

卓爾出群 活出至臻

2018 年報



信託 簡介

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。本信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有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。



卓爾出群 活出至臻

本年報設計以動感身影為設計元素，呈現我們在日常工作以外的多彩生活。此意念與冠君產業信託的願景相呼應—我們在竭誠管理優質的寫字樓及零售物業的同時，也營造以身心健康為本的完善社區，讓租戶、顧客及員工在工作與生活之間取得平衡，盡展所長。本年報體現我們努力不懈地構建啟迪身心的環境，並為持分者創富增值，達致可持續發展。

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

回顧

- 2 重大事件時間表
- 3 五年財務摘要
- 4 主席致基金單位持有人報告書
- 6 行政總裁回顧
- 10 獎項及成就

管理

- 12 董事會
- 17 高級管理層
- 20 管理理念
- 21 財務回顧
- 24 可持續發展回顧

物業組合

- 40 物業組合概覽
- 42 花園道三號
- 46 朗豪坊

報告

- 54 估值報告書
- 88 受託人報告書
- 89 企業管治報告書
- 112 關連人士交易報告書
- 121 權益披露

財務

- 126 獨立核數師報告書
- 131 財務報表
- 195 主要地產代理及承包商
- 196 表現概覽

公司資料

重大事件 時間表

2018年

8月
16

公布2018年中期業績

10月
5

支付2018年中期分派

公布2018年全年業績

2018年末期分派
基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

支付2018年末期分派

基金單位持有人周年大會
基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位持有人周年大會

2019年

2月
21

5月
6-9

5月
17

5月
27-30

5月
30

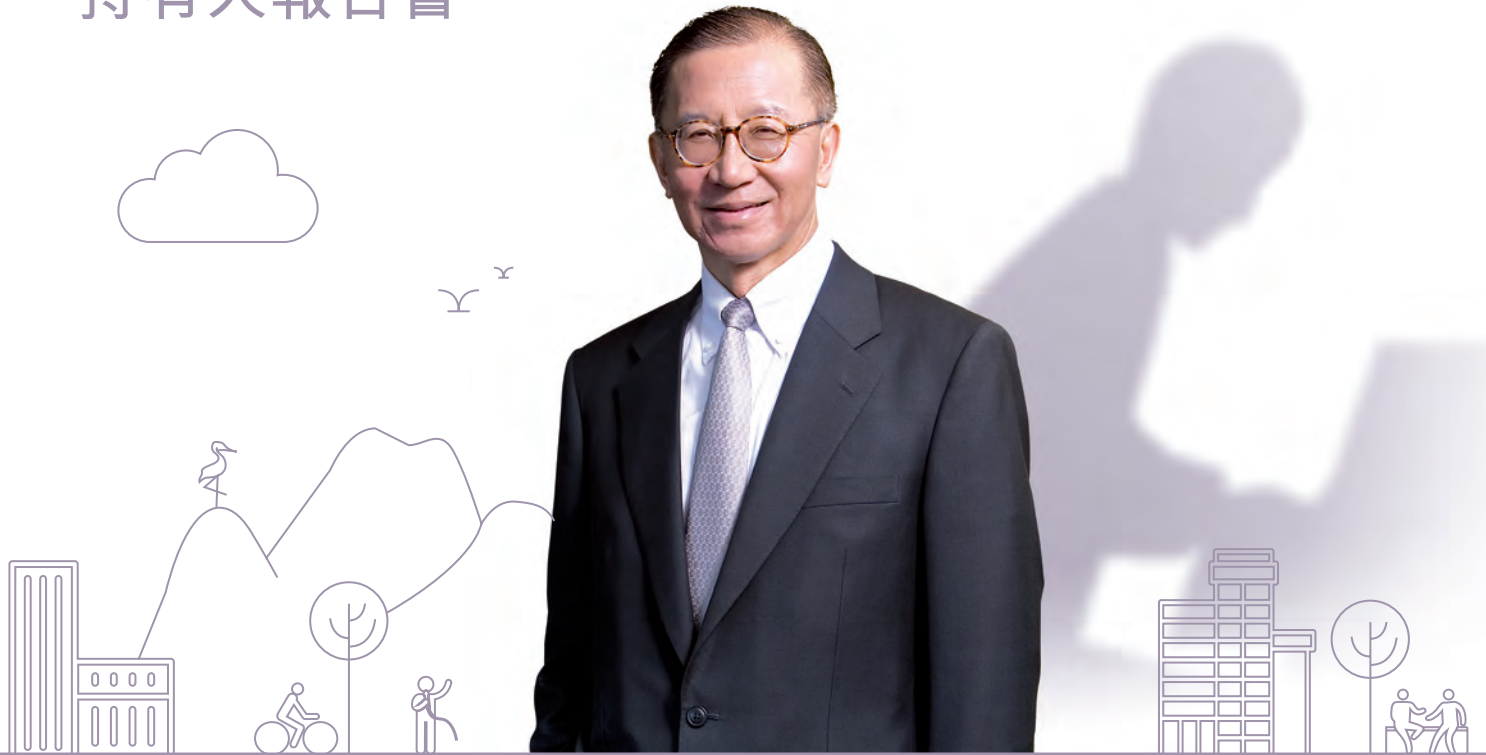


五年 財務摘要

截至12月31日止年度

2014	2015	2016	2017	2018	盈利 (百萬港元)
\$2,080	\$2,063	\$2,299	\$2,431	\$2,677	租金收益總額
(\$280)	(\$279)	(\$272)	(\$265)	(\$272)	物業經營淨開支
\$1,800	\$1,784	\$2,027	\$2,166	\$2,405	物業收益淨額
2014	2015	2016	2017	2018	分派 (港元)
\$1,234	\$1,212	\$1,408	\$1,487	\$1,611	可分派收入 (百萬)
\$1,171	\$1,146	\$1,331	\$1,413	\$1,530	分派總額 (百萬)
\$0.2035	\$0.1983	\$0.2292	\$0.2424	\$0.2617	每基金單位分派
2014	2015	2016	2017	2018	估值 (港元)
\$62,438	\$64,783	\$66,842	\$76,704	\$83,135	物業組合總值 (百萬)
\$8.06	\$8.40	\$8.72	\$10.36	\$11.42	每基金單位資產淨值
2014	2015	2016	2017	2018	財務比率
13.5%	13.5%	11.8%	10.9%	10.2%	淨開支比率
94.8%	94.5%	94.5%	95.0%	95.0%	分派比率
23.1%	22.1%	21.7%	18.9%	17.6%	資產負債比率
2014	2015	2016	2017	2018	營運數據
75.4%	91.2%	95.9%	94.2%	99.1%	花園道三號寫字樓出租率
\$77.53	\$75.39	\$78.20	\$92.52	\$98.61	…及現收租金 (港元/每平方呎)
100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	朗豪坊辦公樓出租率
\$35.87	\$37.50	\$39.66	\$40.79	\$42.68	…及現收租金 (港元/每平方呎)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	朗豪坊商場出租率
\$165.44	\$174.54	\$178.74	\$176.71	\$184.28	…及現收租金 (港元/每平方呎)

主席致基金單位 持有人報告書



可分派收入 再創新紀錄

儘

管環球政治不穩定和股市波動，香港寫字樓市場在2018年保持強勁勢頭，中區空置率持續低企，寫字樓租金再創歷史新高。另一方面，本地零售市場本年表現則虎頭蛇尾，年初形勢大好，但中美貿易戰爆發令局勢緊張，導致人民幣自去年第二季起開始貶值，以至旅客消費意慾下降，本地零售市道增長放緩。然而，廣深港高速鐵路香港段和港珠澳大橋兩大基建項目相繼開通，刺激入境旅客增長，抵銷部份低迷消費情緒，帶動本港去年零售市場銷售額增長8.8%。

本信託憑藉多元互補的優質物業組合，2018年的可分派收入再創新紀錄，從2017年的14.87億港元增長8.3%至16.11億港元，每基金單位分派（「每基金單位分派」）上漲8.0%至0.2617港元（2017年：0.2424港元）。

本信託2018年租金收益總額為26.77億港元，上升10.1%（2017年：24.31億港元）。所有物業的租金收入全線上升，其中以花園道三號增長率最高。寫字樓物業組合表現強勁，續租租金持續上調。朗豪坊商場租戶銷售總額節節攀升，使商場分成租金穩健增長。物業經營淨開支上漲2.7%



物業組合的互補將有助我們在**2019年**
實現穩定的物業收益淨額增長。

羅嘉瑞醫生
主席



至2.72億港元，主要由於租金收入增加，導致租賃管理服務費用上升。物業收益淨額增長11.0%至24.05億港元。

本信託繼續採取積極主動的債務管理措施，並密切留意利率市場。2018年，本信託進一步將定息借貸比例提高至2018年12月31日的54.2%（2017年：50.0%）。根據中期票據計劃，去年以私人配售發行的固定收益證券總額為9.25億港元。由於本港銀行同業拆息大幅上升，加上定息借貸比例增加，本信託的現金融資成本於2018年增加至4.04億港元。

於2018年12月31日，本信託的物業估值為831億港元，較2017年12月31日的767億港元上升8.4%，此升幅主要由租金估算上升帶動。2018年12月31日的每基金單位資產淨值為11.42港元，較2017年的10.36港元按年攀升10.2%。資產負債比率由2017年12月31日的18.9%下降至2018年12月31日的17.6%。

市場普遍認為2018年環球緊張的政治局勢將延續至2019年，為全球宏觀經濟環境蒙上陰霾。中國經濟受日趨激烈的中美貿易衝突拖累，並會對香港經濟帶來挑戰。同樣，金融市場的波動

可能會延遲金融機構的業務擴張計劃，而潛在的經濟放緩或會打擊消費者對零售市場的信心。

儘管2019年存在不穩定性，但本信託的基本因素仍保持穩健，尤其是寫字樓組合。雖然零售市場的風險正在增加，我們相信新基建將帶來更多訪港旅客，緩和部分下行因素的影響。總體而言，物業組合的互補將有助我們在2019年實現穩定的物業收益淨額增長。

羅嘉瑞
主席

行政總裁 回顧



續租租金上揚 持續帶動增長

花園道三號

花 園道三號於2018年取得豐碩成果，出租率和市場租金均創歷史新高。中區寫字樓業主持續受惠於供不應求的現象。由於區內一幢寫字樓將進行重建工程，令該區寫字樓的整體供應更為緊張。整體寫字樓需求仍然由中國內地企業主導，但此需求於年底開始放緩。

花園道三號的出租率在2018年12月31日再創新高，上升至

99.1%，接近全滿。該物業的平均出租率和現收租金均告上揚。2018年租金收益為13.9億港元，較2017年的12.32億港元上漲12.9%。

由於租金收入穩健增長以及物業經營淨開支比率改善至8.6%（2017年：9.7%），該物業的收益淨額飆升14.2%至12.7億港元。物業經營淨開支微升0.7%至1.2億港元。租戶流轉減少導致租金佣金下降，然而租賃管理服務費用和政府租金增加，因此物業經營淨開支維持與去年相約。

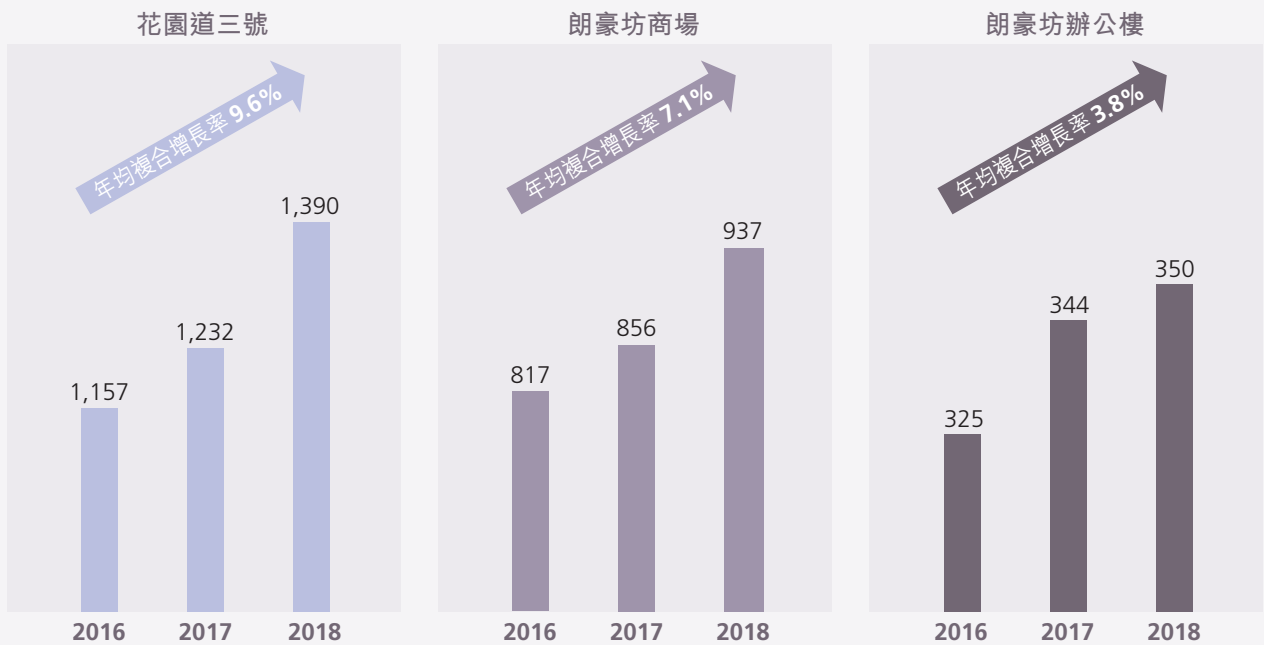


花園道三號於**2018**年取得豐碩成果，
出租率和市場租金均創歷史新高。

王家琦女士
行政總裁



租金收益
(百萬港元)



行政總裁 回顧

中區寫字樓租金創出歷史高位，而去年花園道三號的租金更屢刷新紀錄，新訂租金達每平方呎140港元以上（按可出租面積計算），遠高於2018年12月31日每平方呎98.61港元的現收租金（按可出租面積計算）（2017年：每平方呎92.52港元）。

朗豪坊辦公樓

朗豪坊辦公樓進一步鞏固其生活時尚總匯的定位。該物業位於旺角核心地段，是主要公共交通網絡之重要樞紐，因此備受美容保健行業租戶的青睞。由於美容及醫療行業租戶持續擴充，帶動生活時尚行業租戶—包括健身中心、美容、健康護理及醫療，在2018年12月31日的比例增至58%。生活時尚行業租戶的比例進一步增加，有助減低由環球貿易租戶所帶來的不確定性風險。

受惠於續租租金上調，朗豪坊辦公樓於2018年的租金收益總額為3.50億港元，上升1.7%（2017年：3.44億港元）。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12月31日的每平方呎42.68港元的現收租金（按建築面積計算）。該物業於2018年12月31日已全部租出。

物業經營淨開支上升8.4%至2,800萬港元，主要由租金佣金增加200萬港元所致。物業收益淨額達3.22億港元，增加1.2%（2017年：3.18億港元）。

朗豪坊商場

受惠於旅客人數增加，香港的零售市場於2018年錄得8.8%的增幅，但鑑於人民幣貶值以及中美貿易的緊張局勢加劇，下半年增長勢頭明顯放緩。憑藉積極審慎的租戶管理以及市場推廣策略得宜，朗豪坊商場繼續領先市場，租戶銷售額飆升17.6%。

由於朗豪坊辦公樓生活時尚行業租戶的協同效應，商場的美容行業租戶尤其受惠，其銷售額增長保持領先地位。2018年租金收益增加9.5%至9.37億港元，

主要受分成租金增長至1.87億港元帶動（2017年：1.16億港元）。截至2018年12月31日，續租租金上揚，推動現收基本租金上升4.3%至每平方呎184.28港元（按可出租面積計算）。

由於租金收入穩步上升，物業收益淨額由2017年的7.36億港元增長10.5%至8.13億港元。樓宇管理開支及租賃管理服務費用有所增加，令物業經營淨開支上升3.5%至1.24億港元。

展望

儘管經濟前景不明朗，本信託的寫字樓組合預料在2019年維持其增長勢頭。花園道三號和朗豪坊辦公樓的市場租金遠高於現收租金。鑑於我們已為潛在風險作了充分預備，並且已為所有於2019年期滿的主要租約預先進行磋商，預計續租租金將持續上升，帶動寫字樓組合穩定增長。即使年內市場可能比較波動，兩個寫字樓物業有望在2019年保持高出租率。

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元	變動
花園道三號			
租金收益	1,390,473	1,231,542	+12.9%
物業經營淨開支	120,003	119,172	+0.7%
物業收益淨額	1,270,470	1,112,370	+14.2%
朗豪坊辦公樓			
租金收益	349,777	343,939	+1.7%
物業經營淨開支	27,881	25,728	+8.4%
物業收益淨額	321,896	318,211	+1.2%
朗豪坊商場			
租金收益	936,996	855,540	+9.5%
物業經營淨開支	124,039	119,807	+3.5%
物業收益淨額	812,957	735,733	+10.5%

不過，零售市場可能較受經濟放緩影響。由於人民幣貶值和市場的不確定性，香港零售市道增長在2018年下半年開始減慢。在低迷的市場環境下，加上高基數效應，朗豪坊商場的銷售增長在2019年或會面臨壓力，可能影響分成租金收入。為了緩解這種情況，我們將繼續優化租戶組合，並舉辦更多獨特創新的推廣活動，以加強商場對目標客戶的吸引力。

雖然美國加息週期可能在今年結束，但預料本信託於2019年的利息支出將會上升。我們正為今年到期的銀行貸款進行再融資方案，目的是優化本信託的信貸安排。我們將繼續監控市場環境，以改善我們的債務管理。

我們將繼續提升現有物業組合的表現，並積極尋找調整物業組合的機會，為基金單位持有人提升價值。宏觀的不確定性可能會為本信

託帶來環球機遇，我們有機會把握市場波動的時機，於黃金地段物色配合本信託的投資策略的商用物業，抓緊提高收益的良機。

王家琦
行政總裁

獎項 及成就

冠君產業信託獲著名專業協會頒發多個獎項，反映我們過去一年的卓越成就和表現得到市場廣泛認可。獎項包括由香港投資者關係協會頒發的「最佳投資者關係公司」以及由《信報》頒發的「上市公司卓越大獎」。



冠君產業信託

2018傑出董事獎—上市公司執行董事：王家琦
香港董事學會

「最佳投資者關係（主席／行政總裁）」、「最佳投資者關係公司」及「最佳投資者關係專才」
香港投資者關係協會

「最佳投資者關係公司」、「亞洲最佳行政總裁」及「最佳投資者關係專才」
《亞洲企業管治》

上市公司卓越大獎
《信報》

2018上市企業大獎
《彭博商業周刊／中文版》

2018最佳年報：優秀小型機構年報獎
香港管理專業協會

ARC國際年報獎：「傳統年報」金獎
MerComm. Inc

2018年報：「插圖」金獎
The International Annual Report Design Awards

ESG最佳表現大獎及最佳ESG報告大獎
BDO 及《南華早報》





花園道三號

室內空氣質素檢定證書－卓越級
環境保護署

港島總區最佳保安服務－「優秀保安服務－工商物業」獎
香港警務處

減廢證書－卓越級別
香港綠色機構認證

樹木保育計劃－証書
香港環境保護協會

大廈優質供水認可計劃－食水（管理系統）－金級別
水務署

「香港無冷氣夜2018」－優異獎
環保觸覺

香港綠色機構
環境運動委員會

2018最佳園林大獎－大型非住宅私人物業組－優異獎
康樂及文化事務署

戶外燈光約章－鉑金奖
環境局

「知慳惜電」節能比賽－持續參與獎（物業管理組）
地球之友

朗豪坊

Marketing Excellence Awards 2018 “Excellence in Design”, “Excellence in Event Marketing” Silver Awards
Marketing Magazine

我最喜愛商場選舉2018-19－全港10大我最喜愛商場、
全港25大我最喜愛商場活動
《香港經濟日報》

十大最滋你口味動MALL王大獎
Next Mobile

數碼體驗營銷大獎2018－十大最佳數碼體驗營銷商場
新城財經台

最佳職安健物業管理大獎（工作安全改善計劃）－銀獎
職業安全健康局

2017保安服務最佳培訓獎－金獎
職業訓練局保安服務業訓練委員與香港警務處

2017西九龍最佳保安服務
西九龍總區防止罪案辦公室

香港綠色機構
環境運動委員會

2017香港環境卓越大獎－物業管理工商業－優異獎
環境運動委員會

微博2017「最具影響力十大香港企業」第六位
新浪微博

董事會

鷹君資產管理(冠君)有限公司(信託管理人)的董事會主要監督信託管理人的日常事務管理及業務營運，並負責信託管理人的整體管治。董事會亦會檢討重大財務決策及信託管理人的表現。董事會目前成員包括主席、行政總裁、一位非執行董事及四位獨立非執行董事。

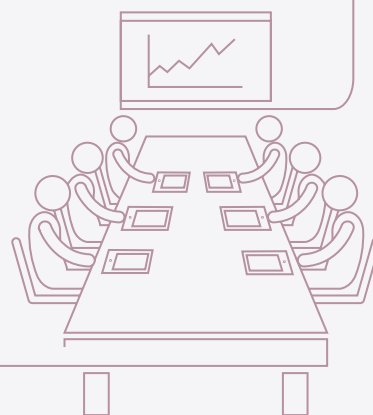


羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

72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

38 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《香港董事學會》頒發「傑出董事獎 – 上市公司執行董事」及《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。

董事會



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。於過去三年，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、香港恒生大學、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、香港理工大學國際銀行及房地產學系的實務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及香港理工大學兼任教授。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的主席及執行董事、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五十年的經驗。



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。

董事會



何述勤先生
獨立非執行董事

70 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。何先生曾為嘉里建設有限公司之執行董事及首席執行官及 Shang Properties, Inc. 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（現已易名為融太集團股份有限公司）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。

高級 管理層

信託管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司以基金單位持有人的利益管理冠君產業信託之資產。信託管理人負責確保信託遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例（香港法例第 571 章）及其他相關法例之適用規定。

作為其職責之一部分，信託管理人制訂冠君產業信託之策略方向及風險管理政策，聘任及監督服務供應商以及進行資產收購、出售或物業增值工程。與投資者及其他持份者溝通為信託管理人之另一職責。



王家琦女士
行政總裁

38 歲，作為行政總裁，以及證券及期貨條例所界定的負責人員及核心職能主管，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，及監督冠君產業信託的日常運作。王女士亦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。此外，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。

王女士為董事會成員，其履歷資料可參閱董事會一節所載內容。

陸嘉萍女士
投資及投資者關係總監

46 歲，負責物色及評估潛在的投資機會，監督冠君產業信託的資本結構和投資者關係工作。陸女士在金融業擁有超過 15 年經驗。在加入信託管理人之前，陸女士曾受聘於多家國際金融機構，從事証券研究工作超過 10 年，分析香港地產業，提出証券投資建議。

陸女士持有羅切斯特大學的工商管理碩士學位及香港科技大學工商管理學士學位。其亦為特許金融分析師。她獲《亞洲企業管治》頒發「最佳投資者關係專才」榮譽。



高級 管理層



梁健山先生
業務發展總監

34 歲，作為證券及期貨條例所界定的核心職能主管，負責財務職責，同時亦負責配合冠君產業信託之策略，以物色及評估潛在的業務發展機會。梁先生擁有超過十年之金融財務經驗。於加入信託管理人前，梁先生受聘於渣打銀行及花旗集團的投資銀行部，為亞洲客戶策劃及執行資本市場及併購交易。

梁先生畢業於密歇根大學，擁有羅斯商學院工商管理學士及文理學院文學學士學位。

劉綺棠女士
營運總監 — 資產管理

52 歲，作為證券及期貨條例所界定的負責人員及核心職能主管，負責監督冠君產業信託旗下物業的資產管理及制定冠君產業信託之業務計劃，並監督物業管理團隊，旨在透過積極之資產管理以獲取最佳租金收入。她在香港和中國擁有超過 20 年商業房地產租賃及資產管理的豐富經驗。於加入信託管理人之前，劉女士曾於新加坡私募房地產基金 ARA 出任資產管理總監，並曾受聘於香港其他主要地產發展商如希慎、新鴻基及九龍倉等工作。

劉女士持有香港大學房地產學碩士學位、香港大學專業進修學院仲裁及調解深造文憑，並以優異成績取得房地產管理專業文憑。



鄭志光先生
營運總監 — 風險管理

59 歲，作為證券及期貨條例所界定的負責人員及核心職能主管，負責監督冠君產業信託的電腦系統及於打擊洗錢及恐怖分子資金籌集營運層面建立並維持內部監控程序。鄭先生同時亦負責識別和評估由冠君產業信託的運作所引發的風險，並釐訂處理風險的優先次序。鄭先生在房地產行業擁有超過 25 年之經驗。

鄭先生持有香港大學文學士學位。

宋嘉慧女士
高級財務經理

44 歲，作為證券及期貨條例所界定的核心職能主管，負責冠君產業信託之財務報告工作。其職責包括審閱管理賬目、監督利潤及現金流預測工作及向監管機構提交財務申報表。宋女士亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。宋女士擁有逾 20 年之會計及審計經驗，曾於一間上市公司出任高級會計師，在早期職業生涯中，曾受聘於一間著名註冊會計師事務所，擔任審計工作。

宋女士持有香港理工大學專業會計碩士學位及香港中文大學工商管理學士，主修會計學。其亦為香港會計師公會會員。



馮美仙女士
合規經理

48 歲，作為證券及期貨條例所界定的核心職能主管，負責設立各項內部政策及程序並確保冠君產業信託之管理及營運符合法律及法規規定。馮女士亦負責於打擊洗錢及恐怖分子資金籌集信托行政層面建立並維持內部監控程序。馮女士曾任職於多間著名上市公司及註冊會計師事務所，擁有超過 20 年之合規和公司秘書經驗。

馮女士持有格林威治大學文學士（榮譽）學位，主修商科。

袁志恒先生
內部審計經理

44 歲，作為證券及期貨條例所界定的核心職能主管，負責審閱冠君產業信託全部營運及交易記錄之準確性及完整性。作為其職責之一，袁先生確保信託管理人的風險管理及內部監控系統正常運作，並定期向董事會審核委員會提交內部審核報告。於加入信託管理人之前，袁先生曾在一間著名上市地產公司擔任內部審計師，在內部審計領域擁有逾 10 年經驗。在這之前，袁先生曾任職於兩家著名註冊會計師事務所，負責外部審計職務。

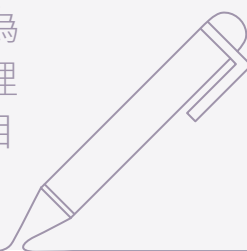
袁先生擁有麥格里大學商學士學位，主修專業會計。其亦為澳洲註冊會計師、全球特許管理會計師及特許管理會計師。



* 董事會及高級管理層之詳細履歷截止日期：
2019年3月15日，2018年年報正式付印日期。

管理 理念

信託管理人致力於透過穩定而可持續的每基金單位分派及每基金單位資產淨值的長遠增長，為基金單位持有人帶來可觀的總回報。信託管理人將通過積極的資產管理和經挑選的物業收購來實現目標。



資產管理策略

信託管理人與物業管理團隊緊密合作，積極管理旗下物業以實現下列目標：

謀取最佳租金收入

透過從每份租約取得最佳的租金收入及在可能的情況下透過增加樓面面積、資產改善工程或營業額分成租金增加收入。

維持高出租水平

透過維持高質素的服務及設施標準，配合目標租戶的特定要求和積極管理租約到期情況。

維持高續租比率

透過採取積極的租戶關係管理和預測未來租戶的需要以減少停租期帶來的租金損失及降低新租約的開支和代理費用。

具質素及多元化的租戶組合

建立以信譽良好的跨國寫字樓租戶及著名零售商戶為主的租戶基礎，藉以為我們的物業建立優質形象，並將欠租率降至最低。



收購策略

信託管理人有意透過收購收租商用物業以積極把握提高收益的機會。下列投資準則將用作評估環球收購機會：

提高收益

收購的目標物業應具備豐厚的現有租金收入或有潛力賺取較高租金收入。

資產值具增長潛力

將會評估宏觀經濟因素及日後可能出現的資產值變動。

租戶特點

將會評估租金及出租率趨勢，著重良好的租戶續租／欠租比率。

地點及便捷性

優先考慮與公共交通網絡、主要道路及行人道有良好連接的物業。

增值機會

評估物業藉翻新、其他改善措施及積極物業管理而增值的潛力。

樓宇規格

物業應具備最佳規格。管理人亦將會審查樓宇狀況、是否符合相關法規等其他方面。

財務 回顧

分派

本年度冠君產業信託的總分派款額為15.30億港元，較2017年的14.13億港元增加8.3%。該總分派款額乃按本信託的可分派收入總額的95%計算。

截至2018年12月31日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為0.1367港元。末期分派可被於2019年1月1日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將另行發出公布通知基金單位持有人有關末期分派之任何調整。

連同每基金單位中期分派0.1250港元及每基金單位末期分派0.1367港元，本年度每基金單位總分派為0.2617港元（2017年：0.2424港元）。根據2018年12月31日的基金單位收市價5.36港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率4.9%。

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於下列

時段暫停辦理基金單位過戶登記手續：

- (i) 獲得截至2018年12月31日止六個月之分派的資格

為釐定可獲得截至2018年12月31日止六個月之分派之基金單位持有人身份，基金單位持有人名冊將由2019年5月6日（星期一）至2019年5月9日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理基金單位過戶登記手續。截至2018年12月31日止六個月之分派將於2019年5月17日（星期五）支付予於2019年5月9日（星期四）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12月31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2019年5月3日（星期五）下午4時30分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司（「基

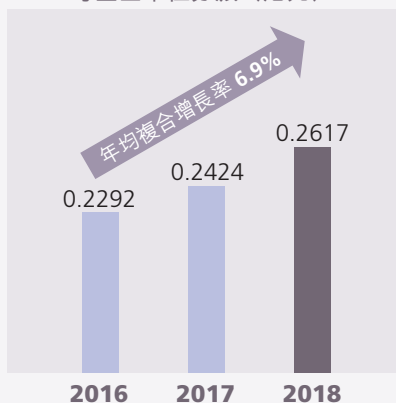
金單位過戶登記處」），地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室，辦理基金單位過戶登記手續。

- (ii) 出席2019年基金單位持有人周年大會並於會上投票

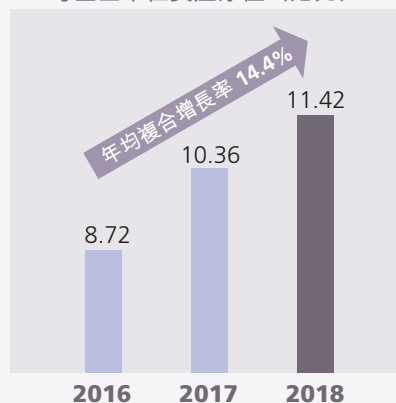
為釐定有權出席於2019年5月30日（星期四）舉行之2019年基金單位持有人周年大會（「2019年基金單位持有人周年大會」）並於會上投票之基金單位持有人身份，基金單位持有人名冊將由2019年5月27日（星期一）至2019年5月30日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理基金單位過戶登記手續。

為確保合資格出席2019年基金單位持有人周年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶登記文件連同有關基金單位證書須於2019年5月24日（星期五）下午4時30分前送達基金單位過戶登記處辦理基金單位過戶登記手續。

每基金單位分派（港元）



每基金單位資產淨值（港元）



財務 回顧

本信託正在密切監控利率風險並積極管理負債。於2018年，已發行合共9.25億港元之定息中期票據，進一步提升了定息負債部分及同時降低有抵押負債部分。定息負債比例增加至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至4.04億港元（2017年：3.22億港元）。於2018年12月31日，本信託未償還借貸之平均年期為2.8年及實際年利率為3.1%。37億港元未償還有抵押銀行貸款將於2019年到期償還；本信託現正與銀行商討再融資的安排。

本信託之投資物業估值於2018年12月31日為831億港元，較2017年12月31日所得之767億港元上升8.4%。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12月31日之17.6%。總負債（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）對其總資產的百分比為21.7%（2017年12月31日：23.1%）。

基金單位持有人應佔資產淨值

基金單位持有人應佔資產淨值於2018年12月31日為668億港元，較2017年12月31日的604億港元，上升10.6%。

於2018年12月31日，每基金單位資產淨值為11.42港元。較2018年12月31日基金單位收市價5.36港元有113.1%溢價。

現金狀況

於2018年12月31日，本信託擁

有未提取銀行貸款融資總額3億港元及現金結餘16億港元。此等可用的財政資源，致本信託擁有充裕的流動資產以滿足其營運資本及經營所需。

資產抵押

於2018年12月31日，冠君產業信託旗下公平值為499億港元的物業已為本信託所獲授的銀行融資作抵押。只有花園道三號為本信託的銀行貸款作抵押。

資本承擔

於2018年12月31日，本信託未列入綜合財務報表內之經核准及已定約作投資物業優化工程的資本性開支為2,000萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

