



THREE  
GARDEN  
ROAD  
CENTRAL

LANGHAM  
PLACE



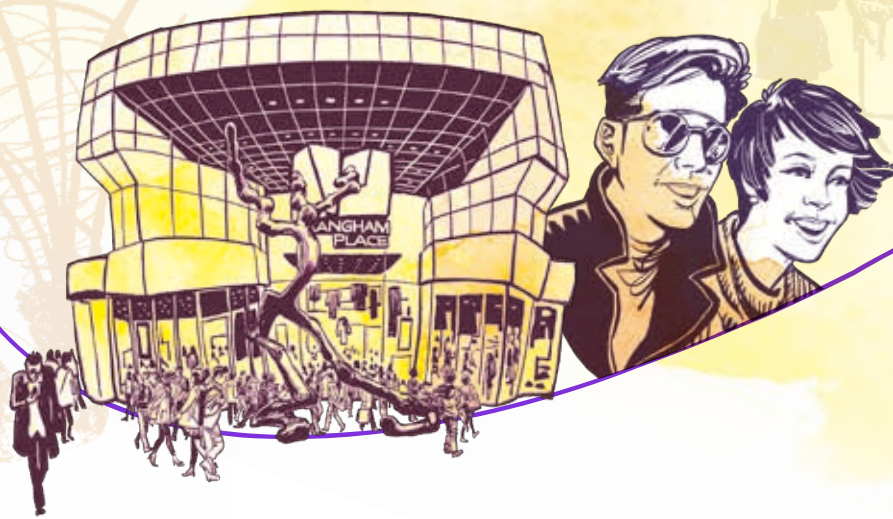
## 信託簡介

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。信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花園道三號及朗豪坊兩幢地標級物業，分別座落於維港兩岸，總樓面面積達293萬平方呎，讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。



## 高瞻遠矚

賦予豐富多彩旅程



## 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。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

公司資料	2
財務摘要	3
<b>管理層討論及分析</b>	
概覽	4
經營回顧	5
展望	8
物業估值	9
財務回顧	10
<b>企業管治及循規</b>	
董事簡介	12
企業管治	16
關連人士交易報告書	20
權益披露	26
其他資料	30
<b>財務資料</b>	
簡明綜合財務報表的審閱報告	33
簡明綜合財務報表	34
投資物業組合	69
表現概覽	70

## 公司資料

### 冠君產業信託

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

### 信託管理人

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

### 信託管理人之董事會

#### 非執行董事

羅嘉瑞(主席)  
葉毓強

#### 執行董事

王家琦(行政總裁)

#### 獨立非執行董事

查懋聲  
鄭維志  
何述勤  
石禮謙

### 信託管理人之審核委員會

石禮謙(主席)  
鄭維志  
何述勤  
羅嘉瑞

### 信託管理人之披露委員會

王家琦(主席)  
羅嘉瑞  
石禮謙

### 信託管理人之負責人員

王家琦  
鄭志光  
劉綺棠

### 信託管理人之公司秘書

鷹君秘書服務有限公司

### 物業管理人

鷹君市務管理(冠君)有限公司

### 受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
花旗銀行  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司

### 法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行

### 主要估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

### 基金單位過戶登記處

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

### 網址

www.ChampionReit.com

### 股份代號

2778

## 財務摘要

	截至2018年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	截至2017年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	變動
租金收益總額 <sup>1</sup>	1,303	1,183	+ 10.1%
物業經營淨開支 <sup>1</sup>	126	118	+ 6.3%
物業收益淨額	1,177	1,064	+ 10.6%
稅後盈利	4,722	4,601	+ 2.6%
可分派收入	812	758	+ 7.2%
分派總額	731	682	+ 7.2%
每基金單位分派(港元)	0.1253	0.1171	+ 7.0%

	於2018年 6月30日 港幣百萬元	於2017年 12月31日 港幣百萬元	變動
物業組合總值	80,744	76,704	+ 5.3%
每基金單位資產淨值(港元)	11.05	10.36	+ 6.7%
資產負債比率	18.1%	18.9%	- 0.8百分點

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

2018年上半年，香港的寫字樓及零售市場在穩健的基調下攀升至接近歷史高峰。不少以香港作為策略據點的中資金融企業對中環寫字樓的需求甚殷。零售方面，消費市場相當暢旺，加上內地訪港旅客增加，香港零售錄得雙位數增長。本信託充分發揮旗下物業的地利優勢，再度喜獲穩健業績，反映我們為持續推動增長的不懈努力。可分派收入增加7.2%至8.12億港元，而每基金單位分派（「每基金單位分派」）亦上升7.0%至0.1253港元（2017年：0.1171港元）。

本信託所有物業的現收租金同告上升，其中花園道三號的表現最為出眾。與此同時，朗豪坊商場表現優於香港零售市場，推高今年上半年的分成租金。雖然花園道三號的經營開支增加導致物業經營淨開

支攀升6.3%至1.26億港元，但本信託的經營開支比率仍有所下調。物業收益淨額增長10.6%至11.77億港元（2017年：10.64億港元）。

本信託一直密切監察利率風險，並積極管理債務組合。本信託於2018年至今發行了總金額為9.25億港元的中期票據，進一步提高定息借貸比例，同時降低有抵押借貸比例。定息借貸比例增加至2018年8月16日的54.2%（於2017年12月31日為50.0%）。平均香港銀行同業拆息上升及定息借貸比例增加，帶動現金融資成本上升22.0%至1.85億港元（2017年：1.52億港元）。

於2018年6月30日，本信託旗下物業的估值為807億港元，較2017年12月31日的767億港元增加5.3%，此升幅主要由租值估算上

漲所帶動。2018年6月30日的每基金單位資產淨值為11.05港元，較2017年12月31日的10.36港元增加6.7%。資產負債比率由2017年12月31日的18.9%下降至2018年6月30日的18.1%。

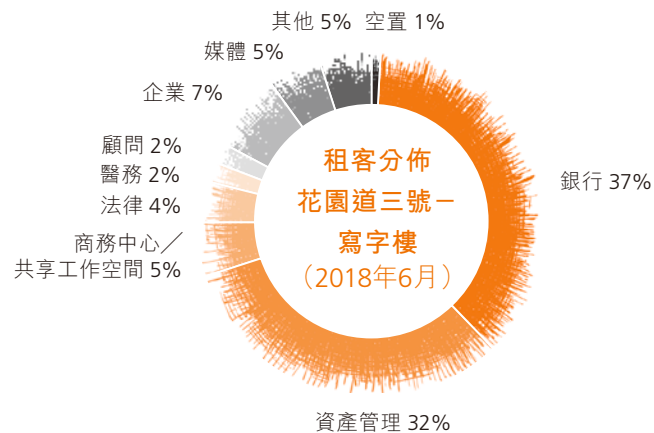
## 經營回顧

### 花園道三號

	截至2018年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2017年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	671,847	595,806	+ 12.8%
物業經營淨開支	64,877	59,014	+ 9.9%
物業收益淨額	606,970	536,792	+ 13.1%

由於寫字樓市場供不應求，中環空置率跌近歷史低位，花園道三號於2018年上半年的收入持續上升。中資企業仍然是中環優質地段寫字樓需求的主要來源，而商務中心及共享工作空間對位於黃金地段寫字樓的需求亦一直有增無減。

花園道三號的租金收益總額增加12.8%至6.72億港元（2017年：5.96億港元），原因是平均出租率及現收租金均告上揚。該物業於2018年6月30日的出租率達98.8%，創下歷年新高，而2017年12月31日則為94.2%。中環甲級寫字樓供應緊絀，令區內業主定價更為進取。花園道三號最近錄得的新訂租金達每平方呎130港元（按可



出租面積計算)。市場租金的升勢將現收租金推高至2018年6月30日的每平方呎95.87港元（按可出租面積計算），而2017年12月31日則為每平方呎92.52港元（按可出租面積計算）。

由於租金價格上漲及出租率上升，租金佣金、租賃管理服務費用及政府地租亦相應增加，導致物業經營淨開支上升9.9%至6,500萬港元，而物業淨收入則穩步上升13.1%至6.07億港元（2017年：5.37億港元）。

## 經營回顧

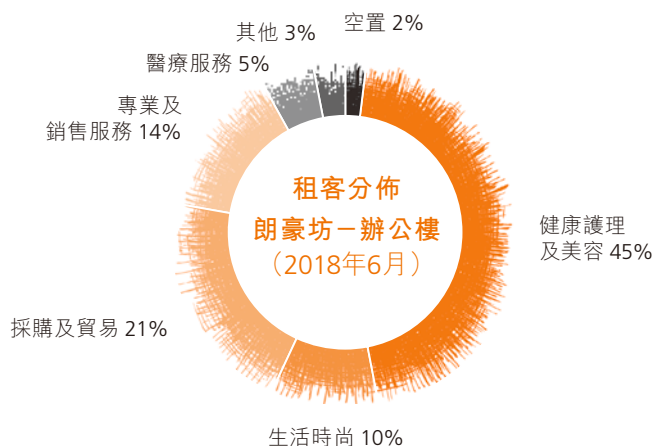
### 朗豪坊辦公樓

	截至2018年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2017年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	167,085	174,996	- 4.5%
物業經營淨開支	12,244	11,716	+ 4.5%
物業收益淨額	154,841	163,280	- 5.2%

朗豪坊辦公樓一直鞏固其生活時尚總匯的定位。於報告期間，辦公樓的健康護理及美容行業租戶繼續有意擴充業務，而群聚效應亦吸引了新的生活時尚租戶進駐。目前，租戶組合中的傳統辦公租戶比例已逐漸減少。於2018年6月30日，生活時尚、健康護理及美容行業的租戶佔比進一步擴大至55%。

2018年上半年的租金收益總額為1.67億港元，而2017年則為1.75億港元。租金收益下降是由於平均出租率較低所致。隨著健康護理及美容行業的租戶陸續進駐，出租率微升至98.3%，新訂租金達每平方呎50港元以上（按建築面積計算），高於2018年6月30日的每平方呎41.24港元的現收租金（按建築面積計算）。

