



Champion REIT
冠君產業信託



2013

INTERIM REPORT
中期報告

Champion Real Estate Investment Trust (stock code: 2778) is a Hong Kong collective investment scheme authorised under section 104 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong)
冠君產業信託(股份代號：2778)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃

實踐全球性

最佳常規及準則

冠君產業信託致力實踐全球最佳常規及準則並基於以下六大重要原則詮釋「全球性最佳常規及準則」：

- 確立高效率企業管治框架的基礎
- 基金單位持有人的權利及主要擁有權功能
- 公平對待基金單位持有人
- 持份者在企業管治中的角色
- 披露及透明度
- 董事會的職責

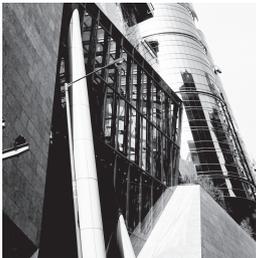
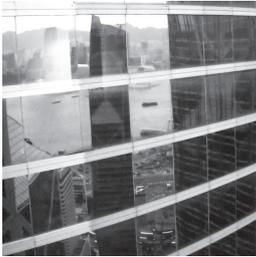
信託管理人採納了一套合規程序，並貫徹執行，以確保冠君產業信託的健全管理及運作。現行的企業管治架構重視對所有基金單位持有人問責、解決利益衝突、呈報透明度、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。

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。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。

信託目標

冠君產業信託的主要目標是為投資者提供穩定和可持續的分派，並達致長遠資本增值。信託透過積極管理旗下物業及選擇性收購可提高現有收益率的物業，以爭取可觀的總回報。



目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要

管理層討論及分析

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

企業管治及循規

- 12 企業管治
- 15 關連人士交易報告書
- 21 權益披露
- 24 其他資料

財務資料

- 27 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 28 簡明綜合財務報表
- 55 投資物業組合
- 56 表現概覽

公司資料

冠君產業信託

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

信託管理人

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

信託管理人之董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)
鄭維志
何述勤
羅啟瑞

執行董事

李澄明(行政總裁)

獨立非執行董事

查懋聲
葉毓強
石禮謙

信託管理人之審核委員會

葉毓強(主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之披露委員會

李澄明(主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之負責人員

李澄明
朱仲堯
鄭志光

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

Eagle Property Management (CP) Limited

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
花旗銀行
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑銀行

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

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712至1716室
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.ChampionReit.com

股份代號

2778

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%。

管理層討論及分析

經營回顧

	截至2013年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2012年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動 百分比
花旗銀行廣場			
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

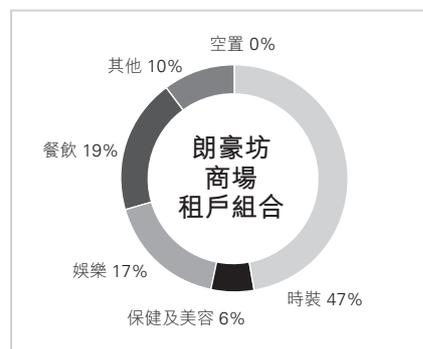
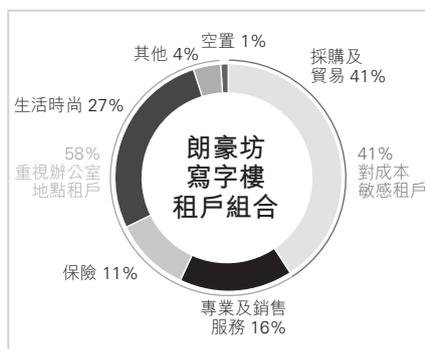
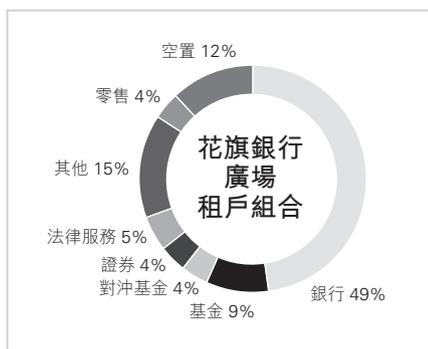
本年初由於財資市場表現理想，中環寫字樓租務市道曾似有改善跡象。不過，隨後市場憂慮美國聯邦儲備局會於2014年之前開始縮減買債規模，寫字樓需求亦隨之回軟。市場對中國經濟的增長預測亦有所下調。上述因素皆令部份中區租戶對寫字樓需求的取態傾向保守。儘管如此，中環區缺乏新供應減低了對出租率及租金水平的影響，而非核心區缺乏大面積的空置單位亦減少租戶遷出中環的機會。國內企業及省級銀行加上資源公

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。

管理層討論及分析 經營回顧



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。

管理層討論及分析

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。

朗豪坊商場繼續成為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。

承董事會命

鷹君資產管理(冠君)有限公司

(冠君產業信託人管理人)

主席

羅嘉瑞

香港，2013年8月8日

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

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24.54億港元有期貨款(「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

管理層討論及分析

財務回顧

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，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）。

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。

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

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。

企業管治及循規

企業管治

企業管治原則

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。

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。

認可架構及管治架構

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。李澄明先生（執行董事兼行政總裁）、朱仲堯先生（投資總監）及鄭志光先生（營運總監）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的認可集體投資計劃受託人。

受託人與信託管理人互相獨立。受託人負責代表基金單位持有人安全保管冠君產業信託的資產，而信託管理人則負責按照信託契約（定義見下文）管理冠君產業信託，以及確保冠君產業信託的資產及經濟方面獲專業地僅以基金單位持有人的利益管理。

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日訂立構成冠君產業信託的信託契約（「信託契約」）（並由日期為2006年12月5日的首次補充契約、日期為2008年2月4日的第二次補充契約、日期為2009年3月9日的第三次補充契約、日期為2010年7月23日的第四次補充契約及日期為2012年3月13日的第五次補充契約所修訂）。

