

2019 Interim Report 中期報告



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

冠君產業信託（股份代號：2778）為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃

信託 簡介

冠君產業信託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。

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

- 2 公司資料
- 3 財務摘要

管理層討論及分析

- 4 概覽
- 5 經營回顧
- 8 展望
- 9 物業估值
- 10 財務回顧

企業管治及循規

- 12 董事簡介
- 16 企業管治
- 22 關連人士交易報告書
- 29 權益披露
- 33 其他資料

財務資料

- 36 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 37 簡明綜合財務報表
- 69 投資物業組合
- 70 表現概覽



公司 資料

冠君產業信託

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

信託管理人

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

信託管理人之董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)
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
星展銀行有限公司·香港分行
中國工商銀行(亞洲)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號舖
電郵: hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.ChampionReit.com

股份代號

2778

財務摘要

	截至2019年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	截至2018年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	變動
租金收益總額 ¹	1,400	1,303	+ 7.5%
物業經營淨開支 ¹	137	126	+ 9.0%
物業收益淨額	1,263	1,177	+ 7.3%
可分派收入	869	812	+ 7.0%
分派總額	782	731	+ 7.0%
每基金單位分派(港元)	0.1335	0.1250	+ 6.8%

	於2019年 6月30日 港幣百萬元	於2018年 12月31日 港幣百萬元	變動
物業組合總值	85,616	83,135	+ 3.0%
每基金單位資產淨值(港元)	11.82	11.42	+ 3.5%
資產負債比率	17.1%	17.6%	- 0.5百分點

1 樓宇管理收益與樓宇管理開支直接沖銷，故不被列作收入項目。

概覽

2019年上半年，儘管環球政治不穩定，香港經濟增長放緩，令寫字樓及零售市道疲弱，但本信託仍持續錄得理想業績，期內可分派收入增加7.0%至8.69億港元，而每基金單位分派（「每基金單位分派」）亦上升6.8%至0.1335港元（2018年：0.1250港元）。

雖然寫字樓物業組合的續租租金仍錄得穩健升幅，零售表現卻受到本地消費放緩及中國實施新電子商貿法例所影響。在本信託旗下物業中，花園道三號依然是收入增長的主要動力來源。儘管零售市道低迷，朗豪坊商場的租金收益總額仍

見溫和增長。在寫字樓物業組合帶動下，本信託的租金收益總額增加7.5%至14億港元。由於租戶流轉比例較高，租金佣金上升，導致物業經營淨開支上升1,100萬港元。物業收益淨額增加7.3%至12.63億港元（2018年：11.77億港元）。

本信託在2019年上半年安排58.14億港元的全新無抵押貸款融資，作為2019年到期的有抵押銀行貸款再融資，以及償還部分於2021年到期的有抵押銀行貸款。是次融資可優化信用結構，令本信託於2019年6月30日的抵押貸款比例大幅下降至24.5%。現金融資成本上升

至2.17億港元（2018年：1.85億港元），主因是平均香港銀行同業拆息上升。最近信託安排了利率掉期以緩和利率風險，固定利率債務比例因而上升至現時的58.2%。

於2019年6月30日，本信託旗下物業的估值為856億港元，較2018年12月31日的831億港元增加3.0%，估值增加主要由租值估算上升所致。於2019年6月30日，每基金單位資產淨值為11.82港元，較2018年12月31日的11.42港元增加3.5%。資產負債比率由2018年12月31日的17.6%下降至2019年6月30日的17.1%。

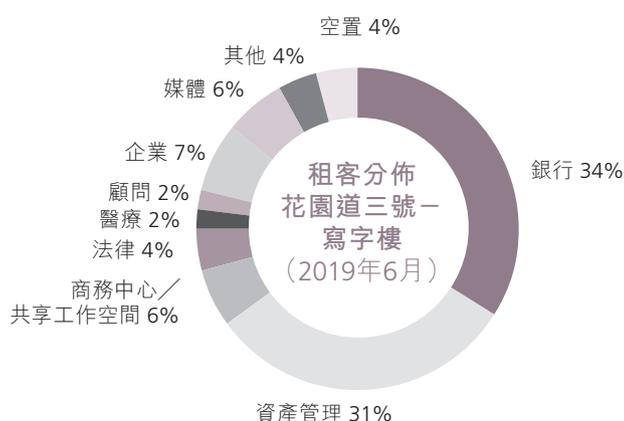
經營 回顧

花園道三號

	截至2019年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2018年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	738,106	671,847	+ 9.9%
物業經營淨開支	72,258	64,877	+ 11.4%
物業收益淨額	665,848	606,970	+ 9.7%

雖然中環暫時沒有新的寫字樓供應，然而上半年該區的整體租務活動卻因宏觀經濟環境不明朗而轉弱。租務需求主要由現有租戶擴張業務所帶動，但亦有部分租戶採取較為審慎的態度。

花園道三號在2019年繼續保持穩健的租金收入增長。期內，受惠於續租租金上揚，租金收入增加9.9%至7.38億港元（2018年：6.72億港元）。截至2019年6月30日，該物業的現收租金進一步上升至每平方尺105.35港元（按可出租面積計算），高於2018年12月31日的每平方尺98.61港元（按可出租面積計算）。今年花園道三號錄得的市



場租金大致保持穩定。於2019年6月30日的出租率繼續處於95.8%的高水平。

由於2019年租戶流轉比例較高，租

金佣金及物業和租賃管理服務費用亦相應增加，導致物業經營淨開支增加700萬港元。物業淨收入則穩步上升9.7%至6.66億港元（2018年：6.07億港元）。

經營 回顧

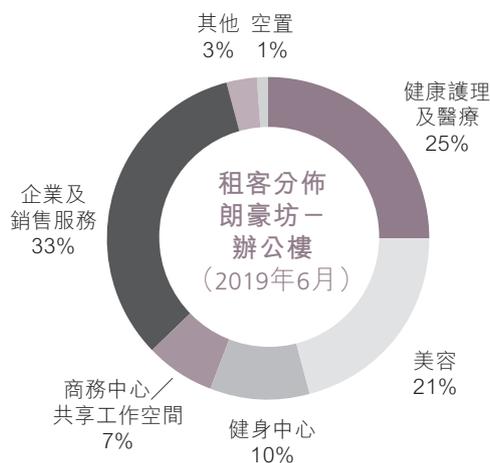
朗豪坊辦公樓

	截至2019年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2018年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	185,084	167,085	+ 10.8%
物業經營淨開支	15,055	12,244	+ 23.0%
物業收益淨額	170,029	154,841	+ 9.8%

朗豪坊辦公樓以生活時尚總匯為定位。在報告期間，生活時尚行業租戶對該物業的需求保持穩健。除了從事美容行業的現有租戶銳意擴充業務外，亦有新的保健和醫療機構進駐辦公樓。於2019年6月30日，生活時尚行業租戶的比例為56%。

2019年上半年的租金收益總額增加10.8%至1.85億港元（2018年：1.67億港元），主要受惠於續租租金上調，現收租金於2019年6月30日上升至每平方呎44.73港元（按建築面積計算）。以時尚生活總匯為定位的朗豪坊辦公樓，一直備受追求黃金地段的租戶青睞，因此並未受非核心地區的新供應所影響。於2019年6月30日，該物業的出租率處於98.8%的高水平。

期內物業經營淨開支總額增加300萬港元，主要因為租金佣金隨租戶流轉增加而上升。物業收益淨額上升9.8%至1.70億港元（2018年：1.55億港元）。



朗豪坊商場

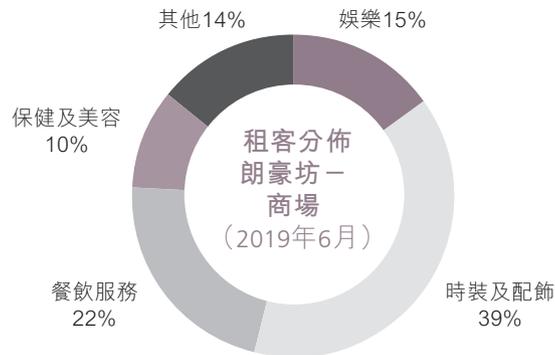
	截至2019年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2018年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	476,560	463,681	+ 2.8%
物業經營淨開支	49,818	48,731	+ 2.2%
物業收益淨額	426,742	414,950	+ 2.8%

香港零售市道在2019年上半年轉弱，受本地消費情緒更趨審慎及訪港旅客人數增長放緩影響，6月份的跌勢尤為明顯。儘管市況欠佳，朗豪坊商場租戶的銷售額保持穩健，期內微跌0.6%，表現較香港整體零售銷售的2.6%跌幅為佳。