平均出租率輕微下調，令樓宇管理開支淨額及政府差餉均有所增加，總物業經營淨開支因而上升4.5%至1,200萬港元。物業收益淨額減少5.2%至1.55億港元（2017年：1.63億港元）。

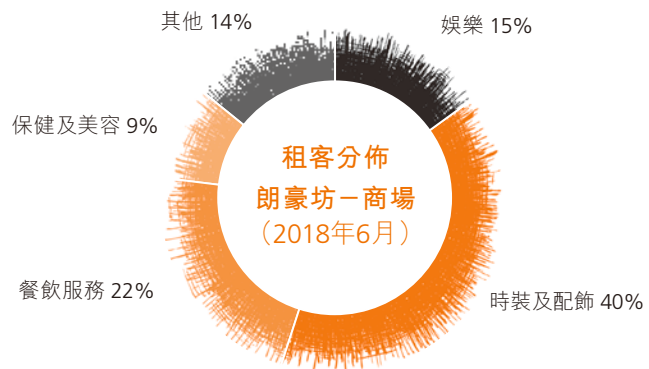




### 朗豪坊商場

	截至2018年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2017年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	463,681	411,972	+ 12.6%
物業經營淨開支	48,731	47,687	+ 2.2%
物業收益淨額	414,950	364,285	+ 13.9%

基於訪港旅客人數上升，加上人民幣匯率利好導致旅客消費增加，香港零售市場於2018年上半年反彈回升。朗豪坊商場租戶錄得驕人銷售增長，按年上升23.5%，再度優於本港整體零售市場13.4%的增幅。不同行業租戶的銷售大致均錄得升幅，當中以受旅客歡迎的行業之表現最為出色。



美容及護膚產品租戶銷售表現穩健，帶動分成租金顯著增加，繼而促進商場租金收益增長12.6%至4.64億港元。分成租金增加逾一倍至9,400萬港元（2017年：4,100萬港元），而基本租金則保持穩定。

平均基本現收呎租於2018年6月30日微升至每平方呎177.56港元（按可出租面積計算）。於2018年生效的新訂租約及續租租約整體均錄得租金上調。

物業經營淨開支增加2.2%至4,900萬港元，成因是維修成本增加令樓宇管理開支淨額上升。物業收益淨額增加13.9%至4.15億港元，而去年則為3.64億港元。

## 展望

香港經濟勢頭持續，寫字樓供求條件利好，將繼續為寫字樓租金及出租率帶來支持。環球地緣政局緊張及中美貿易角力，均可能讓金融市場添上不明朗因素甚或出現波動，繼而影響核心商業區的寫字樓需求。

香港零售市道暢旺之勢或會受人民幣貶值影響，使內地旅客減少消費，有可能令上半年的增長趨勢放緩。此外，2017年下半年的高基數

效應，亦可能進一步為今年下半年的前景帶來挑戰。儘管商場的基本租金預期保持穩定，但分成租金部分的波動或會影響整體租金收益。本信託將竭盡所能保持其市場領導地位，並致力提升商場的購物體驗及設施。商場將透過舉辦更多有關新科技及體驗式的創新推廣活動吸引目標客戶。

鑒於利率波動，本信託將一如既往積極管理利率風險，並繼續物色機

會取得更多長期債務資金，以逐步增加定息比例。我們亦將因應2019年到期的銀行貸款審視不同的再融資方案，藉以優化本信託的信貸安排及利息成本。

瞬息萬變的市場環境或可造就本信託調整物業組合的良機。本信託將審慎尋求可為基金單位持有人優化價值及分派的機會。

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)

主席  
**羅嘉瑞**

香港，2018年8月16日

## 物業估值

根據房地產投資信託基金守則規定，萊坊測計師行有限公司連續三年為本信託的物業進行估值後退任主要估值師，而本信託已委任高力國際物業顧問（香港）有限公司為主要估值師。根據2018年7月19日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2018年6月30日的估值按用途分列如下：

2018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	46,934	9,670	56,604
商場	657	21,960	22,617
停車場	584	366	950
其他	352	221	573
<b>總計</b>	<b>48,527</b>	<b>32,217</b>	<b>80,744</b>

於2018年6月30日，本信託旗下物業組合之估值為807億港元，較2017年12月31日的767億港元增長5.3%，估值增加主要是由於租值估算上升所致。花園道三號、朗豪坊寫字樓及朗豪坊商場採用的資本化率則分別維持於3.6%、4.0%及3.75%。

## 財務回顧

### 分派

截至2018年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派款額為7.31億港元（2017年：6.82億港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額8.12億港元（2017年：7.58億港元）之90%計算。

截至2018年6月30日止六個月之每基金單位分派（「中期分派」）為0.1253港元。根據本信託的分派政策，按2018年6月29日的基金單位收市價5.21港元計算，相當於年度分派率5.1%。惟此分派金額可將

按由2018年7月1日至記錄日期間所發行的新基金單位數目時再作調整。冠君產業信託將另行發出公布通知基金單位持有人有關中期分派之任何調整。

### 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2018年9月18日（星期二）至2018年9月21日（星期五）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。期內之分派將於2018年10月5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2018年6月30日止6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2018年9月17日（星期一）下午4時30分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室）辦理基金單位過戶登記手續。

### 負債概況

#### 未償還之債務融資<sup>(1)(2)</sup>

於2018年6月30日

港幣百萬元	已動用融資	定息負債 <sup>(3)</sup>	浮息負債 <sup>(3)</sup>
有抵押銀行貸款	9,950	3,450	6,500
中期票據	5,091	4,248 <sup>(4)</sup>	843
<b>總計</b>	<b>15,041</b>	<b>7,698</b>	<b>7,343</b>
<b>百分比</b>		<b>51.2%</b>	<b>48.8%</b>

<sup>(1)</sup> 所有金額均為面值

<sup>(2)</sup> 除下述<sup>(4)</sup>以外，全部負債均以港元結算

<sup>(3)</sup> 已計及利率掉期

<sup>(4)</sup> 包含以7.7595港元兌1美元之平均兌換率全數對沖之3.864億美元未償還本金額票據

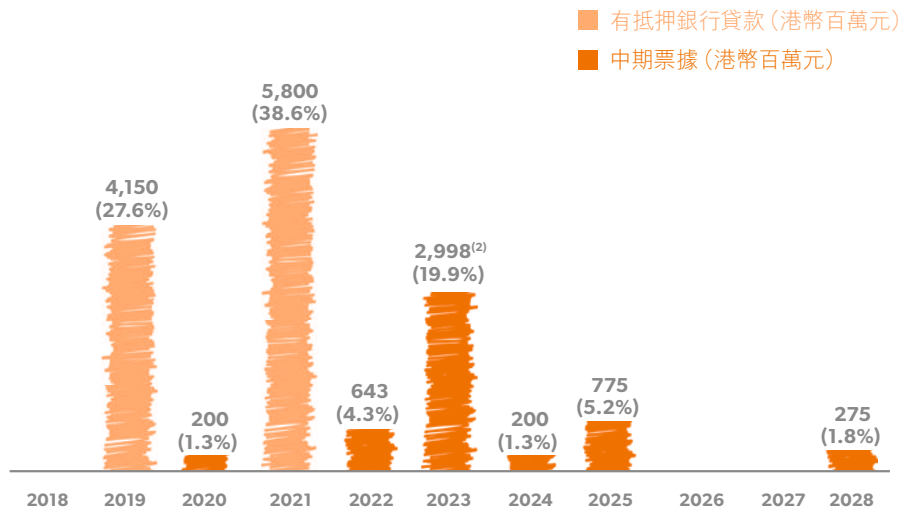
本信託正在密切監控利率風險並積極管理負債。於2018年，合共9.25億港元之定息中期票據在2018年8月16日前已被發行，進一步提升了定息負債部分及同時降低有抵

押貸款部分。定息負債比例增加至2018年8月16日的54.2%，而2017年12月31日則為50.0%。平均銀行同業拆息之提高及定息負債部分之提升導致現金融資成本上升

22.0%至1.85億港元（2017：1.52億港元）。於2018年6月30日，本信託未償還借貸之平均剩餘年期為3.1年及實際年利率為3.0%。

### 未償還借貸到期日概況<sup>(1)</sup>

於2018年6月30日



<sup>(1)</sup> 所有金額均為面值

<sup>(2)</sup> 已計及混合貨幣掉期

本信託之投資物業估值於2018年6月30日為807億港元，較2017年12月31日之767億港元上升5.3%。因此，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由2017年12月31日之18.9%下降至2018年6月30日之18.1%。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）對其總資產的百分比為22.3%（2017年12月31日：23.1%）。

### 基金單位持有人應佔資產淨值

於2018年6月30日，每基金單位資產淨值為11.05港元。較2018年6月29日基金單位收市價5.21港元有112.1%溢價。

### 現金狀況

於2018年6月30日，本信託擁有未提取銀行貸款總額3億港元及現金結餘16.09億港元。經計及本信託可用的財政資源，本信託擁有充裕的流動資產以應付其營運資金及營運所需。

### 資產抵押

於2018年6月30日，冠君產業信託旗下公平值為485億港元的物業已抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。只有花園道三號作為本信託銀行融資的抵押。

### 資本承擔

於2018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3,900萬港元。

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2017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

---

71歲，於2006年被委任為信託管理人之主席、非執行董事及同為審核委員會及披露委員會委員。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。彼現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、香港經濟研究中心董事及香港上市公司商會副主席。

羅醫生畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。彼於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾三十年。

### 王家琦女士

#### 行政總裁及執行董事

---

37歲，於2016年6月被委任為信託管理人之行政總裁、執行董事及披露委員會之主席。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。作為信託管理人之行政總裁，王女士負責策劃冠君產業信託的策略性發展，並確保冠君產業信託按照所載述的投資策略、政策及規例營運，監督冠君產業信託的日常運作。

王女士於2014年3月加入信託管理人為副行政總裁，並於2015年7月起同時兼任為信託管理人之投資總監，負責物色及評估潛在的投資機會和投資者關係工作。王女士亦負責監督冠君產業信託的資本結構，包括策劃及監督市場集資活動。彼現為證券及期貨條例所界定之負責人。

