

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。



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

2013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。以市值計算為亞洲區除日本外十大房地產投資信託基金之一。

信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花旗銀行廣場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」)董事會宣佈截至 2013 年 6 月 30 日止六個月(「本期間」)本信託的中期業績。

財務摘要

(除另有指明外，以港幣百萬元為單位。)

	截至2013年 6月30日止 6個月	截至2012年 6月30日止 6個月	變動 百分比
收入總額	1,059	1,011	+ 4.7 %
物業營運開支	200	181	+ 10.5 %
物業淨收入	858	830	+ 3.4 %
稅後溢利 ¹	1,570	1,267	+ 23.9 %
可分派收入	634	642	- 1.2 %
分派總額	570	577	- 1.2 %
每基金單位分派 (港元)	0.1001	0.1018	- 1.7 %
開支比率 (%)	18.9	17.9	+ 1.0 % ²

	於2013年 6月30日	於2012年 12月31日	變動 百分比
物業組合總值	59,016	58,297	+ 1.2 %
每基金單位資產淨值 (港元)	7.96	7.80	+ 2.1 %
資產負債比率 (%)	21.1	20.4	+ 0.7 % ²

附註

1 包括資產價值重估的收益或損失

2 為比率之間的百份點變動

管理層討論及分析

概覽

截至2013年6月30日止6個月的收入總額為10.59億港元，較去年同期增加4.7%。花旗銀行廣場的收入維持平穩，收入總額上升主要由朗豪坊所帶動，當中以朗豪坊商場表現最為強勁。本信託旗下物業的出租率維持穩定，收入增加主要來自朗豪坊租約到期續租加租。

工資上漲加上為提昇顧客服務增加人手明顯推高樓宇管理開支，令本信託的物業營運開支增加10.5%至2億港元。物業淨收入為8.58億港元，較去年同期增加3.4%。有關本信託營運的詳情請參閱營運回顧一節。

本信託旗下物業的估值於2013年6月30日為590.16億港元，較2012年12月31日增加1.2%。計及物業估值增加，每基金單位資產淨值為7.96港元，比對2012年底時為7.80港元。

我們於年初趁市場資金充裕，以相宜的票面息率3.75%發行了本金額4億美元的十年期票據。在本年的債務再融資完成後，總負債增加5.85億港元至128億港元，主要用作支付於六月到期的可換股債券的贖回溢價。由於負債增加，資產負債比率由20.4%輕微上升至21.1%。

稅後溢利於本期間增加3.03億港元至15.70億港元，較去年同期增加23.9%。物業淨收入僅增加2,800萬港元，故此稅後溢利增加主要受資產價值重估淨收益所帶動。撇除重估收益及其他非現金項目，本期間的可分派收入為6.34億港元。儘管旗下物業整體表現有所改善，但由於淨現金利息支出增加3,300萬港元及管理人費用以基金單位形式支付的部份由60%減至50%，可分派收入仍較去年同期減少1.2%。按分派比率90%計算，分派總額為5.70億港元。本期間的每基金單位分派為0.1001港元，較去年減少1.7%。

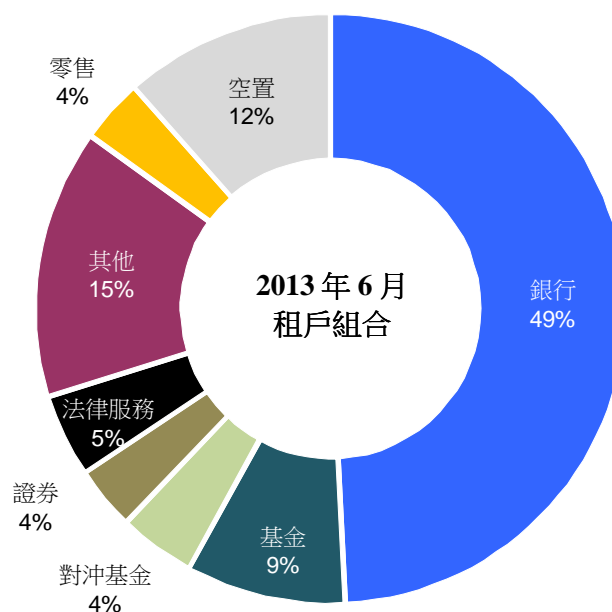
經營回顧

	截至2013年 6月30日止 6個月	截至2012年 6月30日止 6個月	變動 百分比
花旗銀行廣場	港幣千元	港幣千元	
收入總額	600,412	596,808	+ 0.6%
物業營運開支	102,448	97,390	+ 5.2%
物業淨收入	497,964	499,418	- 0.3%
朗豪坊寫字樓			
收入總額	138,408	128,882	+ 7.4%
物業營運開支	28,124	24,995	+ 12.5%
物業淨收入	110,284	103,887	+ 6.2%
朗豪坊商場			
收入總額	319,843	285,093	+ 12.2%
物業營運開支	69,593	58,229	+ 19.5%
物業淨收入	250,250	226,864	+ 10.3%