期內續租租金整體上揚推升基本租金，帶動商場租金收益總額增長2.8%至4.77億港元（2018年：4.64億港元）。零售銷售表現轉弱令分成租金回落至9,000萬港元（2018年：9,400萬港元）。分成租金佔零售租金收益20%。平均基本現收呎租由2018年12月31日的每平方

尺184.28港元（按可出租面積計算）微升至2019年6月30日的每平方呎186.55港元（按可出租面積計算）。於2019年6月30日，商場維持悉數租出的狀態。

期內物業經營淨開支增加2.2%至5,000萬港元，主要因為租金佣金上升及分間商舖工程數目增加。物業收益淨額較去年同期的4.15億港元增加2.8%至4.27億港元。



展望

預料環球經濟環境在2019年下半年依然晦暗不明。中美貿易磨擦、近期示威活動和其他宏觀因素或影響中環的租務需求；儘管如此，花園道三號會以保持高出租率為其策略。鑑於現收租金和市場租金仍有相當大的距離，其續租租金將持續上揚。隨着朗豪坊辦公樓逐步鞏固其時尚生活總匯的定位，預料亦可受惠於續租租金上調。

香港零售市道前景仍未明朗。由於

2019年期滿的租約大多已完成磋商，朗豪坊商場的基本租金收入將保持穩定。然而，人民幣匯率波動，加上社會持續動盪，已令零售業雪上加霜。就2019年7至8月初步數據所見，零售環境倒退會對2019年餘下時間的分成租金收入影響很大。本信託將繼續採取靈活的租務管理策略，引入有助推動本信託租金增長的新租戶。商場地庫樓層正進行租戶組合重整。美容和飲食行業的租戶將於下半年陸續開業。

本信託成功為2019年到期的銀行貸款進行再融資後，將繼續做好債務管理工作。雖然信貸環境和大規模的資本市場活動令香港銀行同業拆息出現波動，本信託將密切監察市場狀況，並把握機會緩和利率風險。

市場波動或為本信託帶來有利的投資機會。面對不明朗的市場環境，我們會繼續以審慎而保守的態度評估環球潛在投資機會。

承董事會命

鷹君資產管理(冠君)有限公司
(冠君產業信託之管理人)

主席
羅嘉瑞

香港，2019年8月14日

物業 估值

根據高力國際物業顧問(香港)有限公司於2019年7月25日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2019年6月30日的估值按用途分列如下：

2019年6月估值	花園道三號 港幣百萬元	朗豪坊 港幣百萬元	小計 港幣百萬元
寫字樓	49,370	10,854	60,224
商場	681	23,074	23,755
停車場	614	383	997
其他	352	288	640
總計	51,017	34,599	85,616

於2019年6月30日，本信託旗下物業組合之估值為856億港元，較2018年12月31日的831億港元增長3.0%，估值增加主要是由於租值估算上升所致。花園道三號、朗豪坊寫字樓及朗豪坊商場採用的資本化率則分別維持於3.6%、4.0%及3.75%。

財務 回顧

分派

截至2019年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派款額為7.82億港元（2018年：7.31億港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額8.69億港元（2018年：8.12億港元）之90%計算。

截至2019年6月30日止六個月之每基金單位分派（「中期分派」）為0.1335港元。根據本信託的分派政策，按2019年6月28日的基金單位收市價6.51港元計算，相當於年度分派率4.3%。惟此金額可被於

2019年7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告通知基金單位持有人有關中期分派之任何調整。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位持有人名冊將由2019年9月17日（星期二）至2019年9月20日（星期五）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。期內之分派將於2019年10月4日（星期五）支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊上之基金

單位持有人。

如欲獲得截至2019年6月30日止六個月之分派的資格，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於2019年9月16日（星期一）下午4時30分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室）辦理基金單位過戶登記手續。

負債概況

未償還之債務融資⁽¹⁾⁽²⁾

於2019年6月30日

港幣百萬元	已動用融資	定息負債 ⁽³⁾	浮息負債 ⁽³⁾
有抵押銀行貸款	3,685	3,450	235
無抵押銀行貸款	5,814	-	5,814
銀行總貸款	9,499	3,450	6,049
中期票據	5,541	4,698 ⁽⁴⁾	843
未償還之債務總額	15,040	8,148	6,892
百分比		54.2%	45.8%

⁽¹⁾ 所有金額均為面值

⁽²⁾ 除下述(4)以外，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

於2019年6月，本信託訂立總額為58.14億港元的新無抵押銀行融資，到期日為2024年。所得款項用於為2019年到期的有抵押銀行貸款作出全額再融資，並部分償還2021年到期的有抵押銀行貸款。

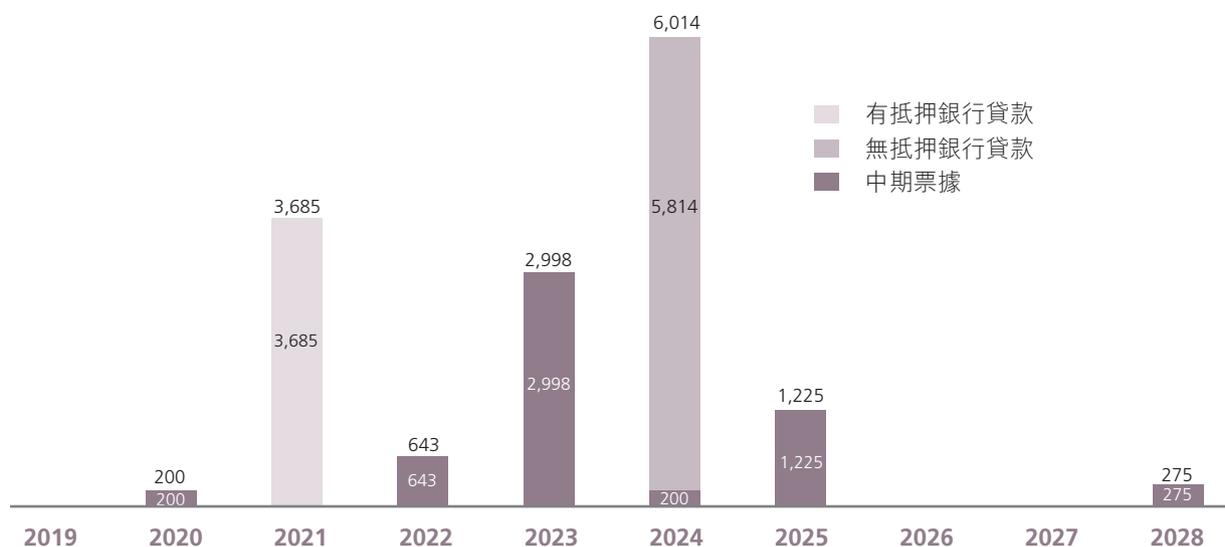
除了密切監控利率風險並採取積極的負債管理方法外，我們還藉此機會提高無擔保債務的比例，目的是提供更多的財務靈活性。於2019年6月30日，未償還借貸之75.5%（2018年12月31日：36.8%）為無

抵押，而固定利率債務於最近安排之利率掉期後上升至現時的58.2%。2019年上半年的平均實際利率為2.9%，而信託於2019年6月30日的未償還債務的平均壽命為3.7年。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於2019年6月30日

(港幣百萬元)

⁽¹⁾ 所有金額均為面值⁽²⁾ 已計及混合貨幣掉期

本信託之投資物業估值於2019年6月30日為856億港元，較2018年12月31日所得之831億港元上升3.0%。因此，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由2018年12月31日之17.6%下降至2019年6月30日之17.1%。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）對其總資產的百分比為21.2%（2018年12月31日：21.7%）。

每基金單位資產淨值

於2019年6月30日，每基金單位資產淨值為11.82港元。較2019年6月28日基金單位收市價6.51港元有81.6%溢價。

現金狀況

於2019年6月30日，本信託擁有未提取銀行貸款總額2.86億港元及現金結餘18.07億港元。經計及本信託可用的財政資源，冠君產業信託擁有充裕的流動資產以應付其營運資金及營運所需。

資產抵押

在2019年6月再融資後，僅24.5%之未償還借貸以部分花園道三號公平值為262億港元作為抵押。受託人為所有債務融資提供擔保。

資本承擔

於2019年6月30日，本信託未列入簡明綜合財務報表內之經核准及已定約作投資物業優化工程的資本性開支為800萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

董事 簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，冠君產業信託於2018年年報刊發後至本中期報告之日期，本信託管理人董事之最新資料載列如下：

羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

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及香港經濟研究中心董事。

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

39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。她於2017、2018及2019年獲「香港投資者關係協會」頒發「最佳投資者關係（行政總裁）」，於2018年獲「香港董事學會」頒發「傑出董事獎 – 上市公司執行董事」，並於2017、2018及2019年獲「亞洲企業管治」頒發「亞洲最佳行政總裁」榮譽。彼為亞太房地產協會香港分會主席及英國皇家特許測量師學會的資深會員。

