

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公布全部或任何部分内容而產生或因依賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。

ChampionREIT

冠君產業信託

Champion Real Estate Investment Trust

冠君產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：2778)

管理人

Eagle Asset Management

鷹君資產管理(冠君)有限公司

2019 年中期業績公布

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。

中期業績

冠君產業信託（「冠君產業信託」或「本信託」）之管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司（「信託管理人」）董事會（「董事會」）宣佈截至 2019 年 6 月 30 日止六個月（「期內」）本信託的中期業績。

財務摘要

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

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

¹ 樓宇管理收益與樓宇管理開支直接沖銷，故不被列作收入項目。

管理層討論及分析

概覽

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

雖然寫字樓物業組合的續租租金仍錄得穩健升幅，零售表現卻受到本地消費放緩及中國實施新電子商貿法例所影響。在本信託旗下物業中，花園道三號依然是收入增長的主要動力來源。儘管零售市道低迷，朗豪坊商場的租金收益總額仍見溫和增長。在寫字樓物業組合帶動下，本信託的租金收益總額增加 7.5% 至 14 億港元。由於租戶流轉比例較高，租金佣金上升，導致物業經營淨開支上升 1,100 萬港元。物業收益淨額增加 7.3% 至 12.63 億港元（2018 年：11.77 億港元）。

本信託在 2019 年上半年安排 58.14 億港元的全新無抵押貸款融資，作為 2019 年到期的有抵押銀行貸款再融資，以及償還部分於 2021 年到期的有抵押銀行貸款。是次融資可優化信用結構，令本信託於 2019 年 6 月 30 日的抵押貸款比例大幅下降至 24.5%。現金融資成本上升至 2.17 億港元（2018 年：1.85 億港元），主因是平均香港銀行同業拆息上升。最近信託安排了利率掉期以緩和利率風險，固定利率債務比例因而上升至現時的 58.2%。

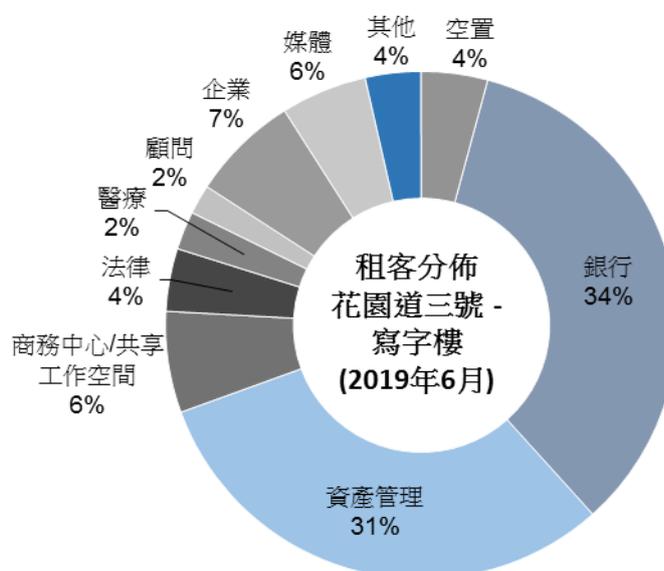
於 2019 年 6 月 30 日，本信託旗下物業的估值為 856 億港元，較 2018 年 12 月 31 日的 831 億港元增加 3.0%，估值增加主要由租值估算上升所致。於 2019 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 11.82 港元，較 2018 年 12 月 31 日的 11.42 港元增加 3.5%。資產負債比率由 2018 年 12 月 31 日的 17.6% 下降至 2019 年 6 月 30 日的 17.1%。