信託管理人董事會之功能及授權

信託管理人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。

為建立一個有效而均衡的董事會架構，董事會須由不少於5名董事以及不多於13名董事組成。董事會的委任應當以候選人的資歷以及客觀標準為準，並適當考慮多樣性的好處。委任過程包括很多的考慮因素，如法律要求、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。

董事會目前由8名成員組成，包括1名執行董事及7名非執行董事(包括3名為獨立非執行董事)。董事會組成將作定期檢討以確保董事會專業知識及經驗具恰當組合。

信託管理人董事會可設立董事委員會並清楚界定其職權範圍，以審閱具體事宜或項目。信託管理人已設立審核委員會及披露委員會兩個常設董事委員會。

審核委員會的職責為監管及評估信託管理人內部監控的有效性。審核委員會亦會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適當。審核委員會現由2名獨立非執行董事(石禮謙先生及葉毓強先生)及1名非執行董事(羅嘉瑞醫生)組成。葉先生擔任審核委員會主席。

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發表的公布的相關事宜。披露委員會與信託管理人的管理層合作以確保披露資料的準確性及完整性。披露委員會成員包括1名非執行董事(羅嘉瑞醫生)、1名獨立非執行董事(石禮謙先生)及1名執行董事(李澄明先生)。李先生為披露委員會主席。

信託管理人董事之資料變更

冠君產業信託於2012年年報刊發後，信託管理人收到有關董事資料的變動通知如下：

董事	資料變更
羅嘉瑞醫生 信託管理人之主席及非執行董事	<ul style="list-style-type: none">獲委任為朗廷酒店管理人有限公司(作為朗廷酒店投資的託管人一經理)和朗廷酒店投資有限公司之主席及非執行董事，並為朗廷酒店投資有限公司薪酬委員會及提名委員會成員。朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司於2013年5月30日在聯交所上市。於2013年6月27日起退任已服務4年之香港上市公司商會主席，並當選為副主席。
鄭維志先生 信託管理人之非執行董事	<ul style="list-style-type: none">於2013年4月29日，退任星展集團控股有限公司之董事。於2013年5月1日，獲委任為香港上海滙豐銀行有限公司之非執行董事。
何述勤先生 信託管理人之非執行董事	<ul style="list-style-type: none">於2013年8月22日，更改於嘉里建設有限公司的職銜為聯席董事總經理。
葉毓強先生 信託管理人之獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none">於2013年6月24日，獲委任為TOM集團有限公司之獨立非執行董事、審核委員會成員及薪酬委員會成員。辭任市區重建局財務委員會增選委員。獲委任為聖路易斯華盛頓大學校友理事會國際委派員。

循規

截至2013年6月30日止六個月，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、信託契約、證券及期貨條例之有關條文及要求，以及上市規則中適用於冠君產業信託之規則。

截至2013年6月30日止六個月，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若干適用守則條文。

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的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。

中期業績之審閱

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審核委員會及披露委員會審閱，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「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。

企業管治及循規

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及/或新福港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及/或新福港關連人士集團於截至2013年6月30日止六個月(「本期間」)的關連人士交易的資料。

Top Domain International Limited、Keen Flow Investments Limited及Bright Form Investments Limited(統稱為「鷹君持有公司」)均為鷹君集團有限公司(「鷹君」)的全資擁有附屬公司，因各自持有冠君產業信託的總發行基金單位超過百分之十而成為冠君產業信託的重大持有人及關連人士。鷹君資產管理(冠君)有限公司(其為鷹君的全資擁有附屬公司)作為冠君產業信託的信託管理人關係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持有公司及信託管理人之間的關係(包括但不限於為其董事、控股公司、附屬公司或有聯繫公司)而成為冠君產業信託的關連人士的任何人士。

羅啟瑞先生為信託管理人之董事，羅先生有權於新福港建設集團有限公司(「新福港」)股東大會上行使33%或以上控制性的投票權。故此，根據房地產投資信託基金守則，新福港為羅先生的聯繫人士及根據房地產投資信託基金守則定義而成為冠君產業信託的關連人士。新福港關連人士集團指新福港及其集團內的公司或以其他方式與新福港有聯繫的公司(按房地產投資信託基金守則的定義)。

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	於本期間的收入 港元
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	197,000
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	1,500,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	5,294,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司 ³	租賃交易 ⁴	1,748,000
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	3,637,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁶	2,633,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	25,000
中國移動香港有限公司	一名董事的聯繫人士 ⁷	使用權費 ⁸	117,000
總計			15,151,000

企業管治及循規 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	於本期間的收入 港元
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	182,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ²	781,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司 ³	樓宇管理費收入 ⁴	303,000
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	1,754,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁶	286,000
總計			3,306,000

關連人士交易 – 物業管理交易(支出)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的支出 港元
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	95,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	705,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	39,265,000 ⁹
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	4,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司 ³	市場推廣支出	18,000
展安發展有限公司	鷹君的附屬公司 ³	市場推廣支出	33,000
智景投資有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	57,000
新福港屋宇服務有限公司	新福港的附屬公司	維修及保養服務	10,000
總計			40,187,000

附註：

1. 本信託於本期間結算日持有 Eagle Property Management (CP) Limited 提供合共約 859,000 港元的銀行擔保保證金。
2. 本信託於本期間結算日持有由朗廷酒店國際有限公司提供合共約 3,133,000 港元的銀行擔保保證金。
3. 朗豪酒店(香港)有限公司(「朗豪酒店(香港)」)及展安發展有限公司(「展安」)曾為鷹君的間接全資擁有附屬公司。於 2013 年 5 月 29 日完成重組後，朗豪酒店(香港)及展安成為朗廷酒店投資有限公司(「朗廷」)的全資擁有附屬公司。鷹君於本期間結算日間接持有朗廷約 57.69% 的權益，因此朗廷、朗豪酒店(香港)及展安為鷹君的間接附屬公司。
4. 本信託於本期間結算日持有由朗豪酒店(香港)提供約 1,336,000 港元的保證金。
5. 本信託於本期間結算日持有由昌瑞有限公司提供約 2,882,000 港元的銀行擔保保證金。
6. 本信託於本期間結算日持有由鷹君物業管理有限公司提供合共約 1,218,000 港元的保證金。