葉毓強先生**非執行董事**

67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及為AEON信貸財務（亞洲）有限公司、新世界中國地產有限公司、合和公路基建有限公司及合和實業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、香港中文大學酒店及旅遊業管理學院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。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**

77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、新世界發展有限公司的獨立非執行董事及美亨實業控股有限公司的主席及非執行董事，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。

董事 簡介

鄭維志先生

獨立非執行董事

71歲，自2006年起出任信託管理人之董事。彼為信託管理人之審核委員會委員。彼於2014年5月獲調任為信託管理人的獨立非執行董事前為信託管理人的非執行董事。鄭先生為永泰地產有限公司之主席及擔任新創建集團有限公司的獨立非執行董事，該等公司均於香港聯交所上市。彼亦擔任香港上海滙豐銀行有限公司的獨立非執行董事。鄭先生積極參與各項公職服務，彼為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、耶魯大學國際事務首腦委員會委員及香港總商會之前主席。

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

何述勤先生

獨立非執行董事

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

74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榮譽主席及獨立非執行董事、德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事，並為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、資本策略地產有限公司及遠東發展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。於過去三年，石先生曾為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）、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）及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事。彼亦為香港廉政公署之諮詢委員會委員。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位。

企業管治

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

信託管理人董事會在企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色，並負有確保本信託能夠維持適當的操守標準及遵守恰當的程序之首要責任。董事會會定期檢討循規手冊及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，並根據證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第104條獲證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）認可，並受證監會根據證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的條文所監管。

信託管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權執行受規管的資產管理活動。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）及鄭志光先生（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的認可集體投資計劃受託人。

受託人與信託管理人互相獨立。受託人負責代表基金單位持有人安全保管冠君產業信託的資產，以及按照及遵守冠君產業信託的信託契約（「信託契約」）、適用於冠君產業信託的其他相關組織文件及法規要求監督信託管理人的活動。而信託管理人則負責按照信託契約管理冠君產業信託，以及確保冠君產業信託的資產在財務及經濟方面僅以基金單位持有人的唯一利益下專業地管理。受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的關係載於信託管理人與受託人於2006年4月26日訂立的信託契約（經不時修訂）內。

根據物業管理協議，鷹君市務管理（冠君）有限公司（「物業管理人」）專門為冠君產業信託位於香港的物業提供物業管理服務、租賃管理服務和市場推廣服務，惟須受信託管理人的全面管理及監督。物業管理人擁有一支具豐富經驗的經營團隊，專門負責向冠君產業信託提供物業管理服務。

信託管理人董事會的職能及授權

董事會

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

董事會目前由七名成員組成，包括一名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。信託管理人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。此外，信託管理人已採納提名政策。該提名政策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。

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。截至2019年6月30日止六個月內，信託管理人董事會或其任何委員會之組成並無變更。

企業 管治

審核委員會

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

董事會委派審核委員會物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並就提名有關人士出任董事向董事會提供建議。審核委員會會根據信託管理人的提名政策，考慮所有由信託管理人的董事或股東推薦為董事的人士。

披露委員會

披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露的資料及向公眾刊發公布的相關事宜。披露委員會與信託管理人的管理層合作以確保所披露資料的準確性及完整性。披露委員會成員現包括一名非執行董事（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。

核心職能主管

根據證監會管制下分類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：

核心職能	核心職能主管
1. 整體管理監督	行政總裁
2. 主要業務	行政總裁
3. 營運監控與檢討	營運總監－資產管理及內部審計經理
4. 風險管理	內部審計經理
5. 財務與會計	業務發展總監*及高級財務經理
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

企業 管治

與鷹君集團有限公司的利益衝突及業務競爭

如上文所述，信託管理人及物業管理人分別為冠君產業信託提供管理及營運服務，而祥裕管理有限公司（「祥裕」）及鷹君物業管理有限公司（「鷹君物業管理」）分別出任花園道三號的公契管理人、朗豪坊辦公大樓的CAF管理人以及朗豪坊商場的商場管理人（視情況而定）。上述各公司均為鷹君集團有限公司（「鷹君」）的全資擁有附屬公司。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「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。

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：(一)就董事於冠君產業信託(無論是否透過信託管理人或受託人)為協議一方的任何合約或安排中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；(二)信託管理人為冠君產業信託的專責管理人，將不會管理任何其他房地產投資信託或參與任何其他房地產業務；(三)七名董事會成員中的其中六名或超過百分之八十五的董事會成員與鷹君並無關連。獨立非執行董事將為冠君產業信託的利益獨立行事；(四)信託管理人的管理架構包括審核委員會及披露委員會，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；(五)信託管理人已採納循規手冊及操作手冊，當中詳載與其營運相關的遵例程序；(六)信託管理人擁有一支由全職高級管理人員及僱員組成的團隊，該團隊獨立於鷹君運作；及(七)所有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、循規手冊及冠君產業信託所刊發和採納的其他相關政策及指引予以管理。

循規

截至2019年6月30日止六個月內，信託管理人及冠君產業信託均已遵守房地產投資信託基金守則及信託契約之條文、證券及期貨條例之有關條文及要求，以及上市規則中適用於冠君產業信託之規則。

截至2019年6月30日止六個月內，信託管理人及冠君產業信託亦已遵守循規手冊及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告所有適用守則條文。

信託管理人已採納冠君產業信託管理層人士買賣證券守則(「買賣證券守則」)。買賣證券守則之標準較上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則所訂之標準更高。管理層人士包括信託管理人之董事、高級行政人員及公司秘書。信託管理人已向管理層人士作出特定查詢，彼等已確認於截至2019年6月30日止六個月內一直遵守買賣證券守則所規定的準則。

中期業績之審閱

冠君產業信託截至2019年6月30日止六個月之未經審核中期業績已由信託管理人之審核委員會及披露委員會審閱，並已由本信託的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」所審閱。

關連人士交易 報告書

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

與鷹君關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與鷹君關連人士集團於截至2019年6月30日止六個月（「本期間」）的關連人士交易的資料。

鷹君集團有限公司（「鷹君」）為信託管理人的控股公司及透過受其控制的公司（包括Top Domain International Limited、Keen Flow Investments Limited及Bright Form Investments Limited，其分別為冠君產業信託的重大持有人）所直接持有之基金單位數目（有關詳情載於本中期報告「權益披露」一節內）而成為冠君產業信託的重大持有人（按房地產投資信託基金守則的定義），因而成為冠君產業信託的關連人士。鷹君關連人士集團指因與鷹君的關係（包括但不限於為其董事、高級行政人員、高級人員或有聯繫者（按房地產投資信託基金守則的定義））而成為冠君產業信託的關連人士。

關連人士交易－租賃收入（收益）

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的收入 港元
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	停車場費	140,000
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	188,000
鷹君市務管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	4,813,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	停車場費	29,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	3,994,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	11,854,000
騰寶投資有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	5,533,000
總計			26,551,000

關連人士交易－樓宇管理費收入（收益）

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的收入 港元
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	41,000
鷹君市務管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ²	513,000
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	464,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁴	1,405,000
騰寶投資有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	658,000
總計			3,081,000

關連人士交易－物業管理交易（支出）

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的支出 港元
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	581,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	43,764,000 ⁶
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	451,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	3,000
GE (LHIL) Lessee Limited	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	8,000
智景投資有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	164,000
總計			44,971,000

關連人士交易 報告書

附註：

1. 本信託於本期間結算日持有由鷹君資產管理（冠君）有限公司提供約117,000港元的現金保證金。
2. 本信託於本期間結算日持有由鷹君市務管理（冠君）有限公司提供總額約3,188,000港元的銀行擔保保證金及現金保證金。
3. 本信託於本期間結算日持有由鷹君物業管理有限公司提供約2,103,000港元的現金保證金。
4. 本信託於本期間結算日持有由Best Come Limited分別提供8,236,000港元和8,326,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
5. 本信託於本期間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43,764,000港元中，約42,165,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還款項，餘下約1,599,000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2019年12月31日止年度認可預算每年開支六分之一的金額，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。

原有協議

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

受豁免規限的原有協議

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

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入／支出 港元
朗豪坊商場物業管理協議	鷹君物業管理有限公司 （作為朗豪坊的商場物業管理人）	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	42,165,000
CAF管理協議 （有關朗豪坊公用區域／設施）	鷹君物業管理有限公司 （作為朗豪坊的CAF物業管理人）	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	1,599,000

須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段呈報規定的其他原有協議及其他交易

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入／支出 港元
朗豪坊的公契	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的 公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ¹	1,824,000
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	26,643,000
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	73,464,000 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	樓宇管理費支出 ³	85,885,000 ⁵