經營回顧

花園道三號

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

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



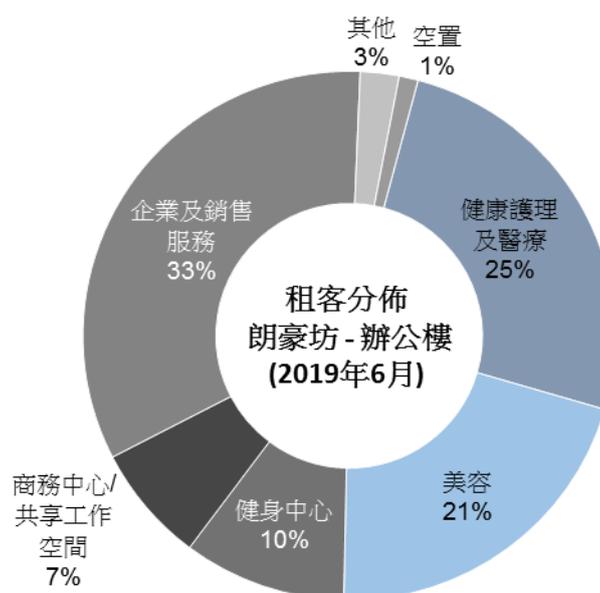
花園道三號在 2019 年繼續保持穩健的租金收入增長。期內，受惠於續租租金上揚，租金收入增加 9.9% 至 7.38 億港元（2018 年：6.72 億港元）。截至 2019 年 6 月 30 日，該物業的現收租金進一步上升至每平方尺 105.35 港元（按可出租面積計算），高於 2018 年 12 月 31 日的每平方尺 98.61 港元（按可出租面積計算）。今年花園道三號錄得的市場租金大致保持穩定。於 2019 年 6 月 30 日的出租率繼續處於 95.8% 的高水平。

由於 2019 年租戶流轉比例較高，租金佣金及物業和租賃管理服務費用亦相應增加，導致物業經營淨開支增加 700 萬港元。物業淨收入則穩步上升 9.7% 至 6.66 億港元（2018 年：6.07 億港元）。

朗豪坊辦公樓

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

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



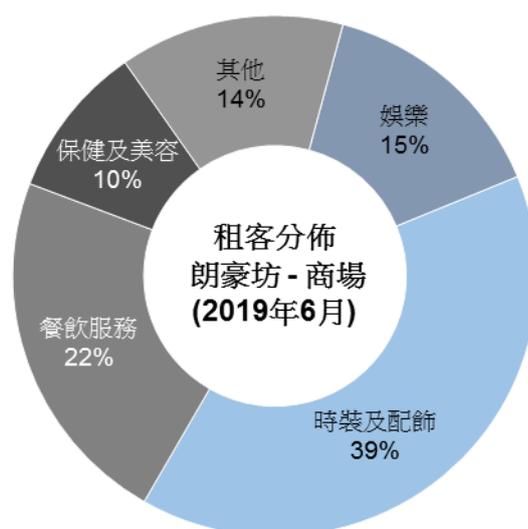
2019 年上半年的租金收益總額增加 10.8% 至 1.85 億港元（2018 年：1.67 億港元），主要受惠於續租租金上調，現收租金於 2019 年 6 月 30 日上升至每平方呎 44.73 港元（按建築面積計算）。以時尚生活總匯為定位的朗豪坊辦公樓，一直備受追求黃金地段的租戶青睞，因此並未受非核心地區的新供應所影響。於 2019 年 6 月 30 日，該物業的出租率處於 98.8% 的高水平。

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

朗豪坊商場

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

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



期內續租租金整體上揚推升基本租金，帶動商場租金收益總額增長 2.8% 至 4.77 億港元（2018 年：4.64 億港元）。零售銷售表現轉弱令分成租金回落至 9,000 萬港元（2018 年：9,400 萬港元）。分成租金佔零售租金收益 20%。平均基本現收呎租由 2018 年 12 月 31 日的每平方尺 184.28 港元（按可出租面積計算）微升至 2019 年 6 月 30 日的每平方呎 186.55 港元（按可出租面積計算）。於 2019 年 6 月 30 日，商場維持悉數租出的狀態。