負債概況

未償還之債務融資⁽¹⁾⁽²⁾

於2018年12月31日

百萬港元	已動用融資	定息負債 ⁽³⁾	浮息負債 ⁽³⁾
有抵押銀行貸款	9,500	3,450	6,050
中期票據	5,541	4,698 ⁽⁴⁾	843
總計	15,041	8,148	6,893
百分比		54.2%	45.8%

(1) 所有金額均為面值。

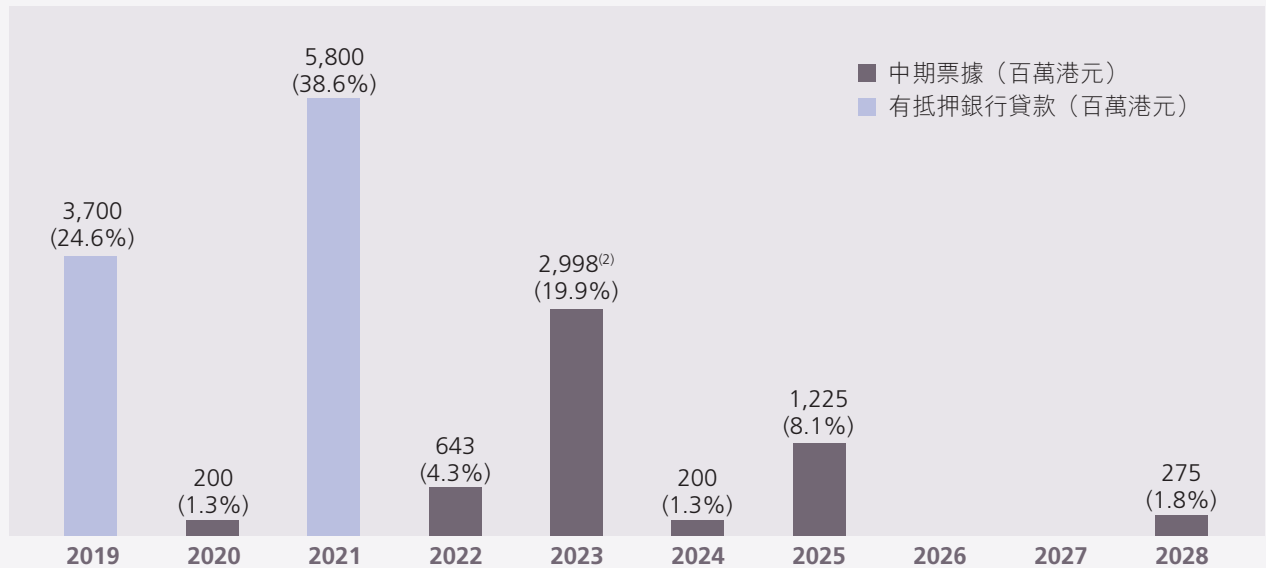
(2) 除下述(4)以外，未償還之負債全部均以港元結算。

(3) 已計及利率掉期。

(4) 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。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於2018年12月31日



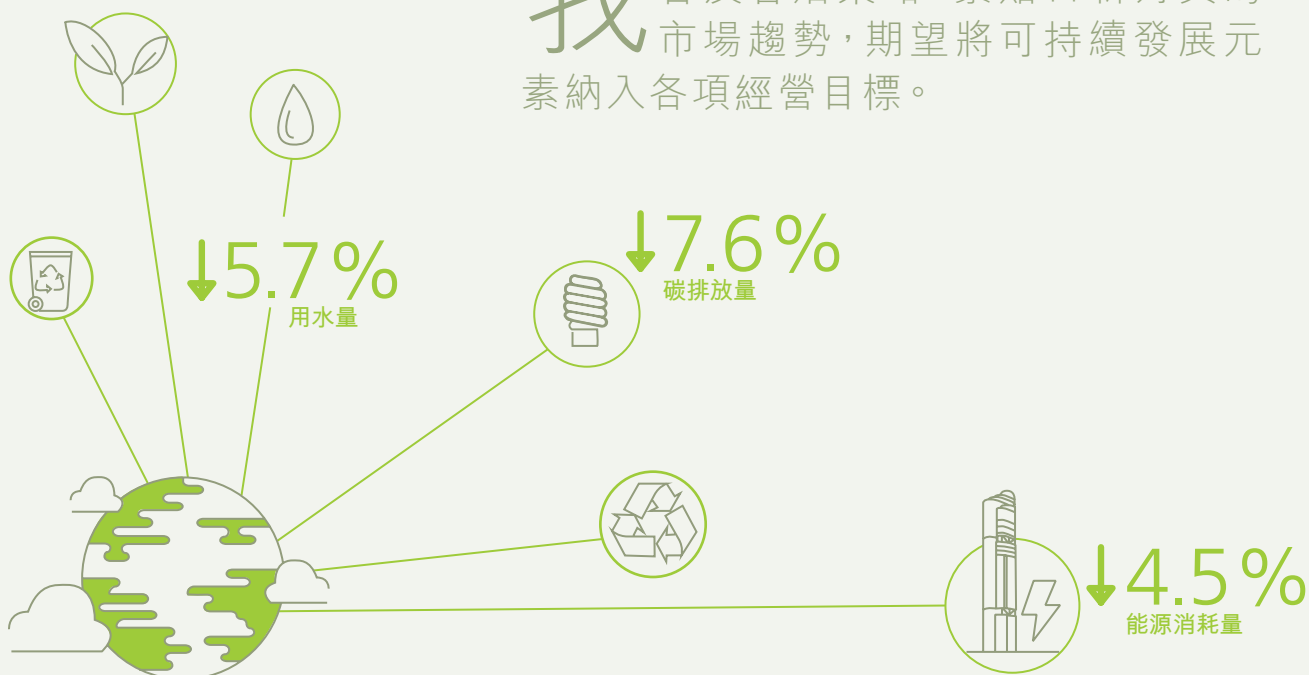
(1) 所有金額均為面值。

(2) 已計及混合貨幣掉期。

可持續發展 回顧



我們積極制定與時並進的環境、社會及管治策略，緊貼日新月異的市場趨勢，期望將可持續發展元素納入各項經營目標。



展望

可持續發展元素為冠君產業信託企業文化的重要一環，旨在為持份者締造長遠而有利的價值，與持份者及社會建立緊密聯繫以促進和諧共融發展。我們積極制定與時並進的環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）策略，緊貼日新月異的市場趨勢，期望將可持續發展元素納入各項經營目標。本報告乃依據香港交易所主板上市規則附錄27的環境、社會及管治報告指引編撰而成。

可持續發展政策

於2018年，信託推出全面的可持續發展政策，制定穩健的框架及方向，致力將環境、社會及管治策略融入企業文化，讓持份者了解可持續發展的重要性，提升其整體福祉。

可持續發展工作小組

可持續發展工作小組涵蓋租賃、市場推廣、資產管理、物業管理、投資者關係及企業傳訊等多項重要功能。小組由行政總裁擔

任主席，肩負制定整體策略發展方向及評估信託的環境、社會及管治功能效益，並向董事會報告績效，以推動和實踐信託的可持續發展工作。

環境、社會及管治策略

信託的環境、社會及管治策略劃分為顧客和價值鏈、員工、環境以及社會四大主要範疇。在可持續發展工作小組推動下，信託對



可持續發展 回顧

各項企業決策及活動帶來的影響保持高度意識，定期進行風險評估，以檢視和確立優先項目和目標。

指引標準

信託連續三年獲選為恒生可持續發展企業基準指數的成份股之一，反映我們在環境、社會及管治方面的優秀表現獲得認可。恒生企業指數用作評選可持續

發展表現卓越的香港上市公司，屬深受投資者重視的參考指標。

自2018年起，信託參與全球房地產可持續標準 (GRESB) 的評選，藉此提升環境、社會及管治的表現。我們將繼續參考行業指標，以增進各項策略的成效。

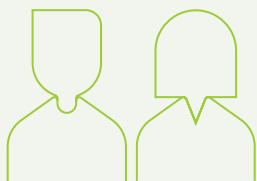
持份者參與

於2018年，信託委託獨立顧問公司進行持份者意見調查，透過

他們的寶貴意見，了解信託各項運作對個人及社會帶來的具體影響，從而制定更具效益及更全面的環境、社會及管治策略。

持份者類別

是次持份者意見調查，符合香港交易所主板上市規則附錄27所標示的指引。除了就環境、社會及管治策略的成效進行檢討外，調查結果對制定優先處理的重點項目亦相當重要。

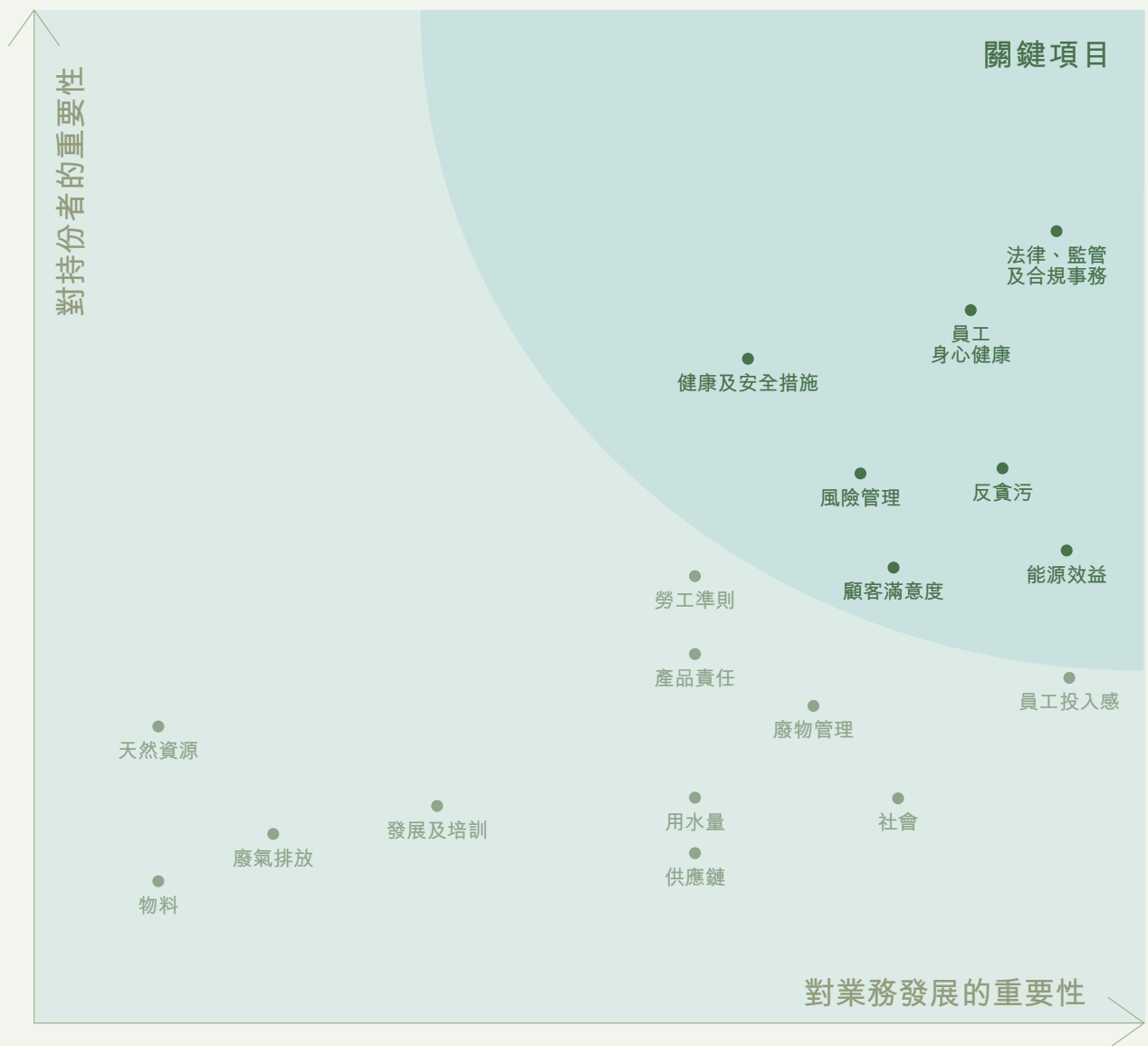


內部持份者	外部持份者
<ul style="list-style-type: none"> • 高級管理人員 • 員工¹ 	<ul style="list-style-type: none"> • 基金單位持有人 • 投資者及分析師 • 租戶 • 供應商及業務夥伴 • 傳媒 • 非政府組織
收集意見方式：	會面訪談、電話訪問及網上問卷調查

¹ 本報告所述的員工為冠君產業信託的管理人所僱用的員工。冠君產業信託並無聘用任何員工。信託管理人將物業管理、租賃管理及市場推廣職能委託予多個服務供應商。

衡量優先重點項目

大部分持份者認為信託的整體環境、社會及管治表現符合業界標準，以下的重點項目分布圖展示了調查結果，其中七項最備受關注項目被釐定為優先處理的項目。



可持續發展 回顧

持份者建議及我們的回應

我們非常關注持份者就各項目所提出的建議，以下圖表列出關鍵項目的應對策略。



關鍵項目	關注的持份者類別	我們的回應
法律、監管及合規事務	所有持份者	<p>法律、監管及合規事務為重要項目，備受持份者關注。</p> <p>業務經營方面，我們除了克己守法外，亦維持高水平道德操守及誠信。所有信託夥伴，包括董事會成員、員工及供應商，也必須確保所有業務活動及營運事務嚴守法律規定。公司受託人會按照法規監管信託管理人的活動。信託管理人則確保信託的資產以維護基金單位持有人的利益為依歸，進行專業管理。欲了解更多法規監管詳情，請參閱信託企業管治報告。</p>
員工身心健康	員工	<p>內部持份者建議全面促進員工身心健康，並持續檢討員工福利。</p> <p>為提升員工的歸屬感及凝聚團結力量，我們不斷籌辦有益身心的康樂活動，例如「辦公室椅子瑜伽」及「綠色星期一」，讓員工可在工餘投入放鬆身心的活動，亦能與同事建立更緊密關係。我們每年也安排員工進行工作表現評核及定期會面，確保能將有關建議納入促進員工身心健康的措施中。</p>
健康及安全措施	所有持份者	<p>除了適時進行專業評估及嚴謹監管承包商外，我們亦向員工及服務供應商提供足夠的相關指引，並進行安全訓練及定期演習。信託配備先進的實時監控系統，以便找出潛在風險。另一方面，我們亦不斷引入更多現代化安全裝備，以全面優化各方面設施。我們積極聯繫租戶及顧客，讓他們獲悉公司推行的最新措施。</p>

關鍵項目	關注的持份者類別	我們的回應
反貪污	投資者及業務夥伴	<p>信託制定了嚴謹政策，禁止所有員工索取、收受或提供賄賂或任何其他形式的利益。除此之外，我們還按照證券及期貨條例的法定指引制定打擊洗黑錢及反恐怖分子資金籌集程序。公司的行為守則亦概述了員工涉及利益衝突及舉報行為的恰當處理方法。</p>
風險管理	投資者及業務夥伴	<p>為了迎合瞬息萬變的社會，信託制定多項成效显著的風險管理及內部監控制度以滿足各項需求。</p> <p>透過審核委員會進行定期檢討及修正，董事會確保重要作業程序均獲得足夠及適時監管。此外，信託的營運總監－風險管理建立定期評估及預早風險標示機制，並明確規定各員工的責任。我們亦積極降低各方面的潛在風險，例如合規、財務、營運、網絡或聲譽風險等。欲了解風險管理制度，請參閱企業管治報告的風險管理及內部監控制度部份。</p>
能源效益	員工、租戶及投資者	<p>我們對環保極為重視，員工辦公場地及兩大旗艦物業均配備完善的環保設施。</p> <p>為提高能源效益，我們引入了不同節能方法，包括採用物聯網技術、優化各項系統，以及參與由政府及各環保團體舉辦的節能計劃。</p>
顧客滿意度	租戶及員工	<p>信託持續增設與時並進的嶄新設施，為顧客提供優質服務，以滿足各方面需求。我們引入全新電子服務，例如推出流動應用程式及網上平台，以便顧客搜尋所需資訊，與我們保持緊密聯繫。</p> <p>為了迎合顧客在電子世代的各項需求，我們率先開發創新方案，讓顧客在朗豪坊商場享有更多姿多彩的購物體驗。此外，信託亦在兩大旗艦物業引進多項以客為本的新設施，為顧客及租戶提供更便捷的服務。</p>

可持續發展 回顧

顧客及價值鏈

道德操守和專業行為

除了對員工及供應商行為及作業程序進行嚴密監管外，我們亦嚴守最高道德標準，以及相關法律和條例。信託兩大重要管治政策包括：反貪污及管理供應鏈。

反貪污

信託制定了嚴謹政策，確保所有員工均遵從信託的行為守則，並堅守高道德標準，作出負責任行為。信託嚴禁所有員工索取、收受或提供賄賂或任何其他形式的利益。除此之外，我們還按照證券及期貨條例的法定指引制定打擊洗黑錢及反恐怖分子資金籌集程序。信託的行為守則亦概述了員工涉及利益衝突及舉報行為的恰當處理方法。

管理供應鏈

管理供應鏈的首要目標是與可靠誠實的供應商建立長期合作的夥伴關係，確保他們保持高度誠信及道德操守。我們制定了供應商行為守則，以問答形式列載於投標文件內。供應商需要每三年填寫一次清單，以更新他們的履約狀況。

產品及服務責任

信託致力為租戶及顧客提供優質服務。我們的大廈管理團隊依照ISO 9001質量管理系統基準，制定監控及提升顧客滿意度的

措施；而兩大旗艦物業的服務品質管理標準均獲得香港品質保證局認證。

朗豪坊一直以卓越的保安服務見稱，在「2017年度西九龍最佳



2017年度西九龍最佳保安服務大獎



感謝前線人員關愛送暖：

我得悉近來有狗隻在朗豪坊大廈範圍徘徊，幸而獲保安人員悉心照料。我衷心感謝朗豪坊的物業管理團隊對小動物無私的關懷和愛護。

朗豪坊商場顧客



保安服務選舉」頒獎典禮囊括十個獎項，而花園道三號亦榮獲「2017年度國際傑出顧客關係服務獎」。

另一方面，我們高度尊重個人私隱，確保經合法而公平的方式收集個人資料，以保障我們持份者的個人私隱權益，所有收集的個人資料均會按照《個人資料(私隱)條例》嚴謹處理。

供應商服務品質保證

朗豪坊及花園道三號委任服務供應商，例如Eagle Property Management (CP) Limited (信託物業管理人)，以及相關的物業及大廈經理執行物業管理事務。信託服務供應商必須就作業程序、辦公場地質素及環保項目制定相關政策及程序，確保所提供的服務均能貫徹信託的卓越表現。此外，我們亦為租戶及顧客提供多個通訊渠道，讓他們向大廈管理團隊提出意見並保持緊密聯繫。

顧客增值服務

一直以來，我們竭力為顧客及租戶提供各項便捷服務，在花園道三號及朗豪坊設有多項以客為

本的設施。於2018年，朗豪坊商場增設了自動滑門，方便顧客出入。我們亦在商場內設置電子指示屏幕取代傳統的指示版，以便顧客快速搜尋商店位置及相關資訊。

花園道三號設有輪椅租借服務供有需要人士使用。我們特別培訓前線人員，為視障及有需要人士提供全面協助。

員工凝聚力

健康及安全措施

我們承諾為員工及服務供應商提供健康及安全的辦公場地，花園道三號及朗豪坊管理系統設定的作業程序，均獲得OHSAS 18001 職業健康和安全管理體系認證。

為提供設有全面安全保障的辦公場地，信託設立完善的應急措施及危機管理方案，並積極執行高成效的群眾控制及疏散應變措施。為防止因流行病爆發導致集體感染，我們亦預備多個臨時辦公場地以分流職員到不同地方上班。此外，我們亦定期為承包商員工進行安全培訓及檢查辦公場地。

於2018年推行的新措施包括：

- 一 在兩個旗艦物業的頂層裝置防護欄障，以加強辦公場地安全
- 一 設定實時電力匯流排溫度監控系統，以檢測臨界母綫是否出現過熱的異常情況



與租戶攜手合作具理想宣傳成效：

朗豪坊是我們最喜愛的業務夥伴之一，Laneige Sparkling Café獲得空前成功，有賴朗豪坊各部門的大力支持，特此致以衷心感謝。

葉豐盈女士
董事總經理
Amorepacific Hong Kong Co. Ltd.



可持續發展 回顧



在工作與生活之間取得平衡：

作為信託新成員，我很高興能在充滿正能量的辦公環境下工作，透過各項多姿多彩的活動與各部門同事建立緊密聯繫。公司重視員工的身心健康，令我們能在和諧愉快的氛圍下投入團隊工作。

陳世康
企業財務分析員
鷹君資產管理(冠君)有限公司



信託員工分布狀況及流失率，以年齡組別和性別分類：

	按年齡組別(歲數)					按性別	
	20歲以下	20至29歲	30至39歲	40至49歲	49歲以上	男	女
於2018年12月31日在職	0%	14%	29%	36%	21%	36%	64%
2018年流失率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

以上圖表顯示信託管理人的員工百分比。由於信託管理人委託多個服務供應商執行物業管理、租賃管理及市場推廣工作，內部職員數量相對較少。

- 在朗豪坊商場扶手電梯裝置額外安全監控設備，以加強公眾安全
- 定期進行模擬火警及停電演習

朗豪坊榮獲「第六屆最佳職安健物業管理大獎」(工作安全改善計劃)銀獎，反映我們堅守高安全標準的努力獲得業界認可。

促進員工身心健康

作息平衡能提升生產力，令員工更團結和諧。為促進員工身心健康，我們鼓勵他們投入全面健康生活。過去一年來，我們推行多項有益身心的康樂活動，例如香薰伸展瑜珈班，讓員工下班後能舒展身心；另透過多個渠道與員工建立緊密聯繫，例如鼓勵他們參與團體訪談、節日聚會和綠色星期一烹飪等活動。

我們持續推行各項活動，積極促進員工身心健康；於2018年，朗豪坊獲衛生署及職安局頒發「好心情@健康工作間」大獎，反映我們的努力獲得業界認同。

嚴守公平勞工準則

在良好及提供充足保障的工作環境下，我們協助員工積極投入工作，並透過制定員工手冊給予適當指引。手冊內列明有關招聘、宣傳、員工福利及申訴機制等政策。這些政策均按照最新勞工準則而制定，確保我們的就業及勞工事項均遵守相關的僱傭法例及規例。我們嚴守聯合國國際人權憲章及相關的反歧視法例，確保員工在公平的辦公場所內安心工作。

另一方面，我們制定了一套完善的員工福利制度，其中包括工資保障、休息日、有薪假期、疾病津貼、年假、產假及侍產假、生育保障、就業保障、遣散費及長期服務金等。由於我們的業務並不涉及工業或生產業務，排除了僱用童工或強制勞工的可能性。

多元化工作環境及平等機會

信託高度重視多元化的工作環境，嚴格遵守香港平等機會法例、聯合國國際人權憲章及相關的反歧視法例，制定了嚴格的



定期舉行安全培訓

平等機會政策。根據這些內部政策，我們確保任何求職者或員工將不會因年齡、身體殘障、性別、生育或婚姻狀況受到不平等的待遇。

推動員工發揮所長

信託積極推動員工發揮所長，透過各方面的技能培養讓他們不斷進步，於工作上各展所長。除了持續進行管理培訓外，我們亦



2018年「哈佛大學學生中國實習計劃」唯一的香港夥伴僱主：

信託給我前所未有的豐富實習體驗，在沒有官僚氛圍的辦公環境下，加上各同事的悉心指導，讓我獲益良多，亦能讓我完成饒富意義的工作。

Cameron Gornet
哈佛大學學生



**Harvard
CHINA FUND**
哈佛大學中國基金



可持續發展 回顧

引入迎合現今市場需求的全新課程，為員工提供房地產科技、金融科技及商業普通話培訓課程。我們亦非常重視員工的道德及專業操守，針對這方面特設有效披露規定及打擊洗黑錢的合規培訓課程。

此外，我們亦制定全面的工作表現評核制度，建立一個雙向的定期對話機制，讓員工能與直屬上司互相交流，就評核表現提出意見。所有合資格員工（2018年8月前入職）能參與上述的工作表現評核，有助事業穩步發展。

實習培訓機會良多

信託一直為青少年提供源源不絕的短期工作機會。作為2018年哈佛大學學生中國實習計劃唯一的香港夥伴僱主，我們很高



協助本地高中學生為投身社會作好準備：

以前作為訪客到朗豪坊逛街時，並沒有特別留意商鋪的位置或設計。原來當我換個角度看同一件事，會有另一番體會和得著。

黃雅詩
香港道教聯合會
鄧顯紀念中學學生



興能為哈佛學生提供海外辦公的工作環境，讓他們在房地產行業累積實戰經驗。

另一方面，我們亦參與專為16至18歲年青人而設的「Project My Future」實習計劃，讓他們累積工作經驗，從而對瞬息萬變的社會有更深入了解，為畢業後投身社會作好準備。

環境保護

環境管理

信託致力將日常運作對環境帶來的不良影響減到最低，我們定

期進行環境影響評估，以評核環保表現。透過評估結果，我們可以找出優先處理項目並加以管理，包括能源消耗、碳排放及水用量等。

我們依據國際指引為基準制定環保政策，信託兩大旗艦物業—朗豪坊及花園道三號均獲得ISO 14001環境管理體系認證。此外，我們定期進行環境影響評估，根據法例及規例，包括《建築物能源效益條例》及《水污染管制條例》，檢討各項環保項目的成效。

善用資源

過去多年來，信託透過多項嚴謹措施及環境友善項目，善用天然資源以提升能源效益。

信託兩大旗艦物業的中庭廣場及大堂均裝置了多層大型玻璃幕牆，為中庭及大堂提供天然照明。朗豪坊商場的通天廣場及迷你廣場的數碼天幕均裝置了耐用及高能源效益的發光二極管燈具，以取代原有的金屬鹵化物泛光燈，這類燈具也裝置於配備動態感應器的樓梯、走廊及洗手間。為了配合物業的日常運作，商場的樓頂裝置了太陽能電子板，為商場日常運作提供電力。

我們亦在兩大物業內裝置了電動汽車充電站，以鼓勵市民使用電動汽車。朗豪坊更裝置了半自動充電器，進一步提升充電設備質素。

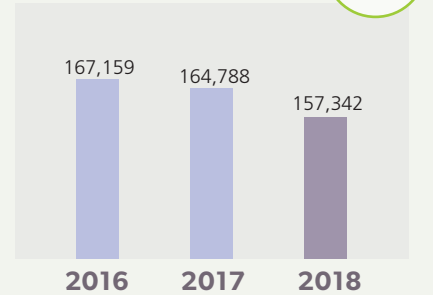
朗豪坊及花園道三號兩大旗艦物業均配備完善的通風及冷氣系統，每個樓層皆裝置先進的溫度感應器，讓租戶透過我們的環境管理體系監控系統，調節個別樓層冷氣溫度，由於冷氣在非必要的地方會自動停止供應，進一步節省能源。

至於光源節能方面，朗豪坊裝置了日光感應器，當室內的天然光充足時，能將室內燈光自動調暗，甚至自動關掉非必要的電燈，進一步減低能源消耗。同樣地，透過裝置二氧化碳感應器，在夏天能減少空氣抽風系統的進出，以減少浪費能源。綜合上述的節能措施，我們兩大物業在2018年的能源消耗跌幅達4.5%（下降至157,342千兆焦耳）。

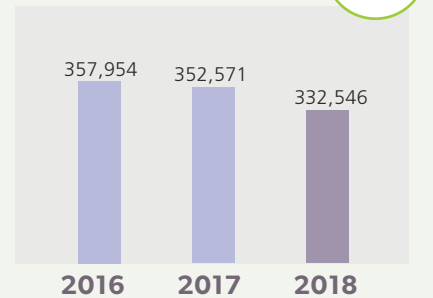
為減少冷氣的能源消耗，我們積極參與由環境局舉辦的「室內溫



能源消耗
(千兆焦耳)



用水量
(立方米)



碳排放量
(以公噸計的二氧化碳排放量)



以上計算包含花園道三號及朗豪坊。

可持續發展 回顧

度節能約章」計劃，透過這項計劃，兩大物業每年6月至9月的平均室溫維持於攝氏24至26度。自2018年起，朗豪坊亦不斷鼓勵商舖及辦公室租戶參與上述計劃，共吸引46名商場租戶及16名辦公室租戶踴躍參與。

在節約用水方面，朗豪坊裝置了低流量水龍頭；在花園道三號，地下水缸收集的水會用於灌溉物業內的園林植物。於2018年，兩大物業的總用水量跌幅達5.7%（下降至332,546立方米）。

信託雖然沒有涉及可排放危險毒素或有害化學物質的生產運作，但我們仍竭盡所能將廢氣排放減到最少。於2018年，兩大物業的二氧化碳排放量下跌至28,003公噸，跌幅達7.6%。這個數值包含了直接及間接排放的廢氣，例如在物業大廈範圍外電力系統所排放的廢氣。

廢物回收，循環再造

為鼓勵廢物循環再造及減少物業日常運作對環境造成的負荷，信託在兩大旗艦物業採用了嚴

謹程序，積極回收和分類辦公室及商場廢物，並交由第三方進行循環再造以提升環保效益。在眾多循環物料當中，紙張是最主要的回收種類。我們亦積極參與由環境保護署及環保促進會舉辦的「廚餘循環再造合作計劃」，將美食廣場回收的即棄廢物如膠樽及廚餘進行加工處理。此外，朗豪坊於2018年在商場主要入口設置了雨傘回收桶，藉以增強顧客的環保意識。

保護樹林是另一項主要的環保項目，我們透過參與由香港環境保護協會舉辦的「木材回收樹木保育計劃」，回收去年在兩大物業內用作裝飾的聖誕樹、桃花及農曆新年期間擺設的植物。此外，朗豪坊亦與香港基督教女青年會分享農曆新年的佈置裝飾

品；而花園道三號亦於2018年向聖雅各福群會旗下的護老院捐贈節日花卉，並將舊書捐贈給世界宣明會作為慈善用途。

減少用紙為保護樹林的重要一環。我們的內部通訊盡量以電子檔案傳取，以減少打印文件。至於公司出版物方面，例如中期報告及年報，均設有電子版及印刷版予基金單位持有人自由選擇。

環保項目

信託為了增強持份者的環保意識，每年均推行各式各樣的環保項目。於2018年8月，我們的物業管理團隊與香港綠色生活指南合辦了一項名為「撲水」的環保活動，鼓勵市民減少將膠樽棄置於堆填區及海洋。其他在兩大物業舉行的環保項目如交換站、

回收物料：

	2016	2017	2018
廢紙（公斤）	276,980	260,785	287,738
光管（公斤）	610	420	952
膠樽（公斤）	778	284	640
鋁罐（公斤）	171	199	269
充電池	390	296	545



“

租戶享受煥發身心的活動：

能有機會參與花園道三號的各項有益身心活動，我感到非常高興。這些活動除了充滿樂趣外，亦能讓我們煥發身心。

蘇沛豐
花園道三號辦公室租戶



”



綠色星期一午餐會、綠色生活工作坊等活動亦大受同事及租戶歡迎。

卓越表現獲得認可

我們竭力減少能源消耗及避免燈光滋擾影響毗鄰物業的民居。於2018年，朗豪坊及花園道三號獲環境局頒發戶外燈光約章鉅金獎，反映過去一年的努力得到認可。

另一方面，兩大物業均參與由環境保護署舉辦的「室內空氣質素檢定計劃」，獲得室內空氣質素

檢定證書 — 卓越級，以及由水務署頒發的「大廈優質供水認可計劃」證書 — 金級別。

除了上述獎項外，花園道三號亦榮獲香港綠色機構認證「節能證書—良好級別」及「減廢證書—卓越級別」；而朗豪坊亦獲環境運動委員會頒發「香港環境卓越大獎—物業管理（工商業）優異獎」。

關懷及回饋社會

促進身心健康

信託十分重視並鼓勵持份者提

升身心健康，受眾不限於兩大旗艦物業的持份者，還伸延至整個社區。我們銳意建立可持續發展的社區，並積極鼓勵持份者鍛鍊身心，時刻保持作息平衡。信託十分重視全面健康生活，每年均舉辦多元化的消閒活動，讓持份者樂在其中，舒展身心。

「Champion Your Wellness – 辦公室椅子瑜伽」是極受歡迎的全新項目之一，活動特別安排在2018年10月10日，即世界精神健康日舉行，令活動倍添意義。在過去一年，我們亦首次為兩大物業租戶安排椅子瑜珈班、健康食品試食會及Instagram攝影比賽。

