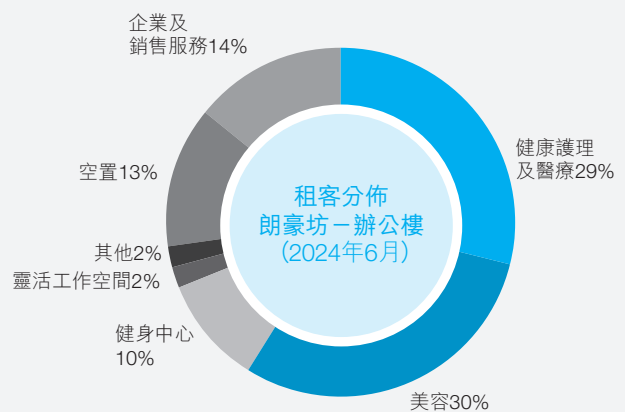
朗豪坊辦公樓

	截至2024年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2023年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	166,412	174,219	- 4.5%
物業經營淨開支	21,162	21,454	- 1.4%
物業收益淨額	145,250	152,765	- 4.9%

由於疫後內地醫療美容旅遊的復蘇速度比預期慢，一些美容和醫療租戶縮減了他們在朗豪坊辦公樓的業務規模，令該物業的出租率於2024年6月30日跌至87.1%（2023年12月31日：93.3%）。儘管如此，該物業仍然是生活時尚及保健養生總匯。於2024年6月30日，生活時尚行業租戶所佔面積仍達69%。

儘管擴張步伐稍微回落，我們仍察覺到來自醫療和美容行業的需求。該物業的市場租金回軟，現收租金於2024年6月30日跌至每平方呎44.2港元（按建築面積計算）（2023年12月31日：每平方呎45.9港元）。租金收益則下跌4.5%至1.66億港元（2023年：1.74億港元）。

我們也加強了與生活時尚行業租戶在市場推廣和宣傳活動上的合作，例如在五月為朗豪坊辦公樓的美容行業租戶招徠新客的推廣以及刺激顧客在朗豪坊商場的消費的一系列活動。這項活動不但



鞏固了與租戶的關係，為他們帶來了更多生意，亦提升了該物業作為生活時尚總匯的形象。

期內物業經營淨開支保持在2,100萬港元的水平（2023年：2,100萬港元）。租金佣金隨租務活動淡靜而減少，而所節省的開支抵銷了因平均出租率下跌引致的樓宇管理淨開支升幅。物業收益淨額減少4.9%至1.45億港元（2023年：1.53億港元）。

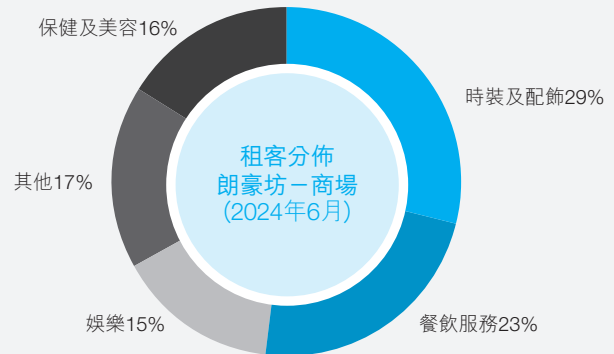
朗豪坊商場

	截至2024年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2023年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	377,516	366,277	+ 3.1%
物業經營淨開支	75,192	79,459	- 5.4%
物業收益淨額	302,324	286,818	+ 5.4%

朗豪坊商場於報告期內的表現繼續優於香港整體零售市道。儘管上半年香港零售銷售下跌6.6%，商場租戶的銷售額卻錄得2.3%的升幅，而美妝美容類別繼續成為增長動力。受本地旅客淨流出影響，商場的零售銷售增長趨勢在第二季開始放緩。

於2024年6月30日，商場再度回復悉數租出的狀態(2023年12月31日：98.6%)，租金收益亦升至3.78億港元(2023年：3.66億港元)。基本租金收入增至2.42億港元(2023年：2.24億港元)，而分成租金收入則為1.07億港元(2023年：1.14億港元)。相比去年同期，有更多只交分成租金的租戶重新繳交基本租金，令基本租金收入增加。商場的現收租金升至每平方呎187.2港元(按可出租面積計算)(2023年12月31日：每平方呎185.3港元)。

我們繼續與不同持份者緊密合作，以刺激商場銷售和人流。去年，我們與租戶和非牟利組織合辦的聖誕活動在The Marketing Events Awards 2024 Hong Kong中連奪兩項殊榮。今年四月和五月，我們與美容行業租戶攜手推出合作項目，藉此鞏固朗豪坊商場作為首屈一指美容中心的地位。為提



振消費，我們又與信用卡公司和支付系統合作為商場的會員計劃招收新會員。

期內物業經營淨開支減少5.4%至7,500萬港元(2023年：7,900萬港元)，主要因為樓宇管理淨開支、推廣開支及租金佣金開支下跌。物業收益淨額則上升5.4%至3.02億港元(2023年：2.87億港元)。

展望

雖然市場普遍預期利率將於2024年下半年開始下跌，但減息幅度仍存在不確定性。全球經濟前景亦因地緣政治緊張和政策風險而蒙上陰影。由於寫字樓物業供應充裕，加上疫後消費行為的變化，本信託的經營環境仍可能面對挑戰。

就寫字樓物業組合而言，留住租戶仍是首要任務。我們會繼續在租賃策略上保持靈活，以滿足租戶的要求。我們亦會繼續推出具影響力的活動及締結策略夥伴關係，以加強與租戶和持份者的互動，而七月舉行的「ESG週」正是落實這一策略的舉措。至於花園道三號，鑑於寫字樓供應充裕引致競爭加劇，我們會繼續在租約期滿前主動與租戶商討續租。我們亦會深化與租戶的合作，務求進一步提升朗豪坊辦公樓作為生活時尚及大健康總匯的地位。

朗豪坊商場自開業以來一直引領時尚潮流。我們會持續優化租戶組合，並積極引進首次進駐香港的品牌，以增加商場對本地消費者和遊客的吸引力。我們亦會加強與租戶和商業夥伴的協作，以更具針對性的推廣活動帶動人流和銷售。然而，

如本地居民外遊的趨勢持續，銷售增長或繼續下滑。但長遠而言，我們對前景保持樂觀，因為「個人遊」計劃已擴展到更多內地城市，而內地經濟復蘇，香港作為國際金融和旅遊中心將從中受惠。

本信託現時已承諾備用信貸額度達40億港元，足以應付2024和2025年的再融資需求。為進一步加強負債管理，我們會繼續拓展新的銀行合作關係，以擴闊融資渠道。倘若利率下調，將減輕本信託浮息負債的利息負擔，我們會密切留意市況及嚴守一貫審慎的資本管理守則。

近幾個月來，香港零售銷售的增長動力不斷減弱，而市場亦需要一些時間去消化寫字樓供應。在這種背景下，本信託的租金收益將持續面對下行風險。由於上半年到期的利率掉期合約利率較低，導致平均實際利率於到期後隨之上升，因此預計全年融資成本將高於去年。置身充滿挑戰的宏觀經濟環境，我們將因時制宜，靈活變通以適時應對各種市場變化。

可持續發展

本信託的可持續發展策略是通過促進氣候抗禦力、夥伴共同協作及全面身心康泰的活動，與持份者攜手倡導信託生態環境的共享價值。秉持進化與轉型的理念，本信託繼續在實現2030年ESG績效指標及2045年淨零排放承諾方面取得驕人進展。

我們把高效和創新綠色措施融入設施管理，以締造可持續和具備抗禦力的環境。花園道三號取得能源與環境設計先鋒(LEED)「v4.1運營與維護」鉑金評級及WiredScore樓宇通訊v3.1的鉑金級認證後，成為香港首個榮獲「四鉑金」認證的既有建築。除優化硬件外，我們亦在減碳路上與租戶並肩同行。我們在「綠『惜』環保挑戰」圓滿結束後舉行頒獎儀式，以肯定寫字樓租戶在節能和廢物管理方面所付出的努力。我們又乘勢而上，推出「EcoChampion Pledge」計劃，推動寫字樓和零售租戶採取氣候適應及減緩措施。