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

展望

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

香港零售市道前景仍未明朗。由於 2019 年期滿的租約大多已完成磋商，朗豪坊商場的基本租金收入將保持穩定。然而，人民幣匯率波動，加上社會持續動盪，已令零售業雪上加霜。就 2019 年 7 至 8 月初步數據所見，零售環境倒退會對 2019 年餘下時間的分成租金收入影響很大。本信託將繼續採取靈活的租務管理策略，引入有助推動本信託租金增長的新租戶。商場地庫樓層正進行租戶組合重整。美容和飲食行業的租戶將於下半年陸續開業。

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

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

物業估值

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

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

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

財務回顧

分派

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

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月之每基金單位分派（「中期分派」）為 0.1335 港元。根據本信託的分派政策，按 2019 年 6 月 28 日的基金單位收市價 6.51 港元計算，相當於年度分派率 4.3%。惟此分派金額可將按由 2019 年 7 月 1 日至記錄日期間所發行的新基金單位數目時再作調整。冠君產業信託將另行發出公布通知基金單位持有人有關中期分派之任何調整。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

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

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

負債概況

未償還之債務融資⁽¹⁾⁽²⁾

於 2019 年 6 月 30 日

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

(1) 所有金額均為面值

(2) 除下述(4)以外，負債全部均以港元結算

(3) 已計及利率掉期

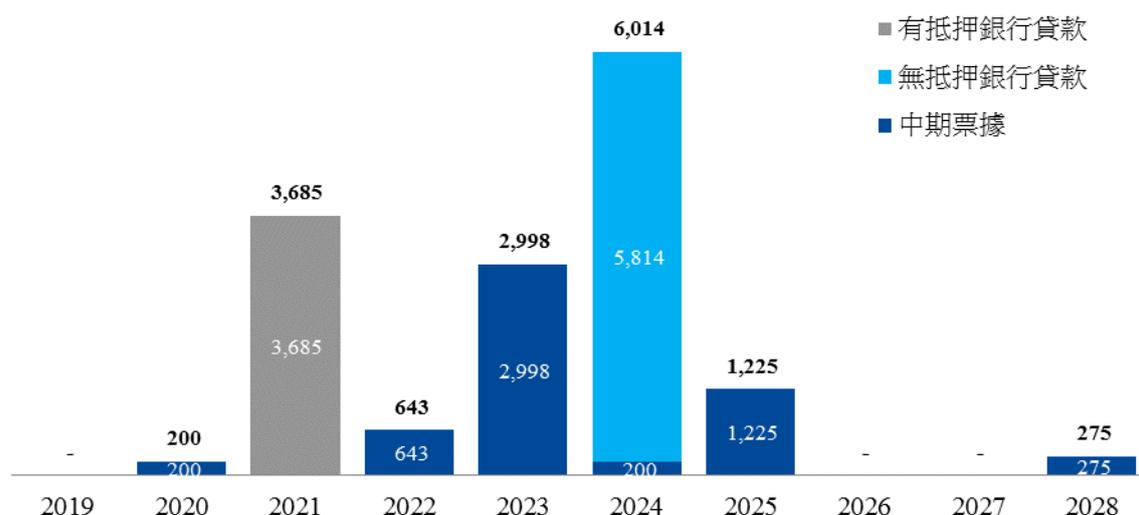
(4) 包含以 7.7595 港元兌 1 美元之平均兌換率全數對沖之 3.864 億美元未償還本金額票據

於 2019 年 6 月，本信託訂立總額為 58.14 億港元的新無抵押銀行融資，到期日為 2024 年。所得款項用於為 2019 年到期的有抵押銀行貸款作出全額再融資，並部分償還 2021 年到期的有抵押銀行貸款。除了密切監控利率風險並採取積極的負債管理方法外，我們還藉此機會提高無擔保債務的比例，目的是提供更多的財務靈活性。截至 2019 年 6 月 30 日，未償還借貸之 75.5%（2018 年 12 月 31 日：36.8%）為無抵押，而固定利率債務於最近安排之利率掉期後上升至現時之 58.2%。2019 年上半年的平均實際利率為 2.9%，而信託於 2019 年 6 月 30 日的未償還債務的平均壽命為 3.7 年。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於 2019 年 6 月 30 日