王女士擁有逾十五年之金融財務經驗。於加入信託管理人之前，王女士受聘於花旗集團及摩根大通集團的投資銀行部，為多間藍籌企業及香港房地產公司提供策略性建議，並完成了多個重大的上市集資、資本市場籌募基金活動及策略性收購合併項目。

王女士畢業於密歇根大學羅斯商學院及擁有工商管理學士學位。彼獲《亞洲企業管治》頒發「亞洲最佳行政總裁」榮譽。彼為亞太房地產協會香港分會主席及英國皇家特許測量師學會的資深會員。

**葉毓強先生****非執行董事**

66歲，自2011年起出任信託管理人之董事。彼於2014年6月獲調任為信託管理人之非執行董事前為信託管理人之獨立非執行董事。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾三十年經驗。彼於1989年任花旗銀行房地產高級信貸主任，審視香港房地產貸款之信貸以供批核，並參與各項國際性酒店資產收購之融資。葉先生曾任花旗集團北亞洲房地產主管、香港企業銀行主管、交易銀行主管 – 香港及亞洲投資融資主管（全球財富管理）。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀（亞太）資深執行總裁 – 投資。葉先生現為上市買賣的信託，朗廷酒店投資的託管人 – 經理的執行董事及行政總裁。彼現時亦為合和實業有限公司、利福國際集團有限公司、電能實業有限公司、TOM集團有限公司及新世界發展有限公司之獨立非執行董事，此等公司均為於香港聯合交易所主板上市之公司。於過去兩年，葉先生曾為AEON信貸財務（亞洲）有限公司、新世界中國地產有限公司及合和公路基建有限公司之獨立非執行董事。

本著服務教育界的熱誠，葉先生為香港城市大學、恒生管理學院、香港理工大學及香港科技大學兼任教授及澳門大學特邀實務特聘教授。彼為嶺南大學的榮譽教授及香港科技大學校董會成員。葉先生亦為香港教育局校長資格認證委員會委員、澳門大學國際顧問委員會委員及聖路易斯華盛頓大學之校董會校董。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學理學士學位（最優等）及康乃爾大學和卡內基梅隆大學理學碩士學位。彼曾是美國匹茲堡大學工商管理碩士課程教授。葉先生為職業訓練局榮譽院士及為世界綠色組織副主席。

**查懋聲先生****獨立非執行董事**

76歲，於2006年被委任為信託管理人之獨立非執行董事。查先生為香港興業國際集團有限公司主席、興勝創建控股有限公司的主席及非執行董事及新世界發展有限公司的獨立非執行董事，該等公司均於香港聯交所上市。彼亦為香港國際主題樂園有限公司的獨立非執行董事及名力集團控股有限公司執行主席。查先生為一國兩制研究中心有限公司之成員、中美交流基金會理事會成員、香港地產建設商會會董、求是科技基金會主席、香港桑麻基金會受託人，以及俄勒岡州立大學基金會榮譽受託人。

查先生持有香港城市大學社會科學榮譽博士學位。彼在物業發展及投資方面具有逾四十五年的經驗。

## 董事簡介

### 鄭維志先生

#### 獨立非執行董事

---

70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委員。彼於2014年5月獲調任為信託管理人的獨立非執行董事前為信託管理人的非執行董事。鄭先生為永泰地產有限公司之主席及擔任新創建集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司均於香港聯交所上市。彼亦擔任香港上海滙豐銀行有限公司的獨立非執行董事。鄭先生積極參與各項公職服務，彼為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、耶魯大學國際事務首腦委員會委員及香港總商會之前主席。

鄭先生持有香港大學名譽社會科學博士學位及香港理工大學榮譽工商管理博士學位。彼畢業於印第安納州聖母大學，持有工商管理學士學位及於紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位。

### 何述勤先生

#### 獨立非執行董事

---

69歲，自2007年起出任信託管理人之董事。彼被委任為信託管理人之審核委員會委員，自2017年8月23日起生效。彼於2017年1月獲調任為信託管理人之獨立非執行董事前為信託管理人之非執行董事。彼從事物業行業超過四十年。彼現為嘉里建設有限公司（香港上市公司）之執行董事及首席執行官。彼亦為Shang Properties, Inc.（於菲律賓上市）之董事。

何先生持有東亞大學工商管理碩士學位。



## 石禮謙先生

### 獨立非執行董事

73歲，於2006年被委任為獨立非執行董事。彼為信託管理人之披露委員會委員及審核委員會主席。彼自2000年起為香港特別行政區立法會議員代表地產及建造功能界別。彼為莊士中國投資有限公司之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，並為香港鐵路有限公司、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、莊士機構國際有限公司、合興集團控股有限公司、碧桂園控股有限公司、澳門博彩控股有限公司、華潤水泥控股有限公司、麗豐控股有限公司、四海國際集團有限公司、高銀金融（集團）有限公司、光大永年有限公司及資本策略地產有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均在香港聯合交易所有限公司上市。彼亦為富豪資產管理有限公司（為上市買賣的富豪產業信託之管理人）的獨立非執行董事。石先生為強制性公積金計劃管理局之非執行董事，並為英基學校協會之主席及獨立成員。石先生曾為帝盛酒店集團有限公司、德祥企業集團有限公司（現已易名為保德國際發展企業有限公司）、錦恆汽車安全技術控股有限公司（現已易名為啟迪國際有限公司）及勤達集團國際有限公司之獨立非執行董事。彼亦為香港廉政公署之諮詢委員會委員。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位。

## 企業管治

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

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

### 認可架構

冠君產業信託為構成一項單位信託基金之集體投資計劃，並根據證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第104條獲證監會認可，兼受證監會根據證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的條文所監管。

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

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）已根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊成為信託公司。受託人具備資格作為根據證券及期貨條例授權及房地產投資信託基金守則所規管的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」）、適用於冠君產業信託其他相關組織文件及法規要求監督信託管理人的活動。而信託管理人則負責按照信託契約管理冠君產業信託，以及確保冠君產業信託的資產在財務及經濟方面僅以基金單位持有人的利益專業地管理。受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的關係載於信託管理人與受託人於2006年4月26日訂立的信託契約（經不時修訂）內。

根據物業管理協議，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

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

董事會目前由七名成員組成，包括一名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。信託管理人董事會可設立董事委員會並清楚界定其職權範圍，以審閱具體事宜或項目。信託管理人已設立審核委員會及披露委員會兩個常設董事委員會。根據信託管理人之組織章程細則，羅啟瑞先生輪值告退為信託管理人之非執行董事，自2018年6月28日起生效。

審核委員會的職責為監控及評估信託管理人風險管理及內部監控系統的有效性。審核委員會亦檢討為納入信託管理人所發布的財務報告而編製的資料是否屬優質可靠。審核委員會負責提名外聘核數師，並從成本、範圍及表現等方面檢討外部審核是否足夠。審核委員會現由三名獨立非執行董事（石禮謙先生、鄭維志先生及何述勤先生）及一名非執行董事（羅嘉瑞醫生）組成。石先生擔任審核委員會主席。

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。披露委員會成員包括一名非執行董事（羅嘉瑞醫生），一名獨立非執行董事（石禮謙先生）及一名執行董事（王家琦女士）。王女士為披露委員會主席。

## 企業管治

根據證監會監管體制下分類之八項核心職能，董事會已分配每項核心職能予指定管理人員作為該職能之核心職能主管（「核心職能主管」）。每名核心職能主管均已同意接受其委任，以及了解其特定職能。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	資產管理總監及內部審計經理
4. 風險管理	內部審計經理
5. 財務與會計	高級財務經理
6. 資訊科技	營運總監
7. 合規	合規經理
8. 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集	營運總監及合規經理

### 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」）及鷹君物業管理有限公司（「鷹君物業管理」）分別出任花園道三號的公契管理人、朗豪坊辦公大樓的CAF管理人以及朗豪坊商場的商場管理人（視情況而定）。上述各公司均為鷹君集團有限公司（「鷹君」）的全資擁有附屬公司。此外，羅嘉瑞醫生及葉毓強先生為鷹君及／或其聯屬公司的董事。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。

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」及其聯屬品牌命名之豪華酒店。集團總部設於香港，旗下所發展、投資與管理的優質住宅、寫字樓、商場及酒店物業遍佈亞洲、澳紐區、北美洲及歐洲。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。

就物業管理服務而言，祥裕及鷹君物業管理共聘有一支超過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。考慮到祥裕及鷹君物業管理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。

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

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權益的事項而言，該擁有權益的董事須向董事會披露其權益並於決定有關事項的董事會會議上放棄投票；（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）信託管理人擁有一支由全職高級管理人員及僱員組成的團隊，該團隊獨立於鷹君運作；及（四）所有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、循規手冊及冠君產業信託所刊發和採納的其他相關政策及指引予以管理。

## 循規

截至2018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房地產投資信託基金守則及信託契約之條文、證券及期貨條例之有關條文及要求，以及上市規則中適用於冠君產業信託之規則。

截至2018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循規手冊及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告所有適用守則條文。

信託管理人已採納冠君產業信託管理層人士買賣證券守則（「買賣證券守則」）。買賣證券守則之標準較上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則所訂之標準更高。管理層人士包括信託管理人之董事、高級行政人員，以及公司秘書。信託管理人已向管理層人士作出特定查詢，彼等已確認於截至2018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2018年6月30日止六個月之未經審核中期業績已由信託管理人之審核委員會及披露委員會審閱，並已由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「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」所審閱。

## 關連人士交易報告書

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

### 與鷹君關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與鷹君關連人士集團於截至2018年6月30日止六個月（「本期間」）的關連人士交易的資料。

鷹君集團有限公司（「鷹君」）為信託管理人的控股公司及透過受其控制的公司（包括Top Domain International Limited、Keen Flow Investments Limited及Bright Form Investments Limited，其分別為冠君產業信託的重大持有人）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重大持有人（按房地產投資信託基金守則的定義），因而成為冠君產業信託的關連人士。鷹君關連人士集團指因與鷹君的關係（包括但不限於為其董事、高級行政人員、高級人員或有聯繫者（按房地產投資信託基金守則的定義））而成為冠君產業信託的關連人士。

