

2019 年報



持續發展
共創價值



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。





持續發展 共創價值

此年報以水彩貫穿整個設計，展示信託透過可持續發展為持份者創造豐富多彩的體驗。設計亦與我們物業內全新創作的壁畫樓梯藝術相互映襯，標誌著信託邁向多方合作及共創共贏的可持續發展嶄新視野。我們期望與持份者並肩同行，實踐綠色營運，提升租戶、顧客、員工及整體社會的健康與福祉，共建更美好的社區。我們堅守高水平的企業管治，為業務長遠增長奠下基石。



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
- 21 管理理念
- 22 財務回顧
- 26 環境、社會及管治報告

物業組合

- 46 物業組合概覽
- 48 花園道三號
- 52 朗豪坊

報告

- 60 估值報告書
- 92 受託人報告書
- 93 企業管治報告書
- 119 關連人士交易報告書
- 128 權益披露

財務

- 134 獨立核數師報告書
- 139 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

2020年**5月28日**

基金單位持有人周年大會

2020年**5月25–28日**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**2020年****5月15日**

支付2019年末期分派

2020年**5月4–7日**2019年末期分派
基金單位持有人名冊
暫停辦理過戶登記**2020年****2月18日**

公布2019年全年業績

2019年**10月4日**支付2019年中期
分派**2019年****8月14日**

公布2019年中期業績

五年財務摘要

截至12月31日止年度

2015	2016	2017	2018	2019	盈利(百萬港元)
\$2,063	\$2,299	\$2,431	\$2,677	\$2,778	租金收益總額
(\$279)	(\$272)	(\$265)	(\$272)	(\$298)	物業經營淨開支
\$1,784	\$2,027	\$2,166	\$2,405	\$2,481	物業收益淨額
2015	2016	2017	2018	2019	分派(港元)
\$1,212	\$1,408	\$1,487	\$1,611	\$1,648	可分派收入(百萬)
\$1,146	\$1,331	\$1,413	\$1,530	\$1,566	分派總額(百萬)
\$0.1983	\$0.2292	\$0.2424	\$0.2614	\$0.2666	每基金單位分派
2015	2016	2017	2018	2019	估值(港元)
\$64,783	\$66,842	\$76,704	\$83,135	\$81,178	物業組合總值(百萬)
\$8.40	\$8.72	\$10.36	\$11.42	\$11.04	每基金單位資產淨值
2015	2016	2017	2018	2019	財務比率
13.5%	11.8%	10.9%	10.2%	10.7%	淨開支比率
94.5%	94.5%	95.0%	95.0%	95.0%	分派比率
22.1%	21.7%	18.9%	17.6%	18.0%	資產負債比率
2015	2016	2017	2018	2019	營運數據
91.2%	95.9%	94.2%	99.1%	93.0%	花園道三號寫字樓出租率
\$75.4	\$78.2	\$92.5	\$98.6	\$107.8	…及現收租金(港元／每平方呎)
100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	97.7%	朗豪坊辦公樓出租率
\$37.5	\$39.7	\$40.8	\$42.7	\$46.5	…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
\$174.5	\$178.7	\$176.7	\$184.3	\$190.5	…及現收基本租金(港元／每平方呎)

主席致基金單位 持有人報告書

“縱使營商環境舉步維艱，本信託期內可分派收入仍溫和增加2.3%。”

羅嘉瑞醫生

主席



2019年香港經濟增長放緩，加上社會動盪及中美貿易磨擦持續，令充滿挑戰的寫字樓和零售市道更加嚴峻。社會衝突加劇令消費情緒及旅客人數在下半年進一步下跌，抵銷了本信託在上半年取得的穩健增長。縱使營商環境舉步維艱，本信託期內可分派收入仍溫和增加2.3%至16.48億港元(2018年：16.11億港元)，而每基金單位分派(「每基金單位分派」)亦上升2.0%至0.2666港元(2018年：0.2614港元)。

本信託2019年的業績再次展現旗下物業組合互補長短的優勢。寫字樓物業組合的續租租金錄得升幅，彌補了朗豪坊商場意料之外的疲弱表現。本信託的租金收益總額上升3.8%

至27.78億港元(2018年：26.77億港元)。花園道三號和朗豪坊辦公樓的租金收益分別增加8.7%和7.2%，而朗豪坊商場則下跌4.9%，拉低了整體業績。物業經營淨開支增加9.4%至2.98億港元(2018年：2.72億港元)，主要因為政府地租和差餉及租金佣金雙雙上升。2019年物業收益淨額增加3.1%至24.81億港元(2018年：24.05億港元)。

本信託於2019年繼續採取積極主動的債務管理措施，並進一步優化信貸安排。本信託訂立總額58億港元的五年期新無抵押銀行融資，為2019年到期的37億元有抵押銀行貸款作再融資，並償還部分於2021年到期的另一筆有抵押銀行貸款。無抵押債務比例在提取

融資後上升至75.5%。2019年現金融資成本升至4.52億港元(2018年：4.04億港元)，主因是平均香港銀行同業拆息上升。為紓緩利率風險，本信託在有利的市場環境安排利率掉期，令固定利率債務比例於2019年12月31日上升至64.2%。

物業組合的估值受疲弱的租務市場影響。於2019年12月31日，本信託旗下物業估值為812億港元，較2018年12月31日的831億港元減少2.4%。估值減少主要因為租值估算下跌。每基金單位資產淨值減至2019年12月31日的11.04港元(2018年：11.42港元)。資產負債比率由2018年12月31日的17.6%微升至2019年12月31日的18.0%，繼續處於合理水平。

展望

爆發新型冠狀病毒疫症令陰霾密布的環球經濟雪上加霜，2020年的寫字樓需求和零售情緒將受到負面影響。作為外向型經濟體，香港在經濟前景欠佳及衰退可能惡化的情況下所受到的打擊尤其沉重。鑑於本地政局持續緊繃，緩解無期，預料營商環境將更見脆弱，令寫字樓需求和零售市道受壓。

花園道三號和朗豪坊辦公樓的市值租金仍略高於現收租金，因此物業組合內的寫字樓租賃業務應比零售業務更具防守性。不過，冠狀病毒肆虐影響營商意欲，加上社會局勢長期動盪，以及中國內地對寫字樓的需求因經濟減速而陷於停滯，預料中環寫字樓租賃市場在2020年持續低迷。隨着租客遷出及退租令潛在供應增加，出租率亦可能受壓。由於疫情對生活時尚行業租戶的業務造成嚴重衝擊，朗豪坊辦公樓的需求和市值租金或見下調。

為防感染新型病毒，消費者多避免外出，朗豪坊商場人流因而銳減，租戶銷售額亦大幅下滑。由於隔離措施和出入境管制，到訪商場的內地和國際旅客稀疏，進一步削弱銷情。在本地經濟備受打擊，以及社會局勢持續緊張的情況下，消費開支難有起色。悲觀的消費情緒及訪港客流都需要相當長的時間方可復原。疲弱的零售市道不但持續影響朗豪坊商場的分成租金，亦對基本租金收入構成壓力。本信託正考慮租戶提出進一步減租的要求，與租戶共渡時艱。為抵禦逆境，我們會加強市場推廣工作，集中力量重振租戶業務，以及提升消費者的購物體驗。

我們會繼續積極管理負債及不時檢討固定利率債務的策略。我們計劃增加備用銀行融資，以提升本信託的財務彈性。

本信託現有物業組合具有互補長短的特性，令我們可以駕馭波動市況。我們會密切注視短期挑戰帶來的影響，但相信本信託可憑藉本身的財務實力和紀律，安然渡過難關。來年，我們會繼續以審慎的態度為本信託物色海外業務擴展機會。

總括而言，由於中環寫字樓需求前景審慎，2020年寫字樓物業組合的租金收益正面臨下行風險。此外，零售市道受挫將導致租金收益總額及每基金單位分派下跌。面對不明朗的大環境，我們會繼續積極管理物業組合，為基金單位持有人提供長期回報。

羅嘉瑞
主席

行政總裁回顧

“本信託將繼續以靈活變通的思維及堅毅不屈的精神優化業務，從而為持份者創造價值。”

王家琦女士

行政總裁



冠君產業信託在經濟不明朗下依然取得穩健增長，持續健康發展。我們迅速回應瞬息萬變的經營環境，以高瞻遠矚的視野推動業務發展，致力為基金單位持有人爭取長期回報。

花園道三號

香港核心商業區中環的整體租務活動在2019年表現低迷。由於租戶普遍取態審慎，花園道三號的租賃業務因而受影響。雖然租賃需求

轉弱令租賃成交減少，花園道三號續租租金仍見上揚，推動租金收益總額上升至15.12億港元，較2018年的13.90億港元增加8.7%。

因租戶採取保守態度，物業出租率從2019年6月30日的95.8%溫和下跌至2019年12月31日的93.0%。部分租戶雖有意租用更多空間，但因宏觀環境不明朗而擱置計劃。

租金水平亦受整體市況影響。隨着中環甲級

寫字樓整體租金下滑及空置率上升，花園道三號亦未能倖免。不過，由於2019年的市值租金較約滿時租金高，令該物業在2019年12月31日的現收租金上升至每平方呎107.76港元（按可出租面積計算）（2018年：每平方呎98.61港元）。

物業收益淨額穩步上升8.2%至13.75億港元（2018年：12.70億港元）。花園道三號現收租金的升幅，足以彌補平均出租率下降造成的影響。物業經營淨開支增加14.3%至1.37億港元（2018年：1.20億港元），主因是租金佣金及政府地租和差餉上升。

本信託積極為花園道三號的租戶和員工舉行促進身心健康的活動。近日，花園道三號成為本地首幢獲國際WELL建築研究院頒發WELL建築鉑金級認證的現有寫字樓。該項認證是對健康工作環境的最高嘉獎。

朗豪坊辦公樓

朗豪坊辦公樓的業務表現穩定。雖然部分租戶對經濟前景有顧慮，但生活時尚行業的租戶仍對寫字樓租賃有需求。截至2019年12月31日，生活時尚、保健和美容行業在租戶組合中的比例上升至59%。

物業出租率在2019年12月31日處於97.7%的高位，而市值租金在2019年內持平。續租租金上升令2019年的租金收益總額增加7.2%至3.75億港元（2018年：3.50億港元）。現收租金在2019年12月31日上升至每平方呎46.48港元（按建築面積計算）（2018年：每平方呎42.68港元）。

續租租金上揚推動物業收益淨額增加6.2%至3.42億港元（2018年：3.22億港元）。期內物業經營淨開支總額增加至3,300萬港元（2018年：2,800萬港元），主要因為維修開支有所上升。

租金收益

（百萬港元）



行政總裁回顧

朗豪坊商場

香港零售業在2019年面對極為嚴峻的挑戰。零售市道自年初放緩，下半年更隨着本地經濟疲弱加上社會動盪局勢遲遲未能平息而每況愈下。消費情緒減弱及訪港旅遊業受挫令香港零售銷售下跌11.1%。2019年朗豪坊商場租戶的銷售額錄得19.4%跌幅。以內地旅客為銷售對象的商舖尤受影響。旺角一帶因爆發衝突導致港鐵站局部關閉及堵路，截斷商場的部分通道，令期內商場人流出現低雙位數的跌幅。

零售市場面對艱難的營商環境，商場租金收益總額亦隨之減少4.9%至8.91億港元(2018年：9.37億港元)，主要因為租戶銷售額下滑令分成租金跌至1.14億港元(2018年：1.87億港元)。另一方面，由於租約大多預先簽訂，基本現收呎租升至2019年12月31日的每平方呎190.49港元(按可出租面積計算)(2018年：每平方呎184.28港元)，但升幅不足以抵銷分成租金的跌幅。租戶的減租要求均按個別情況考慮。儘管市況疲軟，商場在2019年12月31日維持悉數租出的狀態。

商場於2019年完成優化低層租戶組合。地庫二層統一為糖果糕餅及餐飲服務租戶，而地庫一層則有部分鞋履及手袋業租戶由美容業租戶取代。

受零售市道轉弱及分成租金下滑影響，物業收益淨額減少6.0%至7.64億港元(2018年：8.13億港元)。期內物業經營淨開支增加2.4%至1.27億港元(2018年：1.24億港元)，主要因為租金佣金及推廣開支上升。鑑於2019下半年零售市道不佳，我們推出了多項促銷活動以增加客流和銷售額。

可持續發展

擁抱可持續發展是冠君產業信託企業文化及業務發展不可或缺的一環。今年，我們制定了2030可持續發展藍圖，務求在未來十年以可衡量及系統化的方式推動環境、社會及管治的舉措。本信託將繼續以靈活變通的思維及堅毅不屈的精神優化業務，從而為持份者創造價值。

王家琦
行政總裁

花園道三號	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元	變動
租金收益	1,511,663	1,390,473	+ 8.7%
物業經營淨開支	137,119	120,003	+ 14.3%
物業收益淨額	1,374,544	1,270,470	+ 8.2%

朗豪坊辦公樓			
租金收益	375,067	349,777	+ 7.2%
物業經營淨開支	33,332	27,881	+ 19.6%
物業收益淨額	341,735	321,896	+ 6.2%

朗豪坊商場			
租金收益	891,412	936,996	- 4.9%
物業經營淨開支	127,049	124,039	+ 2.4%
物業收益淨額	764,363	812,957	- 6.0%

獎項及成就



冠君產業信託過去一年成果豐碩，獲多個著名專業機構頒發重大獎項。殊榮包括《金融亞洲》頒發的「最佳行政總裁」、「最佳投資者關係」、「最佳管理公司」，以及香港上市公司商會頒發的「持續發展卓越獎」。

冠君產業信託

優秀企業

2020亞洲最佳公司評選：最佳行政總裁(最高榮譽)、最佳投資者關係(最高榮譽)、最佳管理公司、最佳環境治理、最佳社會企業責任
《金融亞洲》

2019上市公司卓越大獎
《信報》

飛騰企業獎
香港上市公司港股100強研究中心

2019上市公司年度大獎
香港股票分析師協會

投資者關係

2019投資者關係大獎：整體最佳投資者關係公司大獎(最高榮譽)、最佳投資者關係公司、最佳投資者關係(主席／行政總裁)、最佳投資者關係專員、最佳投資者會議、最佳數碼投資者關係、最佳投資者推介材料、最佳年報、最佳投資者關係團隊
香港投資者關係協會

2019亞洲卓越大獎：最佳投資者關係公司、亞洲最佳行政總裁、最佳投資者關係專才
《亞洲企業管治》

可持續發展

香港可持續發展大獎(最高榮譽)、優秀可持續發展措施獎：社會方面及環境方面
香港管理專業協會

2019香港公司管治卓越獎：持續發展卓越獎
香港上市公司商會

2019/20商界展關懷-連續五年以上
香港社會服務聯會

年報

2019最佳年報獎：優秀小型機構年報獎
香港管理專業協會

2019國際ARC年報獎：封面設計-金獎、內頁設計-銀獎
MerComm. Inc

封面設計-金獎
The International Annual Report Design Awards



花園道三號

建築認證

WELL健康建築標準認證-鉑金級(最高榮譽)
國際WELL建築研究院

環境

香港綠色機構認證：減廢證書-卓越級別
環境運動委員會

室內空氣質素檢定計劃-卓越級別
環境保護署

戶外燈光約章-鉑金獎
環境局

大廈優質供水認可計劃-金級別(食水)
水務署

安全

保安服務最佳培訓獎-金獎
職業訓練局及香港警務處防止罪案科

港島總區最佳保安服務獎
港島總區防止罪案辦公室

社區

2019/20商界展關懷-連續五年以上
香港社會服務聯會

朗豪坊

零售租賃及市場推廣

2019 RICS香港大獎：年度零售團隊獎
-優異證書
皇家特許測量師學會

Mob-Ex Award 2019: Best App (Branded Content) – Bronze Award
Marketing Magazine

建築認證

綠建環評既有建築(2.0)綜合評估計劃-鉑金級(最高榮譽)
香港綠色建築議會

環境

室內空氣質素檢定證書-卓越級別
環境保護署

戶外燈光約章-鉑金獎
環境局

大廈優質供水認可計劃-金級別(食水)
水務署

安全

西九龍最佳保安服務獎：榮譽管理物業獎
西九龍總區防止罪案辦公室

保安服務最佳培訓獎-金獎
職業訓練局及香港警務處防止罪案科

社區

2019/20商界展關懷-連續10年以上
香港社會服務聯會

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

73歲，於2006年被委任為信託管理人之主席及非執行董事。彼為審核委員會、披露委員會及提名委員會委員。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，自2016年起出任信託管理人行政總裁、執行董事及披露委員會之主席。作為信託管理人行政總裁，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年加入信託管理人為副行政總裁，並於2015年起同時兼任為信託管理人投資總監，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。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。

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2020年獲「FinanceAsia」頒發「最佳行政總裁」，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。

董事會



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、新世界發展有限公司及和記電訊香港控股有限公司之獨立非執行董事，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一經理的執行董事及行政總裁及

為合和公路基建有限公司（現已易名為深圳投控灣區發展有限公司）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、香港科技大學人文社會科學學院的榮譽顧問、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。



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及提名委員會委員。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。於過去三年，鄭先生曾為建滔集團有限公司之獨立非執行董事。

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

董事會

何述勤先生
獨立非執行董事



71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及提名委員會主席。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。於過去三年，

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。彼為信託管理人之審核委員會主席，以及披露委員會及提名委員會委員。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)、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。

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之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

39歲，作為行政總裁，以及證券及期貨條例所界定的負責人員，及整體管理監督及主要業務職能的核心職能主管，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。

高級 管理層



陸嘉萍女士

投資及投資者關係總監

47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，從事證券研究工作超過10年，分析香港地產業，提出證券投資建議。

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」及《香港投資者關係協會》頒發「最佳投資者關係專員」榮譽。



梁健山先生

業務發展總監

35歲，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，以及本信託之財務職能。此外，梁先生亦為證券及期貨條例所界定財務與會計職能的核心職能主管。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

53歲，作為證券及期貨條例所界定的負責人員及營運監控與檢討職能的核心職能主管，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*

60歲，作為證券及期貨條例所界定的負責人員及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集職能的核心職能主管，負責於營運層面就打擊洗錢及恐怖分子資金籌集方面建立並維持內部監控程序。鄭先生同時亦負責根據風險管理政策，維持有效的風險管理系統，以對信託管理人、冠君產業信託及其主要服務供應商進行風險識別、評估、釐訂優先次序、記錄及溝通。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*

45歲，作為證券及期貨條例所界定財務與會計職能的核心職能主管，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。

**吳卓熹先生***合規經理*

36歲，作為證券及期貨條例所界定合規、打擊洗錢及恐怖分子資金籌集職能的核心職能主管，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。吳先生亦在信託行政層面上負責就打擊洗錢及恐怖分子資金籌集方面建立並維持內部監控程序。吳先生擁有超過10年工作經驗，曾任職於不同公司包括國際金融機構、上市公司和律師事務所，並取得法律、合規和財務之經驗。於加入信託管理人之前，吳先生曾在一家著名的上市建築、物業發展集團擔任法律工作。

吳先生畢業於香港城市大學，持有政策與行政(榮譽)社會科學學士學位、法學博士學位(良好)及法律專業證書。其亦為香港特別行政區律師和香港律師會的會員。

高級 管理層



袁志恒先生

內部審計經理

45歲，作為證券及期貨條例所界定營運監控與檢討及風險管理職能的核心職能主管，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。



邱啟鴻先生

高級資訊科技項目經理

38歲，作為證券及期貨條例所界定資訊科技職能的核心職能主管，負責設計、建立及管理冠君產業信託之資訊科技系統。於加入信託管理人之前，邱先生曾任職於財富世界500強及知名跨國企業，在資訊科技領域擁有超過15年經驗。

邱先生擁有澳洲紐卡素大學商業碩士學位、英國愛丁堡納皮爾大學管理領導碩士學位及香港大學軟件工程學士學位。其亦為資深風險評估策劃師院士、專案管理師、敏捷項目管理人員及大數據科學專業人員。

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况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。

實現可持續發展

將可持續發展融入企業文化及貫徹於業務決策當中，維持業務長遠發展並為我們的持份者創造長遠價值。



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。

資產淨值具增長潛力

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、可持續發展表現、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15.66億港元，較2018年的15.30億港元增加2.3%。該總分派款額乃按本信託的可分派收入總額的95%計算。

如本信託於2020年2月18日公布，截至2019年12月31日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為0.1334港元。末期分派可被於2020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0.1332港元及每基金單位末期分派0.1334港元，本年度每基金單位總分派為0.2666港元（2018年：0.2614港元）。基金單位總分派會按上述情況而調整。根據2019年12月31日的基金單位收市價5.15港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率5.2%。

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

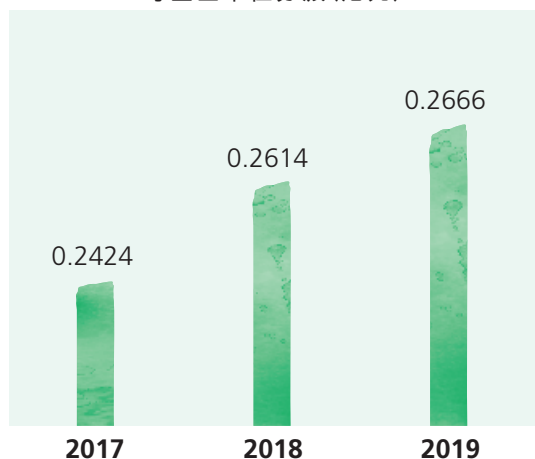
金單位過戶登記手續：

- (i) 獲得截至2019年12月31日止六個月之分派的資格

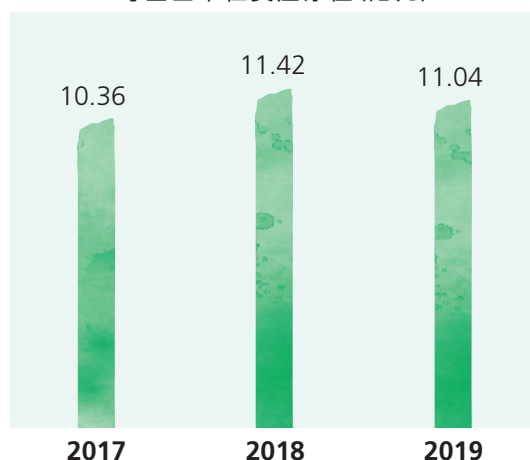
為釐定可獲得截至2019年12月31日止六個月之分派之基金單位持有人身份，基金單位持有人名冊將由2020年5月4日（星期一）至2020年5月7日（星期四）（首尾兩天包括在內）暫停辦理基金單位過戶登記手續。截至2019年12月31日止六個月之分派將於2020年5月15日（星期五）支付予於2019年5月7日（星期四）名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得截至2019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2020年4月29日（星期三）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。