(港幣百萬元)



(1) 所有金額均為面值

(2) 已計及混合貨幣掉期

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

基金單位持有人應佔資產淨值

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

現金狀況

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

資產抵押

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

資本承擔

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

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

發行新基金單位

於2019年3月8日，冠君產業信託以每基金單位6.46港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行11,410,795個新基金單位，作為支付冠君產業信託2018年下半年管理人費用的50%約73,713,800港元。

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

房地產買賣

於期內，冠君產業信託並無達成任何（i）房地產買賣交易；及（ii）於物業發展及相關活動（定義見信託契約）的投資。

相關投資

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

截至 2019 年 7 月 31 日	類別	第一上市地點	發行人 所屬國家	貨幣	總計成本	按市價計值	佔資產總值 比重 (%)	信貸評級
KERPRO 5 ¼ 04/06/21	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	港幣\$67,296,000	港幣\$62,253,000	0.0737%	不適用
NANFUN 4 ½ 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	港幣\$9,797,000	港幣\$9,756,000	0.0115%	S&P BBB-
NANFUN 4 ¾ 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	港幣\$56,603,000	港幣\$57,256,000	0.0678%	S&P BBB-
NWDEVL 5 ¼ 02/26/21	債券	香港交易所	英屬維 爾京群島	美元	港幣\$41,574,000	港幣\$40,389,000	0.0478%	不適用
PCCW 3 ¾ 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	港幣\$49,641,000	港幣\$50,598,000	0.0599%	S&P BBB
總計					港幣\$224,911,000	港幣\$220,253,000	0.2607%	

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

(2) 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。

企業管治

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

於期內，信託管理人及冠君產業信託均已遵守房地產投資信託基金守則及冠君產業信託契約之條文、證券及期貨條例之有關條文及要求，以及聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）中適用於冠君產業信託之規則。

於期內，信託管理人及冠君產業信託亦已遵守循規手冊及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告所有適用守則條文。有關管治架構的概要及期內之企業管治報告書將載於中期報告內。

可持續發展

可持續發展為冠君產業信託企業文化的重要一環，旨在為持份者締造長遠而有利的價值，與持份者及社會建立緊密聯繫以促進和諧共融發展。我們積極制定與時並進的環境、社會及管治策略，緊貼日新月異的市場趨勢，期望將可持續發展元素納入各項經營目標。本信託已成立可持續發展工作小組，以加強環境、社會和管治方面的工作。本信託不但在旗下物業推行多項節能計劃，例如利用物聯網技術為停車場安裝按需求調節通風強度，另外亦舉辦一連串以「樂活養生」為題的活動以推廣持份者的作息平衡，例如提倡正念和健康飲食。

回購、出售或贖回基金單位

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

公眾持有基金單位數量

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

中期業績審閱

期內之未經審核中期業績已由信託管理人之披露委員會及審核委員會審閱，並經本信託的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

刊發中期報告

期內之冠君產業信託中期報告將於 2019 年 8 月底前寄發予基金單位持有人，並於香港交易及結算所有限公司 (www.hkexnews.hk) 及冠君產業信託 (www.ChampionReit.com) 之網站刊載。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括兩位非執行董事羅嘉瑞醫生（主席）及葉毓強先生；一位執行董事王家琦女士（行政總裁）及四位獨立非執行董事查懋聲先生、鄭維志先生、何述勤先生及石禮謙先生。