### 關連人士交易 – 租賃收入（收益）

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的收入 港元
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	223,000
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>1</sup>	188,000
鷹君市務管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>2</sup>	2,849,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>3</sup>	3,579,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	29,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>4</sup>	7,421,000
<b>總計</b>			<b>14,289,000</b>

## 關連人士交易 – 樓宇管理費收入 (收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的收入 港元
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 <sup>1</sup>	39,000
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 <sup>2</sup>	353,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>3</sup>	442,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>4</sup>	906,000
<b>總計</b>			<b>1,740,000</b>

## 關連人士交易 – 物業管理交易 (支出)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的支出 港元
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	654,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	173,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	46,953,000 <sup>5</sup>
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	3,000
GE (LHIL) Lessee Limited	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	10,000
智景投資有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	147,000
<b>總計</b>			<b>47,940,000</b>

## 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鷹君資產管理(冠君)有限公司提供約117,000港元的現金保證金。
2. 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1,806,000港元的銀行擔保保證金及現金保證金。
3. 本信託於本期間結算日持有由鷹君物業管理有限公司提供約1,836,000港元的現金保證金。
4. 本信託於本期間結算日持有由Best Come Limited分別提供2,214,000港元和2,214,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
5. 該46,953,000港元中，約45,275,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還款項，餘下約1,678,000港元為根據CAF管理協議(有關朗豪坊的公用區域/設施)已支付的償還款項。朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議為與鷹君物業管理有限公司訂立的原有協議。根據朗豪坊商場物業管理協議，商場物業管理人有權一直保留相等於截至2018年12月31日止年度認可預算每年開支六分之一的金額，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。

### 原有協議

下表列載關於冠君產業信託於收購花園道三號及朗豪坊前與鷹君關連人士集團訂立及繼續有效的若干協議，並受房地產投資信託基金守則第8章年度限額規管及呈報的資料。

#### 受豁免規限的原有協議

以下為前文已披露與鷹君關連人士集團已訂立的原有協議及被視同獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的有關年度限額的關連人士交易：

協議名稱/描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入/支出 港元
朗豪坊商場物業管理協議	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的商場物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	45,275,000
CAF管理協議 (有關朗豪坊公用區域/設施)	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的CAF物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	1,678,000



## 須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段呈報規定的其他原有協議及其他交易

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入／支出 港元
朗豪坊的公契	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的 公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 <sup>1</sup>	1,456,000
朗豪坊辦公大樓 的副公契	祥裕管理有限公司 (作為朗豪坊辦公 大樓的副公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 <sup>2</sup>	25,371,000
委託契約	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的 公契管理人)	鷹君的附屬公司	委託管理公用 區域／設施	無
物業管理協議	鷹君市務管理(冠君) 有限公司(作為冠君產業 信託的物業管理人)	鷹君的附屬公司	租賃及市場推廣 服務及償還	52,667,000 <sup>4</sup>
花園道三號公契	鷹君物業管理有限公司 (作為由花園道三號的 公契管理人委任的 公契副管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費用 支出及集資款項 <sup>3</sup>	100,828,000 <sup>5</sup>

附註：

- 鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約716,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
- 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約12,759,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
- 鷹君物業管理有限公司(作為花園道三號的公契副管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約16,384,000港元的管理費按金。
- 該52,667,000港元中·約38,961,000港元為已支付的物業及租賃管理服務費支出·約10,218,000港元為已支付的租金佣金支出及約3,488,000港元為已支付予鷹君物業管理有限公司作為代表經營朗豪坊停車場之償還支出。
- 該100,828,000港元中·約81,278,000港元為根據花園道三號公契已支付的樓宇管理費用支出·已支付的約19,550,000港元為花園道三號的行人天橋翻新工程的樓宇管理費用支出。

## 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

#### 信託管理人費用

鷹君資產管理(冠君)有限公司獲委任為冠君產業信託的管理人，亦為鷹君的全資擁有附屬公司。信託管理人費用約為141,211,000港元作為於本期間提供的有關服務，即為冠君產業信託於本年度的物業淨收入的12%，並將根據信託契約獲發行新基金單位及現金支付方式以償付信託管理人費用。

於2012年，信託管理人已書面通知受託人及選擇2013年財務年度內50%的信託管理人費用以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付。由於信託管理人並無變更選擇，故根據信託契約第11.1.2條，50%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付的方式仍然適用於2018年財務年度。於本期間，已付及應付之信託管理人費用約為70,605,000港元將以基金單位償付而餘額約為70,606,000港元則將以現金支付。

#### 其他雜項支出

於本期間內，冠君產業信託已支付62,000港元予Best Come Limited(為鷹君的全資擁有附屬公司)用作有關投資者關係活動的場地租賃費用。

### 與受託人及／或受託人關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與受託人及／或受託人關連人士於本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任何受託人的控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司的董事、高級行政人員或職員。

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

### 關連人士交易 – 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	1,039,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	74,000
滙豐	受託人關連人士	利率掉期利息支出	3,731,000
恒生 <sup>1</sup>	受託人關連人士	貸款利息／支出	96,305,000

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

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

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

附註:

1. 恒生為滙豐的附屬公司。其作為(a) 55億港元定期貸款及循環貸款;及(b) 58億港元定期貸款(貸款總額110億港元已於2016年6月28日提取及截至2018年6月30日,10.5億港元已預付)的融資代理人。截至2018年6月30日止未償還的貸款總額為99.5億港元。所有融資的銀團貸款人包括恒生及滙豐。根據各自的定期貸款,花園道三號已抵押給銀團貸款人作為保證。

### 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6,847,000港元的受託人費用。

### 與其他關連人士的關連人士交易

於本期間內,萊坊測計師行有限公司及高力國際物業顧問(香港)有限公司作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用約分別為17,000港元及84,000港元。

香港, 2018年8月16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2018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3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3之規定而存置之登記冊內之權益或淡倉如下：

名稱	持有基金單位／ 相關基金 單位總數 <sup>7</sup>	佔已發行 基金單位 百分比 <sup>8</sup>
<b>信託管理人的董事及最高行政人員</b>		
羅嘉瑞	3,860,871,046 <sup>1</sup>	66.17
鄭維志	13,424,730 <sup>4</sup>	0.23
王家琦	400,000 <sup>5</sup>	0.01
<b>信託管理人</b> (亦為主要基金單位持有人)		
鷹君資產管理(冠君)有限公司	397,875,798	6.82
<b>主要基金單位持有人</b>		
鷹君集團有限公司	3,839,177,046 <sup>2</sup>	65.80
HSBC International Trustee Limited	3,837,603,982 <sup>3</sup>	65.77
香港中央結算(代理人)有限公司	2,316,919,826 <sup>6</sup>	39.71
Top Domain International Limited	1,420,416,628	24.34
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	18.36
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.66

附註：

1. 3,860,871,046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1,000,000個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司Alexander C H Limited、Elizabeth B K Limited、Katherine B L Limited及Nicholas C N Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；
- 19,115,000個基金單位乃由慈善信託持有。羅嘉瑞醫生為該慈善信託的授與者、顧問委員會及管理委員會成員；及
- 3,839,177,046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2）。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2017年12月31日的持倉相比增加合共13,962,155個基金單位／相關基金單位。

2. 3,839,177,046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2018年6月30日及2017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2018年6月30日 持有基金單位／ 相關基金單位數目	於2017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	397,875,798	386,005,526
Fine Noble Limited	200,007,503	200,007,503
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743	61,345,743
鷹君有限公司	4,827,883	2,736,000
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

3. 有關披露乃按照從HSBC International Trustee Limited (「HITL」)收到的最新披露權益表格(有關事件的日期為2018年3月1日)內所載之資料而作出。HITL持有的基金單位數目與2017年12月31日的持倉相比增加11,790,272個基金單位。

HITL為一項於2018年6月30日持有鷹君33.34%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2018年6月30日持有鷹君股本中合共27.36%投票權。

4. 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2017年12月31日的持倉相比沒有變更。
5. 該等基金單位由王家琦女士之配偶持有。王家琦女士持有的基金單位數目與2017年12月31日的持倉相比沒有變更。
6. 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2017年12月31日的持倉相比減少5,698,637個基金單位及／或相關基金單位。
7. 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。
8. 有關之百分比是按冠君產業信託於2018年6月30日所發行合共5,834,898,392個基金單位計算。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2018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3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3之規定而存置之登記冊內之任何權益及淡倉。

## 權益披露

### 其他關連人士持有的基金單位數目

於2018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 百分比 <sup>2</sup>
HSBC Group	3,467,967 <sup>1</sup>	0.06

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2017年12月31日的持倉相比增加3,391,000個基金單位。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2018年6月30日所發行合共5,834,898,392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2018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2018年6月30日，鷹君持有冠君產業信託3,839,177,046個基金單位及／或相關基金單位(65.80%)及朗廷1,311,470,938個股份合訂單位(62.48%)。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2018年6月30日於鷹君及朗廷持有的權益披露如下：

### 鷹君

羅嘉瑞醫生於2018年6月30日持有50,533,303股鷹君股份及1,358,000份鷹君購股期權之個人權益，以及78,374,292股鷹君股份之公司權益。彼為一項持有60,788,762股鷹君股份的酌情信託的成立人，亦為另一項酌情信託之酌情受益人，該信託於2018年6月30日持有232,829,848股鷹君股份。

葉毓強先生於2018年6月30日持有30,000股鷹君股份及64,000份鷹君購股期權之個人權益。

王家琦女士於2018年6月30日持有70,000股鷹君股份及200,000份鷹君購股期權之個人權益。

### 朗廷

羅嘉瑞醫生於2018年6月30日持有8,073,500個朗廷股份合訂單位之個人權益。彼持有2,060,000個朗廷股份合訂單位之公司權益，由於羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，其亦被視為持有1,311,470,938個由鷹君於2018年6月30日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。彼為一項慈善信託的授與者，以及顧問委員會和管理委員會成員，該信託於2018年6月30日持有44,100,000個朗廷股份合訂單位。