每基金單位分派（港元）



每基金單位資產淨值（港元）



- (ii) 出席2020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2020年5月28日(星期四)舉行之2020年基金單位持有人周年大會(「2020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2020年5月25日(星期一)至2020年5月28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2020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2020年5月22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。

積極負債管理

未償還之債務融資⁽¹⁾⁽²⁾
於2019年12月31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	1,500	4,314
銀行總貸款	9,499	4,950	4,549
中期票據	5,541	4,698 ⁽⁴⁾	843
未償還之債務總額	15,040	9,648	5,392
百分比		64.2%	35.8%

(1) 所有金額均為面值

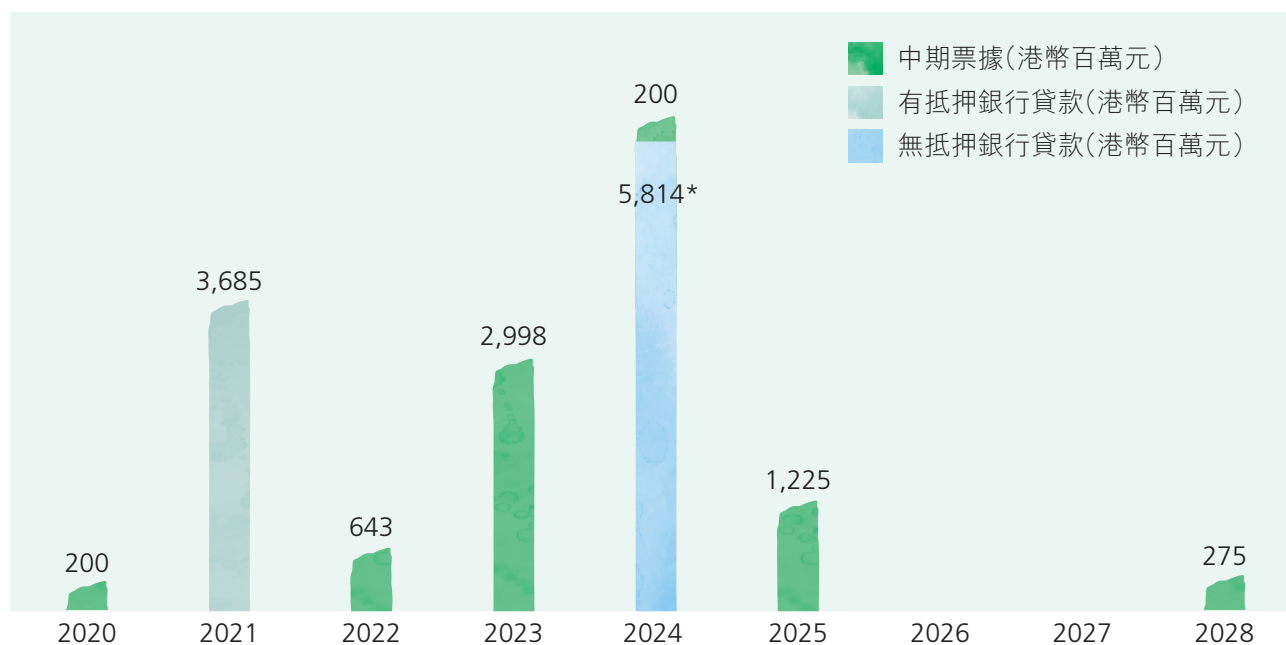
(2) 除下述(4)以外，負債全部均以港元結算

(3) 已計及利率掉期

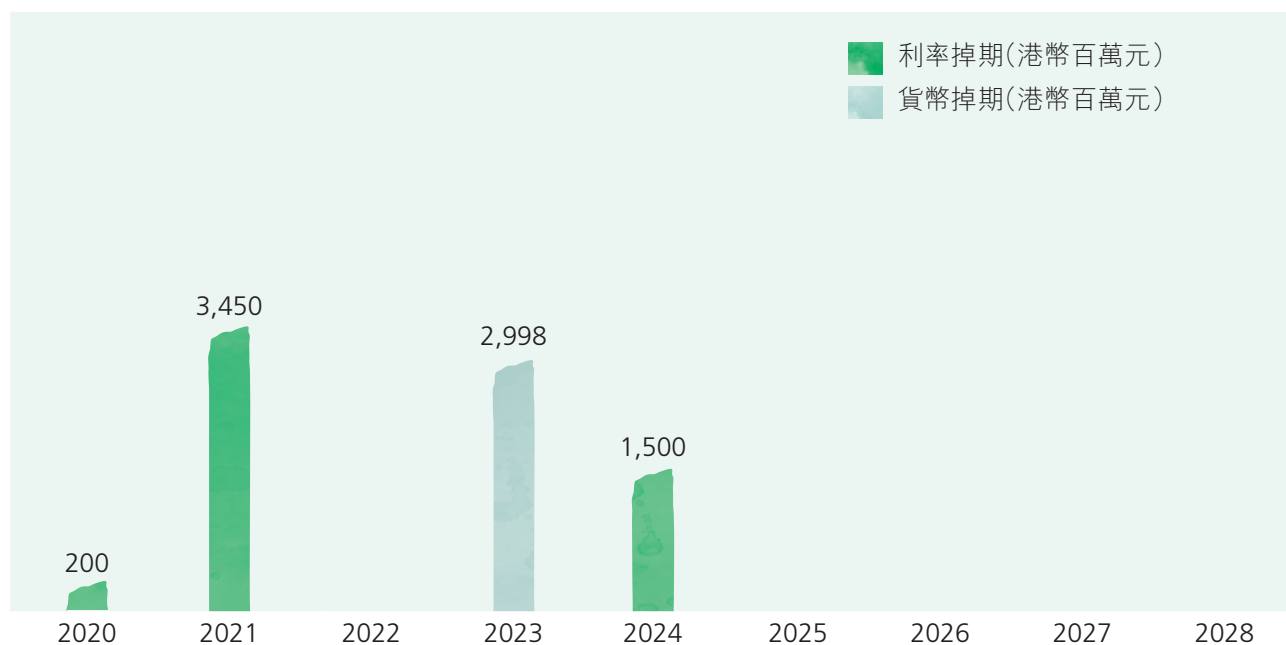
(4) 包含以7.7595港元兌1美元之平均兌換率全數對沖之3.864億美元未償還本金額票據

財務回顧

未償還借貸到期日概況(債務及衍生工具)
於2019年12月31日



* 包括於2024年6月到期的8.5億港元已承諾信貸循環貸款



本信託已主動降低其抵押債務比率，以提供更大的財務靈活性。於2019年6月，本信託通過2024年到期的新無抵押5年期銀行貸款為現有抵押債務再融資58.14億港元。於2019年12月31日，未償還借貸之75.5%為無抵押。其餘24.5%之有抵押貸款額36.85億港元以部分花園道三號公平值為249億港元作為抵押。受託人為所有債務融資提供擔保。

此外，本信託還密切監控利率風險。繼於本年度以平均掉期利率(息差前)每年1.508%訂立利率掉期安排後，固定利率債務比例於2019年12月31日上升至64.2%。本年度的平均實際利率為3.0%，而信託的未償還債務於2019年12月31日之平均壽命為3.2年。

本信託之投資物業估值於2019年12月31日為812億港元，較2018年12月31日所得之831億港元減少2.4%。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%上升至2019年12月31日之18.0%。總負債(不包括基

金單位持有人應佔的資產淨值)對其總資產的百分比為22.5%(2018年：21.7%)。

加強流動性狀況

本信託還主動加強其流動性狀況，以應對潛在的不利因素。於2019年12月31日，本信託尚未動用的已承諾和未承諾循環信貸額度分別為2.86億港元和5.00億港元。連同現金結餘19.62億港元，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。

每基金單位資產淨值

於2019年12月31日，每基金單位資產淨值為11.04港元(2018年：11.42港元)。較2019年12月31日基金單位收市價5.15港元有114.4%溢價。

資本承擔

於2019年12月31日，本信託在報告年度末沒有任何重大承諾。

環境、社會及 管治報告

信託全面地執行可持續發展策略，並將此貫徹於業務決策當中。我們制定了2030可持續發展藍圖，以推動環境、社會及管治的舉措。有賴我們努力不懈地提升環境績效和持份者的健康，我們的兩大物業包括花園道三號和朗豪坊商場，分別獲得WELL健康建築鉑金級認證，以及Beam Plus綠建環評鉑金級認證。



可持續發展願景

冠君產業信託視可持續發展為企業文化和業務方針的核心理念。信託深信實踐可持續發展是業務長久興盛的根基，為我們的持份者及業務所在的社區締造長遠價值。

可持續發展工作小組於過去一年有效地倡導和推動信託的環境、社會及管治工作。信託制定了共14個長遠目標，冀望能推進環境、社會及管治工作的里程碑。

匯報標準及範圍

本報告遵循香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）《證券上市規則》附錄二十七載列的《環境、社會及管治報告指引》所編制。除了指引要求必須披露的內容外，信託亦主動匯報與環境、社會及管治相關的主要風險，並訂立此三方面關鍵績效的目標。

本報告的披露範圍涵蓋冠君產業信託所有業務，包括花園道三號和朗豪坊的營運。信託於2018年進行持份者意見調查及重要性評估，以釐定本報告包含的重要議題。

重點表現一覽

過去一年，信託不遺餘力地為我們的社區和環保帶來裨益。我們從不同範疇多管齊下提升可持續發展的表現，當中包括參照的可持續發展國際基準、獲取健康及綠色建築認證、鼓勵持份者投入「Champion Our Wellness」的倡議，以及提高內部員工同心推動可持續發展的意識。

環境影響



能源消耗 ↓ 6.6%



碳排放量 ↓ 6.2%



用水量 ↓ 6.2%

建築認證



WELL健康建築標準
鉑金評級（花園道三號）



綠建環評既有建築
鉑金評級（朗豪坊商場）

可持續發展國際基準



全球房地產可持續性
標準一綠色之星嘉許及
信息披露獲A評級



恒生可持續發展
企業指數系列
2019 - 2020 成份股

恒生可持續發展企業
基準指數一連續四年
成為指數的成份股

可持續發展獎項



香港管理專業協會
一可持續發展大獎



香港上市公司商會
一持續發展卓越獎

環境、社會及管治報告

可持續發展策略

信託全面地執行可持續發展策略，並貫徹於業務決策中。我們採取自上而下及自下而上的方針將可持續發展融入信託的企業文化，鼓勵每一位員工於可持續發展的道路上與信託並肩同行。

信託透過持份者意見調查、依照可持續發展國際評級和內部最佳實務以檢討我們的表現，並深入了解持份者對我們工作的期望。這有助我們識別對信託至為關鍵的環境、社會及管治範疇。

2030 環境、社會及管治目標

今年，信託制定了2030可持續發展藍圖，以可量化及有系統的方式推動環境、社會及管治的舉措。我們參考聯合國可持續發展的倡議（「SDGs」）制定14個長遠目標，亦將持份者調查的意見納入目標的考量當中。信託著力吸納內部和外部持份者的參與，以達致可持續發展的長遠目標。我們將每年檢討各個目標的進展及成績。

範疇	重點類別	2030 目標	2020 年計劃
環境  7 經濟適用的清潔能源  9 產業、創新和基礎設施  11 可持續城市和社區  12 負責任消費與生產  13 氣候行動  17 促進目標實現的夥伴關係	能源及碳排放	於2030年或之前，將碳強度減少42%¹	- 推行優化能源使用的措施 - 於我們的物業安裝超過50塊太陽能光伏板
	水資源	於2030年之前，將用水量減少25%²	於我們物業的水龍頭安裝節水裝置
	廢物處理	建立健全的廢物記錄系統，以助發展長遠的廢物管理措施及減少由營運中所產生的廢物	建立健全的廢物記錄系統
	氣候變化	- 制定應對氣候變化政策及應對策略 - 緩減氣候變化所帶來的影響	搜集資料以制定應對氣候變化政策
	綠色建築	- 獲取綠色建築認證的最高級別 - 至少每兩年推行綠色建築的創新項目 - 建立綠色租賃合作夥伴計劃	- 於花園道三號取得WELL健康建築認證的鉑金評級 - 於2020至2021年期間，合併花園道三號的冷凍水機組以提升能源效益 - 制定綠色租賃合作夥伴計劃的框架

範疇	重點類別	2030 目標	2020 年計劃
社會    	安全	維持員工零工傷和死亡意外	持續進行健康和安全教育培訓
	健康與福祉	- 維持所有物業的空氣質素認證於卓越級別 - 制定健康與福祉政策 - 進行員工和租戶健康與福祉意見調查	- 持續進行維持卓越室內空氣質素的措施 - 搜集資料以制定健康與福祉政策 - 進行員工健康與福祉意見調查
	培訓及發展	- 於2030年或之前，將員工的平均培訓時數增加50%³ - 根據信託的可持續發展策略制定培訓及發展計劃 - 安排有關可持續發展的培訓予所有董事會成員和員工	- 增加員工平均培訓時數5-10% - 籌備資料以制定培訓及發展計劃
	持份者參與	- 於2030年或之前，增加50%用於持份者參與項目的資源³ - 制定長遠的持份者參與計劃	- 增加5-10%用於持份者參與項目的資源 - 籌備資料以制定長遠的持份者參與計劃
	社區投資	- 於2030年或之前，將整體義工時數增加25%³ - 評估及匯報社區投資的影響	將整體義工時數增加3-5%
	多元與包容	透過培訓和分享會推廣性別平等	舉辦提倡性別平等的活動
管治  	董事會	- 正式設立提名委員會 - 進一步提升董事會對可持續發展事務的參與	檢討及監察環境、社會及管治目標的績效
	環境、社會及管治政策	- 制定妥善的環境、社會及管治框架及政策 - 實踐最佳的檔案及程序常規，以加強管治效能	擬定環境、社會及管治框架及政策
	供應鏈管理	- 制定綠色採購系統 - 進行供應鏈風險評估	籌備資料以制定規範的綠色採購系統和評估

1：每平方米以公噸計的二氧化碳排放量；自2011財政年度基準年起計算

2：每立方米的用水量；自2014財政年度基準年起計算

3：自2018財政年度基準年起計算

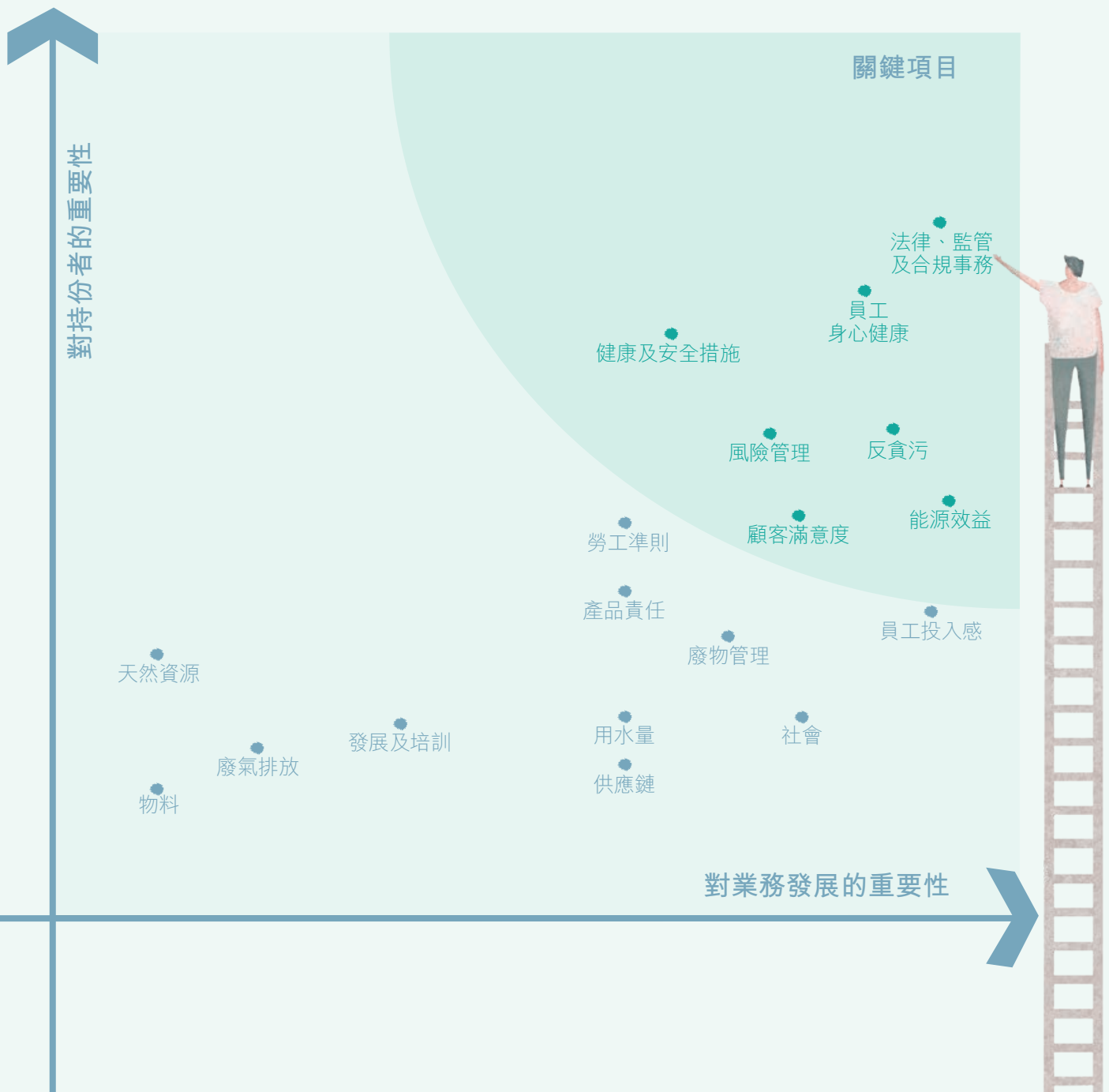
環境、社會及管治報告

持份者參與

我們定期進行持份者意見調查，辨識持份者重視的可持續發展議題。我們於2018年進行了廣泛的內部和外部持份者意見調查（持份者包括員工、

租戶、供應商、投資者和傳媒），總共識別了18個重點議題，亦根據議題對持份者和信託業務的重要性釐定優先程度。我們根據持份者的意見，將優先處理的項目融入信託的環境、社會及管治目標。

持份者重要性評估



重點議題

優先處理的項目	關注的持份者群組	對應的2030目標
法律、監管及合規事務	所有持份者	董事會；環境、社會及管治政策；供應鏈管理之目標
員工身心健康	員工	健康與福祉之目標
健康及安全	所有持份者	安全之目標
反貪污	投資者及業務夥伴	董事會；環境、社會及管治政策；供應鏈管理之目標
風險管理	投資者及業務夥伴	氣候變化；董事會之目標
能源效益	員工、租戶及投資者	能源及碳排放之目標
顧客滿意度	租戶及員工	健康與福祉；持份者參與之目標

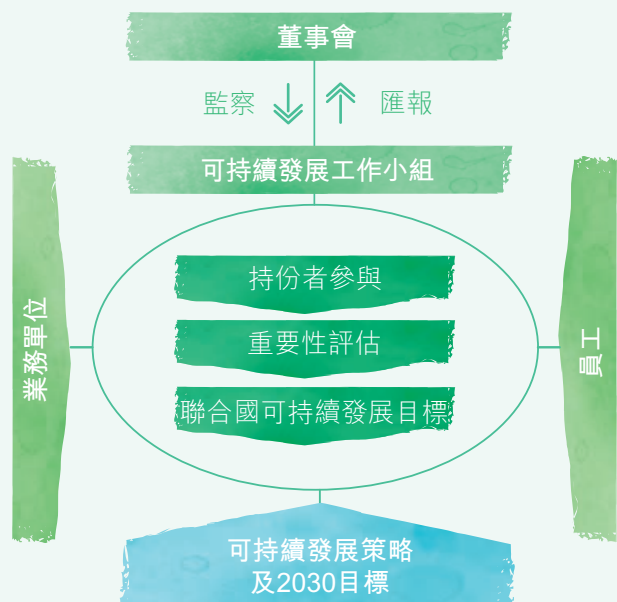
可持續發展管治

董事會和管理團隊參與可持續發展事務

董事會於可持續發展事務上擔當重要的角色，全面負責可持續發展的監察工作，包括環境、社會及管治的目標、可持續發展策略和風險管理。董事會成員適時接收環境、社會及管治的最新資訊和參加相關培訓。

可持續發展工作小組由行政總裁擔任主席，肩負推動和落實可持續發展措施的重任。工作小組每個季度召開會議，並向董事會匯報工作績效。工作小組的成員涵蓋信託管理層及各個業務部門的代表，當中包括資產管理、租賃、物業管理、投資者關係、風險管理、市場推廣及企業傳訊。工作小組成員也定期參加有關環境、社會及管治的培訓及獲悉市場資訊。在此全面穩建的管理架構下，工作小組向所有員工傳遞信託的策略，鼓勵員工提出建議，一同推動可持續發展。

可持續發展工作小組



環境、社會及管治報告

環境、社會及管治框架和政策

我們已加強及更新信託的環境、社會及管治框架和政策，確保我們的業務常規符合行業標準及緊貼市場趨勢。信託的環境、社會及管治框架提供明確指引，將可持續發展全面貫徹於業務各個範疇，同時保障持份者的利益。我們努力不懈地改進業務實踐，力求達致高水平的企業管治。信託管理人於2019年11月分拆現有的審核委員會並成立提名委員會，以提升董事會的效能及維持高水平的誠信。



環境政策



社會責任政策



管治框架

風險管理

風險管理是信託在制定策略以達致業務目標上不可或缺的一環。董事會負責監督整個風險管理的程序。我們採取自上而下(企業層面的風險)及自下而上(營運層面的風險)的方針，將風險管理的程序融入我們的日常營運當中，所有員工均積極從各自的工作中洞悉潛在的業務風險。我們的風險管理小組評估潛在風險的影響，從中識別危害業務運作的重大風險。審核委員會向董事會匯報所有重大風險和緩解方案。