花旗銀行廣場

本年初由於財資市場表現理想，中環寫字樓租務市道曾似有改善跡象。不過，隨後市場憂慮美國聯邦儲備局會於2014年之前開始縮減買債規模，寫字樓需求亦隨之回軟。市場對中國經濟的增長預測亦有所下調。上述因素皆令部份中區租戶對寫字樓需求的取態傾向保守。儘管如此，中環區缺乏新供應減低了對出租率及租金水平的影響，而非核心區缺乏大面積的空置單位亦減少租戶遷出中環的機會。國內企業及省級銀行加上資源公司及律師事務所於本港成立辦事處的需求有助維持中環整體空置率大約於5%水平。

花旗銀行廣場的出租率由年初的89.1%輕微下跌至2013年6月30日的88.4%。於本期間一間租用兩層樓面的銀行在其租約期滿遷出，不過其對出租率的影響已大致被數個面積較少的新租戶所抵銷。花旗銀行廣場現時的租金叫價為每平方呎80-85港元。現收呎租(即現有租約的平均租金)由年初的每平方呎85.12港元略為上升至年中時的每平方呎85.26港元。

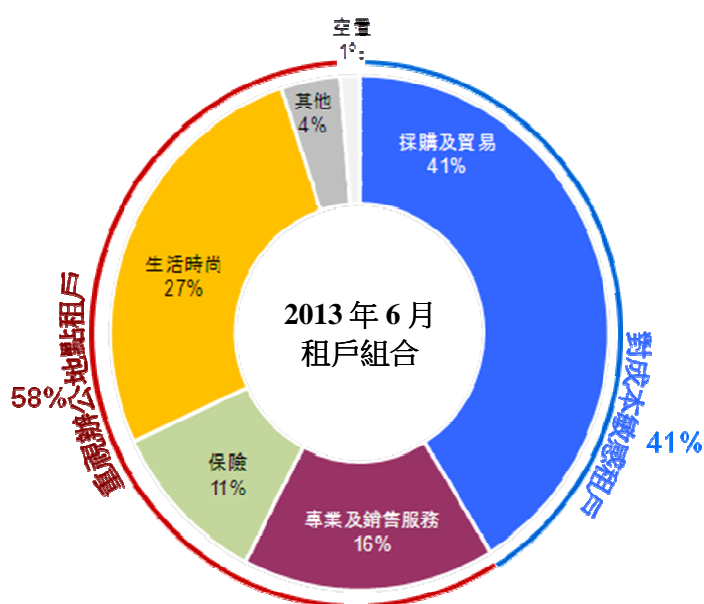


花旗銀行廣場的租金收入持平，收入總額則因樓宇管理費收益增加10%而輕微增加至6億港元。樓宇管理開支亦錄得相應增幅，令營運開支增加5.2%至1.02億港元。物業淨收入輕微減少0.3%，與出租率略為下降相符。

冠君產業信託於2013年7月11日完成收購花旗銀行廣場餘下四層寫字樓，並主要以債務融資支付是次21.6億港元的交易。新收購樓層可出租面積合共54,896平方呎，將於未來數月進行翻新工程，預計大約在年終時投入租務市場。

朗豪坊辦公大樓

除金融業外，香港整體經濟仍能維持動力，對中環區以外的寫字樓需求仍然殷切。香港島及九龍半島的寫字樓供應自2009年以來一直低於長期平均供應量，而中環區以外各商業區的租金水平亦持續改善。整體空置率則維持於低單位數水平。朗豪坊辦公大樓亦不例外，其出租率於上半年維持高企，於2013年6月30日為98.8%。