除了全面提升持份者身心健康，我們亦透過舉辦各式活動，關懷及回饋社會，其中一項活動是向公眾推廣藝術文化。去年，信託贊助並安排於花園道三號的上層地下大堂舉行古典音樂會—Musica del Cuore「樂•心」音樂會，表演者皆為造詣非凡的古典樂手，包括獨唱歌手及來自世界各地的室內樂組合，為本地古典音樂愛好者帶來連場音樂饗宴，亦可讓我們的同事和租戶在周五晚上放鬆身心，沉醉於美妙的旋律當中。

關愛弱勢社群

為培養兒童的閱讀興趣，信託自

可持續發展 回顧

2017年起與安徒生會聯合為弱勢社群兒童舉辦連串教育及益智活動。於2018年，我們牽領居住於大澳的兒童走出課室，到郊外親親大自然，學習天然資源如何轉化成燃料；此外，他們亦參觀了「大澳魚菜園」，了解魚菜共生循環生態，並透過故事分享探索全球暖化問題。

2018年聖誕節，全港首個迪士尼Tsum Tsum聖誕市集在朗豪坊舉行，一群大澳兒童獲邀參與，透過各式節日活動玩得異常盡興。此外，信託連續兩年向安徒生會捐贈童話故事書，鼓勵兒童從小培養閱讀習慣。

慈善活動

我們每年也參與各項慈善活



積極參與各項慈善活動

動，幫助社會上有需要人士。於2018年3月，花園道三號一群熱心同事到大潭郊野公園參與奧比斯「步步獻光明」慈善籌款步行，以行動支持全球奧比斯「買走黑暗」慈善活動。

在過去一年，朗豪坊亦贊助各慈善團體於宏偉中庭的巨型電視

屏幕免費播放宣傳短片，受惠機構包括世界自然基金會地球一小時、麥當勞叔叔之家、香港賽馬會音樂及舞蹈信託基金、賽馬會心導遊計劃、香港綠色生活指南、Fashion Farm Foundation、香港公益金及香港藝術中心ifva等。

增進環保意識

為了增進同事及租戶的環保意識，朗豪坊及花園道三號均參與由世界自然基金會主辦的對抗全球氣候變化項目——「2018地球一小時」。活動進行期間，把所有非必要的燈光關掉一小時，培養良好節能習慣。



邀請大澳兒童參加朗豪坊的迪士尼Tsum Tsum聖誕市集

《環境、社會及管治報告指引》內容索引

層面	指標	內容	頁數
A. 環境			
A1 排放物	A1	一般披露	29, 34
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	35-36
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度	35-36
	A1.3	所生產有害廢棄物總量及密度	35-36
	A1.4	所生產無害廢棄物總量及密度	35-36
	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	34-37
	A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	34-37
A2 資源使用	A2	一般披露	29, 34-37
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	35-36
	A2.2	總耗水量及密度	35-36
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	35-37
	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題、提升用水效益計劃及所得成果	35-37
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量	不適用於信託的業務
A3 環境及天然資源	A3	一般披露	34-35
	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	34-37
B. 社會			
B1 僱傭	B1	一般披露	28, 31-34
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	32
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	32
B2 健康及安全	B2	一般披露	28, 31-32
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	31-32
B3 發展及培訓	B3	一般披露	33-34
B4 勞工準則	B4	一般披露	33
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	33
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	30-31
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	30-31
B6 產品責任	B6	一般披露	30-31
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	30-31
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	31
B7 反貪污	B7	一般披露	29-30
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	29-30
B8 社區投資	B8	一般披露	37-38
	B8.1	專注貢獻範疇	37-38
	B8.2	在專注範疇所動用資源	37-38

物業組合概覽



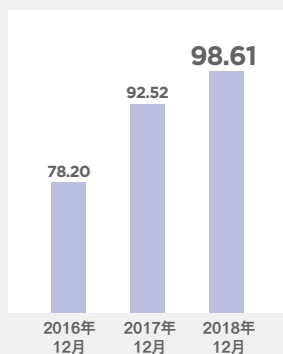
花園道三號

花園道三號為香港中環區最大型的甲級寫字樓項目之一，總面積達163萬8千平方呎。物業包括兩幢分別樓高47及37層的寫字樓，並與零售平台連接。此為符合國際金融機構對寫字樓專業設備要求的智能大廈。

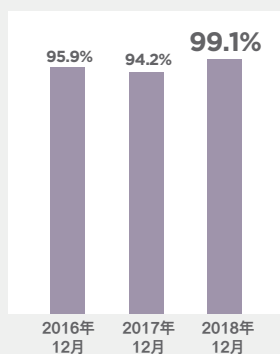
朗豪坊辦公樓

朗豪坊辦公樓位於朗豪坊綜合用途發展項目內，樓高59層，總面積達70萬3千平方呎。這幢甲級寫字樓的所在地旺角除了是九龍半島的交通樞紐，更是繁盛的購物區。大廈備受時尚生活及環球寫字樓租戶的青睞。

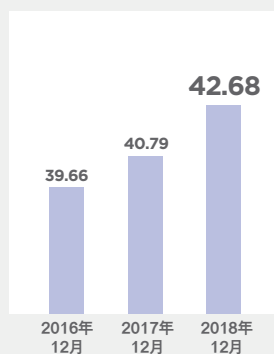
寫字樓現收租金
(港元/每平方呎)



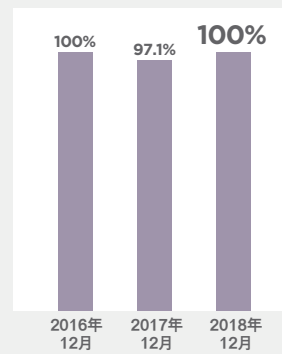
出租率



現收租金
(港元/每平方呎)

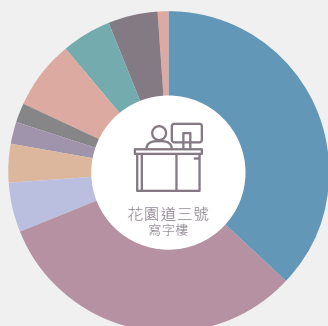


出租率



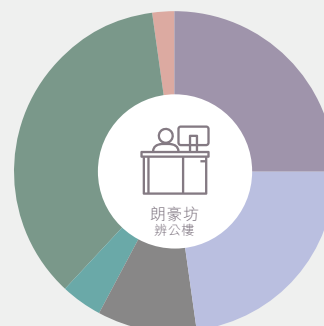
於2018年12月31日
租戶組合

- 37% 銀行
- 32% 資產管理
- 5% 商務中心/共享工作空間
- 4% 法律
- 2% 醫療
- 2% 顧問
- 7% 企業
- 5% 媒體
- 5% 其他
- 1% 空置



於2018年12月31日
租戶組合

- 25% 健康護理及醫療
- 23% 美容
- 10% 健身中心
- 4% 商務中心/共享工作空間
- 36% 企業及銷售服務
- 2% 其他

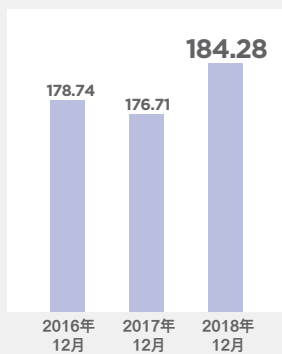




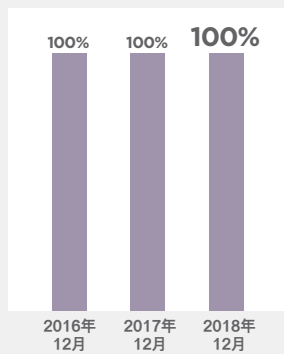
朗豪坊商場

朗豪坊商場為一幢高15層，面積達59萬平方呎的垂直式商場，以中檔潮流服飾、美容產品及餐飲為主。商場位於朗豪坊綜合用途發展項目內，透過其獨特的建築設計及具創意的宣傳及推廣活動，為顧客帶來與別不同的購物體驗。商場已被公認為潮流觸覺敏銳年青顧客的時尚社交及購物熱點，亦深受旅客歡迎。

現收租金
(港元/每平方呎)

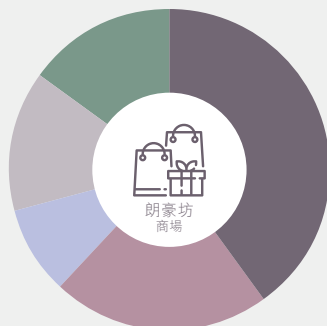


出租率



於2018年12月31日 租戶組合

- 40% 時裝、運動及配飾
- 22% 餐飲服務
- 9% 保健及美容
- 14% 其他
- 15% 娛樂



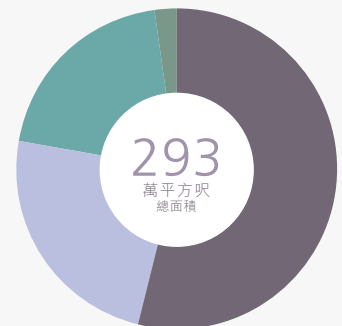
冠君產業信託主要租戶 (按英文字母序)

- 安聯環球投資
- Beauty Avenue
- 貝萊德
- 彭博
- Cinema City
- 花旗銀行
- Dr Reborn & 香港醫思醫療集團
- 中國工商銀行
- Neo Derm
- Pure Fitness & Pure Yoga

於2018年12月31日物業總值

百萬港元	花園道三號	朗豪坊	小計
寫字樓	48,254	9,910	58,164
商場	670	22,700	23,370
停車場	614	381	995
其他	352	254	606
總計	49,890	33,245	83,135

- 54% 花園道三號寫字樓 1,579,900平方呎
- 24% 朗豪坊辦公樓 702,900平方呎
- 20% 朗豪坊商場 589,800平方呎
- 2% 花園道三號零售 57,700平方呎



花園道三號

花園道三號的總面積超過1,600,000平方呎，為香港最大的寫字樓綜合大廈之一。該綜合大廈可將兩幢大廈的26個樓層互相連接，經擴大之樓面面積最多達34,000平方呎，為中環區內最大的樓面面積。





優質資產

花園道三號為一幢以玻璃及鋼造幕牆建成的現代化寫字樓綜合大廈，由冠君大廈、中國工商銀行大廈、一個零售平台及可容納558輛汽車的三層地庫停車場組成。該綜合大廈位於香港中區，由高架行人走廊連接至中環其他地區，花園道三號處於香港傳統銀行業中心內，距離香港三間發鈔銀行的總部大樓僅咫尺之間。在2013年收購餘下四層樓層後，冠君產業信託現時擁有花園道三號全部業權。

非凡建築

花園道三號的總面積超過1,600,000平方呎，為香港最大的寫字樓綜合大廈之一，為10,000多名上班人士提供服務。該高級寫字樓綜合大廈被公認是中區標誌性建築之一。除其兩個特有的弧型反射幕牆外，該綜合大廈包含許多獨特的建築特色，例如，可將兩幢大廈的26個樓層互相連接，經擴大之樓面面積最多達34,000平方呎。這是中環區內最大的樓面面積。為表揚其建築設計卓越，花園道三號獲香港建築師學會頒授的最高殊榮。

甲級標準，持續優化

花園道三號是典型的現代高級甲級寫字樓綜合大廈，設有配合樓層間通訊的光纖骨幹線路系統、方便各種線路鋪設和寫字樓佈局的架高地台、中央電腦控制中心及衛星信號公用傳送系統。花園道三號的主要特點在於能夠滿足跨國金融機構對大廈規格的高要求，其中包括具運載貴重物品保安設施之升降機、對比樓面面積較高的電力供應比率，後備電源供應；更為重要的是，於停電期間為數據中心提供冷水

花園道三號



供應。該大廈亦設有高熱自動感應系統，以防灑水系統無故啟動。年內，我們已優化冷水系統和發電機組以提升能源效率。

提升租戶身心健康

除了優越的地點及大廈規格之外，租戶體驗在吸引優質租戶上亦擔當重要角色。花園道三號極為重視設施管理質素及整體租

戶體驗。滿足租戶鍛煉身心及保持作息平衡是花園道三號成功的重要因素。花園道三號設有一個健身會所，差不多佔其中一幢大廈的四層樓面。健身會所附設一個健身室及恆溫泳池以及其他健身設施。我們亦首次舉行別開生面的「Champion Your Wellness – 辦公室椅子瑜伽」，鼓勵身心健康的生活方式。

另一項設施為於低層大堂的零售平台，為租戶提供多種餐飲選擇。此外，共享工作空間集商務與休閒元素於一身，為租戶提供午餐和歡樂時光餐飲服務，以及提供舉辦活動的場地。我們亦於低層大堂舉辦每週古典音樂表演，深受租戶歡迎。這些煥發身心的設施和服務為租戶提供了一個享有工作與生活平衡的環境。

樓宇數據

499 億港元
評估值

205 米高，
最高樓層為 **50** 樓

1,638,000 平方呎
總面積

43,000 平方呎
可出租零售面積

提供
558 個
車位的
地庫停車場

1992 年
落成

121 個
租戶

1,225,000 平方呎
可出租寫字樓面積

34,000 平方呎
單一樓層面積

特色及設施

- 九台緊急後備發電機 (12,400kVA)
- 36 部載客升降機分佈於九個區域
- 智能卡保安閘機
- 獨立車道
- 獨立計程車站
- 電動車充電站
- 穿梭巴士服務
- 室內卸貨泊位
- 樓高 10 層的大堂
- HKIAQ 認證
- 恆溫泳池
- OHSAS 18001 認證
- ISO 9001 認證
- ISO 14001 認證
- 30,000 平方呎健身中心

朗豪坊

朗豪坊辦公樓為一幢 59 層高的甲級現代大廈，實為旺角區的生活時尚總匯。朗豪坊商場帶領生活時尚熱潮，其設計迎合其目標顧客（潮流觸覺敏銳的年青消費者）口味。





優質資產，優越位置

朗豪坊為一個綜合商業發展項目，包括一座59層甲級寫字樓、一座15層購物商場、一個設有250個私人泊車位的停車場及一座42層五星級酒店。該項目覆蓋由亞皆老街、砵蘭街、山東街及新鎮地街包圍起來的兩個區域，總面積約為2,000,000平方呎。自2004年落成後，朗豪坊立即成為旺角區內的著名地標，旺角現為九龍區的優質零售及商業地段，亦是香港主要公共交通網

絡之重要樞紐。朗豪坊經行人通道直接連接至港鐵旺角站。冠君產業信託擁有整個朗豪坊商場、停車場及朗豪坊辦公樓四個樓層以外的所有樓層。就百分比而言，冠君產業信託擁有相當於朗豪坊酒店以外部分可出租面積約93.6%業權。

旺角人氣時尚商場

朗豪坊商場帶領生活時尚熱潮，其設計迎合潮流觸覺敏銳的年青消費者口味，為他們提供多元

化零售選擇，包括生活品味、保健及美容、運動服裝、時裝及配飾等。每年超過9,800萬人次到商場遊覽，為城中最繁忙的購物中心之一。

商場亦設有50多個餐飲商舖、一個電玩樂園及一個多映幕電影院，以豐富購物體驗。由於深受青少年及年輕人歡迎，朗豪坊商場已成為本地及外國明星舉行媒體活動的不二之選。朗豪坊商場亦以提供各式各樣的化妝品聞名，近期備受中國內地旅客歡

朗豪坊

迎。朗豪坊Cinema City戲院的票房和入場率均在2018年繼續排名香港首位。

朗豪坊商場具有多項獨特的現代建築及設計特色。從附近的購物區一看便可認出朗豪坊商場獨特的巴西花崗岩多層面外牆。其內部特色包括由九層樓高的玻璃幕牆包圍的宏偉中庭，令周圍街上的活動一覽無遺及世界上最長的室內扶手電梯之一。商場高層部分設有代表性的螺旋式走廊、酒吧及餐廳樓層。

嶄新活動精彩不斷

為帶領零售購物潮流，朗豪坊商場策略性地舉辦不同創新體驗及融入新科技元素的推廣活動。商場迎合不同的節日及流行趨勢，精心策劃一系列豐富多彩的推廣活動，全年活動連綿不絕，包括



歡賀農曆新年、夏日派對及聖誕慶典等。於2018年，商場舉辦超過200個別開生面的活動，成功帶動人流及銷售，令商場在變化萬千的市場保持領先地位。

旺角生活時尚總匯

由於朗豪坊辦公樓地理位置極為便利，加上優質的建築及設施，繼續成為各大生活時尚行業租戶的首選辦公地點。此樓高

255米的摩天大樓毗鄰朗豪坊商場及香港康得思酒店，地利優勢吸引一眾生活時尚、健康護理及美容行業租戶進駐。大樓由藍色反射玻璃所覆蓋，大樓頂部設有巨型及色彩幻變的圓頂，在晚上即使遠至港島，亦清晰可見，而且盡覽九龍半島景致。大廈亦設有一個70,000平方呎的健身中心，讓顧客享受更富活力和健康的生活。



樓宇數據

332 億港元
評估值 *

提供
250 個
車位的
地庫停車場

2004年
落成

255 米高，
最高樓層為 **60** 樓

51 個
寫字樓租戶 *

169 個
零售租戶

1,293,000 平方呎
總面積 *

703,000 平方呎
可出租寫字樓面積 *

17,400 平方呎
單一寫字樓樓層面積

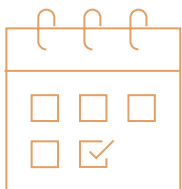
319,000 平方呎
可出租零售面積

特色及設施

- 15 層購物商場
- 鄰近五星級酒店
- 一間提供 1,100 個座位的多銀幕戲院
- 逾 50 個餐飲商戶
- 地鐵直達商場地庫入口
- 樓高九層的玻璃幕牆大堂
- 九龍半島環迴景致
- 電動車充電站
- 室內卸貨泊位
- HKIAQ 認證
- OHSAS 18001 認證
- ISO 9001 認證
- ISO 14001 認證
- 70,000 平方呎健身中心

* 僅指屬於冠君產業信託部份

朗豪坊 與眾不同的時尚生活體驗



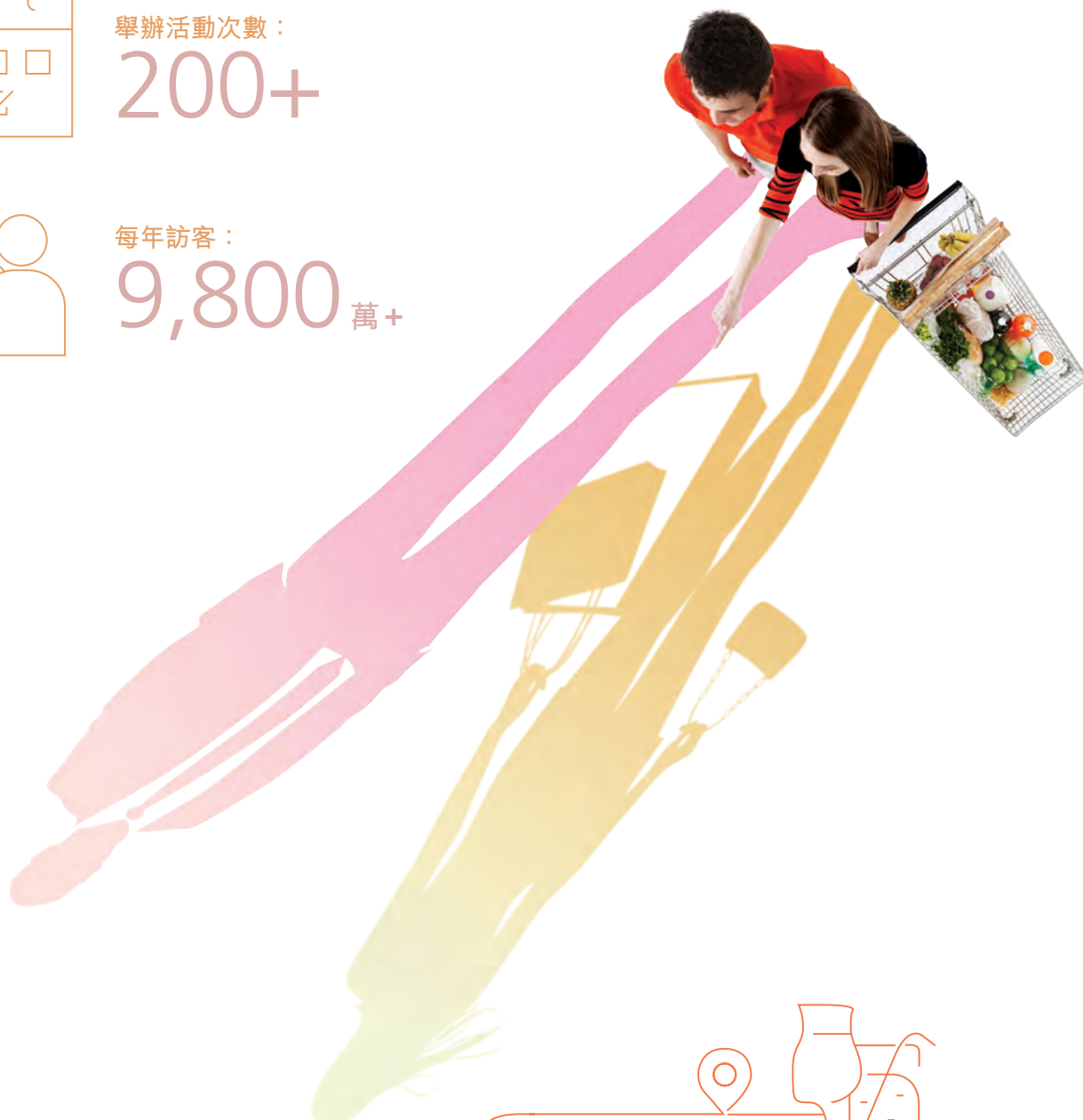
舉辦活動次數：

200+



每年訪客：

9,800 萬+



1. 梳乎蛋夏日梳乎遊記

朗豪坊商場積極為年輕顧客營造創新的購物體驗，帶領零售潮流。商場精心策劃為期三個半月、別開生面的「梳乎蛋夏日梳乎遊記」，以慵懶形象深得人心的卡通人物—梳乎蛋為主題，亦引進聊天機械人等科技元素虛實整合，令活動成為城中熱話！

活動分為三部份，第一章：顧客可經首創的Facebook聊天機械人線上問診，於商場獲取梳乎良藥；第二章：透過獨家換領梳乎蛋帳篷，為顧客帶來舒適體驗；最終章為美食節，推出超過20款精選梳乎蛋美食。活動融合線上至線下的互動體驗，成功提升商場人流及銷售，鞏固商場引領時尚熱潮的定位。

#梳乎蛋
#Facebook
#聊天機械人

You and 100 others

Like Comment Share



You and 50 others
Like Comment Share



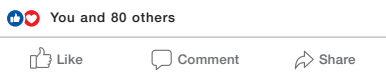
You and 50 others
Like Comment Share

朗豪坊 與眾不同的時尚生活體驗

2. 忠犬麻糬柴犬春日祭

去年農曆新年，八隻來自日本的人氣超萌忠犬麻糬柴犬「看板犬」首次現身香港，並到訪朗豪坊與顧客同賀狗年來臨。除了趣致的影相位，還設計一系列互動遊戲，包括精心構思的虛擬實境（VR）求籤神社，為顧客帶來刺激好玩的體驗。

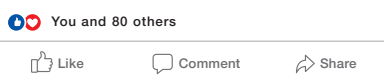
#忠犬麻糬柴犬
#春日祭
#虛擬實境



3. 迪士尼 • POLYGO期間限定店

去年3月，朗豪坊帶來全球首間迪士尼 • POLYGO期間限定店，獨家首賣多款POLYGO系列產品，令粉絲們蜂擁而至。店內設有可愛POLYGO造型的小熊維尼、勞蘇、史迪仔及三眼仔等，吸引一眾粉絲打卡留念。

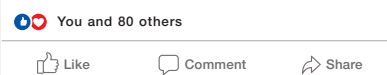
#迪士尼Polygo
#首間限定店
#獨家產品



4. adidas世界杯Create Your Pitch企劃

2018年國際足聯俄羅斯世界盃期間，朗豪坊與adidas攜手合辦「Create Your Pitch」活動以啟發年輕人的創意思維。最引人注目為懸掛在四樓中庭的六米高巨型裝置，此為2018年世界盃官方指定比賽用球adidas Telstar 18。顧客可以參加流行的Goalkeeper VR Challenge遊戲，戴上虛擬實境裝置後一嘗守門員把關的滋味，亦可挑選不同的地板燈光和音響特效，設計專屬的足球競技場。

#2018世界盃
#足球
#陳奕迅



5. LANEIGE Sparkling Café

LANEIGE於朗豪坊開設「期間限定」LANEIGE Sparkling Café，以配合推出新產品系列「Sparkle My Way」，為顧客帶來日本梳乎厘班戟與多款精緻甜品，透過高味覺享受讓每個人都懂得寵愛自己。Café全數收益撥捐予願望成真基金。活動更請來人氣韓星擔任星級店長，吸引大批粉絲前來朝聖。

#SparkleMyWay
#願望成真
#朴敘俊



You and 80 others

Like Comment Share

6. Fresh美女廚房

Fresh去年9月為商場四樓中庭帶來「美女廚房」，把其產品都融入廚房及烘焙工房中，展現一系列用於品牌獨家產品的天然食材，以清新玩味的方式，讓顧客親身體驗天然美肌之道。顧客亦可獲贈流行健康飲品紅茶酵素及特製的曲奇餅。

#美女廚房
#天然美肌之道
#Fresh



You and 80 others

Like Comment Share

7. 迪士尼TSUM TSUM聖誕市集

去年聖誕，朗豪坊商場帶來風靡全球的迪士尼人物齊過聖誕，打造全港首個「迪士尼TSUM TSUM聖誕市集」。現場設有耳目一新的遊戲，顧客可即場設計個人化TSUM TSUM頭像及印製專屬聖誕卡。TSUM TSUM期間限定店亦推出超過700款限量版商品，帶動商場人流及銷售。

#迪士尼TsumTsum
#聖誕市集
#限量版商品



You and 80 others

Like Comment Share

估值 報告書

高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港灣仔港灣道18號中環廣場5701室

直線
傳真
網頁

(852) 2828 9888
(852) 2107 6051
www.colliers.com



2019年1月30日

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

(冠君產業信託(「冠君產業信託」)的管理人)

及

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

香港

九龍深旺道一號

滙豐中心第二座及三座17樓

(冠君產業信託的受託人)

敬啟者：

九龍旺角(1)亞皆老街8號高座(HB CAF (定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契)及35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室除外)，(2)亞皆老街8號朗豪坊零售大樓，(3)亞皆老街8號及上海街555號及557號停車場，及(4)亞皆老街8號及上海街555號及557號保留區域(「該項物業」)

1.1 指示

吾等謹遵照代表冠君產業信託的管理人及受託人作出的指示，對該項物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並收集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該項物業於二零一八年十二月三十一日(以下稱「估值日期」)市值的意見以用作報告目的。

1.2 估值師權益

吾等謹此確認：

- 吾等並無現時或預期擁有該等物業之權益，亦並非與冠君產業信託的管理人及受託人有關聯之有關聯法團。
- 吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

1.3 估值基準

吾等對該等物業之估值指市場價值。市場價值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行資產或負債交易之估計交易金額」。

1.4 估值準則

有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則（二零一七年版）」進行；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章所載規定及證券及期貨事務監察委員會於二零一四年八月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8章。

1.5 估值之基本原理

進行估值時，吾等採用**收益法－年期及復歸法**。該估值方法通過在完全租賃的基礎上將淨租金收入資本化來估算市場基礎上的物業或資產價值。此方法在房產或資產於特定期限出租時適用。此方法通過以適當的利率來資本化現有租賃的租金收入和市場層面潛在的未來複歸收入。在計算淨租金收入時，吾等扣除雜項支出諸如物業管理費，資本支出，空缺損失和其他必要支出等。我們採用的零售及辦公室資本化率分別為3.75% 及4.0%。

然後，通過**市場比較方法**對這種分析作查證。假設在現有狀態下出售該物業，並參考相關市場中可獲得的與該項物業相類似之銷售交易。通過分析自願買方及自願賣方雙方按公平原則作出的交易，若比較交易與目標物業有所差異時，將對該項物業價格進行調整。

估值 報告書

1.6 業權調查

吾等未獲提供與該等物業有關之業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於查冊檔之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔責任，因為此乃屬閣下法律顧問之責任範圍。

1.7 資料來源

吾等在頗大程度上依賴管理人就租約詳情、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓面圖則以及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之檔所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲管理人告知，吾等所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等相信，吾等編製估值所採用之假設乃屬合理。

1.8 實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該等物業樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。

1.9 實地視察

吾等曾視察該等物業之外部及內部。吾等對該等物業之視察於二零一八年十二月十一日由何巧殷（MRICS及MHKIS）進行。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等之估值報告書乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

1.10 假設及警告

吾等之估值乃假定該等物業可在公開市場出售，儘管該等物業受現有管理協議及租賃協議所規限，惟並無連同任何遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益而影響其價值。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定所有該等物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

本報告乃根據房地產投資信託基金守則規定，供管理人、管理人董事會及受託人就該項物業年度估值使用。吾等概不就全部或任何部分內容向任何可能使用或依賴該等估值之任何其他人士承擔責任。

吾等已假設：

- 管理人提供之該項物業資料均屬正確。
- 該項物業之妥當業權及所有有關規劃批文均已取得，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該等物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 吾等已獲管理人提供租約詳情、標準租賃協議及特許協議。吾等並無就每項具體租賃查核租賃文件，而吾等之評估乃假設所有租賃乃根據吾等所得租約詳情內載列之條文簽立。此外，吾等假設該等租約乃屬有效、具約束力及可強制執行。
- 吾等按照指示依賴指示方提供停車場數量的意見。吾等並無進行實地點算，以核證估值的該項物業的停車場數量的準確性。
- 除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。
- 估值並無計及收購成本或出售成本。

估值 報告書

- 政府租契將於到期時按正常條款續訂。

除另有指明外，本報告內載列之貨幣數字均為港幣。

吾等對該等物業之估值載列於隨函附奉的估值細節，連同本函件組成吾等的估值報告書。

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

謹啟

何巧殷

BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA

Registered Real Estate Appraiser PRC

董事

估價及諮詢服務

霍嘉禮

BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS (GP) MAE

常務董事

估價及諮詢服務－亞洲

附註： 何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾18年經驗。

附註： 霍嘉禮為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港特別行政區測量師註冊條例（第417章）中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾38年經驗，在香港和中國則擁有超過37年的經驗。

2 估值細節

物業	概況及年期	佔用情況	於2018年12月31日 現況下之市值	估計淨物業 收益率
九龍旺角(1)亞皆老街8號高座(HB CAF(定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契)及35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室除外)，	朗豪坊是建於兩個被上海街所隔開的矩形地塊上的零售／寫字樓／酒店／停車場綜合樓宇。該發展項目於2004年落成，註冊總地盤面積為11,976平方米(128,910平方呎)。	該項物業的寫字樓部分根據多項年期多數為三年的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2023年11月，總月租收入約為3,062萬港元，不包括差餉、管理費及空調費用。一些租約可按當時市場租金選擇續期。	33,245,000,000港元 (叁佰叁拾貳億肆仟伍佰萬港元)	4.0%
(2)亞皆老街8號朗豪坊零售大樓，	目前坐落於東部地塊上的是建於三層地庫停車場上的一幢59層大廈(包括46層辦公室、四層店舖、五個機電樓層、兩個隔火層及兩層樓頂)及一幢15層零售樓宇(包括兩層地庫)。	該項物業的零售部分根據多項年期多數為三年的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2024年7月，總基本月租約為5,943萬港元，不包括差餉、管理費及空調費用。大部分租約受按營業額訂定的租金所限。2017年12月至2018年11月可收的平均每月按營業額訂定的租金1,561萬港元。		
(3)亞皆老街8號及上海街555號及557號停車場，及	目前坐落於西部地塊上的是政府、機構及社區設施以及公共區域，	寫字樓及零售部分的租用率均為100%。		
(4)亞皆老街8號及上海街555號及557號保留區域。	及建於兩層地庫停車場上的一座酒店。			
九龍內地段第11099號1,963,066份中1,075,082份不可分割部分或份數。	兩條有蓋行人天橋及一個地下行車隧道橫跨上海街以連接兩個獨立地塊上的發展項目。			

估值 報告書

物業	概況及年期	佔用情況	於2018年12月31日 現況下之市值	估計淨物業 收益率
	<p>該項物業包括亞皆老街8號高座 (HB CAF (定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契)及35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室除外)6樓至60樓(不設第13樓、14樓、24樓、34樓、44樓及58樓樓層)的寫字樓樓層,可出租總面積約為65,302.03平方米(702,911平方呎)。</p>	<p>停車場以收費公共停車場方式經營,按月及小時計費出租,截至2018年12月31日,平均每月收入約為212.7萬港元。</p> <p>其他收入從燈箱、招牌及其他雜項產生,平均每月特許使用權費收入約為169.4萬港元。</p>		
	<p>該項物業亦包括亞皆老街8號朗豪坊零售大樓的地庫2層至13樓,總樓面面積約為54,797.84平方米(589,844平方呎),可出租總面積約為29,648.18平方米(319,133平方呎)。</p>			
	<p>該項物業亦包括亞皆老街8號及上海街555號及557號地庫層的停車場,共有250個泊車位。</p>			
	<p>九龍內地段第11099號乃根據換地規約第UB12557號從政府接收持有,由2000年2月18日起至2047年6月30日止,每年政府地租相當於該地段當時的應課差餉租值的3%。</p>			