7. 由於羅嘉瑞醫生為中國移動有限公司(中國移動香港有限公司的控股公司)的獨立非執行董事，故中國移動香港有限公司為羅嘉瑞醫生(彼為鷹君及信託管理人的董事)的聯繫人士。
8. 本信託於本期間結算日持有由中國移動香港有限公司提供約39,000港元的保證金。
9. 該39,265,000港元中，約38,079,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還款項，餘下約1,186,000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2013年12月31日年度認可預算每年開支六分之一的金額，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。

原有協議

於收購朗豪坊的零售商場、停車場及若干物業部分後，先前與鷹君關連人士集團及/或新福港關連人士集團訂立的若干協議繼續有效。

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及/或新福港關連人士集團已訂立的原有協議及被視同獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的有關年度限額的關連人士交易：

協議名稱/描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入/支出 港元
朗豪坊商場物業管理協議	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的商場物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	38,079,000
CAF管理協議 (有關朗豪坊公用區域/設施)	鷹君物業管理有限公司(作為 朗豪坊的CAF物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	1,186,000

須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段呈報規定的其他原有協議及其他交易

協議名稱 / 描述	訂約方名稱	與冠君產業 信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入 / 支出 港元
朗豪坊的公契	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ¹	1,163,000
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	17,099,000
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	Eagle Property Management (CP) Limited (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	37,966,000
花旗銀行廣場公契	鷹君物業管理有限公司 (作為由花旗銀行廣場的 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 ³	53,840,000

附註：

1. 鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約716,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
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)於本期間結算日持有由本信託提供約12,759,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
3. 鷹君物業管理有限公司(作為花旗銀行廣場的公契副管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約15,566,000港元的管理費按金。

與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

鷹君資產管理(冠君)有限公司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103,020,000港元作為於本期間提供的有關服務，即為冠君產業信託於本期間的物業淨收入的12%，並將獲發行新基金單位及/或以現金支付方式以償付信託管理人費用。

信託管理人已書面通知受託人及選擇2013年財務年度內50%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘下的50%則以現金支付。截至2013年6月30日止六個月期間，信託管理人費用部份約為51,510,000港元將以基金單位償付而餘額的部份約為51,510,000港元則將以現金支付。

與受託人及/或受託人關連人士集團的關連人士交易

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

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

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的受託人的身份建立的該等附屬公司）。

關連人士交易 — 一般銀行及金融服務

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入/支出 港元
滙豐集團	受託人關連人士	一般銀行服務利息收入	1,517,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	60,000
恒生銀行有限公司 ¹	受託人關連人士	貸款利息/支出	69,796,000

Champion MTN Limited（其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具）於本期間內與滙豐訂立貨幣掉期合約。於2013年6月30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400,000,000美元。

於2013年6月25日，Trump Treasure 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）與當中包括滙豐及恒生銀行有限公司（「恒生」）的融資銀團達成一項2,500,000,000港元的定期貸款及循環貸款。恒生亦為此項定期貸款及循環貸款的融資代理人。於2013年6月30日，該項貸款尚未償還之金額為2,200,000,000港元。

企業管治及循規 關連人士交易報告書

關連人士交易 – 租賃 / 許可使用交易

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的收入 港元
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	8,277,000
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	樓宇管理費收入 ²	965,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	82,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	樓宇管理費收入 ²	14,000
總計			9,338,000

附註：

1. 恒生銀行有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司的附屬公司。其作為(i) 7,000,000,000港元定期貸款於2013年6月30日仍未償還；(ii) 2,954,000,000港元定期貸款及循環貸款(已於2013年6月28日全部償還)及(iii) 2,500,000,000港元定期貸款及循環貸款(其中2,200,000,000港元貸款於2013年6月28日提取及於2013年6月30日仍尚未償還)的融資代理人。有關融資的銀團貸款人包括恒生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司。
2. 信託於本期間結算日持有由滙豐集團提供合共約7,639,000港元的保證金。

關連人士交易 – 與滙豐集團的企業融資交易

於2013年1月17日，因Champion MTN Limited根據1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃發行本金總額為400,000,000美元於2023年到期的3.75%有擔保票據(「票據」)而向滙豐支付1,080,000美元作為其中一名交易商的綜合管理及包銷費用。

於2013年7月4日，CP Wealth 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)與滙豐達成一項1,900,000,000港元的定期貸款為收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層作融資。

關連人士交易 – 其他

於本期間內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司以其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約5,156,000港元的受託人費用。

與其他關連人士的關連人士交易

於本期間內，139,000港元付予第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用。

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。

企業管治及循規 權益披露

信託管理人的董事及行政總裁、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2013年6月30日，下列人士於冠君產業信託或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)擁有須根據證券及期貨條例第XV部向信託管理人及聯交所披露之基金單位、相關基金單位及債券中之權益或淡倉：

名稱	持有基金單位數目 ⁴	持有相關基金單位數目	總計	佔已發行基金單位百分比 ⁵
信託管理人的董事及行政總裁				
羅嘉瑞	3,321,786,958 ¹	–	3,321,786,958 ¹	58.29
鄭維志	13,424,730 ²	–	13,424,730 ²	0.24
李澄明	273,250 ³	–	273,250 ³	0.00
信託管理人				
鷹君資產管理(冠君)有限公司	261,872,593 ¹	–	261,872,593 ¹	4.60
主要基金單位持有人				
鷹君集團有限公司	3,313,686,958 ¹	–	3,313,686,958 ¹	58.15
HSBC International Trustee Limited	3,298,422,557 ¹	–	3,298,422,557 ¹	57.88
Top Domain International Limited	1,420,416,628 ¹	–	1,420,416,628 ¹	24.92
Keen Flow Investments Limited	913,580,933 ¹	–	913,580,933 ¹	16.03
Bright Form Investments Limited	680,232,558 ¹	–	680,232,558 ¹	11.94