葉毓強先生於2018年6月30日與其配偶共同持有2,015,000個朗廷股份合訂單位之共同權益。

## 其他資料

### 發行新基金單位

於2018年3月1日，冠君產業信託以每基金單位5.57港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行11,870,272個新基金單位，作為支付截至2017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66,117,500港元。

除上文所述，截至2018年6月30日止六個月期間，本信託並無發行新基金單位。於2018年6月30日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為5,834,898,392。

### 房地產買賣

截至2018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2018年7月31日止，冠君產業信託的相關投資（定義見信託契約）的全部投資組合如下：

截至2018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 (港元)	按市價計值 (港元)	佔資產 總值比重	信貸評級
KERPRO 5 7/8 04/06/21	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	67,296,000	62,442,000	0.0803%	不適用
NANFUN 4 1/2 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	9,797,000	9,535,000	0.0123%	S&P BBB-
NANFUN 4 7/8 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,603,000	54,830,000	0.0705%	S&P BBB-
NWDEVL 5 1/4 02/26/21	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	41,574,000	40,275,000	0.0518%	不適用
PCCW 3 3/4 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	49,641,000	48,863,000	0.0629%	S&P BBB
<b>總計</b>					<b>224,911,000</b>	<b>215,944,000</b>	<b>0.2778%</b>	

註： (1) 資產總值比重乃按最近刊發之賬目及對已宣布之任何分派及已刊發之任何估值而作出調整。

(2) 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。



## 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。

## 企業社會責任

企業社會責任為冠君產業信託管理哲學的其中一個重要原則。信託管理人認為企業社會責任能為我們的客戶、生意伙伴、投資者、僱員及社區帶來長遠價值。故此，在策略層面上及本信託旗下物業的日常運作，我們對涉及合乎道德的營運手法、工作環境、環境及社區等方面議題皆有認真考慮。

## 回購、出售或贖回冠君產業信託之基金單位

於2018年5月9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2018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。

## 財務資料

簡明綜合財務報表的審閱報告	33
簡明綜合收益表	34
簡明綜合全面收益表	35
簡明綜合財務狀況表	36
簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表	37
簡明綜合現金流量表	38
簡明綜合財務報告附註	39

## 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

吾等已審閱載於第34至68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2018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。吾等之責任是對本簡明綜合財務報表作出總結,並依據吾等協定之聘任條款向閣下(作為一個實體)呈報吾等之總結,除此之外別無其他目的。吾等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

吾等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」進行吾等之審閱。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,故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此,吾等並不發表審核意見。

### 審閱總結

按照吾等之審閱結果,吾等並無察覺任何事項,令吾等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

2018年8月16日

## 簡明綜合收益表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	1,284,859	1,164,467
樓宇管理費收益	4	142,162	134,910
租金相關收益		17,754	18,307
<b>收入總額</b>		<b>1,444,775</b>	<b>1,317,684</b>
物業經營開支	5	(268,014)	(253,327)
<b>物業收益淨額</b>		<b>1,176,761</b>	<b>1,064,357</b>
利息收益		10,900	9,361
管理人費用	6	(141,211)	(127,723)
信託及其他支出		(16,307)	(9,426)
投資物業公平值增加		4,033,138	3,962,708
融資成本	7	(197,934)	(166,972)
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利</b>	8	<b>4,865,347</b>	<b>4,732,305</b>
利得稅	9	(143,020)	(131,095)
<b>未計及基金單位持有人分派前期內溢利</b>		<b>4,722,327</b>	<b>4,601,210</b>
基金單位持有人分派		(731,022)	(681,751)
<b>計及基金單位持有人分派後期內溢利</b>		<b>3,991,305</b>	<b>3,919,459</b>
<b>每基金單位基本盈利</b>	12	<b>0.81港元</b>	<b>0.79港元</b>

## 簡明綜合全面收益表

截至2018年6月30日止六個月

	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內溢利	<b>3,991,305</b>	<b>3,919,459</b>
其他全面收益(支出):		
期後可重新分類至損益之項目:		
現金流對沖:		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	51,173	(82,168)
公平值調整重新分類至損益	(4,325)	(13,547)
	<b>46,848</b>	<b>(95,715)</b>
本期間全面收益總額	<b>4,038,153</b>	<b>3,823,744</b>

## 簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	80,744,000	76,704,000
應收票據	14	220,314	220,531
衍生金融工具	20	81,137	36,587
非流動資產總值		81,045,451	76,961,118
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	15	282,202	294,910
可收回稅項		1,605	6,421
原到期日為三個月以上之定期存款	16	200,000	–
銀行結存及現金	16	1,409,003	1,190,389
流動資產總值		1,892,810	1,491,720
<b>資產總值</b>		<b>82,938,261</b>	<b>78,452,838</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	1,336,245	1,338,049
已收按金		690,751	652,685
稅項負債		136,151	38,921
應付分派		731,022	730,979
有抵押銀行借貸	18	4,142,590	–
流動負債總額		7,036,759	2,760,634
<b>非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
有抵押銀行借貸	18	5,765,296	10,172,623
中期票據	19	5,101,461	4,612,054
衍生金融工具	20	784	17,674
遞延稅項負債	21	578,448	538,611
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		11,445,989	15,340,962
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>18,482,748</b>	<b>18,101,596</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>64,455,513</b>	<b>60,351,242</b>
已發行基金單位數目(千個)	22	<b>5,834,898</b>	<b>5,823,028</b>
每基金單位資產淨值	23	<b>11.05港元</b>	<b>10.36港元</b>

## 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2018年6月30日止六個月

	已發行 基金單位 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他 港幣千元	溢利減分派 港幣千元	總額 港幣千元
於2017年1月1日的基金單位持有人 應佔資產淨值（經審核）	24,152,429	30,043	5,757,943	20,594,348	50,534,763
計及基金單位持有人分派後期內溢利	-	-	-	3,919,459	3,919,459
現金流對沖	-	(95,715)	-	-	(95,715)
本期間全面（支出）收益總額	-	(95,715)	-	3,919,459	3,823,744
發行基金單位（附註22）	61,926	-	-	-	61,926
<b>於2017年6月30日的基金單位持有人 應佔資產淨值（未經審核）</b>	<b>24,214,355</b>	<b>(65,672)</b>	<b>5,757,943</b>	<b>24,513,807</b>	<b>54,420,433</b>
於2018年1月1日的基金單位持有人 應佔資產淨值（經審核）	24,278,216	(6,187)	5,757,943	30,321,270	60,351,242
計及基金單位持有人分派後期內溢利	-	-	-	3,991,305	3,991,305
現金流對沖	-	46,848	-	-	46,848
本期間全面收益總額	-	46,848	-	3,991,305	4,038,153
發行基金單位（附註22）	66,118	-	-	-	66,118
<b>於2018年6月30日的基金單位持有人 應佔資產淨值（未經審核）</b>	<b>24,344,334</b>	<b>40,661</b>	<b>5,757,943</b>	<b>34,312,575</b>	<b>64,455,513</b>

# 簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	4,865,347	4,732,305
調整：		
投資物業公平值增加	(4,033,138)	(3,962,708)
以基金單位形式支付之應付管理人費用	70,605	63,861
利息收入	(10,900)	(9,361)
匯兌差額	(900)	(1,476)
融資成本	197,934	166,972
營運資金變動前的經營現金流量	1,088,948	989,593
貿易及其他應收款項減少	15,432	19,421
貿易及其他應付款項(減少)增加	(253)	5,286
已收按金增加	38,066	44,341
來自經營業務的現金	1,142,193	1,058,641
利息支付	(193,119)	(151,296)
繳付香港利得稅	(1,137)	(6,351)
<b>來自經營業務的現金淨額</b>	<b>947,937</b>	<b>900,994</b>
<b>投資業務</b>		
存放原到期日超過三個月之定期存款	(200,000)	-
利息收入	9,342	9,047
投資物業添置	(6,862)	(1,792)
<b>(用作)來自投資業務的現金淨額</b>	<b>(197,520)</b>	<b>7,255</b>
<b>融資項目</b>		
發行中期票據之收入	475,000	775,000
分派支付	(731,113)	(696,277)
償還銀行借貸	(275,000)	(775,000)
發行中期票據之交易成本	(690)	(3,813)
<b>用作融資項目的現金淨額</b>	<b>(531,803)</b>	<b>(700,090)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>218,614</b>	<b>208,159</b>
<b>期初結存的現金及現金等價物</b>	<b>1,190,389</b>	<b>957,531</b>
<b>期末結存的現金及現金等價物</b>	<b>1,409,003</b>	<b>1,165,690</b>
為銀行結存及現金		



# 簡明綜合財務報告附註

截至2018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（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。

管理人現正與銀行商討有關於一年內到期之有抵押銀行借貸之再融資安排。因此管理層相信本集團於報告期末的一年內，能擁有充裕的財政資源，以滿足其營運資金及承擔所需。因此，本簡明綜合財務報告以持續經營基準編製。

## 2. 主要會計政策

### 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。

### 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。

除應用新訂及修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策變動外，截至2018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2017年12月31日止年度之財務報告所採納者相同。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

#### 主要會計政策 (續)

##### 應用新訂及修訂之香港財務報告準則

於本期間，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（「香港會計師公會」）頒佈於2018年1月1日起或以後年度期間強制性生效之新訂及修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號（修訂本）	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具
香港會計準則第28號（修訂本）	二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則的 年度改進的一部份
香港會計準則第40號（修訂本）	轉讓投資物業

新訂香港財務報告準則及其修訂乃按照各自準則及修訂本內之相關過渡條文應用，導致下文所述會計政策、呈報金額及／或披露事項變動。

##### 應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」之會計政策之影響及變動

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期二零一八年一月一日確認。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建造合約」及相關的詮釋。根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅追溯適用於2018年1月1日尚未完成的合約。香港財務報告準則第15號適用於與客戶的所有合約，但香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃安排除外。