附註：

- 鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約716,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
- 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約12,759,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
- 鷹君物業管理有限公司(作為花園道三號的公契副管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約16,384,000港元的管理費按金。
- 該73,464,000港元中·約41,806,000港元為已支付的物業及租賃管理服務費用支出·約27,309,000港元為已支付的租金佣金支出及約4,349,000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。
- 該為根據花園道三號公契已支付的樓宇管理費用支出。

關連人士交易 報告書

與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

信託管理人費用

鷹君資產管理(冠君)有限公司獲委任為冠君產業信託的管理人，亦為鷹君的全資擁有附屬公司。信託管理人費用約為151,514,000港元作為於本期間提供的有關服務，即為冠君產業信託於本年度的物業淨收入的12%，並將根據信託契約獲發行新基金單位及現金支付方式以償付信託管理人費用。

於2012年，信託管理人已書面通知受託人及選擇2013年財務年度內50%的信託管理人費用以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付。由於信託管理人並無變更選擇，故根據信託契約第11.1.2條，50%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付的方式仍然適用於2019年財務年度。於本期間，已付及應付之信託管理人費用約為75,757,000港元將以基金單位償付而餘額約為75,757,000港元則將以現金支付。

其他雜項支出

於本期間內，冠君產業信託已支付16,000港元予智景投資有限公司(為鷹君的全資擁有附屬公司)用作有關投資者關係活動的場地租賃費用。

與受託人及／或受託人關連人士集團的關連人士交易

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

受託人關連人士指受託人及與之屬同一集團的各公司或以其他方式與受託人「有聯繫」(按房地產投資信託基金守則的定義)的公司。受託人關連人士包括任何受託人的控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司的董事、高級行政人員或高級人員。

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

關連人士交易 — 一般銀行及金融服務

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入／支出 港元
滙豐集團	受託人關連人士	一般銀行服務利息收入	5,119,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	79,000
滙豐	受託人關連人士	利率掉期利息收入	3,240,000
滙豐	受託人關連人士	貸款利息／支出	2,196,000
恒生銀行有限公司 ^{1,2} (「恒生」)	受託人關連人士	貸款利息／支出	120,757,000

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

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

根據2019年6月14日的融資協議,滙豐為8.5億港元循環貸款融資之獲授權牽頭安排之一。

附註:

1. 恒生為滙豐的附屬公司。其曾作為55億港元定期貸款及循環貸款的融資代理人,該貸款已於2019年6月30日止六個月內悉數償還。
2. 恒生為滙豐的附屬公司。其作為58億港元定期貸款(貸款總額58億港元已於2016年6月28日提取及截至2019年6月30日,21.15億港元已償還)的融資代理人。於2019年6月30日未償還的貸款為36.85億港元。融資的銀團貸款人包括恒生及滙豐。截至2019年6月30日,部分花園道三號已抵押給銀團貸款人作為保證。

關連人士交易 報告書

關連人士交易 – 其他

於本期間內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司以其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約7,324,000港元的受託人費用。

與其他關連人士的關連人士交易

於本期間內，高力國際物業顧問(香港)有限公司作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用約為88,000港元。

香港，2019年8月14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2019年6月30日，下列人士於冠君產業信託或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之基金單位、相關基金單位及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部之條文（按信託契約附表3被視為適用於本信託）向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據信託契約附表3之規定而存置之登記冊內之權益或淡倉如下：

名稱	持有基金／ 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	3,893,921,643 ¹	66.47
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	421,481,005	7.19
主要基金單位持有人		
鷹君集團有限公司	3,872,227,643 ²	66.10
HSBC International Trustee Limited	3,862,814,667 ³	65.93
香港中央結算(代理人)有限公司	2,319,701,042 ⁶	39.60
Top Domain International Limited	1,420,416,628	24.25
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	18.29
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.61

附註：

1. 3,893,921,643個基金單位當中：

- 50,000個基金單位、940,000個基金單位、589,000個基金單位及1,000,000個基金單位分別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持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；
- 19,115,000個基金單位乃由慈善信託持有。羅嘉瑞醫生為該慈善信託的授與者、顧問委員會及管理委員會成員；及
- 3,872,227,643個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12月31日的持倉相比增加合共11,411,249個基金單位／相關基金單位。

權益披露

2. 3,872,227,643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2019年6月30日及2018年12月31日持有之基金單位及／或相關基金單位之數目：

名稱	於2019年6月30日 持有基金／相關基金 單位數目	於2018年12月31日 持有基金／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	421,481,005	410,070,210
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	14,273,273	14,272,819
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2019年3月8日)內所載之資料而作出。HITL持有的基金單位數目與2018年12月31日的持倉相比增加3,413,390個基金單位。

HITL為一項於2019年6月30日持有鷹君33.23%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2019年6月30日持有鷹君股本中合共27.43%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12月31日的持倉相比沒有變更。
5. 該等基金單位由王家琦女士之配偶持有。王家琦女士持有的基金單位數目與2018年12月31日的持倉相比沒有變更。
6. 就信託管理人所知，香港中央結算(代理人)有限公司以代理人身份持有該等基金單位。香港中央結算(代理人)有限公司持有的基金單位數目與2018年12月31日的持倉相比增加2,395,531個基金單位。
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／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2019年6月30日所發行合共5,858,503,599個基金單位計算。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2019年6月30日，概無信託管理人的董事及最高行政人員及其他人士於冠君產業信託之基金單位、相關基金單位及債券中擁有(或被視為持有)須根據證券及期貨條例第 XV 部之條文(按信託契約附表3被視為適用於本信託)向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據信託契約附表3之規定而存置之登記冊內之任何權益及淡倉。

其他關連人士持有的基金單位數目

於2019年6月30日，除於上述一節標題為「信託管理人的董事及最高行政人員、信託管理人及主要基金單位持有人持有的基金單位數目」內之披露外，就信託管理人所知，下列人士亦為冠君產業信託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則），持有冠君產業信託的基金單位及／或相關基金單位：

名稱	持有基金 單位總數	佔已發行 基金單位 百分比 ²
滙豐集團	546,467 ¹	0.01

附註：

- 根據信託管理人之現有資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司（除另有所指，並不包括受託人及其專有的附屬公司）（「滙豐集團」），因其為冠君產業信託受託人之控股公司、控制實體、附屬公司或聯繫公司（定義見房地產投資信託基金守則），故為關連人士。滙豐集團持有的基金單位數目與2018年12月31日的持倉相比減少1,911,953個基金單位。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2019年6月30日所發行合共5,858,503,599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2019年6月30日持有任何冠君產業信託的基金單位及／或相關基金單位。

權益披露

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

鷹君為冠君產業信託及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司（「朗廷」）的控股公司。於2019年6月30日，鷹君持有冠君產業信託3,872,227,643個基金單位（66.10%）及朗廷1,339,750,641個股份合訂單位（63.14%）。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2019年6月30日於鷹君及朗廷持有的權益披露如下：

鷹君

羅嘉瑞醫生於2019年6月30日持有51,173,303股鷹君股份及1,386,000份鷹君購股期權之個人權益，以及78,798,292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2019年6月30日持有232,829,848股鷹君股份。

葉毓強先生於2019年6月30日持有60,000股鷹君股份之個人權益。

王家琦女士於2019年6月30日持有27,909股鷹君股份及320,000份鷹君購股期權之個人權益。

朗廷

羅嘉瑞醫生於2019年6月30日持有8,073,500個朗廷股份合訂單位之個人權益。彼持有2,060,000個朗廷股份合訂單位之公司權益，由於羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，其亦被視為持有1,341,810,641個由鷹君於2019年6月30日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。彼為一項慈善信託的授與者，以及顧問委員會和管理委員會成員，該信託於2019年6月30日持有44,100,000個朗廷股份合訂單位。

葉毓強先生於2019年6月30日與其配偶共同持有2,015,000個朗廷股份合訂單位之共同權益。

其他 資料

發行新基金單位

於2019年3月8日，冠君產業信託以每基金單位6.46港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行11,410,795個新基金單位，作為支付截至2018年12月31日止六個月由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用的50%約73,713,800港元。

除上文所述，截至2019年6月30日止六個月期間，本信託並無發行新基金單位。於2019年6月30日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為5,858,503,599。