本著合作無間的精神，我們與來自不同界別的20個夥伴攜手舉辦「冠君產業信託ESG週」，期間

推出多項新穎活動，包括ESG論壇、社會效益挑戰賽及國際健康建築峰會等。該活動的參與人數是去年首屆ESG論壇的兩倍，並為應對氣候變化的策略、促進多元、平等及共融、建設健康生態系統，以及推動社會向上流動等多項議題注入新動力。

營造創意空間仍然是本信託的關鍵策略，旨在提升文化氛圍並體現我們以租戶為本的理念。為推廣身心健康，我們繼續主辦「樂·心」古典音樂會系列(Musica del Cuore)及周邊城市綠化區越野跑活動。為慶祝國際婦女節，我們邀請了3,000多位女性持份者免費享用由社會企業提供的健康小食。這些活動都是我們運用供應鏈資源以追求健康生活方式及推動社會共融的實例。

展望未來，本信託將繼續發揮超級聯繫人的角色，善用持份者的資源和彼此的協同效應，促進夥伴合作關係，推動轉型以建立全方位的抗禦力。

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，2024年8月19日

物業估值

根據萊坊測量師行有限公司於2024年8月9日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2024年6月30日的估值按用途分列如下：

	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	35,162	8,716	43,878
商場	591	15,560	16,151
停車場	607	413	1,020
其他	187	170	357
總計	36,547	24,859	61,406

由於寫字樓的租金估算下跌，於2024年6月30日，本信託旗下物業組合的估值為614億港元，較2023年12月31日的629億港元下跌2.5%。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2024年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派款額為4.90億港元(2023年：5.55億港元)。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額5.44億港元(2023年：6.17億港元)之90%計算。

截至2024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0.0809港元。按2024年6月28日的基金單位收市價1.57港元計算，相當於年度分派率10.3%。

中期分派款額將基於每基金單位中期分派0.0809港元以及截至2024年9月24日(該期間設定的記錄日期)已發行的基金單位總數，於2024年10月8日支付基金單位持有人。

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2024年9月19日(星期四)至2024年9月24日(星期二)(「記錄日期」)(包括首尾兩天)暫停辦理基金單位過戶登記手續。截至2024年6月30日止六個月之分派將於2024年10月8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。

如欲獲得截至2024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2024年9月17日(星期二)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1712-1716舖)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⁽¹⁾

於2024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⁾	1,000	9,339	10,339
中期票據 ⁽⁴⁾	4,045	–	4,045
總額	5,045	9,339	14,384
%	35.1%	64.9%	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10億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；及

(ii) 23.45億港元的等值(扣除貨幣掉期後)為美元票據。

於2024年6月，信託成功以50.5億港元的三年期無抵押銀行貸款融資為其未償還的50億港元無抵押銀行貸款進行再融資，息率為香港銀行同業拆息加88點子。於2024年6月30日，憑藉報告期間獲得的新貸款融資，已承諾未提取融資總額達40億港

元。因此，信託已取得足夠的債務融資，以應付2024年及2025年所有未償還債務的再融資需求。本信託將繼續採取審慎而靈活的財務管理策略，以應對瞬息萬變的市場環境，並繼續恪守穩健的財務狀況及資本管理。

財務回顧

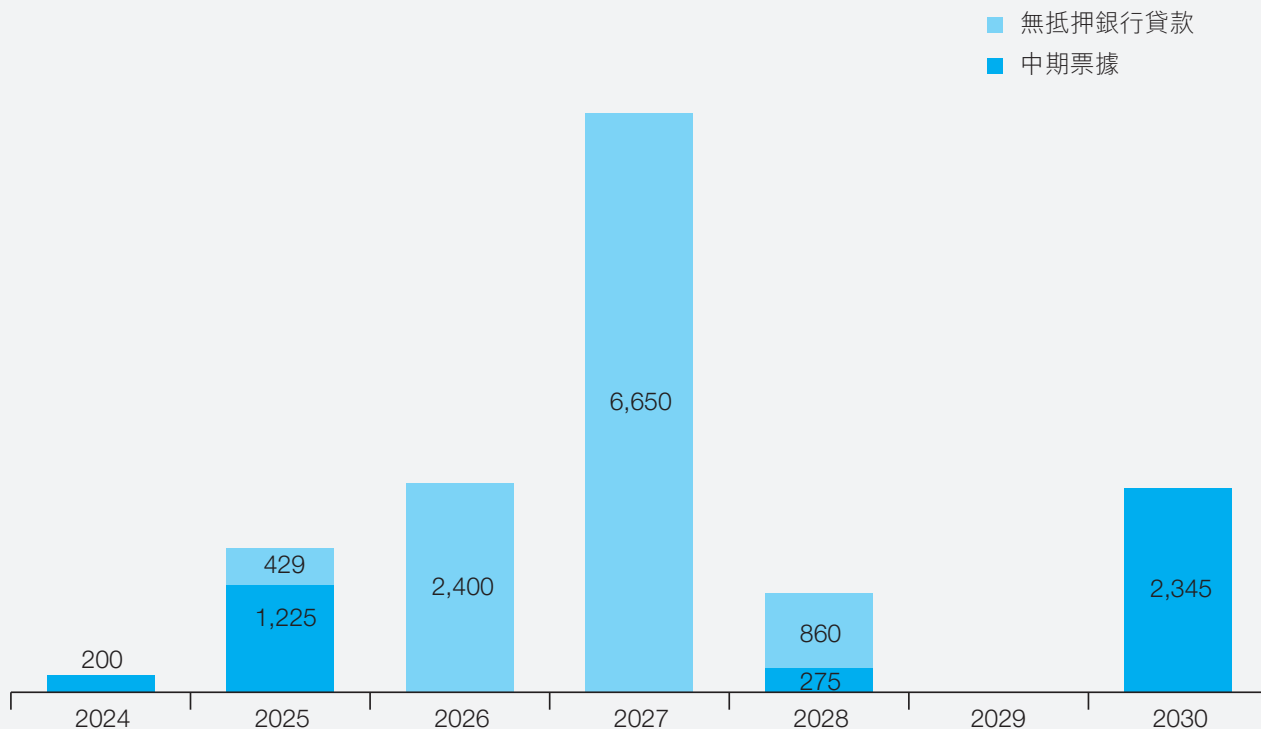
於2024年6月30日，信託的固定利率債務比例在名義金額為29億港元的利率掉期於2024年6月到期後下降至35.1%。計及報告期間後簽署的新利率掉期合約，本信託目前的固定利率債務比例為40.6%。本信託將密切監測市場狀況，評估潛在風險，並簽訂利率掉期協議，以減輕利率波動的影響。

考慮到利率掉期和貨幣掉期後，平均實際現金利率在2024年上半年增至4.2%，而去年同期為3.6%。於2024年6月30日，信託未償還債務的平均期限為3.1年（2023年12月31日：2.3年）。

於2024年6月30日，本信託投資物業的總估值為614億港元，較截至2023年12月31日的629億港元減少2.5%。於2024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23.1%（2023年12月31日：22.8%）。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）佔總資產的百分比為28.6%（2023年12月31日：28.0%）。

未償還借貸到期日概況

於2024年6月30日
（港幣百萬元）



流動性狀況

於2024年6月30日，信託擁有現金及存款8.89億港元以及未提取的已承諾債務融資40億港元，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2024年6月30日，每基金單位資產淨值為7.42港元（2023年12月31日：7.72港元）。較2024年6月28日基金單位收市價1.57港元溢價372.6%。

資本承擔

於2024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2,500萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，冠君產業信託於2023年年報刊發後至本中期報告之日期，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