##### 應用香港財務報告準則第15號導致會計政策的重大變動

香港財務報告準則第15號引入了五步法來確認收益：

- 第1步：確定與一位客戶的合約
- 第2步：確定合約內的履約義務
- 第3步：釐定交易價格
- 第4步：將交易價格分攤至合約內的履約義務
- 第5步：當本集團完成履約義務時確認收益

## 2. 主要會計政策 (續)

### 主要會計政策 (續)

#### 應用新訂及修訂之香港財務報告準則 (續)

#### 應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」之會計政策之影響及變動 (續)

#### 應用香港財務報告準則第15號導致會計政策的重大變動 (續)

根據香港財務報告準則第15號，當本集團完成履約義務時確認收益，即當與特定的履約義務相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時。

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

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

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

否則，收益於客戶獲得明確貨品或服務的控制權時某一時點確認。

#### 按時間確認收益：計量完全達成履約責任的進度

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

管理人認為應用香港財務報告準則第15號不會對各報告期間確認的收入時間及金額產生重大影響。

# 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

### 主要會計政策 (續)

#### 應用新訂及修訂之香港財務報告準則 (續)

#### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之會計政策之影響及變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號引入(i)金融資產及金融負債的分類及計量，(ii)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(iii)一般對沖會計的新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號。即對於2018年1月1日(首次申請日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求(包括減值)。於二零一八年一月一日已終止確認的工具並無應用該等要求。

#### 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的重大變動

##### 金融資產的分類和計量

與客戶訂立合約產生的貿易應收款項初步按照香港財務報告準則第15號計量。

所有屬於香港財務報告準則第9號範圍內的已確認金融資產其後按攤銷成本或公平值計量。

符合下列條件的債務工具隨後按攤餘成本計量：

- 金融資產以業務模式持有，其目的是持有金融資產以收取合同現金流量；和
- 金融資產的合約條款在指定日期產生現金流量，該現金流量僅為未償還本金的本金及利息支付。

有關不造成取消確認的金融負債之非重大改動，相關金融負債之賬面值將以修訂合約現金流量之現值計算，按該金融負債之原始實際利率貼現。產生的交易成本或費用按經改動金融負債之賬面值調整並於餘下期間攤銷。金融負債賬面值之任何調整於改動日期於損益中確認。

管理人根據當日的事實及情況，審閱及評估本集團於2018年1月1日的金融資產及負債。由於其他資產及金融負債將繼續按目前根據香港會計準則第39號計量的相同基準計量，因此不會對香港財務報告準則第9號的初步應用產生任何影響。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 主要會計政策 (續)

#### 應用新訂及修訂之香港財務報告準則 (續)

#### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之會計政策之影響及變動 (續)

#### 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的重大變動 (續)

#### 預期信貸虧損模型項下的減值

本集團就根據香港財務報告準則第9號須予減值的金融資產(包括應收賬款及其他應收款項)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新,以反映自首次確認以來信貸風險的變化。

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

本集團始終就應收賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具有巨額結餘的債務人個別及/或使用具有合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

對於所有其他工具,本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備,除非自首次確認以來信貸風險大幅增加,則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃基於自首次確認以來發生違約的可能性或風險是否大幅增加。

#### 信貸風險大幅增加

於評估自首次確認以來信貸風險是否大幅增加時,本集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與該金融工具於首次確認日期發生的違約風險進行比較。進行此評估時,本集團會考慮合理且有理據的定量及定性資料,包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力而可獲得的前瞻性資料。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

#### 主要會計政策 (續)

應用新訂及修訂之香港財務報告準則 (續)

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之會計政策之影響及變動 (續)

應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的重大變動 (續)

預期信貸虧損模型項下的減值 (續)

信貸風險大幅增加 (續)

特別是，在評估信貸風險是否大幅增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部 (如有) 或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差 (如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預計將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估結果如何，本集團均假設合約付款逾期超過30日後信貸風險自初始確認以來顯著上升，除非本集團有合理及具支持性的資料說明其他情況。

儘管如此，如果債務工具在報告日被確定為具有低信用風險，則本集團假設自初始確認後債務工具的信用風險並未顯著增加。如果(i)違約風險較低，則確定債務工具具有較低的信用風險；(ii)借款人在短期內具有履行其合同現金流量義務的強大能力，以及(iii)經濟和商業條件的不利變化從長期來看，可能但不一定會降低借款人履行合同現金流量義務的能力。根據全球理解的定義，本集團認為債務工具的內部或外部信用評級為「投資級」時，信用風險較低。

本集團認為，倘工具逾期超過九十天，則已發生違約，除非本集團有合理且有理據的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

## 2. 主要會計政策 (續)

### 主要會計政策 (續)

應用新訂及修訂之香港財務報告準則 (續)

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之會計政策之影響及變動 (續)

應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的重大變動 (續)

預期信貸虧損模型項下的減值 (續)

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率 (即倘發生違約的損失程度) 及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於經前瞻性資料調整之歷史數據作出。

一般而言，預期信貸虧損估計乃根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額，並按首次確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入則根據金融資產之攤銷成本計算。

本集團通過調整所有金融工具之賬面值於損益中確認該等金融工具之減值盈虧，惟應收賬款透過虧損撥備賬確認相應調整。

於二零一八年一月一日，管理人根據香港財務報告準則第9號之規定，使用無需付出不必要成本或努力而可獲得之合理且有理據之資料，審閱及評估本集團現有金融資產是否存在減值。於二零一八年一月一日首次確認日期並沒有減值需確認。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 2. 主要會計政策 (續)

#### 主要會計政策 (續)

#### 應用新訂及修訂之香港財務報告準則 (續)

#### 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之會計政策之影響及變動 (續)

#### 應用香港財務報告準則第9號導致會計政策的重大變動 (續)

#### 對沖會計

本集團已選擇採納香港財務報告準則第9號的新一般對沖會計處理。這要求本集團確保對沖會計關係與其風險管理目標及策略保持一致，並採用更具質性及前瞻性的方法評估對沖有效性。

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

- 被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係；
- 信用風險的影響不會主導經濟關係帶來的價值變化；和
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的被對沖項目的數量以及該實體實際用於對沖該對沖項目數量的對沖工具的數量相同。

如果對沖關係不再符合與對沖比率相關的對沖有效性要求，但該指定對沖關係的風險管理目標保持不變，則本集團會調整對沖關係的對沖比率（即重新平衡對沖）以使其符合再次符合資格標準。

採納香港財務報告準則第9號對該等簡明綜合財務報表並無重大影響。

除上文所述者外，於本中期間應用香港財務報告準則的其他修訂對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額及／或披露資料並無重大影響。



### 3. 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2018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)
收入	<b>749,703</b>	<b>192,153</b>	<b>502,919</b>	<b>1,444,775</b>
分類溢利－物業收益淨額	<b>606,970</b>	<b>154,841</b>	<b>414,950</b>	<b>1,176,761</b>
利息收益				10,900
管理人費用				(141,211)
信託及其他支出				(16,307)
投資物業公平值增加				4,033,138
融資成本				(197,934)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<b>4,865,347</b>
利得稅				(143,020)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				<b>4,722,327</b>
基金單位持有人分派				(731,022)
計及基金單位持有人分派後期內溢利				<b>3,991,305</b>
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：				
投資物業公平值增加	<b>2,359,138</b>	<b>220,000</b>	<b>1,454,000</b>	<b>4,033,138</b>

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 3. 分類資料(續)

#### 分類收入及業績(續)

截至2017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)
收入	<b>668,513</b>	<b>199,446</b>	<b>449,725</b>	<b>1,317,684</b>
分類溢利－物業收益淨額	<b>536,792</b>	<b>163,280</b>	<b>364,285</b>	<b>1,064,357</b>
利息收益				9,361
管理人費用				(127,723)
信託及其他支出				(9,426)
投資物業公平值增加				3,962,708
融資成本				(166,972)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<b>4,732,305</b>
利得稅				(131,095)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				<b>4,601,210</b>
基金單位持有人分派				(681,751)
計及基金單位持有人分派後期內溢利				<b>3,919,459</b>
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：				
投資物業公平值增加	<b>3,132,920</b>	<b>257,000</b>	<b>572,788</b>	<b>3,962,708</b>

### 3. 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2018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48,527,000,000港元（2017年12月31日：46,161,000,000港元），9,670,000,000港元（2017年12月31日：9,450,000,000港元）及22,547,000,000港元（2017年12月31日：21,093,000,000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2018年及2017年6月30日止六個月，沒有租戶為集團的總收入貢獻超過10%。

### 4. 租金及樓宇管理費收益

	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
租金收入	1,261,153	1,142,279
停車場收入	23,706	22,188
	<b>1,284,859</b>	<b>1,164,467</b>

	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費收益	<b>142,162</b>	<b>134,910</b>

樓宇管理費收益乃隨著時間的推移來確認。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 5. 物業經營開支

	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理開支	153,485	144,937
停車場經營開支	5,526	4,666
政府地租及差餉	37,687	34,195
律師費及釐印費用	1,575	1,182
推廣開支	7,713	6,756
物業及租賃管理服務費用	38,961	35,790
物業雜項支出	1,251	6,256
租金佣金	20,646	18,083
維修及保養	1,170	1,462
	<b>268,014</b>	<b>253,327</b>

### 6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2018年及2017年6月30日止各六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權收取按截至2018年及2017年6月30日止各六個月的物業收入淨額的12%作為報酬。

	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
<b>管理人費用：</b>		
以基金單位形式	70,605	63,861
以現金形式	70,606	63,862
	<b>141,211</b>	<b>127,723</b>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2018年及2017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，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。

## 7. 融資成本

	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
<b>融資成本指：</b>		
銀行借貸利息支出	114,894	98,568
中期票據利息支出	82,278	67,832
其他借貸成本(附註)	762	572
	<b>197,934</b>	<b>166,972</b>

附註：包括利率掉期被指定為公平值對沖之虧損190,000港元。

## 8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除(計入)：</b>		
核數師酬金	1,025	1,005
受託人酬金	6,847	6,013
主要估值師費用	101	95
其他專業費用及收費	8,097	2,840
路演及公共關係費用	889	630
銀行收費	153	132
匯兌差額	(900)	(1,476)