房地產買賣

截至2019年6月30日止六個月期間，冠君產業信託並無達成任何(i)房地產買賣交易；及(ii)於物業發展及相關活動（定義見信託契約）的投資。

相關投資

截至2019年7月31日止，冠君產業信託的相關投資（定義見信託契約）的全部投資組合如下：

截至2019年7月31日	類別	第一上市地點	發行人		總計成本	按市價計值	佔資產總值		信貸評級
			所屬國家	貨幣			比重(%)		
KERPRO 5 7/8 04/06/21	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$67,296,000	港幣\$62,253,000	0.0737%	不適用	
NANFUN 4 1/2 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$9,797,000	港幣\$9,756,000	0.0115%	S&P BBB-	
NANFUN 4 7/8 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$56,603,000	港幣\$57,256,000	0.0678%	S&P BBB-	
NWDEVL 5 1/4 02/26/21	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$41,574,000	港幣\$40,389,000	0.0478%	不適用	
PCCW 3 3/4 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$49,641,000	港幣\$50,598,000	0.0599%	S&P BBB	
總計					港幣\$224,911,000	港幣\$220,253,000	0.2607%		

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。

其他 資料

僱員

冠君產業信託由信託管理人管理，並無直接僱用任何員工。

可持續發展

可持續發展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。本信託已成立可持續發展工作小組，以加強環境、社會和管治方面的工作。本信託不但在旗下物業推行多項節能計劃，例如利用物聯網技術為停車場安裝按需求調節通風強度，另外亦舉辦一連串以「樂活養生」為題的活動以推廣持份者的作息平衡，例如提倡正念和健康飲食。

回購、出售或贖回冠君產業信託之基金單位

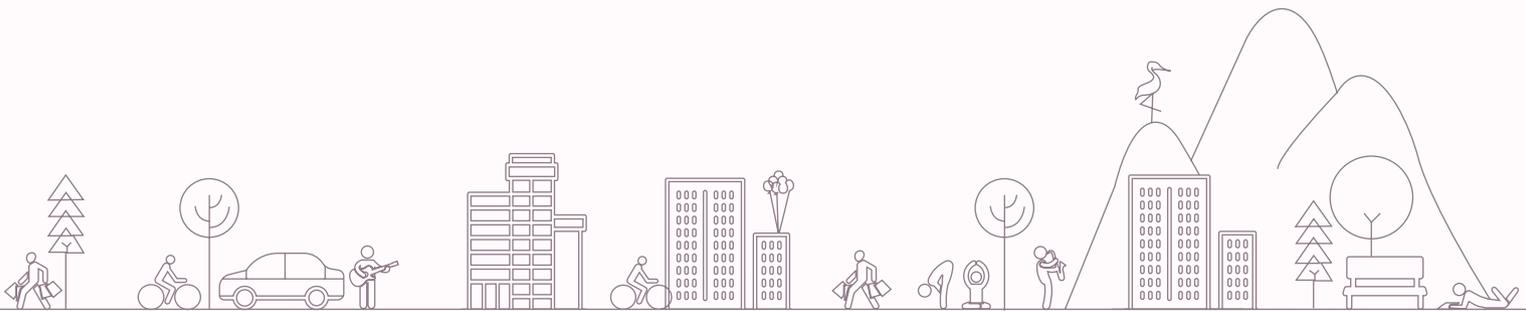
於2019年5月30日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。於截至2019年6月30日止六個月內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無根據此等授權回購、出售或贖回任何基金單位。

公眾持有基金單位數量

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

財務資料

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



簡明綜合 財務報表的審閱報告

Deloitte.

德勤

致鷹君資產管理(冠君)有限公司董事會
(作為冠君產業信託之管理人)

緒言

本核數師已審閱載於第37至68頁冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表,其中包括截至2019年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月之相關簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表及簡明綜合現金流量表,以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及其相關規定而編製。鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之「管理人」)須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報本簡明綜合財務報表。我們之責任是對本簡明綜合財務報表作出結論,並依據我們協定之聘任條款向閣下(作為一個團體)呈報我們之總結,除此之外別無其他目的。我們並不就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

審閱範圍

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

審閱總結

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

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2019年8月14日

簡明綜合 收益表

截至2019年6月30日止六個月

		2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
	附註		
租金收益	4	1,381,528	1,284,859
樓宇管理費收益	4	153,192	142,162
租金相關收益		18,222	17,754
收入總額		1,552,942	1,444,775
物業經營開支	5	(290,323)	(268,014)
物業收益淨額		1,262,619	1,176,761
利息收益		19,758	10,900
管理人費用	6	(151,514)	(141,211)
信託及其他支出		(12,460)	(16,307)
投資物業公平值增加		2,455,700	4,033,138
融資成本	7	(238,076)	(197,934)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8	3,336,027	4,865,347
利得稅	9	(149,500)	(143,020)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利		3,186,527	4,722,327
基金單位持有人分派	11	(782,031)	(731,022)
計及基金單位持有人分派後期內溢利		2,404,496	3,991,305
每基金單位基本盈利	12	0.54港元	0.81港元

簡明綜合 全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內溢利	2,404,496	3,991,305
其他全面收益：		
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	(2,494)	51,173
公平值調整重新分類至損益	4,483	(4,325)
	1,989	46,848
本期間全面收益總額	2,406,485	4,038,153

簡明綜合 財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	85,616,000	83,135,000
應收票據	14	216,997	218,705
衍生金融工具	20	18,933	39,399
非流動資產總值		85,851,930	83,393,104
流動資產			
貿易及其他應收款項	15	250,216	296,849
可收回稅項		589	1,022
衍生金融工具	20	956	–
原到期日為三個月以上之定期存款	16	200,000	200,000
銀行結存及現金	16	1,606,988	1,399,530
流動資產總值		2,058,749	1,897,401
資產總值		87,910,679	85,290,505
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	1,362,835	1,337,168
已收按金		795,101	761,175
稅項負債		138,046	30,363
應付分派		782,031	799,023
銀行借貸	18	842,787	3,696,715
中期票據	19	199,840	–
流動負債總額		4,120,640	6,624,444
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
銀行借貸	18	8,589,406	5,771,097
中期票據	19	5,332,622	5,536,292
衍生金融工具	20	5,616	17,860
遞延稅項負債	21	621,268	579,884
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		14,548,912	11,905,133
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,669,552	18,529,577
基金單位持有人應佔資產淨值		69,241,127	66,760,928
已發行基金單位數目(千個)	22	5,858,504	5,847,093
每基金單位資產淨值	23	11.82港元	11.42港元

簡明綜合基金單位持有人應佔 資產淨值變動表

截至2019年6月30日止六個月

	已發行 基金單位 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他 港幣千元	溢利減分派 港幣千元	總額 港幣千元
於2018年1月1日的基金單位					
持有人應佔資產淨值(經審核)	24,278,216	(6,187)	5,757,943	30,321,270	60,351,242
計及基金單位持有人分派後期內溢利	–	–	–	3,991,305	3,991,305
現金流對沖	–	46,848	–	–	46,848
本期間全面收益總額	–	46,848	–	3,991,305	4,038,153
發行基金單位	66,118	–	–	–	66,118
於2018年6月30日的基金單位					
持有人應佔資產淨值(未經審核)	24,344,334	40,661	5,757,943	34,312,575	64,455,513
於2019年1月1日的基金單位					
持有人應佔資產淨值(經審核)	24,414,939	(15,236)	5,757,943	36,603,282	66,760,928
計及基金單位持有人分派後期內溢利	–	–	–	2,404,496	2,404,496
現金流對沖	–	1,989	–	–	1,989
本期間全面收益總額	–	1,989	–	2,404,496	2,406,485
發行基金單位(附註22)	73,714	–	–	–	73,714
於2019年6月30日的基金單位					
持有人應佔資產淨值(未經審核)	24,488,653	(13,247)	5,757,943	39,007,778	69,241,127

簡明綜合 現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	3,336,027	4,865,347
調整：		
投資物業公平值增加	(2,455,700)	(4,033,138)
以基金單位形式支付之應付管理人費用	75,757	70,605
利息收入	(19,758)	(10,900)
匯兌差額	373	(900)
融資成本	238,076	197,934
營運資金變動前的經營現金流量	1,174,775	1,088,948
貿易及其他應收款項減少	43,245	15,432
貿易及其他應付款項增加(減少)	27,009	(253)
已收按金增加	33,926	38,066
來自經營業務的現金	1,278,955	1,142,193
利息支付	(229,403)	(193,119)
繳付香港利得稅	–	(1,137)
來自經營業務的現金淨額	1,049,552	947,937
投資業務		
利息收入	24,356	9,342
投資物業添置	(14,135)	(6,862)
存放原到期日超過三個月之定期存款	–	(200,000)
來自(用作)投資業務的現金淨額	10,221	(197,520)
融資項目		
新增銀行借貸	5,813,635	–
分派支付	(799,100)	(731,113)
償還銀行借貸	(5,815,000)	(275,000)
借貸集資先付費用	(51,850)	–
發行中期票據之收入	–	475,000
發行中期票據之交易成本	–	(690)
用作融資項目的現金淨額	(852,315)	(531,803)
現金及現金等價物增加淨額	207,458	218,614
期初結存的現金及現金等價物	1,399,530	1,190,389
期末結存的現金及現金等價物 為銀行結存及現金	1,606,988	1,409,003