77歲，於2006年獲委任為信託管理人之主席及非執行董事。彼為信託管理人審核委員會、披露委員會及提名委員會成員，以及財務及策劃委員會之主席。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。羅醫生為鷹君集團有限公司之主席及董事總經理，及為上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席及香港經濟研究中心董事。羅醫生曾為香港交易及結算所有限公司董事、主板及創業板上市委員會主席、香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員、香港上市公司商會主席、香港特別行政區醫院管理局主席、香港機場管理局董事會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理學士學位及於康奈爾大學取得醫學博士學位，並於密西根大學醫院獲內科及心血管疾病認證。彼於香港及海外各地從物業與酒店發展及投資業務逾四十年。

侯迅女士

行政總裁及執行董事

50歲，於2022年獲委任為信託管理人之行政總裁、投資總監及執行董事。彼亦擔任信託管理人披露委員會之主席，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。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，擁有超過二十年地產行業經驗，涵蓋世界級商業綜合體設計、規劃、項目管理及資產管理。於加入信託管理人之前，侯女士受聘於香港知名上市地產公司，負責監督該集團中國大陸旗艦投資物業之資產管理。

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

董事簡介

黃美玲女士 非執行董事

57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。彼具逾三十年豐富工作經驗，擅長制定管治及合規政策，以及公司秘書及行政事務。

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

陳家強教授 獨立非執行董事

67歲，於2023年4月獲委任為信託管理人之獨立非執行董事。彼亦為信託管理人審核委員會成員。陳教授持有香港科技大學榮譽博士學位。陳教授現任香港科技大學工商管理學院兼任教授及院長資深顧問。於2007年7月至2017年6月彼擔任香港特別行政區政府財經事務及庫務局局長。在此之前，彼為香港科技大學工商管理學院院長。彼於1993年加入香港科技大學工商管理學院前，陳教授曾在美國俄亥俄州立大學任教九年。陳教授現為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。陳教授現為中國海外發展有限公司、國泰君安國際控股有限公司、朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司，及新創建集團有限公司的獨立非執行董事(全部均於香港上市)。彼亦是大灣區共同家園投資有限公司獨立非執行董事，彼亦為匯立銀行有限公司之主席及於WeLab Holdings Limited擔任資深顧問。於過去三年，陳教授曾為洲際航天科技集團有限公司(前稱香港航天科技集團有限公司)(於香港上市)之獨立非執行董事。

陳教授於美國Wesleyan大學獲授經濟學學士學位，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，彼曾為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、耶魯大學國際事務首腦委員會委員、香港總商會主席、及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**

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

葉先生為香港城市大學、香港科技大學、香港大學、香港恒生大學及香港中文大學之兼任教授。彼亦為香港城市大學榮譽院士、商學院之學院國際諮詢委員會成員及顧問委員會成員；香港科技大學榮譽大學院士、香港科技大學校基金主席、校長資深顧問、工商管理學院院長特別顧問、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及工商管理學院顧問委員會成員；職業訓練局榮譽院士；以及澳門特別行政區科技委員會委員。

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

董事簡介

石禮謙先生

獨立非執行董事

79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、香港都會大學諮議會成員、香港城市大學顧問委員會成員及香港大學校董會及校務委員會成員。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、德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事，並為友聯國際教育租賃控股有限公司、華潤建材科技控股有限公司、莊士機構國際有限公司、四海國際集團有限公司、資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、昊天國際建設投資集團有限公司、麗豐控股有限公司、新創建集團有限公司、百利保控股有限公司及神話世界有限公司之獨立非執行董事(全部均於香港上市)。彼亦為富豪資產管理信託(於香港上市)管理人富豪資產管理有限公司之獨立非執行董事。石先生為平安壹賬通銀行(香港)有限公司及利福國際集團有限公司(已於2022年12月20日除牌)之獨立非執行董事，及富銀金融(集團)有限公司(已於2023年10月31日除牌)之主席及執行董事。於過去三年，石先生曾為碧桂園控股有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位及於香港城市大學，獲得法律博士學位。

企業管治

冠君產業信託致力於在與本信託相關的一切營運活動及交易中，以及與其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣相關的任何事宜上，達致全球最佳實踐及標準。信託管理人現時採用的企業管治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，信託管理人已制定合規手冊，以實施一套全面的合規程序及指引（「合規手冊」），概述其主要程序、系統及措施。

冠君產業信託為房地產投資信託基金，擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業的房地產投資信託基金。本信託專注於位於黃金地段的甲級商用物業。現時，冠君產業信託擁有兩個香港地標級物業，並在倫敦市中心的一幢物業擁有合資股權。信託管理人董事會（「董事會」）在確保冠君產業信託企業文化與其價值觀和戰略保持一致方面擔任領導角色，使冠君產業信託能夠為投資者提供穩定和可持續的分配，實現長期資本增長。

董事會在履行其企業管治職責時，發揮著核心支援和監督作用，並肩負確保遵守適當道德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，董事會還負責審批與最新的法律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。董事會致力推動所期望的企業文化，並與管理層和員工進行溝通，以確保這種企業文化和價值觀貫穿於冠君產業信託的政策和實踐中。

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）為信託管理人根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段項下的負責人員。負責人員已於每一個曆年按證券及期貨條例的要求完成持續專業培訓。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）已根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊成為信託公司。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。

企業管治

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，並根據及遵守構成冠君產業信託的信託契約（「信託契約」）、適用於冠君產業信託其他相關組織文件及法規要求，監督信託管理人的活動。而信託管理人則承擔著根據信託契約管理冠君產業信託的責任，並確保冠君產業信託的資產在財務及經濟方面僅以基金單位持有人的唯一利益作為出發點進行專業管理。受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的關係載於信託管理人與受託人於2006年4月26日訂立的信託契約及日期為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推廣服務，惟須受信託管理人的全面管理及監督。物業管理人擁有一支具豐富經驗的經營團隊，專門負責向冠君產業信託提供物業管理服務。

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符合基金單位持有人的利益下管理本信託、確保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條件，且遵守由政府部門、監管機構、證券交易所或任何其他機構頒佈有關本信託及其管理活動的任何適用法律、規則、守則或指引。董事會可將某些管理及監督職能授權予董事委員會，惟受制於合規手冊中載列的保留予董事會決策之特定事項。董事會亦已委任具備經驗及資格的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常營運。

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。

信託管理人董事會可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2024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佈的財務報告而編製的資料的質量和可靠性。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。石先生為審核委員會之主席。

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。披露委員會現由一名執行董事(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)組成。侯女士為披露委員會之主席。

提名委員會

提名委員會的職責為就董事提名、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。提名委員會現由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)組成。石先生為提名委員會之主席。

財務及策劃委員會

財務及策劃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。財務及策劃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。財務及策劃委員會現由兩名非執行董事(羅嘉瑞醫生及黃美玲女士)及一名執行董事(侯迅女士)組成。羅醫生為該委員會之主席。

企業管治

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將每項核心職能分配予指定管理人員作為該職能之核心職能主管(「核心職能主管」)。每名核心職能主管均已同意其委任，以及了解其相關的職責。核心職能及其各自之核心職能主管載列如下：

職能	核心職能主管
1. 整體管理監督	行政總裁
2. 主要業務	行政總裁
3. 營運監控與檢討	高級內部審計經理
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

管治及監控政策及程序

截至2024年6月30日止六個月及至本報告期內，信託管理人已制定各種用於管理冠君產業信託的管治、監控政策及程序，包括：

- 打擊欺詐、賄賂及貪污政策
- 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集程序
- 董事會多元化政策
- 氣候風險管理及抗禦力政策
- 行為準則
- 董事和相關人員有關買賣證券守則
- 關聯人士交易之抽樣檢查程序
- 合規手冊
- 分派政策
- 董事獨立政策
- 提名政策
- 營運手冊
- 共同匯報標準程序
- 美國《海外帳戶稅收合規法案》的申報程序
- 關聯方交易之報告政策
- 風險管理政策
- 制裁篩查程序
- 員工交易政策
- 基金單位持有人通訊政策
- 舉報政策