附註：

- (1) 於估值日期，該項物業的登記擁有人為Benington Limited。
- (2) 該項物業亦包括日期為2005年6月27日的公契及管理協議所界定的保留區域，即發展項目中未明確納入政府物業或任何組成部分、CAF或HB／零售CAF發展項目（所有詞彙定義見上述公契及管理協議），並保留給Benington Limited專用及享有的部分。
- (3) 就該項物業的寫字樓部份而言，可出租總面積等於總樓面面積。
- (4) 於估值日期，該項物業位於根據2013年5月31日展示的旺角（九龍規劃區第三區）分區計劃大綱草圖編號S/K3/30劃為「商業」的區域內。
- (5) 此處所呈報租金為表面租金總額，並無計及任何免租期或按營業額訂定租金（如有）。
- (6) 該項物業各部分市值明細載列如下：

用途	於2018年12月31日之市值
寫字樓	9,910,000,000港元
零售	22,700,000,000港元
停車場	381,000,000港元
其他	254,000,000港元
總計	33,245,000,000港元

- (7) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2018年12月31日對該項物業寫字樓部分的現有租約（不包括停車位及由特許租約出租的其他物業）的分析載列如下：

租用情況

類型	可出租總面積（平方呎）	佔總數百分比
已租	702,911	100.0%
空置	0	0.0%
總計	702,911	100%

租約開始情況

年份	可出租總面積		**月租		租約數目	佔總數百分比
	（平方呎）	佔總數百分比	（港元）	佔總數百分比		
2014	103,047	14.7%	\$4,315,070	14.1%	6	8.5%
2015	17,398	2.5%	\$800,308	2.6%	1	1.4%
2016	272,837	38.8%	\$11,396,715	37.2%	23	32.4%
2017	154,041	21.9%	\$6,688,546	21.9%	19	26.7%
2018	155,588	22.1%	\$7,421,170	24.2%	22	31.0%
總計	702,911	100%	\$30,621,809	100%	71	100%

估值 報告書

租約屆滿情況

年份	可出租總面積		**月租		租約數目	佔總數百分比
	(平方呎)	佔總數百分比	(港元)	佔總數百分比		
2019	275,093	39.2%	\$11,430,254	37.3%	24	33.8%
2020	184,971	26.3%	\$8,356,460	27.3%	20	28.2%
2021	75,733	10.8%	\$3,408,142	11.1%	13	18.3%
2022	71,244	10.1%	\$2,939,176	9.6%	3	4.2%
2023	95,870	13.6%	\$4,487,777	14.7%	11	15.5%
總計	702,911	100%	\$30,621,809	100%	71	100%

租約年期情況

年份	可出租總面積		**月租		租約數目	佔總數百分比
	(平方呎)	佔總數百分比	(港元)	佔總數百分比		
2	18,773	2.7%	\$994,094	3.3%	2	2.8%
3	381,960	54.3%	\$16,434,386	53.6%	46	64.8%
4	34,796	5.0%	\$1,565,820	5.1%	3	4.2%
5	153,653	21.8%	\$6,848,323	22.4%	16	22.6%
6	96,331	13.7%	\$4,083,266	13.3%	3	4.2%
7	17,398	2.5%	\$695,920	2.3%	1	1.4%
總計	702,911	100%	\$30,621,809	100%	71	100%

* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數

月租租金是指現有租期所收的租金

附註：上述租約情況不包括自2019年4月開始的1份已承諾新租約，及自2019年2月至2020年1月期間開始，為期大約五個月至五年的9份續租租約。

- (8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2018年12月31日對該項物業的零售部分的現有租約（不包括停車場及由特許租約出租的其他物業）的分析載列如下：

租用情況

類型	可出租總面積 (平方呎)	佔總數百分比
已租	319,107	99.99%
業主	26	0.01%
空置	0	0.0%
總計	319,133	100%

租約開始情況

年份	可出租總面積		**月租		租約數目	佔總數百分比
	(平方呎)	佔總數百分比	(港元)	佔總數百分比		
2014	59,263	18.6%	\$6,262,015	10.5%	3	1.5%
2015	23,366	7.3%	\$2,611,379	4.4%	8	4.0%
2016	76,574	24.0%	\$16,230,448	27.3%	61	30.8%
2017	69,837	21.9%	\$12,601,845	21.2%	57	28.8%
2018	90,067	28.2%	\$21,726,421	36.6%	69	34.9%
總計	319,107	100%	\$59,432,108	100%	198	100%

租約屆滿情況

年份	可出租總面積		**月租		租約數目	佔總數百分比
	(平方呎)	佔總數百分比	(港元)	佔總數百分比		
2019	111,509	34.9%	\$19,229,348	32.3%	90	45.5%
2020	66,137	20.7%	\$11,976,709	20.2%	55	27.8%
2021	68,083	21.4%	\$17,825,748	30.0%	45	22.7%
2022	26,580	8.3%	\$4,324,768	7.3%	6	3.0%
2023	2,058	0.7%	\$843,780	1.4%	1	0.5%
2024	44,740	14.0%	\$5,231,755	8.8%	1	0.5%
總計	319,107	100%	\$59,432,108	100%	198	100%

租約年期情況

年份	可出租總面積		**月租		租約數目	佔總數百分比
	(平方呎)	佔總數百分比	(港元)	佔總數百分比		
1	13,799	4.3%	\$1,801,210	3.0%	9	4.6%
2	32,504	10.2%	\$5,372,895	9.0%	45	22.7%
3	133,869	42.0%	\$33,576,327	56.5%	115	58.0%
4	44,476	13.9%	\$6,776,929	11.4%	15	7.6%
5	44,240	13.9%	\$5,991,205	10.1%	11	5.6%
6	5,479	1.7%	\$681,787	1.2%	2	1.0%
10	44,740	14.0%	\$5,231,755	8.8%	1	0.5%
總計	319,107	100%	\$59,432,108	100%	198	100%

* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數

月租租金是指現有租期所收的租金

附註： 上述租約情況不包括自2019年1月至2019年11月期間開始，為期大約一個半月至四年的15份續租租約，及自2019年1月至2019年11月期間開始，為期大約三年至五年一個月又十一日的13份已承諾新租約。

估值 報告書

3 寫字樓市場概覽

3.1 簡介

2018年香港經濟和房地產業持續增長。儘管在有外部不確定因素，特別是美中貿易爭端和美國加息的情況下增長放緩，政府預測2018年香港實際國內生產總值(Real GDP)增長為3.2%ⁱ。香港的採購經理人指數在年底前重拾升勢並在2017年下半年保持在50以上，表示私人市場的經濟持續增長。隨著當前全球經濟狀況的持續強勁，牛津經濟研究所預測2018年香港的實際國內生產總值增長率為2.8%。

整體經濟和勞動力市場在2018年上半年保持強勁，加強了對寫字樓的租務需求。銀行和金融業的需求正在審慎地擴張，而中國企業和靈活工作空間運營商的租務需求也在持續增長。由於中環的高租金和低空置率，香港島的寫字樓遷離現象普遍。然而，由於對2018年第三季度全球經濟和溫和股市的擔憂加劇，香港寫字樓的投資市場放緩。

儘管中國企業的擴張動力放緩，我們預計隨著高鐵的完工，更多中國企業考慮在尖沙咀租用寫字樓，這可能有利於油麻地及旺角附近的寫字樓市場。

3.2 寫字樓存量

根據差餉物業估價署的資料，截至2017年底，私人寫字樓宇的總存量為1億2,700萬平方呎，其中包括甲級64%，乙級23%及丙級13%。2017年寫字樓竣工總面積為213萬平方呎，比2016年增加29%。展望未來，2018年和2019年預計將落成195萬平方呎和271萬平方呎的辦公空間。2018年的供應將全部由香港島(56%)和九龍(44%)提供，其中東區和觀塘區將共同提供76%的新落成空間。在2019年，供應的重點將落在沙田區和觀塘區，佔總體完成量的58%。預測甲級寫字樓將在2018年和2019年落成的總寫字樓供應中佔主導地位，分別為98%和90%。

油麻地／旺角區是貿易、消費品及保險公司辦公租賃的首選地點之一。油麻地／旺角約佔現有所有等級的辦公室總存量(920萬平方呎)的7%，亦佔甲級寫字樓總存量(360萬平方呎)的4.8%。截至2017年年底，油麻地／旺角連同其他非核心區寫字樓集群，包括港島的北角、鰂魚涌、九龍東，以及新界的葵青和荃灣，約佔53%甲級寫字樓總存量。

3.3 需求

根據高力國際寫字樓市場研究，2018年第三季度樂觀的商務氛圍推動甲級寫字樓整體租金比上季增長1.1%，整體淨吸納量約為140萬平方呎，是自2015年第三季度以來的最高水平。

寫字樓市場的淨吸納總量為651,343平方呎。在中環／金鐘，淨吸納量達到84,832平方呎，為2015年第三季度以來最強。公司內部擴展迅速填補原已空置的辦公空間。與此同時，灣仔及港島東受益於更強烈的搬遷需求，其中灣仔／銅鑼灣在2018年第一季度的淨吸納量為167,273平方呎。由於太古坊一座在2018年第三季度完工，更已悉數租出，港島東的淨吸納量飆升至100萬平方呎。黃竹坑保持相對平靜，淨吸納量為51,206平方呎。ⁱⁱ

尖沙咀的淨吸納量在2018年第一季度輕微下降至23,678平方呎，而東九龍的淨吸納量為117,998平方呎。ⁱⁱⁱ大型租戶已遷入九龍東的新寫字樓，以試圖將多個地點的業務合併為一個空間，而靈活的辦公室經營者也繼續在該區擴展。

3.4 供應

由於核心寫字樓地區欠缺可發展土地，香港的甲級寫字樓供應量從2007年到2016年呈下降趨勢。根據差餉物業估價署的資料，2013至2016年的供應量為每年平均170萬平方呎，比長期年均供應量低20萬平方呎，約23%的總供應量位於香港傳統的核心商業區—中環。儘管在2012至2016年期間甲級寫字樓的供應緊張，但隨著2017年的臨近，新一輪的寫字樓供應正在醞釀之中。2017年寫字樓供應量增加至270萬平方呎，這主要歸功於九龍東地區有大量寫字樓完工。同時，油麻地／旺角地區的甲級寫字樓供應量在2007至2011年達到峰值後（年平均供應量為340,400平方呎）沒有顯著增加，2017年油尖旺區的寫字樓供應為319,690平方呎，佔總供應量的15%。預計短期內區內甲級寫字樓的供應也不會有顯著上升。

香港寫字樓供應量預計在2018年至2022年間會有所上升。根據差餉物業估價署的資料，預計2019年的甲級寫字樓新增供應量將超過240萬平方呎，比2018年增加26%，主要歸功於沙田及觀塘區內寫字樓的落成。根據高力國際寫字樓市場研究，新甲級寫字樓供應量預計將達到約250萬平方呎的平均水平，比過去五年的平均水平高出76%。雖然每年寫字樓的吸納量因市場條件和商業環境而異，但未來的寫字樓供應量水平預計將超過過去20年（1997年至2016年）的每年平均約173萬平方呎的吸納量。

分析各區的未來供應情況，值得注意的是，未來大部分的寫字樓供應將位於香港核心商業區（即中環、上環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀地區）外。這些地區將僅佔未來五年（2018年至2022年）總供應量的約31%。九龍東地區為政府所指定的新核心商業區（「CBD2」），亦將成為擁有最多寫字樓供應的地區。預料該區將有320萬平方呎新供應，佔於2018年至2022年間香港新寫字樓總供應量41%。^{iv}

估值 報告書

3.5 吸納量及空置率

儘管近年來經歷過經濟下滑，香港寫字樓的需求仍保持穩健。自2011年第三季度以來，甲級寫字樓的空置率經歷了少許增長，到2012年底上升了約1個百分點，達到3.4%。但甲級寫字樓的整體空置率在2018年第三季度下降至3.9%，是27個月以來的最低水平。中環／金鐘的空置率從2018年第二季度的1.9%下降至第三季度的1.3%。^v

2018年第二季度寫字樓市場的淨吸納總量增加至928,160平方呎。特別是在中環／金鐘，錄得3,762平方呎的正淨吸納量；灣仔／銅鑼灣的淨吸納量為42,614平方呎。在2018年第三季度，季度淨吸納量達到140萬平方呎，是自2015年第四季度以來最強勁。隨著太古坊一座的完工，港島東區的淨吸納量飆升至100萬平方呎。預計從2018年到2022年，年平均淨吸納量將增加到200萬平方呎。^{vi}

在寫字樓搬離核心地區的推動下，非核心地區的甲級寫字樓空置率保持在較低水準。截至2018年第三季度，港島東區的空置率下降至1.3%，由於可供出租的連續樓層較少，加上中環和記大廈的重建可能會受益於尖沙咀將租戶推到這個地區，尖沙咀的空置率則維持在1.8%。九龍東的因新辦公大樓豐樹中心的大部分寫字樓已預租，令該區的空置率在2018年第三季度下降至10.0%，而旺角甲級寫字樓的空置率在2018年下半年呈下降趨勢，由六月的8.9%下跌至十二月的4.5%。^{vii}

3.6 租金趨勢

香港甲級寫字樓租金在2013年至2017年期間持續增長。繼滬港通啟動後，金融業特別是中國金融公司的辦公需求增加，中環甲級寫字樓租金自2015年以來回升。該區甲級寫字樓平均租金在2015年上漲約13%。在2016年，租金比去年上漲6%，並在2017年再上升5%。總體而言，根據差餉物業估價署的數據，香港平均甲級寫字樓租金在2013年至2017年間上升約25%。甲級寫字樓租金在2018年第三季度創下歷史新高，比上季增長1.1%^{viii}。

2018年第一至第二季度，樂觀的商務氛圍推動甲級寫字樓整體租金比上季上漲3.8%。由於空置率較低，中環／金鐘的租金上漲4.5%。由於大多數受歡迎的甲級寫字樓空置率很低或租金過高，使得核心商業區中較低端的甲級寫字樓的租金也有所增長。在核心商業區域難以找到合適的寫字樓，有些租戶不得不在區域外搜尋，導致港島其他非核心市場租金增長。其中跨國銀行可以輕鬆承擔其他地區的租金，其後勤寫字樓的搬遷使得灣仔／銅鑼灣和東區的租金分別在2018年第三季度錄得比上季增加2.8% 和3.7%。空置率持續下降推動黃竹坑租金增長，在2017年第四季度至2018年第二季度間增長3.9%。九龍東的租金增長動力也在2018年第三季度加速至2.8%的季度增長。^{ix}

3.7 價格趨勢

與租金趨勢相比，寫字樓價格在過去五年（2013年至2017年）也經歷了大規模的增長。根據差餉物業估價署的資料，香港平均甲級寫字樓價格由2013年至2017年上升29%。香港寫字樓投資市場於2017年第四季錄得歷史最高紀錄。整體寫字樓投資額達530億港元，比10年季度平均值78億港元高出5.6倍。儘管收益率有所下降，在2018年投資者仍未停止購買寫字樓。2018年第二季度總交易價值為369億港元，比上季上升了19.7%。^x

由於甲級寫字樓的供應在銷售市場仍然有限，買家繼續在低端寫字樓市場尋找機會。其他一些值得注意的整棟乙級寫字樓交易包括收購上環的Bonham Circus及灣仔的W Square，賣價分別為17億港元及28.5億港元。

隨著對經濟不確定性和股市的擔憂加劇，分層寫字樓市場受到抑制。分層寫字樓市場的交易量在2018年第三季度比上季下降23.9%至73.4億港元。

在中環，該區的甲級寫字樓平均價格在2010年至2013年間增長了61%，隨後在2014年香港商業投資市場情緒疲軟的情況下下降了1%。根據差餉物業估價署的資料，該區的價格增長在2015年復甦，錄得4%增長。2016年甲級寫字樓價格上升約12%，2017年進一步增長17%。整體甲級寫字樓價格上漲6.5%，受The Centre數筆交易的支持，單位價格超過每平方呎40,000港元，而在2017年，大部分同類交易僅為每平方呎30,000至35,000港元。

3.8 前景

2018年整體經濟和勞動力市場保持強勁，支撐了寫字樓的租務需求。銀行和金融業正在審慎擴張，中國公司和靈活工作空間運營商的租務需求也持續增長。根據高力國際寫字樓市場研究，銀行和金融業銀行和金融部門更喜歡良好的業務群聚，以降低租金成本。因此，憑藉其世界一流的商業設施，中環應繼續成為銀行和金融機構的首選。位於九龍東新落成的寫字樓將為跨國公司的整合提供大型樓面，故該區寫字樓租務市場將持續活躍。

總的來說，即使有任何重大經濟下滑，香港的寫字樓需求仍可能保持穩定。然而，由於中國企業在經濟不確定的情況下失去了增長動力，中環的租金將繼續承受壓力，因為租賃活動仍然受到抑制。因此，我們預計2019年中環／金鐘的租金將略有下降，而包括油麻地和旺角在內的九龍的租金增長可能會保持溫和。

估值 報告書

從長遠來看，香港寫字樓市場的首要影響因素 – 基礎設施將在未來幾年有所改善。政府對未來基礎設施的投資，包括增加更多快速公交線路，例如廣深港高速鐵路，沙田至中環線及香港國際機場三跑道系統的發展，將繼續為香港帶來長期商機和市場增長。

由於對寫字樓的長期需求持續，即使面對強勁的經濟動盪，空置的高品質寫字樓也最終會被租出。因此，鑒於香港作為主要全球金融中心的角色不太可能改變，我們對香港優質甲級寫字樓的長遠前景仍持樂觀態度。

4 零售物業市場概覽

4.1 簡介

隨著到訪旅客人數回升，2018上半年的零售市場活躍。根據政府統計處的數據，2018上半年的零售總額和價值與上一年相比增長強勁，表明零售業衰退已經結束。然而，零售銷售復甦在2018年下半年失去動力，加上外部不確定因素和市場審慎的商業情緒，黃金地段的租賃活動仍然受到限制。

4.2 零售物業存量

根據差餉物業估價署的資料，過去五年，香港私人商業物業的總存量只有微量增幅。雖然存量在2007年至2011年期間上升了3%，但在2012年至2016年期間，增幅放緩至僅2%。截至2017年的總存量超過1.21億平方呎。

油尖旺（包括尖沙咀，油麻地及旺角區）是最受遊客和本地人歡迎的購物及娛樂地方之一，聚集了多個主要購物商場，包括尖沙咀海港城和旺角朗豪坊。此外，旺角是一個特別受本地青少年歡迎的零售點，其特點是為遊客和當地人提供均衡的街頭商店群。截至2017年底，在油尖旺區共有私人商業物業存量2,280萬平方呎，佔九龍總存量的46%，香港總存量的19%。

4.3 供應

根據差餉物業估價署的資料，商業物業的供應量在2013至2017年期間持續增長，平均每年提供約843,700平方呎。2016年之落成量飆升80% 至超過130萬平方呎，但於2017年輕微下跌15%至110萬平方呎。九龍地區佔2017年總供應量的40%，其中油尖旺佔18%，為最大比例。

預計未來五年（2018年至2022年）私人零售物業供應量將持續增加，期間每年約有110萬平方呎供應，根據差餉物業估價署的資料，預計在2018年和2019年分別有182萬平方呎和111萬平方呎的商業物業落成。2018年的供應量將主要集中在荃灣、油尖旺及西貢，分別有27%、21%和15%，佔估計總落成量的63%。2019年的主要供應來源為油尖旺、荃灣及灣仔，它們將分別佔總落成量的22%、21%和18%。

4.4 吸納量及空置率

在過去十年，吸納量基本為正數，平均每年368,700平方呎。由於供應量下降和零售市場情緒疲軟，2013年至2016年間的吸納量趨於下降。根據差餉物業估價署的數據顯示，吸納量在2017年有所反彈，達到約824,500平方呎。

私人零售物業空置率從2008年到2012年下降至6.9%，但由於零售銷售疲軟，在2017年小幅上升至9%。^{xi} 隨著零售銷售的復甦以及小食／點心日益普及，特別是台灣飲料，預計零售商將填補空置商店的空缺，空置率將下降。

4.5 租金趨勢

零售市場的租金增長從2014年開始放緩，2016年下降了2.1%。^{xii} 2017年零售租金錄得正增長，主要受惠於藥品和化妝品以及珠寶和手錶等奢侈品的零售銷售反彈。受持續強勁的本地需求和旅客人數激增的推動，零售銷售呈現上升趨勢，2018年上半年同比增長13.4%，預計2018年零售額將增長8-10%^{xiii}。專注於生活方式、奢侈品、藥品和化妝品以及食品和飲料行業的子市場依然活躍。整體租金在2018年上半年持平。

旺角、尖沙咀及銅鑼灣的街道租金在2018年有上升趨勢。由於吸納量強勁，零售區的一線街舖租金在2018年同比溫和上升1-3%，將逐步加速到2020年，從2019年到2022年間每年平均增長4%^{xiv}。廣深港高速鐵路等未來基礎設施可能有利於西九龍區及鄰近地區的零售行業，促進該區的租金增長。

估值 報告書

4.6 價格趨勢

根據高力國際的研究數據顯示，零售物業的價格在2010年至2013年期間經歷了強勁的增長，平均每年增長27%，2014年增長率放緩，並在2015年底回升。隨著零售市場疲軟，2016年價格水平下降，在2017至2018年間再次出現上升動力，預計2019年趨勢將持續。領展房地產投資信託基金在2018年第四季度以120億港元成功出售12個購物中心，證明了投資者對香港零售業的樂觀態度。

4.7 前景

中國在2018年第三季度收緊了資本管制和人民幣的貶值可能影響了旅客人數及其消費。然而，香港的零售市場似乎擺脫了過去三年的負面情緒，零售銷售，整體零售物業價格和租金在2018年第一季度趨於穩定。受民生地區的穩固需求和零售銷售量及價值回升的支撐，零售市場的前景仍然樂觀。預計外部不確定性對本地零售市場的影響有限。

與此同時，由於穩定的就業市場支持中端零售和必需品消費，本地支出保持穩定，預計中端定位零售商店和街道商店的適應能力強。

隨著大型基建項目的落成，包括2018年下半年開通的港珠澳大橋、廣深港高速鐵路，以及與中國大陸主要城市的連繫的增強，預計商業需求將在短期到中期內繼續保持增長動力。特別是西九龍和尖沙咀的一線街道，預計將受惠於香港與中國大陸旅客的需求的增加。西九龍及尖沙咀的正面溢出效應，亦可令旺角附近的購物地點受惠。

高力國際物業顧問(香港)有限公司

香港灣仔港灣道18號中環廣場5701室

直線
傳真
網頁

(852) 2828 9888
(852) 2107 6051
www.colliers.com



2019年1月30日

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

(冠君產業信託(「冠君產業信託」)的管理人)

及

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

香港

九龍深旺道一號

滙豐中心第二座及三座17樓

(冠君產業信託的受託人)

敬啟者：

香港中環花園道三號(「該項物業」)

1.1 指示

吾等謹遵照代表冠君產業信託的管理人及受託人作出的指示，對該項物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並收集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該項物業於二零一八年十二月三十一日(以下稱「估值日期」)市值的意見以用作報告目的。

估值 報告書

1.2 估值師權益

吾等謹此確認：

- 吾等並無現時或預期擁有該等物業之權益，亦並非與冠君產業信託的管理人及受託人有關聯之有關聯法團。
- 吾等為認可執業估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗。
- 吾等之估值乃按公平公正之基準進行。

1.3 估值基準

吾等對該等物業之估值指市場價值。市場價值乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行資產或負債交易之估計交易金額」。

1.4 估值準則

有關估值乃遵照香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會估值準則(二零一七年版)」進行；並符合香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章所載規定及證券及期貨事務監察委員會於二零一四年八月頒佈之房地產投資信託基金守則第6.8章。

1.5 估值之基本原理

進行估值時，吾等採用**收益法—年期及復歸法**。該估值方法通過在完全租賃的基礎上將淨租金收入資本化來估算市場基礎上的物業或資產價值。此方法在房產或資產於特定期限出租時適用。此方法通過以適當的利率來資本化現有租賃的租金收入和市場層面潛在的未來複歸收入。在計算淨租金收入時，吾等扣除雜項支出諸如物業管理費，資本支出，空缺損失和其他必要支出等。我們採用的零售及辦公室資本化率分別為4.25%及3.6%。

然後，通過**市場比較方法**對這種分析作查證。假設在現有狀態下出售該物業，並參考相關市場中可獲得的與該項物業相類似之銷售交易。通過分析自願買方及自願賣方雙方按公平原則作出的交易，若比較交易與目標物業有所差異時，將對該項物業價格進行調整。

1.6 業權調查

吾等未獲提供與該等物業有關之業權文件摘錄，但已在土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無獲提供文件正本以核實業權，亦無查核是否有任何未載於查冊檔之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔責任，因為此乃屬閣下法律顧問之責任範圍。

1.7 資料來源

吾等在頗大程度上依賴管理人就租約詳情、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、樓面圖則以及所有其他相關事項所提供之資料。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之檔所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲管理人告知，吾等所得資料並無遺漏或遭隱瞞任何重大要素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。吾等相信，吾等編製估值所採用之假設乃屬合理。

1.8 實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該等物業樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及圖則所示之面積均屬正確。

1.9 實地視察

吾等曾視察該等物業之外部及內部。吾等對該等物業之視察於二零一八年十二月十日由何巧殷（MRICS及MHKIS）進行。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。吾等之估值報告書乃假設該等方面之狀況均屬滿意而編製。

估值 報告書

1.10 假設及警告

吾等之估值乃假定該等物業可在公開市場出售，儘管該等物業受現有管理協議及租賃協議所規限，惟並無連同任何遞延條款合約、售後租回、合營企業或任何類似安排等利益而影響其價值。

吾等之估值並無考慮該等物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假定所有該等物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

本報告乃根據房地產投資信託基金守則規定，供管理人及受託人就該項物業年度估值使用。吾等概不就全部或任何部分內容向任何可能使用或依賴該等估值之任何其他人士承擔責任。

吾等已假設：

- 管理人提供之該項物業資料均屬正確。
- 該項物業之妥當業權及所有有關規劃批文均已取得，所有應付地價、土地使用權費及其他相關費用均已全數結清及該等物業可自由轉讓、分租、按揭及以其他方式處置。
- 吾等已獲管理人提供租約詳情、標準租賃協議及特許協議。吾等並無就每項具體租賃查核租賃文件，而吾等之評估乃假設所有租賃乃根據吾等所得租約詳情內載列之條文簽立。此外，吾等假設該等租約乃屬有效、具約束力及可強制執行。
- 吾等按照指示依賴指示方提供停車場數量的意見。吾等並無進行實地點算，以核證估值的該項物業的停車場數量的準確性。
- 除另有指明外，吾等並無按重建基準進行任何估值，亦無研究其他可行發展方案。

- 估值並無計及收購成本或出售成本。
- 政府租契將於到期時按正常條款續訂。

除另有指明外，本報告內載列之貨幣數字均為港幣。

吾等對該等物業之估值載列於隨函附奉的估值細節，連同本函件組成吾等的估值報告書。

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

謹啟

何巧殷

BSSc (Hons) MSc MRICS MHKIS RPS (GP) MCIREA

Registered Real Estate Appraiser PRC

董事

估價及諮詢服務

霍嘉禮

BSc (Hons) FRICS FHKIS RPS (GP) MAE

常務董事

估價及諮詢服務—亞洲

附註： 何巧殷為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾18年經驗。

附註： 霍嘉禮為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員及香港特別行政區測量師註冊條例（第417章）中註冊專業測量師。彼具備合適資格進行該項估值，並於此範疇及性質之物業估值擁有逾38年經驗，在香港和中國則擁有超過37年的經驗。

估值 報告書

2 估值細節

物業	概況及年期	佔用情況	於2018年12月31日 現況下之市值	估計淨物業 收益率
香港 中環 花園道三號 (見附註1) 內地段第8888號 1,650,000份中 1,449,936份不可 分割部分或份數。	<p>花園道三號是一幢位於中區的寫字樓／商業／停車場發展項目，包括一幢47層高的辦公大樓(冠君大廈)及一幢37層高辦公大樓(中國工商銀行大廈)，並建於6層高基座(包括4層地庫)上。該基座低層地下為零售物業，地庫為泊車位。該發展項目於1992年落成。</p> <p>該項物業由發展項目的整個零售物業及整個寫字樓單位組成。該項物業的零售及寫字樓部分的總樓面面積及可出租總面積概約如下：</p>	<p>該項物業的零售部分根據七項不同年期的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2025年10月，總月租收入約為292萬港元，不包括差餉、管理費及空調開支。零售租約(低層地下5號商舖除外)均可按營業額訂定租金。由2017年11月起至2018年10月止期間可收平均每月營業額租金約為90,460港元。</p> <p>除了986.16平方米(10,615平方呎)空置外，該項物業的寫字樓部分根據多項不同年期的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2025年3月，總月租收入約為11,847萬港元，不包括差餉、管理費及空調開支。若干租約包含租金調整條款及／或可按當時市場租金選擇續租。</p>	49,890,000,000港元 (肆佰玖拾捌億玖仟 萬港元)	3.0%
		總樓面面積		
		用途 平方米 平方呎		
		零售 5,362.41 57,721		
		寫字樓 146,773.78 1,579,873		
		總計 152,136.19 1,637,594		
		可出租總面積		
		用途 平方米 平方呎		
		零售 3,956.99 42,593		
		寫字樓 113,822.46 1,225,185		
		總計 117,779.45 1,267,778		

物業	概況及年期	佔用情況	於2018年12月31日 現況下之市值	估計淨物業 收益率
	<p>該項物業亦包括地庫中的58個私人泊車位及一個包括500個汽車泊車位及50個電單車泊車位的收費公共停車場。</p>	<p>零售部分及寫字樓部分租用率分別約為100%及99.1%。</p>		
	<p>內地段第8888號乃根據就香港法例第219章物業轉易及財產條例第14(3)條視作簽發的政府租賃，於遵照賣地條款第12063號所載先決條件的情況下從政府接收持有，所持有年期為由1989年8月3日起至2047年6月30日止的剩餘年期，每年政府地租相當於該地段當時的應課差餉租值的3%。</p>	<p>總計500個泊車位及50個電單車泊車位以收費公共停車場方式經營，其餘58個泊車位用作私人泊車位及根據不同特許使用租約出租，截至2018年12月31日，平均每月收入約為178萬港元，包括差餉及管理費。</p>		
		<p>多個無線電話系統位置根據四項年期不同的特許租約出租，最遲的租約屆滿日期為2021年7月，總月租收入約為75,750港元，不包括差餉及管理費。</p>		
		<p>一組衛星電話天線、多個廣告位置，中國工商銀行大廈的命名權及一個位於工商銀行大廈三十六樓儲存室根據多項特許使用權租出，最遲的屆滿日期為2021年6月，總月租收入約為154萬港元，不包括差餉及管理費。</p>		

估值 報告書

附註：

(1) 該項物業包括以下部分：

寫字樓及健身中心（中國工商銀行大廈）	整幢中國工商銀行大廈，包括2樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至40樓（不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓及19樓為機電樓層）。
寫字樓（冠君大廈）	整幢冠君大廈，包括3樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓、25樓至30樓、31樓的A及B部分、32樓至34樓、36樓至39樓、40樓的A及B部分及41樓至50樓（不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓、2樓、19樓及35樓為機電樓層）。
零售店舖	該項目低層地下1至5號店舖及餐廳。
泊車位	地庫2樓第5至33、39至51、118至131及166至167號私人泊車位，以及項目內包括500個私家車泊車位及50個電單車泊車位的公共停車場。

(2) 於估值日期，該項物業各個部分的登記擁有人如下：

登記擁有人	登記擁有人物業部分
澤峰發展有限公司	<p>整幢中國工商銀行大廈，包括2樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至40樓（不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓及19樓為機電樓層）</p> <p>冠君大廈的多個部分，包括於3樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至28樓（不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓、2樓、19樓及35樓為機電樓層）。</p> <p>該項目低層地下1至4號店舖及餐廳。</p> <p>地庫2樓第5至20、26至33、45至51、121至122及166至167號私人泊車位，以及項目內包括一個500個私人泊車位及50個電單車泊車位的公共停車場。</p> <p>公契及管理協議就花園道三號界定的所有保留區域（於土地註冊處註冊的摘要編號為UB5511011），即澤峰於該大廈擁有獨家使用及租用權的部分（並非專供業主獨家使用及不屬於公用地方的部分），包括但不限於上述各項的一般性、主屋頂、平屋頂、外牆、地庫一層裝卸貨區及面向橫街於 Level +14.668或以上的三(3)枝旗杆。</p>
楓閣有限公司	<p>冠君大廈29樓至30樓及31樓的B部分。</p> <p>該項目地庫2樓21至22號私人泊車位。</p>
盼海有限公司	<p>冠君大廈31樓的A部分及32樓至33樓。</p> <p>該項目地庫2樓42至44號私人泊車位。</p>