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

1. 一般資料

冠君產業信託（「冠君產業信託」）為一項根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位已於香港聯合交易所有限公司上市。冠君產業信託受鷹君資產管理（冠君）有限公司（「管理人」）與滙豐機構信託服務（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商用物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

簡明綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 主要會計政策

編製基準

本簡明綜合財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16的適用披露規定、香港會計準則第34號「中期財務報告」及房地產投資信託基金守則附錄C內的相關披露條文妥善編製。

於2019年6月30日，本集團流動負債總額為2,061,891,000港元。管理層認為本集團於報告期末的一年內，能擁有充裕的財政資源，以滿足其營運資金及承擔所需。因此，本簡明綜合財務報告以持續經營基準編製。

主要會計政策

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

除應用新訂及修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策變動外，截至2019年6月30日止六個月之簡明綜合財務報告所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2018年12月31日止年度之財務報告所採納者相同。

2. 主要會計政策（續）

主要會計政策（續）

應用新訂及修訂之香港財務報告準則

於本期間，本集團於編製本簡明綜合財務報告時，首次採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於2019年1月1日起或以後年度期間強制性生效之新訂及修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	租賃 所得稅處理之不確定性
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
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號（修訂本）	對聯營公司或合營公司之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	對2015年至2017年周期的香港財務報告準則的年度改進

除下述外，於本期間採納的新訂及經修訂之香港財務報告準則並沒有對本集團本期間及過往年度之財務狀況及表現及或於該等綜合財務報告之披露有重大影響。

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之會計政策的影響及變動

本集團已於本期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致會計政策的重大變動

本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用日期或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號項下定義於開始或修訂日期評估合約是否屬租賃或包含租賃。除非合約中的條款及條件隨後出現變動，否則不會重新評估有關合約。

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

主要會計政策 (續)

應用新訂及修訂之香港財務報告準則 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之會計政策的影響及變動 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第16號導致會計政策的重大變動 (續)

作為出租人

分配代價至合約組成部分

自2019年1月1日起，本集團應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」，將合約中的代價分配至租賃及非租賃成分。非租賃組成部分根據其相對獨立銷售價格與租賃組成部分分開。

可退還的租賃按金

已收的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。

租賃修改

本集團將經營租賃修改自修改生效日期起作為新租賃入賬，即與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款，作為新租賃的部分租賃款項。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生的過渡及影響概要

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法將香港財務報告準則第16號應用至先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃的合約，而並非將該等準則應用至先前並非識別為包含租賃的合約。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前早已存在的合約。

就2019年1月1日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，以評估合約是否包含租賃。

2. 主要會計政策（續）

主要會計政策（續）

應用新訂及修訂之香港財務報告準則（續）

2.1 應用香港財務報告準則第16號「租賃」之會計政策之影響及變動（續）

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第16號產生的過渡及影響概要（續）

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團無需就本集團為出租人的租賃過渡作出任何調整，但自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃作出入賬且比較資料已有沒有重述。

- (a) 應用香港財務報告準則第16號後，現有租賃合約項下相同相關資產已簽訂新租賃合約，但新合約之租賃期於首次應用日後開始，則按現有租賃於2019年1月1日修訂之假設入賬。應用該準則對本集團於2019年1月1日的簡明綜合財務狀況表並無任何影響。然而，自2019年1月1日生效起，修訂後的經修訂租賃期有關的租賃付款於經延長租賃期內按直線法基準確認為收入。
- (b) 在應用香港財務報告準則第16號前，已收取的可退還租金按金被視為香港會計準則第17號所適用的租賃項下的權利及義務。根據香港財務報告準則第16號的租賃付款定義，該等按金並非與使用權資產有關的付款。該調整對本集團本期間的簡明綜合財務報表無重大財務影響。
- (c) 自2019年1月1日起，本集團已應用香港財務報告準則第15號，將合約中的代價分配至各租賃及非租賃組成部分。分配基準變動對本集團本期間的簡明綜合財務報表並無重大影響。

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

3. 分類資料

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

分類收入及業績

以下為本集團於審閱期間按三項投資物業分析之收入及業績。

截至2019年6月30日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
收入	821,711	211,738	519,493	1,552,942
分類溢利－物業收益淨額	665,848	170,029	426,742	1,262,619
利息收益				19,758
管理人費用				(151,514)
信託及其他支出				(12,460)
投資物業公平值增加				2,455,700
融資成本				(238,076)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				3,336,027
利得稅				(149,500)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				3,186,527
基金單位持有人分派				(782,031)
計及基金單位持有人分派後期內溢利				2,404,496
日常提供予主要營運決策者但不包括 在計量分類溢利或虧損內之金額： 投資物業公平值增加	1,101,700	944,000	410,000	2,455,700

3. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2018年6月30日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
收入	749,703	192,153	502,919	1,444,775
分類溢利－物業收益淨額	606,970	154,841	414,950	1,176,761
利息收益				10,900
管理人費用				(141,211)
信託及其他支出				(16,307)
投資物業公平值增加				4,033,138
融資成本				(197,934)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				4,865,347
利得稅				(143,020)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				4,722,327
基金單位持有人分派				(731,022)
計及基金單位持有人分派後期內溢利				3,991,305
日常提供予主要營運決策者但不包括 在計量分類溢利或虧損內之金額：				
投資物業公平值增加	2,359,138	220,000	1,454,000	4,033,138

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

3. 分類資料(續)

分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於2019年6月30日，花園道三號，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為51,017,000,000港元(2018年12月31日：49,890,000,000港元)，10,854,000,000港元(2018年12月31日：9,910,000,000港元)及23,745,000,000港元(2018年12月31日：23,335,000,000港元)。

除以上所述外，主要營運決策者並無定期審視其他資產或負債。

主要租戶資料

截至2019年及2018年6月30日止六個月，沒有租戶為集團的總收入貢獻超過10%。

4. 租金及樓宇管理費收益

	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
物業租金收入	1,357,932	1,261,153
停車場收入	23,596	23,706
租金收入	1,381,528	1,284,859

	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費收益	153,192	142,162

樓宇管理費收益乃隨著時間的推移來確認。

4. 租金及樓宇管理費收益(續)

以下載列截至2019年及2018年6月30日止六個月與客戶簽訂合同的收入與分類資料所披露的金額對賬。

截至2019年6月30日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費收益	83,605	26,654	42,933	153,192
租金相關收益	605	348	8,345	9,298
與客戶簽訂合同的收入	84,210	27,002	51,278	162,490
租金收益及租金相關收益	737,501	184,736	468,215	1,390,452
	821,711	211,738	519,493	1,552,942

截至2018年6月30日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費收益	77,856	25,068	39,238	142,162
租金相關收益	1,506	53	8,148	9,707
與客戶簽訂合同的收入	79,362	25,121	47,386	151,869
租金收益及租金相關收益	670,341	167,032	455,533	1,292,906
	749,703	192,153	502,919	1,444,775

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

5. 物業經營開支

	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理開支	157,295	153,485
停車場經營開支	5,254	5,526
政府地租及差餉	38,766	37,687
律師費及釐印費用	2,991	1,575
推廣開支	9,520	7,713
物業及租賃管理服務費用	41,806	38,961
物業雜項支出	1,577	1,251
租金佣金	30,728	20,646
維修及保養	2,386	1,170
	290,323	268,014

6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2019年及2018年6月30日止各六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權收取按截至2019年及2018年6月30日止各六個月的物業收入淨額的12%作為報酬。

	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
管理人費用：		
以基金單位形式	75,757	70,605
以現金形式	75,757	70,606
	151,514	141,211

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2019年及2018年6月30日止六個月之管理人費用，管理人基於2012年11月30日作出之選擇，當中50%之費用繼續以基金單位形式（根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算）收取，餘下的50%則以現金形式收取。

7. 融資成本

	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	137,239	114,894
中期票據利息支出	100,077	82,278
其他借貸成本(附註)	760	762
	238,076	197,934

附註： 包括利率掉期被指定為公平值對沖之虧損265,000港元(2018年：190,000港元)。

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
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	1,090	1,025
受託人酬金	7,324	6,847
主要估值師費用	88	101
其他專業費用及收費	2,892	8,097
路演及公共關係費用	701	889
銀行收費	152	153
匯兌差額	373	(900)

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

9. 利得稅

	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
— 本年度	108,116	103,203
— 上年度超額撥備	—	(20)
	108,116	103,183
遞延稅項		
— 本年度(附註21)	41,384	39,837
	149,500	143,020

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利的16.5%計算。

10. 可供分派收入總額

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

	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	3,186,527	4,722,327
調整：		
— 管理人費用(以基金單位支付)	75,757	70,605
— 投資物業公平值增加	(2,455,700)	(4,033,138)
— 非現金融資成本	20,955	12,616
— 遞延稅項	41,384	39,837
可供分派收入總額	868,923	812,247