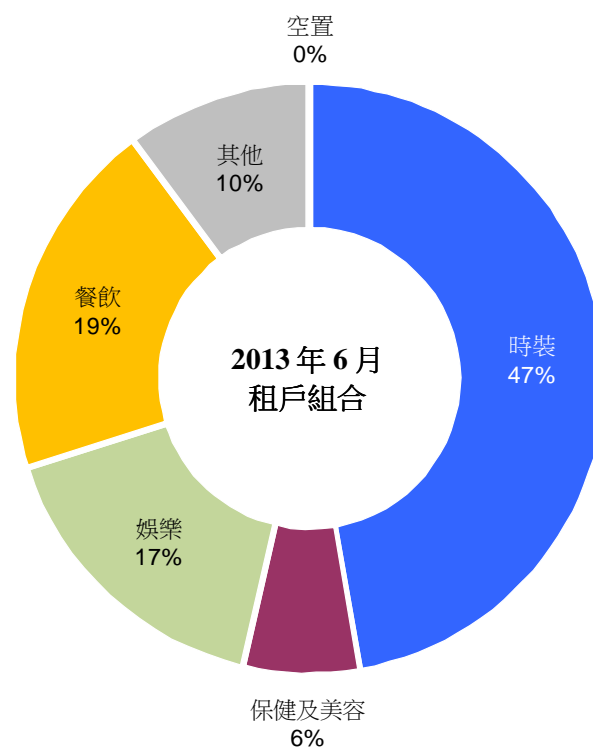


延續提升租戶組合策略，期內有額外2%的面積轉租給重視辦公地點的租戶(現時佔大樓58%面積)，他們一般能負擔較高租金。朗豪坊辦公大樓租金叫價於本年內提高至每平方呎38-45港元。因上半年有佔面積20%的租約以較高租金轉/續租，現收呎租由去年底的每平方呎28.36港元上升至2013年6月30日的每平方呎30.42港元。

辦公大樓的收入總額增加7.4%至1.38億港元，比對2012年同期為1.29億港元。同樣因物業管理開支上升，營運開支增加12.5%至2,800萬港元。物業淨收入由1.04億港元增加6.2%至1.10億港元。

朗豪坊商場

商場於2013年上半年人流仍然非常暢旺，舖位於2013年中時亦近乎全部租出。商場由於專注於中檔時裝及年青消費者，大致未受遊客減少奢侈品消費所影響。場內商戶的平均每平方呎銷售額於上半年按年上升9.7%。增長速度有所放緩，主要是因為四五月間天氣欠佳，令時裝店鋪表現失色。不過，只佔商場面積6%但銷售額則逾25%的美容及護膚產品商戶則繼續表現優異，銷售額按年增長15.7%。



商場於上半年僅有佔面積5%的租約到期續租。不過，現收呎租由2012年底的每平方呎114.89港元上升至2013年6月的每平方呎118.71港元。收入總額由2.85億港元增加12.2%至3.20億港元，主要反映續租租金於2012年下半年上升的滯後效應。營運開支於本期間增加19.5%至7,000萬港元，主要原因為物業管理費受到工資上漲所帶動由3,170萬港元增加24.6%至3,950萬港元。整體上，物業淨收入由2.27億港元增加10.3%至2.50億港元。

展望

花旗銀行廣場的租務情況於2013年餘下時間仍未能太樂觀。受市場不明朗因素所影響，金融機構在審視辦公室空間需求時仍會較保守。市場亦持續擔憂中國經濟在趨向更平衡發展過程中，國內生產總值增長會放緩。不過，中國地區銀行和企業對寫字樓的需求或會有助舒緩市況。花旗銀行廣場於年初有佔面積12.3%的租約到期，我們在首六個月已為其中佔面積11.6%的租約續約或租與新租戶。由於僅有佔面積1.4%的租約於年內餘下時間到期，租金收入於下半年應可維持穩定。直至中環區寫字樓市場需求轉強之前，我們會靈活處理租約洽談事宜以提高出租率。

我們預計朗豪坊辦公大樓的出租率可維持於高水平。辦公大樓在2013年下半年有佔面積31%的租約到期，其中25%已經以較高租金續約，因此下半年租金收入應有所增加。

朗豪坊商場繼續成爲各大化妝品牌及中檔時裝零售商設置銷售點的熱門目標。商場專注於年輕消費者及中端旅客市場，有利銷售額持續增長。為應對訪港旅客消費或會放緩，我們於未來數月將加強市場推廣活動。2013年下半年有佔面積28%的租約到期，其中25%已經續約，其對租金收入的正面影響將於下半年陸續顯現並於2014年上半年全面反映。因此，朗豪坊商場的租金收入於下半年應繼續有良好增長。

雖然花旗銀行廣場的租金收入於2013年餘下時間下降空間有限，而朗豪坊的租金收入亦會進一步增加，物業營運表現於下半年應有所改善。不過可分派收入未必會隨之上升。本年的現金融資成本將較去年為高，因為我們已將低票面息率的可換股債券以十年期定息債券取代。我們亦為收購物業提取新的銀行貸款。雖然以長債取代短債會令可分派收入短期受壓，但卻已消除可換股債券相關的攤薄效應，攤長債務年期，並增強融資成本的長期穩定性。

物業估值

根據由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於 2013 年 7 月 26 日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2013 年 6 月 30 日的估值按用途分列如下：

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
2013年6月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	35,369	7,366	42,735
商場	440	14,753	15,193
停車場	326	275	601
其他	300	187	487
總計	36,435	22,581	59,016

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為590.2億港元，較2012年12月時583億港元的估值增加7.19億港元。花旗銀行廣場的估值孳息率維持不變於3.3%，而其估值減少9,800萬港元乃基於估值租金有所下調。朗豪坊的估值孳息率亦維持不變於4.0%，其估值增加8.17億港元乃估值租金上升所導致。