我們辨識到其中一個重大風險為網絡安全，因此推出一系列應對網絡安全風險的方案，包括有效的軟件及系統升級以鞏固網絡安全級別，以及購買網絡保險。我們亦邀請外部專業顧問進行全方位的網絡安全評估及模擬入侵測試。根據評估和測試的結果，我們加強業務中的安全實踐，並提升員工的風險辨別和緩解意識。我們會繼續讓內部及外部顧問進行風險審核，以應對與日俱增的網絡安全風險。

為達致業務目標和可持續發展，我們推行風險管理政策，並依照既定程序識別、分析、評估、處理、監察及匯報所有重大風險。

風險管理程序



為持份者締造安全的環境

香港持續數月的社會活動無疑是過去一年我們營運中的重大風險。面對持續動蕩的形勢，健康與安全是維持業務暢順運作的主要考量。我們啟動周全的緊急應變方案和措施，以處理不同的突發情況。我們不斷密切留意最新的情況，按照需要作出合適安排。信託與相關單位保持緊密溝通，竭力保障租戶、顧客、大眾及我們物業的安全。

我們全力維持物業的整潔和衛生情況，並採取預早防護的措施，例如進行適當的清潔和消毒工作，務求保障租戶和訪客的健康和安全。信託時刻緊貼局勢發展，以積極和務實的態度維持業務穩健發展。



加強物業內的消毒和清潔工作

行為守則

我們克己守法，督導員工和供應商遵守道德及負責任的行為，鞏固業務可持續發展的根基。所有員工均須確保業務活動合法進行並嚴守法律規定。我們執行嚴謹的政策以杜絕貪污行為。信託的行為守則概述了員工涉及利益衝突及舉報行為的恰當處理方法。根據嚴格的規定，所有員工不可索取、收受或提供賄賂或任何其他形式的利益。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。過去一年，我們並無任何有關違例行為的投訴及懲罰。

信託堅持與供應商誠信合作，促進高水平的道德操守。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。行為守則要求供應商於道

德、僱員權利、環境保護及管理操守多個方面實踐良好的行為。供應商須每三年填寫一次清單以更新他們的履約情況。若發現不符合要求的情況，我們有可能中止雙方的合作。

可持續發展舉措

我們的環境、社會及管治舉措涵蓋四大核心，包括綠色環境、員工凝聚力、顧客及價值鏈、和諧共融社會。我們圍繞每個核心部份量身訂制可持續發展的措施，務求全面實現環境、社會及管治目標。



環境、社會及管治報告

綠色環境

保護環境是我們可持續發展進程的重要一環。我們竭力將日常營運對環境造成的影響減至最低。我們以具體行動應對氣候變化，推出一系列環保措施以紓緩潛在影響。有賴我們員工的共同努力，我們於物業內推行多元化的綠色措施，實行綠色營運。

優先處理項目：
能源效益

節省能源

創新與科技

我們的團隊力求創新開創節約能源的措施。我們於朗豪坊商場的天台安裝太陽能光伏板，為商場日常營運提供電力。來年，我們將於花園道三號安裝超過50塊太陽能光伏板，廣泛地推動再生能源的應用。



於朗豪坊商場天台安裝太陽能光伏板

善用照明設備

善用天然資源有助節約能源。我們逐步將物業公共空間的傳統燈具更換成更為耐用及高能源效

益的LED燈，包括裝置於樓梯、走廊、洗手間及升降機的燈具。於2019年，我們延長了花園道三號升降機大堂和走廊使用夜間燈光模式的時間，以減少耗用能源。我們於朗豪坊安裝了人流感應器，可根據人流感應而調節洗手間的燈光強度，以提升能源效益。我們兩大物業已備置日光感應器，當室內的天然光充足時，非必要的電燈會自動被減弱或關閉，進一步減低能源消耗。

我們於節省能源及避免燈光滋擾鄰近居民方面不遺餘力，我們兩大物業均獲環境局頒發「戶外燈光約章-鉑金獎」。另一方面，我們優化了物業內升降機的運作時間，於非繁忙時段停用部份升降機以進一步節省用電。

優化冷氣及通風系統

我們兩大物業均配備完善的冷氣及通風系統，每個樓層皆裝置先進的溫度感應器。新鮮空氣的供應會根據二氧化碳濃度而調節，於人流較少的地方減少供應。我們一直積極參與由環境局舉辦的「節能約章」，節省因冷氣供應而耗用的能源。透過此計劃，兩大物業每年6月至9月的平均室溫維持於攝氏24度至26度。我們亦鼓勵租戶的參與以增強節約用電的成效。於2019年，有51名朗豪坊商場及辦公樓租戶，以及12名花園道三號租戶參與其中。此外，我們持續對物業的冷凍水機組進行優化工程，以提升環境績效。

綜合以上節能措施，我們的物業在2019年的能源消耗總量下降了6.6%。兩大物業均獲環境運動委員會頒發「香港綠色機構」的認證。

個案分享：物聯網技術節省能源

於2019年8月，我們於花園道三號停車場安裝及應用物聯網技術的感應器，成為利用物聯網技術以優化通風系統的行業先驅。項目透過感應器監察空氣中一氧化碳濃度及室內溫度，以量度停車場的車輛排放廢氣量，並根據實際需要來調節停車場的通風強度，從而優化能源使用效率及維持良好的室內空氣質素。2019年8月至12月期間，所節省的能源消耗及碳排放量分別為254,510千瓦時及203,608千克計的二氧化碳排放量。對比2018年，預計一年可節省30%的能源消耗及碳排放量。



率先應用物聯網技術以節省能源

溫室氣體排放

由於我們的業務性質並不涉及任何生產和建造工程，故並無產生或排放有害的氣體和化學品。唯一相關的排放物是來自物業的日常運作。透過以上提及的節能措施，我們竭力將日常運作產生的廢氣減至最低。於2019年，我們物業的碳排放量下降了6.2%，當中包括直接和間接排放的廢氣。

節約用水

為了節約用水，我們將花園道三號地下水缸收集的水用於灌溉物業內的園林植物。朗豪坊亦裝置了低流量水龍頭以提升用水效益。花園道三號亦將會應用類似措施，於物業洗手間的水龍頭安裝節水裝置。於2019年，由於冷氣系統效率提升令用水量減少，我們物業的用水量共下降了6.2%。此外，兩大物業於水務署的「大廈優質供水認可計劃」中獲頒金級別證書。

廢物回收

我們致力推行廣泛的回收項目以減少廢物。我們確保物業內放置足夠的廢物回收箱，其中朗豪坊商場每個樓層均有備置。我們根據程序有效地回收及分類辦公樓和商場的垃圾，並交由第三方進行循環再造。主要的回收物料為廢紙、光管、膠樽、鋁罐和充電電池。由於在公眾活動期間，部份回收箱需暫時移除，因此回收物料的數量有所下



物業內備置充足的廢物回收箱

環境、社會及 管治報告

朗豪坊商場獲綠建環評既有建築鉑金級認證

朗豪坊商場榮獲「綠建環評既有建築2.0版綜合評估計劃」的最高評級—鉑金級。此計劃涵蓋全面的可持續發展評估因素，展現我們堅定不移地推動可持續發展。我們於能源使用方面更喜獲滿分的優秀表現。



回收物料	2017	2018	2019
廢紙(公斤)	260,785	287,738	257,725
光管(公斤)	420	952	504
膠樽(公斤)	284	640	374
鋁罐(公斤)	199	269	208
充電池	296	545	170

跌。另外，我們亦委任第三方供應商將朗豪坊商場美食廣場的廚餘回收及進行加工處理。

我們竭力回收物業內的節日裝飾以加強環保效益。花園道三號參與香港環境保護協會的「木材回收樹木保育計劃」，將用作裝飾的聖誕樹和農曆新年期間擺設的植物回收；同時，花園道三號也捐贈節日花卉予聖雅各福群會旗下的護老院。我們一直積極參與環境保護署的「桃花回收計劃」，每年將朗豪坊的桃花樹回收。於2019年，我們在花園道三號安排月餅回收活動以減少浪費。朗豪坊參與了非牟利機構惜食堂的「月餅轉送計劃」，向租戶和員工收集月餅並捐贈予有需要人士。

我們致力回收減廢以保育林木，為保護野生動物的棲息地和維護生物多樣性盡一分力。為了減少用紙，我們鼓勵員工以電子方式進行內部傳訊。至於公司出版刊物方面，我們向基金單位持有人

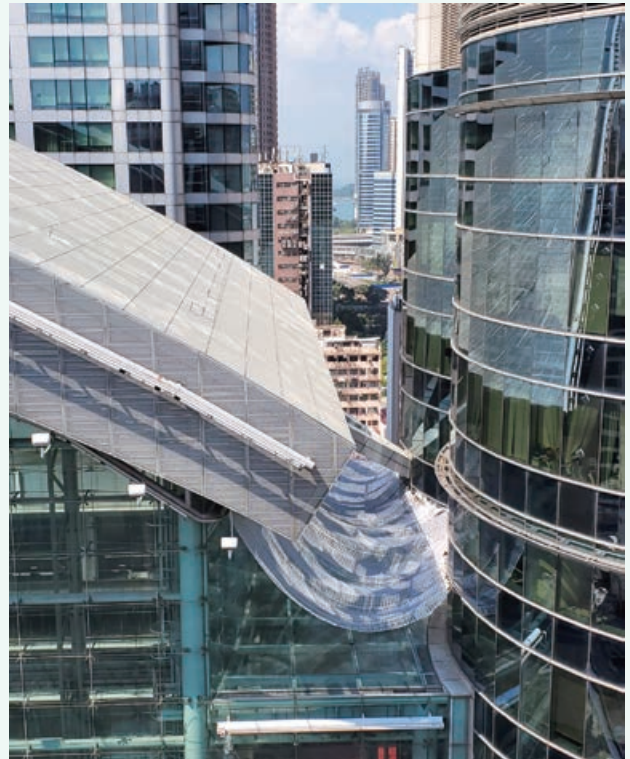
提供電子版本，作為印刷版以外的選擇。參考專業機構的指引對提升廢物管理效能亦十分重要。我們聘用了專業顧問就朗豪坊商場現時處理廢物的程序進行審核，繼而進行改善措施。憑藉我們物盡其用的努力，花園道三號獲環境運動委員會頒發「減廢證書—卓越級別」。



朗豪坊回收廢物並作妥善處理

應對氣候變化及增強應對能力

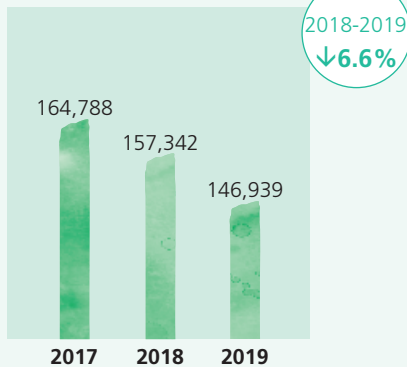
隨着氣候變化的影響日益加劇，我們響應香港特區政府的「長遠減碳策略」，以訂立明確的減排目標。我們定期進行環境評估，了解現行環保措施的成效及改進空間。我們兩大物業均獲「ISO14001環境管理體系認證」。通過嚴謹的監測和風險管理程序，我們識別到颱風是在氣候變化下影響我們業務運作的一大風險。我們制定周全的颱風應變指引，確保我們的物業在颱風過後能盡快恢復正常運作。鑑於2018年超級颱風山竹橫掃香港，打碎多幢大廈的玻璃窗，我們於朗豪坊玻璃天幕上安裝了保護網，防止高層的玻璃及其他硬物被強風吹襲下時造成一連串的破壞。愈見嚴重的颱風、水位上升及水浸等威脅迫在眉睫，我們已刻不容緩地籌備應對氣候變化政策和紓緩工作計劃，竭盡所能維持業務安全且順暢地運作。我們亦密鑼緊鼓地策劃提升氣候變化應對能力的措施。



朗豪坊商場玻璃天幕安裝上保護網，防止玻璃及其他硬物在颱風吹襲下造成破壞

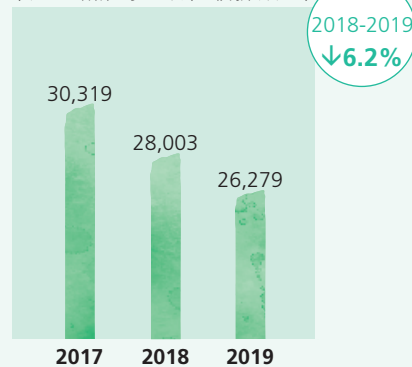
能源消耗

(千兆焦耳)



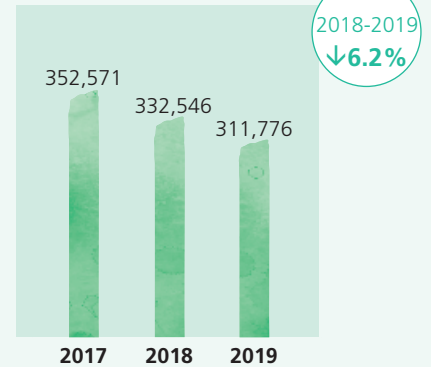
碳排放量

(以公噸計的二氧化碳排放量)



用水量

(立方米)



以上計算包含花園道三號及朗豪坊。

環境、社會及管治報告

員工凝聚力

我們視員工為信託的寶貴資產。我們投放資源以確保員工得到充足的職業保障，為他們提供具競爭力的薪酬待遇、良好的培訓發展機會和明確的晉升階梯。信託用心建構安全、健康及友善的工作環境，期望員工能愉快工作並發揮所長。

優先處理項目：
健康與安全
員工的福祉

嚴守公平勞工準則

信託嚴格遵守相關的勞工法例和常規以保障員工的利益。我們制定一套完善的員工福利制度，確保員工享有公平及具競爭力的薪酬待遇，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。所有福利已詳細列於我們的員工手冊。員工手冊內列明有關招聘、宣傳、員工福利及申訴機制等政策。我們不斷檢討內部政策，以確保符合最新法例和常規的要求。

人權和平等機會

我們嚴守聯合國的《國際人權公約》，以確保我們的員工和供應商得到公平和受尊重的對待。我們

杜絕任何形式的強制勞工和童工，亦不接納供應商雇用非法勞工。信託積極推動多元和包容的工作環境，絕不容許歧視、騷擾、中傷、使人受害等行為。根據我們嚴謹的平等機會政策，我們確保任何求職者或員工不會因性別、種族、生育、身體殘障、婚姻或家庭狀況而受到不平等的待遇。年內，我們在人權和勞工標準方面並無違例情況。

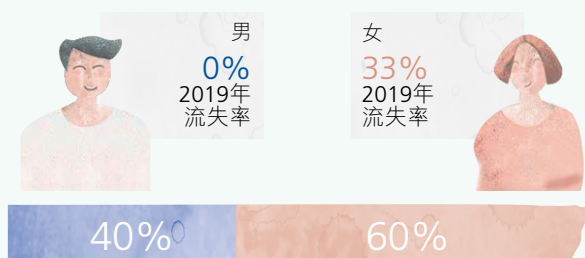
員工的健康和安全

信託矢志為員工和服務供應商提供健康和安全的工作環境。我們持續為員工和服務供應商提供安全培訓，並提供足夠的安全指引以支援他們的工作。除了定期的安全檢查和優化設施外，我們積極執行高成效的群眾控制和疏散應變措施。為了防止流行病爆發而引致集體感染，我們預備了多個臨時辦公室作分流之用。

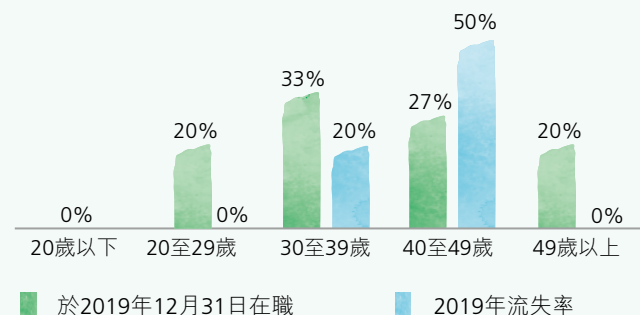
我們定期於物業內進行緊急演習以提升員工和服務供應商的安全意識。為了加強工作場所重視安全的文化，我們於2019年邀請朗豪坊主要的服務供應商參加「安全約章啟幕禮」。所有參加的服務供應商均簽署承諾書，致力將工作場所的意外和工傷數目維持於零。此外，我們制定全面的應急措施和危機管理方案，以通報和處理工作場所的

信託員工分布狀況及流失率，以年齡組別和性別分類：

按性別



按年齡組別(歲數)



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。這可能會導致即使任何一個類別中只有一位僱員須被補替，亦會令流失率誤導性地高企。

健康危機。信託亦為員工提供免費的醫療保健服務，並十分關注職業安全和健康的水平。我們努力維持工作環境的整潔度，以減低細菌散播的機會。於2019，我們員工的死亡及工傷意外率維持於零。

員工健康

信託十分關注員工的身心健康。我們大力提倡員工於生活和工作之間取得平衡，有助提升工作效率和生產力。我們透過一系列舒心健體的活動，向員工推廣健康的生活方式。信託致力增強凝聚力和團隊精神，持續為員工舉辦聯誼活動，包括「團隊烹飪比賽」和「健康小食工作坊」等。有賴我們對員工的關懷備至，我們於2019年員工調查的滿意度達到64%。

員工培訓和發展

信託重視員工培訓和發展，藉此留住和吸引人才。我們提供不同的培訓課程予員工增值。培訓內容涵蓋溝通技巧、管理能力、關係處理及實用工作技能等，例如「高效能人士的七個習慣」和「商業創意」工作坊。除了內部的培訓機會外，信託亦鼓勵員工參加外部的工作坊和研討會以擴闊眼界，汲取他們專業範疇以外的有用資訊。我們亦設有「學習津貼計劃」以支持員工持續進修。



以創意烹飪為主題的團隊精神訓練活動

員工的聲音

聆聽及尊重員工的聲音是信託長遠發展的關鍵。通過持份者意見調查，我們了解到員工對於信託業務發展的建議並予以回應。信託每年進行員工滿意度調查，了解員工的期望以建立具發揮性及鼓勵性的工作環境。同時，我們的年度評核提供了一個對話的平台予員工和上司就年度表現互相交流，有助事業穩步發展。我們制定了嚴謹的申訴機制，讓員工可就工作上或個人的問題提出意見。我們會將所有呈報的信息保密以保障員工的權益。

顧客及價值鏈

打造優質的顧客體驗是信託的願景。我們推出一系列以客為本的措施和供應鏈管理方案，提升顧客體驗。

優先處理項目：
顧客滿意度
健康與安全

租戶的身心健康

我們致力促進租戶的身心健康，於物業內舉行多個「Champion Our Wellness」的活動。繼去年舉辦的「椅子瑜伽活動」後，我們於2019年為租戶帶來創新的「食中療癒體驗」。參加者從活動中學習一些簡單的減壓技巧，例如關注呼吸和個人意識的訓練，藉此舒緩壓力。



我們的租戶享受「食中療癒體驗」

環境、社會及管治報告

顧客友善設施

我們於物業內設置了多項顧客友善設施，為顧客帶來更高的便捷度。我們去年引入了美食廣場的自助下單系統、流動應用程式和網上平台等全新電子設備。另外，朗豪坊商場內已設有智能屏幕，以便顧客快速搜尋商店位置及相關資訊。



朗豪坊商場的美食廣場內裝置自助點餐系統

我們竭力為每一位顧客提供增值服務，希望能滿足顧客的實際需要。朗豪坊商場增設了自動滑門，可方便顧客進出。於花園道三號，我們為有需要的顧客提供輪椅租借服務。我們為前線員工安排特別培訓，包括「導盲犬工作坊」，以協助視障人士於我們的物業內活動。



前線員工參加「導盲犬工作坊」

顧客的健康與安全

維持顧客的健康與安全是我們業務中不可忽視的一環。我們兩大物業均配置現代化的安全設備，包括電腦化自動火警偵測系統，並於停電時為公共地區和基本設施提供緊急電力供應。我們一直維持良好的室內空氣質素，以減低細菌傳播及引致傳染病爆發的機會。我們兩大物業均獲環境保護署頒發的「室內空氣質素認證-卓越級別」。我們亦透過宣傳海報向租戶傳遞政府提供的健康資訊建議。

花園道三號及朗豪坊的管理系統均獲得「ISO 45001職業健康和安全管理體系認證」，我們不斷提升物業內設施的安全標準。於2019年，我們將朗豪坊鐵樹裝置的樹葉換成較輕的材質及添加保險吊索，避免原本的樹葉因太重墜下而傷及顧客。我們亦會更新朗豪坊商場升降機的安全裝置。朗豪坊去年於西九龍最佳保安服務選舉中取得「榮譽管理物業獎」，可見其卓越的保安服務備受認可。

服務責任

我們的物業依照「ISO 9001質量管理系統」的準則，制定有效的措施以監察和改善顧客滿意度。物業管理團隊定期進行租戶滿意度調查，切實地了解租戶的需求。為了與顧客增進溝通，我們提供多個平台讓租戶和訪客向物業管理團隊提供意見，例如顧客回饋系統和電郵問卷調查。

信託努力確保服務供應商能貫徹我們高水平的服務質素。我們根據供應商手冊制定清晰的程序和指引，協助服務供應商向顧客提供滿意的服務。我們就服務供應商的表現進行定期檢討和評估，以維持良好的服務質素。

信託致力保障持份者的個人私隱權益。我們嚴遵合法而正確的方式收集個人資料。信託的個人私隱政策依照《個人資料(私隱)條例》，規定所有收集的個人資料均依法處理。

鼓勵租戶實踐可持續發展措施

為了於我們的社區帶來更多正面影響，我們鼓勵租戶於日常營運中實踐可持續發展措施。我們在租賃合約和租戶手冊中融入可持續發展的建議。我們推行綠色採購政策，鼓勵員工、租戶及供應商將環保的考量融入採購決定。我們亦定期為租戶舉辦綠色工作坊，例如利用舊衣物自製杯墊。我們爭取租戶的支持，共同參與每年四月舉行的「地球一小時」以及「無冷氣日」，藉此提升環保意識及減少地球的碳足跡。