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 9. 利得稅

	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
<b>香港利得稅：</b>		
現時稅項		
— 本年度	103,203	91,058
— 上年度超額撥備	(20)	—
	103,183	91,058
遞延稅項		
— 本年度(附註21)	39,837	40,037
	<b>143,020</b>	<b>131,095</b>

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。

### 10. 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：

	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	4,722,327	4,601,210
調整：		
— 管理人費用(以基金單位支付)	70,605	63,861
— 投資物業公平值增加	(4,033,138)	(3,962,708)
— 非現金融資成本	12,616	15,101
— 遞延稅項	39,837	40,037
<b>可供分派收入總額</b>	<b>812,247</b>	<b>757,501</b>

## 11. 分派表

	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額(附註10)	812,247	757,501
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))	90%	90%
<b>待付分派總額</b>	<b>731,022</b>	<b>681,751</b>
<b>每基金單位分派予基金單位持有人(附註(ii))</b>	<b>0.1253港元</b>	<b>0.1171港元</b>

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可供分派收入總額的90% (截至2017年6月30日止六個月：90%) 作為截至2018年6月30日止六個月(「中期分派期」)之分派款項。
- (ii) 截至2018年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1253港元，乃按期內待付中期分派731,022,000港元及5,834,898,392個已於2018年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2018年9月21日(即期內記錄日期)或之前發行基金單位時再作調整。中期分派將於2018年10月5日付予基金單位持有人。

截至2017年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1171港元，乃按期內已付中期分派681,751,000港元及5,823,028,120個已於2017年9月22日(即期內記錄日期)發行基金單位計算。此分派已於2017年10月6日付予基金單位持有人。

## 12. 每基金單位基本盈利

截至2018年6月30日止六個月每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前期內溢利4,722,327,000港元(2017年：4,601,210,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數5,837,842,486個(2017年：5,812,984,636個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2018年及2017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2018年及2017年6月30日止六個月概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利不作呈報。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 13. 投資物業

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>公平值</b>		
期／年初	76,704,000	66,841,500
期／年內添置	6,862	12,349
期／年內公平值增加	4,033,138	9,850,151
<b>期／年末</b>	<b>80,744,000</b>	<b>76,704,000</b>

本集團於2018年6月30日及2017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高力國際物業顧問(香港)有限公司及萊坊測計師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3.75%至4.25% (2017年12月31日：3.75%至4.25%) 及3.6%至4.0% (2017年12月31日：3.6%至4.0%) 不等及與投資物業公平值呈相反關係。

於2018年6月30日及2017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。

於2018年6月30日，本集團部份投資物業公平值合共48,527,000,000港元(2017年12月31日：46,161,000,000港元)已抵押作為信貸融資擔保，詳情載於附註18。



#### 14. 應收票據

於2018年6月30日，本集團持有無抵押債券賬面值為220,314,000港元（2017年12月31日：220,531,000港元），全以美元結算而面值介乎1,200,000美元至7,640,000美元（2017年12月31日：1,200,000美元至7,640,000美元）。無抵押債券按介乎3.75%至5.875%之固定年利率計息（2017年12月31日：3.75%至5.875%），並介乎2021年2月至2024年5月到期（2017年12月31日：2021年2月至2024年5月）。

#### 15. 貿易及其他應收款項

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	16,248	24,646
遞延應收租金款項	180,529	183,291
按金、預付款項及其他應收款項	85,425	86,973
	<b>282,202</b>	<b>294,910</b>

應收租客的租金應見發票即付。收款受到密切監察以儘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賬齡分析如下：

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	16,248	24,646

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為16,248,000港元（2017年12月31日：24,646,000港元）於報告日已逾期少於三個月的應收賬款，本集團並無就減值虧損提供撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 16. 原到期日為三個月以上之定期存款及銀行結存及現金

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
現金	-	2
銀行現金	473,587	412,887
原到期日為三個月或少於三個月之定期存款	935,416	777,500
	<b>1,409,003</b>	<b>1,190,389</b>

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
原到期日為三個月以上但不超過一年之定期存款	<b>200,000</b>	-

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.31%計息(2017年12月31日:每年0.001%至0.31%)。到期日為三個月或少於三個月的定期存款按介乎每年1.50%至2.775%的市場利率計息(2017年12月31日:每年0.95%至1.975%)。到期日為三個月以上但不超過一年之定期存款按每年2.91%的市場利率計息(2017年12月31日:無)。

## 17. 貿易及其他應付款項

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	93,446	103,854
租金預收款項	24,356	24,502
其他應付款項	254,968	246,218
應付印花稅	963,475	963,475
	<b>1,336,245</b>	<b>1,338,049</b>

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25% (2017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2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	93,446	103,854

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 18. 有抵押銀行借貸

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
有抵押銀行借貸	9,950,000	10,225,000
借貸集資先付費用	(42,114)	(52,377)
	<b>9,907,886</b>	<b>10,172,623</b>
有抵押銀行借貸還款期之情況披露如下：		
一年內	4,142,590	–
超過一年但不多於兩年	–	4,413,126
超過兩年但不多於五年	5,765,296	5,759,497
	<b>9,907,886</b>	<b>10,172,623</b>

於2018年4月20日，本集團對5,500,000,000港元的有抵押定期貸款及循環貸款項目之有抵押定期貸款部份，提早償還了金額275,000,000港元（2017年：775,000,000港元）。

於2018年6月30日，未償還有抵押銀行借貸包括：

- (i) 按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加每年0.83%的浮動利率計息並須於2019年6月全數償還之4,150,000,000港元（2017年12月31日：4,425,000,000港元）的有抵押定期貸款；及
- (ii) 按香港銀行同業拆息加每年0.95%的浮動利率計息並須於2021年6月全數償還之5,800,000,000港元（2017年12月31日：5,800,000,000港元）的有抵押定期貸款。

於2018年6月30日，作為授予本集團銀行貸款的擔保，公平值為48,527,000,000港元（2017年12月31日：46,161,000,000港元）的投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押予銀行。

## 19. 中期票據

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據	5,124,888	4,636,866
籌辦費用	(23,427)	(24,812)
	<b>5,101,461</b>	<b>4,612,054</b>

本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃(「中期票據計劃」)，於該計劃下無抵押票據可不時以不同貨幣及金額發行，並按發行票據時訂定之固定或浮動利率計息及由受託人所擔保(作為冠君產業信託之受託人身份)。

於2018年6月30日，未償還中期票據包括：

名義金額	到期日	利率(每年)	計息期
200,000,000港元	2020年5月	2.85% <sup>(i)</sup>	每年
643,000,000港元	2022年3月	三個月香港銀行同業拆息加1.275%	每季度
386,400,000美元	2023年1月	3.75% <sup>(ii)</sup>	每半年
200,000,000港元	2024年10月	2.75%	每年
775,000,000港元	2025年6月	2.85%	每年
275,000,000港元	2028年4月	3.73%	每季度

(i) 透過利率掉期，把固定年利率2.85%轉換為以香港銀行同業拆息加每年0.67%的浮動利率計息。詳情載於附註20。

(ii) 透過貨幣掉期，外幣匯率及利率已被固定。詳情載於附註20。

中期票據之賬面值與其公平值相若。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 20. 衍生金融工具

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
現金流量對沖－利率掉期	80,841	36,587
公平值對沖－利率掉期	296	–
	<b>81,137</b>	<b>36,587</b>
<b>非流動負債</b>		
現金流量對沖－貨幣掉期	<b>784</b>	<b>17,674</b>

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司（「香港上海滙豐銀行有限公司」）（根據房地產投資信託基金守則之定義為一名關連人士）訂立了面值為386,400,000美元之貨幣掉期以盡量減低外匯波動及美元中期票據（以美元計值）就本金及固定利率利息付款的利率風險。貨幣掉期及相應的中期票據具有近似條款，管理人認為貨幣掉期為高度有效的對沖工具並符合現金流量對沖的資格。

於2018年6月30日及2017年12月31日，符合現金流量對沖資格的貨幣掉期的主要條款載列如下：

名義金額	到期日	匯率	利率（每年）	計息期
200,000,000美元	2023年1月	7.7598港元：1美元	3.75%	每半年
100,000,000美元	2023年1月	7.76港元：1美元	3.75%	每半年
50,000,000美元	2023年1月	7.7613港元：1美元	3.75%	每半年
36,400,000美元	2023年1月	7.7541港元：1美元	3.75%	每季度

於2018年6月30日及2017年12月31日，本集團訂立了面值為3,450,000,000港元（2017年12月31日：3,450,000,000港元）的利率掉期合約，其中與香港上海滙豐銀行有限公司訂立了面值為1,900,000,000港元（2017年12月31日：1,900,000,000港元）的利率掉期合約，以盡量減低以浮動利率計息之有抵押定期貸款的利率波動。利率掉期及相應的有抵押銀行貸款具有近似條款，管理人認為利率掉期為高度有效的對沖工具並符合現金流量對沖的資格。

## 20. 衍生金融工具 (續)

於2018年6月30日及2017年12月31日，符合現金流量對沖資格的利率掉期的主要條款載列如下：

總名義金額	到期日	浮動利率 (每年)	固定利率 (每年)	計息期
1,550,000,000港元	2021年6日	香港銀行同業拆息	1.42%至1.86%	每月
1,900,000,000港元	2021年6月	香港銀行同業 拆息+0.95%	2.20%至2.635%	每月

截至2018年6月30日止六個月，現金流量對沖下的貨幣掉期及利率掉期公平值變動溢利為51,173,000港元 (截至2017年6月30日止六個月：公平值變動虧損82,168,000港元)，並已於其他全面收益中確認，其中對沖工具的公平值調整4,325,000港元 (截至2017年6月30日止六個月：13,547,000港元)，已於對沖項目影響損益及清償票息付款後，由對沖儲備重新分類至同期的損益。