承董事會命
鷹君資產管理（冠君）有限公司
（冠君產業信託之管理人）
羅嘉瑞
主席

香港，2019 年 8 月 14 日

簡明綜合財務報告

簡明綜合收益表

截至2019年6月30日止六個月

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

簡明綜合全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	2019年 港幣千元 (未經審核)	2018年 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內溢利	<u>2,404,496</u>	<u>3,991,305</u>
其他全面收益:		
期後可重新分類至損益之項目:		
現金流對沖:		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(2,494)	51,173
公平值調整重新分類至損益	<u>4,483</u>	<u>(4,325)</u>
	<u>1,989</u>	<u>46,848</u>
本期間全面收益總額	<u><u>2,406,485</u></u>	<u><u>4,038,153</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於2019年6月30日

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

1. 一般資料

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

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

簡明綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 主要會計政策

編製基準

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

管理層認為本集團於報告期末的一年內，能擁有充裕的財政資源，以滿足其營運資金及承擔所需。因此，本簡明綜合財務報告以持續經營基準編製。

主要會計政策

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

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

2. 主要會計政策（續）

主要會計政策（續）

應用新訂及修訂之香港財務報告準則

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

香港財務報告準則第 16 號 香港（國際財務報告詮釋 委員會）－詮釋第 23 號	租賃 所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第 9 號（修訂本） 香港會計準則第 19 號（修訂本） 香港會計準則第 28 號（修訂本） 香港財務報告準則（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 計劃修正、縮減或清償 對聯營公司或合營公司之長期權益 對 2015 年至 2017 年周期的香港財務報告準則 的年度改進

香港財務報告準則第 16 號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。除適用於出租人的若干規定外，香港財務報告準則第 16 號大致延續香港會計準則第 17 號的出租人會計要求，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

於本期間應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本期間於簡明綜合財務報表所載之呈報金額及/或披露並無重大影響。

3. 分類資料

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

分類收入及業績

以下為本集團於審閱期間按三項投資物業分析之收入及業績。

3. 分類資料 (續)

截至 2019 年 6 月 30 日止六個月

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

3. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月

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

分類資產及負債

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

除以上所述外，主要營運決策者並無定期審視其他資產或負債。

主要租戶資料

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

4. 租金及樓宇管理費收益

	<u>2019年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2018年</u> 港幣千元 (未經審核)
樓宇租金收益	1,357,932	1,261,153
停車場收益	23,596	23,706
租金收益	<u>1,381,528</u>	<u>1,284,859</u>
	<u>2019年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2018年</u> 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費收益	<u>153,192</u>	<u>142,162</u>

樓宇管理費收益乃隨著時間的推移來確認。

5. 物業經營開支

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

6. 管理人費用

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

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

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

7. 融資成本

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

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

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	<u>2019年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2018年</u> 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除 (計入)：		
核數師酬金	1,090	1,025
受託人酬金	7,324	6,847
主要估值師費用	88	101
其他專業費用及收費	2,892	8,097
路演及公共關係費用	701	889
銀行收費	152	153
匯兌差額	373	(900)
	<u> </u>	<u> </u>

9. 利得稅

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

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

10. 可供分派收入總額

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

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

11. 分派表

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

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可供分派收入總額的 90%（截至 2018 年 6 月 30 日止六個月：90%）作為截至 2019 年 6 月 30 日止六個月（「中期分派期」）之分派款項。

11. 分派表（續）

附註：（續）

- (ii) 截至2019年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1335港元，乃按期內待付中期分派782,031,000港元及5,858,503,599個已於2019年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2019年9月20日（即期內記錄日期）或之前發行基金單位時再作調整。中期分派將於2019年10月4日付予基金單位持有人。

截至2018年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1250港元，乃按期內已付中期分派731,022,000港元及5,847,092,804個已於2018年9月21日（即期內記錄日期）發行基金單位計算。此分派已於2018年10月5日付予基金單位持有人。

12. 每基金單位基本盈利

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

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

13. 貿易及其他應收款項

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

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

13. 貿易及其他應收款項（續）

本集團於報告期末按發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

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

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

14. 貿易及其他應付款項

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

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

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

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

15. 已發行基金單位數目

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

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

16. 每基金單位資產淨值

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

17. 流動負債淨額

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

18. 資產總額減流動負債

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

19. 資本承擔

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