登記擁有人	登記擁有人物業部分
維卓發展有限公司	冠君大廈38樓。
CP (Portion A) Limited	冠君大廈40樓的A部分、41樓至50樓。 該項目低層地下第5號店舖。 該項目地庫2樓118至120及123至131號私人泊車位。
CP (Portion B) Limited	冠君大廈39樓及40樓的B部分。 該項目地庫2樓的23至25號私人泊車位。
麗兆有限公司	冠君大廈34樓、36樓及37樓。 該項目地庫2樓的39至41號私人泊車位。

(3) 根據於土地註冊處之註冊，於估值日期，該項物業受限於（其中包括）下列產權負擔：

- (i) 該項物業的一部份由澤峰發展有限公司持有的部分（見附註2）（不包括冠君大廈部分3樓及4樓至6樓整層）根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (SH) Limited，代價為16,117,000,000港元。
- (ii) 該項物業的一部份由楓閣有限公司持有的部分（見附註2）根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (MC) Limited，代價為860,000,000港元。
- (iii) 該項物業的一部份由盼海有限公司持有的部分（見附註2）根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (PH) Limited，代價為885,000,000港元。
- (iv) 該項物業的一部份由維卓發展有限公司持有的部分（見附註2）根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (WC)Limited，代價為363,000,000港元。
- (v) 該項物業的一部份由CP (Portion A) Limited持有的部分（見附註2）根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (A1) Limited，代價為3,841,000,000港元。
- (vi) 該項物業的一部份由CP (Portion B) Limited持有的部分（見附註2）根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (B1) Limited，代價為604,000,000港元。
- (vii) 該項物業受限於於土地註冊處之一改變大廈名稱的備忘錄，註冊的摘要編號為16072202320206，日期為2016年6月28日。
- (viii) 下列該項物業之多部分受限於於土地註冊處之法律抵押，受益人為恒生銀行有限公司，註冊的摘要編號為16072802200056，日期為2016年6月28日。
 - a. 澤峰發展有限公司擁有之中國工商銀行大廈5樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至40樓；
 - b. 盼海有限公司擁有之冠君大廈31樓的A部分及32樓至33樓，及該項物業地庫2樓42至44號私人泊車位；
 - c. 維卓發展有限公司擁有之冠君大廈38樓；
 - d. CP (Portion B) Limited 擁有之冠君大廈39樓及40樓的B部分，及該項物業地庫2樓的23至25號私人泊車位；及
 - e. 麗兆有限公司擁有之冠君大廈34樓、36樓及37樓，及該項物業地庫2樓的39至41號私人泊車位。

估值 報告書

- (ix) 下列該項物業之部分物業受限於於土地註冊處之法律抵押，受益人為恒生銀行有限公司，註冊的摘要編號為16072802200061，日期為2016年6月28日。
- 澤峰發展有限公司擁有之冠君大廈3樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至28樓，中國工商銀行大廈2樓至4樓，該項物業低層地下1至4號餐廳及店舖，地庫2樓第5至20、26至33、45至51、121至122及166至167號合共35個私人泊車位，及設有500個私家車泊車位及50個電單車泊車位的公共停車場；以及公契及管理協議就該項物業界定的所有保留區域，則上落貨車位及其他；
 - CP (Portion A) Limited擁有之冠君大廈40樓的A部分、41樓至50樓，該項物業低層地下第5號店舖及地庫2樓118至120及123至131號私人泊車位；及
 - 楓閣有限公司擁有之冠君大廈29樓至30樓及31樓的B部分，及該項物業地庫2樓21至22號私人泊車位。
- (4) 於估值日期，該項物業位於根據2016年11月1日已獲核准的中區（港島規劃區第四區）分區計劃大綱圖編號S/H4/16劃為「商業」的區域內。
- (5) 根據佔用許可證第H63/92號及花園道三號的已批准樓宇圖則，冠君大廈的3樓及4樓各自主要指定一間帶有廚房的餐廳。然而，吾等已為該項物業上述部分以寫字樓用途基準估值，並已從相關政府機關取得所有必須的批准作寫字樓用途。
- (6) 此處所呈報租金為表面租金總額，並無計及任何免租期或按營業額訂定租金（如有）。
- (7) 該項物業各部分市值明細載列如下：

用途	於2018年12月31日 之市值
零售	670,000,000港元
寫字樓	48,254,000,000港元
停車場	614,000,000港元
其他	352,000,000港元
總計	49,890,000,000港元

- (8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2018年12月31日對該項物業寫字樓部分的現有租約／牌照（但不包括停車空間及由特許租約出租的其他物業）的分析載列如下：

租用情況

類型	可出租總面積（平方呎）	佔總數百分比
已租	1,214,570	99.1%
空置	10,615	0.9%
總計	1,225,185	100%

租約開始情況

年份	可出租總面積		**月租		租約數目	佔總數百分比
	(平方呎)	佔總數百分比	(港元)	佔總數百分比		
2013	119,992	9.9%	\$11,939,784	10.1%	3	2.0%
2014	97,663	8.0%	\$9,712,912	8.2%	6	4.1%
2015	161,427	13.3%	\$13,114,420	11.1%	7	4.7%
2016	321,889	26.5%	\$27,765,233	23.4%	38	25.7%
2017	299,826	24.7%	\$30,408,788	25.7%	49	33.1%
2018	213,773	17.6%	\$25,527,902	21.5%	45	30.4%
總計	1,214,570	100%	\$118,469,039	100%	148	100%

租約屆滿情況

年份	可出租總面積		**月租		租約數目	佔總數百分比
	(平方呎)	佔總數百分比	(港元)	佔總數百分比		
2018	5,019	0.4%	\$406,539	0.3%	1	0.7%
2019	297,565	24.5%	\$28,097,133	23.7%	49	33.1%
2020	442,817	36.5%	\$46,840,160	39.5%	51	34.4%
2021	418,912	34.5%	\$37,025,228	31.3%	43	29.1%
2022	15,960	1.3%	\$1,497,321	1.3%	3	2.0%
2025	34,297	2.8%	\$4,602,658	3.9%	1	0.7%
總計	1,214,570	100%	\$118,469,039	100%	148	100%

租約年期情況

年份	可出租總面積		**月租		租約數目	佔總數百分比
	(平方呎)	佔總數百分比	(港元)	佔總數百分比		
1	26,784	2.2%	\$2,996,068	2.5%	5	3.4%
2	140,578	11.6%	\$14,255,970	12.0%	25	16.9%
3	421,475	34.7%	\$45,246,063	38.2%	88	59.4%
4	66,926	5.5%	\$5,559,617	4.7%	6	4.1%
5	185,064	15.2%	\$14,338,420	12.1%	8	5.4%
6	207,427	17.1%	\$18,267,624	15.5%	12	8.1%
7	166,316	13.7%	\$17,805,277	15.0%	4	2.7%
總計	1,214,570	100%	\$118,469,039	100%	148	100%

* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數

月租租金是指現有租期所收的租金

附註： 上述租約情況不包括自2019年6月開始，為期大約六年的1份新租約，及自2019年1月至2019年7月期間開始，為期大約兩年七個月至六年的12份續租租約。

估值 報告書

- (9) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2018年12月31日對該項物業的零售部分的現有租約／牌照（不包括由特許租約出租的其他物業）的分析載列如下：

租用情況

類型	可出租總面積（平方呎）	佔總數百分比
已租	42,593	100.0%
空置	0	0.0%
總計	42,593	100%

租約開始情況

年份	可出租總面積		**月租		租約數目	佔總數百分比
	（平方呎）	佔總數百分比	（港元）	佔總數百分比		
2016	38,593	90.6%	\$2,360,592	80.7%	4	57.1%
2017	2,202	5.2%	\$391,402	13.4%	2	28.6%
2018	1,798	4.2%	\$172,608	5.9%	1	14.3%
總計	42,593	100%	\$2,924,602	100%	7	100%

租約屆滿情況

年份	可出租總面積		**月租		租約數目	佔總數百分比
	（平方呎）	佔總數百分比	（港元）	佔總數百分比		
2019	787	1.8%	\$62,252	2.1%	1	14.3%
2020	2,202	5.2%	\$391,402	13.4%	2	28.5%
2021	2,180	5.1%	\$229,908	7.9%	2	28.6%
2023	6,907	16.2%	\$418,565	14.3%	1	14.3%
2025	30,517	71.7%	\$1,822,475	62.3%	1	14.3%
總計	42,593	100%	\$2,924,602	100%	7	100%

租約年期情況

年份	可出租總面積		**月租		租約數目	佔總數百分比
	（平方呎）	佔總數百分比	（港元）	佔總數百分比		
3	4,787	11.2%	\$626,262	21.4%	4	57.1%
5	382	0.9%	\$57,300	2.0%	1	14.3%
7	6,907	16.2%	\$418,565	14.3%	1	14.3%
10	30,517	71.7%	\$1,822,475	62.3%	1	14.3%
總計	42,593	100%	\$2,924,602	100%	7	100%

* 因經過四捨五入，總計租金未必等如個別月租加起的總數

月租租金是指現有租期所收的租金

3 寫字樓市場概覽

3.1 簡介

2018年香港經濟和房地產業持續增長。儘管在有外部不確定因素，特別是美中貿易爭端和美國加息的情況下增長放緩，政府預測2018年香港實際國內生產總值(Real GDP)增長為3.2%ⁱ。香港的採購經理人指數在年底前重拾升勢並在2017年下半年保持在50以上，表示私人市場的經濟持續增長。隨著當前全球經濟狀況的持續強勁，牛津經濟研究所預測2018年香港的實際國內生產總值增長率為2.8%。

整體經濟和勞動力市場在2018年上半年保持強勁，加強了對寫字樓的租務需求。銀行和金融業的需求正在審慎地擴張，而中國企業和靈活工作空間運營商的租務需求也在持續增長。由於中環的高租金和低空置率，香港島的寫字樓遷離現象普遍。然而，由於對2018年第三季度全球經濟和溫和股市的擔憂加劇，香港寫字樓的投資市場放緩。

3.2 寫字樓存量

根據差餉物業估價署的資料，截至2017年底，私人寫字樓宇的總存量為1億2,700萬平方呎，其中包括甲級64%，乙級23%及丙級13%。2017年寫字樓竣工總面積為213萬平方呎，比2016年增加29%。展望未來，2018年和2019年預計將落成195萬平方呎和271萬平方呎的辦公空間。2018年的供應將全部由香港島(56%)和九龍(44%)提供，其中東區和觀塘區將共同提供76%的新落成空間。在2019年，供應的重點將落在沙田區和觀塘區，佔總體完成量的58%。預測甲級寫字樓將在2018年和2019年落成的總寫字樓供應中佔主導地位，分別為98%和90%。

作為香港的核心商業區，中環是國際金融機構及跨國公司地區總部首選地點之一。在2017年，中環佔總寫字樓總存量(約3,530萬平方呎)的約27.8%，佔甲級寫字樓總存量(1,800萬平方呎)的約22%。截至2017年底，中環以及其他香港島主要辦公區域包括上環、灣仔和銅鑼灣以及九龍尖沙咀約佔甲級寫字樓總存量的49%。

估值 報告書

3.3 需求

根據高力國際寫字樓市場研究，2018年第三季度樂觀的商務氛圍推動甲級寫字樓整體租金比上季增長1.1%，整體淨吸納量約為140萬平方呎（130,100平方米），是自2015年第三季度以來的最高水平。與辦公室銷售市場一致，香港的土地銷售市場在2018年仍然強勁，土地價格一直打破市場記錄。

寫字樓市場的淨吸納總量為651,343平方呎。在中環／金鐘，淨吸納量達到84,832平方呎，為2015年第三季度以來最強。公司內部擴展迅速填補原已空置的辦公空間。與此同時，灣仔及港島東受益於更強烈的搬遷需求，其中灣仔／銅鑼灣在2018年第一季度的淨吸納量為167,273平方呎。由於太古坊一座在2018年第三季度完工，更已悉數租出，港島東的淨吸納量飆升至100萬平方呎。黃竹坑相對保持淡靜，在2018年第一季度的淨吸納量為51,206平方呎。ⁱⁱ

尖沙咀的淨吸納量在2018年第一季度輕微下降至23,678平方呎，而東九龍的淨吸納量為117,998平方呎。ⁱⁱⁱ大型租戶已遷入九龍東的新寫字樓，以試圖將多個地點的業務合併為一個空間，而靈活的辦公室經營者也繼續在該區擴展。

3.4 供應

由於核心寫字樓地區欠缺可發展土地，香港的甲級寫字樓供應量從2007年到2016年呈下降趨勢。根據差餉物業估價署的資料，2013至2016年的供應量為每年平均170萬平方呎，比長期年均供應量低20萬平方呎，約23%的總供應量位於香港傳統的核心商業區—中環。儘管在2012至2016年期間甲級寫字樓的供應緊張，但隨著2017年的臨近，新一輪的寫字樓供應正在醞釀之中。2017年寫字樓供應量增加至270萬平方呎，這主要歸功於九龍東地區有大量寫字樓完工。2017年甲級寫字樓總建築面積超過8,100萬平方呎，比2016年增加2.8%。同時，油麻地／旺角地區的甲級寫字樓供應量在2007至2011年達到峰值後（年平均供應量為340,400平方呎）沒有顯著增加。預計短期內區內甲級寫字樓的供應也不會有顯著上升。

香港寫字樓供應量預計在2018年至2022年間會有所上升。根據差餉物業估價署的資料，預計2019年的甲級寫字樓新增供應量將超過240萬平方呎，比2018年增加26%，主要歸功於沙田及觀塘區內寫字樓的落成。根據高力國際寫字樓市場研究，新甲級寫字樓供應量預計將達到約250萬平方呎的年平均水平，比過去五年的平均水平高出76%。雖然每年寫字樓的吸納量因市場條件和商業環境而異，但未來的寫字樓供應量水平預計將超過過去20年（1997年至2016年）的每年平均約173萬平方呎的吸納量。

分析各區的未來供應情況，值得注意的是，未來大部分的寫字樓供應將位於香港核心商業區（即中環、上環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀地區）外。這些地區將僅占未來五年（2018年至2022年）總供應量的約31%。九龍東地區為政府所指定的新核心商業區（「CBD2」），亦將成為擁有最多寫字樓供應的地區。預料該區將有320萬平方呎新供應，佔於2018年至2022年間香港新寫字樓總供應量41%。^{iv}

3.5 吸納量及空置率

儘管近年來經歷過經濟下滑，香港寫字樓的需求仍保持穩健。自2011年第三季度以來，甲級寫字樓的空置率經歷了少許增長，到2012年底上升了約1個百分點，達到3.4%。儘管如此，甲級寫字樓的整體空置率在2018年第三季度下降至3.9%，是27個月以來的最低水平。中環／金鐘的空置率從2018年第二季度的1.9%下降至第三季度的1.3%。^v

2018年第二季度寫字樓市場的淨吸納總量增加至928,160平方呎。特別是在中環／金鐘，錄得3,762平方呎的正淨吸納量；灣仔／銅鑼灣的淨吸納量為42,614平方呎。在2018年第三季度，季度淨吸納量達到140萬平方呎，是自2015年第四季度以來最強勁。隨著太古坊一座的完工，港島東區的淨吸納量飆升至100萬平方呎。預計從2018年到2022年，年平均淨吸納量將增加到200萬平方呎。^{vi}

在寫字樓搬離核心地區的推動下，非核心地區的甲級寫字樓空置率保持在較低水準。截至2018年第三季度^{vii}，港島東區的空置率下降至1.3%，由於可供出租的連續樓層較少，加上中環和記大廈的重建可能會受益於尖沙咀將租戶推到這個地區，尖沙咀的空置率則維持在1.8%。九龍東的因新辦公大樓豐樹中心的大部分寫字樓已預租，令該區的空置率在2018年第三季度下降至10.0%。

3.6 租金趨勢

香港甲級寫字樓租金在2013年至2017年期間持續增長。繼滬港通啟動後，金融業特別是中國金融公司的辦公需求增加，中環甲級寫字樓租金自2015年以來回升。該區甲級寫字樓平均租金在2015年上漲約13%。在2016年，租金比去年上漲6% 並在2017年再上升5%。總體而言，根據差餉物業估價署的數據，香港平均甲級寫字樓租金在2013年至2017年間上升約25%。甲級寫字樓租金在2018年第三季度創下歷史新高，比上季增長1.1%^{viii}。

估值 報告書

2018年第一至第二季度，樂觀的商務氛圍推動甲級寫字樓整體租金比上季上漲3.8%。由於空置率較低，中環／金鐘的租金上漲4.5%。由於大多數受歡迎的甲級寫字樓空置率很低或租金過高，使得核心商業區中較低端的甲級寫字樓的租金也有所增長。在核心商業區域難以找到合適的寫字樓，有些租戶不得不在區域外搜尋，導致港島其他非核心市場租金增長。其中跨國銀行可以輕鬆承擔其他地區的租金，其後勤寫字樓的搬遷使得灣仔／銅鑼灣和東區的租金分別在2018年第三季度錄得比上季增加2.8% 和3.7%。空置率持續下降推動黃竹坑租金增長，在2017年第四季度至2018年第二季度間增長3.9%。九龍東的租金增長動力也在2018年第三季度加速至2.8%的季度增長^{ix}。

3.7 價格趨勢

與租金趨勢相比，寫字樓價格在過去五年（2013年至2017年）也經歷了大規模的增長。根據差餉物業估價署的資料，香港平均甲級寫字樓價格由2013年至2017年上升29%。香港寫字樓投資市場於2017年第四季錄得歷史最高紀錄。整體寫字樓投資額達530億港元，比10年季度平均值78億港元高出5.6倍。儘管收益率有所下降，在2018年投資者仍未停止購買寫字樓。2018年第二季度總交易價值為369億港元，比上季上升了19.7%。^x

由於甲級寫字樓的供應在銷售市場仍然有限，買家繼續在低端寫字樓市場尋找機會。其他一些值得注意的整棟乙級寫字樓交易包括收購上環的Bonham Circus及灣仔的W Square，賣價分別為17億港元及28.5億港元。

隨著對經濟不確定性和股市的擔憂加劇，分層寫字樓市場受到抑制。分層寫字樓市場的交易量在2018年第三季度比上季下降23.9%至73.4億港元。

在中環，該區的甲級寫字樓平均價格在2010年至2013年間增長了61%，隨後在2014年香港商業投資市場情緒疲軟的情況下下降了1%。根據差餉物業估價署的資料，該區的價格增長在2015年復甦，錄得4% 增長。2016年甲級寫字樓價格上升約12%，2017年進一步增長17%。整體甲級寫字樓價格上漲6.5%，受The Centre數筆交易的支持，單位價格超過每平方呎40,000港元，而在2017年，大部分同類交易僅為每平方呎30,000至35,000港元。

3.8 前景

2018年整體經濟和勞動力市場保持強勁，支撐了寫字樓的租務需求。銀行和金融業正在審慎擴張，中國公司和靈活工作空間運營商的租務需求也持續增長。根據高力國際寫字樓市場研究，銀行和金融業銀行和金融部門更喜歡良好的業務群聚，以降低租金成本。因此，憑藉其世界一流的商業設施，中環應繼續成為銀行和金融機構的首選。位於九龍東新落成的寫字樓將為跨國公司的整合提供大型樓面，故該區寫字樓租務市場將持續活躍。

總的來說，即使有任何重大經濟下滑，香港的寫字樓需求仍可能保持穩定。然而，由於中國企業在經濟不確定的情況下失去了增長動力，中環的租金將繼續承受壓力，因為租賃活動仍然受到抑制。因此，我們預計2019年中環／金鐘的租金將略有下降。由於專業服務公司從中環遷出，鰂魚涌和黃竹坑的租金增長將比2017年更快。

從長遠來看，香港寫字樓市場的首要影響因素—基礎設施將在未來幾年有所改善。政府對未來基礎設施的投資，包括增加更多快速公交線路，例如廣深港高速鐵路，沙田至中環線及香港國際機場三跑道系統的發展，將繼續為香港帶來長期商機和市場增長。

由於對寫字樓的長期需求持續，即使面對強勁的經濟動盪，空置的高品質寫字樓也最終會被租出。因此，鑒於香港作為主要全球金融中心的角色不太可能改變，我們對香港優質甲級寫字樓的長遠前景仍持樂觀態度。

受託人 報告書

致冠君產業信託各基金單位持有人

(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)

吾等謹此確認，吾等認為，就於截至2018年12月31日止財政年度，冠君產業信託管理人在所有重要方面，均按照2006年4月26日簽署之信託契約（經2006年12月5日簽署之首份補充契約、2008年2月4日簽署之第二份補充契約、2009年3月9日簽署之第三份補充契約、2010年7月23日簽署之第四份補充契約、2012年3月13日簽署之第五份補充契約、2015年1月23日簽署之第六份補充契約及2017年6月1日簽署之第七份補充契約修訂）之規定管理冠君產業信託。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
(作為冠君產業信託的受託人)

香港，2019年2月21日

企業管治 報告書

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。自2018年的主要活動載列如下：

- **修訂合規手冊**

本年度，合規手冊已更新，以反映上市規則的新修訂，包括(1)評估獨立非執行董事獨立性的準則及(2)審核委員會的職權範圍及其他輕微修訂。合規手冊第7版已於2018年11月22日獲得董事會批准，並已提交予證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）存檔。

- **一般授權以回購基金單位**

於冠君產業信託2018年5月9日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授予一般性授權回購在公開市場上不多於10%的基金單位。

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。董事會會定期檢討合規手冊及其他企業管治以及法律及法規監管的政策及程序，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）、劉綺棠女士（營運總監－資產管理）及鄺志光先生（營運總監－風險管理）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段項所述的負責人員。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。

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。

企業管治 報告書

管治常規

受託人及信託管理人的職責

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，以及按照及遵守冠君產業信託的信託契約、其他相關組織文件及適用於冠君產業信託的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。

根據證監會監管體制下之八項核心職能分類，董事會已將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：

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	營運總監－資產管理及內務審計經理
4. 風險管理	內務審計經理
5. 財務與會計	高級財務經理及業務發展總監*
6. 資訊科技	營運總監－風險管理
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－風險管理及合規經理

* 於2019年2月20日獲委任為核心職能主管

董事會組成

為建立一個有效而均衡的董事會架構，董事會須由不少於五名董事以及不多於十三名董事組成。董事會目前由七名成員組成，包括一名執行董事及六名非執行董事（其中包括四名獨立非執行董事）。

主席及行政總裁之職位分別由兩人擔任，確保職責能有效劃分。董事會主席為羅嘉瑞醫生（非執行董事）。行政總裁為王家琦女士（執行董事）。本年度信託管理人董事會之組成載列如下：

非執行董事

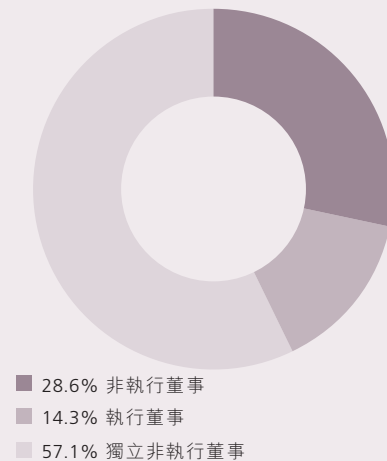
羅嘉瑞（主席）
葉毓強

執行董事

王家琦女士（行政總裁）

獨立非執行董事

查懋聲
鄭維志
何述勤
石禮謙



各董事之簡介載於本年報第12至第16頁及刊登於本信託的網站www.ChampionReit.com。

根據信託管理人的組織章程細則，三分之一董事須於每屆信託管理人股東周年大會輪值告退，若董事人數不為三的倍數，則以接近三分之一的人數須輪值告退。退任董事符合資格可膺選連任，惟倘該名退任董事為獨立非執行董事並在任超過9年，其是否獲續任應於冠君產業信託基金單位持有人周年大會以普通決議案形式通過。

羅嘉瑞醫生為上市買賣之信託，朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事而葉毓強先生為該信託之執行董事及行政總裁，鷹君持有該信託63.14%權益。除上文披露者外，董事會成員之間概無其他的財務、業務、家屬或其他重大或相關關係。

根據信託管理人之組織章程細則，羅啟瑞先生於信託管理人由唯一股東書面決議形式召開的2018年股東周年大會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。

企業管治 報告書

各董事會成員的專長及責任概要載列如下。

	專長	職責
非執行董事		
羅嘉瑞 (主席)	於香港及海外的物業及酒店發展和投資	監察董事會的營運效益，確保董事會適時就所有關鍵及合適事宜作出討論和審議；並領導董事會制定信託管理人應執行之良好企業管治常規及程序
葉毓強	國際銀行業、投資及融資	制訂策略性方針，並對本信託的管理及營運作宏觀的監督
執行董事		
王家琦 (行政總裁)	投資及融資	負責所有日常營運事宜；監督管理層團隊以確保本信託之營運按既定的策略、政策及法規運作；執行信託管理人所採納的企業管治常規；並領導披露委員會
獨立非執行董事		
查懋聲	物業發展及投資	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
鄭維志	物業發展	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；審閱財務監控以及風險管理與合規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
何述勤	物業發展	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
石禮謙	物業發展、房地產及建造	領導審核委員會；審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；審閱財務監控以及風險管理與合規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規

董事會多元化

信託管理人已製定有關董事會成員多元化的政策。信託管理人認為增加董事會層面的多元化是實現其戰略目標以及吸引和挽留最優秀人才的重要環節。董事會的委任應當以候選人的技能及經驗及以客觀標準為依據，並適當考慮多元化的好處。在提名過程中會考慮多方面因素，包括法律和監管的要求、最佳常規和董事會所需的技能以及履行董事會及其委員會的職責所需要的董事人數等。但篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。信託管理人認為一個真正多元化的董事會將包括並充分利用董事的技能、區域和行業經驗、背景和其他品質上的差異。董事會主席應為信託管理人的非執行董事，而最少三分之一及最少三名董事會成員應為獨立非執行董事。

提名

信託管理人已製定提名政策。提名政策的目的是協助信託管理人履行其職權範圍內所規定的職責及責任。該提名政策（其中包括）列出了提名候選人或被重新任命為信託管理人董事的選擇標準和評估程序。

董事會委派審核委員會篩選任何及所有候選人。根據信託管理人的合規手冊，審核委員會會考慮任何及所有由信託管理人的董事或股東推薦為董事的候選人。審核委員會也可以自行對候選人進行搜查，並可以聘用專業搜查公司或其他第三方服務商，以協助識別和評估有潛力的被提名人。審核委員會應盡力尋找具有高度誠信並具備資歷、品質、技能、經驗及獨立性（如被提名為獨立非執行董事）的候選人，有效地為所有基金單位持有人爭取最佳利益。候選人會因他們良好的判斷能力，能提供實用的見解和不同的觀點而被挑選。審核委員會可使用其認為適當的任何途徑來評估候選人，包括個人面試，背景調查，候選人的書面陳述和第三方的參考。在可行的範圍內，每次選舉或委任董事的被提名人應使用基本相似的程序進行評估。

董事會職責

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，惟受制於合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。

企業管治 報告書

保留予董事會決策之主要事項

- 財政、稅務、金融風險管理和資本政策，以及會計政策的重要變動
- 物業銷售及收購
- 發行新基金單位
- 企業管治政策之變更
- 冠君產業信託對基金單位持有人之分派
- 年報、中期報告及致基金單位持有人之通函
- 信託管理人董事之委任及罷免
- 修改信託契約之條款
- 冠君產業信託核數師之委任及罷免和審核費用之批准
- 日常業務以外的重大合約
- 可能存有利益衝突的範疇

獨立性

根據信託管理人的企業管治政策，獨立非執行董事必須為符合合規手冊所載有關獨立性準則（其不遜於上市規則第3.13條所載有關評估獨立非執行董事獨立性的標準）的人士。信託管理人的每一位獨立非執行董事已向信託管理人作出獨立性之年度確認。信託管理人之審核委員會亦已評估獨立非執行董事的獨立性。

所有信託管理人之獨立非執行董事已效力董事會超過9年。儘管如此，董事會認為彼等於出任董事會成員及擔任指定職務時，均能展現其品格及判斷之獨立性。董事會亦相信憑藉該四名獨立非執行董事對本信託業務的深入了解，以及其豐富經驗和專業知識，定能持續為董事會作出重要貢獻。

持續專業發展

為使董事瞭解其職責及向彼等灌輸與信託業務及經營環境有關的新知識，信託管理人的公司秘書會定期向每位董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例的最新發展、行業資訊、以及與董事職務、職能及職責有關的資料，以增進及持續提升董事會成員的技能及知識。

截至2018年12月31日止年度內，各董事已獲得內容集中在房地產的資產管理及監控、消費者行為、全球經濟環境，以及與董事相關的法律和法規要求的最新資料。每位董事於截至2018年12月31日止年度內均已接受不少於10小時的培訓，而全體董事已向信託管理人確認其各自的培訓記錄。

董事的時間承諾

截至2018年12月31日止年度內，每位董事均已確認能付出足夠時間及專注去處理冠君產業信託的事務。

資料提供及使用

除了涵蓋信託業務營運摘要的月度報告，全體董事會成員每季均獲提供詳盡及全面的管理及財務最新資料，以確保每位成員均知悉業務狀況，使他們能做出適當的回應和跟進。倘有任何重大事項須促請董事會成員垂注，信託管理人將以特別報告形式向董事提供所需資料。此外，額外資料亦會在董事要求下提供。

啟導

每名新獲委任董事將收到一套啟導文件，旨在使彼熟悉冠君產業信託的業務及經營，以及適用於冠君產業信託的法律框架及本信託之內部監控程序及政策。啟導文件包括但不限於信託契約、房地產投資信託基金守則、合規手冊、操作手冊、信託管理人的組織章程細則，以及冠君產業信託的近期刊物。信託管理人的公司秘書亦不時為全體董事提供資料，讓彼等瞭解與冠君產業信託事務相關的行業最新發展及法律框架。

獨立專業意見

董事會成員為履行職責，按合理要求，可徵詢獨立專業意見，費用由信託管理人支付。信託管理人的公司秘書負責所有必要的安排。

保險

截至2018年12月31日止年度內，信託管理人已就董事及高級職員可能面對的法律行動及信託管理人向本信託提供的專業服務，投保合適的董事及高級職員責任保險及專業責任保險。

薪酬披露

根據信託契約，信託管理人於公布半年度業績後有權收取物業收益淨額12%之管理人費用並以每半年支付，惟其公布的半年度業績內所述之物業收益淨額須相等於或超過200,000,000港元。

企業管治 報告書

根據冠君產業信託於2012年11月30日所作出之公布及根據信託契約第11.1.2條，有關信託管理人以書面通知受託人，信託管理人就2018年財政年度選擇以基金單位形式收取50%由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用，而餘下的50%以現金形式收取。2018年12月31日止年度之管理人費用約為289,000,000港元，乃該年度冠君產業信託物業收益淨額之12%。

以基金單位用作支付管理人費用之方式乃根據信託契約之條款，且按證監會授出之一項豁免而毋須事先取得基金單位持有人之特定批准。

董事及信託管理人僱員之薪酬是由信託管理人支付，並不是由冠君產業信託支付。信託管理人採納由其控股公司制定之薪酬制度及常規，控股公司之薪酬委員會釐定信託管理人高層管理人員（包括行政總裁及高級管理團隊）的薪酬政策及結構。董事概無與信託管理人訂立不可由僱主於一年內在毋須支付賠償（除法定賠償外）之情況下終止之服務合約。由於冠君產業信託不用支付信託管理人之董事成員及僱員薪酬，信託管理人認為董事及主要行政人員之薪酬資料並不適用於本報告內披露。

授權

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。

審核委員會

信託管理人於2006年設立審核委員會並已採納其職權範圍。審核委員會之書面職權範圍可按要求予以提供。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、範圍及表現諸方面檢討外部審核是否足夠。

審核委員會的主要職責

- 審閱外聘核數師之報告，以確保當發現內部監控不足之處時，管理層能採取適當和迅速的補救行動；
- 監控現行的程序以確保遵守適用法例、房地產投資信託基金守則及上市規則；
- 審閱所有財務報表及所有內部審核報告；
- 監控已訂立的程序以規管關連人士交易，包括確保遵守房地產投資信託基金守則中關於冠君產業信託與「關連人士」（定義見房地產投資信託基金守則）進行交易的規定；
- 協助董事會監察信託管理人的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策；
- 就委任及再次委任董事會成員以及就從董事會解除任何在任董事職務向董事會作出推薦意見；及
- 評估獨立非執行董事的獨立性。