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，而祥裕管理有限公司（「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」）（前名為鷹君物業管理有限公司）出任(1)朗豪坊商場的商場管理人；(2)朗豪坊的CAF物業管理人及公契管理人；以及(3)花園道三號公契副管理人。上述所有公司均為鷹君集團有限公司（「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（「鷹君集團」）為香港大型地產發展商之一，同時於全球各地擁有及管理以「朗廷」、「康得思」、「逸東」及其聯屬品牌命名之豪華酒店。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，且設有獨立辦公地點及資訊科技系統。考慮到祥裕及堅信於花園道三號及朗豪坊物業管理的豐富經驗，信託管理人認為繼續執行現有的物業管理安排符合冠君產業信託的利益，以及信託管理人預期鷹君與冠君產業信託之間不大可能產生利益衝突。

租賃及市場推廣

就租賃及市場營銷服務而言，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推廣職能。為確保物業管理人與其他鷹君實體的資料得以分隔，物業管理人為其本身的數據庫設立有別於鷹君的登入及保安密碼。

處理利益衝突之程序

信託管理人已訂立各項程序以處理潛在之利益衝突問題，包括但不限於：

- 就董事於冠君產業信託（無論是否透過信託管理人或受託人）為協議一方的任何合約或安排中直接或間接擁有利益的事項而言，該擁有利益的董事須向董事會披露其利益並於董事會會議上就有關決議案放棄投票。

企業管治

- 信託管理人為冠君產業信託的專責管理人，將不會管理任何其他房地產投資信託或參與任何其他房地產業務。
- 董事會大部分成員與鷹君並無關連，且獨立非執行董事為冠君產業信託的利益獨立行事。
- 信託管理人的管理架構包括審核委員會，提名委員會，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。
- 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。
- 信託管理人已聘用了一支全職高級管理人員及僱員組成的團隊，該團隊並無持有信託管理人以外的角色。
- 所有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、合規手冊、上市規則及冠君產業信託所刊發和採納的其他相關政策及指引予以管理。

合規

截至2024年6月30日止六個月內，冠君產業信託及信託管理人均已遵守房地產投資信託基金守則、冠君產業信託契約、證券及期貨條例的相關條文及規則及上市規則中的適用條文。

截至2024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的條文及上市規則附錄C1所載企業管治守則所有適用守則條文。

為監察及監督任何基金單位的買賣，信託管理人已採用規管信託管理人之董事及相關人員買賣冠君產業信託證券的守則（「買賣證券守則」）。此等條款相等於上市規則附錄C3所載的上市公司人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2024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2024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佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所編製，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之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。

其他資料更新

發行新基金單位

於2024年3月7日，冠君產業信託以每基金單位1.616港元(即信託契約所述之市價)向信託管理人發行35,739,837個新基金單位，作為支付截至2023年下半年由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用的50%約5,800萬港元。

除上文所述，截至2024年6月30日止六個月期間，本信託並無發行新基金單位。於2024年6月30日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為6,049,474,368。

房地產買賣

截至2024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2024年7月31日止，冠君產業信託的相關投資¹的全面投資組合如下⁴：

截至2024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 ² (港幣千元)	按市價 計值 ² (港幣千元)	佔資產 總值比重 ³	信貸評級 (標準普爾/ 穆迪/ 惠譽)
CIFIHG 5.95 10/20/25	債券	香港交易所	開曼群島	美元	46,493	5,158	0.0081%	-/-/-
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	7,558	0.0118%	A-/-/-
CKHH 1 1/2 04/15/26	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	14,530	14,791	0.0231%	A / A2 / A-
SWIPRO 3 5/8 01/13/26	債券	香港交易所	香港	美元	23,526	22,971	0.0359%	- / A2 / A
MOLAND 9 12/28/24	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	1,247	16	0.0000%	-/-/-
MOLAND 11 12/30/27	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,495	32	0.0001%	-/-/-
CAPG 5.5 09/30/31	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	8,113	69	0.0001%	-/-/-
CAPG 0 09/30/28	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	2,320	19	0.0000%	-/-/-
CAPG 0 PERP	債券	新加坡交易所	開曼群島	美元	25,963	175	0.0003%	-/-/-
ADHERH 7.5 09/30/29	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	10,547	550	0.0009%	-/-/-
ADHERH 9 09/30/30	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	8,113	195	0.0003%	-/-/-
ADHERH 9.8 09/30/31	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	10,547	253	0.0004%	-/-/-
中國奧園集團股份有限公司 (股票編號：3883.HK)	股票	香港交易所	開曼群島	港元	3,087	70	0.0001%	不適用
總計					164,742⁵	51,857	0.0811%	

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」)比重乃按截至2023年12月31日止之已審核財務報表及對已宣布之任何分派及已刊發之任何估值而作出調整。
4. 相關投資之全面投資組合於每個曆月結束後的五個營業日內於冠君產業信託之網站作出每月更新。
5. 於2024年7月31日，總成本為161,655,000港元的相應債券投資所收取的累計債券利息收入約為11,122,000港元。

企業管治

相關投資及物業發展及相關活動之投資

於2024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0.08%。(i)所有相關投資；(ii)所有非合資格少數權益物業；(iii)其他附屬投資；及(iv)所有物業發展費用(定義見房地產投資信託基金守則第7.2C段)之合併價值相等於冠君產業信託於2024年6月30日之資產總值約0.55%，因此於最高上限之內，即冠君產業信託資產總值之25%。

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2024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2024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，截至本報告日期，本信託之已發行及流通基金單位至少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，冠君產業信託已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及上市規則第十四A章的規定。贊成普通決議案之票數達99.96%。上述詳情載於向基金單位持有人發出日期為2022年11月8日之通函。

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

與鷹君關連人士的關連人士交易

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

關連人士交易報告書

下表列載關於冠君產業信託與鷹君關連人士於截至2024年6月30日止六個月(「本期間」)的關連人士交易的資料。

關連人士交易－收益交易(租賃收入)

關連人士名稱	與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	4,603,000
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	3,479,000
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	1,418,000
總計			14,524,000

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	85,000
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	44,000
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	688,000
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	496,000
妙能有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	706,000
當吉(香港)有限公司	鷹君的聯營公司	樓宇管理費收入 ⁶	246,000
總計			2,264,000

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	6,446,000
香港康得思酒店	鷹君的附屬公司	雜項支出	103,000
香港康得思酒店	鷹君的附屬公司	推廣支出	4,000
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃管理服務費	33,320,000
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	7,503,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,228,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	推廣支出	59,000
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	改善工程	1,542,000
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	58,909,000
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	85,888,000
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	5,506,000
堅信物業管理服務有限公司	鷹君的附屬公司	雜項支出	470
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	28,552,000
實力工程服務有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	2,576,000
總計			231,637,000

關連人士交易報告書

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578,000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2,432,000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1,741,000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1,810,000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及設施提供管理服務。該款項中共387,000港元為管理費用，6,059,000港元為償還自付支出。
8. 該58,909,000港元中，約57,081,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還樓宇管理費支出，餘下約1,828,000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。

與鷹君關連人士的其他關連人士交易

鷹君資產管理(冠君)有限公司獲委任為冠君產業信託的信託管理人，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115,959,000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收益淨額(包括由合營公司所持有之物業所佔的物業收益淨額)的12%，並將根據信託契約獲發行新基金單位及現金支付方式以償付信託管理人費用。

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%的信託管理人管理費用，而餘下50%則以現金形式收取。由於信託管理人沒有就2024年財政年度選擇收取信託管理人管理費用之方式，按信託契約第11.1.2條，信託管理人於2012年11月30日之最近有效選擇將繼續適用於2024年財政年度。於本期間，以基金單位償付之信託管理人應付費用約為57,979,000港元及以現金支付之信託管理人應付費用約為57,980,000港元。

與受託人及／或受託人關連人士集團的關連人士交易

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

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

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

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	8,097,000
滙豐集團	受託人關連人士	貸款利息／支出	41,770,000
滙豐集團	受託人關連人士	保證金及代理人費用	2,880,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	172,000