用心服務顧客

我在朗豪坊商場意外扭傷，當時商場的工作人員立刻為我提供協助和治療以紓緩痛楚。當我離開商場後，亦收到商場客戶服務員的電話跟進及問候我的情況。我非常欣賞商場關顧客人的優質貼心服務。

朗豪坊商場的顧客

個案分享：WELL健康建築-香港首個現有樓宇獲鉑金級認證

花園道三號喜獲WELL健康建築標準認證之鉑金級別。這是針對和提升人體健康的一項國際性建築標準，涉及空氣、水、光、營養、運動、熱舒適、聲音、材料、精神與社區等要求。此印證再次肯定我們的努力，為物業用戶用心營造愜意及健康的環境。



最近，我們亦邀請了香港年輕藝術家為花園道三號設計壁畫樓梯「鬧市中的花園」。我們希望透過大自然的設計給予途人心曠神怡的感覺，藉此放鬆身心。同時，此壁畫樓梯也有助鼓勵租戶多走樓梯，既可強身健體，亦可減少電梯使用的能源。



「花園道三號帶來前瞻性的突破，無論在經驗、流程、技術和租戶滿意度等領域上都為行業增添價值。勇於改變的精神推動大家跳出固有思維和優化服務。」

Michael Smith

世邦魏理仕董事—物業管理主管



壁畫樓梯變身前與變身後

環境、社會及管治報告

和諧共融社會

我們積極履行企業社會責任，集中資源以支持社區健康發展以及為有需要人士提供援助。我們關懷社區的措施主要集中於兩大範疇，分別為建設健康的社區和支持青年發展。

健康社區

健康的社區是可持續發展的支柱。透過「Champion Our Wellness」的活動，我們力求提升持份者的身心健康，受眾不限於我們的物業，還延伸至整個社區。我們每逢星期五於花園道三號的地下大堂舉行古典音樂會 – Musica del Cuore「樂·心」。音樂會對公眾開放，讓古典表演樂手展示其藝術造詣。我們期望透過音樂會孕育社區的藝術和文化發展，並提供一個平台讓租戶和訪客放鬆身心。我們亦與協青社攜手合作，於朗豪坊商場舉行「快閃慈善表演」，藉此提升社會對精神健康的關注及為機構籌款。



花園道三號舉行古典音樂表演

我們同樣致力於社區推廣強身健體的文化。於2019年，我們以場地贊助的形式與非牟利機構攜

於物業內積極推廣健康的生活方式

感謝冠君產業信託以場地贊助商的伙伴形式支持Victoria 10越野跑比賽。我們除了以位處市中心的花園道三號作為賽事的起跑點外，大廈更為參賽者提供餐飲優惠吸引參賽者，令參賽人數超出預期。花園道三號的租戶亦參與賽事當中，使他們在工作之餘也能投入健康的生活模式。

莫子傑

賽事總監

Victoria 10 Series



手合辦「野外跑比賽」。以花園道三號作為賽事起點，參加者途經郊野公園，終點設於深水灣，可讓參加者洗滌疲倦和身心。賽事吸引超過200多名參加者，藉此廣泛地推廣健康的生活習慣。

支持青年發展

我們持續投放資源支持青年發展。作為2018年「哈佛大學中國實習生計劃」唯一的香港夥伴僱主，我們於2019年繼續為哈佛大學生提供實習計劃。我們亦向其他海外和本地大學生提供實習計劃，包括密歇根大學和香港科技大學。同時，信託連續兩年支持「Project My Future實習計劃」，為本地高中學生提供汲取實務經驗及提升職場能力的機會。

精彩充實的大學生實習計劃

冠君產業信託的暑期實習計劃令我獲益良多。寶貴的工作經驗讓我為未來的職業做好準備，同事間的友善相待亦助我把工作做到最好。

Kathryn Wantlin

哈佛大學實習生



讓本地高中學生體驗 商界運作的寶貴機會

我從實習計劃中學習到很多課本以外的知識，了解到商業環境的真實運作，並增加對地產行業的認識。我很高興有機會親身體驗商場的營運模式。

劉嘉桃

本地高中實習生



義工活動

我們每年鼓勵同事熱心參與不同形式的義工活動，因而獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷－連續五年以上」的標誌。於2019年，我們與新生精神康復會（「新生會」）合辦「茶藝工作坊」以推廣對精神健康的關注。我們的員工與新生會的學員通過工作坊共同分享賞茶的樂趣，增加對精神病患的了解以消除歧視。此外，我們亦安排員工到訪新生會的有機農場體驗綠色生活，增強保護環境的意識。



我們的義工探訪新生精神康復會的學員



我們的義工於新生有機農場體驗有機耕種

環境、社會及管治報告

我們於物業內舉辦不同的慈善活動以共建一個更好的社區。花園道三號每年也會舉辦捐血日，鼓勵租戶和員工踴躍參與。朗豪坊與恩橡基金會(Mighty Oaks)合作舉行「總冠軍攝影展」，為活動提供場地，藉活動推廣跨代共融。我們於朗豪坊商場設立為期一個月的電子閱讀空間以推廣閱讀文化，期間公眾可免費下載電子書的樣本。過去一年，朗豪坊贊助非牟利機構於商場的大屏幕免費播放宣傳片，當中包括香港公益金、關心您的心及香港愛滋病基金會等。



花園道三號每年均舉辦捐血日

個案分享：與租戶攜手舉行聖誕捐贈活動

我們於去年聖誕節籌辦「聖誕禮物配對活動」，向基層兒童贈送禮物，傳遞節日的喜悅和溫暖。我們以禮物配對的方式鼓勵租戶共同參與這項別具意義的活動，我們根據租戶送出的禮物而相應捐出同等數量的禮物，希望令更多兒童受惠。所有收集的禮物送至安徒生會分派給基層兒童。我們亦與香港小童群益會合辦「群益寶庫活動」，向小朋友送贈文具。我們深信每個小小的行動也可為社會上有需要人士帶來難以忘懷的喜悅。



我們與租戶共同合作，向基層兒童送贈聖誕禮物

《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	28, 31-37
	A1.1	排放物種類及相關排放數據	34-37
	A1.2	溫室氣體總排放量及密度	34-37
	A1.3	所生產有害廢棄物總量及密度	34-37
	A1.4	所生產無害廢棄物總量及密度	34-37
	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, 41
A2 資源使用	A2	一般披露	28, 32, 34-37
	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度	34-37
	A2.2	總耗水量及密度	35-37
	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	34-37
	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	28, 32, 34
	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	29, 31-33, 38-39
	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	38
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	38
B2 健康及安全	B2	一般披露	29, 31-33, 38-40
	B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	39
	B2.2	因工傷損失工作日數	39
	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	38-39
B3 發展及培訓	B3	一般披露	29, 32, 38, 39
B4 勞工準則	B4	一般披露	32, 38
	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	38
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	38
B5 供應鏈管理	B5	一般披露	29, 32, 33, 40
	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	29, 33, 40
B6 產品責任	B6	一般披露	29-33, 39, 40
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	40
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	40
	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	40
	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	40
B7 反貪污	B7	一般披露	31-33
	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	33
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	33
B8 社區投資	B8	一般披露	29, 32, 41-44
	B8.1	專注貢獻範疇	42-44
	B8.2	在專注範疇所動用資源	42-44

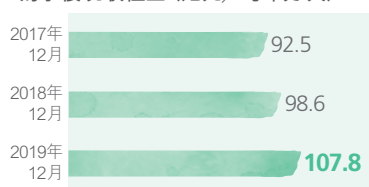
物業組合概覽



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。

寫字樓現收租金 (港元／每平方呎)



出租率



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。

現收租金 (港元／每平方呎)



出租率



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。

現收基本租金 (港元／每平方呎)

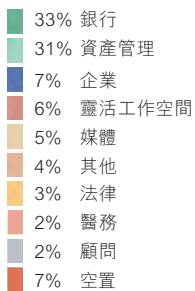


出租率

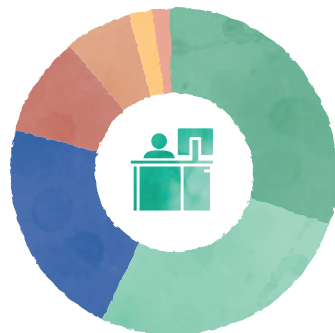
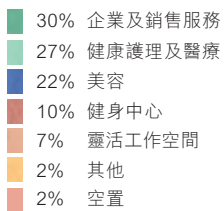


於2019年12月31日租戶組合

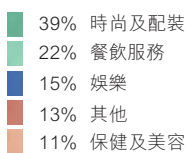
花園道三號寫字樓



朗豪坊辦公樓



朗豪坊商場



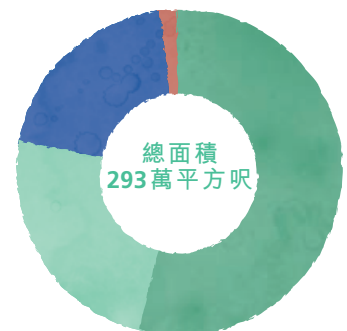
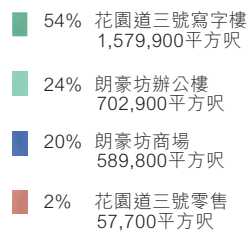
冠君產業信託主要租戶

(按英文字母序)

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

於2019年12月31日物業總值

港幣百萬元	花園道三號	朗豪坊	小計
寫字樓	46,889	10,428	57,317
商場	675	21,548	22,223
停車場	614	373	987
其他	352	299	651
總計	48,530	32,648	81,178



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。



花園道三號榮獲WELL健康建築研究院頒發WELL健康建築標準的鉑金級核心認證，成為香港首個獲此認證最高級別之現有樓宇。

THREE
GARDEN
ROAD
CENTRAL



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區內，距離香港所有三間發鈔銀行的總部大樓僅咫尺之遙。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。除了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，花園道三號於落成時獲香港建築師學會頒授最高殊榮。

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

花園道三號

電力供應比率，以及後備電源供應；更為重要的是，可於停電期間為數據中心提供冷水供應。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。我們更於停車場安裝應用物聯網技術的感應器，預計一年可節省30%的能源消耗及碳排放量，成為利用物聯網技術以優化通風系統的行業先驅。

WELL 健康建築標準鉑金級別

花園道三號取得WELL 健康建築標準的鉑金級別，為香港首個獲此認證最高級別之現有樓宇。物業達到WELL健康建築鉑金標準，包括空氣、水、光、營養、運動、熱舒適、聲音、材料、精神與社區的要求。此殊榮是對我們重視旗下物業用戶的健康和環境保護作出之努力予以肯定。

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。我們亦舉行別開生面的「食中療癒體驗」和「野外跑賽事」，鼓勵身心健康的生活模式。

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，靈活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富工作與生活平衡的環境。



樓宇數據

485 億港元
評估值

提供
558 個
車位的
地庫停車場

1992 年
落成

205 米高，
最高樓層為 **50** 樓

106 個
租戶

43,000 平方呎
可出租零售面積

1,638,000 平方呎
總面積

34,000 平方呎
單一樓層面積

1,225,000 平方呎
可出租寫字樓面積

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
- 恆溫泳池
- WELL健康建築標準鉑金級認證
- HKIAQ 認證
- ISO 45001 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，包括一幢59層甲級寫字樓；一幢15層購物商場；一個設有250個私人泊車位的停車場及一幢42層五星級酒店。該項目覆蓋由亞皆老街、砵蘭街、山東街及新填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和優質零售及商業地點。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，為城中最繁忙的購物中心之一。

商場亦設有50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，備受中國內地旅客歡迎。

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，令街上的活動一覽無遺，並擁有世界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，設有酒吧及餐廳樓層。此外，商場榮獲綠建環評既有建築(2.0)綜合評估計劃的最高評級－最終鉈



朗豪坊

金級，此計劃全面評估建築物的長遠環境績效。商場整體表現傑出，於能源使用方面更取得滿分成果。

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。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

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。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，讓訪客享受更富活力和健康的生活。



樓宇數據

326 億港元
評估值*

提供
255 個
車位的
地庫停車場

2004 年
落成

255 米高，
最高樓層為 **60** 樓

52 個
寫字樓租戶*

173 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10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
- 綠建環評既有建築鉑金級認證
- HKIAQ認證
- ISO 45001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 商場活動花絮

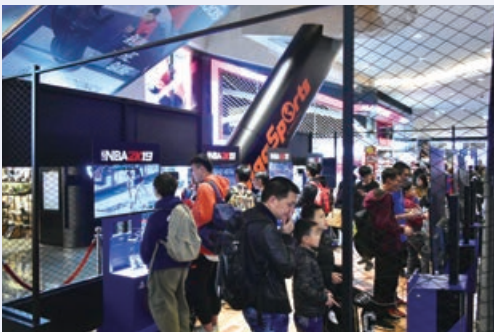


PLATINUM
鉑金級 EB 既有建築
V2.0 2019

HKGBC
BEAM Plus
綠建環評

朗豪坊商場榮獲綠建環評既有建築綜合評估計劃的最高評級 – 最終鉑金評級。此認可展示我們提升物業的長遠環境績效及達致可持續發展的努力。商場整體表現傑出，於能源使用方面更喜獲滿分成果。





1月：NBA 2K19遊戲體驗專區

籃球電競遊戲NBA 2K19亞洲盃香港區資格賽總決賽期間，朗豪坊設置以此為主題的遊戲體驗專區，除了可試玩NBA 2K19電競遊戲外，現場參賽者亦可挑戰當天任務，贏走NBA 2K19 Playground 2遊戲套裝。



1-2月：豬事如意賀新年

去年農曆新年，朗豪坊為傳統茶樓抹上粉紅色，變身粉紅控打卡熱點「豬事茶居」。顧客可以參加有趣的互動遊戲，成功挑戰可獲贈餐飲禮券。另外，商場亦推出「豬事如意魚蝦蟹遊戲連利是封禮盒」，玩味十足的設計深得顧客歡心。



4-5月：手塚治虫誕生90週年展

為了慶祝手塚治虫誕生90週年，朗豪坊於去年4月舉行「手塚治虫誕生90週年展」，帶大家回顧手塚老師的經典作品，包括《鐵臂阿童木》、《怪醫黑傑克》、《藍寶石王子》等。現場亦發售過百款手塚經典角色獨家精品，吸引不少粉絲前來朝聖。

朗豪坊 商場活動花絮



5月：LEGO® Star Wars™ 20週年紀念展

LEGO®於朗豪坊舉辦亞太地區唯一LEGO®星戰展覽——「LEGO® Star Wars™20週年紀念展」，展出自1999年起推出的歷史模組、精彩電影回顧區及多個於星戰3D模型強勢列陣的打卡位。多款絕版展品更是首度空降香港，成功吸引一眾星戰迷前來感受星戰魅力。



7-9月：全港首創Kakao Friends 夏日酒店

去年暑假，韓國火熱卡通人物Kakao Friends首度登陸朗豪坊，於夏日酒店化身星級職員，陪粉絲一齊放暑假。夏日酒店提供先進的人臉辨識自助登記系統，顧客通過朗豪坊Facebook或微信預約遊戲後，可於現場印製個人化的限量版客房門卡。同場亦售賣多達190款Kakao Friends獨家限定精品。活動獲媒體廣泛報導，更成功為朗豪坊LP CLUB吸納超過16,000位新會員。



10月：BeautyFest美妝購物節

朗豪坊雲集眾多頂尖美容品牌，於2019年第四季更將原有的L1及L2美容樓層擴展至B1樓層，品牌增至逾80個。朗豪坊與美容品牌夥拍合作，透過消費回贈活動、商品體驗套裝及折扣優惠等，吸引更多本地及內地顧客群。活動反應熱烈，帶動商場人流及刺激消費。



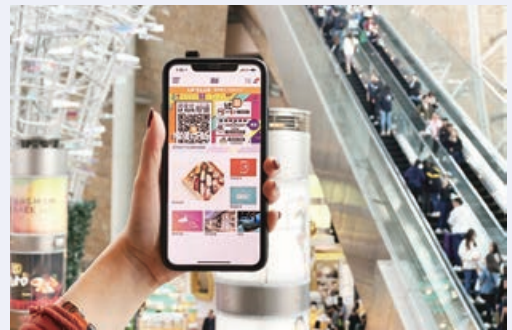
12月：迪士尼聖誕森林

去年聖誕，朗豪坊聯同三組迪士尼經典角色，包括Chip 'n' Dale (鋼牙與大鼻)、Bambi (小鹿斑比) 及Seven Dwarfs (七個小矮人)，一同創造「迪士尼聖誕森林」，吸引一眾粉絲打卡留念。顧客可於期間限定店購買超過千款獨家及從未曝光的迪士尼限量精品。

朗豪坊全新手機應用程式及官方網站

2019年第三季，朗豪坊推出全新手機應用程式及官方網站，新版手機應用程式增設網上點餐服務，可應用於L4美食廣場的食肆，方便顧客免排隊，大大減低等候時間。

為配合新手機應用程式推出，朗豪坊LP CLUB於2019年7月份起取消最低消費門檻，顧客可免費登記成為會員。商場更推出多個招收新會員活動及提供專享優惠吸納新客群，去年全年新登記LP CLUB會員的人數較2018年大幅增加六倍，成功擴展目標客群。



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 (852) 2828 9888
傳真 (852) 2828 9899
網頁 www.colliers.com



二零二零年二月五日

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二零一九年十二月三十一日(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。

估值報告書

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二零一九年十二月三十日由何巧殷(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。

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元。

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

何巧殷

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

Registered Real Estate Appraiser PRC

高級董事

估價及諮詢服務

謹啟

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20年經驗。

估值報告書

2 估值細節

物業	概況及年期	佔用情況	於2019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 (見註釋1)	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。	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293萬港元，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2018年11月起至2019年10月止期間可收平均每月營業額租金約為76,000港元。	48,530,000,000港元 (肆佰捌拾伍億叁仟萬港元)	3.2%
內地段第8888號 1,650,000份中1,449,936 份不可分割部分或份數。	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：	除了7,980.21平方米(85,899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6月，總月租收入約為12,445萬港元，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。		
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2019年12月31日 現況下之市值	估計淨物業 收益率
	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。 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%。	零售部分及寫字樓部分租用率分別約為100%及93.0%。 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，2019年1月至2019年11的平均每月收入約為182萬港元，包括差餉及管理費。 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77,000港元，不包括差餉及管理費。 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2022年6月，總月租收入約為154萬港元，不包括差餉及管理費。		

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	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) 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)。 該項目低層地下1至4號店舖及餐廳。 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。 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。

登記擁有人	登記擁有人物業部分
楓閣有限公司	冠君大廈29樓至30樓及31樓的B部分。 該項目地庫2樓21至22號私人泊車位。
盼海有限公司	冠君大廈31樓的A部分及32樓至33樓。 該項目地庫2樓42至44號私人泊車位。
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。

估值報告書

- (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。
- 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；
 - 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；
 - 維卓發展有限公司擁有之冠君大廈38樓；
 - 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
 - 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。
- (4) 於估值日期，該項物業位於根據2019年5月24日的中區(港島規劃區第四區)分區計劃大綱草圖編號S/H4/17劃為「商業」的區域內。
- (5) 根據佔用許可證第H63/92號及花園道3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2019年12月31日之市值(港元)
零售：	675,000,000
寫字樓：	46,889,000,000
停車場：	614,000,000
其他：	352,000,000
總計：	48,530,000,000

- (8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2019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	1,139,286	93.0%
空置	85,899	7.0%
總計	1,225,185	100%

租約開始情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2013	114,444	10.1%	11,357,244	9.1%	2	1.5%
2014	71,235	6.3%	7,307,964	5.9%	5	3.9%
2015	100,644	8.8%	9,864,123	7.9%	4	3.1%
2016	173,394	15.2%	16,389,255	13.2%	10	7.7%
2017	223,174	19.6%	23,560,979	18.9%	35	26.9%
2018	195,192	17.1%	23,549,831	18.9%	39	30.0%
2019	261,203	22.9%	32,419,650	26.1%	35	26.9%
總計	1,139,286	100%	124,449,046	100%	130	100%

租約屆滿情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2020	456,693	40.1%	49,166,826	39.5%	51	39.2%
2021	390,399	34.2%	39,297,597	31.6%	44	33.9%
2022	190,083	16.7%	23,421,124	18.8%	29	22.3%
2023	18,138	1.6%	2,270,997	1.8%	2	1.5%
2025	83,973	7.4%	10,292,503	8.3%	4	3.1%
總計	1,139,286	100%	124,449,046	100%	130	100%

估值報告書

租約年期情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*#月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
1	18,996	1.7%	2,843,109	2.3%	2	1.5%
2	69,360	6.1%	8,034,008	6.5%	13	10.0%
3	488,477	42.9%	56,058,593	45.0%	86	66.1%
4	19,786	1.7%	2,459,663	2.0%	4	3.1%
5	124,796	10.9%	11,217,960	9.0%	7	5.4%
6	251,555	22.1%	26,030,436	20.9%	14	10.8%
7	166,316	14.6%	17,805,277	14.3%	4	3.1%
總計	1,139,286	100%	124,449,046	100%	130	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2020年1月至2023年6月期間開始，為期大約三年至五年的17份續租租約。

- (9) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2019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 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2015	30,517	71.7%	1,822,475	62.1%	1	14.3%
2016	7,289	17.1%	475,865	16.2%	2	28.5%
2017	2,202	5.2%	391,402	13.4%	2	28.6%
2018	1,798	4.2%	172,608	5.9%	1	14.3%
2019	787	1.8%	70,830	2.4%	1	14.3%
總計	42,593	100%	2,933,180	100%	7	100%

租約屆滿情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2020	2,202	5.2%	391,402	13.4%	2	28.5%
2021	2,180	5.1%	229,908	7.8%	2	28.6%
2022	787	1.9%	70,830	2.4%	1	14.3%
2023	6,907	16.2%	418,565	14.3%	1	14.3%
2025	30,517	71.6%	1,822,475	62.1%	1	14.3%
總計	42,593	100%	2,933,180	100%	7	100%

租約年期情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
3	4,787	11.2%	634,840	21.6%	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	62.1%	1	14.3%
總計	42,593	100%	2,933,180	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