附註：

- 3,321,786,958個基金單位當中，1,660,000個基金單位由羅嘉瑞醫生直接持有、240,000個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司Elizabeth B K Limited持有、6,200,000個基金單位由一項酌情信託(羅嘉瑞醫生為該信託的授與者，以及顧問委員會及管理委員會成員)持有，以及3,313,686,958個基金單位間接由鷹君集團有限公司(「鷹君」)持有(有關詳情見下文)。羅嘉瑞醫生為鷹君主要股東，持有鷹君股本中20.68%投票權。

鷹君透過受其控制的公司間接持有3,313,686,958個基金單位：

- Top Domain International Limited直接持有的1,420,416,628個基金單位；
- Keen Flow Investments Limited直接持有的913,580,933個基金單位；
- Bright Form Investments Limited直接持有的680,232,558個基金單位；
- 鷹君資產管理(冠君)有限公司直接持有的261,872,593個基金單位；
- Fine Noble Limited直接持有的14,578,503個基金單位；及
- Great Eagle Nichemusic Limited直接持有的23,005,743個基金單位。

除鷹君資產管理(冠君)有限公司持有基金單位的持倉增加15,139,755個基金單位，以及Great Eagle Nichemusic Limited持有基金單位的持倉增加16,953,000個基金單位外，餘下4間公司(即上述(a)、(b)、(c)及(e)項)持有的基金單位數目與2012年12月31日的持倉相比沒有變更。

上表載列了HSBC International Trustee Limited(「HITL」)持有3,298,422,557個基金單位，此乃按照最近期從HITL收到的披露權益表格(日期為2013年6月14日)內所載之資料而作出的披露。

企業管治及循規 權益披露

HITL 為一項於 2013 年 6 月 30 日持有鷹君 33.12% 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。該酌情信託的受益人包括了鷹君之若干董事，當中包括羅嘉瑞醫生及羅啟瑞先生(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。羅嘉瑞醫生以其本身之名義、作為若干公司的控股股東及作為另一酌情信託之成立人持有鷹君股本中 20.68% 投票權。

- 該等基金單位由一信託持有，鄭維志先生為一名受益人。
- 李澄明先生持有的基金單位數目與 2012 年 12 月 31 日的持倉相比沒有變更。
- 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中的好倉。
- 有關之百分比乃按冠君產業信託於 2013 年 6 月 30 日所發行合共 5,698,895,187 個基金單位計算。

除上文披露者外，於 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日期間，信託管理人的董事及行政總裁、信託管理人及冠君產業信託的主要基金單位持有人所持的基金單位及相關基金單位數目並無任何變動。除此，於 2013 年 6 月 30 日，就信託管理人的董事及行政總裁所知：

- 概無人士(董事除外)於基金單位中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2、3 及 4 分部向信託管理人及聯交所披露的基金單位權益(或被視為持有權益)或持有基金單位的任何淡倉；及
- 概無信託管理人的董事或行政總裁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)的基金單位、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 部第 7、8 及 9 分部或信託管理人採納的《管理層人士證券交易守則》通知信託管理人及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據該等證券及期貨條例被當作或被視作擁有的權益及淡倉)。

其他關連人士持有的基金單位數目

於 2013 年 6 月 30 日，除於上述一節標題為「信託管理人的董事及行政總裁、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，據信託管理人所知，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	持有基金單位數目	持有相關基金單位數目	總計	佔已發行基金單位百分比 ⁴
Fortune Mega Investments Limited	163,936,151 ¹	-	163,936,151 ¹	2.88
滙豐集團	2,537,483 ²	-	2,537,483 ²	0.04
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	4,000 ³	-	4,000 ³	0.00

附註：

- 該等基金單位由 Fortune Mega Investments Limited 直接持有。其居間的控股公司 Julian Holdings Limited、嘉里建設有限公司、Kerry Properties (Hong Kong) Limited 及 Spring Capital Holdings Limited 被視為於同一批基金單位中擁有權益。彼等各自乃何述勤先生(信託管理人的董事)的聯繫者，故為關連人士。彼等持有的基金單位數目與 2012 年 12 月 31 日的持倉相比沒有變更。
- 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。

滙豐集團被視為於該等基金單位中擁有權益，當中2,467,483個基金單位由受託人之控股公司、控制實體、附屬公司及聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)擁有及70,000個基金單位由其董事、高級行政人員、高級人員及其聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)持有。滙豐集團持有的基金單位數目較2012年12月31日的持倉增加1,867,375個基金單位。

截至2012年12月31日，滙豐集團被視為持有的3,197,674個基金單位為相關基金單位(以每基金單位的轉換價格3.44港元計算)，來自受託人之控股公司、控制實體、附屬公司及聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)持有的本金金額11,000,000港元於2013年到期可換股債券的衍生權益。隨著可換股債券於2013年6月3日到期，滙豐集團所持之相關基金單位數目於2013年6月30日變成零。

3. 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司因其為冠君產業信託的主要估值師，故為關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司被視為持有4,000個基金單位，該等基金單位由一名聯席董事持有。彼持有的基金單位數目與2012年12月31日的持倉相比沒有變更。
4. 有關之百分比是按冠君產業信託於2013年6月30日所發行合共5,698,895,187個基金單位計算。

除上文附註所披露者外，於2013年1月1日至2013年6月30日期間，上述關連人士所持有的基金單位及相關基金單位數目並無任何變動。

信託管理人的董事及行政總裁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

鷹君集團有限公司(「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2013年6月30日，鷹君持有冠君產業信託58.15%權益及朗廷57.69%權益。雖然證券及期貨條例內的「相聯法團」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行政總裁於2013年6月30日於鷹君及朗廷持有的權益披露如下：

鷹君

羅嘉瑞醫生於2013年6月30日持有51,565,910股鷹君股份、4,294,000股相關股份及1,258,000份鷹君購股期權之個人權益，以及3,658,806股鷹君股份之公司權益。彼為一項持有76,974,153股鷹君股份的酌情信託的成立人，亦為另一項酌情信託之合資格受益人，該信託於2013年6月30日持有211,695,169股鷹君股份。