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。審核委員會成員由董事會自信託管理人的非執行董事中予以委任，審核委員會大多數成員須為獨立非執行董事。

根據證監會所授出就豁免於嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13條之要求，信託管理人的審核委員會確認路演及公共關係相關費用（「公共關係費用」）乃按信託管理人的內部監控程序產生，而該等公共關係費用之性質僅作為信託契約第2.4.13條所載的用途。

企業管治 報告書

2018年審核委員會之主要工作概要

於2018年，審核委員會召開兩次會議。審核委員會於2018年之主要工作概要如下：

- 審閱內務審計師之報告；
- 審閱截至2017年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2018年6月30日止六個月之未經審核財務報表，尤其關注冠君產業信託會計常規性質方面涉及重要判斷的事項，包括：
 - (1) 冠君產業信託因應其資本及流動資金的需求持有其至到期之投資的意向和能力；
 - (2) 冠君產業信託位於香港之投資物業的公平值變動就遞延稅項的處理；
 - (3) 冠君產業信託對投資物業及未有報價的衍生金融工具的估值的程序及方法；
- 審閱截至2017年12月31日止年度之年報包括企業管治報告書及環境及社會回顧及全年業績公布；
- 審閱截至2018年6月30日止六個月之中期報告及中期業績公布；
- 審閱外聘核數師之報告；
- 考慮和向董事會建議有關重新委任核數師及批准有關聘用條件；
- 審閱截止2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月之法律及法規遵守事項，其中包括關連人士交易報告；
- 審閱和批准由信託管理人為冠君產業信託編制的2018年度預算／預測及年度業務計劃；及
- 審閱風險管理及內部監控系統的有效性。

披露委員會

信託管理人於2006年成立披露委員會並已採納其職權範圍。披露委員會之書面職權範圍可按要求予以提供。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和完整性。

披露委員會的主要職責

- 審閱並向董事會就公司披露事宜及公布、財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突的範疇提供意見；
- 監督遵守適用法律規定的情況，以及監督冠君產業信託或其代表向公眾及適用的監管機構發布資料的持續性、準確性、簡明度、完整性及流通性；
- 於向公眾發布前或向適用的監管機構存檔前（按適用者而定），審閱及批准冠君產業信託或其代表作出的所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；及
- 審閱向監管機構存檔的定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料。

披露委員會成員由董事會委任的個別董事組成。披露委員會成員現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。

2018年披露委員會之主要工作概要

於2018年，披露委員會召開兩次會議及經披露委員會全體成員通過一份書面決議案。披露委員會於2018年之主要工作概要如下：

- 審閱披露清單和批准冠君產業信託2017年年報及有關截至2017年12月31日止之全年業績、以基金單位及現金用作支付管理人費用及末期分派之公布；
- 審閱披露清單和批准有關回購基金單位之一般性授權及重選獨立非執行董事的通函及2018年基金單位持有人周年大會通告之初稿；及
- 審閱披露清單和批准冠君產業信託之2018年中期報告及有關截至2018年6月30日止六個月之中期業績、以基金單位及現金用作支付管理人費用及中期分派之公布。

企業管治 報告書

董事會會議及董事委員會會議

董事透過出席董事會會議，於進一步提升本信託及基金單位持有人整體利益的共同目標基礎上，對本信託事務的重大事宜分享見解、意見及經驗，從而帶來重大貢獻。信託管理人的董事會每年最少召開四次定期會議，約每季度召開一次。為提倡董事會成員出席，每一個新年度召開董事會及董事委員會定期會議的擬定日期，會於該年度開始之前通知全體成員。倘情況所需，則會召開額外會議。

董事會及董事委員會會議之程序

- 董事會及董事委員會會議之正式通知將不少於14天前由公司秘書發給全體董事，而所有董事均有機會於會議議程中加入任何事項以供討論。董事會及董事委員會特別會議之通知將於合理時間內發送予全體董事。
- 會議議程及會議文件均於定期董事會會議或董事委員會會議召開日期不少於三天前送交全體董事。
- 公司秘書協助主席編製會議議程，並確保每次會議均按照所有有關規則及法規進行。
- 倘若主要基金單位持有人或董事被董事會認為於須考慮之事項中存有重大的利益衝突，有關事項不得以傳閱文件方式處理或交由轄下委員會處理（惟董事會會議上通過決議案而特別就此事項成立的董事委員會則除外），而須召開全體董事會會議通過。
- 所有的董事會及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。會議記錄的初稿及最終本會適時發送予所有董事以供表達意見及作記錄。

下表載列2018年個別董事及委員會成員的出席率：

2018年出席會議次數／會議舉行次數

董事姓名	董事會 會議	審核委員會 會議	披露委員會 會議	2018年 基金單位 持有人 周年大會
非執行董事				
羅嘉瑞(主席)	4/4	2/2	2/2	1/1
葉毓強	4/4	–	–	1/1
出席率	100%	100%	100%	100%
執行董事				
王家琦(行政總裁)	4/4	–	2/2	1/1
出席率	100%	–	100%	100%
獨立非執行董事				
查懋聲	3/4	–	–	0/1
鄭維志	4/4	2/2	–	1/1
何述勤	3/4	1/2	–	0/1
石禮謙	4/4	2/2	2/2	1/1
出席率	88%	83%	100%	50%
整體出席率	93%	88%	100%	71%

公司秘書

信託管理人已委託鷹君秘書服務有限公司擔任其公司秘書。公司秘書之主要聯繫人為黃美玲女士，彼均為英國特許秘書及行政人員公會和香港特許秘書公會的資深會員。信託管理人公司秘書由一支具備專業資格的公司秘書團隊組成並與合規經理密切合作，為信託管理人及其董事提供全面的公司秘書服務。信託管理人的高級管理層與公司秘書保持日常聯繫，以確保公司秘書對冠君產業信託日常事務有所認識。公司秘書向董事會主席及行政總裁匯報。所有董事可取得公司秘書的意見和享用公司秘書服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。

業務風險的管理

信託管理人董事會將每季開會一次或以上（如有需要），並將根據過往批准的預算審閱信託管理人及冠君產業信託的財務表現。董事會亦將檢討冠君產業信託的任何資產風險、審查負債管理，並將根據冠君產業信託核數師的任何建議採取行動。於評估業務風險時，董事會將考慮經濟環境及房地產行業風險。於批准主要交易前，其將審閱管理層報告及個別發展項目的可行性研究。

企業管治 報告書

信託管理人已委任經驗豐富及稱職的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常運作。管理團隊現時由行政總裁、投資及投資者關係總監、業務發展總監、營運總監—資產管理、營運總監—風險管理、高級財務經理、合規經理及內務審計經理組成。除日常合作外，管理層團隊（由行政總裁領導）定期舉行會議，進行工作匯報及團隊成員之間的分享。於2018年，管理團隊舉行了十二次會議。

舉報

信託管理人已制定程序確保有明確及可實踐之渠道以匯報任何懷疑欺詐、貪污、不誠實手法個案，並採取獨立調查及適當行動以跟進之。舉報政策目的旨在鼓勵匯報上述真實事件，使舉報人獲公平對待，並避免其遭到報復。

與鷹君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。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。

業務競爭

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「康得思」、「逸東」、「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。

利益衝突

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以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。

物業管理服務

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。

租賃及市場推廣

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。

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以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。
- 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，且獨立非執行董事將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及披露委員會，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操作手冊，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。

企業管治 報告書

呈報及透明度

冠君產業信託將根據香港公認會計原則編製截至12月31日止財政年度及截至6月30日止半個財政年度的賬目。根據房地產投資信託基金守則的要求，冠君產業信託的年報及賬目須於各財政年度結算日後四個月內公布及寄發予基金單位持有人，而中期報告則須於各半個財政年度後兩個月內公布及寄發予基金單位持有人。根據上市規則，全年業績公布須於財政年度後三個月內由本信託發表。

信託管理人將向基金單位持有人提供基金單位持有人的會議通告、有關冠君產業信託的公布、有關須由基金單位持有人批准的交易的通函或對冠君產業信託而言屬重要的資料（例如關連人士交易、超出指定百分比限額的交易、冠君產業信託財務預測的重大變動、發行新基金單位或冠君產業信託所持房地產的估值）。根據信託契約，信託管理人須按房地產投資信託基金守則規定的適時及具透明度的方式，向基金單位持有人公布有關冠君產業信託的任何重大資料。

冠君產業信託委任德勤•關黃陳方會計師行為其外聘核數師。外聘核數師就財務呈報承擔的責任載於本年報的獨立核數師報告書內。年內，就審核及審核相關服務須支付冠君產業信託核數師的費用為2,310,000港元（2017年：2,090,000港元），非審核服務的應付費用為640,700港元（2017年：610,000港元）。

基金單位持有人大會

出席大會

除該年舉行的任何其他會議外，冠君產業信託將每年舉行一次基金單位持有人周年大會。冠君產業信託2018年基金單位持有人周年大會於2018年5月9日舉行，羅嘉瑞醫生、葉毓強先生、王家琦女士、鄭維志先生及石禮謙先生均有出席會議，外聘核數師亦於會上回答基金單位持有人就有關審計而提出的任何問題。

大會通告

受託人或信託管理人可不定時舉行基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人（彼等合共登記持有當時不少於10%已發行及流通的基金單位）以書面要求，信託管理人亦將召開基金單位持有人會議。根據信託契約的要求，凡會議上將提呈普通決議案供考慮，大會通告將於大會召開至少14日前送交基金單位持有人；倘將於會議上提呈特別決議案供考慮，則須向基金單位持有人發出至少21日通知期。信託管理人已採納上市規則之企業管治守則規定的要求，基金單位持有人周年大會的通告將於會議舉行前至少足20個營業日向基金單位持有人發送，所有其他基金單位持有人大會的通告將於會議舉行前至少足10個營業日向基金單位持有人發送。

法定人數

合共登記持有當時不少於10%已發行及流通的基金單位的兩名或多名基金單位持有人親身或以委派代表出席會議，即構成處理一切事務時所需的法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案所需的法定人數，須為親身或以委派代表出席且合共登記持有當時不少於25%已發行及流通的基金單位的兩名或多名基金單位持有人。

投票

就於某一會議上處理基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益的重大權益（由信託管理人（如有關的基金單位持有人並非信託管理人的關連人士）或由受託人（如有關的基金單位持有人為信託管理人的關連人士）全權釐訂）（如適用）的事務而言（當中包括但不限於發行新基金單位令某一基金單位持有人持有的基金單位數量增加超過其原有所佔的比例），該等基金單位持有人將不獲准於該會議上就其基金單位行使投票權或被計入該會議的法定人數。

點票表決

於任何會議上，在會議上提呈的決議案須以點票表決方式決定（惟主席以誠實信用的原則決定就純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決者則除外），而點票表決的結果須被視為該會議的決議案。於進行點票表決時，每名親身或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。基金單位持有人作出與房地產投資信託基金守則或上市規則相抵觸的投票將不予計算。

於進行投票表決時，可親身或由受委代表作出投票。所使用的受委代表委任表格的格式須符合信託契約提供的格式範例或受託人批准的任何其他格式。如基金單位持有人為法團，可透過其董事會（或其他監管實體）以決議案授權任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人會議。如此獲授權的人士擁有與倘其為個人基金單位持有人應享有的相同權利和權力。

基金單位持有人大會之程序

- 於每次基金單位持有人大會，就每項獨立的事宜個別提出決議案。
- 公司通訊包括通函、說明函件及相關文件在大會舉行前不少於14日（倘提呈之決議案為普通決議案）及不少於21日（倘提呈之決議案為特別決議案）寄送予各基金單位持有人，並提供於會議上提呈之每項決議案之詳情。
- 外聘核數師將出席基金單位持有人周年大會，回答有關審計安排、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性等問題，以及由基金單位持有人可能提出的任何其他相關問題。
- 於基金單位持有人大會上之所有投票均以點票方式進行。進行投票表決的程序將在會議上解釋。
- 獨立監票員將參與及確保所有選票在基金單位持有人大會上均適當點算。
- 投票結果將於舉行基金單位持有人大會結束後於同日內刊載於冠君產業信託及聯交所網站內。

企業管治 報告書

與基金單位持有人的溝通

致力與基金單位持有人及投資界保持適時、共同及有效的溝通，讓其了解冠君產業信託的企業策略、業務發展及前景，是冠君產業信託的首要任務。載於本年報第2頁之重大事件時間表載列了對冠君產業信託及基金單位持有人之重要日期，以供參考。信託管理人透過一對一會議、小組會議、本地及海外會議及路演，定期會見現有及具潛力投資者、財務分析員及媒體。於年內冠君產業信託亦舉辦分析師和投資者會議。

為確保有效的溝通，冠君產業信託的所有公司通訊，當中包括但不限於年報、中期報告、會議通告、公布、通函及其他相關資料均刊載於冠君產業信託之網站www.ChampionReit.com。投資者與基金單位持有人可於網站查閱冠君產業信託最近的新聞稿和業績公布之詳情。

為響應環保以及節省印刷及郵遞成本以令基金單位持有人受惠，冠君產業信託已為基金單位持有人提供可透過冠君產業信託網站以電子方式閱覽公司通訊（包括任何由冠君產業信託或其代表發出或將予發出以供基金單位持有人參考或採取行動之文件（定義見上市規則第1.01條））或以印刷本方式收取公司通訊之選擇。

根據操作手冊，接獲並處理投資者的意見或回饋為投資總監和投資及投資者關係總監的持續責任。投資者就冠君產業信託所表達的所有意見或回饋及投訴必須記錄在冊。表達意見或回饋的人士及處理訴求的措施詳情必須作詳細記錄。在記錄意見或回饋時，必須留意並執行意見或回饋處理程序的下一個關鍵日期，直至相關事宜已獲解決。董事於董事會會議上將獲知會有關投訴（如有）、處理投訴所採用的程序，以及已採取或擬採取的任何補救措施。我們將會識別任何動向。

投資者及基金單位持有人可隨時以書面方式向董事會提出有關本信託的查詢，郵寄至信託管理人於香港的辦事處，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室，或電郵至info@eam.com.hk。

分派

於信託管理人作出宣派時，基金單位持有人將有權從依法用作支付分派的資產中獲得分派。根據房地產投資信託基金守則，信託每年須向基金單位持有人分派該財政年度最少90%年度除稅後經審核之淨收入作為股息。截至2018年12月31日止財政年度的實際分派比率為95%。

須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，與若干事項有關的決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。該等事項包括（其中包括）：

- (a) 信託管理人為冠君產業信託作投資的政策／策略變動；
- (b) 於收購後兩年內出售冠君產業信託的任何房地產或於持有該房地產投資的任何特別目的投資工具的股份；
- (c) 任何信託管理人費用的增加高於獲准限額或信託管理人費用的結構變動；
- (d) 任何收購費用的增加高於獲准限額或收購費用的結構變動；
- (e) 任何撤資費用的增加高於獲准限額或撤資費用的結構變動；
- (f) 任何受託人費用的增加高於獲准限額或受託人費用的結構變動；
- (g) 信託契約的若干修改；
- (h) 終止冠君產業信託；
- (i) 冠君產業信託的合併；
- (j) 撤換冠君產業信託的核數師及委任新核數師；及
- (k) 撤換受託人。

如上文所述，通過特別決議案所需的法定人數，須為登記持有不少於已發行及流通的基金單位的25%並親身或委派代表出席的兩名或以上基金單位持有人。特別決議案須在正式召開的會議上獲75%或以上由親身或委派代表出席並有權投票的基金單位持有人所投之贊成票，始可獲得通過，而投票須以點票方式進行。

發行新基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，任何進一步發行的基金單位，均須遵守信託契約及房地產投資信託基金守則所載的優先購買規定。根據該等規定，進一步發行的基金單位，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位以下列方式發行，(i)於任何財政年度可合共發行最多相當於上個財政年度結算時已發行基金單位數目20%的基金單位，在若干情況下而不受有關優先購買權的限制；及(ii)在其他情況下發行而不受優先購買權的限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案通過。在上文所述之規限下，基金單位可被發行以作為增購房地產的代價。

企業管治 報告書

信託管理人及冠君產業信託在若干情況下可向關連人士發行基金單位或可轉換工具，而毋須獲得基金單位持有人批准，包括：(i)關連人士以其基金單位持有人的身份收取按比例權益；或(ii)向關連人士發行基金單位以支付信託管理人部份或全部之酬金；或(iii)按照信託契約根據分派再投資向關連人士發行基金單位，惟須符合若干條件。

倘發行基金單位導致信託管理人或其關連人士產生利益衝突，則信託管理人及其關連人士須就發行任何基金單位放棄投票。

於2018年12月31日，冠君產業信託已發行合共5,847,092,804個基金單位。相較於2017年12月31日，於本年度內合共增發24,064,684個新基金單位。

日期	明細	基金單位數目
2018年1月1日	已發行基金單位數目	5,823,028,120
2018年3月1日	冠君產業信託以每基金單位5.57港元之價格（即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價）向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2017年12月31日止六個月50%由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用約66,117,500港元	11,870,272
2018年8月31日	冠君產業信託以每基金單位5.79港元之價格（即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價）向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2018年6月30日止六個月50%由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用約70,605,700港元	12,194,412
2018年12月31日	已發行基金單位數目	5,847,092,804

風險管理及內部監控系統

董事會全面持續地肩負確保信託管理人的風險管理及內部監控系統合適而有效地建立及維持。該系統旨在提供合理（而非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，並以管理（而非消除）疏忽的風險以達成業務目標。為確保信託管理人備有合適而有效的風險管理及內部監控系統，所建立並執行之措施載列如下：

- (a) 良好的監控環境，包括明確的組織結構，權力規限、匯報方式及責任；
- (b) 對信託管理人的風險管理及內部監控每年進行一次自我評估；
- (c) 合適風險減輕活動，包括以書面清楚列明足以管理風險達至可接受程度的政策及程序，以達致信託的業務目標；

- (d) 有效的信息平台，以促進內部及外部的資訊交流；及
- (e) 有組織的內部審核職能，以持續對主要營運作獨立評估。

董事會已透過審核委員會及內部審核機制對截至2018年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的成效進行年度審閱。

隨着採用風險基準方法，內部審計通過週期性檢查本信託的主要營運，就信託管理人的風險管理及內部監控系統作出評估。審計檢討涵蓋所有重大監控事項，包括財務、營運及合規監控。審核委員會已批准內部審核機制的2年審核計劃。內部審計直接向審核委員會匯報。審核檢討的結果以內部審核報告形式呈交審核委員會成員，並於審核委員會會議上討論。內部審核報告亦由內務審計跟進，以確保於早前所發現的問題已獲妥善解決。

根據截至2018年12月31日止年度的內務審核檢討結果及審核委員會對其的評估，風險管理及內部監控系統概無重大偏離或失誤須審核委員會垂注。

董事會因此信納，截至2018年12月31日止年度，信託管理人已維持完善及有效的風險管理及內部監控系統。

董事、信託管理人或主要基金單位持有人於基金單位的權益及買賣

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所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則。根據此買賣證券守則，有意買賣基金單位的任何董事須首先顧及類似於證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的規定。此外，董事在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料以為自己或他人牟利。買賣證券守則的適用範圍已擴大至信託管理人的高級行政人員及高級職員。已向信託管理人董事、其高級行政人員及高級職員作出特定查詢，彼等已確認彼等已於截至2018年12月31日止年度內遵守買賣證券守則所載列的規定標準。

信託管理人已制定有關維護及防止濫用內部資料之政策載述有關處理及披露內部資料的原則及程序，及該政策已收錄於循規手冊內及通知信託管理人之董事、高級管理層及持牌代表。

企業管治 報告書

董事若擁有、知悉或參與任何就擬進行且屬重大交易的收購或出售而作出的磋商或協定或任何尚未公布的內幕消息，必須在擁有該等消息或在知悉或參與有關情況後盡快避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則對有關資料作適當披露為止。參與有關磋商或協定或知悉任何內幕消息的董事，應向並不同樣知情的董事，指出或會有內幕消息尚未公布，提醒他們不得買賣冠君產業信託的證券，直至有關資料獲適當披露為止。

信託管理人亦已採納程序以監察董事、行政總裁及信託管理人就證券及期貨條例第XV部之適用條文而作出的權益披露。

根據信託契約及鑑於證券及期貨條例第XV部的條文，基金單位持有人所持有的基金單位如達到或超過當時已發行基金單位的須具報百分率水平（就證券及期貨條例第XV部而言，該詞彙如證券及期貨條例所界定），即當時已發行基金單位的5%，基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知聯交所及信託管理人其於冠君產業信託的權益。信託管理人就此等目的存置登記名冊，並在登記名冊內在該名人士的名義下記錄該項通知規定的詳情及記錄的日期。受託人及基金單位持有人可於向信託管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述的登記名冊。

回購、出售或贖回冠君產業信託之證券

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。截至2018年12月31日止年度內，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。

房地產買賣

截至2018年12月31日止年度內，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

如下為截至2019年2月28日止，冠君產業信託的相關投資（定義見信託契約）的整個投資組合：

截至2019年2月28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 $\frac{7}{8}$ 04/06/21	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	67,296,000	62,185,000	0.0736%	不適用
NANFUN 5 $\frac{1}{2}$ 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	9,797,000	9,607,000	0.0114%	S&P BBB-
NANFUN 4 $\frac{7}{8}$ 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,603,000	55,481,000	0.0657%	S&P BBB-
NWDEVL 5 $\frac{1}{4}$ 02/26/21	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	41,574,000	40,312,000	0.0477%	不適用
PCCW 5 $\frac{3}{4}$ 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	49,641,000	49,254,000	0.0583%	S&P BBB
總計					224,911,000	216,839,000	0.2566%	

- 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。

遵守合規手冊

信託管理人於年內已遵守合規手冊的條文。

公眾持有基金單位數量

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

年報的審閱

冠君產業信託截至2018年12月31日止財政年度的年報已由審核委員會及披露委員會審閱，並獲信託管理人董事會批准。

信託管理人的董事確認其有編製截至2018年12月31日止年度賬目的責任。冠君產業信託及其控制實體於截至2018年12月31日止年度之綜合財務報表已經獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。有關冠君產業信託於截至2018年12月31日止年度財務報表的獨立核數師責任聲明載於本年報第126至130頁的獨立核數師報告書內。

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12月31日止十二個月（「本年度」）的關連人士交易的資料。

鷹君為信託管理人的控股公司及透過受其控制的公司（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（有關詳情載於本年報第121至第124頁「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	本年度的收入
			港元
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	停車場費	446,000
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	375,000
鷹君市務管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	5,827,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	停車場費	58,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	7,158,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	14,843,000
騰寶投資有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	922,000
總計			29,629,000⁷

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	本年度的收入
			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 ¹	79,000
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 ²	707,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ³	884,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁴	1,811,000
騰寶投資有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	104,000
總計			3,585,000⁷

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	本年度的支出
			港元
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	421,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	108,627,000 ⁶
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	2,101,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	8,000
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	268,000
總計			111,435,000⁷

關連人士交易 報告書

附註：

1. 本信託於本年度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. 本信託於本年度結算日持有由鷹君市務管理(冠君)有限公司提供總額約1,806,000港元的銀行擔保保證金及現金保證金。
3. 本信託於本年度結算日持有由鷹君物業管理有限公司提供約2,103,000港元的現金保證金。
4. 本信託於本年度結算日持有由Best Come Limited分別提供7,669,000港元和7,669,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
5. 本信託於本年度結算日持有由騰寶投資有限公司分別提供1,601,000港元和1,661,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
6. 該108,627,000港元中，約105,271,000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3,356,000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本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。
7. 關連人士交易的年度交易金額不超逾由基金單位持有人於2016年12月13日舉行的特別大會投票批准下之各項交易額度列表。

**2018年12月31日止的
年度交易金額上限
港元**

I. 收益	
租賃收入	70,593,000
樓宇管理費	9,172,000
總計	79,765,000
II. 支出	
物業管理交易	245,588,000
潛在物業管理協議交易	42,599,000
總計	288,187,000

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	本年度的 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	105,271,000
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	3,356,000

關連人士交易 報告書

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	本年度的收入／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 ¹	2,912,000
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 ²	50,741,000
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	116,367,000 ⁴
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 ³	182,739,000 ⁵

附註：

1. 鷹君物業管理有限公司（作為朗豪坊的公契管理人）於本年度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。
2. 祥裕管理有限公司（作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人）於本年度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。
3. 鷹君物業管理有限公司（作為花園道三號的公契副管理人）於本年度結算日持有由本信託提供約16,384,000港元的管理費按金。
4. 該116,367,000港元中，約80,329,000港元為已支付的物業及租賃管理服務費用支出，約27,845,000港元為已支付的租金佣金支出及約8,193,000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及花園道三號停車場之償還支出。
5. 該182,739,000港元中，約163,189,000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。

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288,639,000港元作為於本年度提供的有關服務，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。於本年度，已付及應付之信託管理人費用約為144,319,000港元將以基金單位償付而餘額約為144,320,000港元則將以現金支付。

其他雜項支出

於本年度內，冠君產業信託已支付126,000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。

於本年度內，冠君產業信託已支付約113,000港元予Great Eagle Hotels (UK) Limited及上海禮興酒店有限公司（皆為鷹君的全資擁有附屬公司）之住宿費用。

關連人士交易 報告書

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年度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	本年度的 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	5,704,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	135,000
滙豐	受託人關連人士	利率掉期利息支出	200,000
恒生銀行有限公司 ¹ （「恒生」）	受託人關連人士	貸款利息／支出	219,879,000

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）於本年度內與滙豐持有貨幣掉期合約。於本年度結算日，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）於本年度與滙豐持有利率掉期合約。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）於本年度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12月31日，15億港元已預付）的融資代理人。於2018年12月31日未償還的貸款總額為95億港元。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

於本年度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14,084,000港元的受託人費用。

與其他關連人士的關連人士交易

於本年度內，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分別約為17,000及295,000港元。

信託管理人獨立非執行董事的確認

信託管理人獨立非執行董事確認，彼等已審閱以上披露於本年度內的所有相關關連人士交易（包括與鷹君關連人士集團、受託人關連人士及滙豐集團之關連人士交易），且彼等信納該等交易乃：

- (i) 於冠君產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款（如有可比較的交易）或，如並無足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於冠君產業信託給予或獲自（如適用）獨立第三方的條款訂立；及
- (iii) 根據監管該等交易的有關協議及信託管理人的內部程序（如有），按公平合理及符合冠君產業信託基金單位持有人整體利益的條款訂立。

關連人士交易 報告書

冠君產業信託的核數師報告

德勤•關黃陳方會計師行已獲聘請為冠君產業信託的核數師，並根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號（經修訂）「審計或審閱過往財務數據以外的核證委聘」以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報集團的持續關連交易。核數師已根據由香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）所授予須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露規定的豁免之規限，對有關租賃收入、物業管理費收入及一般銀行及金融服務的持續關連交易出具無保留意見信函，該信函並載有持續關連交易的調查結果及總結。信託管理人已將有關核數師信函副本送呈證監會。

香港，2019年2月21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12月31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 ⁷	佔已發行 基金單位百分比 ⁸
信託管理人的董事及最高行政人員		
羅嘉瑞	3,882,510,394 ¹	66.40
鄭維志	13,424,730 ⁴	0.23
王家琦	400,000 ⁵	0.01
信託管理人 (亦為主要基金單位持有人)		
鷹君資產管理(冠君)有限公司	410,070,210	7.01
主要基金單位持有人		
鷹君集團有限公司	3,860,816,394 ²	66.03
HSBC International Trustee Limited	3,859,401,277 ³	66.01
香港中央結算(代理人)有限公司	2,317,305,511 ⁶	39.63
Top Domain International Limited	1,420,416,628	24.29
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	18.32
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.63

附註：

1. 3,882,510,394個基金單位當中：

- (a) 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；
- (b) 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
- (c) 3,860,816,394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2018年6月30日的持倉相比增加合共21,639,348個基金單位／相關基金單位。

權益披露

2. 3,860,816,394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12月31日及2018年6月30日持有之基金單位及／或相關基金單位之數目：

名稱	於2018年12月31日	於2018年6月30日
	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	410,070,210	397,875,798
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	14,272,819	4,827,883
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10月26日)內所載之資料而作出。HITL持有的基金單位數目與2018年6月30日的持倉相比增加21,797,295個基金單位。

HITL為一項於2018年12月31日持有鷹君33.33%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12月31日持有鷹君股本中合共27.40%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2018年6月30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2018年6月30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2018年6月30日的持倉相比增加385,685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12月31日所發行合共5,847,092,804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12月31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。

其他關連人士持有的基金單位數目

於2018年12月31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 ²
HSBC Group	2,458,420 ¹	0.04

附註：

1. 根據信託管理人之現有資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司（除另有所指，並不包括受託人及其專有的附屬公司）（「滙豐集團」），因其為冠君產業信託受託人之控股公司、控制實體、附屬公司或聯繫公司（定義見房地產投資信託基金守則），故為關連人士。滙豐集團持有的基金單位數目與2018年6月30日的持倉相比減少1,009,547個基金單位。
2. 有關之百分比是按冠君產業信託於2018年12月31日所發行合共5,847,092,804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12月31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2018年12月31日，鷹君持有冠君產業信託3,860,816,394個基金單位及／或相關基金單位(66.03%)及朗廷1,327,704,439個股份合訂單位(62.93%)。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12月31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12月31日持有50,513,303股鷹君股份及1,358,000份鷹君購股期權之個人權益，以及78,788,292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12月31日持有232,829,848股鷹君股份。

葉毓強先生於2018年12月31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12月31日持有27,909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12月31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1,327,704,439個由鷹君於2018年12月31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12月31日持有44,100,000個朗廷股份合訂單位。

葉毓強先生於2018年12月31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。

財務資料

- 126 獨立核數師報告書
- 131 綜合收益表
- 132 綜合全面收益表
- 133 綜合財務狀況表
- 134 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 135 分派表
- 136 綜合現金流量表
- 137 綜合財務報告附註
- 195 主要地產代理及承包商
- 196 表現概覽



獨立核數師 報告書

Deloitte.