估值報告書

3 寫字樓市場概覽

3.1 簡介

香港經濟及其房地產業在2019年下半年變得不穩定。香港政府公佈的本地生產總值預數據顯示，2019年第三季度實質下跌2.9%，預計全年實質下跌1.3%。ⁱ出口受到全球經濟疲弱、未解決的美中貿易爭端以及延長了的香港社會動蕩的影響。香港的採購經理人指數在2019年上半年維持在48左右，但在2019年下半年顯著下降，並在2019年11月創下38.5的歷史低位。ⁱⁱ私人市場的擴張仍然疲弱，企業可能會對在香港經商失去信心。此外，香港政府在《二零一九年第三季經濟報告》中將其對2019年實質本地生產總值增長的預測從8月的下跌0.1%改為11月的下跌1.3%。面對這種不確定性，銷售和租賃活動放緩。核心地區有更多的寫字樓空置。加上大量新增供應，意味著空置率將在2020年上升。可預見的是，總體租金和價格將面臨壓力，尤其是在核心商業區。

3.2 寫字樓存量

根據差餉物業估價署的資料，截至2018年底，私人寫字樓宇的總存量為1億2,900萬平方呎，其中包括甲級65%、乙級23%及丙級12%。2019年預計將落成約306萬平方呎的辦公空間，比2018年增加59%。

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。根據差餉物業估價署的資料，在2018年中環佔總寫字樓總存量的約13.7%，佔甲級寫字樓總存量的約21.2%。截至2018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47.3%。

3.3 需求

根據高力國際寫字樓市場研究，2019年第三季的甲級寫字樓整體租金比上季下降2.4%，租賃勢頭緩慢，整體淨吸納量保持為負數。

儘管在2019年第三季度落成的新建築物中出現了大量預先承諾的空間，但整體甲級寫字樓市場仍錄得143,800平方呎的負吸納量。香港核心商業區的需求進一步減弱，中環及金鐘連續第五個季度錄得負吸納量為168,680平方呎。ⁱⁱⁱ

擴張活動仍然緩慢，搬遷需求則一直集中在非核心區。英皇道728號(K11 Atelier King's Road)的竣工，帶動了港島東錄得194,880平方呎的淨吸納量，而灣仔／銅鑼灣則錄得另一季度的疲弱表現，淨吸納量為負110,640平方呎。^{iv}

ⁱ 來源：政府統計處

ⁱⁱ 來源：Trading Economics

^{iii-iv} 來源：高力國際研究與諮詢

3.4 供應

展望未來，預計在2019年和2020年分別有約306萬平方呎和709,000平方呎的新寫字樓空間落成。在2019年的供應量中，香港島佔25%，九龍佔46%，新界佔29%。觀塘及沙田將合共提供新落成面積的71%。到2020年，供應將主要集中在荃灣和西貢，兩者合計佔落成量的59%。預計甲級寫字樓將成主導，分別佔2019年和2020年預測落成量的90%和72%。^v

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。

根據差餉物業估價署的資料，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，但在2016年至2018年間輕微上升。2015至2018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。預計2019年的甲級寫字樓新增供應量將比2018年增加44%，

根據高力國際研究與諮詢，2019年至2023年的年均甲級寫字樓供應量會上升至230萬平方呎。與此同時，九龍區將有190萬平方呎的大量供應落成，為本年的企業遷離核心商業區提供了機會。根據差餉物業估價署，2019年的新甲級寫字樓供應將超過270萬平方呎，但到2020年將急劇下降。

3.5 吸納量及空置率

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。然而，由於2020年和2021年的新增供應有限，這種情況預計將在2020年發生變化。甲級寫字樓的整體空置率在2019年第三季度上升至6.1%，比上季下跌2.4%。^{vi}

儘管在2019年第三季度落成的新建築物中出現了大量預先承諾的空間，但季度的整體甲級寫字樓市場仍錄得143,800平方呎的負吸納量。可是，由於英皇道728號(K11 Atelier King's Road)的竣工以及企業遷離核心商業區的影響，港島東的需求增加，而錄得194,880平方呎的淨吸納量。另一方面，中環／金鐘錄得168,680平方呎的負吸納量，這在很大程度上歸因於跨國公司和大型銀行推遲其擴張計劃。^{vii}

在審慎的市場氣氛帶動下，香港大部分地區的甲級寫字樓空置率有所上升。中環／金鐘的空置率在從2.7%增加到2019年第三季度的3.5%，灣仔／銅鑼灣則由3.0%上升至4.1%。^{viii}

^v 來源：差餉物業估價署

^{vi-viii} 來源：高力國際研究與諮詢

估值報告書

3.6 租金趨勢

與上一季度相比，2019年第三季度的整體寫字樓租金與上一季度相比下降了2.4%。^{ix}持續的社會動盪、美中貿易緊張及本地經濟增長放緩，可能會繼續為寫字樓市場帶來壓力。與此同時，預計企業遷離核心商業區的趨勢將在成本謹慎的氣氛下繼續。然而，九龍區即將有190萬平方呎的大量供應落成可能會產生一些影響。

香港甲級寫字樓租金在2013年至2019年期間持續增長，中環的平均甲級寫字樓租金自2015年以來上漲了31%，平均每年增加7.1%。根據差餉物業估價署的資料，平均甲級寫字樓租金從2015年起至2019年初，上升了約24%。核心地區的整體甲級寫字樓租金在2019年第一季度創歷史新高，比上一季度增長了2.1%。然而，2019年第三季度甲級寫字樓租金比上季下降2.4%，是自2012年第四季度以來最大的季度下降。^x

由於核心商業區的需求減弱，2019年第三季度中環／金鐘租金比上季顯著下降3.7%。港島東的租金保持穩定，比上季微升0.5%。這是在主要甲級寫字樓的分區中唯一的租金增長。尖沙咀的租金在上一季度錄得1.7%的增長後，於2019年第三季下跌了2.0%。然而，預計九龍東的租金將因為供應旺盛和需求疲弱而面臨壓力。^{xi}

3.7 價格趨勢

甲級寫字樓價格在經歷了過去五年（2014年至2018年）的大規模增長，及在2019年第二季度的全幢和分層業權市場中在出現的交易反彈後，在2019年的第三季度出現了小幅下降。根據高力國際研究與諮詢，分層業權甲級寫字樓平均價格比上季小幅下降了1.9%。根據差餉物業估價署的香港各區售價指數，甲級寫字樓價格在2014年至2018年連續上漲後，在2019年前三季度下滑。在2019年第三季度，寫字樓銷售交易量比上一季度顯著下降80%^{xii}。

面對未解決的美中貿易戰緊張局勢和香港延長了的社會動盪，2019年第三季度未錄得全幢寫字樓交易，這是高力國際過去15年的數據中首次出現。分層業權市場依然疲軟，銷售交易量大幅下降，比上一季度下降48%。金鐘中心有兩筆寫字樓成交，單位價格介乎30,000港元至33,000港元，與市場水平相若。上環信德中心招商大廈低層單位的售價為6,500萬港元，單位價格為每平方呎40,123港元。平均價格因為不活躍的市場和交易量低迷下略有下降，這意味著投資者的財務狀況仍然良好，沒有急切需求要以較低的價格出售。^{xiii}

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低迷的情況下下降了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。甲級寫字樓平均價格在2016和2018年間錄得42%的升幅。然而，由於市場疲弱，整體甲級寫字樓價格在2019年第三季度繼續下降，比上季下降1.9%。^{xiv}

3.8 前景

整體經濟和勞動力市場繼續受到美中貿易緊張局勢和持續的社會動蕩影響，從而引起投資者的猶豫。不確定性以及未來供應和空置的增加，現時對寫字樓租金正產生負面影響。短期內，由於跨國公司和大型銀行擱置了一些擴張計劃，以及東九龍的新供應緩慢地受吸納，寫字樓租金將繼續保持下行壓力。面對負淨吸納量，核心商業區的租金正在下降。因此，未來幾個月寫字樓租金的下降趨勢很可能會持續。因為交通便利性提高，而且租金水平與核心商業區相比具吸引力，港島東的租金可能會持平。然而，鑑於空置率上升，九龍可能會面對租金增長的壓力。

一般而言，香港的寫字樓需求可能會受到商業氣氛減弱的影響。總體而言，公司似乎在短期內對其擴張計劃持觀望態度。因此，鑑於淨吸納量減少，我們預計中環／金鐘的租金將在2020年略有下調。九龍區的租金增長可能會面臨壓力，而港島東則有望保持穩定。

對於投資市場，長期投資活動受低收益環境支持，因為有些基金仍然有大量現金存備。但是，面對持續的社會動盪以及尚未解決的美中貿易戰，預計2020年甲級寫字樓價格將承受壓力。我們預期甲級寫字樓的價格將在2020年保持低迷。我們亦預計核心商業區的甲級寫字樓租金將在2020年下調。

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 (852) 2828 9888
傳真 (852) 2828 9899
網頁 www.colliers.com



二零二零年二月五日

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二零一九年十二月三十一日(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**收益法一年期及復歸法**。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。

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。

估值報告書

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二零一九年十二月三十日由何巧殷(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。

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元。

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

何巧殷

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

Registered Real Estate Appraiser PRC

高級董事

估價及諮詢服務

謹啟

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20年經驗。

估值報告書

2 估值細節

物業	概況及年期	佔用情況	於2019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2025年2月，總月租收入約為3,235萬港元，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。	32,648,000,000港元 (叁佰貳拾陸億肆仟捌佰萬港元)	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2025年5月，總基本月租約為5,873萬港元，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。2018年12月至2019年11月可收的平均每月按營業額訂定的租金1,157萬港元。		
(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，及建於兩層地庫停車場上的一座酒店。	寫字樓及零售部分的租用率分別約為97.7%及99.99%。		
(4)亞皆老街8號及上海街555號及557號保留區域。				
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。			

物業	概況及年期	佔用情況	於2019年12月31日 現況下之市值	估計淨物業 收益率
	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)。 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)。 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。 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%。	停車場以收費公共停車場方式經營，按月及小時計費出租，2019年1月至2019年10月，平均每月收入約為206萬港元。 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177萬港元。		

估值報告書

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2019年10月18日展示的旺角（九龍規劃區第三區）分區計劃大綱核准圖編號S/K3/32劃為「商業(2)」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2019年12月31日之市值(港元)
寫字樓：	10,428,000,000
零售：	21,548,000,000
停車場：	373,000,000
其他：	299,000,000
總計：	32,648,000,000

- (7) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2019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	686,824	97.7%
空置	16,087	2.3%
總計	702,911	100%

租約開始情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2014	44,137	6.4%	1,925,914	5.9%	2	2.8%
2015	17,398	2.5%	800,308	2.5%	1	1.4%
2016	103,261	15.1%	4,614,056	14.3%	6	8.2%
2017	154,041	22.4%	6,688,546	20.7%	19	26.0%
2018	172,986	25.2%	8,376,565	25.9%	22	30.1%
2019	195,001	28.4%	9,944,044	30.7%	23	31.5%
總計	686,824	100%	32,349,433	100%	73	100%

租約屆滿情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2019	29,209	4.3%	1,234,558	3.8%	2	2.7%
2020	200,019	29.1%	9,189,066	28.4%	21	28.8%
2021	82,961	12.1%	3,884,786	12.0%	16	21.9%
2022	140,108	20.4%	6,491,662	20.1%	13	17.8%
2023	134,645	19.6%	6,382,291	19.7%	14	19.2%
2024	82,484	12.0%	4,271,073	13.2%	6	8.2%
2025	17,398	2.5%	895,997	2.8%	1	1.4%
總計	686,824	100%	32,349,433	100%	73	100%

租約年期情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2	26,001	3.8%	1,370,446	4.2%	5	6.8%
3	274,867	40.0%	12,703,079	39.3%	38	52.1%
4	62,554	9.1%	2,927,393	9.0%	6	8.2%
5	159,829	23.3%	7,875,137	24.3%	17	23.3%
6	146,175	21.3%	6,777,458	21.0%	6	8.2%
7	17,398	2.5%	695,920	2.2%	1	1.4%
總計	686,824	100%	32,349,433	100%	73	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2020年2月開始的1份已承諾新租約、自2019年7月開始因用途變更而導致租金調整的1份租約及自2020年1月至2020年10月期間開始，為期大約三年至五年的6份續租租約。

估值報告書

- (8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2019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%
總計	319,133	100%

租約開始情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2014	44,740	14.0%	5,336,391	9.1%	1	0.5%
2015	10,353	3.3%	927,482	1.6%	5	2.5%
2016	18,362	5.8%	3,291,462	5.6%	5	2.5%
2017	52,767	16.5%	8,620,664	14.7%	32	15.9%
2018	75,114	23.5%	19,189,041	32.6%	57	28.4%
2019	117,771	36.9%	21,366,711	36.4%	101	50.2%
總計	319,107	100%	58,731,751	100%	201	100%

租約屆滿情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	**月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2019	132	0.0%	79,200	0.1%	1	0.5%
2020	72,345	22.7%	11,676,868	19.9%	57	28.4%
2021	75,168	23.6%	18,368,705	31.3%	57	28.4%
2022	91,330	28.6%	18,347,467	31.2%	74	36.8%
2023	16,967	5.3%	2,779,768	4.7%	7	3.4%
2024	53,066	16.6%	6,376,743	10.9%	3	1.5%
2025	10,099	3.2%	1,103,001	1.9%	2	1.0%
總計	319,107	100%	58,731,751	100%	201	100%

租約年期情況

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	*# 月租 (港元)	佔總數百分比	租約數目	佔總數 百分比
1	14,264	4.5%	2,349,617	4.0%	13	6.5%
2	22,060	6.9%	2,997,681	5.1%	29	14.4%
3	138,050	43.3%	33,841,014	57.6%	125	62.2%
4	46,372	14.5%	6,773,920	11.5%	18	8.9%
5	38,043	11.9%	5,648,341	9.6%	11	5.5%
6	15,578	4.9%	1,784,788	3.1%	4	2.0%
10	44,740	14.0%	5,336,391	9.1%	1	0.5%
總計	319,107	100%	58,731,751	100%	201	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2020年1月至2020年11月期間開始，為期大約一年至四年的18份續租租約，及自2020年3月至2020年6月期間開始，為期大約兩年至三年的15份已承諾新租約。

3 寫字樓市場概覽

3.1 簡介

香港經濟及其房地產業在2019年下半年變得不穩定。香港政府公佈的本地生產總值預數據顯示，2019年第三季度實質下跌2.9%，預計全年實質下跌1.3%。ⁱ出口受到全球經濟疲弱、未解決的美中貿易爭端以及延長了的香港社會動蕩的影響。香港的採購經理人指數在2019年上半年維持在48左右，但在2019年下半年顯著下降，並在2019年11月創下38.5的歷史低位。ⁱⁱ私人市場的擴張仍然疲弱，企業可能會對在香港經商失去信心。此外，香港政府在《二零一九年第三季經濟報告》中將其對2019年實質本地生產總值增長的預測從8月的下跌0.1%改為11月的下跌1.3%。面對這種不確定性，銷售和租賃活動放緩。核心地區有更多的寫字樓空置。加上大量新增供應，意味著空置率將在2020年上升。可預見的是，總體租金和價格將面臨壓力，尤其是在核心商業區。

ⁱ來源：政府統計處

ⁱⁱ來源：Trading Economics

估值 報告書

3.2 寫字樓存量

根據差餉物業估價署的資料，截至2018年底，私人寫字樓宇的總存量為1億2,900萬平方呎，其中包括甲級65%、乙級23%及丙級12%。2019年預計將落成約306萬平方呎的辦公空間，比2018年增加59%。

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／旺角約佔現所有等級的辦公室總存量的7% (920萬平方呎)，亦佔甲級寫字樓總存量的4.2% (360萬平方呎)。截至2018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36.9%甲級寫字樓總存量。ⁱⁱⁱ

3.3 需求

根據高力國際寫字樓市場研究，2019年第三季的甲級寫字樓整體租金比上季下降2.4%，租賃勢頭緩慢，整體淨吸納量保持為負數。

儘管在2019年第三季度落成的新建築物中出現了大量預先承諾的空間，但整體甲級寫字樓市場仍錄得143,800平方呎的負吸納量。香港核心商業區的需求進一步減弱，中環及金鐘連續第五個季度錄得負吸納量為168,680平方呎。^{iv}

擴張活動仍然緩慢，搬遷需求則一直集中在非核心區。英皇道728號(K11 Atelier King's Road)的竣工，帶動了港島東錄得194,880平方呎的淨吸納量，而灣仔／銅鑼灣則錄得另一季度的疲弱表現，淨吸納量為負110,640平方呎。^v

3.4 供應

展望未來，預計在2019年和2020年分別有約306萬平方呎和709,000平方呎的新寫字樓空間落成。在2019年的供應量中，香港島佔25%，九龍佔46%，新界佔29%。觀塘及沙田將合共提供新落成面積的71%。到2020年，供應將主要集中在荃灣和西貢，兩者合計佔落成量的59%。預計甲級寫字樓將成主導，分別佔2019年和2020年預測落成量的90%和72%。^{vi}

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。

ⁱⁱⁱ 來源：差餉物業估價署

^{iv - v} 來源：高力國際研究與諮詢

^{vi} 來源：差餉物業估價署

根據差餉物業估價署的資料，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，但在2016年至2018年間輕微上升。2015至2018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。預計2019年的甲級寫字樓新增供應量將比2018年增加44%。

根據高力國際研究與諮詢，2019年至2023年的年均甲級寫字樓供應量會上升至230萬平方呎。與此同時，九龍區將有190萬平方呎的大量供應落成，為本年的企業遷離核心商業區提供了機會。根據差餉物業估價署，2019年的新甲級寫字樓供應將超過270萬平方呎，但到2020年將急劇下降。

3.5 吸納量及空置率

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。然而，由於2020年和2021年的新增供應有限，這種情況預計將在2020年發生變化。甲級寫字樓的整體空置率在2019年第三季度上升至6.1%，比上季下跌2.4%。^{vii}

儘管在2019年第三季度落成的新建築物中出現了大量預先承諾的空間，但季度的整體甲級寫字樓市場仍錄得143,800平方呎的負吸納量。可是，由於英皇道728號(K11 Atelier King's Road)的竣工以及企業遷離核心商業區的影響，港島東的需求增加，而錄得194,880平方呎的淨吸納量。另一方面，中環／金鐘錄得168,680平方呎的負吸納量，這在很大程度上歸因於跨國公司和大型銀行推遲其擴張計劃。^{viii}

在審慎的市場氣氛帶動下，香港大部分地區的甲級寫字樓空置率有所上升。中環／金鐘的空置率在從2.7%增加到2019年第三季度的3.5%，灣仔／銅鑼灣則由3.0%上升至4.1%。^{ix}

3.6 租金趨勢

與上一季度相比，2019年第三季度的整體寫字樓租金與上一季度相比下降了2.4%。^x持續的社會動盪、美中貿易緊張及本地經濟增長放緩，可能會繼續為寫字樓市場帶來壓力。與此同時，預計企業遷離核心商業區的趨勢將在成本謹慎的氣氛下繼續。然而，九龍區即將有190萬平方呎的大量供應落成可能會產生一些影響。

香港甲級寫字樓租金在2013年至2019年期間持續增長，中環的平均甲級寫字樓租金自2015年以來上漲了31%，平均每年增加7.1%。根據差餉物業估價署的資料，平均甲級寫字樓租金從2015年起至2019年初，上升了約24%。核心地區的整體甲級寫字樓租金在2019年第一季度創歷史新高，比上一季度增長了2.1%。然而，2019年第三季度甲級寫字樓租金比上季下降2.4%，是自2012年第四季度以來最大的季度下降。^{xi}

由於核心商業區的需求減弱，2019年第三季度中環／金鐘租金比上季顯著下降3.7%。港島東的租金保持穩定，比上季微升0.5%。這是在主要甲級寫字樓的分區中唯一的租金增長。尖沙咀的租金在上一季度錄得1.7%的增長後，於2019年第三季下跌了2.0%。然而，預計九龍東的租金將因為供應旺盛和需求疲弱而面臨壓力。^{xii}

估值報告書

3.7 價格趨勢

甲級寫字樓價格在經歷了過去五年(2014年至2018年)的大規模增長，及在2019年第二季度的全幢和分層業權市場中在出現的交易反彈後，在2019年的第三季度出現了小幅下降。根據高力國際研究與諮詢，分層業權甲級寫字樓平均價格比上季小幅下降了1.9%。根據差餉物業估價署的香港各區售價指數，甲級寫字樓價格在2014年至2018年連續上漲後，在2019年前三季度下滑。在2019年第三季度，寫字樓銷售交易量比上一季度顯著下降80%^{xiii}。

面對未解決的美中貿易戰緊張局勢和香港延長了的社會動盪，2019年第三季度未錄得全幢寫字樓交易，這是高力國際過去15年的數據中首次出現。分層業權市場依然疲軟，銷售交易量大幅下降，比上一季度下降48%。金鐘中心有兩筆寫字樓成交，單位價格介乎30,000港元至33,000港元，與市場水平相若。上環信德中心招商大廈低層單位的售價為6,500萬港元，單位價格為每平方呎40,123港元。平均價格因為不活躍的市場和交易量低迷下略有下降，這意味著投資者的財務狀況仍然良好，沒有急切需求要以較低的價格出售。^{xiv}

3.8 前景

整體經濟和勞動力市場繼續受到美中貿易緊張局勢和持續的社會動盪影響，從而引起投資者的猶豫。不確定性以及未來供應和空置的增加，現時對寫字樓租金正產生負面影響。短期內，由於跨國公司和大型銀行擱置了一些擴張計劃，以及東九龍的新供應緩慢地受吸納，寫字樓租金將繼續保持下行壓力。面對負淨吸納量，核心商業區的租金正在下降。因此，未來幾個月寫字樓租金的下降趨勢很可能會持續。因為交通便利性提高，而且租金水平與核心商業區相比具吸引力，港島東的租金可能會持平。然而，鑑於空置率上升，九龍可能會面對租金增長的壓力。

一般而言，香港的寫字樓需求可能會受到商業氣氛減弱的影響。總體而言，公司似乎在短期內對其擴張計劃持觀望態度。因此，鑑於淨吸納量減少，我們預計中環／金鐘的租金將在2020年略有下調。九龍區的租金增長可能會面臨壓力，而港島東則有望保持穩定。