財務回顧

分派

分派款額

截至2013年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派款額為570,200,000港元（截至2012年6月30日止六個月：577,384,000港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額633,555,000港元（截至2012年6月30日止六個月：641,538,000港元）之90%計算。

每基金單位分派

截至2013年6月30日止六個月，每基金單位分派為0.1001港元。根據2013年6月28日的基金單位收市價3.56港元計算，相當於年度分派率5.6%。惟此金額可被於2013年7月1日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將就截至2013年6月30日止六

個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位將由2013年9月17日（星期二）至2013年9月23日（星期一）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。2013年中期分派將於2013年10月9日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2013年中期分派的資格，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於2013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

於期內，本信託根據有擔保中期票據（「中期票據」）計劃於2013年1月發行一筆4億美元，固定年利率為3.75厘之10年期無抵押票據。中期票據所得之淨額已為(a) 2013年6月到期償還之24.54億港元有期貸款（「2013貸款」）作部分再融資；及(b) 2013年6月到期贖回之於2008年發行的可換股債券（「債券」）作融資。於2013年6月30日，本信託未償還總借貸合共為128.037億港元。比對六個月前增加5.85億港元及主要包括本信託為債券到期時應付之贖回溢價23.94厘而從中期票據籌得之額外資金。

於期內，本金總額為3.229億港元的債券於到期日前被兌換。因此，本信託償還約3.229億港元及發行約1,240萬個新基金單位予轉換之債券持有人。緊隨該兌換，未償還債券本金總額減至19.417億港元及於2013年6月以總額24.065億港元贖回。

於2013年6月30日，本信託的總借貸本金額如下：

百萬港元	定息負債	浮息負債	總借貸額
銀團貸款	-	9,200.0	9,200.0
銀行貸款	-	500.0	500.0
中期票據	3,103.7*	-	3,103.7
總計	3,103.7	9,700.0	12,803.7
百分比	24.2%	75.8%	100.0

*經貨幣掉期

於2013年6月30日，所有銀行貸款（佔所有貸款的75.8%）以浮動利率為基準。該等貸款以香港銀行同業拆息加每年0.93厘至1.85厘之利差計息。信託管理人會監察利率走勢並會視乎市場情況考慮為借貸進行利率掉期。

因本信託收入為港元，本信託於本期內將中期票據本金及利息之貨幣風險，利用總額4億美元的貨幣掉期（「貨幣掉期」）悉數對沖。藉着貨幣掉期，本信託把利息及最終之本金兌換率鎖於平均7.7593及每年票面息率3.75厘（相等於中期票據之票面息率）。

於2013年6月30日，本信託的借貸到期日概況如下：

	百萬港元	佔總借貸
於2014年到期	7,000.0	54.7
於2015年到期	500.0	3.9
於2016年到期	2,200.0	17.2
於2023年到期	3,103.7	24.2
總計	12,803.7	100.0

繼中期票據於2013年1月發行後，本信託之總借貸平均剩餘年期現已延長至3.41年（於2012年12月31日：1.07年）。

本信託之投資物業估值於2013年6月30日為590.16億港元，較2012年12月31日所得之582.97億港元增長1.2%。但因總借貸增加，資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比由2012年12月31日之20.4%稍為上升至21.1%。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25.3%。

基金單位持有人應佔資產淨值

主要因為投資物業公平值增加，基金單位持有人應佔資產淨值由2012年12月31日之442.522億港元，上升了10.896億港元至2013年6月30日之453.418億港元。每基金單位資產淨值為7.96港元，較2013年6月28日基金單位收市價3.56港元有123.6%溢價。

現金狀況

於2013年6月30日，本信託擁有未提取銀行貸款總額3億港元（於2012年12月31日：5億港元）及現金結餘12.501億港元（於2012年12月31日：13.971億港元）。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

於2013年6月30日，本信託旗下公平值為393.03億港元的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作本信託所獲授的銀行融資的擔保。於期內，本信託於2013貸款再融資時趁機將朗豪坊商場及停車場之抵押註銷。因此，已抵押之物業價值由於2012年12月31日之537.71億港元減少144.68億港元。

資本承擔

於 2013 年 6 月 30 日，本信託已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本承擔如下：

- (a) 關於添置投資物業 5,880 萬港元（2012 年 12 月 31 日：5,630 萬港元）；及
- (b) 關於以 21.553 億港元作價收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層（「收購」）之 19.398 億港元餘額及印花稅 9,160 萬港元。

除此之外，本信託於報告期末並沒有其他重大承擔。

結算日後事件

收購於 2013 年 7 月 11 日完成。新有期貸款額 19 億港元於 2013 年 7 月 8 日提取以支付該收購。該貸款按香港銀行同業拆息加每年 1.48% 的浮動利率計息並須於 2018 年 7 月 8 日全數償還。