根據2020年6月26日的融資協議，恒生銀行有限公司(滙豐集團的附屬公司)為10億港元(隨後增至13億港元)定期及循環貸款融資之獲授權牽頭安排銀行並擔任融資代理。於2024年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2024年6月30日，已提取和未償還的總額為10億港元。

關連人士交易報告書

關連人士交易－其他

於本期間，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4,044,000港元的受託人費用。

香港，2024年8月19日

附註：以上「關連人士交易報告書」所展示的數額均已調整至最近的千位數。

權益披露

信託管理人的董事及最高行政人員、信託管理人及主要基金單位持有人持有的基金單位數目

於2024年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	4,221,538,742 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	9,011,000	4,234,141,749 ²	69.99%
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	400,000	400,000 ⁶	0.01%

信託管理人

(亦為主要基金單位持有人)

名稱	持有基金單位／ 相關基金單位總數 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	612,451,774	10.12%

權益披露

主要基金單位持有人

名稱	持有基金單位／ 相關基金單位總數 ⁸	佔已發行基金 單位之百分比 ⁹
鷹君集團有限公司(「鷹君」)	4,218,280,132 ³	69.73%
HSBC International Trustee Limited	4,149,877,795 ⁴	68.60%
香港中央結算(代理人)有限公司	2,323,798,010 ⁷	38.41%
Top Domain International Limited	1,420,416,628	23.48%
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	17.71%
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.24%

附註：

- 4,221,538,742個基金單位當中：
 - 50,000個基金單位、940,000個基金單位、589,000個基金單位及1,679,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司ACHL Limited、EBK Limited、KBLL Limited及NCN Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；及
 - 4,218,280,132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2023年12月31日的持倉相比增加合共54,790,837個基金單位／相關基金單位。
- 下表列出4,218,280,132個基金單位由鷹君透過受其控制的公司間接持有。下表列出該等公司分別於2024年6月30日及2023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2024年6月30日 持有基金單位／ 相關基金單位數目	於2023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	612,451,774	576,711,937
Fine Noble Limited	200,007,503	200,007,503
鷹君有限公司	169,354,993	150,303,993
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743	61,345,743
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

4. 該披露乃根據從HSBC International Trustee Limited(「HITL」)收到的最新權益披露表(相關事件日期為2023年9月14日)而作出。
- 截至2024年6月30日，HITL被視為擁有與鷹君持有之相同批次的單位及相關單位權益，此乃因其作為持有鷹君34.06%權益的酌情信託之受託人身份。羅嘉瑞醫生(信託管理人的董事)為該酌情信託的酌情受益人。截至2024年6月30日，羅嘉瑞醫生以其個人身份、作為若干公司的控股股東及另一酌情信託的成立人，合共持有鷹君股本中30.32%的投票權。
5. 該等基金單位由一信託持有，鄭維志先生為該信託一名受益人。鄭維志先生持有的基金單位數目與2023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2023年12月31日的持倉相比增加合共200,000個基金單位。
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2023年12月31日的持倉相比減少1,609,291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2024年6月30日所發行合共6,049,474,368個基金單位計算。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2024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2024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	1,174,108 ¹	0.02%

附註：

- 根據信託管理人之現有資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(除另有所指，並不包括受託人及其專有的附屬公司)(「滙豐集團」)，因其為冠君產業信託受託人之控股公司、控制實體、附屬公司或聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)，故為關連人士。滙豐集團持有的基金單位數目與2023年12月31日的持倉相比增加3,000個基金單位。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2024年6月30日所發行合共6,049,474,368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2024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。

權益披露

信託管理人的董事及最高行政人員於鷹君集團有限公司及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司持有之權益

鷹君為冠君產業信託及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷」)的控股公司。於2024年6月30日，鷹君持有冠君產業信託4,218,280,132個基金單位及／或相關基金單位(69.73%)及朗廷2,386,111,524個股份合訂單位(70.71%)。雖然證券及期貨條例內的「聯繫者」一詞僅針對法團而設，為提升冠君產業信託的透明度，信託管理人的董事及最高行政人員於2024年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	61,512,835	3,392,000	
	受控制公司之權益	公司權益	95,958,364		
	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		481,394,268
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	349,000	376,844
侯迅	實益擁有人	個人權益	–	201,000	201,000

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	2,389,201,524 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	2,510,795,774
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。
- 2,389,201,524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2,386,111,524個由鷹君於2024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37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2024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
2024年8月19日

簡明綜合 收益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	5	1,098,766	1,151,904
樓宇管理費收益		137,642	131,847
租金相關收益		15,883	15,753
收入總額		1,252,291	1,299,504
物業經營開支	6	(297,990)	(304,447)
物業收益淨額		954,301	995,057
其他收益	7	27,926	22,897
管理人費用	8	(115,959)	(120,794)
信託及其他支出		(8,647)	(11,771)
投資物業公平值減少		(1,556,770)	(428,700)
融資成本	9	(326,491)	(282,155)
應佔合營公司業績		15,287	(5,956)
除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利	10	(1,010,353)	168,578
利得稅	11	(90,384)	(101,912)
未計及基金單位持有人分派前期內((虧損)溢利)		(1,100,737)	66,666
基金單位持有人分派	13	(492,257)	(555,423)
計及基金單位持有人分派後期內虧損		(1,592,994)	(488,757)
每基金單位基本(虧損)盈利	14	(0.18) 港元	0.01 港元

簡明綜合 全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023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	(1,592,994)	(488,757)
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)
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	(1,573)	11,284
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	28,170	(4,017)
公平值調整重新分類至損益	(48,613)	(15,508)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	5,105	514
	(16,911)	(25,669)
本期間全面支出總額	(1,609,905)	(514,426)

簡明綜合 財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	15	61,405,800	62,949,800
應收票據	16	46,255	46,114
合營公司權益	17	268,565	189,028
非流動資產總值		61,720,620	63,184,942
流動資產			
貿易及其他應收款項	18	206,803	192,430
應收票據	16	–	53,774
可收回稅項		3,111	8,531
衍生金融工具	19	–	45,895
短期銀行存款	20	77,741	82,196
銀行結存及現金	20	810,830	898,386
流動資產總值		1,098,485	1,281,212
資產總值		62,819,105	64,466,154
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	1,428,340	1,415,492
已收按金		661,794	651,242
稅項負債		200,483	133,743
應付分派		489,555	454,408
銀行借貸	22	427,083	4,958,536
中期票據	23	974,482	199,985
流動負債總額		4,181,737	7,813,406
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
衍生金融工具	19	83,911	107,931
銀行借貸	22	9,847,691	5,537,000
中期票據	23	3,041,217	3,813,632
遞延稅項負債	24	801,500	778,987
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		13,774,319	10,237,550
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,956,056	18,050,956
基金單位持有人應佔資產淨值		44,863,049	46,415,198
已發行基金單位數目(千個)	25	6,049,474	6,013,735
每基金單位資產淨值	26	7.42 港元	7.72 港元

簡明綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

截至2024年6月30日止六個月

	已發行 基金單位 港幣千元 (附註25)	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							
股權工具之公平值利益	-	-	(17,942)	-	-	-	(17,942)
現金流對沖	-	(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
於2024年1月1日的基金單位 持有人應佔資產淨值(經審核)	25,094,921	(64,923)	-	15,869	5,757,943	15,611,388	46,415,198
計及基金單位持有人分派後							
期內虧損	-	-	-	-	-	(1,592,994)	(1,592,994)
現金流對沖，扣除相關利得稅	-	(15,338)	-	-	-	-	(15,338)
海外營運折算所產生之匯兌差額	-	-	-	(1,573)	-	-	(1,573)
本期間全面支出收益總額	-	(15,338)	-	(1,573)	-	(1,592,994)	(1,609,905)
發行基金單位	57,756	-	-	-	-	-	57,756
於2024年6月30日的基金單位 持有人應佔資產淨值 (未經審核)	25,152,677	(80,261)	-	14,296	5,757,943	14,018,394	44,863,049