11. 分派表

	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額(附註10)	868,923	812,247
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))	90%	90%
待付分派總額	782,031	731,022
每基金單位分派予基金單位持有人(附註(ii))	0.1335港元	0.1250港元

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可供分派收入總額的90%(截至2018年6月30日止六個月：90%)作為截至2019年6月30日止六個月(「中期分派期」)之分派款項。
- (ii) 截至2019年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1335港元，乃按期內待付中期分派782,031,000港元及5,858,503,599個已於2019年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2019年9月20日(即期內記錄日期)或之前發行基金單位時再作調整。中期分派將於2019年10月4日付予基金單位持有人。

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，乃按期內已付中期分派731,022,000港元及5,847,092,804個已於2018年9月21日(即期內記錄日期)發行基金單位計算。此分派已於2018年10月5日付予基金單位持有人。

12. 每基金單位基本盈利

截至2019年6月30日止六個月每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前期內溢利3,186,527,000港元(2018年：4,722,327,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數5,860,193,423個(2018年：5,837,842,486個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2019年及2018年6月30日止各六個月支付管理人所提供的服務而待發行的基金單位。

截至2019年及2018年6月30日止六個月概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利不作呈報。

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

13. 投資物業

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初	83,135,000	76,704,000
期／年內添置	25,300	19,399
期／年內公平值增加	2,455,700	6,411,601
期／年末	85,616,000	83,135,000

本集團於2019年6月30日及2018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)有限公司進行估值達致。估值利用收入資本化計算法達致，該估值法為將物業所有可出租單位之現有租金收入於各自之未屆滿合約租期內資本化，空置單位則假設於報告期末按現時市值租金租出。於現有租賃屆滿後，各租賃單位則假設於報告期末按市值租金租出，並按投資者預期物業持有時期之市場收益率及政府租契於屆滿後重續之預測予以資本化。採用之資本化比率乃參考經分析市場銷售交易達致之收益及估值師自物業投資者取得之市場預期資料後作出。預期回報暗中反映投資質素、對未來租金增長及資本增值潛力之預期、營運成本、風險因素及類似事宜。於估算投資物業的公平值時，物業現時的使用屬性為最高及最好的。

零售及辦公物業之資本化比率分別介乎3.75%至4.25% (2018年12月31日：3.75%至4.25%) 及3.6%至4.0% (2018年12月31日：3.6%至4.0%) 不等及與投資物業公平值呈相反關係。

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團投資物業之公平值乃按公平值計量參數的可觀察程度及整體重大參數歸類為第三級。第三級參數乃資產或負債之不可觀察參數。

本集團位於香港的財務租賃的物業權益，是按公平值模式計量並分類及列作投資物業。

於2019年6月30日，本集團部份投資物業公平值合共26,236,860,000港元(2018年12月31日：49,890,000,000港元)已抵押作為信貸融資擔保，詳情載於附註18。

14. 應收票據

於2019年6月30日，本集團持有無抵押債券賬面值為216,997,000港元（2018年12月31日：218,705,000港元），全以美元結算而面值介乎1,200,000美元至7,640,000美元（2018年12月31日：1,200,000美元至7,640,000美元）。無抵押債券按介乎3.75%至5.875%之固定年利率計息（2018年12月31日：3.75%至5.875%），並介乎2021年2月至2024年5月到期（2018年12月31日：2021年2月至2024年5月）。

15. 貿易及其他應收款項

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	12,213	27,736
遞延應收租金款項	157,479	169,575
按金、預付款項及其他應收款項	80,524	99,538
	250,216	296,849

貿易應收款項為應收租客的租金及樓宇管理費，應見發票即付。收款受到密切監察以儘量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。

本集團於報告期末按發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	12,213	27,736

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為12,213,000港元（2018年12月31日：27,736,000港元）於報告日已逾期少於三個月的應收賬款，本集團並無就減值虧損提供撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

16. 原到期日為三個月以上之定期存款及銀行結存及現金

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
銀行現金	732,892	445,774
原到期日為三個月或少於三個月之定期存款	874,096	953,756
	1,606,988	1,399,530

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
原到期日為三個月以上但不超過一年之定期存款	200,000	200,000

銀行結存按市場利率每年0.125%至0.425%計息(2018年12月31日:每年0.125%至0.425%)。到期日為三個月或少於三個月的定期存款按介乎每年2.33%至2.80%的市場利率計息(2018年12月31日:每年2.5%至3.285%)。於2018年12月31日原定期限為三個月但不超過一年的定期存款於2019年6月續期,按市場利率每年2.505%計息(2018年12月31日:每年2.91%)。

17. 貿易及其他應付款項

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	88,268	79,127
租金預收款項	32,516	19,852
其他應付款項	278,576	274,714
應付印花稅	963,475	963,475
	1,362,835	1,337,168

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25% (2018年12月31日: 4.25%) 及於投資物業 (冠君產業信託於上市時收購的花園道三號物業權益) 合法轉讓的物業買賣協議所述 22,670,000,000港元代價作應付。

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 – 3個月	88,268	79,127

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

18. 銀行借貸

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
有抵押定期貸款	3,685,000	9,500,000
無抵押定期貸款	4,963,635	–
無抵押循環貸款	850,000	–
	9,498,635	9,500,000
借貸集資先付費用	(66,442)	(32,188)
	9,432,193	9,467,812

銀行借貸還款期之情況披露如下：

一年內	842,787	3,696,715
超過一年但不多於兩年	3,670,322	–
超過兩年但不多於五年	4,919,084	5,771,097
	9,432,193	9,467,812
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(842,787)	(3,696,715)
	8,589,406	5,771,097

於2019年6月28日，本集團安排兩項無抵押銀行貸款，總額為5,813,635,000港元，以用為於2019年6月到期的有抵押定期貸款3,700,000,000港元作出全額再融資，並為於2021年6月到期的有抵押定期貸款提早償還了2,115,000,000港元。於2018年，本集團為於2019年6月到期的有抵押定期貸款提前償還了總額725,000,000港元。

於2019年6月30日，有抵押定期貸款為3,685,000,000港元，按香港銀行同業拆息加每年0.95%的浮動利率計息。有抵押定期貸款將於2021年6月到期。

作為授予本集團定期貸款的擔保，於2019年6月30日的公平值總額為26,236,860,000港元（2018年12月31日：49,890,000,000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已抵押予銀行。

於2019年6月30日，無抵押定期貸款及循環貸款總額為5,813,635,000港元，按香港銀行同業拆息加每年0.938%至0.95%之利差的浮動利率計息。無抵押定期貸款和循環貸款將於2024年6月到期。

19. 中期票據

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據	5,562,136	5,569,091
籌辦費用	(29,674)	(32,799)
	5,532,462	5,536,292

中期票據的到期日如下：

一年內	199,840	–
超過一年但不多於兩年	–	199,755
超過兩年但不多於五年	3,646,895	3,651,822
超過五年	1,685,727	1,684,715
	5,532,462	5,536,292
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(199,840)	–
	5,332,622	5,536,292

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2019年6月30日，未償還中期票據包括：

名義金額	到期日	利率（每年）	計息期
200,000,000港元	2020年5月	2.85% ⁽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20。

(ii) 透過貨幣掉期，外幣匯率及利率已被固定。詳情載於附註20。

中期票據之賬面值與其公平值相若。

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

20. 衍生金融工具

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
現金流量對沖－利率掉期(附註i)	18,933	35,268
公平值對沖－利率掉期(附註i)	–	4,131
	18,933	39,399
流動資產		
公平值對沖－利率掉期(附註i)	956	–
非流動負債		
現金流量對沖－貨幣掉期(附註ii)	5,616	17,860

(i) 利率掉期

本集團訂立總名義金額3,450,000,000港元(2018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」)(根據「房地產投資信託基金守則」所界定的關連人士)訂立了名義金額為1,900,000,000港元(2018年12月31日:1,900,000,000港元)的利率掉期合約,旨在盡量減低以香港同業拆息加每年0.95%的浮動利率計息之有抵押定期貸款的利率波動。利率掉期和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是高效的對沖工具,並且符合現金流量對沖的條件。

於2019年6月30日及2018年12月31日,符合現金流量對沖的利率掉期的主要條款載列如下:

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

截至2019年6月30日止六個月,符合現金流量對沖下的貨幣掉期及利率掉期公平價值變動虧損為2,494,000港元(截至2018年6月30日止六個月:變動收益51,173,000港元)於其他全面收益中確認,其中對沖工具的公平值為4,483,000港元(截至2018年6月30日止六個月:4,325,000港元)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。

20. 衍生金融工具 (續)