對於投資市場，長期投資活動受低收益環境支持，因為有些基金仍然有大量現金存備。但是，面對持續的社會動盪以及尚未解決的美中貿易戰，預計2020年甲級寫字樓價格將承受壓力。我們預期甲級寫字樓的價格將在2020年保持低迷。我們亦預計核心商業區的甲級寫字樓租金將在2020年下調。

4 零售物業市場概覽

4.1 簡介

自2019年第二季度以來，零售市場一直在經歷嚴重下滑。根據政府統計處的數據，截至2019年第三季度，零售總額和指數與上一年相比分別下降了18.2%和20.3%。預計由於延長的社會動盪以及未解決的美中貿易緊張局勢，零售業將保持疲弱。

4.2 零售物業存量

根據差餉物業估價署的資料，截至2018年的總存量超過1.23億平方呎。

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，其特點是提供均衡的街頭商店。截至2018年底，在油尖旺區共有私人商業物業存量2,320萬平方呎，佔九龍總存量的46%，及香港總存量的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2014至2018年期間持續增長，平均每年提供約110萬平方呎。在2017年的輕微下降之後，2018年的落成量增長了近19%。九龍地區佔2018年總供應量的38%，其中油尖旺佔28%，為最大比例。

預計未來兩年供應量將保持平穩。根據差餉物業估價署的資料，預計在2019年和2020年分別有100萬平方呎和145萬平方呎的商業物業落成。2019年的供應量將主要集中在油尖旺及港島，各佔26%。2020年的主要供應來源為西貢、荃灣及灣仔，它們將分別佔總落成量的23%、16%和16%。

根據高力國際研究與諮詢，南昌的V Walk、尖沙咀的K11 Musea以及東涌的Citygate的擴建（以零售+藝術和零售娛樂功能為特色）合共在2019年第三季度增加了170萬平方呎供應。

估值 報告書

4.4 吸納量及空置率

在過去十年的平均吸納量為每年460,053平方呎。由於零售市場情緒低迷，2013年至2016年間的吸納量趨於下降。吸納量在2017及2018年有所反彈，分別達到約824,500平方呎及491,910平方呎。空置率在2013年下降至7.2%，但在零售業銷貨額疲弱下緩慢上升至2018年的9.4% ^{xv}

由於中國經濟增長放緩和人民幣相對疲弱，以及香港持續的示威活動，2019年第三季度零售銷售顯著下降。一些零售商店被迫關門，導致零售業銷貨價值大幅下降。根據高力國際研究與諮詢，基於7月和8月的數據，零售銷售價值與去年同期相比下降了17.2%。因此，預計到2020年吸納量將變為負數，空置率將上升。

4.5 租金趨勢

零售市場租金的穩定增長在2019年第三季度結束。根據政府統計處的數據，電器和其他耐用消費品的零售業銷貨額同比下降16.5%；珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品的零售業銷貨額相應地錄得14%下跌。2019年10月總訪港旅客人次比對上年下降43.7%，其中中國內地遊客佔近一半。因此，2020年的零售業銷貨額可能會保持較低水平。

2019年第三季度的整體一線街舖租金比對上季下降7.1%。銅鑼灣和旺角與上季相比錄得最大幅度下跌，分別為8.9%和8.4%。核心零售區中尖沙咀租金的影響最小，第三季度比對上季下降4.3%。預計零售市場將保持疲軟，租金將在2020年下滑。外圍和本地市場的不確定因素將繼續給香港旅遊業和零售銷售業績帶來壓力。因此，零售商的擴張和搬遷計劃可能會推遲。

4.6 價格趨勢

根據差餉物業估價署的資料，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。但是，價格由2019年第一季度開始下降。根據差餉物業估價署的資料，2019年10月價格指數比對上年下降15.9%。面對不穩定的經濟和社會動盪，零售物業投資者保持審慎。我們預計零售物業市場在2020年將保持淡靜，價格將繼續保持低迷。

^{xv} 來源：高力國際研究與諮詢

4.7 前景

中美之間長期的貿易緊張局勢以及香港持續的示威活動影響了訪港旅客人次，導致零售業銷售額大幅下降。如果市場狀況繼續惡化，這種情況將會持續。預計零售市場將在2020年保持疲軟，租金將有雙位數下降。

許多零售商都受到社會動蕩的負面影響，尤其是在示威活動最為頻繁的地區，其中一些商店被迫在正常購物時間關閉。在這困難的時期，不同商場的業主都提供一次性的租金減免，以支持租戶。預計業主在租金談判中將需要更加靈活。

儘管香港零售市場在2019年下半年面臨挑戰，但如果最近持續的社會動盪不再繼續拖累市場，國際品牌仍將香港視為進入市場最有價值的零售地點之一。

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2019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，2020年2月18日

企業管治 報告書

企業管治準則及框架

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

自2019年的主要活動載列如下：

一般授權以回購基金單位	於冠君產業信託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回購在公開市場上不多於10%的基金單位。
成立提名委員會	提名委員會於2019年11月21日成立。提名委員會於現有審核委員會分拆。信託管理人董事會授權提名委員會負責制定政策和就提名、任命或重選董事以及董事會繼任計劃向董事會提出建議。
修訂循規手冊	本年度，信託管理人的循規手冊已更新，以反映行政職員最新的職務及職責，就外國賬戶稅務合規法案與打擊洗錢，以及有關成立提名委員的管治架構之循規程序作出更新。
延長現有關連人士交易豁免及若干關連人士交易之建議新年度上限	有關延長及修訂冠君產業信託與鷹君集團有限公司（「鷹君」）及其相關附屬公司之關連交易豁免及建議新年度上限的普通決議案已於2019年12月18日舉行之基金單位持有人特別大會上獲得獨立基金單位持有人通過。普通決議案獲約99.98%之贊成票數。相關交易之詳情已刊載於日期為2019年11月28日致基金單位持有人之通函內。

企業管治 報告書

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）及鄭志光先生（營運總監－風險管理）及為根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段項下的負責人員。負責人員已於每一個曆年按證券及期貨條例的要求完成持續專業培訓。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）已根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊成為信託公司。受託人具備資格作為根據證券及期貨條例授權及房地產投資信託基金守則所規管，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。

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，以及按照及遵守構成冠君產業信託的信託契約、適用於冠君產業信託其他相關組織文件及法規要求監督信託管理人的活動。而信託管理人則負責按照信託契約管理冠君產業信託，以及確保冠君產業信託的資產在財務及經濟方面僅以基金單位持有人的利益專業地管理。受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的關係載於信託管理人與受託人於2006年4月26日訂立的信託契約(經不時修訂)內。

根據證監會監管體制下分類之八項核心職能，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，以及了解其特定職責。根據證監會通函，核心職能及其各自之核心職能主管載列如下：

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	高級資訊科技項目經理*
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12月2日獲委任為核心職能主管

企業管治 報告書

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)，負責領導董事會。行政總裁為王家琦女士(執行董事)，負責冠君產業信託的業務營運及執行公司策略。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(行政總裁)

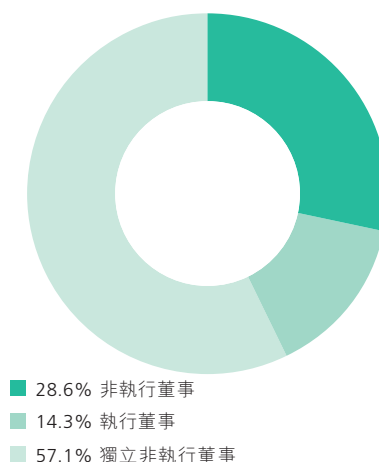
獨立非執行董事

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，或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，朗廷酒店投資的託管人—經理(「託管人—經理」)之主席及非執行董事，鷹君持有該信託63.61%權益。葉毓強先生於2019年4月1日退任前為託管人—經理之執行董事及行政總裁。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。

各董事會成員的專長及責任概要載列如下。

	專長	責任
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、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；為披露委員會的主席
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意見、策略建議及指導；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、物業投資及管理	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立意見、策略建議及指導；審閱財務監控以及風險管理與循規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
何述勤	物業發展及投資	為提名委員會的主席；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	為審核委員會的主席；審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立意見、策略建議及指導；審閱財務監控以及風險管理與循規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規

企業管治 報告書

董事會多元化

信託管理人已制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、最佳常規和董事會的所需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、地域和行業經驗、背景和其他能力的差異。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

信託管理人已制定提名政策。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。

董事會委派提名委員會篩選任何及所有候選人。根據信託管理人的組織章程細則和循規手冊，董事會授權提名委員會篩選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列入為委員會。提名委員會於2019年成立，是分拆自現有審核委員會。提名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，以協助識別和評估有潛力的被提名人。提名委員會應盡力尋找具備資歷，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。提名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，候選人的書面提交和第三方的參考。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上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。

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循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。信託管理人之提名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董事對本信託業務深入了解，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。

企業管治 報告書

截至2019年12月31日止年度內，各董事已獲得內容集中在企業管治、可持續發展、股東關係、風險管理、全球營商環境、全球房地產市場展望，以及董事須知的法律與法規要求和循規事宜的最新資料。每位董事於截至2019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2019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，全體董事會成員並會獲提供詳盡及全面的季度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，旨在使其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、循規手冊、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2019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，信託管理人每半年度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，條件為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。

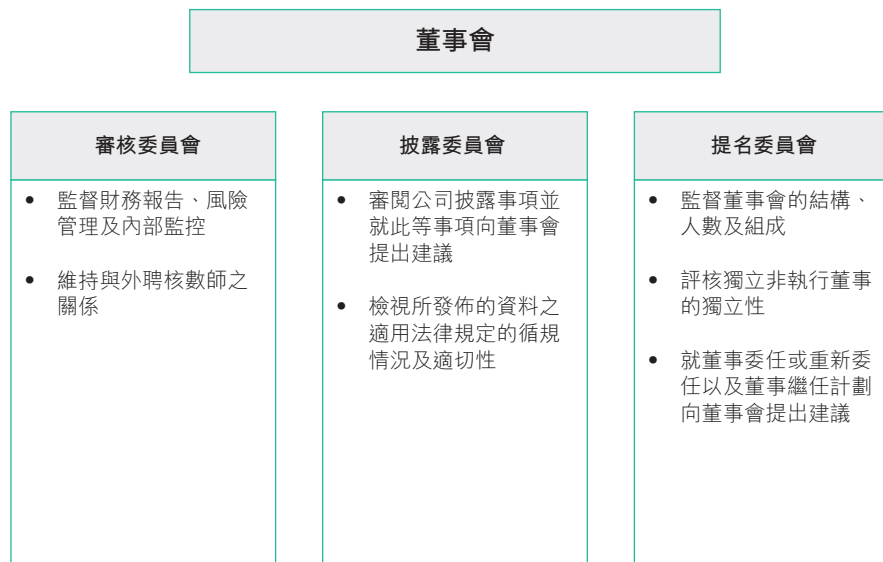
根據冠君產業信託於2012年11月30日所作出之公布及根據信託契約第11.1.2條，有關信託管理人以書面通知受託人，信託管理人就2019年財政年度選擇以基金單位形式收取50%由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用，而餘下的50%以現金形式收取。2019年12月31日止年度之管理人費用約為298,000,000港元，乃該年度冠君產業信託物業收益淨額之12%。

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合包含於本報告內。

授權及董事委員會

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、披露委員會及提名委員會三個常設董事委員會。



企業管治 報告書

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

財務報告	• 審閱財務報表
風險管理及內部監控	• 審閱內部審核報告 • 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
外聘核數	• 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
循規	• 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 • 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

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。

於2019年，審核委員會召開兩次會議。審核委員會於2019年之主要工作概要如下：

2019年審核委員會之主要工作概要

財務報告	• 審閱截至2018年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2019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； • 評估採用香港會計師公會新修訂／詮釋對冠君產業信託的業績和財務狀況的影響 • 審閱截至2018年12月31日止年度之年報包括企業管治報告書及可持續發展報告書及全年業績公布 • 審閱截至2019年6月30日止六個月之中期報告及中期業績公布 • 審閱和批准由信託管理人為冠君產業信託編制的2019年度預算／預測及年度業務計劃
風險管理及內部監控	• 審閱內務審計師之報告 • 審閱風險管理及內部監控系統的有效性
外聘核數	• 審閱外聘核數師之報告 • 考慮和建議重新委任核數師及批准有關聘用條件
循規	• 審閱截止2018年12月31日止年度及截至2019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

企業管治 報告書

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

公司披露	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
循規	- 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、完整性及流通性及檢視適用法律規定的循規情況 - 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 - 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。

於2019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2019年之主要工作概要如下：

2019年披露委員會之主要工作概要

公司披露

- 審閱和批准截至2018年12月31日止之可持續發展報告書
- 審閱披露清單和批准冠君產業信託2018年年報及有關截至2018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
- 審閱和批准有關回購基金單位之一般性授權的通函及2019年基金單位持有人周年大會通告之初稿
- 審閱披露清單和批准冠君產業信託之2019年中期報告及有關2019年中期業績、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
- 審閱和批准有關延長及修訂現有關連人士交易之豁免及若干關連人士交易之建議新年度上限的通函及於2019年12月18日舉行基金單位持有人特別大會通告之初稿

企業管治 報告書

提名委員會

信託管理人於2019年11月成立提名委員會，並訂立了職權範圍。提名委員會之書面職權範圍可按要求予以提供。提名委員會的職責為制定政策及就董事委任或重新委任以及董事繼任計劃向董事會提出建議。

提名委員會的主要職責

董事會組成	- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)，並就任何為配合管冠君產業信託的公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議 - 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並就挑選提名有關人士出任董事向董事會提出建議 - 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，及就有關董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的事宜向董事會提出建議
企業管治	- 評估獨立非執行董事的獨立性 - 制定、維持及更新信託管理人之提名政策及董事會多元化政策

提名委員會成員由董事會委任的個別董事組成。提名委員會成員現包括一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)，三名獨立非執行董事(鄭維志先生、何述勤先生及石禮謙先生)。何先生為提名委員會主席。

由於提名委員會於2019年11月新成立，是分拆自現有審核委員會，因此提名委員會於2019年並未有舉行任何會議。

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。

企業管治 報告書

下表載列2019年個別董事及委員會成員的出席率：

2019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	2019年 基金單位 持有人 周年大會	基金單位 持有人 特別大會
非執行董事					
羅嘉瑞(主席)	4/4	2/2	2/2	✓	✓
葉毓強	4/4	—	—	✓	✓
出席率	100%	100%	100%		
執行董事					
王家琦(行政總裁)	4/4	—	2/2	✓	✓
出席率	100%	—	100%		
獨立非執行董事					
查懋聲	3/4	—	—	—	—
鄭維志	4/4	2/2	—	✓	✓
何述勤	3/4	1/2	—	✓	✓
石禮謙	4/4	2/2	2/2	✓	✓
出席率	88%	83%	100%		
整體出席率	93%	88%	100%		

公司秘書

鷹君秘書服務有限公司為信託管理人之公司秘書。公司秘書之主要聯繫人為黃美玲女士，彼均為特許公司治理公會及香港特許秘書公會的資深會員。信託管理人之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及循規服務。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。

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、內務審計經理及高級資訊科技項目經理組成。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2019年，管理團隊舉行十二次會議。

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」)出任朗豪坊辦公大樓的副公契管理人。鷹君物業管理有限公司(「鷹君物業管理」)出任(1)朗豪坊商場的商場管理人；(2)朗豪坊的CAF物業管理人及公契管理人；以及(3)花園道三號公契副管理人。上述所有公司均為鷹君的全資附屬公司。羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，以及其聯屬公司的董事。此外，葉毓強先生於2019年4月1日退任前為鷹君聯屬公司的董事。此後，葉先生與鷹君並沒有關連。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」、「康得思」、「逸東」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、北美洲、澳紐區及歐洲。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。

企業管治 報告書

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，提名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。
- 信託管理人已採納循規手冊及操作手冊，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、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。

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2,590,000港元(2018年：2,180,000港元)，非審核服務的應付費用為664,000港元(2018年：640,700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2019年基金單位持有人周年大會於2019年5月30日舉行，羅嘉瑞醫生、葉毓強先生、王家琦女士、鄭維志先生、何述勤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。

此外，冠君產業信託於2019年12月18日舉行了基金單位持有人特別大會。羅嘉瑞醫生、葉毓強先生、王家琦女士、鄭維志先生、何述勤先生及石禮謙先生均有出席會議，獨立財務顧問亦出席會議並於會上回答基金單位持有人就有關延長現有有關連人士交易豁免及若干有關連人士交易之建議新年度上限而提出的任何問題。

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。

企業管治 報告書

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登載於冠君產業信託及聯交所網站內。

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登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由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及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及信託契約，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。根據信託契約，信託管理人將努力確保每個財政年度至少有一個分派期及和最後一個分派期於財政年度的最後一天結束。截至2019年12月31日止財政年度的實際分派比率為95%。

企業管治 報告書

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。

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2019年12月31日，冠君產業信託已發行合共5,872,789,311個基金單位。相較於2018年12月31日，於本年度內合共增發25,696,507個新基金單位。

日期	明細	基金單位數目
2019年1月1日	已發行基金單位數目	5,847,092,804
2019年3月8日	冠君產業信託以每基金單位6.46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73,714,000港元	11,410,795
2019年8月29日	冠君產業信託以每基金單位5.303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2019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75,757,000港元	14,285,712
2019年12月31日	已發行基金單位數目	5,872,789,311

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；

企業管治 報告書

- (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2019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、營運及循規監控。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2019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2019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2019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已向信託管理人之董事、高級管理層及持牌代表通報。

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未尚公布的內幕消息，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。上述對董事進行買賣的限制，同樣適用於董事的緊密聯繫人。

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。截至2019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2019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。

企業管治 報告書

相關投資

如下為截至2020年2月29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2020年2月29日	類別	第一上市地點	發行人 所屬國家	貨幣	總計成本 (港元)	按市價計值 (港元)	佔資產總值 比重(%)	信貸評級
KERPRO 5 ⁷ / ₈ 04/06/21	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	67,296,000	61,812,000	0.0746%	不適用
NANFUN 4 ¹ / ₂ 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	9,797,000	9,861,000	0.0119%	S&P BBB-
NANFUN 4 ⁷ / ₈ 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	56,603,000	58,641,000	0.0707%	S&P BBB-
NWDEVL 5 ¹ / ₄ 02/26/21	債券	香港交易所	英屬維 爾京群島	美元	41,574,000	40,100,000	0.0484%	不適用
PCCW 3 ³ / ₄ 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	49,641,000	51,523,000	0.0622%	S&P BBB
總計					224,911,000	221,937,000	0.2677%	

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。

遵守循規手冊

信託管理人於年內在所有重要層面已遵守循規手冊的條文。

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2019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2019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2019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2019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134至138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2019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(有關詳情載於本年報「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	284,000
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	9,268,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	停車場費	59,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	8,281,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	40,077,000
騰寶投資有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	11,065,000
總計			69,409,000⁷

關連人士交易 報告書

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	83,000
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	990,000
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	928,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁴	4,078,000
騰寶投資有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	1,315,000
總計			7,394,000⁷

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	本年度的收入 港元
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,717,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	110,195,000 ⁶
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	2,286,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,232,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	5,000
GE (LHIL) Lessee Limited	鷹君的附屬公司	宣傳及市場推廣支出	31,000
智景投資有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	287,000
總計			115,753,000⁷

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)有限公司提供約2,661,000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110,195,000港元中，約106,997,000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3,198,000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。

**2019年12月31日止的
年度交易金額上限
港元**

I. 收益	
租賃收入	86,056,000
樓宇管理費	10,089,000
總計	96,145,000
II. 支出	
物業管理交易	282,427,000
潛在物業管理協議交易	48,989,000
總計	331,416,000

關連人士交易 報告書

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	106,997,000
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	3,198,000

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	3,648,000
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	53,286,000
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	136,263,000 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	190,090,000 ⁵

關連人士交易 報告書

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136,263,000港元中，約83,014,000港元為已支付的物業及租賃管理服務費用支出，約43,687,000港元為已支付的租金佣金支出及約9,562,000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3號停車場之償還支出。
5. 該190,090,000港元中，約170,540,000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第二期現金供款費用支出。

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297,677,000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2019年財務年度。於本年度，已付及應付之信託管理人費用約為148,838,000港元將以基金單位償付而餘額約為148,839,000港元則將以現金支付。

其他雜項支出

於本年度內，冠君產業信託已分別支付16,000港元及94,000港元予智景投資有限公司及Best Come Limited(皆為鷹君的全資擁有附屬公司)用作有關投資者關係活動、2019年基金單位持有人周年大會及2019年基金單位持有人特別大會的場地租賃費用。

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	14,543,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	147,000
滙豐	受託人關連人士	利率掉期利息收入	9,398,000
滙豐	受託人關連人士	貸款利息／支出	5,929,000
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	176,407,000

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200,000,000港元。

關連人士交易 報告書

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

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信貸額度的融資代理人，該貸款已於截至2019年12月31日止年度悉數償還。
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日提取及當中21.15億港元已於2019年12月31日或之前償還）的融資代理人。於2019年12月31日未償還的貸款36.85億港元中，融資的銀團貸款人包括恒生及滙豐。截至2019年12月31日，不同部分的花園道三號已押予銀團貸款人作為抵押品。

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14,685,000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，高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力香港」)及其關連人士，即高力國際物業代理有限公司(「高力代理」)向本信託提供服務的應計費用總額約為3,959,000港元。在該等款項中，約270,000港元為高力香港作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用，而約3,689,000港元為高力代理提供租賃服務衍生的經紀佣金費用。

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。

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，2020年2月18日

附註： 以上「關連人士交易報告書」所展示的數額均已調整至最近的千位數。

權益披露

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

於2019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：

信託管理人的董事及最高行政人員

姓名	身份	權益性質	持有基金單位／ 相關基金單位數目	持有基金單位／ 相關基金單位總數 ⁸	佔已發行 基金單位之 百分比 ⁹
羅嘉瑞	實益擁有人 受控制公司之權益 慈善信託的授與者、 顧問委員會及 管理委員會成員	個人權益 公司權益 信託權益	3,592,007 3,891,942,965 ¹ 19,115,000	3,914,649,972 ²	66.66
鄭維志	信託受益人	信託權益	13,424,730	13,424,730 ⁵	0.23
王家琦	配偶之權益	家族權益	400,000	400,000 ⁶	0.01

信託管理人

(亦為主要基金單位持有人)