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2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023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(虧損)溢利	(1,010,353)	168,578
調整：		
應收款項的信貸損失準備金	–	966
投資物業公平值減少	1,556,770	428,700
以基金單位形式支付之應付管理人費用	57,979	60,397
應佔合營公司業績	(15,287)	5,956
其他收益	(27,926)	(22,897)
融資成本	326,491	282,155
匯兌差額	287	3,611
營運資金變動前的經營現金流量	887,961	927,466
貿易及其他應收款項(增加)減少	(14,567)	10,234
貿易及其他應付款項增加(減少)	25,108	(3,221)
已收按金增加(減少)	10,552	(3,486)
來自經營業務的現金	909,054	930,993
利息支付	(321,328)	(319,911)
繳付香港利得稅	(7,522)	(26,485)
退還香港利得稅	16,916	–
來自經營業務的現金淨額	597,120	584,597
投資業務		
利息收入	27,989	21,382
股息收入	–	1,985
投資物業添置	(12,770)	–
合營公司貸款	(65,390)	(7,432)
贖回應收票據	53,686	49,423
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
存放原到期日超過三個月之定期存款	(77,741)	(100,266)
釋放原到期日超過三個月之定期存款	82,196	66,380
來自投資業務的現金淨額	7,970	74,986
融資項目		
分派支付	(457,340)	(534,968)
贖回中期票據所得款項	–	(2,998,274)
償還銀行借貸	(6,563,635)	(719,550)
新增銀行借貸	6,360,000	3,718,002
借貸集資先付費用	(31,671)	–
用作融資項目的現金淨額	(692,646)	(534,790)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(87,556)	124,793
期初結存的現金及現金等價物	898,386	668,551
期末結存的現金及現金等價物為銀行結存及現金	810,830	793,344

簡明綜合 財務報告附註

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

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

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會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定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2024年6月30日，本集團的流動負債淨額為3,083,252,000港元。管理人認為，考慮到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製。

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。

截至2024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2023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2024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)	售後回租的租賃負債
香港會計準則第7號(修訂本)及	供應商融資安排
香港財務報告準則第7號(修訂本)	

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

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2024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	644,264	190,716	417,311	1,252,291
分類溢利 – 物業收益淨額	506,727	145,250	302,324	954,301
其他收益				27,926
管理人費用				(115,959)
信託及其他支出				(8,647)
投資物業公平值減少				(1,556,770)
融資成本				(326,491)
應佔合營公司業績				15,287
除稅及基金單位持有人分派前虧損 利得稅				(1,010,353) (90,384)
未計及基金單位持有人分派前期內虧損 基金單位持有人分派				(1,100,737) (492,257)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				(1,592,994)
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	(1,565,923)	(3,000)	12,153	(1,556,770)

4. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

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溢利				168,578
利得稅				(101,912)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				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)

簡明綜合 財務報告附註

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2024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	73,543	24,304	39,795	137,642
租金相關收益	6,957	348	24,902	32,207
客戶簽訂的合同收入	80,500	24,652	64,697	169,849
租金收入及其他租金相關收益	563,764	166,064	352,614	1,082,442
分類收入	644,264	190,716	417,311	1,252,291

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

樓宇管理費收益及租金相關收益乃隨時間確認收益。

截至2024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為107,444,000港元(2023年：114,150,000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2024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36,546,800,000港元(2023年12月31日：38,104,800,000港元)，8,716,000,000港元(2023年12月31日：8,719,000,000港元)及16,143,000,000港元(2023年12月31日：16,126,000,000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2024年6月30日止六個月，一名(2023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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
樓宇租金收益	1,073,939	1,126,699
停車場收益	24,827	25,205
	1,098,766	1,151,904

6. 物業經營開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
應收款項的信貸損失準備金	-	966
樓宇管理開支	172,575	167,215
停車場經營開支	5,672	5,508
政府地租及差餉	45,891	46,544
律師費及釐印費用	921	3,021
其他營運開支	15,096	12,379
推廣開支	11,315	13,756
物業及租賃管理服務費用	33,320	34,820
物業雜項支出	2,119	1,896
租金佣金	10,312	17,569
維修及保養	769	773
	297,990	304,447

簡明綜合 財務報告附註

7. 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
銀行利息收益	25,837	14,746
債券利息收益	1,954	6,166
股息收益	–	1,985
雜項收益	135	–
	27,926	22,897

8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2024年及2023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2024年及2023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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
管理人費用：		
以基金單位形式	57,979	60,397
以現金形式	57,980	60,397
	115,959	120,794

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2024年及2023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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	256,870	209,359
中期票據利息支出	65,119	69,764
其他借貸成本	4,502	3,032
	326,491	282,155

10. 除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利已扣除：		
核數師酬金	1,169	1,350
受託人酬金	4,044	4,110
主要估值師費用	90	110
其他專業費用及收費	1,895	2,602
路演及公共關係費用	1,308	585
銀行收費	9,248	6,214
匯兌差額	287	3,611
應佔合營公司稅項(已包含在應佔合營公司業績內)	5,001	938

11. 利得稅

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
– 本期間	62,766	60,940
遞延稅項		
– 本期間(附註24)	27,618	40,972
	90,384	101,912

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

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(虧損)溢利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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內(虧損)溢利	(1,100,737)	66,666
調整：		
管理人費用(以基金單位支付)	57,979	60,397
投資物業公平值減少	1,556,770	428,700
應佔合營公司業績	(15,287)	5,956
非現金融資成本	17,607	14,446
遞延稅項	27,618	40,972
可供分派收入總額	543,950	617,137

13. 分派表

	截至6月30日止六個月	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額(附註12)	543,950	617,137
分派總額	489,555	555,423
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))	0.0809 港元	0.0927 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基金單位持有人分配不少於其可供分派收入總額的90%。
- (ii) 截至2024年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.0809港元，乃按期內中期分派489,555,000港元及6,049,474,368個已於2024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0.0809港元以及截至2024年9月24日(該期間設定的記錄日期)的已發行基金單位總數，於2024年10月8日支付給基金單位持有人。

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。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)已發行的6,013,734,531個基金單位總數，中期分派款額557,473,000港元已於2023年10月6日支付給基金單位持有人。

13. 分派表 (續)

附註：(續)

- (iii) 截至2024年6月30日止六個月，就2023年末期分派金額之2,702,000港元已於簡明綜合收益表確認。該金額乃根據截至2023年12月31日止六個月每基金單位末期分派0.0756港元及於2024年1月1日至2024年5月20日(2023年末期分派的記錄日期)期間發行的35,739,837個新基金單位計算。

14. 每基金單位基本(虧損)盈利

每基金單位基本(虧損)盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前期內虧損1,100,737,000港元(2023年：未計及基金單位持有人分派前期內溢利66,666,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數6,054,906,998個(2023年：5,994,550,439個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2024年及2023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2024年及2023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)盈利不作呈報。

15. 投資物業

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初	62,949,800	63,555,000
期／年內添置	12,770	36,177
期／年內公平值減少	(1,556,770)	(641,377)
期／年末	61,405,800	62,949,800

本集團於2024年6月30日及2023年12月31日之投資物業之公平值分別由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司及戴德梁行有限公司進行估值達致。估值利用收入資本化計算法達致，該估值法為將物業所有可出租單位之現有租金收入於各自之未屆滿合約租期內資本化，空置單位則假設於報告期末按現時市值租金租出。於現有租賃屆滿後，各租賃單位則假設於報告期末按市值租金租出，並按投資者預期物業持有時期之市場收益率及政府租契於屆滿後重續之預測予以資本化。採用之資本化比率乃參考經分析市場銷售交易達致之收益及估值師自物業投資者取得之市場預期資料後作出。預期回報暗中反映投資質素、對未來租金增長及資本增值潛力之預期、營運成本、風險因素及類似事宜。於估算投資物業的公平值時，物業現時的使用屬性為最高及最好的。