(i) 利率掉期 (續)

本集團亦與香港上海滙豐銀行有限公司訂立名義金額為200,000,000港元的利率掉期合約，將附註19(i)所述中期票據的固定利率轉換為1個月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應的中期票據的到期日同為2020年5月。公平值對沖下的利率掉期公平值變動損失金額為265,000港元（截至2018年6月30日止六個月：190,000港元）已直接在簡明綜合收益表中確認。

(ii) 貨幣掉期

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

於2019年6月30日及2018年12月31日，符合現金流量對沖資格的貨幣掉期的主要條款載列如下：

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

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。

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

21. 遞延稅項負債

期內已確認的遞延稅項負債及資產的主要部分及其變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2018年1月1日（經審核）	538,741	(130)	538,611
年內於綜合收益表支出（計入）	41,143	130	41,273
於2018年12月31日（經審核）	579,884	-	579,884
期內於簡明綜合收益表支出（計入）	41,492	(108)	41,384
於2019年6月30日（未經審核）	621,376	(108)	621,268

22. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	金額 港幣千元
於2018年1月1日（經審核）	5,823,028,120	24,278,216
透過發行新基金單位支付管理人費用	24,064,684	136,723
於2018年12月31日（經審核）	5,847,092,804	24,414,939
透過發行新基金單位支付管理人費用	11,410,795	73,714
於2019年6月30日（未經審核）	5,858,503,599	24,488,653

於2019年3月8日，11,410,795個基金單位已按每個基金單位6.46港元發行予管理人，作為支付2018年7月1日至2018年12月31日期間的管理人費用。

23. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於2019年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值69,241,127,000港元（2018年12月31日：66,760,928,000港元）除以於2019年6月30日已發行的5,858,503,599個（2018年12月31日：5,847,092,804個）基金單位計算。

24. 流動負債淨額

於2019年6月30日，本集團的流動負債淨額（界定為流動負債減流動資產）為2,061,891,000港元（2018年12月31日：4,727,043,000港元）。

25. 資產總額減流動負債

於2019年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為83,790,039,000港元（2018年12月31日：78,666,061,000港元）。

26. 主要非現金交易

截至2019年6月30日止六個月，11,410,795個（截至2018年6月30日止六個月：11,870,272個）基金單位獲發行，以支付2018年7月1日至2018年12月31日之管理人費用達73,714,000港元（截至2018年6月30日止六個月：66,118,000港元）。

27. 資本承擔

	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
於簡明綜合財務報表內已定約但未撥備有關 投資物業優化工程的資本支出	8,386	19,551

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

28. 關連及關聯人士之交易

期內，本集團與有關連及關聯人士進行的交易如下：

	附註	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
租金收入			
鷹君物業管理有限公司	(a)	4,023	3,608
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	328	411
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	4,813	2,849
Best Come Limited	(a)	11,854	7,421
騰寶投資有限公司	(a)	5,533	–
利息收入			
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	5,119	1,039
樓宇管理費收入			
鷹君物業管理有限公司	(a)	464	422
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	41	39
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	513	353
Best Come Limited	(a)	1,405	906
騰寶投資有限公司	(a)	658	–
樓宇管理費			
鷹君物業管理有限公司	(a)	135,822	133,175
祥裕管理有限公司	(a)	26,643	25,371
物業及租賃管理服務費			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	41,806	38,961
租金佣金			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	27,309	10,218
萊坊測計師行有限公司 ²	(c)	–	322
維修費及保養費			
鷹君工程有限公司	(a)	681	164
堅信工程有限公司	(a)	466	506
鷹君物業管理有限公司	(a)	3	3

28. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
判予以下公司的維修及保養			
鷹君工程有限公司	(a)	581	173
堅信工程有限公司	(a)	451	654
鷹君物業管理有限公司	(a)	3	3
物業雜項開支			
GE (LHIL) Lessee Limited	(a)	8	10
智景投資有限公司	(a)	164	147
託管費及其他支出			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ³	(b)	7,324	6,847
Best Come Limited	(a)	-	62
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	79	74
智景投資有限公司	(a)	16	-
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	151,514	141,211
融資成本			
恒生銀行有限公司 ³	(b)	138,266	106,569
香港上海滙豐銀行有限公司 ³	(b)	3,166	3,731
估值費			
萊坊測計師行有限公司 ³	(c)	-	17
高力國際物業顧問(香港)有限公司 ³	(c)	88	84

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

28. 關連及關聯人士之交易 (續)

與有關連及關聯人士的結餘如下：

	附註	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收以下款項			
鷹君物業管理有限公司	(a) & (e)	40,970	55,105
祥裕管理有限公司	(a) & (e)	15,311	15,311
高端有限公司	(a) & (e)	948	948
應付以下款項			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	31,125	20,678
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	151,514	147,772
鷹君工程有限公司	(a) & (e)	980	376
鷹君物業管理有限公司	(a) & (e)	20,756	19,263
堅信工程有限公司	(a) & (e)	1,026	1,632
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)	1,941	559
鷹君物業管理有限公司	(a)	2,103	2,103
Best Come Limited	(a)	8,326	7,669
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	1,661

28. 關連及關聯人士之交易（續）

附註：

- (a) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君集團有限公司的直接或間接擁有之附屬公司。
- (b) 該等公司為受託人或其關連人士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2019年6月30日及2018年6月30日止每六個月期間收取物業收入淨額達200,000,000港元，則管理人費用乃按照物業收入淨額的12%計算。
- (e) 應付其他應收款項及其他應付款項的應收及關聯方應付款項均屬無抵押，免息且無固定還款條款。
- (f) 已收取銀行擔保1,247,000港元（2018年12月31日：1,247,000港元）以代替按金。

¹ 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司。

² 於房地產投資信託基金守則之定義。

³ 於房地產投資信託基金守則有關關連人士交易守則之定義。

29. 金融工具之公平值計量

本集團的金融資產及金融負債公平值於持續公平值計量的基準

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

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

簡明綜合 財務報告附註

截至2019年6月30日止六個月

29. 金融工具之公平值計量(續)

金融資產(負債)	公平值		公平值級別	估值技巧及主要輸入數據
	於2019年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 港幣千元 (經審核)		
於簡明綜合財務狀況表 內分類為衍生金融 工具的貨幣掉期	(5,616)	(17,860)	第二級	折現現金流量。未來現金流 量按遠期匯率及利率(來 自報告期末可觀察遠期匯 率及利率)及合約遠期匯 率(如適用)估計(經反映 各對手方信貸風險的利率 折現)。
於簡明綜合財務狀況表 內分類為衍生金融 工具的利率掉期	19,889	39,399	第二級	折現現金流量。未來現金流 量按利率(來自報告期末 可觀察利率)及合約遠期 匯率(如適用)估計(經反 映各對手方信貸風險的利 率折現)。

期內，第一級及第二級之間並無相互轉移。

金融資產及金融負債的公平值根據普遍接受定價模式並基於折算現金流分析進行釐定。

管理人認為按攤銷成本計入簡明綜合財務報表的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

投資 物業組合

於2019年6月30日

物業	位置	落成年份	產權面積 (平方呎)	可出租 總面積 (平方呎)	出租率	評估值 (港幣百萬元)
花園道3號	香港中環 花園道3號	1992	1,638,000	1,268,000	96.0%	51,017.0
朗豪坊辦公大樓	香港九龍旺角 亞皆老街8號	2004	703,000	703,000	98.8%	10,854.0
朗豪坊商場	香港九龍旺角 亞皆老街8號	2004	590,000	319,000	100.0%	23,745.0

表現概覽

	2019 (未經審核)	2018 (未經審核)	2017 (未經審核)	2016 (未經審核)	2015 (未經審核)
於6月30日：					
資產淨值(港幣千元)	69,241,127	64,455,513	54,420,433	49,848,955	47,295,431
每基金單位資產淨值(港元)	11.82	11.05	9.36	8.62	8.21
期內最高成交價(港元)	6.89	5.86	5.29	4.38	4.59
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)	5.34	5.19	4.18	3.35	3.57
成交價相對資產淨值之最高折讓	54.8%	53.0%	55.3%	61.1%	56.5%
截止6月30日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	2.1%	2.4%	2.4%	2.5%	2.2%
每基金單位之分派收益年率	4.3%	5.1%	5.0%	5.3%	4.7%
每基金單位之淨收益率 ³	8.4%	15.5%	15.9%	7.4%	6.4%
每基金單位之淨收益年率	16.7%	31.1%	31.9%	14.9%	12.8%

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2019年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.1335港元(其計算方式載於分派報表內)及於2019年6月28日的成交價6.51港元計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2019年6月30日止六個月向每基金單位持有人作出分派之前的期間溢利及於2019年6月28日的成交價6.51港元計算。



PDF version



PDF 文本