完成後，冠君產業信託現時擁有花旗銀行廣場 100% 的可租賃總面積。

發行新基金單位

於 2013 年 6 月 30 日，冠君產業信託已發行合共 5,698,895,187 個基金單位。較之於 2012 年 12 月 31 日，於期內合共增發 27,534,784 個新基金單位。

於 2013 年 3 月 8 日，冠君產業信託以每基金單位 3.974 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 15,139,755 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2012 年下半年管理人費用的 60% 約 60,165,000 港元。

根據轉換於 2008 年發行及於 2013 年到期的 1 厘票息有擔保可換股債券，於 2013 年 6 月發行合共 12,395,029 個新基金單位。

房地產買賣

於 2013 年 5 月 16 日，冠君產業信託（透過受託人間接全資擁有及控制的公司，澤峯發展有限公司）接納要約，以代價 2,155,302,000 港元向財政司司長法團收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層（「該物業」）。於 2013 年 7 月 11 日完成收購該物業。冠君產業信託就有關交易詳情已分別刊載於 2013 年 5 月 16 日和 2013 年 7 月 11 日之公告內。

管理人及僱員

冠君產業信託由信託管理人管理，而本信託本身並無僱用任何員工。本信託的物業由多個營運實體管理，包括信託管理人、物業管理人、公契／屋宇管理人等。於 2013 年 6 月 30 日，有關負責本信託物業營運的相關營運實體的人員編制列於下表：

按運作分類	地點		
	花旗銀行廣場	朗豪坊	其他
一般管理	–	–	13
租務	5	12	–
市務及推廣	1	9	–
物業管理	74	147	–
承包商或技術人員	139	341	–
總計	219	509	13

企業管治

冠君產業信託致力於就有關信託而進行的全部活動及交易，以及於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣而產生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。

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

信託管理人已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。

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月內，信託管理人及冠君產業信託均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係文及要求，以及上市規則中適用於冠君產業信託之規則。

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月內，信託管理人及冠君產業信託亦已遵守循規手冊及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告所有適用守則條文。

信託管理人已採納冠君產業信託管理層人士證券交易守則（「證券交易守則」）。證券交易守則之標準較上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則所訂之標準更高。管理層人士包括信託管理人之董事、高級行政人員，以及公司秘書。

信託管理人已向管理層人士作出特定查詢，彼等已確認於截至 2013 年 6 月 30 日止六個月內一直遵守證券交易守則所規定的準則。

購買、出售或贖回冠君產業信託之證券

於 2013 年 5 月 2 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 2013 年 6 月 30 日止六個月內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無根據此等授權購買、出售或贖回任何基金單位。

Fair Vantage Limited，作為於 2008 年發行並於 2013 年到期的 1 厘票息本金總額為 4,680,000,000 港元的有擔保可換股債券（「債券」）之發行人，於 2013 年 5 月收到轉換通知以轉換本金總額為 322,940,000 港元之債券，並（a）以現金支付本金總額 322,940,000 港元及（b）於 2013 年 6 月發行合共 12,395,029 個轉換單位以支付有關轉換。餘下未贖回之債券本金總額 1,941,650,000 港元已於 2013 年 6 月 3 日到期日以溢價 23.94 厘計算總贖回金額 2,406,481,010 港元全數贖回。贖回之債券已被註銷。

除上述披露外，截至 2013 年 6 月 30 日止六個月內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無購買、出售或贖回冠君產業信託之證券。

公眾持有基金單位數量

就信託管理人所知，於本公布日期，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。

中期業績審閱

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月之未經審核中期業績已由信託管理人之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

截至2013年6月30日止六個月之冠君產業信託中期報告將於2013年8月30日或之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，董事會成員包括四位非執行董事羅嘉瑞醫生（主席）、鄭維志先生、何述勤先生及羅啟瑞先生；一位執行董事李澄明先生（行政總裁）及三位獨立非執行董事查懋聲先生、葉毓強先生及石禮謙先生。

承董事會命
鷹君資產管理（冠君）有限公司
（冠君業產信託之管理人）
羅嘉瑞
主席

香港，2013年8月8日

簡明綜合財務報告

簡明綜合收益表

截至2013年6月30日止六個月

	附註	2013年 港幣千元 (未經審核)	2012年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	951,867	915,219
樓宇管理費收益		94,932	85,931
租金相關收益		11,864	9,633
收入總額		1,058,663	1,010,783
物業經營開支	5	(200,165)	(180,614)
物業收益淨額		858,498	830,169
利息收益		10,456	5,090
管理人費用	6	(103,020)	(99,620)
信託及其他支出		(9,656)	(7,210)
投資物業公平值增加		698,166	938,451
可換股債券之內含衍生部分公平值變動		308,236	(56,689)
支付可換股債券收益		29,302	-
融資成本	7	(192,703)	(234,641)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8	1,599,279	1,375,550
利得稅	9	(29,684)	(108,873)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利		1,569,595	1,266,677
基金單位持有人分派		(570,200)	(577,384)
計及基金單位持有人分派後期內溢利		999,395	689,293
每基金單位基本盈利	12	0.28 港元	0.25 港元
每基金單位攤薄盈利	12	0.21 港元	0.25 港元