簡明綜合 財務報告附註

15. 投資物業(續)

零售及辦公物業之資本化比率分別介乎4.0%至4.35%(2023年12月31日:4.0%至4.35%)及3.7%至4.1%(2023年12月31日:3.7%至4.1%)不等及與投資物業公平值呈相反關係。

於2024年6月30日及2023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。

16. 應收票據

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收票據	166,411	220,095
減:信貸損失準備金	(120,156)	(120,207)
	46,255	99,888
報告分析:		
顯示在非流動資產下	46,255	46,114
顯示在流動資產下	-	53,774
	46,255	99,888

於2024年6月30日,本集團持有無抵押債券賬面值為46,255,000港元(2023年12月31日:99,888,000港元),全以美元結算而面值介乎1,000,000美元至3,000,000美元(2023年12月31日:1,000,000美元至6,860,000美元)。無抵押債券按介乎1.5%至3.625%之固定年利率計息(2023年12月31日:1.50%至4.875%),並於2026年到期(2023年12月31日:2024年5月至2026年5月)。

於2024年6月30日的應收票據賬面值包括累計信貸損失準備金120,156,000港元(2023年12月31日:120,207,000港元)。

17. 合營公司權益

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
合營公司之投資成本(附註)	346,392	282,818
應佔收購後業績及其他全面收益	(77,827)	(93,790)
	268,565	189,028

附註：應收合營公司款項內的346,392,000港元(2023年12月31日：282,818,000港元)被視為對合營公司的出資。該款項無抵押及不計息。

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 及股本繳足	本集團持有的實際權益		主營業務
			2024年 6月30日	2023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	
	2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
本集團應佔物業收益淨額	12,025	11,559

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023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	487,267	490,969

簡明綜合 財務報告附註

18. 貿易及其他應收款項

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	42,310	37,544
減：信貸損失準備金	(6,162)	(6,162)
	36,148	31,382
遞延應收租金款項	71,010	76,139
按金、預付款項及其他應收款項	103,479	88,744
減：信貸損失準備金	(3,834)	(3,835)
	99,645	84,909
	206,803	192,430

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

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

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	23,580	17,379
3-6個月	1,036	2,161
6個月以上	11,532	11,842
	36,148	31,382

於報告日期，本集團並無就36,148,000港元(2023年12月31日：31,382,000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，而大部分結餘可由已收按金支付。

於2023年12月31日，本集團貿易應收款項結餘內賬面額為7,342,000港元的款項與遞延租賃付款有關。

19. 衍生金融工具

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023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)	–	45,895
	–	45,895
報告分析：		
流動資產	–	45,895
	–	45,895
衍生負債		
指定現金流量對沖		
– 利率掉期(附註i)	8,227	23,183
– 貨幣掉期(附註ii)	75,684	84,748
	83,911	107,931
報告分析：		
非流動負債	83,911	107,931

附註：

(i) 利率掉期

於2024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%（2023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。

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
賬面值(港幣千元)	(8,227)	22,712
名義金額(港幣千元)	1,000,000	3,900,000
到期日	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)	19,671	21,503
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)	(19,671)	(21,503)
加權平均掉期利率(未計息差)	4.39%	2.07%

簡明綜合 財務報告附註

19. 衍生金融工具(續)

附註：(續)

(ii) 貨幣掉期

於2024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具的關鍵條款相同，管理人認為貨幣掉期是高效的對沖工具，並且符合現金流量對沖的條件。

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
賬面值(港幣千元)	(75,684)	(84,748)
名義金額(美元千元)	300,000	300,000
到期日	2030年6月15日	2030年6月15日
期內／年內之對沖工具公平值變動(港幣千元)	8,499	(85,534)
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)	(8,499)	85,534
加權平均匯率(美元：港幣)	7.8176	7.8176

(iii) 對沖儲備

	利率掉期 港幣千元	貨幣掉期 港幣千元	對沖儲備 港幣千元
於2023年1月1日(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	21,503	(85,534)	(64,031)
公平值調整重新分類至損益	(85,453)	20,844	(64,609)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	10,460	-	10,460
於2023年12月31日(經審核)	17,939	(82,862)	(64,923)
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	19,671	8,499	28,170
公平值調整重新分類至損益	(49,603)	990	(48,613)
確認於其他全面收益之公平值調整相關之遞延稅項	5,105	-	5,105
於2024年6月30日(未經審核)	(6,888)	(73,373)	(80,261)

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. 短期銀行存款及銀行結存及現金

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023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	77,741	82,196
銀行存款及現金	330,882	79,779
原到期日少於三個月之短期銀行存款	479,948	818,607
銀行結存及現金	810,830	898,386
	888,571	980,582

銀行結存以現行市場年利率計息。短期銀行存款按以下市場年利率計息：

	2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 12月31日 (經審核)
原到期日少於三個月之短期銀行存款	4.4%至5.6%	5.3%至6.0%
原到期日為超過三個月之短期銀行存款	5.5%至5.6%	5.4%至5.8%

21. 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	183,510	136,695
租金預收款項	41,798	48,431
其他應付款項(附註i)	239,557	266,891
應付印花稅(附註ii)	963,475	963,475
	1,428,340	1,415,492

附註：

- (i) 於2024年6月30日，管理人費用之應付款項115,959,000港元(2023年12月31日：115,511,000港元)包括在其他應付款項內。
- (iv) 印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%(2023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。

簡明綜合 財務報告附註

21. 貿易及其他應付款項(續)

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	183,510	136,695

22. 銀行借貸

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
無抵押定期貸款	7,904,000	8,542,635
無抵押循環貸款	2,435,000	2,000,000
	10,339,000	10,542,635
減：借貸集資先付費用	(64,226)	(47,099)
	10,274,774	10,495,536
銀行借貸還款期之情況披露如下：		
在流動負債下顯示：		
一年內	427,083	4,958,536
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	989,843	425,926
超過兩年但不多於五年	8,857,848	5,111,074
	9,847,691	5,537,000
	10,274,774	10,495,536

於2024年6月30日，已承諾的貸款融資總額為14,345,000,000港元(2023年12月31日：14,400,000,000港元)，其中10,339,000,000港元(2023年12月31日：10,542,635,000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0.83%至0.94%(2023年12月31日：0.85%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。

冠君產業信託為所有貸款提供了擔保。

23. 中期票據

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據	4,042,550	4,043,540
籌辦費用	(26,851)	(29,923)
	4,015,699	4,013,617
中期票據的到期日如下：		
在流動負債下顯示：		
一年內	974,482	199,985
在非流動負債下顯示：		
超過一年但不多於兩年	447,836	1,221,110
超過兩年但不多於五年	274,855	274,838
超過五年	2,318,526	2,317,684
	3,041,217	3,813,632
	4,015,699	4,013,617

冠君產業信託為所有中期票據提供了擔保。已發行中期票據的主要條款如下：

於2024年6月30日及2023年12月31日

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

本集團亦訂立貨幣掉期，詳情載於附註19。

簡明綜合 財務報告附註

24. 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2023年1月1日(經審核)	737,662	14,207	(5,891)	745,978
年內於綜合收益表支出	39,345	–	4,124	43,469
年內於綜合全面收益表計入	–	(10,460)	–	(10,460)
於2023年12月31日(經審核)	777,007	3,747	(1,767)	778,987
期內於簡明綜合收益表支出	25,851	–	1,767	27,618
期內於簡明綜合全面收益表計入	–	(5,105)	–	(5,105)
於2024年6月30日(未經審核)	802,858	(1,358)	–	801,500

25. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
於2023年1月1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	40,058,941	120,243
於2023年12月31日(經審核)	6,013,734,531	25,094,921
透過發行新基金單位支付管理人費用	35,739,837	57,756
於2024年6月30日(未經審核)	6,049,474,368	25,152,677

於2024年3月7日，35,739,837個基金單位已按每個基金單位1.616港元發行予管理人，作為支付2023年7月1日至2023年12月31日期間的管理人費用。

26. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於2024年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值44,863,049,000港元(2023年12月31日：46,415,198,000港元)除以於2024年6月30日已發行的6,049,474,368個(2023年12月31日：6,013,734,531個)基金單位計算。

27. 流動負債淨額

於2024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3,083,252,000港元(2023年12月31日：6,532,194,000港元)。

28. 資產總額減流動負債

於2024年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為58,637,368,000港元(2023年12月31日：56,652,748,000港元)。

29. 資本承擔

	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023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	24,839	11,330

30. 主要非現金交易

截至2024年6月30日止六個月，35,739,837個(截至2023年6月30日止六個月：17,006,654個)基金單位獲發行，以支付2023年7月1日至2023年12月31日(截至2023年6月30日止六個月：2022年7月1日至2022年12月31日)之管理人費用達57,756,000港元(截至2023年6月30日止六個月：59,847,000港元)。

簡明綜合 財務報告附註

31. 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	
		2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
租金收入			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	399	399
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	332	332
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	4,603	3,495
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	3,479	3,428
妙能有限公司	(a) & (b)	4,280	4,280
當吉(香港)有限公司	(a) & (b)	1,383	922
利息收入			
滙豐集團 ^{1,3}	(c)	8,097	6,807
樓宇管理費收入			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	85	81
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	44	41
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (b)	688	489
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	496	474
妙能有限公司	(a) & (b)	706	685
當吉(香港)有限公司	(a) & (b)	246	156
租金相關收益			
明玥食品有限公司	(a) & (b)	14	14
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (b)	–	45
祥裕管理有限公司	(a) & (b)	–	9
當吉(香港)有限公司	(a) & (b)	35	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) & (d)	144,797	145,786
祥裕管理有限公司	(a) & (d)	28,552	26,713
其他營業費用及報銷			
Best Come Limited	(a) & (d)	6,446	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) & (e)	33,320	34,821

31. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 港幣千元 (未經審核)	2023年 港幣千元 (未經審核)
租金佣金			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (f)	7,503	15,021
推廣開支			
香港康得思酒店	(a) & (g)	4	–
堅信工程有限公司	(a) & (g)	59	4
物業雜項支出			
香港康得思酒店	(a) & (g)	103	75
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (g)	1	2
維修費及保養費			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	109	485
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	86	–
高端有限公司	(a) & (g)	–	122
判予以下公司的裝修工程			
堅信工程有限公司	(a) & (g)	2,770	1,883
實力工程服務有限公司	(a) & (g)	2,576	2,815
託管費及其他支出			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ³	(c)	4,044	4,110
滙豐集團 ^{1,3}	(c)	172	217
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (h)	115,959	120,794
融資成本			
滙豐集團 ^{1,3}	(c) & (i)	44,650	71,765

簡明綜合 財務報告附註

31. 關連及關聯人士之交易 (續)

與有關連及關聯人士的結餘如下：

	附註	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023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)			
堅信工程有限公司	(a) & (j)	266	266
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (j)	28,071	28,071
祥裕管理有限公司	(a) & (j)	15,311	15,311
實力工程服務有限公司	(a) & (j)	141	–
高端有限公司	(a) & (j)	1,246	1,246
應付以下款項(包括貿易及其他應付款項內)			
Best Come Limited	(a) & (j)	10,800	4,206
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (j)	115,595	115,511
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (j)	15,043	14,101
實力工程服務有限公司	(a) & (j)	4,104	2,519
堅信物業管理服務有限公司	(a) & (j)	20,474	5,658
祥裕管理有限公司	(a) & (j)	9,517	–
堅信工程有限公司	(a) & (j)	3,190	2,365
高端有限公司	(a) & (j)	28	1,274
香港康得思酒店	(a) & (j)	1	–
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)	578	578
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) & (k)	998	998
堅信物業管理服務有限公司	(a)	1,741	1,725
妙能有限公司	(a)	1,342	1,342
當吉(香港)有限公司	(a)	1,810	1,810

附註：

- 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或聯營公司。
- 租金收入、樓宇管理費收入及租金相關收益乃以現行市場利率計算。
- 該等公司為受託人或其關連人士²。
- 樓宇管理開支、停車場經營開支及其他經營開支乃根據相關協議按正常商業條款進行。

31. 關連及關聯人士之交易^(續)

附註：(續)

- (e) 根據房地產投資信託管理公司與鷹君市務管理(冠君)有限公司(「物業管理公司」)於2006年4月26日簽訂的物業管理協議，物業管理公司將每年向各物業控股子公司收取物業總收入的3%作費用，用於提供物業和租賃管理服務。物業總收入是指總收入減去收費收款。
- (f) 對於行銷服務費，物業控股子公司將向物業管理人支付以下佣金：
- 獲得三年或以上租約的一個月基本租金；
 - 租期少於三年的，需支付半個月的基本租金；
 - 半個月的基本租金，用於確保續租，不論續租期限長短；和
 - 如果取得期限少於12個月的許可證，則收取總許可證費的10%。
- (g) 與關聯方承包的維修保養及裝修工程及改善工程、推廣開支及物業雜項開支均依正常商業條款進行。維修和保養費用在抵銷從租戶收到的暫緩費(如有)後計入損益表。
- (h) 倘冠君產業信託於截至2024年6月30日及2023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(包括由合營公司所持有之物業所佔的物業收入淨額)，則管理人費用乃按照物業收入淨額的12%計算。
- (i) 利息費用是根據未償還貸款金額以現行市場利率計算。
- (j) 應收及應付關聯人士的款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。
- (k) 已收取銀行擔保1,434,000港元(2023年12月31日：1,078,000港元)以代替按金。
- ¹ 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司。
- ² 於房地產投資信託基金守則之定義。
- ³ 於房地產投資信託基金守則有關關連人士交易守則之定義。

32. 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

32. 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)

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
	2024年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 港幣千元 (經審核)		
分類為衍生金融 工具的貨幣掉期	(75,684)	(84,748)	第二級	折現現金流量。未來現金流量按遠期匯率及利率(來自報告期末可觀察遠期匯率及利率)及合約遠期匯率估計(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	(8,227)	45,895/ (23,183)	第二級	折現現金流量。未來現金流量按利率(來自報告期末可觀察利率)及合約遠期匯率估計(經反映各對手方信貸風險的利率折現)。

不定期以公平價值計量的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2024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

	2024 (未經審核)	2023 (未經審核)	2022 (未經審核)	2021 (未經審核)	2020 (未經審核)
於6月30日：					
資產淨值(港幣千元)	44,863,049	46,773,188	48,518,176	49,245,371	55,570,540
每基金單位資產淨值(港元)	7.42	7.81	8.15	8.32	9.44
期內最高成交價(港元)	2.41	3.66	4.08	4.88	5.11
成交價相對資產淨值之最高溢價 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
期內最低成交價(港元)	1.48	2.63	3.29	4.36	3.51
成交價相對資產淨值之最高折讓	80.1%	66.3%	59.6%	47.6%	62.8%
截止6月30日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	5.2%	3.3%	3.0%	2.7%	3.0%
每基金單位之分派收益年率	10.3%	6.5%	6.1%	5.8%	6.4%
每基金單位之淨(虧損)溢利率 ³	-11.6%	0.4%	0.3%	-4.3%	-35.8%
每基金單位之淨(虧損)溢利年率	-23.2%	0.8%	0.5%	-8.6%	-71.6%

附註：

1. 最高成交價比每基金單位資產淨值為低。因此，沒有成交價相對資產淨值之溢價呈報。
2. 每基金單位之分派收益率乃根據截至2024年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.0829港元(其計算方式載於分派報表內)及於2024年6月28日的成交價1.57港元計算。
3. 每基金單位之淨(虧損)溢利乃根據截至2024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(虧損)溢利及於2024年6月28日的成交價1.57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
電話 (852) 2879 1288 傳真 (852) 2827 1338

www.ChampionReit.com



PDF version



PDF 文本