名稱	持有基金單位／ 相關基金單位總數 ⁸	佔已發行 基金單位之百分比 ⁹
鷹君資產管理(冠君)有限公司	435,766,717	7.42

主要基金單位持有人

名稱	持有基金單位／ 相關基金單位總數 ⁸	佔已發行 基金單位之百分比 ⁹
鷹君集團有限公司(「鷹君」)	3,888,684,355 ³	66.22
HSBC International Trustee Limited	3,874,225,462 ⁴	66.00
香港中央結算(代理人)有限公司	2,319,805,089 ⁷	39.50
Top Domain International Limited	1,420,416,628	24.19
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	18.24
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.58

附註：

1. 3,891,942,965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1,679,610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；及
 - (b) 3,888,684,355個基金單位及／或相關基金單位乃由鷹君間接持有（有關詳情見下文附註3）。羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理。
2. 羅嘉瑞醫生及其聯繫人持有的基金單位數目與2019年6月30日的持倉相比增加合共20,728,329個基金單位／相關基金單位。
3. 3,888,684,355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12月31日及2019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2019年12月31日 持有基金單位／ 相關基金單位數目	於2019年6月30日 持有基金單位／ 相關基金單位數目
Top Domain International Limited	1,420,416,628	1,420,416,628
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	1,071,375,933
Bright Form Investments Limited	680,232,558	680,232,558
鷹君資產管理(冠君)有限公司	435,766,717	421,481,005
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	16,444,273	14,273,273
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

4. 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2019年6月30日的持倉相比沒有變更。

HITL為一項於2019年12月31日持有鷹君33.36%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2019年12月31日持有鷹君股本中合共27.96%投票權。
5. 鄭維志先生持有的基金單位數目與2019年6月30日的持倉相比沒有變更。
6. 王家琦女士持有的基金單位數目與2019年6月30日的持倉相比沒有變更。
7. 就信託管理人所知，香港中央結算(代理人)有限公司以代理人身份持有該等基金單位。香港中央結算(代理人)有限公司持有的基金單位數目與2019年6月30日的持倉相比增加104,047個基金單位。
8. 除另有所指外，上文所披露之基金單位中的權益均指於基金單位及／或相關基金單位中的好倉。
9. 有關之百分比是按冠君產業信託於2019年12月31日所發行合共5,872,789,311個基金單位計算。

權益披露

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2019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2019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 基金單位之百分比 ²
滙豐集團	618,863 ¹	0.01

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2019年6月30日的持倉相比增加72,396個基金單位。
2. 有關之百分比是按冠君產業信託於2019年12月31日所發行合共5,872,789,311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。

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12月31日，鷹君持有冠君產業信託3,888,684,355個基金單位及／或相關基金單位(66.22%)及朗廷1,354,942,495個股份合訂單位(63.45%)。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12月31日於鷹君及朗廷持有的權益披露如下：

鷹君

信託管理人的董事及最高行政人員姓名	身份	權益性質	持有普通股份／相關股份數目	持有普通股份／相關股份總數
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	53,310,916	
	受控制公司之權益	公司權益	83,082,446	
	酌情信託成立人	信託權益	61,705,359	
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	236,340,550	434,439,271
葉毓強	實益擁有人	個人權益	60,000	60,000
王家琦	實益擁有人	個人權益	347,909	347,909

權益披露

朗廷

信託管理人的董事及最高行政人員姓名	身份	權益性質	持有股份合訂單位／相關股份合訂單位數目	持有股份合訂單位／相關股份合訂單位總數
羅嘉瑞	實益擁有人 受控制公司之權益 慈善信託的授與者、 顧問委員會及 管理委員會成員	個人權益 公司權益 信託權益	8,073,500 1,357,002,495 ¹ 44,100,000	1,409,175,995
葉毓強	實益擁有人及 與其配偶共同持有	共同權益	2,015,000	2,015,000

附註：

- 1,357,002,495個基金單位當中，羅嘉瑞醫生持有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1,354,942,495個由鷹君於2019年12月31日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。

財務 資料

- 134 獨立核數師報告書
- 139 綜合收益表
- 140 綜合全面收益表
- 141 綜合財務狀況表
- 142 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 143 分派表
- 144 綜合現金流量表
- 145 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139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2019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2019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 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81,178,000,000港元，佔貴集團資產總值的97%，而其公平值變動已載入綜合收益表內。年內，投資物業公平值的減少值為1,994,379,000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。

審計時處理方法

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陳清珠。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2020年2月18日

綜合 收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
租金收益	6	2,742,400	2,641,489
樓宇管理費收益	6	302,527	287,726
租金相關收益	7	35,742	35,757
收入總額		3,080,669	2,964,972
物業經營開支	8	(600,027)	(559,649)
物業收益淨額		2,480,642	2,405,323
利息收益		41,317	28,182
管理人費用	9	(297,677)	(288,639)
信託及其他支出		(23,895)	(27,399)
投資物業公平值(減少)增加	14	(1,994,379)	6,411,601
融資成本	10	(485,470)	(428,187)
除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利	11	(279,462)	8,100,881
利得稅	12	(290,860)	(288,824)
未計及基金單位持有人分派前年內(虧損)溢利		(570,322)	7,812,057
基金單位持有人分派		(1,565,536)	(1,530,045)
計及基金單位持有人分派後年內(虧損)溢利		(2,135,858)	6,282,012
每基金單位基本(虧損)盈利	13	(0.10)港元	1.34港元

綜合 全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內(虧損)溢利	(2,135,858)	6,282,012
其他全面收益(支出)：		
期後可重新分類至損益之項目：		
現金流對沖：		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	57,113	(8,540)
公平值調整重新分類至損益	2,668	(509)
	59,781	(9,049)
本年度全面(支出)收益總額	(2,076,077)	6,272,963

綜合 財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	14	81,178,000	83,135,000
應收票據	15	215,093	218,705
衍生金融工具	21	61,007	39,399
非流動資產總值		81,454,100	83,393,104
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	259,364	296,849
可收回稅項		608	1,022
衍生金融工具	21	3,419	–
原到期日為三個月以上之定期存款	17	200,000	200,000
銀行結存及現金	17	1,761,655	1,399,530
流動資產總值		2,225,046	1,897,401
資產總值		83,679,146	85,290,505
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	1,393,805	1,337,168
已收按金		799,552	761,175
稅項負債		279,194	30,363
應付分派		783,505	799,023
銀行借貸	19	843,510	3,696,715
中期票據	20	199,929	–
流動負債總額		4,299,495	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	19	8,597,553	5,771,097
中期票據	20	5,326,277	5,536,292
衍生金融工具	21	–	17,860
遞延稅項負債	22	621,499	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		14,545,329	11,905,133
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,844,824	18,529,577
基金單位持有人應佔資產淨值		64,834,322	66,760,928
已發行基金單位數目(千個)	23	5,872,789	5,847,093
每基金單位資產淨值	25	11.04 港元	11.42 港元

第139至第194頁所載的綜合財務報表於2020年2月18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2019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2018年1月1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(支出)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
計及基金單位持有人分派後年 內虧損	—	—	—	(2,135,858)	(2,135,858)
現金流對沖	—	59,781	—	—	59,781
年內全面收益(支出)總額	—	59,781	—	(2,135,858)	(2,076,077)
發行基金單位	149,471	—	—	—	149,471
於2019年12月31日的基金 單位持有人應佔資產淨值	24,564,410	44,545	5,757,943	34,467,424	64,834,322

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2019年12月31日止年度

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內(虧損)溢利調整：	(570,322)	7,812,057
– 投資物業公平值減少(增加)	1,994,379	(6,411,601)
– 以基金單位形式之已付及待付管理人費用	148,838	144,319
– 非現金融資成本	33,422	24,525
– 遞延稅項	41,615	41,273
付予基金單位持有人的可分派收入總額(附註(i))	1,647,932	1,610,573
已付基金單位持有人中期分派(附註(ii))	782,031	731,022
待付基金單位持有人末期分派(附註(iii))	783,505	799,023
全年分派總額	1,565,536	1,530,045
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))	0.1332港元	0.1250港元
待付基金單位持有人每基金單位末期分派(附註(iii))	0.1334港元	0.1364港元
	0.2666港元	0.2614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(虧損)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不少於每個財務期間可分派收入的90%。
- (ii) 截至2019年6月30日止六個月，每基金單位中期分派0.1332港元(2018年：0.1250港元)，乃按期內中期分派782,031,000港元(2018年：731,022,000港元)及5,872,789,311個(2018年：5,847,092,804個)於2019年9月20日(2018年：2018年9月21日)已發行之基金單位計算(即期內記錄日期)。此分派已於2019年10月4日付予基金單位持有人。
- (iii) 截至2019年12月31日止年度，每基金單位末期分派0.1334港元，乃按期內待付基金單位持有人之末期分派783,505,000港元及5,872,789,311個於2019年12月31日已發行之基金單位計算。截至2019年12月31日止年度每基金單位末期分派將會於2020年1月1日至2020年5月7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2020年5月15日付予基金單位持有人。

截至2018年12月31日止年度，每基金單位末期分派0.1364港元，乃按期內末期分派799,023,000港元及5,858,503,599個於2019年5月9日已發行之基金單位計算。

綜合 現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利	(279,462)	8,100,881
調整：		
投資物業公平值減少(增加)	1,994,379	(6,411,601)
以基金單位形式支付之已付及應付管理人費用	148,838	144,319
利息收入	(41,317)	(28,182)
融資成本	485,470	428,187
匯兌差額	843	(449)
營運資金變動前的經營現金流量	2,308,751	2,233,155
貿易及其他應收款項減少	38,903	2,395
貿易及其他應付款項增加(減少)	56,215	(23,550)
已收按金增加	38,377	108,490
來自經營業務的現金	2,442,246	2,320,490
利息支付	(450,839)	(392,428)
繳付香港利得稅	—	(250,710)
來自經營業務的現金淨額	1,991,407	1,677,352
投資業務		
存放原到期日超過三個月之定期存款	(200,000)	(200,000)
釋放原到期日超過三個月之定期存款	200,000	—
投資物業添置	(37,379)	(19,399)
利息收入	42,668	26,216
來自(用作)投資業務的現金淨額	5,289	(193,183)
融資項目		
分派支付	(1,581,356)	(1,461,999)
償還銀行借貸	(5,815,000)	(725,000)
新增銀行借貸	5,813,635	—
借貸集資先付費用	(51,850)	—
發行中期票據之交易成本	—	(13,029)
發行中期票據之收入	—	925,000
用作融資項目的現金淨額	(1,634,571)	(1,275,028)
現金及現金等價物增加淨額	362,125	209,141
年初結存的現金及現金等價物	1,399,530	1,190,389
年末結存的現金及現金等價物， 為銀行結存及現金	1,761,655	1,399,530

綜合 財務報告附註

截至2019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」）與匯豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）於2006年4月26日訂立的信託契約（經不時修訂）（「信託契約」）及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）所規管。

冠君產業信託及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為擁有及投資於賺取收入的香港商用物業，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經修訂之香港財務報告準則

於本年度，集團已首次應用下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
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
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之預付款項特徵
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、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年週期之香港財務報告準則的年度改進

除下文所述外，在本年度應用新訂及經修訂之香港財務報告準則，對集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或對該等綜合財務報告所載的披露並無重大影響。

香港財務報告準則第16號

於本年度，本集團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號已取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

綜合 財務報告附註

截至2019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經修訂之香港財務報告準則(續)

香港財務報告準備第16號(續)

租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就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)一詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

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。

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，但該等租賃自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號入賬，且沒有重述比較資料。

- (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期後開始，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，與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，已收取的可退還租賃按金被視為香港會計準則第17號應用於貿易及其他應付款項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，且予以調整以反映過渡時的貼現影響。該調整對本集團本期間的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「來自客戶合約之收益」，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年度的綜合財務報表並無重大影響。

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17號	保險合同 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ²
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 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2020年1月1日起或以後的首個企業合併和資產收購之年度期間生效。

³ 於一個待定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除上述新訂香港財務報告準則及準則修訂本外，經修訂財務報告概念框架已於2018年頒佈。其相關修訂，提述香港財務報告準則概念框架的修訂將於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂及修訂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綜合財務報告造成重大影響。

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」

該等修訂本透過納入作出重要性判斷時的額外指引及解釋提供重大性定義的修訂。尤其是，該等修訂本：

- 包含「掩蓋」重要資料的概念，其與遺漏或誤報資料有類似效果；
- 就影響使用者重要性的範圍以「可合理預期影響」取代「可影響」；及
- 包含使用詞組「主要使用者」，而非僅指「使用者」，於決定於財務報表披露何等資料時，該用語被視為過於廣義。

該等修訂本與各香港財務報告準則的定義一致，並將在本集團於2020年1月1日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂本不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響本集團於綜合財務報表中的呈列及披露。

綜合 財務報告附註

截至2019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)

已頒佈但尚未生效之新訂及修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號「利率基準改革」修訂本

該等修訂本在以替代利率取代現有利率基準前影響期間的財務呈報，並解決香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」特定對沖會計要求(需要前瞻性分析)的影響。該等修訂本修訂特定對沖會計要求，讓實體假設對沖資金流及來自對沖工具的資金流依據的利率基準將不會因利率基準改革而改變，應用該等對沖會計要求。該等修訂本亦要求就實體的對沖關係受修訂本影響的程度作出特定披露。香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」修訂本為有關利率基準改革產生的不確定性的額外披露。管理人預期應用這些香港財務報告準則修訂本對綜合財務報表並無重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報告是根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的。此外，綜合財務報告亦根據信託契約的有關規定編製，並包括房地產投資信託基金守則及聯交所證券上市規則所要求的適用披露。

綜合財務報告根據歷史成本基準編製，除投資物業及若干金融工具外，該等是根據下文所述的會計政策，於每個報告期末按公平值計量。

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。

對於按公平值轉讓的金融工具及投資物業，並使用不可觀察輸入數據之估值技術於隨後期間用於計量公平值，則估值技術予以校準，以使估值技術的結果與交易價格相等。

3. 主要會計政策(續)

綜合財務報表的編製基準(續)

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2019年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達2,074,449,000港元(2018年：4,727,043,000港元)。管理人認為，考慮到本集團的內部財務資源和目前可用的銀行融資，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編製。

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。

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

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，調整為不包括任何預付或應計的經營租賃收入。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

租賃的定義(按照附註2過渡應用香港財務報告準則第16號後)

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、修訂或購入日期(如適用)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。

本集團作為出租人

租賃分類及計量

本集團作為出租人的租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃的條款實質上將與相關資產所有權相關的所有風險及報酬轉讓給承租人時，該項合約被歸類為融資租賃。所有其他租賃應歸類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期限內按照直線法確認為損益。磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，有關成本於租賃期內按直線法確認為開支(根據公平值模型計量的投資物業除外)。於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號後，將根據指數或比率估算經營租賃的可變租賃付款，並將其計入於租賃期內將以直線法確認的租賃付款總額中。並非根據指數或比率估算的可變租賃付款於產生時確認為收入。

倘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租賃付款。除非另一種有系統之基準更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間模式，否則優惠利益總額會按直線法確認為租金收入之減項。

由本集團一般業務過程中產生的租金收入乃呈列為收入。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(按照附註2過渡應用香港財務報告準則第16號後)

分配代價至合約組成部分

當合約同時包括租賃及非租賃部分，本集團應用香港財務報告準則第15號分配代價至合約中的租賃及非租賃部分。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。於初步確認對公平值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

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。

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被確認。所有慣性模式購買或出售金融資產乃按交易日/ 交收日基準確認及中止確認。慣性模式購買或出售乃要求於市場上按規則或慣例設定之時間框架內交付資產之金融資產買賣。金融資產及金融負債初步按照公平值計量，除與客戶的合同產生的應收賬款外，該應收賬款最初根據香港財務報告準則第15號進行計量。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(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。

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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。

攤銷成本和利息收入

對於按攤銷成本計量的金融資產，利息收入採用實際利率法，按攤餘成本和債務工具計量的金融資產確認。利息收入的計算是將實際利率應用於金融資產的賬面總額，但隨後變為信用減值的金融資產除外(見下文)。對於後來成為信用減值的金融資產，利息收入通過將實際利率應用於下一報告期間金融資產的攤餘成本確認。如果信用減值金融工具的信用風險改善，使金融資產不再信用減值，則在確定資產不再是信用減值之後，通過將報告期初的實際利率應用於金融資產的賬面總額確認利息收入。

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。

本集團一直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單獨評估的。

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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(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。

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。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的準則的有效性，並酌情對其進行修訂，以確保該準則能夠在金額到期前確定信貸風險的顯著增加。

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產的減值(續)

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，當內部開發或從外部來源獲得的信息表明債務人不可能全額支付其債權人(包括本集團)時，不會發生違約事件(不考慮其持有的任何抵押品)

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。

(iii) 信用減值金融資產

當發生一項或多項違約事件對該金融資產的估計未來現金流量產生不利影響時，金融資產即為信貸減值。金融資產存在信用減值的證據包括有關以下事件的可觀察數據：

- a. 發行人或借款人的重大財務困難；
- b. 違約，例如違約或逾期事件；
- c. 借款人的貸款人，出於經濟或合同原因，與借款人的財務困難有關，已向借款人授予貸款人不會另行考慮的特許權；
- d. 借款人很可能會進入破產或其他財務重組；或
- e. 由於財政困難，該金融資產的活躍市場消失。

(iv) 註銷政策

當有資料顯示交易對手處於嚴重財務困難且沒有實際可收回的前景時，例如當交易對手已被清盤或已進入破產程序時，本集團會撇銷金融資產。註銷的金融資產可能仍然受到集團恢復程序下的執法活動的影響，並在適當的情況下考慮法律建議。註銷構成終止確認事件。任何後續回收均在損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(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

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。預期信貸虧損的估計反映了無偏和概率加權數量，該數量是根據相應的權重的相應風險確定的。

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將於損益中確認。

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債和權益工具

分類為債務或權益

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、已收按金、應付分派、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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

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。

評估對沖關係和有效性

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

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

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

公平值對沖

合資格對沖工具的公平值變動於損益確認，惟對沖工具對沖於按公平值列入其他全面收益表指定的權益工具(在此情況下則在其他綜合收益中確認)除外。

未按公允價值計量的被套期項目的賬面金額根據被套期風險的公允價值變動進行調整，併計入相應的損益。就根據香港財務報告準則第9號按公允價值計量且其變動計入損益的債務工具而言，賬面值並無因其已按公平值計量而作出調整，惟對沖收益或虧損於損益確認，而非其他全面收益。當被套期項目為根據香港財務報告準則第9號於按公平值列入其他全面收益表指定的權益工具時，對沖收益或虧損將保留在其他綜合收益中以與套期工具的收益或損失相匹配。

如果對沖收益或損失在損益中確認，則與被套期項目在同一行中確認。

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計處理法(續)

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，當被套期預測交易導致確認非金融資產或非金融負債時，以前在其他綜合收益中確認並在權益中累計的損益。這種轉移不會影響其他綜合收益。此外，倘本集團預期對沖儲備中累計的部分或全部虧損將來不會收回，則該金額會即時重新分類至損益。

終止確認金融負債

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。

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。

與客戶的合同收入

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。

3. 主要會計政策(續)

與客戶的合同收入(續)

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。

借貸成本

因取得、建設或生產合資格資產(指需要一段長時間籌備作擬定用途或銷售之資產)而直接產生之借貸成本乃加入該等資產之成本，直至當資產已大致上可作擬定用途或銷售。

自2019年1月1日起，於有關資產已可作擬定用途或銷售後仍未到期的任何特定借貸計入一般借貸組合，以計算一般借貸的資本化率。對合資格資產有待資本化的特定借貸暫時投資所得的收入從合資格資本化的借貸成本中扣除。

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。

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

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除稅及基金單位持有人分派前(虧損)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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

倘有可依法強制執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債相互抵銷，而遞延稅項與由同一稅務機構向同一課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產及負債可相互抵銷。

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。估計和基本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2019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，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2019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	1,674,848	428,264	977,557	3,080,669
分類溢利－物業收益淨額	1,374,544	341,735	764,363	2,480,642
利息收益				41,317
管理人費用				(297,677)
信託及其他支出				(23,895)
投資物業公平值減少				(1,994,379)
融資成本				(485,470)
除稅及基金單位持有人分派前 虧損				(279,462)
利得稅				(290,860)
未計及基金單位持有人分派前 年內虧損				(570,322)
基金單位持有人分派				(1,565,536)
計及基金單位持有人分派後 年內虧損				(2,135,858)
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(減少)增加	(1,397,379)	518,000	(1,115,000)	(1,994,379)

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

5. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

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

5. 分類資料(續)

其他分類資料

以下列出的是兩年來與客戶簽訂的合同收入與分類資料中披露的金額的對帳。

截至2019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
樓宇管理費收益	163,185	53,197	86,145	302,527
租金相關收益	10,303	414	38,871	49,588
客戶簽訂的合同收入	173,488	53,611	125,016	352,115
租金收入及其他租金相關收益	1,501,360	374,653	852,541	2,728,554
	1,674,848	428,264	977,557	3,080,669

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
樓宇管理費收益	158,293	50,584	78,849	287,726
租金相關收益	12,824	291	40,108	53,223
客戶簽訂的合同收入	171,117	50,875	118,957	340,949
租金收入及其他租金相關收益	1,377,649	349,486	896,888	2,624,023
	1,548,766	400,361	1,015,845	2,964,972

樓宇管理費收益及租金相關收益乃隨時間確認收益。

本集團已就香港財務報告準則第15號應用可行權宜方法，透過對本集團有權向客戶開立發票且與當日實體已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。根據香港財務報告準則第15號批准的情況，交易價格總額分配予截止報告日期末的樓宇管理服務有關的履約義務不予披露。

截至2019年12月31日止年度，租賃產生的收益總額包括不依賴指數或比率而定的可變租賃付款114,511,000港元，其餘為固定的租賃付款。

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

5. 分類資料(續)

其他分類資料(續)

	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2019年12月31日止年度				
非流動資產的添置	37,379	—	—	37,379
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

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48,530,000,000港元(2018年：49,890,000,000港元)、10,428,000,000港元(2018年：9,910,000,000港元)及22,220,000,000港元(2018年：23,335,000,000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

兩年期間，概無租戶收入佔集團的總收入超過10%。

6. 租金及樓宇管理費收益

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
物業租金收入	2,696,697	2,593,753
停車場收入	45,703	47,736
租金收入	2,742,400	2,641,489