羅啟瑞先生於2013年6月30日持有202,973股鷹君股份及525,000份鷹君購股期權之個人權益，以及639,146股鷹君股份之公司權益。彼為一項酌情信託之合資格受益人，該信託於2013年6月30日持有211,695,169股鷹君股份。

李澄明先生於2013年6月30日持有67,110股鷹君股份及306,000份鷹君購股期權之個人權益。

朗廷

羅嘉瑞醫生於2013年6月30日持有1,153,791,000個朗廷股份合訂單位之公司權益。

李澄明先生於2013年6月30日持有10,000個朗廷股份合訂單位之個人權益。

企業管治及循規

其他資料

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。

日期	詳情	基金單位數目
2013年1月1日	已發行基金單位數目	5,671,360,403
2013年3月8日	以每基金單位3.974港元之價格(即組成冠君產業信託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2012年12月31日止六個月由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用的60%約60,165,000港元。	15,139,755
2013年6月5日	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，以每基金單位4.047港元發行新基金單位。	5,209
2013年6月7日	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，以每基金單位3.957港元發行新基金單位。	23,137
2013年6月11日	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，以每基金單位3.89港元發行新基金單位。	4,743,103
2013年6月17日	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，以每基金單位3.805港元發行新基金單位。	7,623,580
2013年6月30日	已發行基金單位數目	5,698,895,187

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

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。



財務資料

簡明綜合財務報表的審閱報告	27
簡明綜合收益表	28
簡明綜合全面收入表	29
簡明綜合財務狀況表	30
簡明綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表	31
簡明綜合現金流量表	32
簡明綜合財務報表附註	33

Deloitte. 德勤

致鷹君資產管理(冠君)有限公司董事會
(作為冠君產業信託之管理人)

緒言

吾等已審閱載於第28至54頁冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其控制實體之簡明綜合財務報表，其中包括截至2013年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六個月之相關簡明綜合收益表、全面收入表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表及現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及其相關規定而編製。冠君產業信託之管理人須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報本簡明綜合財務報表。吾等之責任是對本簡明綜合財務報表作出總結，並依據吾等協定之聘任條款向閣下(作為一個實體)呈報吾等之總結，除此之外別無其他目的。吾等並無就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

審閱範圍

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

審閱總結

按照吾等之審閱結果，吾等並無察覺任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師
香港

2013年8月8日

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	5	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	6	(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	7	(103,020)	(99,620)
信託及其他支出		(9,656)	(7,210)
投資物業公平值增加	14	698,166	938,451
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	21	308,236	(56,689)
支付可換股債券收益	21	29,302	–
融資成本	8	(192,703)	(234,641)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	9	1,599,279	1,375,550
利得稅	10	(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	13	0.28 港元	0.25 港元
每基金單位攤薄盈利	13	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	999,395	689,293
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	(5,375)	—
	(17,559)	—
本期間全面收入總額	981,836	689,293

簡明綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	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			
投資物業	14	59,016,000	58,297,000
收購投資物業按金及直接支出	15	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	16	154,135	196,247
可收回稅項		-	1,257
銀行結存及現金	17	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	18	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	19	6,984,335	2,452,646
可換股債券	21	-	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	19	2,678,534	7,472,192
中期票據	20	3,064,831	-
衍生金融工具	22	12,184	-
遞延稅項負債	23	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)			
		5,698,895	5,671,360
每基金單位資產淨值		7.96 港元	7.80 港元

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2013年6月30日止六個月

	已發行 基金單位 港幣千元 (未經審核)	對沖儲備 港幣千元 (未經審核)	其他 港幣千元 (未經審核)	溢利減分派 港幣千元 (未經審核)	總額 港幣千元 (未經審核)
於2012年1月1日的基金單位					
持有人應佔資產淨值	21,142,221	-	5,757,943	11,855,403	38,755,567
計及基金單位持有人分派後期內溢利	-	-	-	689,293	689,293
本期間全面收入總額	-	-	-	689,293	689,293
發行基金單位	57,413	-	-	-	57,413
於2012年6月30日的基金單位					
持有人應佔資產淨值	21,199,634	-	5,757,943	12,544,696	39,502,273
於2013年1月1日的基金單位					
持有人應佔資產淨值	23,665,120	-	5,757,943	14,829,137	44,252,200
計及基金單位持有人分派後期內溢利	-	-	-	999,395	999,395
現金流對沖	-	(17,559)	-	-	(17,559)
本期間全面收入總額	-	(17,559)	-	999,395	981,836
發行基金單位(附註24)	107,736	-	-	-	107,736
於2013年6月30日的基金單位					
持有人應佔資產淨值	23,772,856	(17,559)	5,757,943	15,828,532	45,341,772

簡明綜合現金流量表

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)
經營活動			
除稅及基金單位持有人分派前溢利		1,599,279	1,375,550
調整：			
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)	–
以基金單位形式支付之應付管理人費用		51,510	59,772
利息收入		(10,456)	(5,090)
匯兌虧損		195	–
融資成本		192,703	234,641
營運資金變動前的經營現金流量		797,527	783,111
貿易及其他應收款項減少		42,031	4,089
貿易及其他應付款項增加(減少)		2,804	(23,300)
已收按金增加		32,370	9,253
來自經營業務的現金		874,732	773,153
利息支付		(71,762)	(78,379)
繳付香港利得稅		(83,111)	(25,780)
來自經營業務的現金淨額		719,859	668,994
投資業務			
利息收入		10,537	5,254
投資物業添置		(20,834)	(4,249)
收購投資物業印花稅		(91,600)	–
收購投資物業按金		(215,530)	–
(用作)來自投資業務的現金淨額		(317,427)	1,005
融資項目			
借貸集資先付費用		(18,750)	–
贖回可換股債券	21	(2,406,481)	–
新增銀行借貸		2,200,000	–
償還銀行借貸		(2,454,000)	–
支付可換股債券之轉換	21	(322,940)	–
發行中期票據之收入		3,100,982	–
發行中期票據之交易成本		(39,230)	–
分派支付		(609,024)	(592,317)
用作融資項目的現金淨額		(549,443)	(592,317)
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(147,011)	77,682
期初結存的現金及現金等價物		1,397,082	1,292,752
期末結存的現金及現金等價物		1,250,071	1,370,434
為銀行結存及現金			