德勤

致冠君產業信託各基金單位持有人

(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)

就審計綜合財務報表作出的報告

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第131至194頁冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表。此財務報表包括於2018年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及綜合現金流量表,以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》,真實而中肯地反映了 貴集團於2018年12月31日的財務狀況及截至該日止年度的財務交易及現金流量。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團,並已履行守則中其他專業道德責任。我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項

審計時處理方法

投資物業之估值

我們識別投資物業估值為關鍵審計事項，乃因為結餘對綜合財務報表整體的重要性，加上釐定公平值所相連的重大判斷。誠如綜合財務報表附註14所披露，貴集團投資物業達83,135,000,000港元，佔貴集團資產總值的97.5%，而其公平值變動已載入綜合收益表內。年內，投資物業公平值的增加值為6,411,601,000港元。

貴集團的投資物業乃以獨立專業估值師所進行的估值為基準，按公平值列賬。估值方法、估值所用之主要假設及數據詳情於綜合財務報表附註14內披露。估值視乎若干涉及判斷的重大輸入數據及主要假設，包括資本化比率及市場租金。鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的「管理人」)已審視及就估值的主要輸入數據作出判斷及檢討有關結果。

就評估投資物業的估值是否恰當而言，我們執行的程序包括：

- 評估外聘專業估值師的勝任程度、能力及客觀程度；
- 了解獨立合資格專業估值師的估值程序及方法(包括管理人所施加的任何範疇限制)、地產市場表現、所採用重大假設、關鍵判斷範疇及估值所用的主要輸入數據；
- 評估有關方法及假設就業界規範而言是否合理；
- 藉著(i)抽樣查核各相關租賃協議的租賃詳情；(ii)以附近其他類似物業在價格、所得租金及所用資本化比率等的相關市場資料進行比較，評估估值所用主要輸入數據是否合理；及
- 就關鍵輸入數據進行分析，以評估估值結果。

獨立核數師 報告書

其他信息

管理人須對其他信息負責。其他信息包括年報所載信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是細閱其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所了解的情況存在重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。就此而言，我們無任何事項需要報告。

管理人及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

另外，管理人須確保綜合財務報表按日期為2006年4月26日的信託契約（經不時修訂）（「信託契約」）內的相關條文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」）附錄C內的相關披露條文妥善編製。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並僅向 閣下（作為整體）按照房地產投資信託基金守則附錄C出具包括我們意見的核數師報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視為重大。此外，我們須評估 貴集團的綜合財務報表在各重大方面是否已按信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露條文編製。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

獨立核數師 報告書

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任（續）

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

就信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C內相關披露條文項下事項的報告

我們認為，綜合財務報表在各重大方面均已按照信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露條文妥善編製。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為姜道蔚。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2019年2月21日

綜合 收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
租金收益	6	2,641,489	2,396,316
樓宇管理費收益	6	287,726	268,878
租金相關收益	7	35,757	34,705
收入總額		2,964,972	2,699,899
物業經營開支	8	(559,649)	(533,585)
物業收益淨額		2,405,323	2,166,314
利息收益		28,182	17,729
管理人費用	9	(288,639)	(259,958)
信託及其他支出		(27,399)	(20,667)
投資物業公平值增加	14	6,411,601	9,850,151
融資成本	10	(428,187)	(348,638)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	11	8,100,881	11,404,931
利得稅	12	(288,824)	(265,279)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利		7,812,057	11,139,652
基金單位持有人分派		(1,530,045)	(1,412,730)
計及基金單位持有人分派後年內溢利		6,282,012	9,726,922
每基金單位基本盈利	13	1.34港元	1.92港元

綜合 全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內溢利	6,282,012	9,726,922
其他全面(支出)／收益：		
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	(8,540)	(39,856)
公平值調整重新分類至損益	(509)	3,626
	(9,049)	(36,230)
本年度全面收益總額	6,272,963	9,690,692

綜合 財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	83,135,000	76,704,000
應收票據	15	218,705	220,531
衍生金融工具	21	39,399	36,587
非流動資產總值		83,393,104	76,961,118
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	296,849	294,910
可收回稅項		1,022	6,421
原到期日為三個月以上之定期存款	17	200,000	–
銀行結存及現金	17	1,399,530	1,190,389
流動資產總值		1,897,401	1,491,720
資產總值		85,290,505	78,452,838
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	1,337,168	1,338,049
已收按金		761,175	652,685
稅項負債		30,363	38,921
應付分派		799,023	730,979
有抵押銀行借貸	19	3,696,715	–
流動負債總額		6,624,444	2,760,634
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
有抵押銀行借貸	19	5,771,097	10,172,623
中期票據	20	5,536,292	4,612,054
衍生金融工具	21	17,860	17,674
遞延稅項負債	22	579,884	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		11,905,133	15,340,962
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,529,577	18,101,596
基金單位持有人應佔資產淨值		66,760,928	60,351,242
已發行基金單位數目(千個)	23	5,847,093	5,823,028
每基金單位資產淨值	25	11.42港元	10.36港元

第131至第194頁所載的綜合財務報表於2019年2月21日獲鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的管理人)董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事
羅嘉瑞

董事
王家琦

綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

截至2018年12月31日止年度

	已發行 基金單位 港幣千元 (附註23)	對沖儲備 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2017年1月1日的基金單位					
持有人應佔資產淨值	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年內溢利	-	-	-	9,726,922	9,726,922
現金流對沖	-	(36,230)	-	-	(36,230)
年內全面收益總額	-	(36,230)	-	9,726,922	9,690,692
發行基金單位	125,787	-	-	-	125,787
於2017年12月31日的基金單位					
持有人應佔資產淨值	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年內溢利	-	-	-	6,282,012	6,282,012
現金流對沖	-	(9,049)	-	-	(9,049)
年內全面收益總額	-	(9,049)	-	6,282,012	6,272,963
發行基金單位	136,723	-	-	-	136,723
於2018年12月31日的基金單位					
持有人應佔資產淨值	24,414,939	(15,236)	5,757,943	36,603,282	66,760,928

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。
- (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。

分派表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內溢利	7,812,057	11,139,652
調整：		
— 管理人費用（以基金單位支付）	144,319	129,979
— 投資物業公平值增加	(6,411,601)	(9,850,151)
— 非現金融資成本	24,525	26,968
— 遞延稅項	41,273	40,636
付予基金單位持有人的可分派收入總額（附註(i)）	1,610,573	1,487,084
已付基金單位持有人中期分派（附註(ii)）	731,022	681,751
待付基金單位持有人末期分派（附註(iii)）	799,023	730,979
全年分派總額	1,530,045	1,412,730
分派比率	95.0%	95.0%
每基金單位分派：		
已付基金單位持有人每基金單位中期分派（附註(ii)）	0.1250港元	0.1171港元
待付基金單位持有人每基金單位末期分派（附註(iii)）	0.1367港元	0.1253港元
	0.2617港元	0.2424港元

附註：

- (i) 根據信託契約，可分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前年內溢利經調整以抵銷於有關年度已列入綜合收益表之調整（於信託契約內列載）影響。冠君產業信託必須向基金單位持有人分派於各財務期間產生的可分派收入不少於90%。
- (ii) 截至2018年6月30日止六個月，每基金單位中期分派0.1250港元（2017年：0.1171港元），乃按期內中期分派731,022,000港元（2017年：681,751,000港元）及5,847,092,804個（2017年：5,823,028,120個）已於2018年9月21日（2017年：2017年9月22日）發行基金單位計算（即期內記錄日期）。此分派已於2018年10月5日付予基金單位持有人。
- (iii) 截至2018年12月31日止年度，每基金單位末期分派0.1367港元（2017年：0.1253港元），乃按期內末期分派799,023,000港元（2017年：730,979,000港元）及5,847,092,804個（2017年：5,834,898,392個）已於2018年12月31日（2017年：2018年5月9日）發行基金單位計算。截至2018年12月31日止年度每基金單位末期分派將會於2019年1月1日至2019年5月9日（即期內記錄日期）期間發行基金單位時再作調整。末期分派將於2019年5月17日付予基金單位持有人。

綜合 現金流量表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8,100,881	11,404,931
調整：		
投資物業公平值增加	(6,411,601)	(9,850,151)
以基金單位形式支付之已付及應付管理人費用	144,319	129,979
利息收入	(28,182)	(17,729)
融資成本	428,187	348,638
匯兌差額	(449)	(1,515)
營運資金變動前的經營現金流量	2,233,155	2,014,153
貿易及其他應收款項減少	2,395	21,347
貿易及其他應付款項(減少)增加	(23,550)	43,487
已收按金增加	108,490	76,986
來自經營業務的現金	2,320,490	2,155,973
利息支付	(392,428)	(312,220)
繳付香港利得稅	(250,710)	(236,848)
來自經營業務的現金淨額	1,677,352	1,606,905
投資業務		
存放原到期日超過三個月之定期存款	(200,000)	-
投資物業添置	(19,399)	(12,349)
利息收入	26,216	20,269
(用作)來自投資業務的現金淨額	(193,183)	7,920
融資項目		
分派支付	(1,461,999)	(1,378,154)
償還銀行借貸	(725,000)	(775,000)
發行中期票據之收入	925,000	775,000
發行中期票據之交易成本	(13,029)	(3,813)
用作融資項目的現金淨額	(1,275,028)	(1,381,967)
現金及現金等價物增加淨額	209,141	232,858
年初結存的現金及現金等價物	1,190,389	957,531
年末結存的現金及現金等價物， 為銀行結存及現金	1,399,530	1,190,389

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

1. 一般資料

冠君產業信託為一項根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位已於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。冠君產業信託受鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託之「管理人」）與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）於2006年4月26日訂立的信託契約（經不時修訂）（「信託契約」）及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）所規管。

冠君產業信託及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為擁有及投資於賺取收入的香港商用物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致每基金單位資產淨值的長遠增長。管理人及受託人的註冊辦事處分別為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室及香港皇后大道中1號。

綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 應用新訂及修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度強制生效的新訂及修訂之香港財務報告準則

本集團於本年度首次採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及修訂之香港財務報告準則及詮釋。

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

除下述外，於本年度採納的香港財務報告準則之新訂及修訂準則並沒有對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及或於該等綜合財務報告之披露有重大影響。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

2. 應用新訂及修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

於本年度強制生效的新訂及修訂之香港財務報告準則（續）

香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

於本年度，集團已首次應用香港財務報告準則第15號。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」，以及相關詮釋。

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2018年1月1日確認。於首次應用日期的任何差異於期初保留溢利（或權益內其他項目（如適用））確認，而並無重列比較資料。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。

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。

應用香港財務報告準則第15號對本集團的履約責任及會計政策的資料分別在附註6及3中披露。

香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本

於本年度，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（首次應用日期）尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求，包括預期信貸虧損模式項下的減值。於2018年1月1日已終止確認的工具並無應用該等要求。於2017年12月31日之賬面值和於2018年1月1日之賬面值的差額會於期初保留溢利及權益內其他項目中確認，並無重列比較資料。

應用香港財務報告準則第9號產生的會計政策於附註3中披露。

管理人已根據於2018年1月1日現存之事實及情況，審閱及評估於該日之金融資產。所有集團的金融資產繼續按攤銷成本或公平值計量。除金融資產按攤銷成本計量並於預期信貸虧損模式項下的減值評估外，應用香港財務報告準則第9號對本集團金融資產之分類及計量並無重大影響。

2. 應用新訂及修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

已頒佈但尚未生效之新訂及修訂香港財務報告準則

本集團並未提前採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及修訂之香港財務報告準則及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合同 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或投入 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義 ⁵
香港會計準則第19號（修訂本）	計畫修正、縮減或清償 ¹
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司或合營公司之長期權益 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期的香港財務報告 準則的年度改進 ¹

¹ 由2019年1月1日起或以後年度期間生效

² 由2021年1月1日起或以後年度期間生效

³ 由待訂日起或以後年度期間生效

⁴ 於2020年1月1日或之後的首個企業合併和資產收購之年度期間生效

⁵ 由2020年1月1日起或以後年度期間生效

除下述新訂之香港財務報告準則外，管理人預期，應用所有其他新訂及修訂香港財務報告準則及詮釋將不會對本集團可預見將來之合併財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

除了某些要求也適用於出租人外，香港財務報告準則第16號大致上繼承香港會計準則第17號的出租人會計規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或財務租賃。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報告亦包括信託契約、房地產投資信託基金守則及聯交所證券上市規則的有關規定。

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。解釋見下文所載的會計政策。

歷史成本一般按交換貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及／或披露的公平值按此基準釐定。

非金融資產的公平值計量為考慮市場參與者使用該資產時所產生的經濟效益為最高及最好的，或出售該資產予其他市場參與者時，使用資產的屬性為最高及最好的。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平值計量的輸入參數及公平值計量的輸入參數對其整體的重要性程度，公平值計量分為第一、第二及第三級，於下文有所說明：

- 第一級輸入數據乃企業於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

於2018年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達4,727,043,000港元（2017年：1,268,914,000港元）。管理層審閱本集團之財務狀況並正與銀行商討於一年內到期的現有貸款再融資安排。管理人認為，考慮到可用於新融資抵押的投資物業的公平值（如有需要），目前可用的銀行融資及內部財政資源，本集團於報告期末一年內有足夠營運資金滿足其現時財務需求。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編制。

3. 主要會計政策（續）

綜合賬目基準

綜合財務報告包含冠君產業信託及其附屬公司的財務報告。當冠君產業信託符合以下要素時，則取得控制權：

- 可對被投資對象行使權力；
- 因參與被投資對象業務而就浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資對象擁有控制權。

實體之綜合入賬於本集團取得有關實體之控制權起開始，並於本集團失去有關實體之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售實體之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合收益表，直至本集團不再控制有關實體之日期為止。

所有集團內各公司間之資產及負債、權益、收入、費用及現金流均於綜合賬目時抵銷。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值的物業。

投資物業初步按成本值計量，包括任何直接應佔支出。初步確認後，投資物業即按其公平值計量。本集團所有以經營租賃模式以賺取租金或持有作資本增值的物業均分類為投資物業並以公平值計量。投資物業公平值變動產生的收益或虧損在其產生的期間於損益內認。

租賃

財務租賃指將擁有資產的風險及回報絕大部份轉嫁予承租人的租約。而所有其他租約均列為經營租賃。

集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益內確認。在經營租賃下產生之或然租金在其賺取的期間內確認為收入。

於訂立經營租賃時給予租賃優惠（包括免租期），在此情況下其優惠確認為遞延應收租金款項。除非另一種有系統之基礎更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態，否則優惠利益總額會按直線法確認為租金收入之減項。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具

當集團實體成為金融工具合約條文的一方，金融資產及金融負債即須予以確認。金融資產及金融負債初步按照公平值計量。收購或發行金融資產和金融負債（經收益表以公平值入賬的金融資產及金融負債除外）直接應佔的交易成本，應於初步確認時加入或從金融資產或金融負債（如適用）的公平值扣除。收購經收益表以公平值入賬的金融資產或金融負債的直接應佔交易成本，即時於損益確認。

實際利率法為計算金融資產或金融負債按攤銷成本以及分配在有關期間內所發生的利息收入及利息支出的方法。實際利率是於初步確認時按金融資產或金融負債的預計可用年期或（倘適用）在較短期間內將估計未來現金收入及支出（包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價）折現至賬面淨值的利率。

來自本集團日常業務過程的利息收益列示為收入。

(A) 根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號

金融資產

金融資產的分類和後續計量

符合下列條件的金融資產隨後按攤銷成本計量：

- 金融資產以業務模式持有，其目的是持有以收取合同現金流量；和
- 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。

其他金融資產其後按公平價值計量且其變動計入損益。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

(A) 根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號(續)

金融資產(續)

按攤銷成本入賬之金融資產方面，就其後按攤銷成本計量之債務工具而言，利息收入乃使用實際利率法確認。金融資產(隨後出現信貸減值之金融資產(見下文)除外)之利息收入乃透過對金融資產之賬面總值應用實際利率計算。就隨後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入乃透過對金融資產於下個報告期之攤銷成本應用實際利率予以確認。倘已予信貸減值之金融工具之信貸風險減低，即使有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收入乃透過對金融資產於有關資產獲確定不再出現信貸減值後之報告期開始起之賬面總值應用實際利率予以確認。

金融資產的減值

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、應收票據、原到期日為三個月以上之定期存款及銀行結存及現金)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。

本集團始終就金融資產確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損是針對債務人個別評估的。

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。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

(A) 根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號（續）

金融資產（續）

金融資產的減值（續）

(i) 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。

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；
- 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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

(A) 根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號(續)

金融資產(續)

金融資產的減值(續)

(i) 信貸風險大幅增加(續)

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，如果其他債務人及銀行結存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的信用風險並未顯著增加。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。

集團定期監控用於識別信貸風險是否大幅增加之準則的有效性，並在適當情況下作出修訂，以確保該準則能在款項逾期前識別其信貸風險已大幅增加。

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。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，集團認為當內部建立或自外部取得之資料顯示，債務人不大可能支付全額款項予債權人（包括集團）（並未考慮集團所持有之任何抵押品），即產生違約事件。

無論上述情況如何，本集團均認為，當金融資產逾期超過90天時，違約已發生，除非本集團有合理且可支持的信息證明更為滯後的違約標準更為合適。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

(A) 根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號 (續)

金融資產 (續)

金融資產的減值 (續)

(iii) 發生信貸減值之金融資產

倘發生一項或多項違約事件對金融資產之未來現金流量之估計有不利影響時，則金融資產已發生信貸減值。金融資產信貸出現減值之憑據包括下列事項中之可觀察數據：

- a. 發行人或借方出現重大財政困難；
- b. 違反合約，如拖欠或逾期事件；
- c. 由於與借方財務困難相關之經濟或合約原因，借方之貸方已向借方授出貸方概不考慮之特許權；
- d. 借方可能進行破產程序或進行其他財務重組；或
- e. 該金融資產之活躍市場因財政困難而消失。

(iv) 撇銷政策

當有資料顯示交易對手有嚴重財政困難及沒有實際可收回預期，例如，當交易對手被清盤或已進入破產程序時，集團會將該金融資產撇銷。根據集團收回程序並考慮法律建議（如適用），所撇銷之金融資產可能仍受到執法活動之約束。撇銷構成終止確認事項。任何後續收回均於損益中確認。

(v) 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。預期信貸損失之估計反映無偏頗及概率加權之金額，乃根據發生相關違約風險之加權數值而釐定。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

(A) 根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號(續)

金融資產(續)

金融資產的減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

一般而言，預期信貸虧損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。

金融資產的不再確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或金融資產已轉讓及已將其於金融資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，本集團之金融資產將不再確認。倘本集團並無轉讓或保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則本集團會確認其於該資產的保留權益及其可能須支付的相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，並就所收款項確認抵押借款。

於不再確認以攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之差額將於損益中確認。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

(A) 根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號 (續)

金融負債和權益工具

由一間集團實體發行的債務及權益工具根據所簽訂的合約安排，及其對金融負債及權益工具的界定進行分類。

金融負債

根據信託契約，冠君產業信託必須向基金單位持有人分派於各財務期間產生的可分派收入不少於90%及於開始日期起計滿80年的該日期減一日為屆滿。因此，冠君產業信託發行的基金單位有責任在終止信託時，按基金單位持有人於終止日期之權益，分派銷售及變現信託資產（扣除負債）所得的現金淨額。有鑒於此，冠君產業信託發行的基金單位為包含權益部分及負債部分的複合型工具。

金融負債（包括貿易及其他應付款項、應付分派、有抵押銀行借貸及中期票據）其後以實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

權益工具乃證明集團資產的剩餘權益（扣減其所有負債後）的任何合約。當符合某些特定條件，會導致冠君產業信託在清盤時有責任按比例分配資產淨值予持有人，其工具或工具的組成部分應以權益呈列。

基金單位發行成本乃與首次公開發售冠君產業信託的基金單位上市及收購物業有關的交易成本，從籌集所得款項扣除列賬，以有關成本與交易直接有關的無可避免增額成本為限。其他交易成本確認為支出。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

(A) 根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號(續)

衍生金融工具

衍生工具初步按公平值，於訂立衍生工具合約日期確認，其後於報告期末按公平值重新計量。所得盈虧即時於損益確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，在此情況下，於損益確認的時間視乎對沖關係的性質。

對沖會計處理法

本集團指定部份衍生工具為公平值對沖及現金流對沖的對沖工具。

在對沖關係開始階段，本集團確定對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易的策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團確定在對沖關係中使用的對沖工具在抵銷對沖項目的公平值或現金流方面是否非常有效。

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。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

(A) 根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號 (續)

對沖會計處理法 (續)

公平值對沖

合資格對沖工具的公平值變動於損益確認，惟對沖工具用於對沖權益工具被指定為按公平值列入其他全面收益表（「按公平值列入其他全面收益表」）除外，在此情況下則於其他全面收益中確認。

未按公平值計量的對沖工具賬面金額根據對沖風險的公平值變動進行調整，併計入相應的損益。就根據香港財務報告準則第9號按公平值列入其他全面收益表的債務工具而言，其賬面值已按公平值計量，而無須作出調整。惟對沖收益或虧損於損益確認，而非其他全面收益。當對沖工具為權益工具及根據香港財務報告準則第9號被指定為按公平值列入其他全面收益表時，對沖收益或虧損將保留在其他全面收益中以與對沖工具的收益或損失相匹配。

如果對沖收益或虧損在損益中確認，則與對沖項目在同一行中確認。

現金流對沖

被指定為現金流對沖並符合現金流對沖資格的衍生工具公平值變動及其他合資格的對沖工具，其有效部分於其他全面收益內確認及累計於現金流對沖儲備中，僅限於對沖項目於初始時累計的公平值變動。有關無效部分的盈利及虧損隨即於損益中確認為其他損益，並計入「其他收益及虧損」項目。

過往於其他全面收益中確認及於權益中累計的金額，於對沖項目影響損益時，重新歸類至損益。但是，當對沖預測交易導致確認非金融資產或非金融負債時，以前在其他全面收益中確認為收益或虧損並在權益中累計。這種轉移不會影響其他全面收益。此外，倘本集團預期現金流量對沖儲備中累計的部分或全部虧損將不會收回，則該金額會即時重新分類至損益。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

(A) 根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第9號(續)

終止確認／金融負債之非重大變更

當有關合約的特定責任獲解除、取消或到期時，本集團之金融負債將不再被確認。不再確認的金融負債賬面值與已付或應付代價的差額乃於損益中確認。

集團將以完全不同條款與金融負債之貸方進行之交易視為撤銷原有金融負債及確認新金融負債入賬。現有金融負債或其部份之重大變更(不論是否因集團之財政困難所致)乃按撤銷原有金融負債及確認新金融負債入賬。

集團認為，倘新條款下現金流量之貼現後現值(包括任何已付費用，扣除任何已收費用，並按原有實際利率貼現)與原有金融負債餘下現金流量之貼現後現值有最少百分之十的差異，則條款已有重大不同。故此，債務工具之相應交換及條款之變更乃以撤銷入賬，所產生之任何成本或費用乃確認為撤銷之部份損益。倘差異少於百分之十，則上述交換或變更乃被視為非重大變更。

金融負債之非重大變更

就不會導致終止確認金融負債之非重大變更而言，相關金融負債之賬面值將按經變更約定現金流量按金融負債原定實際利率貼現之現值計算。所產生之交易成本或費用乃調整至經變更金融負債之賬面值，並於餘下年期內攤銷。金融負債賬面值之任何調整乃於變更日期在損益中確認。

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前

金融資產

本集團的金融資產分類為應收票據及借貸及應收款項。分類乃視乎金融資產之性質及目的而定並於首次確認時予以釐定。所有日常買賣之金融資產會於交易日確認及不予確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前（續）

金融資產（續）

應收票據

應收票據為於活躍市場上報價的有定期及確定支付金額和有指定到期日之非衍生工具金融資產，同時本集團有肯定的意向及能力可以持有該投資直至到期為止。本集團之應收票據被指定為應收票據。於初步確認後，應收票據使用實際利率法減去任何可辨認減值虧損按攤銷成本列賬（參見以下金融資產減值虧損的會計政策）。

借貸及應收款項

借貸及應收款項乃並非於活躍市場上報價的固定或可予釐定款項的非衍生金融資產。於初步確認後，借貸及應收款項（包括貿易及其他應收款項、銀行結存及現金）使用實際利率法減去任何可辨認減值虧損按攤銷成本列賬（參見以下金融資產減值虧損的會計政策）。

利息收益按實際利息基準確認。短期應收款項的利息收益由於並不重大除外。

金融資產減值

金融資產於報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明金融資產於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流的事宜，則金融資產將被視為出現減值。

客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違反合約，例如利息或本金付款出現逾期或拖欠情況；或
- 借款人可能面臨破產或進行財務重組。

就貿易應收款項及其他應收款項等若干種類金融資產項而言，個別評估時獲評為未有減值的資產其後將進行集體減值評估。有關應收款項組合減值的客觀證據可包括本集團過往收取款項的經驗、組合中已過發票日期的延誤付款數目增加，以及與拖欠應收款項相關的國家或本地經濟狀況顯著變動。

3. 主要會計政策（續）

金融工具（續）

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前（續）

金融資產減值（續）

減值虧損乃根據資產賬面值與按原有實際利率貼現的估計未來現金流現值之間的差額計算得出。

除於撥備賬扣除賬面值的貿易應收款項及其他應收款項外，所有金融資產的賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬的賬面值變動將於損益賬確認。倘貿易應收款項及其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益賬。

倘減值虧損款額於其後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生的事項客觀地相關，則過往確認的減值虧損將透過損益賬撥回，惟資產於減值撥回當日的賬面值不得超出並無確認減值所應有的攤銷成本。

金融負債及權益

由一間集團實體發行的金融負債及權益工具根據所簽訂的合約安排，及其對金融負債及權益工具的界定進行分類。

權益工具乃證明集團資產的剩餘權益（扣減其所有負債後）的任何合約。當符合某些特定條件，會導致冠君產業信託在清盤時有責任按比例分配資產淨值予持有人，其工具或工具的組成部分應以權益呈列。

根據信託契約，冠君產業信託必須向基金單位持有人分派於各財務期間產生的可分派收入不少於90%及於開始日期起計滿80年的該日期減一日為屆滿。因此，冠君產業信託發行的基金單位有責任在終止信託時，按基金單位持有人於終止日期之權益，分派銷售及變現信託資產（扣除負債）所得的現金淨額。有鑒於此，冠君產業信託發行的基金單位為包含權益部分及負債部分的複合型工具。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前(續)

金融負債及權益(續)

金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付分派、有抵押銀行借貸及中期票據)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

基金單位發行成本為與首次公開發售、冠君產業信託的基金單位上市及收購物業有關的交易成本乃從籌集所得款項扣除列賬，以有關成本與交易直接有關的無可避免增額成本為限。其他交易成本確認為支出。

衍生金融工具

衍生工具初步按公平值，於訂立衍生工具合約日期確認，其後於報告期末按公平值重新計量。所得盈虧即時於損益確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，在此情況下，於損益確認的時間視乎對沖關係的性質。

對沖會計處理法

本集團指定部份衍生工具為現金流對沖的對沖工具。

在對沖關係開始階段，本集團確定對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易的策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團確定在對沖關係中使用的對沖工具在抵銷對沖項目的現金流方面是否非常有效。

現金流對沖

被指定為現金流對沖並符合現金流對沖資格的衍生工具公平值變動及其他合資格的對沖工具，其有效部分於其他全面收益內確認及累計於現金流對沖儲備中，僅限於對沖項目於初始時累計的公平值變動。有關無效部分的盈利及虧損隨即於損益中確認為其他損益，並計入「其他收益及虧損」項目。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

(B) 於2018年1月1日應用香港財務報告準則第9號前(續)

對沖會計處理法(續)

現金流對沖(續)

過往於其他全面收益中確認及於權益中累計的金額，於對沖項目影響損益時，重新歸類至損益。但是，當對沖預測交易導致確認非金融資產或非金融負債時，以前在其他全面收益中確認為收益或虧損並在權益中累計的部份將從權益中扣除，並計入初始計量中。這種轉移不會影響其他全面收益。此外，倘本集團預期現金流量對沖儲備中累計的部分或全部虧損將不會收回，則該金額會即時重新分類至損益。

不再確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或金融資產已轉讓及已將其於金融資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，本集團之金融資產將不再確認。於不再確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認的累計損益總額之差額，將於損益中確認。

當有關合約的特定責任獲解除、取消或到期時，本集團之金融負債將不再被確認。不再確認的金融負債賬面值與已付或應付代價之差額乃於損益中確認。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、通知存款以及其他可隨時兌換為已知數額現金且有關價值變動的風險極微的短期高流動性投資。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策（續）

收益之確認

(A) 根據附註2的過渡條文應用香港財務報告準則第15號

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

輸出法計量

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。

3. 主要會計政策（續）

收益之確認（續）

(B) 在2018年1月之前

收益乃以已收或應收代價之公平值計量並指在正常業務過程中服務提供之應收款項。

倘經濟利益可能流入本集團及收益金額能可靠計量，及當指定條件符合本集團之各項業務，則收益立時確認。詳細如下述。

經營租賃之租金收入乃按直線法於有關租約年期於綜合收益表內確認。提供予租戶的租賃優惠以直線法於有關租期內攤銷。

樓宇管理費收入乃按提供樓宇管理服務時予以確認。

金融資產的利息收入按時間基準，參照未償還本金金額及按實際利率計入，該利率為於最初確認時按金融資產的預計可用年期對估計未來現金收入準確地折現至賬面淨值的利率。

借貸成本

所有與非合資格資產有關的借貸成本乃於產生之期間在損益確認。

外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣（外幣）進行之交易乃按於交易日期當時之匯率記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。

除部份對沖外幣風險交易的匯兌差額外，結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益賬。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

3. 主要會計政策（續）

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總額。

即期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算得出。應課稅溢利不同於綜合收益表上列報的溢利，因為其並未計入在其他期間內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團的即期稅項負債乃使用於報告期末已實行或實質上已實行的稅率計算。

遞延稅項乃確認為財務報告中資產及負債的賬面金額與其用於計算應課稅溢利的相應稅基之間的臨時差額。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產的可抵稅暫時性差額則只能在未來應課稅溢利足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。倘暫時性差異是由商譽或其他資產及負債的初步確認（除業務合併外）產生，該遞延稅項資產及負債則不予確認，其不會影響應課稅溢利及賬目利潤。

在報告期末對遞延稅項資產的賬面值進行檢討，並且在未來不可能有足夠應課稅溢利所得以轉回部分或全部遞延稅項資產時作出扣減。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已實施或實質上已實施的稅率（及稅務法例），按預期適用於負債清償或資產變現當時的稅率計算。遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團所預期方式於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之稅務後果。

就以公平值計量之投資物業之遞延稅項負債及資產，該等物業假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻除外。惟若該投資物業應予折舊及其目的為隨時間（而非透過出售）耗用大部份經濟效益的商業模式持有，有關假設會被推翻。

本年度及遞延稅項乃於損益賬中確認，除非該稅項與該等項目有關時乃於其他全面收益或直接於基金單位持有人應佔資產淨值中確認，在此情況下，本年度及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於基金單位持有人應佔資產淨值中確認。

4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

在採用本集團的會計政策（見附註3概述）時，管理層須就無法從其他來源即時獲取其賬面值之資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與預計可能出現誤差。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如該修訂影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

採用會計政策之關鍵性判斷

以下為管理人應用本集團會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷（不包括該等所涉及之估計）。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理人已檢討本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業並非於業務模式（其目標是隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益）內持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，管理人確認採用公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。因此，本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為本集團毋須就出售該等投資物業而繳納任何利得稅。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確性因素之主要來源

以下為於報告期末有關未來之主要假設，以及其他估計不確定因素之主要來源，彼等具有導致須對下一財政年度之資產及負債賬面值作重大調整之重大風險。

公平值計量及估值過程

於估計資產或負債的公平值時，本集團會在取得在市場上之可觀察數據時利用該等數據。倘無法獲得第一級之輸入數據，本集團會委聘合資格估值師進行估值。管理層與該外部合資格估值師緊密合作，以決定適當之估值方法及模型之輸入數據。管理層每半年向管理人報告一次估值報告及結論，解釋資產及負債公平值波動之原因。

投資物業乃根據獨立專業估值師截至報告期末進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，如附註14所述，估值師使用有關若干估計的估值方法。

此外，誠如附註21所述，對於並非於活躍市場報價之衍生金融工具，其公平值採用若干估值技術釐定。所採用之估值技術乃市場從業者常用之技術。貨幣掉期基於有支持之假設使用折現現金流量分析，在可能情況下，透過可觀察市場價格或利率進行估值。

若真實之未來市場數據不符，或會導致投資物業及貨幣掉期之公平值有重大調整。於倚賴該估值報告時，管理層已自行判斷並信納該估值方法乃反映當時之市場狀況。

5. 分類資料

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

分類收入及業績

以下為本集團於審閱年度按三項投資物業分析之收入及業績。

截至2018年12月31日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	1,548,766	400,361	1,015,845	2,964,972
分類溢利－物業收益淨額	1,270,470	321,896	812,957	2,405,323
利息收益				28,182
管理人費用				(288,639)
信託及其他支出				(27,399)
投資物業公平值增加				6,411,601
融資成本				(428,187)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				8,100,881
利得稅				(288,824)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				7,812,057
基金單位持有人分派				(1,530,045)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				6,282,012
日常提供予主要營運決策者但不包括 在分類溢利內之金額：				
投資物業公平值增加	3,715,881	460,000	2,235,720	6,411,601

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

5. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2017年12月31日止年度

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	1,376,761	392,298	930,840	2,699,899
分類溢利－物業收益淨額	1,112,370	318,211	735,733	2,166,314
利息收益				17,729
管理人費用				(259,958)
信託及其他支出				(20,667)
投資物業公平值增加				9,850,151
融資成本				(348,638)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				11,404,931
利得稅				(265,279)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				11,139,652
基金單位持有人分派				(1,412,730)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				9,726,922
日常提供予主要營運決策者但不包括 在分類溢利內之金額：				
投資物業公平值增加	6,820,598	973,000	2,056,553	9,850,151

5. 分類資料(續)

其他分類資料

	花園道 三號 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
截至2018年12月31日止年度				
非流動資產的添置	13,119	-	6,280	19,399
截至2017年12月31日止年度				
非流動資產的添置	10,402	-	1,947	12,349

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12月31日，花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為49,890,000,000港元（2017年：46,161,000,000港元）、9,910,000,000港元（2017年：9,450,000,000港元）及23,335,000,000港元（2017年：21,093,000,000港元）。

除以上所述外，並無其他資產或負債包括在計量本集團的分類呈報內。

地區資料

本集團之所有業務均於香港進行。

本集團從外界客戶收取之收入及有關其非流動資產的資料均位於香港。

主要租戶資料

截至2018年及2017年12月31日止年度，沒有租戶為集團的總收入貢獻超過10%。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

6. 租金及樓宇管理費收益

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
租金收入	2,593,753	2,350,893
停車場收入	47,736	45,423
	2,641,489	2,396,316
	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
樓宇管理費收益	287,726	268,878

樓宇管理費收益乃隨著時間的推移來確認。

7. 租金相關收益

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
租戶利息收入	306	524
推廣徵費收入	13,058	11,768
雜項收入	22,393	22,413
	35,757	34,705

8. 物業經營開支

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
樓宇管理開支	321,956	304,039
停車場經營開支	11,657	10,230
政府地租及差餉	76,098	72,059
律師費及釐印費用	3,370	3,110
推廣開支	17,397	19,909
物業及租賃管理服務費用	80,329	73,379
物業雜項支出	2,707	5,690
租金佣金	40,553	41,258
維修及保養	5,582	3,911
	559,649	533,585

9. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2018年6月30日止及截至2018年12月31日止各六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權收取按截至2018年6月30日止及截至2018年12月31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	2017年 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	144,319	129,979
以現金形式	144,320	129,979
	288,639	259,958