截至2018年6月30日止六個月，本集團與香港上海滙豐銀行有限公司訂立了利率掉期合約，把附註19(i)的中期票據由固定利率轉換為以香港銀行同業拆息加每年0.67%的浮動利率計息。符合公平值對沖資格的利率掉期與相關中期票據的到期日同為2020年5月。公平值對沖下的利率掉期公平值變動虧損為190,000港元已於簡明綜合收益表中確認。

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。

## 21. 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	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2017年1月1日 (經審核)	497,975	-	497,975
年內於綜合收益表支出 (計入)	40,766	(130)	40,636
於2017年12月31日 (經審核)	538,741	(130)	538,611
期內於簡明綜合收益表支出 (計入)	40,526	(689)	39,837
<b>於2018年6月30日 (未經審核)</b>	<b>579,267</b>	<b>(819)</b>	<b>578,448</b>

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 22. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
於2017年1月1日（經審核）	5,798,237,327	24,152,429
透過發行新基金單位支付管理人費用	24,790,793	125,787
於2017年12月31日（經審核）	5,823,028,120	24,278,216
透過發行新基金單位支付管理人費用	11,870,272	66,118
<b>於2018年6月30日（未經審核）</b>	<b>5,834,898,392</b>	<b>24,344,334</b>

於2018年3月1日，11,870,272個基金單位已按每個基金單位5.57港元發行予管理人，作為支付2017年7月1日至2017年12月31日期間的管理人費用。

### 23. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於2018年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值64,455,513,000港元（2017年12月31日：60,351,242,000港元）除以於2018年6月30日已發行的5,834,898,392個（2017年12月31日：5,823,028,120個）基金單位計算。

### 24. 流動負債淨額

於2018年6月30日，本集團的流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）為5,143,949,000港元（2017年12月31日：1,268,914,000港元）。

### 25. 資產總額減流動負債

於2018年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為75,901,502,000港元（2017年12月31日：75,692,204,000港元）。

### 26. 主要非現金交易

截至2018年6月30日止六個月，11,870,272個（截至2017年6月30日止六個月：13,761,193個）基金單位獲發行，以支付2017年7月1日至2017年12月31日之管理人費用達66,118,000港元（截至2017年6月30日止六個月：61,926,000港元）。



## 27. 經營租賃

於報告期末，本集團與租戶已訂約之未來最低租賃付款如下：

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
1年內	2,316,550	2,172,249
2至5年內(包括首尾兩年)	3,196,723	2,973,286
5年後	208,867	169,941
	<b>5,722,140</b>	<b>5,315,476</b>

該等物業的承擔租約主要為期二至六年。租金按固定金額預先釐定，但若干或然租金按租戶的銷售額百分比計入。期內已收取或然租金收入94,135,000港元(截至2017年6月30日止六個月：41,377,000港元)。

若干未來最低租賃付款乃按租賃協議中訂定的合約期指定時間內向合約承租人收取的估計市場租金基準計算。

## 28. 資本承擔

	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017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	<b>39,101</b>	—

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 29. 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	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
<b>租金收入</b>			
鷹君物業管理有限公司	(a)	<b>3,608</b>	3,150
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	<b>411</b>	270
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	<b>2,849</b>	2,207
Best Come Limited	(a)	<b>7,421</b>	7,421
<b>利息收入</b>			
滙豐集團 <sup>1,3</sup>	(b)	<b>1,039</b>	967
<b>樓宇管理費收入</b>			
鷹君物業管理有限公司	(a)	<b>442</b>	422
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	<b>39</b>	11
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	<b>353</b>	331
Best Come Limited	(a)	<b>906</b>	862
<b>樓宇管理開支及停車場經營開支</b>			
鷹君物業管理有限公司	(a)	<b>133,175</b>	121,903
祥裕管理有限公司	(a)	<b>25,371</b>	24,535
<b>物業及租賃管理服務費</b>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	<b>38,961</b>	35,790
<b>租金佣金</b>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	<b>10,218</b>	13,270
萊坊測計師行有限公司 <sup>3</sup>	(c)	<b>322</b>	–
<b>維修費及保養費</b>			
鷹君工程有限公司	(a)	<b>164</b>	544
堅信工程有限公司	(a)	<b>506</b>	63
鷹君物業管理有限公司	(a)	<b>3</b>	2

## 29. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
<b>判予以下公司的維修保養及裝修工程</b>			
鷹君工程有限公司 <sup>3</sup>	(a)	<b>173</b>	5,770
高端有限公司 <sup>3</sup>	(a)	–	1,250
堅信工程有限公司 <sup>3</sup>	(a)	<b>654</b>	1,044
鷹君物業管理有限公司 <sup>3</sup>	(a)	<b>3</b>	2
<b>收購投資物業成本</b>			
鷹君工程有限公司	(a)	–	644
堅信工程有限公司	(a)	–	59
<b>物業雜項開支</b>			
GE (LHIL) Lessee Limited	(a)	<b>10</b>	23
智景投資有限公司	(a)	<b>147</b>	138
<b>託管費及其他支出</b>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 <sup>3</sup>	(b)	<b>6,847</b>	6,013
Best Come Limited	(a)	<b>62</b>	143
滙豐集團 <sup>1,3</sup>	(b)	<b>74</b>	72
<b>管理人費用</b>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	<b>141,211</b>	127,723
<b>融資成本</b>			
恒生銀行有限公司 <sup>3</sup>	(b)	<b>106,569</b>	89,119
香港上海滙豐銀行有限公司 <sup>3</sup>	(b)	<b>3,731</b>	3,952
<b>估值費</b>			
萊坊測計師行有限公司 <sup>3</sup>	(c)	<b>17</b>	95
高力國際物業顧問(香港)有限公司 <sup>3</sup>	(c)	<b>84</b>	–

## 簡明綜合財務報告附註

截至2018年6月30日止六個月

### 29. 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2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>應收以下款項</b>			
鷹君物業管理有限公司	(a) & (e)	<b>41,813</b>	48,674
祥裕管理有限公司	(a) & (e)	<b>15,311</b>	15,311
高端有限公司	(a) & (e)	<b>2,621</b>	708
<b>應付以下款項</b>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	<b>26,053</b>	15,065
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	<b>141,211</b>	132,235
鷹君工程有限公司	(a) & (e)	<b>135</b>	5,391
鷹君物業管理有限公司	(a) & (e)	<b>34,494</b>	36,278
堅信工程有限公司	(a) & (e)	<b>925</b>	483
祥裕管理有限公司	(a) & (e)	<b>4,228</b>	–
<b>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</b>			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (f)	<b>559</b>	392
鷹君物業管理有限公司	(a)	<b>1,836</b>	1,519
Best Come Limited	(a)	<b>2,214</b>	2,214
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	<b>117</b>	117

## 29. 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。
- (b) 該等公司為受託人或其關連人士<sup>2</sup>。
- (c) 該等公司為冠君產業信託的主要估值師或其關連人士<sup>2</sup>。
- (d) 倘冠君產業信託於截至2018年6月30日及2017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。
- (e) 應收及應付關連及關聯人士的款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。
- (f) 已收取銀行擔保1,247,000港元（2017年12月31日：952,000港元）以代替按金。

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 於房地產投資信託基金守則之定義。

<sup>3</sup> 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。

## 30. 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2018年6月30日止六個月

### 30. 金融工具之公平值計量(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
	於2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)		
於簡明綜合財務狀況表 內分類為衍生金融 工具的貨幣掉期	<b>(784)</b>	(17,674)	第二級	折現現金流量。未來現金流 量按遠期匯率及利率(來 自報告期末可觀察遠期匯 率及利率)及合約遠期匯 率(如適用)估計(經反映 各對手方信貸風險的利率 折現)。
於簡明綜合財務狀況表 內分類為衍生金融 工具的利率掉期	<b>81,137</b>	36,587	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(如適用)估計(經反 映各對手方信貸風險的利 率折現)。

期內，第一級及第二級之間並無相互轉移。

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2018年6月30日

物業	位置	落成年份	產權面積 (平方呎)	可出租 總面積 (平方呎)	出租率	評估值 (港幣百萬元)
花園道3號	香港中環 花園道3號	1992	1,638,000	1,268,000	98.8%	48,527.0
朗豪坊辦公大樓	香港九龍旺角 亞皆老街8號	2004	703,000	703,000	98.3%	9,670.0
朗豪坊商場	香港九龍旺角 亞皆老街8號	2004	590,000	319,000	100.0%	22,547.0

## 表現概覽

	2018 (未經審核)	2017 (未經審核)	2016 (未經審核)	2015 (未經審核)	2014 (未經審核)
<b>於6月30日：</b>					
資產淨值(港幣千元)	<b>64,455,513</b>	54,420,433	49,848,955	47,295,431	44,987,316
每基金單位資產淨值(港元)	<b>11.05</b>	9.36	8.62	8.21	7.85
期內最高成交價(港元)	<b>5.86</b>	5.29	4.38	4.59	3.83
成交價相對資產淨值之最高溢價 <sup>1</sup>	<b>不適用</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
期內最低成交價(港元)	<b>5.19</b>	4.18	3.35	3.57	3.25
成交價相對資產淨值之最高折讓	<b>53.0%</b>	55.3%	61.1%	56.5%	58.6%
<b>截止6月30日止年度：</b>					
每基金單位之分派收益率 <sup>2</sup>	<b>2.4%</b>	2.4%	2.5%	2.2%	2.9%
每基金單位之分派收益年率	<b>5.1%</b>	4.7%	5.3%	4.7%	6.1%
每基金單位之淨收益率 <sup>3</sup>	<b>15.5%</b>	15.9%	7.4%	6.4%	0.7%
每基金單位之淨收益年率	<b>31.1%</b>	31.9%	14.9%	12.8%	1.4%

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2018年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.1253港元(其計算方式載於分派報表內)及於2018年6月29日的成交價5.21港元計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2018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及於2018年6月29日的成交價5.21港元計算。



# ChampionREIT

冠君產業信託

3008 Great Eagle Centre, 23 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道23號鷹君中心3008室

Tel 電話 (852) 2879 1288 Fax 傳真 (852) 2827 1338

[www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com)



PDF version



PDF 文本