簡明綜合財務報表附註

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。

簡明綜合財務報表以港元呈報，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

本簡明綜合財務報表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

本簡明綜合財務報表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表所採用的會計政策與本集團截至2012年12月31日止年度之財務報表所採納者相同。

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(「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。公平值資料之披露列載於附註3。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會計準則第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表。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表所公報之數額及/或於該等簡明綜合財務報告之披露有重大影響。

3. 金融工具的公平值計量

按經常性基準以公平值計量的本集團金融資產及負債的公平值

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

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

金融負債	公平值		公平值級別	估值技巧及主要輸入數據
	於2013年 6月30日 港幣千元	於2012年 12月31日 港幣千元		
於簡明綜合財務狀況表內分類為衍生金融工具的貨幣掉期	12,184	-	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)及合約遠期匯率估計(經反映各對手方信貸風險的利率折現)。

期內，第一級及第二級之間並無相互轉移。

管理人認為，簡明綜合財務報表內按攤銷成本記錄的金融資產及金融負債賬面值與彼等的公平值相若。

4. 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	600,412	458,251	1,058,663
分類業績 – 物業收益淨額	497,964	360,534	858,498
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			1,599,279
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			1,569,595
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			999,395
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	(118,834)	817,000	698,166

4. 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

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)。

5. 租金收益

	2013年 港幣千元 (未經審核)	2012年 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
	951,867	915,219

6. 物業經營開支

	2013年 港幣千元 (未經審核)	2012年 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
	200,165	180,614

7. 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。

	2013年 港幣千元 (未經審核)	2012年 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
	103,020	99,620

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。

8. 融資成本

	2013年 港幣千元 (未經審核)	2012年 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
	192,703	234,641

9. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2013年 港幣千元 (未經審核)	2012年 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除/(計入)：		
核數師酬金	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)	-

10. 利得稅

	2013年 港幣千元 (未經審核)	2012年 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	-
	56,976	67,747
遞延稅項(附註23)		
— 本年度	(17,884)	41,126
— 上年度超額撥備	(9,408)	-
	(27,292)	41,126
	29,684	108,873

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。

11. 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

12. 分派表

	2013年 港幣千元 (未經審核)	2012年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額(附註 11)	633,555	641,538
佔可供分派收入總額的百分比(附註(ii))	90%	90%
用於中期分派期之可供分派收入	570,200	577,384
額外金額	-	-
待付分派總額	570,200	577,384
每基金單位分派予基金單位持有人(附註(ii))	0.1001 港元	0.1018 港元

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可供分派收入總額的90%（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。

13. 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)	-
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

	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	-
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

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。

14. 投資物業

	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)
公平值		
期/年初	58,297,000	54,857,300
期/年內添置	20,834	4,249
期/年內公平值增加	698,166	3,435,451
期/年末	59,016,000	58,297,000

本集團於2013年6月30日及2012年12月31日之投資物業公平值由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問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。零售及辦公物業之資本化比率分別介乎4.0%至4.25%（2012年12月31日：4.0%至4.25%）及3.3%至4.0%（2012年12月31日：3.3%至4.0%）不等。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。

本集團位於香港按中期租約持有的經營租賃的物業權益，是按公平值模式計量並分類及列作投資物業。

於2013年6月30日，公平值為39,303,000,000港元（2012年12月31日：53,771,000,000港元）的投資物業已抵押作為信貸融資及於本期間已註銷之可換股債券的擔保，詳情分別載於附註19及21。

15. 收購投資物業按金及直接支出

收購投資物業按金及直接支出為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」）之作價2,155,302,000港元的百分之十，相等於215,530,000港元之按金，及有關收購已付之91,600,000港元部分印花稅。

16. 貿易及其他應收款項

	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
	154,135	196,247

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 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	11,538	21,873

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。

17. 銀行結存及現金

	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)
現金	2	2
銀行現金	317,684	801,948
定期存款	932,385	595,132
	1,250,071	1,397,082

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.31%計息(2012年12月31日：每年0.001%至0.51%)。到期日少於三個月的定期存款按介乎每年0.35%至1.50%的市場利率計息(2012年12月31日：每年0.57%至0.70%)。

18. 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
	1,210,569	1,167,146

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	47,877	51,517

19. 有抵押定期貸款

	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)
有抵押定期貸款	9,700,000	9,954,000
借貸集資先付費用	(37,131)	(29,162)
	9,662,869	9,924,838

	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)
有抵押定期貸款還款期之情況披露如下：		
一年內	6,984,335	2,452,646
超過一年但不多於兩年	-	6,975,585
超過兩年但不多於五年	2,678,534	496,607
	9,662,869	9,924,838
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(6,984,335)	(2,452,646)
還款期超過一年之貸款	2,678,534	7,472,192

有抵押貸款包括：

- (i) 於2008年6月2日，本集團已安排一項2,954,000,000港元的銀團定期貸款及循環貸款。此貸款按一個月香港銀行同業拆息加每年0.59%的浮動利率計息並於2013年6月以一項2,500,000,000港元的定期貸款及循環貸款作再融資。於2013年6月30日，本集團已提取2,200,000,000港元的貸款。該貸款按一個月香港銀行同業拆息加每年1.35%的浮動利率計息並須於2016年6月28日全數償還。

於2013年6月30日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為7,366,000,000港元(2012年12月31日：21,764,000,000港元)的投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押予銀團。

- (ii) 於2011年5月24日，本集團為一項7,000,000,000港元的銀團定期貸款作再融資。該貸款按一個月香港銀行同業拆息加每年0.93%的浮動利率計息並須於2014年5月24日全數償還。