簡明綜合全面收入表

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月

	2013 年 港幣千元 (未經審核)	2012 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>999,395</u>	<u>689,293</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：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(12,184)	-
公平值調整重新分類至損益	<u>(5,375)</u>	<u>-</u>
	<u>(17,559)</u>	<u>-</u>
本期間全面收入總額	<u><u>981,836</u></u>	<u><u>689,293</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於2013年6月30日

		於 2013 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2012 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產	附註		
投資物業		59,016,000	58,297,000
收購投資物業按金及直接支出		307,130	-
非流動資產總額		59,323,130	58,297,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	154,135	196,247
可收回稅項		-	1,257
銀行結存及現金		1,250,071	1,397,082
流動資產總額		1,404,206	1,594,586
資產總值		60,727,336	59,891,586
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,210,569	1,167,146
已收按金		458,726	426,356
稅項負債		93,436	120,828
應付分派		570,200	608,833
有抵押定期貸款		6,984,335	2,452,646
可換股債券		-	3,051,344
流動負債總額		9,317,266	7,827,153
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
有抵押定期貸款		2,678,534	7,472,192
中期票據		3,064,831	-
衍生財務工具		12,184	-
遞延稅項負債		312,749	340,041
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		6,068,298	7,812,233
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		15,385,564	15,639,386
基金單位持有人應佔資產淨值		45,341,772	44,252,200
已發行基金單位數目（千個）	15	5,698,895	5,671,360
每基金單位資產淨值	16	7.96 港元	7.80 港元

簡明綜合財務報告附註

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月

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（「守則」）所規管。

冠君產業信託及其控制實體（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。

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」及守則而編製。

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，惟投資物業及若干財務工具乃按公平值計量除外。

除以下敘述外，此截至 2013 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與本集團截至 2012 年 12 月 31 日止年度之財務報告所採納者相同。

於本期間，本集團首次採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於本期間強制性生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

2. 主要會計政策（續）

香港財務報告準則第13號公平值計量

於本期間，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號建立有關公平值計量及公平值計量之披露的單一指引，並取代過往刊載於其他香港財務報告準則之規定。香港會計準則第34號作出相對性修改，規定在中期簡明綜合財務報表作出適當的披露。

香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，它應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟有少數豁免情況。香港財務報告準則第13號包含「公平值」的新定義，定義公平值為在資本（或在最有利的）市場中，根據計量日的當時市場狀況，釐定出售資產所得到或轉讓負債所付出的作價。在香港財務報告準則第13號下，公平值是一個出售價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法而預算出來。還有，香港財務報告準則第13號包含廣泛的披露規定。

根據香港財務報告第13號的過渡條文，本集團已採用新公平值計量及披露規定。除額外披露，應用香港財務報告準則第13號不會對本集團於簡明綜合財務報告所確認之數額造成重大影響。

香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目的修訂本

於本期間，本集團首次應用香港財務報告準則第1號的修訂本。香港會計準則第1號的修訂本為全面收益表及收益表引入新的術語。根據香港會計準則第1號的修訂本，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」及「收益表」更名為「損益表」。管理人決定維持以往的術語用於簡明綜合財務報告。然而，香港會計準則第1號的修訂本規定在其他全面收益部份作額外披露，而使其他全面收入項目須劃分為兩類：（a）其後不會重新分類至損益的項目；及（b）於達成特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準予以分配，修訂本並無變動按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目的選擇權。修訂本已追溯採用，因此其他全面收益項目的呈列已按此等修訂作出相應修改。

於本期間，應用其他之新訂及經修訂香港財務報告準則並沒有對本集團於簡明綜合財務報告所公報之數額及 / 或於該等簡明綜合財務報告之披露有重大影響。

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而呈報的資料，本集團的經營分佈較為集中於花旗銀行廣場及朗豪坊兩項投資物業的營運業績。

分類收入及業績

以下為本集團按兩項投資物業分析之收入及業績。

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月

	花旗銀行廣場 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分類收入	<u>600,412</u>	<u>458,251</u>	<u>1,058,663</u>
分類業績－物業收益淨額	<u>497,964</u>	<u>360,534</u>	<u>858,498</u>
利息收益			10,456
管理人費用			(103,020)
信託及其他支出			(9,656)
投資物業公平值增加			698,166
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			308,236
支付可換股債券收益			29,302
融資成本			(192,703)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			<u>1,599,279</u>
利得稅			(29,684)
除稅後未計及基金單位持有人分派前期內溢利			<u>1,569,595</u>
基金單位持有人分派			(570,200)
計及基金單位持有人分派後期內溢利			<u>999,395</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：			
管理人費用	(59,756)	(43,264)	(103,020)
投資物業公平值（減少）增加	<u>(118,834)</u>	<u>817,000</u>	<u>698,166</u>

3. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月

	花旗銀行廣場 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分類收入	596,808	413,975	1,010,783
分類業績－物業收益淨額	499,418	330,751	830,169
利息收益			5,090
管理人費用			(99,620)
信託及其他支出			(7,210)
投資物業公平值增加			938,451
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			(56,689)
融資成本			(234,641)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			1,375,550
利得稅			(108,873)
除稅後未計及基金單位持有人分派前期內溢利			1,266,677
基金單位持有人分派			(577,384)
計及基金單位持有人分派後期內溢利			689,293
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：			
管理人費用	(59,930)	(39,690)	(99,620)
投資物業公平值 (減少) 增加	(187,049)	1,125,500	938,451

3. 分類資料 (續)

分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於 2013 年 6 月 30 日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為 36,435,000,000 港元 (2012 年 12 月 31 日: 36,533,000,000 港元) 及 22,581,000,000 港元 (2012 年 12 月 31 日: 21,764,000,000 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 2013 年 6 月 30 日止六個月，為本集團總收入貢獻超過 10% 來自包括兩家花旗銀行廣場的租戶收入，其收入總額分別為 112,070,000 港元及 105,718,000 港元 (2012 年: 118,242,000 港元及 104,978,000 港元)。

4. 租金收益

	<u>2013 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2012 年</u> 港幣千元 (未經審核)
租金收入	934,903	899,905
停車場收入	16,964	15,314
	<u>951,867</u>	<u>915,219</u>

5. 物業經營開支

	<u>2013 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2012 年</u> 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理開支	109,984	95,515
停車場經營開支	4,705	3,952
政府租金及差餉	33,815	33,408
律師費及釐印費用	1,442	1,205
推廣開支	5,648	4,844
物業及租賃管理服務費用	29,195	27,532
物業雜項支出	947	968
租金佣金	13,040	10,896
維修及保養	1,389	2,294
	<u>200,165</u>	<u>180,614</u>

6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託各截至 2013 年及 2012 年 6 月 30 日止六個月的物業收入淨額超過 200,000,000 港元，所以管理人有權按各截至 2013 年及 2012 年 6 月 30 日止六個月的物業收入淨額的 12% 收取報酬。

	<u>2013 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2012 年</u> 港幣千元 (未經審核)
管理人費用:		
以基金單位形式	51,510	59,772
以現金形式	51,510	39,848
	<u>103,020</u>	<u>99,620</u>

根據信託契約而於 2012 年 11 月 30 日作出之選擇， 管理人決定由冠君產業信託現時擁有之物業所產生截至 2013 年 6 月 30 日止六個月之管理人費用， 50% (截至 2012 年 6 月 30 日止六個月: 60%) 將根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算的基金單位形式收取， 餘下的 50% (截至 2012 年 6 月 30 日止六個月: 40%) 將以現金形式收取。

7. 融資成本

	<u>2013 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2012 年</u> 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
於五年內須全數償還之銀行借貸利息支出	66,711	65,350
於五年內須全數償還之可換股債券利息支出	71,136	168,375
不須於五年內全數償還之中期票據利息支出	54,097	-
其他借貸成本	759	916
	<u>192,703</u>	<u>234,641</u>

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	<u>2013年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2012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	896	1,029
受託人酬金	5,156	4,889
主要估值師費用	89	80
其他專業費用及收費	2,907	859
路演及公共關係費用	14	32
銀行收費	99	66
匯兌虧損	(195)	-
	<u> </u>	<u> </u>

9. 利得稅

	<u>2013年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2012年</u> 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	47,309	67,747
— 上年度不足撥備	9,667	-
	<u>56,976</u>	<u>67,747</u>
遞延稅項		
— 本年度	(17,884)	41,126
— 上年度超額撥備	(9,408)	-
	<u>(27,292)</u>	<u>41,126</u>
	<u>29,684</u>	<u>108,873</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。

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，本集團修改某投資物業之折舊准予申索數額，導致本年度稅項之上年度不足撥備 9,667,000 港元及遞延稅項之上年度超額撥備 9,408,000 港元。

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（於信託契約內說明）影響。計算期間可供分派收入總額的調整載列如下：

	2013年 港幣千元 (未經審核)	2012年 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	1,569,595	1,266,677
調整：		
以基金單位形式支付之應付管理人費用	51,510	59,772
投資物業公平值增加	(698,166)	(938,451)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(308,236)	56,689
非現金收益	(29,302)	-
非現金融資成本	75,446	155,725
遞延稅項	(27,292)	41,126
可供分派收入總額	633,555	641,538