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
樓宇管理費收益	302,527	287,726

7. 租金相關收益

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
租戶利息收入	682	306
推廣徵費收入	13,809	13,058
雜項收入	21,251	22,393
	35,742	35,757

8. 物業經營開支

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
樓宇管理開支	336,025	321,956
停車場經營開支	11,356	11,657
政府地租及差餉	81,371	76,098
律師費及釐印費用	4,780	3,370
推廣開支	18,783	17,397
物業及租賃管理服務費用	83,014	80,329
物業雜項支出	3,668	2,707
租金佣金	51,911	40,553
維修及保養	9,119	5,582
	600,027	559,649

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

9. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2019年6月30日止及截至2019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2019年6月30日止及截至2019年12月31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	2018年 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	148,838	144,319
以現金形式	148,839	144,320
	297,677	288,639

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2019年6月30日及2019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日作出之選擇結果，當中50%之費用繼續以基金單位形式（根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算）收取，餘下的50%則以現金形式收取。

10. 融資成本

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	281,174	246,034
中期票據利息支出	202,824	181,961
其他借貸成本	1,472	192
	485,470	428,187

11. 除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	2,590	2,180
受託人酬金	14,685	14,084
主要估值師費用	270	312
其他專業費用及收費	2,779	9,105
路演及公共關係費用	1,510	1,832
銀行收費	288	285
匯兌差額	843	(449)

12. 利得稅

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
—本年度	249,435	247,375
—上年度(超額)不足撥備	(190)	176
	249,245	247,551
遞延稅項(附註22)		
—本年度	41,615	41,273
	290,860	288,824

香港利得稅乃根據年間之估計應課稅溢利的16.5%計算。

本年度利得稅與除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利的對賬如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利	(279,462)	8,100,881
按當地所得稅稅率16.5%計算之稅項	(46,111)	1,336,645
毋須課稅收入之稅務影響	(6,817)	(1,062,609)
不能扣稅開支之稅務影響	344,001	15,166
上年度(超額)不足撥備	(190)	176
使用以前未予確認的稅務虧損	(23)	(554)
年度利得稅	290,860	288,824

13. 每基金單位基本(虧損)盈利

未計及基金單位持有人分派前之每基金單位基本(虧損)盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前年內虧損570,322,000港元(2018年：未計及基金單位持有人分派前年內盈利7,812,057,000港元)除以年內已發行基金單位之加權平均數5,864,870,564個(2018年：5,840,508,339個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2019年及2018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2019年及2018年12月31日止年度概無攤薄影響的基金單位發行，因此，每基金單位攤薄(虧損)盈利不作呈報。

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

14. 投資物業

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
公平值		
年初	83,135,000	76,704,000
年內添置	37,379	19,399
公平值(減少)增加	(1,994,379)	6,411,601
年末	81,178,000	83,135,000

本集團於2019年12月31日及2018年12月31日之投資物業之公平值由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師高力國際物業顧問(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。

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。

本集團租賃三座投資物業，即花園道三號，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場，以產生租金收入。租賃安排的進一步詳情載於附註28。

於2019年12月31日，本集團部份投資物業公平值合共24,861,360,000港元(2018年：49,890,000,000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2019年及2018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%(2018 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57.80億港元(寫字樓資本化比率為4.1%而零售為4.75%)及增加約76.40億港元(寫字樓資本化比率為3.1%而零售為3.75%)(2018年：賬面值減少約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%))。
			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22.10億港元及減少約22.10億港元(2018年：賬面值將增加約22.74億港元及減少約22.73億港元)。

綜合 財務報告附註

截至2019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2019年及2018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%。 (2018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36.18億港元(零售資 本化比率為4.25%而寫字樓為 4.5%)及增加約47.12億港元 (零售資本化比率為3.25%而 寫字樓為3.5%)(2018年：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%))。
			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14.62億 港元及減少約14.58億港元 (2018年：賬面值將分別增加 約14.77億港元及減少約14.76 億港元)。

15. 應收票據

於2019年12月31日，本集團持有無抵押之債券賬面值為215,093,000港元(2018年：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：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：3.75%至5.875%)，並介乎2021年2月至2024年5月到期(2018年：2021年2月至2024年5月)。

16. 貿易及其他應收款項

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
貿易應收款項	10,467	27,736
遞延租賃款項	166,052	169,575
按金、預付款項及其他應收款項	82,845	99,538
	259,364	296,849

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

本集團於報告期末按發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
0—3個月	10,467	27,736

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為10,467,000港元(2018年：27,736,000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2019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

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
銀行現金	529,259	445,774
原到期日為三個月或少於三個月之定期存款	1,232,396	953,756
銀行結存及現金	1,761,655	1,399,530

	2019年 港幣千元	2018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	200,000

銀行結存按市場利率每年0.125%至1.1%計息(2018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2.34%至3.12%的市場利率計息(2018年：2.5%至3.285%)。到期日為三個月以上但不超過一年之定期存款按每年2.505%的市場利率計息(2018年：2.91%)。

18. 貿易及其他應付款項

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
貿易應付款項	101,835	79,127
租金預收款項	50,077	19,852
其他應付款項及應付費用	278,418	274,714
應付印花稅	963,475	963,475
	1,393,805	1,337,168

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%(2018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：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
0-3個月	101,835	79,127

19. 銀行借貸

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
有抵押定期借貸	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	—
借貸集資先付費用	9,498,635 (57,572)	9,500,000 (32,188)
	9,441,063	9,467,812
銀行借貸還款期之情況披露如下：		
一年內	843,510	3,696,715
超過一年但不多於兩年	3,674,006	—
超過兩年但不多於五年	4,923,547	5,771,097
減：於一年內到期並包括在流動負債內	9,441,063 (843,510)	9,467,812 (3,696,715)
	8,597,553	5,771,097

2018年期間，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2018年12月31日，有抵押定期貸款分別為3,700,000,000港元及5,800,000,000港元，按香港銀行同業拆息加每年0.83%及0.95%的浮動利率計息，將於2019年6月及2021年6月悉數償還。

2019年期間，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2019年12月31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的到期日為2024年6月。

於2019年12月31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，並將於2021年6月悉數償還。作為授予本集團定期貸款的擔保，於2019年12月31日的公平值總額為24,861,360,000港元(2018年：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。

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

20. 中期票據

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
中期票據 籌辦費用	5,552,670 (26,464)	5,569,091 (32,799)
	5,526,206	5,536,292
中期票據的到期日如下：		
一年內	199,929	—
超過一年但不多於兩年	—	199,755
超過兩年但不多於五年	3,839,407	3,651,822
超過五年	1,486,870	1,684,715
	5,526,206 (199,929)	5,536,292 —
減：於一年內到期並包括在流動負債內		
	5,326,277	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。

21. 衍生金融工具

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
非流動資產		
現金流量對沖—利率掉期(附註i)	34,344	35,268
現金流量對沖—貨幣掉期(附註ii)	26,663	—
公平值對沖—利率掉期(附註i)	—	4,131
	61,007	39,399
流動資產		
公平值對沖—利率掉期(附註i)	3,419	—
非流動負債		
現金流量對沖—貨幣掉期(附註ii)	—	17,860

附註：

(i) 利率掉期

本集團訂立總名義金額4,950,000,000港元(2018年：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：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12月31日，利率掉期合約的加權平均掉期利率(扣除息差前)為每年1.537%(2018年：1.550%)，加權平均年期為2.4年(2018年：2.5年)。

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收益為57,113,000港元(2018年：公平值變動虧損8,540,000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2,668,000港元(2018年：509,000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。

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司也訂立了名義金額200,000,000港元的利率掉期合約，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虧損為688,000港元(2018年：變動收益758,000港元)已於綜合收益表中確認。

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

21. 衍生金融工具(續)

(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12月31日，以美元計價的中期票據以7.7595港元兌1.00美元的加權平均匯率和每年3.75%的固定利率進行完全對沖。貨幣掉期合約將於2023年1月到期。

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。

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2018年1月1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
年內於綜合收益表支出(計入)	41,890	(275)	41,615
於2019年12月31日	621,774	(275)	621,499

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扣，並列為非流動負債。

於2019年12月31日，本集團有499,943,000港元(2018年：498,418,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。本年度確認遞延稅項資產1,665,000港元(2018年：零)。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對餘下的498,278,000港元(2018年：498,418,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

23. 已發行基金單位

	基金單位數目	港幣千元
於2018年1月1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
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	25,696,507	149,471
於2019年12月31日	5,872,789,311	24,564,410

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2019年				
2019年3月8日	2018年7月1日至2018年12月31日	6.460	11,410,795	73,714
2019年8月29日	2019年1月1日至2019年6月30日	5.303	14,285,712	75,757
			25,696,507	149,471
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

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

24. 主要非現金交易

於截至2019年12月31日止年度內，25,696,507個(2018年：24,064,684個)基金單位獲發行，以支付管理人費用達149,471,000港元(2018年：136,723,000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2019年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值64,834,322,000港元(2018年：66,760,928,000港元)除以於2019年12月31日已發行的5,872,789,311個(2018年：5,847,092,804個)基金單位計算。

26. 流動負債淨額

於2019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2,074,449,000港元(2018年：4,727,043,000港元)。

27. 資產總額減流動負債

於2019年12月31日，本集團之資產總額減流動負債達79,379,651,000港元(2018年：78,666,061,000港元)。

28. 經營租賃承擔

於2019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：

	2019年 港幣千元
1年內	2,416,172
於第2年	1,752,788
於第3年	1,153,944
於第4年	603,133
於第5年	349,847
5年後	90,805
	6,366,689

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
1年內	2,332,632
2至5年內(包括首尾兩年)	3,518,694
5年後	193,298
	6,044,624

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114,511,000港元(2018年：188,050,000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。

租賃安排下，本集團所有租賃以集團實體相關功能性貨幣結算，因此不承擔外幣風險。租賃合約不包含剩餘擔保價值及／或承租人於租賃期末選擇購入物業的選擇權。

29. 資本承擔

	2019年 港幣千元	2018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2019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	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
租金收入			
鷹君物業管理有限公司	(a)	8,340	7,216
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	659	821
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	9,268	5,827
Best Come Limited	(a)	40,077	14,843
騰寶投資有限公司	(a)	11,065	922
利息收入			
滙豐集團 ^{1,3}	(b)	14,543	5,704
樓宇管理費收入			
鷹君物業管理有限公司	(a)	928	884
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	83	79
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	990	707
Best Come Limited	(a)	4,078	1,811
騰寶投資有限公司	(a)	1,315	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)	293,945	282,921
祥裕管理有限公司	(a)	53,286	50,741
物業及租賃管理服務費			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	83,014	80,329
租金佣金			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a)	43,687	27,845
萊坊測計師行有限公司 ³	(c)	–	322
高力國際物業代理有限公司 ³	(c)	3,689	–
維修費及保養費			
鷹君工程有限公司	(a)	728	573
高端有限公司	(a)	1,139	1,673
堅信工程有限公司	(a)	822	1,855
鷹君物業管理有限公司	(a)	5	8

30. 關連及關聯人士之交易(續)

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
判予以下公司的維修保養及裝修工程及改善工程			
鷹君工程有限公司 ³	(a)	1,717	421
高端有限公司 ³	(a)	1,232	—
堅信工程有限公司 ³	(a)	2,286	2,101
鷹君物業管理有限公司 ³	(a)	19,555	8
推廣開支			
GE (LHIL) Lessee Limited	(a)	21	—
物業雜項開支			
GE (LHIL) Lessee Limited	(a)	10	10
智景投資有限公司	(a)	287	268
託管費及其他支出			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ³	(b)	14,685	14,084
智景投資有限公司	(a)	16	—
Best Come Limited	(a)	94	126
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)	147	135
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	297,677	288,639
融資成本			
恒生銀行有限公司 ³	(b)	197,602	240,068
香港上海滙豐銀行有限公司 ³	(b)	(5,379)	200
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)	270	295
投資物業的增加			
鷹君物業管理有限公司	(a)	37,379	—

綜合 財務報告附註

截至2019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	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
應收以下款項(包括於貿易及其他應收款項內)			
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
應付以下款項(包括貿易及其他應付款項內)			
鷹君市務管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	18,875	20,678
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	146,287	147,772
鷹君工程有限公司	(a) & (e)	1,247	376
鷹君物業管理有限公司	(a) & (e)	7,035	19,263
堅信工程有限公司	(a) & (e)	1,007	1,632
高端有限公司	(a) & (e)	519	—
GE (LHIL) Lessee Limited	(a) & (e)	21	—
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)	1,414	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

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2019年6月30日及2019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(2018年：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。

31. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	2019年 港幣千元	2018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		
貨幣掉期	26,663	—
利率掉期	37,763	39,399
	64,426	39,399
按攤銷成本列賬的金融資產		
應收票據	215,093	218,705
貿易及其他應收款項	19,955	40,371
原到期日為三個月以上之定期存款	200,000	200,000
銀行結存及現金	1,761,655	1,399,530
	2,196,703	1,858,606
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
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易及其他應付款項	268,678	244,954
已收租賃按金	695,706	—
應付分派	783,505	799,023
銀行借貸	9,441,063	9,467,812
中期票據	5,526,206	5,536,292
	16,715,158	16,048,081

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行借貸、中期票據、應收票據、貿易及其他應收款項、銀行結存及現金、原到期日為三個月以上之定期存款、貿易及其他應付款項、已收租賃按金、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。

綜合 財務報告附註

截至2019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)

(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。

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(2018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2019年12月31日止年度的除稅及基金單位持有人分派前(虧損)溢利將增加／減少26,958,000港元(2018年：減少／增加34,465,000港元)。此主要歸因於本集團未對沖的浮息定期借貸及中期票據總金額為5,392,000,000港元(2018年：6,893,000,000港元)所承受的利率風險所致。

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

於2019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。

衍生金融工具的信用風險有限，因為交易對手方是獲國際信貸評級機構指定為外部信貸評級高的銀行。

根據預期信貸虧損評估，所有受預期信貸虧損評估的金融資產信用風險被視為低風險，因為交易對手的違約風險較低且沒有重大逾期金額。截至2019年12月31日止年度，並無確認該等款項的損失撥備。

(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2019年12月31日，本集團現金及現金等價物和原到期日為三個月以上之定期存款共1,961,655,000港元(2018年：1,599,530,000港元)。除現金資源外，本集團可供動用借款融資額達9,785,000,000港元(2018年：9,800,000,000港元)，其中9,498,635,000港元(2018年：9,500,000,000港元)已於2019年12月31日提取。於2019年12月31日，循環銀行借貸形式的未提取承諾融資總額為286,365,000港元(2018年：300,000,000港元)。

綜合 財務報告附註

截至2019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)

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託人所擔保(作為冠君產業信託之受託人身份)。本集團截至2019年12月31日止按有擔保中期票據計劃發行本金總額為2,543,000,000港元及386,400,000美元之票據(2018年：2,543,000,000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286,365,000港元(2018年：300,000,000港元)及餘下可不時發行的2,236,000,000港元(2018年：2,262,000,000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。

於2019年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達2,074,449,000港元(2018年：4,727,043,000港元)。管理人認為，考慮到本集團的內部財務資源和目前可用的銀行融資，本集團於報告期末的一年內有足夠營運資金，以滿足其目前所需求。因此，本綜合財務報告以持續經營基準編製。

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2019年12月31日，資產負債比率為18.0%(2018年：17.6%)。資產負債比率乃按借貸總額(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。

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2019年12月31日							
不計息							
貿易及其他應收款項	–	19,955	–	–	–	19,955	19,955
浮動利率							
銀行結存及現金	2.10	1,761,705	–	–	–	1,761,705	1,761,655
固定利率							
應收票據	4.95	7,944	106,089	121,543	–	235,576	215,093
原到期日為三個月以上 之定期存款	2.51	200,000	–	–	–	200,000	200,000
		207,944	106,089	121,543	–	435,576	415,093
總計		1,989,604	106,089	121,543	–	2,217,236	2,196,703
不計息							
貿易及其他應付款項		(268,678)	–	–	–	(268,678)	(268,678)
已收租賃按金		(250,171)	(142,010)	(303,525)	–	(695,706)	(695,706)
應付分派		(783,505)	–	–	–	(783,505)	(783,505)
		(1,302,354)	(142,010)	(303,525)	–	(1,747,889)	(1,747,889)
浮動利率工具							
銀行貸款	3.35	(1,145,546)	(3,919,742)	(5,051,114)	–	(10,116,402)	(9,441,063)
中期票據	3.70	(23,809)	(23,809)	(648,952)	–	(696,570)	(643,000)
		(1,169,355)	(3,943,551)	(5,700,066)	–	(10,812,972)	(10,084,063)
固定利率工具							
中期票據	3.56	(374,409)	(168,709)	(3,546,500)	(1,575,989)	(5,665,607)	(4,883,206)
總計		(2,846,118)	(4,254,270)	(9,550,091)	(1,575,989)	(18,226,468)	(16,715,158)

綜合 財務報告附註

截至2019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 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	1.68	1,399,642	-	-	-	1,399,642	1,399,530
<i>固定利率</i>							
應收票據	4.95	7,987	10,463	173,840	55,034	247,324	218,705
原到期日為三個月以上 之定期存款	2.91	200,000	-	-	-	200,000	200,000
		207,987	10,463	173,840	55,034	447,324	418,705
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>							
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)

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 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	總賬面值 港幣千元
於2019年12月31日						
衍生工具-淨結算						
貨幣掉期	(495)	(700)	44,095	-	42,900	26,663
利率掉期	32,350	27,536	39,888	-	99,774	37,763
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

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

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)	公平值於12月31日		公平值級別	估值技巧及主要輸入數據
	2019年 港幣千元	2018年 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	26,663	(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)。
於綜合財務狀況表內分類為衍生金融工具的利率掉期	37,763	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)及合約遠期利率(如適用)估計(經反映各對手方信貸風險的利率折現)。

於本年度及上年度，第一級與第二級之間均無轉讓。

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。

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。

	衍生金融工具 港幣千元	應付利息 港幣千元	銀行借貸 港幣千元	中期票據 港幣千元	應付分派 港幣千元	總計 港幣千元
於2018年1月1日	(18,913)	66,443	10,172,623	4,612,054	730,979	15,563,186
現金流	(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
現金流	14,226	(465,065)	(53,215)	–	(1,581,356)	(2,085,410)
融資成本(附註)	–	466,423	26,466	6,269	–	499,158
外幣換算	–	–	–	(16,355)	–	(16,355)
其他變動						
公平值調整	(57,113)	–	–	–	–	(57,113)
已宣布分派	–	–	–	–	1,565,536	1,565,536
其他非現金變動	–	–	–	–	302	302
於2019年12月31日	(64,426)	82,871	9,441,063	5,526,206	783,505	15,769,219

附註： 本對賬不包括重新分類至對沖儲備之金額。

34. 報告期末後事項

預計近期爆發的冠狀病毒(COVID-19)將嚴重影響辦公室需求和零售情緒。因此，本集團預期香港商業物業於2020年表現疲弱。鑑於這些情況的動態性質，現階段無法合理估計對本集團綜合經營業績，現金流量及財務狀況的相關影響。相關影響將反映在集團的2020年中期和年度合併財務報表中。

綜合 財務報告附註

截至2019年12月31日止年度

35. 冠君產業信託的主要附屬公司

以下為2019年及2018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	1,000港元	物業投資
CP (A1) Limited	1港元	物業投資
CP (B1) Limited	1港元	物業投資
CP (MC) Limited	1港元	物業投資
CP (PH) Limited	1港元	物業投資
CP (SH) Limited	1港元	物業投資
CP (WC) Limited	1港元	物業投資
CP Finance Limited	1港元	融資
CP (Portion A) Limited	2港元	物業投資
CP (Portion B) Limited	2港元	物業投資
CP Success Limited	1港元	融資
CP Wealth Limited	1港元	融資及財資
麗兆有限公司	1港元	物業投資
楓閣有限公司	2港元	物業投資
盼海有限公司	2港元	物業投資
Renaissance City Development Company Limited	20港元	物業投資
澤峯發展有限公司	1,000,000港元	物業投資
凱寶有限公司	1港元	財資
維卓發展有限公司	2港元	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美元	中期票據發行人
Ernest Limited	100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2019年及2018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

五大地產代理及其於報告期內各自的佣金支出如下表：

地產代理	服務性質	佣金支出 港幣千元	有關成本的百分比 (%)
鷹君市務管理(冠君)有限公司	租賃	43,687	84.2
高力國際物業代理有限公司	租賃	3,689	7.1
戴德梁行(香港)有限公司	租賃	2,528	4.9
美聯物業代理(商業)有限公司	租賃	577	1.1
世紀21萬聯地產代理有限公司	租賃	505	1.0
總計		50,986	98.3

五大承包商

五大承包商及其於報告期內各自的服務價值如下表：

承包商	服務性質	合約價值 港幣千元	有關成本的百分比 (%)
鷹君物業管理有限公司	樓宇管理	313,500	65.1
鷹君市務管理(冠君)有限公司	物業及租賃管理	83,014	17.2
祥裕管理有限公司	樓宇管理	53,286	11.1
保達創意品牌推廣有限公司	推廣開支	5,022	1.0
堅信工程有限公司	維修及保養	2,286	0.5
總計		457,108	94.9

表現概覽

	2019	2018	2017	2016	2015
於12月31日：					
資產淨值(港幣千元)	64,834,322	66,760,928	60,351,242	50,534,753	48,468,147
每基金單位資產淨值(港元)	11.04	11.42	10.36	8.72	8.40
期內最高成交價(港元)	6.89	5.86	6.25	5.00	4.59
成交價相對每基金單位資產淨值之最高溢價 ¹	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
期內最低成交價(港元)	4.88	5.13	4.18	3.35	3.57
成交價相對每基金單位資產淨值之最高折讓	55.8%	55.1%	59.7%	61.6%	57.5%
截至12月31日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	5.2%	4.9%	4.2%	5.5%	5.1%
每基金單位之淨(虧損)收益率 ³	(1.9%)	24.9%	33.4%	13.1%	14.8%

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12月31日止年度作出的每基金單位分派0.2666港元(其計算方式載於分派報表內)及於2019年12月31日的收市價5.15港元計算。
3. 每基金單位之淨虧損率乃根據截至2019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虧損及於2019年12月31日的收市價5.15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

信託管理人之提名委員會

何述勤(主席)
鄭維志
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

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