於2013年6月30日，作為授予本集團定期貸款的擔保，公平值為30,596,000,000港元(2012年12月31日：30,658,000,000港元)的投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押予銀團。

19. 有抵押定期貸款(續)

(iii) 於2012年9月18日，本集團已安排一項500,000,000港元的雙邊定期貸款。該貸款按一個月香港銀行同業拆息加每年1.85%的浮動利率計息並須於2015年9月18日全數償還。

於2013年6月30日，作為授予本集團定期貸款的擔保，公平值為1,341,000,000港元(2012年12月31日：1,349,000,000港元)的投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押予銀行。

20. 中期票據

	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)
中期票據	3,102,600	-
籌辦費用	(37,769)	-
	3,064,831	-

於2012年12月6日，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，並按發行票據時訂定之固定或浮動利率計息及由受託人所擔保。於期內，已發行400,000,000美元。已發行之中期票據年利率為固定利率3.75%及需於2023年1月17日悉數償付。以外幣計價之本金及利息採用貨幣掉期對沖。

21. 可換股債券

於2008年6月3日，冠君產業信託直接全資擁有並控制的實體Fair Vantage Limited(「債券發行人」)發行4,680,000,000港元於2013年6月到期的1%保證可換股債券(「債券」)。於2012年12月31日，作為債券的擔保，債券發行人將公平值為21,764,000,000港元的若干投資物業連同保險所得款項抵押予債券持有人。

債券的主要條款包括下列各項：

轉換

債券持有人有權於2009年6月3日或之後直至2013年6月3日前七日當日期間按於2013年5月21日生效調整為每基金單位3.34港元的轉換價隨時將其債券轉換為冠君產業信託的基金單位，調整乃因超額分派(定義見債券的條款及條件)所致。

倘持有人選擇轉換債券，債券發行人將須就獲轉換的每份債券交付：(a)現金金額，按債券發行人的選擇；及/或(b)基金單位，數目應按照債券的條款及條件計算。

21. 可換股債券(續)

贖回

除非先前已被轉換、贖回或購買及註銷，否則債券將於2013年6月3日(「債券到期日」)按未償還本金額的123.94%被贖回。

倘冠君產業信託的基金單位於緊接發出有關贖回通知日期前連續20個交易日各日的收市價為各債券的適用提早贖回金額(定義見下文)除以當時生效的轉換率(定義見下文)的最少130%，則債券發行人可於2011年6月3日或之後隨時(但不少於債券到期日前七個營業日)全部但非部分贖回可換股債券。

「提早贖回金額」為可換股債券的本金額另加由2008年6月3日(發行可換股債券的截止日期)起至債券到期日止每半年計算一次的總收益率每年5.25%。

「轉換率」為可換股債券的本金額除以當時生效的轉換價。

於2012年8月，債券發行人邀請債券持有人每轉換債券本金額10,000港元以收取2,215港元獎勵金。根據邀請，債券持有人轉換本金總額為2,340,400,000港元的債券(「已轉換債券」)。收到的申請中包括鷹君集團有限公司透過其直接全資附屬公司Bright Form Investments Limited(「Bright Form」)持有為數2,340,000,000港元的本金總額。因此，按兌換提議支付總額518,399,000港元的獎勵金及發行680,348,837個冠君產業信託的基金單位。已轉換債券的冠君產業信託基金單位公平值合共2,405,714,000港元因此於「已發行基金單位」被確認。已轉換的債券賬面值3,014,219,000港元與已付代價2,924,112,000港元之差額90,107,000港元，於2012年12月31日的損益表內被確認為收益。

於2012年12月31日，倘未償還之債券本金額為2,264,590,000港元。

截至2013年6月30日止6個月內，本金共322,940,000港元之債券被轉換。債券發行人就轉換的債券以(a)現金322,940,000港元及(b)發行12,395,029個冠君產業信託的基金單位以作支付，並於損益表確認29,302,000港元收益。於債券到期日，債券發行人以贖回價123.94%合共2,406,481,000港元贖回淨餘本金1,941,650,000港元之債券。贖回後，以往用作抵押予債券持有人之若干投資物業連同保險所得款項，已被解除及釋放。

債券包括按攤銷成本計值的負債部分及按公平值計值的衍生部分。其負債部分的實際年利率為每年6.375%。

21. 可換股債券(續)

於2012年12月31日，衍生工具部分的公平值(包括換股權及提早贖回權)乃以獨立估值師提供予本集團的估值為依據。公平值乃根據二項式模式及可觀察的市場數據，利用下列假設釐定：

	於2012年 12月31日
基金單位價格	HK\$3.71
無風險利率	0.05%
股息率	5.53%
過往波幅(類似到期時間)	42%

期內可換股債券的負債部分及衍生部分的變動如下：

	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)
負債部分		
期/年初	2,742,781	5,282,045
利息開支	71,136	272,705
已付利息	(7,950)	(32,527)
期/年內轉換	(399,486)	(2,779,442)
期/年內贖回	(2,406,481)	-
期/年末	-	2,742,781
衍生部分		
期/年初	308,563	350,677
公平值變動	(308,236)	192,663
期/年內轉換	(327)	(234,777)
期/年末	-	308,563
可換股債券總額	-	3,051,344

	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)
可換股債券到期之情況披露如下：		
一年內	-	3,051,344

22. 衍生金融工具

	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)
現金流量對沖－貨幣掉期	12,184	-

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(根據守則之定義為一名關連人士)訂立貨幣掉期以盡量減低外匯波動及中期票據(以美元計值)就本金及固定利率利息付款的利率風險。