11. 分派表

	<u>2013年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2012年</u> 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額 (附註 10)	<u>633,555</u>	<u>641,538</u>
佔可供分派收入總額的百分比 (附註(i))	<u>90%</u>	<u>90%</u>
用於中期分派期之可供分派收入 額外金額	<u>570,200</u> -	<u>577,384</u> -
待付分派總額	<u>570,200</u>	<u>577,384</u>
待付每基金單位分派 (附註 (ii))	<u>0.1001 港元</u>	<u>0.1018 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% (2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日: 90%) 作為截至 2013 年 6 月 30 日止六個月 (「中期分派期」) 之分派款項。
- (ii) 截至2013年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1001港元，乃按期內待付中期分派570,200,000港元及5,698,895,187個已於2013年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2013年9月23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2013年10月9日或之前付予基金單位持有人。

截至2012年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1018港元，乃按期內已付中期分派577,384,000港元及5,671,360,403個已於2012年9月24日（即期內記錄日期）發行基金單位計算。此分派已於2012年10月9日付予基金單位持有人。

12. 每基金單位基本及攤薄盈利

基金單位持有人分派前每基金單位基本及攤薄盈利的計算乃依據下列數據:

	2013年 港幣千元 (未經審核)	2012年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的期間溢利	1,569,595	1,266,677
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息（除稅後）	71,136	-
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(308,236)	-
支付可換股債券收益	(29,302)	-
	<hr/>	<hr/>
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的期間溢利	1,303,193	1,266,677
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
基金單位數目		
用作計算每基金單位基本盈利的基金單位加權平均數目	5,685,684,707	4,971,945,796
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券	669,378,995	-
	<hr/>	<hr/>
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	6,355,063,702	4,971,945,796
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位攤薄盈利的計算並不包括兌換未償付可換股債券而發行的基金單位，乃因兌換將導致每基金單位盈利上升。

13. 貿易及其他應收款項

	於 2013 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2012 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	11,538	21,873
遞延應收租金款項	91,774	106,105
按金、預付款項及其他應收款項	50,823	68,269
	<u>154,135</u>	<u>196,247</u>

應收租客的租金應見發票即付。收款受到密切監察以儘量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。

本集團於報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 2013 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2012 年 <u>12 月 31 日</u> 港幣千元 (經審核)
0 - 3 個月	<u>11,538</u>	<u>21,873</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 11,538,000 港元（2012 年 12 月 31 日：21,873,000 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 2013 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2012 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	47,877	51,517
租金預收款項	13,654	11,553
其他應付款項	185,563	140,601
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,210,569</u>	<u>1,167,146</u>

印花稅已根據現時適用之印花稅稅率4.25%（2012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花旗銀行廣場的物業權益）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呈列的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 2013 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2012 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 - 3 個月	<u>47,877</u>	<u>51,517</u>

15. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元 (未經審核)
於 2013 年 1 月 1 日	5,671,360,403	23,665,120
透過發行新基金單位支付管理人費用	15,139,755	60,165
於轉換可換股債券時所發行基金單位	12,395,029	47,571
於 2013 年 6 月 30 日	<u>5,698,895,187</u>	<u>23,772,856</u>

於 2013 年 3 月 8 日，15,139,755 個基金單位已按每個基金單位 3.9740 港元發行予管理人，作為支付 2012 年 7 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日期間的管理人費用。

截至 2013 年 6 月 30 日止六個月，12,395,029 個基金單位已於轉換可換股債券時發行。

16. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於 2013 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 45,341,772,000 港元（2012 年 12 月 31 日：44,252,200,000 港元）除以於 2013 年 6 月 30 日已發行的 5,698,895,187 個（2012 年 12 月 31 日：5,671,360,403 個）基金單位計算。

17. 流動負債淨額

於 2013 年 6 月 30 日，本集團的流動負債淨額（以流動負債減流動資產計算）達 7,913,060,000 港元（2012 年 12 月 31 日：6,232,567,000 港元）。

18. 資產總額減流動負債

於 2013 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債達 51,410,070,000 港元（2012 年 12 月 31 日：52,064,433,000 港元）。

19. 承擔

於 2013 年 6 月 30 日，本集團已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本承擔如下：

- (a) 關於添置投資物業 58,809,000 港元（2012 年 12 月 31 日：56,328,000 港元）；及
- (b) 關於以 2,155,302,000 港元作價收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層（「收購」）之 1,939,772,000 港元餘額及印花稅 91,600,000 港元。

除此之外，本集團於報告期末並沒有其他重大承擔。

20. 結算日後事件

收購（見附註 19）於 2013 年 7 月 11 日完成。新有期貸款額 1,900,000,000 港元於 2013 年 7 月 8 日提取以支付該收購。該貸款按香港銀行同業拆息加每年 1.48% 的浮動利率計息並須於 2018 年 7 月 8 日全數償還。

完成後，冠君產業信託現時擁有花旗銀行廣場 100% 的可租賃總面積。