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2018年6月30日及2018年12月31日止六個月之管理人費用，管理人基於2012年11月30日作出之選擇，當中50%之費用繼續以基金單位形式（根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算）收取，餘下的50%則以現金形式收取。

10. 融資成本

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	246,034	200,757
中期票據利息支出	181,961	146,931
其他借貸成本	192	950
	428,187	348,638

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

11. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	2,180	2,050
受託人酬金	14,084	12,548
主要估值師費用	312	335
其他專業費用及收費	9,105	4,655
路演及公共關係費用	1,832	1,258
銀行收費	285	253
匯兌差額	(449)	(1,515)

12. 利得稅

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	247,375	225,173
— 上年度不足(超額)撥備	176	(530)
	247,551	224,643
遞延稅項(附註22)		
— 本年度	41,273	40,636
	288,824	265,279

香港利得稅乃根據年間之估計應課稅溢利的16.5%計算。

12. 利得稅（續）

本年度利得稅與除稅及基金單位持有人分派前溢利的對賬如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8,100,881	11,404,931
按當地所得稅稅率16.5%計算之稅項	1,336,645	1,881,814
毋須課稅收入之稅務影響	(1,062,609)	(1,628,438)
不能扣稅開支之稅務影響	15,166	13,308
上年度不足（超額）撥備	176	(530)
使用以前未予確認的稅務虧損	(554)	(875)
年度利得稅	288,824	265,279

13. 每基金單位基本盈利

未計及基金單位持有人分派前之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年內溢利7,812,057,000港元（2017年：11,139,652,000港元）除以年內已發行基金單位之加權平均數5,840,508,339個（2017年：5,815,899,965個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至2018年及2017年12月31日止各年度支付管理人所提供的服務而待發行的基金單位。

截至2018年及2017年12月31日止年度概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利不作呈報。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

14. 投資物業

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
公平值		
年初	76,704,000	66,841,500
年內添置	19,399	12,349
公平值增加	6,411,601	9,850,151
年末	83,135,000	76,704,000

本集團於2018年12月31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。

本集團位於香港持有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12月31日，本集團部份投資物業公平值合共49,890,000,000港元(2017年：46,161,000,000港元)已抵押作為信貸融資擔保，詳情載於附註19。

14. 投資物業（續）

下表載列該等投資物業公平值之釐定方法（尤其是估值方法及所使用參數）以及公平值等級，根據公平等級，公平值計量基於公平值計量參數的可觀察程度分為一至三級。

綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業	公平值 等級	估值方法及 主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數 與公平值之關係	敏感度
於2018年及2017年 12月31日					
花園道三號	第三級	收入資本化法 主要參數為： (i) 資本化比率；及 (ii) 市場每呎租金	資本化比率，經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，寫字樓為3.6%，而零售則為4.25%（2017年：寫字樓為3.6%及零售為4.25%）。	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型的資本化比率上升／下降50個基點，而所有其他變數保持固定，賬面值將分別減少約59.96億港元（寫字樓資本化比率為4.1%而零售為4.75%）及增加約79.27億港元（寫字樓資本化比率為3.1%而零售為3.75%）。（2017年：賬面值減少約56.26億港元（寫字樓資本化比率為4.1%而零售為4.75%）及增加約74.38億港元（寫字樓資本化比率為3.1%而零售為3.75%））。
			市場租金計入市場直接可比較物業。	市場租金越高，公平值越高。	倘估值模型的月租上升／下降5%，而其他變數保持固定，賬面值將分別增加約22.74億港元及減少約22.73億港元。（2017年：賬面值將增加約21.44億港元及減少約21.42億港元）。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

14. 投資物業（續）

綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業	公平值 等級	估值方法及 主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數 與公平值之關係	敏感度
於2018年及2017年 12月31日（續）					
朗豪坊辦公大樓 及朗豪坊商場	第三級	收入資本化法 主要參數為： (i) 資本化比率；及 (ii) 市場每呎租金	資本化比率，經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，零售為3.75%，而寫字樓則為4.0%。（2017年：零售為3.75%，而寫字樓則為4.0%）。	資本化比率越高，公平值越低。	倘估值模型的資本化比率上升／下降50個基點，而所有其他變數保持固定，賬面值將分別減少約37.57億港元（零售資本化比率為4.25%而寫字樓為4.5%）及增加約48.91億港元（零售資本化比率為3.25%而寫字樓為3.5%）。（2017年：賬面值將分別減少約34.96億港元（零售資本化比率為4.25%而寫字樓為4.5%）及增加約45.19億港元（零售資本化比率為3.25%而寫字樓為3.5%））。
			市場租金計入市場直接可比較物業。	市場租金越高，公平值越高。	倘估值模型的月租上升／下降5%，而其他變數保持固定，賬面值將分別增加約14.77億港元及減少約14.76億港元。（2017年：賬面值將分別增加約13.94億港元及減少約14.26億港元）。

15. 應收票據

於2018年12月31日，本集團持有無抵押之債券賬面值為218,705,000港元（2017年：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：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：3.75%至5.875%），並介乎2021年2月至2024年5月到期（2017年：2021年2月至2024年5月）。

16. 貿易及其他應收款項

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
貿易應收款項	27,736	24,646
遞延應收租金款項	169,575	183,291
按金、預付款項及其他應收款項	99,538	86,973
	296,849	294,910

應收租客的租金應見發票即付。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賬齡分析如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
0 – 3個月	27,736	24,646

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為27,736,000港元（2017年：24,646,000港元）於報告日已逾期的應收賬款，但由於信貸質素並無重大變動及仍被認為可收回，故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。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

17. 原到期日為三個月以上之定期存款及銀行結存及現金

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
現金	-	2
銀行現金	445,774	412,887
原到期日為三個月或少於三個月之定期存款	953,756	777,500
	1,399,530	1,190,389
	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
原到期日為三個月以上但不超過一年之定期存款	200,000	-

銀行結存按市場利率每年0.125%至0.425%計息（2017年：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2.50%至3.285%的市場利率計息（2017年：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：無）。

18. 貿易及其他應付款項

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
貿易應付款項	79,127	103,854
租金預收款項	19,852	24,502
其他應付款項及應付費用	274,714	246,218
應付印花稅	963,475	963,475
	1,337,168	1,338,049

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%（2017年：4.25%）及於投資物業（冠君產業信託於上市時收購的花園道三號物業權益）合法轉讓的物業買賣協議所述22,670,000,000港元代價作應付。

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
0 – 3個月	79,127	103,854

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

19. 有抵押銀行借貸

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
有抵押銀行借貸	9,500,000	10,225,000
借貸集資先付費用	(32,188)	(52,377)
	9,467,812	10,172,623
有抵押銀行借貸還款期之情況披露如下：		
一年內	3,696,715	-
超過一年但不多於兩年	-	4,413,126
超過兩年但不多於五年	5,771,097	5,759,497
	9,467,812	10,172,623

於本年度，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725,000,000港元（2017年：775,000,000港元）。

於2018年12月31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3,700,000,000港元（2017年：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：5,800,000,000港元）的有抵押定期貸款。

於2018年12月31日，作為授予本集團銀行貸款的擔保，公平值為49,890,000,000港元（2017年：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。

20. 中期票據

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
中期票據	5,569,091	4,636,866
籌辦費用	(32,799)	(24,812)
	5,536,292	4,612,054

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12月31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% ⁽ⁱ⁾	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% ⁽ⁱⁱ⁾	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
450,000,000港元	2025年7月	4.00%	每半年
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21。

(ii) 透過貨幣掉期，外幣匯率及利率已被固定。詳情載於附註21。

中期票據之賬面值與其公平值相若。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

21. 衍生金融工具

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
非流動資產		
現金流量對沖—利率掉期(附註i)	35,268	36,587
公平值對沖—利率掉期(附註i)	4,131	—
	39,399	36,587
非流動負債		
現金流量對沖—貨幣掉期(附註ii)	17,860	17,674

附註：

(i) 利率掉期

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(「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。

於2018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月28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28日	香港銀行同業拆息+ 0.95%	2.20%至2.635%	每月

於本年度，現金流量對沖下的貨幣掉期及利率掉期公平值變動虧損為8,540,000港元(2017年：公平值變動虧損39,856,000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509,000港元(2017年：3,626,000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。

於本年度，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20(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。公平值對沖下利率掉期之溢利為758,000港元已於綜合收益表中確認。

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. 衍生金融工具(續)

附註：(續)

(ii) 貨幣掉期

本集團與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(「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。

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	總對沖項目
200,000,000美元	2023年1月17日	7.7598港元：1美元	3.75%	每半年	中期票據本金及 票息付款
100,000,000美元	2023年1月17日	7.76港元：1美元	3.75%	每半年	中期票據本金及 票息付款
50,000,000美元	2023年1月17日	7.7613港元：1美元	3.75%	每半年	中期票據本金及 票息付款
36,400,000美元	2023年1月17日	7.7541港元：1美元	3.75%	每季度	中期票據本金及 票息付款

22. 遞延稅項負債

年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	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	538,741	(130)	538,611
年內於綜合收益表支出	41,143	130	41,273
於2018年12月31日	579,884	-	579,884

就呈列綜合財務狀況表而言，遞延稅項資產及負債已予以抵消，並列為非流動負債。

於2018年12月31日，本集團有498,418,000港元(2017年：502,562,000港元)的可用於抵消未來課稅利潤的稅務虧損。本年度並未確認遞延稅項資產(2017年：785,000港元)。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對餘下的498,418,000港元(2017年：501,777,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

23. 已發行基金單位

	基金單位數目	港幣千元
於2017年1月1日	5,798,237,327	24,152,429
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	24,790,793	125,787
於2017年12月31日	5,823,028,120	24,278,216
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	24,064,684	136,723
於2018年12月31日	5,847,092,804	24,414,939

附註：

(i) 年內透過發行基金單位支付管理人費用之詳情如下：

發行日期	支付管理人費用的期間	根據信託 契約計算的		
		每基金單位 發行價 港元	基金單位 發行數目	合計發行價 港幣千元
於2018年				
2018年3月1日	2017年7月1日至2017年12月31日	5.570	11,870,272	66,117
2018年8月31日	2018年1月1日至2018年6月30日	5.790	12,194,412	70,606
			24,064,684	136,723
於2017年				
2017年3月14日	2016年7月1日至2016年12月31日	4.500	13,761,193	61,926
2017年8月30日	2017年1月1日至2017年6月30日	5.790	11,029,600	63,861
			24,790,793	125,787

24. 主要非現金交易

於截至2018年12月31日止年度內，24,064,684個(2017年：24,790,793個)基金單位獲發行，以支付管理人費用達136,723,000港元(2017年：125,787,000港元)。

25. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於2018年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值66,760,928,000港元(2017年：60,351,242,000港元)除以於2018年12月31日已發行的5,847,092,804個(2017年：5,823,028,120個)基金單位計算。

26. 流動負債淨額

於2018年12月31日，本集團的流動負債淨額(界定為流動資產減流動負債)達4,727,043,000港元(2017年：1,268,914,000港元)。

27. 資產總額減流動負債

於2018年12月31日，本集團之資產總額減流動負債達78,666,061,000港元(2017年：75,692,204,000港元)。

28. 經營租賃承擔

於2018年12月31日，就投資物業租金訂立的不可撤銷經營租賃承擔如下：

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
1年內	2,332,632	2,172,249
2至5年內(包括首尾兩年)	3,518,694	2,973,286
5年後	193,298	169,941
	6,044,624	5,315,476

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。年內已收取或然租金收入188,050,000港元(2017年：116,701,000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。

29. 資本承擔

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
於綜合財務報表內已定約但未撥備有關 投資物業優化工程的資本支出	19,551	-

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

30. 關連及關聯人士之交易

年內，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	2017年 港幣千元
租金收入			
鷹君物業管理有限公司	(a)	7,216	6,302
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	821	680
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	5,827	4,445
Best Come Limited	(a)	14,843	14,843
騰寶投資有限公司	(a)	922	–
利息收入			
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	5,704	1,614
樓宇管理費收入			
鷹君物業管理有限公司	(a)	884	844
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	79	48
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	707	669
Best Come Limited	(a)	1,811	1,725
騰寶投資有限公司	(a)	104	–
樓宇管理開支及停車場經營開支			
鷹君物業管理有限公司	(a)	282,921	265,292
祥裕管理有限公司	(a)	50,741	49,071
物業及租賃管理服務費			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	80,329	73,379
租金佣金			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	27,845	26,195
萊坊測計師行有限公司 ³	(c)	322	–
維修費及保養費			
鷹君工程有限公司	(a)	573	1,133
高端有限公司	(a)	1,673	892
堅信工程有限公司	(a)	1,855	86
鷹君物業管理有限公司	(a)	8	7

30. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
<i>判予以下公司的維修保養及裝修工程</i>			
鷹君工程有限公司 ³	(a)	421	7,026
高端有限公司 ³	(a)	-	2,011
堅信工程有限公司 ³	(a)	2,101	1,172
鷹君物業管理有限公司 ³	(a)	8	7
<i>收購投資物業成本</i>			
鷹君工程有限公司 ³	(a)	-	644
堅信工程有限公司 ³	(a)	-	59
鷹君物業管理有限公司 ³	(a)	-	1,235
<i>物業雜項開支</i>			
GE (LHIL) Lessee Limited	(a)	10	23
智景投資有限公司	(a)	268	260
<i>託管費及其他支出</i>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ³	(b)	14,084	12,548
Best Come Limited	(a)	126	223
Great Eagle Hotels (UK) Limited	(a)	98	-
上海禮興酒店有限公司	(a)	15	-
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	135	130
<i>管理人費用</i>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	288,639	259,958
<i>融資成本</i>			
恒生銀行有限公司 ³	(b)	240,068	175,161
香港上海滙豐銀行有限公司 ³	(b)	200	11,883
<i>估值費</i>			
萊坊測計師行有限公司 ³	(c)	17	335
高力國際物業顧問(香港)有限公司 ³	(c)	295	-

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

30. 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	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
應收以下款項			
鷹君物業管理有限公司	(a) & (e)	55,105	48,674
祥裕管理有限公司	(a) & (e)	15,311	15,311
高端有限公司	(a) & (e)	948	708
應付以下款項			
鷹君市務管理（冠君）有限公司	(a) & (e)	20,678	15,065
鷹君資產管理（冠君）有限公司	(a) & (e)	147,772	132,235
鷹君工程有限公司	(a) & (e)	376	5,391
鷹君物業管理有限公司	(a) & (e)	19,263	36,278
堅信工程有限公司	(a) & (e)	1,632	483
因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金			
鷹君市務管理（冠君）有限公司	(a) & (f)	559	392
鷹君物業管理有限公司	(a)	2,103	1,519
Best Come Limited	(a)	7,669	2,214
鷹君資產管理（冠君）有限公司	(a)	117	117
騰寶投資有限公司	(a)	1,661	—

附註：

- (a) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君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²。
 - (c) 該等公司為冠君產業信託的主要估值師或其關連人士²。
 - (d) 倘冠君產業信託於截至2018年6月30日及2018年12月31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：952,000港元）以代替按金。
- ¹ 匯豐集團指香港上海匯豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司。
- ² 於房地產投資信託基金守則之定義。
- ³ 於房地產投資信託基金守則有關關連人士交易守則之定義。

31. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
金融資產		
衍生工具被指定為對沖會計法之關係		
利率掉期	39,399	36,587
應收票據	218,705	220,531
按攤銷成本列賬的金融資產		
貿易及其他應收款項	40,371	–
原到期日為三個月以上之定期存款	200,000	–
銀行結存及現金	1,399,530	–
	1,639,901	–
借貸及應收款項		
貿易及其他應收款項	–	27,801
銀行結存及現金	–	1,190,389
	–	1,218,190
	1,639,901	1,218,190
金融負債		
衍生工具被指定為對沖會計法之關係		
貨幣掉期	17,860	17,674
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易及其他應付款項	318,668	313,039
應付分派	799,023	730,979
有抵押銀行借貸	9,467,812	10,172,623
中期票據	5,536,292	4,612,054
	16,121,795	15,828,695

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

31. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括有抵押銀行借貸、中期票據、應收票據、貿易及其他應收款項、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項、應付分派及衍生金融工具。金融工具的詳情於各相應附註中披露。該等金融工具有關的風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。如何減輕該等風險的政策載列於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

(i) 貨幣風險

本集團部份中期票據以外幣(即美元)為貨幣單位，令本集團承擔外幣風險。本集團通過訂立貨幣掉期，對沖其於中期票據下因匯率變動產生之風險承擔，從而管理其外幣風險。貨幣掉期指明為有效對沖工具，及採用對沖會計(見附註21了解詳情)。本集團至少審閱每個報告期結束時對沖工具之持續有效性。本集團主要採用對沖工具及被對沖項目公平值變動之回歸分析及比較，以評估對沖有效性。由於本集團之外幣風險已被對沖，故此並無相關敏感度分析。

(ii) 利率風險

本集團承受非衍生金融資產及負債相關的現金流量及公平值利率風險。本集團的現金流量利率風險主要與本集團浮息定期貸款及中期票據產生的香港銀行同業拆息波動有關(詳情見附註19及20)。本集團亦承受其定期存款、應收票據及中期票據的公平值利率風險。

本集團通過訂立貨幣掉期，對沖其如上詳列之若干中期票據下因利率變動產生之風險承擔，從而管理其利率風險。

本集團通過訂立利率掉期，對沖若干浮息定期貸款因利率變動產生之風險承擔，從而管理其利率風險。管理人會持續監察本集團之利率風險及視乎需要，採取行動如進行利率掉期以對沖可見之利率風險。

31. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(ii) 利率風險 (續)

敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據非衍生工具的利率風險為基準而釐定。就浮息定期借貸及中期票據而言，編製該項分析時乃假設於報告期末的未償還負債額於全年內仍未償還。採用50基點(2017年：50基點)的增加或減少代表管理層對利率可能出現變動的評估。

倘利率上升或下降，而所有其他可變因素保持不變，則本集團截至2018年12月31日止年度的除稅及基金單位持有人分派前溢利將減少／增加34,465,000港元(2017年：37,090,000港元)。此主要歸因於本集團未對沖的浮息抵押定期借貸及中期票據總金額為6,893,000,000港元(2017年：7,418,000,000港元)所承受的利率風險所致。

(iii) 信貸風險和減值評估

於2018年12月31日，本集團最大信貸風險之承擔而將導致本集團有財務虧損為於綜合財務狀況表中列賬的已確認各項金融資產的賬面值的交易對手未能履行其責任。

管理人已為承租人制定現金流量信貸限額並持續監控其結餘。信貸評估由物業管理人在與承租人訂立租賃協議前代表管理人行使。此外，管理人經常檢討各個貿易債務人的可收回金額及應收票據的信貸評級以確保就不可收回債務確認足額減值虧損。就此而言，管理人認為本集團信貸風險大大減低。

由於交易對手乃為獲國際信貸評級機構給予高評級的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

除主要存入信貸評級高的多間銀行的流動資金及應收票據外，本集團並無重大且集中的信貸風險，其風險分散於多個交易對手及客戶。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

31. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iii) 信貸風險和減值評估 (續)

衍生金融工具之信貸風險有限，因為交易對手為國際信貸評級機構作出之外界信貸評級最低為A1之銀行。

按就預期信貸損失之評估，全部須作出預期信貸損失評估之金融資產所面對之信貸風險被認為屬低風險，因為交易對手違約風險低，且並無重大逾期金額。於截至2018年12月31日止年度，並無就有關金融資產作出損失撥備之準備。

(iv) 流動資金及資本風險管理

管理人監控並維持一定水平的現金及現金等價物，以使其視為可足夠為本集團營運提供融資。此外，管理人察悉有關由證券及期貨事務監察委員會發出的借貸總額的限額房地產投資信託基金守則並監控借貸水平於准許額度範圍內。

於2018年12月31日，本集團現金及現金等價物為1,599,530,000港元（2017年：1,190,389,000港元）。除現金資源外，本集團可供動用借款融資額達9,800,000,000港元（2017年：10,525,000,000港元），其中9,500,000,000港元（2017年：10,225,000,000港元）已於2018年12月31日提取。於2018年12月31日，循環銀行借貸形式的未提取承諾融資總額為300,000,000港元（2017年：300,000,000港元）。

本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃，於該計劃下無抵押票據可不時以不同貨幣及金額發行，並按發行時訂定之固定或浮動利率計息及由受托人所擔保（作為冠君產業信託之受託人身份）。本集團截至2018年12月31日止按有擔保中期票據計劃發行本金總額約為2,543,000,000港元及386,400,000美元之票據（2017年：1,618,000,000港元及386,400,000美元）。

本集團透過維持足夠的銀行融資、持續監控預測及實際現金流量並匹配金融資產及負債的到期情況以管理流動資金風險。由於未提取承諾融資額度300,000,000港元（2017年：300,000,000港元）及餘下可不時發行的約2,262,000,000港元（2017年：3,176,000,000港元）有擔保中期票據計劃，因此管理人認為本集團的流動資金風險可被減低。

31. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iv) 流動資金及資本風險管理 (續)

於2018年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達4,727,043,000港元（2017年：1,268,914,000港元）。管理層審閱本集團之財務狀況並正與銀行商討於一年內到期的現有貸款提供再融資。管理人認為，考慮到可用於新融資抵押的投資物業的公平值（如有需要），本集團擁有足夠財務資源，包括定期貸款，以滿足其現時於報告期末一年內之負債及營運資金所需。因此，本綜合財務報表乃按持續經營基準編制。

本集團亦考慮資本成本及與資本相關的風險。按房地產投資信託基金守則的規定，本集團須維持不超過資產總值總額45%的借貸水平。於2018年12月31日，資產負債比率為17.6%（2017年：18.9%）。資產負債比率乃按借貸總額（有抵押銀行借貸及中期票據的本金額）除以本集團資產總額得出。

流動資金及利率風險表

下表載列本集團非衍生金融資產的預計期限及餘下非衍生金融負債的合約期限。

下表乃根據非衍生金融工具的未貼現合約現金流量（包括就有關資產將賺取的利息）而擬定。對掌握本集團的流動資金風險管理而言，載列非衍生金融資產的資料屬必要，因流動資金是按金融資產及金融負債總額為基準而管理。就非衍生金融負債而言，該表反映根據本集團可能須付金融負債的最早日期的（不包括以冠君產業信託的基金單位支付之應付管理人費用）未貼現（流出）額。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息，未貼現金額以報告期末的利率為基準計算。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

31. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權平均	少於1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	超過5年 港幣千元	總金額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
	實際利率 %						
於2018年12月31日							
<i>不計息</i>							
貿易及其他應收款項	-	40,371	-	-	-	40,371	40,371
<i>浮動利率</i>							
銀行結存及現金	2.04	1,599,642	-	-	-	1,599,642	1,599,530
<i>固定利率</i>							
應收票據	4.95	7,987	10,463	173,840	55,034	247,324	218,705
總計		1,648,000	10,463	173,840	55,034	1,887,337	1,858,606
<i>不計息</i>							
貿易及其他應付款項	-	(244,954)	-	-	-	(244,954)	(244,954)
應付分派	-	(799,023)	-	-	-	(799,023)	(799,023)
		(1,043,977)	-	-	-	(1,043,977)	(1,043,977)
<i>浮動利率工具</i>							
有抵押銀行貸款	3.13	(3,940,336)	(185,247)	(5,891,081)	-	(10,016,664)	(9,467,812)
中期票據	3.66	(23,559)	(23,559)	(672,449)	-	(719,567)	(643,000)
		(3,963,895)	(208,806)	(6,563,530)	-	(10,736,231)	(10,110,812)
<i>固定利率工具</i>							
中期票據	3.55	(175,024)	(375,024)	(3,477,324)	(1,831,834)	(5,859,206)	(4,893,292)
總計		(5,182,896)	(583,830)	(10,040,854)	(1,831,834)	(17,639,414)	(16,048,081)

31. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iv) 流動資金及資本風險管理 (續)

流動資金及利率風險表 (續)

	加權平均 實際利率 %	少於1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	超過5年 港幣千元	總金額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
於2017年12月31日							
<i>不計息</i>							
貿易及其他應收款項	-	27,801	-	-	-	27,801	27,801
<i>浮動利率</i>							
銀行結存及現金	0.97	1,190,440	-	-	-	1,190,440	1,190,389
<i>固定利率</i>							
應收票據	4.95	7,968	10,438	131,107	107,659	257,172	220,531
總計		1,226,209	10,438	131,107	107,659	1,475,413	1,438,721
<i>不計息</i>							
貿易及其他應付款項	-	(246,921)	-	-	-	(246,921)	(246,921)
應付分派	-	(730,979)	-	-	-	(730,979)	(730,979)
		(977,900)	-	-	-	(977,900)	(977,900)
<i>浮動利率工具</i>							
有抵押銀行貸款	2.07	(211,208)	(4,592,328)	(5,986,289)	-	(10,789,825)	(10,172,623)
中期票據	2.60	(16,723)	(16,723)	(680,626)	-	(714,072)	(643,000)
		(227,931)	(4,609,051)	(6,666,915)	-	(11,503,897)	(10,815,623)
<i>固定利率工具</i>							
中期票據	3.53	(140,795)	(140,795)	(422,385)	(4,127,733)	(4,831,708)	(3,969,054)
總計		(1,346,626)	(4,749,846)	(7,089,300)	(4,127,733)	(17,313,505)	(15,762,577)

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

31. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

下表詳述本集團衍生金融工具之流動性分析。下表根據以淨額結算基準衍生工具未貼現合約淨現金流入及(流出)編製。倘應付款項不固定,則所披露款項乃參照於報告日現行利率收益曲線所示預測利率釐定。對本集團衍生金融工具流動性的分析是在預期現金流量的基礎上準備的,因為管理層認為預期現金流量對於為對沖目的而訂立的衍生工具現金流量的時間而言尤為關鍵。

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	總金額	總賬面值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2018年12月31日						
衍生工具—淨結算						
貨幣掉期	785	(495)	(10,339)	-	(10,049)	(17,860)
利率掉期	20,755	25,775	11,626	-	58,156	39,399
於2017年12月31日						
衍生工具—淨結算						
貨幣掉期	533	(1,085)	(1,962)	(22,299)	(24,813)	(17,674)
利率掉期	(6,691)	14,169	30,574	-	38,052	36,587

(c) 公平值

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。

32. 金融工具之公平值計量

本集團的金融資產(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(負債)於報告期末以公平值計量。

下表提供初步以公平值確認後計量的金融工具分析，其按可觀察公平值程度分為一至三級。

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總額 港幣千元
於2018年12月31日				
<i>衍生金融資產</i>				
利率掉期	-	39,399	-	39,399
<i>衍生金融負債</i>				
貨幣掉期	-	(17,860)	-	(17,860)
於2017年12月31日				
<i>衍生金融資產</i>				
利率掉期	-	36,587	-	36,587
<i>衍生金融負債</i>				
貨幣掉期	-	(17,674)	-	(17,674)

於本年度及上年度，第一級與第二級之間均無轉讓。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

32. 金融工具之公平值計量（續）

下表提供有關釐定該等金融資產（負債）的公平值資料（由其為估值技巧及採用之輸入數據）。

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 12月31日 港幣千元	於2017年 12月31日 港幣千元		
於綜合財務狀況表內分類為 衍生金融工具的貨幣掉期	(17,860)	(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）。
於綜合財務狀況表內分類為 衍生金融工具的利率掉期	39,399	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）及合約遠期利率（如適用）估計（經反映各對手方信貸風險的利率折現）。

33. 由融資項目產生之負債及相關資產對賬

下表詳列本集團由融資項目產生之負債及相關資產變動，包括現金及非現金變動。由融資項目產生之負債及其現金流量，或未來現金流量將會分類至本集團之綜合現金流量表並列作融資項目的現金流量。

	衍生		有抵押			總計
	金融工具	應付利息	銀行借貸	中期票據	應付分派	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於2017年1月1日	(32,408)	56,495	10,924,600	3,814,384	696,481	15,459,552
現金流融資	(26,361)	(285,859)	(775,000)	771,187	(1,378,154)	(1,694,187)
融資成本(附註)	-	295,506	23,023	3,763	-	322,292
外幣換算	-	301	-	22,720	-	23,021
其他變動						
公平值調整	39,856	-	-	-	-	39,856
已宣布分派	-	-	-	-	1,412,730	1,412,730
其他非現金變動	-	-	-	-	(78)	(78)
於2017年12月31日	(18,913)	66,443	10,172,623	4,612,054	730,979	15,563,186
現金流融資	(11,166)	(381,262)	(725,000)	911,971	(1,461,999)	(1,667,456)
融資成本(附註)	-	396,189	20,189	5,093	-	421,471
外幣換算	-	143	-	7,174	-	7,317
其他變動						
公平值調整	8,540	-	-	-	-	8,540
已宣布分派	-	-	-	-	1,530,045	1,530,045
其他非現金變動	-	-	-	-	(2)	(2)
於2018年12月31日	(21,539)	81,513	9,467,812	5,536,292	799,023	15,863,101

附註： 本對賬不包括重新分類至對沖儲備之金額。

綜合 財務報告附註

截至2018年12月31日止年度

34. 冠君產業信託的主要附屬公司

以下為2018年及2017年12月31日冠君產業信託全資擁有的主要附屬公司。

名稱	已發行及繳足的股本	主要業務
於香港註冊成立及營運且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
Benington Limited	100股無票面價值	物業投資
CP (A1) Limited	1股無票面價值	物業投資
CP (B1) Limited	1股無票面價值	物業投資
CP (MC) Limited	1股無票面價值	物業投資
CP (PH) Limited	1股無票面價值	物業投資
CP (SH) Limited	1股無票面價值	物業投資
CP (WC) Limited	1股無票面價值	物業投資
CP Finance Limited	1股無票面價值	融資
CP (Portion A) Limited	2股無票面價值	物業投資
CP (Portion B) Limited	2股無票面價值	物業投資
CP Success Limited	1股無票面價值	融資
CP Wealth Limited	1股無票面價值	財資
麗兆有限公司	1股無票面價值	物業投資
楓閣有限公司	2股無票面價值	物業投資
盼海有限公司	2股無票面價值	物業投資
Renaissance City Development Company Limited	2股無票面價值	物業投資
澤峯發展有限公司	1,000,000股無票面價值	物業投資
凱寶有限公司	1股無票面價值	財資
維卓發展有限公司	2股無票面價值	物業投資
於開曼群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
Champion MTN Limited	1股1美元	中期票據發行人
Ernest Limited	100股每股1美元	投資控股
於英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
EAM-Champion REIT Limited	1股1美元	證券投資

管理人認為將全部附屬公司資料列出過於冗長，故此只將對本集團之業績或資產及負債有重大影響之附屬公司載出。

除發行中期票據的Champion MTN Limited外（詳列附註20），於2018年及2017年12月31日或於該兩個年度內任何時間，並無其他附屬公司發行任何債務證券。

主要地產代理 及承包商

五大地產代理

五大地產代理及其各自的佣金支出如下表：

地產代理	服務性質	佣金支出 港元	有關成本的 百分比(%)
鷹君市務管理(冠君)有限公司	租賃	27,845,000	68.7
高力國際物業代理有限公司	租賃	7,890,000	19.5
仲量聯行有限公司	租賃	1,286,000	3.2
琪寶有限公司	租賃	564,000	1.4
萊坊(香港)有限公司	租賃	509,000	1.3
總計		38,094,000	94.1

五大承包商

五大承包商及其各自的服務價值如下表：

承包商	服務性質	合約價值 港元	有關成本的 百分比(%)
鷹君物業管理有限公司	樓宇管理及資本支出	322,030,000	66.8
鷹君市務管理(冠君)有限公司	物業及租賃管理	80,329,000	16.7
祥裕管理有限公司	樓宇管理	50,741,000	10.5
保達創意品牌推廣有限公司	推廣開支	5,511,000	1.1
太平室內工程有限公司	資本支出	3,463,000	0.7
總計		462,074,000	95.8

表現概覽

	2018	2017	2016	2015	2014
於12月31日：					
資產淨值（港幣千元）	66,760,928	60,351,242	50,534,763	48,468,147	46,275,130
每基金單位資產淨值（港元）	11.42	10.36	8.72	8.40	8.06
期內最高成交價（港元）	5.86	6.25	5.00	4.59	3.83
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）	5.13	4.18	3.35	3.57	3.24
成交價相對資產淨值之最高折讓	55.08%	59.65%	61.58%	57.50%	59.80%
截至12月31日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	4.88%	4.23%	5.46%	5.11%	5.65%
每基金單位之淨收益率 ³	24.93%	33.39%	13.06%	14.76%	9.33%

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12月31日止年度作出的每基金單位分派0.2617港元（其計算方式載於分派報表內）及於2018年12月31日的成交價5.36港元計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2018年12月31日止年度向每基金單位持有人作出分派之前的期間溢利及於2018年12月31日的成交價5.36港元計算。

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
華僑銀行有限公司
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



ChampionREIT
冠君產業信託

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 文本