貨幣掉期及相應的中期票據具有近似條款，管理人認為貨幣掉期為高度有效的對沖工具。

貨幣掉期的主要條款載列如下：

名義金額	到期日	匯率	利率	計息期	總對沖項目
200,000,000美元	2023年1月17日	7.7598港元：1美元	3.75%	每半年	中期票據本金及票息付款
100,000,000美元	2023年1月17日	7.76港元：1美元	3.75%	每半年	中期票據本金及票息付款
50,000,000美元	2023年1月17日	7.7613港元：1美元	3.75%	每半年	中期票據本金及票息付款
50,000,000美元	2023年1月17日	7.7541港元：1美元	3.75%	每季度	中期票據本金及票息付款

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。

於截至2013年6月30日止六個月，現金流量對沖下的貨幣掉期公平值變動虧損為12,184,000港元，並已於其他全面收入中確認，其中對沖工具的公平值調整5,375,000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。

23. 遞延稅項負債

期內已確認的遞延稅項負債及資產的主要部分及其變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
期初	350,282	(10,241)	340,041
期內於簡明綜合收益表支出			
– 本年度	36,844	(54,728)	(17,884)
– 上年度不足撥備	(9,408)	–	(9,408)
	27,436	(54,728)	(27,292)
期末	377,718	(64,969)	312,749

就呈列簡明綜合財務狀況表而言，遞延稅項資產及負債已予以抵消，並列為非流動負債。

於2013年6月30日，本集團有917,546,000港元(2012年12月31日：1,017,388,000港元)的可用於抵消未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損確認了393,752,000港元(2012年12月31日：62,070,000港元)的遞延稅項資產。因為未來利潤的不可預見性，所以並未被對剩餘的523,794,000港元(2012年12月31日：955,318,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

24. 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(附註21)	12,395,029	47,571
於2013年6月30日	5,698,895,187	23,772,856

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並載於附註21。

25. 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。

26. 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)。

27. 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)。

28. 主要非現金交易

截至2013年6月30日止六個月，15,139,755個(2012年1月1日至2012年6月30日：16,685,008個)基金單位獲發行，以支付2012年7月1日至2012年12月31日之管理人費用達60,165,000港元(2012年1月1日至2012年6月30日：57,413,000港元)。

29. 經營租賃承擔

於2013年6月30日，就投資物業租金訂立的不可撤銷經營租賃承擔如下：

	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)
1年內	1,824,092	1,689,785
2至5年內(包括首尾兩年)	2,603,498	2,486,366
5年後	23,965	55,310
	4,451,555	4,231,461

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。期內已收取或然租金收入45,426,000港元(2012年1月1日至2012年6月30日：44,577,000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。

30. 關連及關聯人士之交易

期內，除附註21及22所述，本集團與有關聯及關連人士進行的交易如下：

	附註	2013年 港幣千元 (未經審核)	2012年 港幣千元 (未經審核)
<i>租金收入</i>			
中國移動香港有限公司	(a)	117	117
朗廷酒店國際有限公司	(b)	5,294	5,294
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	1,748	1,641
昌瑞有限公司	(b)	3,637	3,300
鷹君物業管理有限公司	(b)	2,658	2,244
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	197	197
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	1,500	1,500
滙豐集團 ¹	(c)	8,359	22,221
<i>利息收入</i>			
滙豐集團 ¹	(c)	1,517	2,681
<i>樓宇管理費收入</i>			
昌瑞有限公司	(b)	1,754	1,594
鷹君物業管理有限公司	(b)	286	223
朗廷酒店國際有限公司	(b)	781	699
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	303	271
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	182	163
滙豐集團 ¹	(c)	979	2,162
<i>樓宇管理費</i>			
鷹君物業管理有限公司	(b)	94,268	81,441
祥裕管理有限公司	(b)	17,099	15,311
<i>物業及租賃管理服務費</i>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	29,195	27,532
<i>租金佣金</i>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	8,771	6,812
<i>維修費及保養費</i>			
鷹君工程有限公司	(b)	530	950
高端有限公司	(b)	–	257
堅信工程有限公司	(b)	76	151
鷹君物業管理有限公司	(b)	4	2
<i>判予以下公司的維修保養及裝修工程</i>			
鷹君工程有限公司	(b)	705	3,058
高端有限公司	(b)	–	836
堅信工程有限公司	(b)	95	369
鷹君物業管理有限公司	(b)	4	2
新福港屋宇服務有限公司	(e)	10	8

30. 關連及關聯人士之交易(續)

	附註	2013年 港幣千元 (未經審核)	2012年 港幣千元 (未經審核)
<i>物業雜項開支</i>			
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	18	19
智景投資有限公司	(b)	57	24
展安發展有限公司	(b)	33	–
<i>託管費及其他支出</i>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	5,156	4,889
滙豐集團 ¹	(c)	60	36
<i>管理人費用</i>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b) & (f)	103,020	99,620
<i>融資成本</i>			
恒生銀行有限公司 ²	(c)	61,202	55,341
Bright Form Investments Limited ⁴	(b)	–	84,263
<i>估值費</i>			
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	(d)	139	80

與關連及關聯人士的結餘如下：

	附註	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)
<i>應收以下款項</i>			
鷹君物業管理有限公司	(b) & (g)	25,942	46,775
祥裕管理有限公司	(b) & (g)	15,311	15,311
高端有限公司	(b) & (g)	801	801
<i>應付以下款項</i>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b) & (g)	19,267	13,499
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b) & (g)	103,020	100,276
鷹君工程有限公司	(b) & (g)	631	1,718
鷹君物業管理有限公司	(b) & (g)	12,898	13,296
堅信工程有限公司	(b) & (g)	80	331
鷹君有限公司	(b) & (g)	1	1
朗豪酒店(香港)有限公司	(b) & (g)	2	–
<i>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</i>			
中國移動香港有限公司	(a)	39	39
Eagle Property Management (CP) Limited	(b) & (h)	–	–
鷹君物業管理有限公司	(b)	1,218	1,040
昌瑞有限公司	(b) & (i)	–	–
朗廷酒店國際有限公司	(b) & (j)	–	–
朗豪酒店(香港)有限公司	(b) & (k)	1,336	15
滙豐集團 ¹	(c)	7,639	8,846

30. 關連及關聯人士之交易(續)

附註：

- (a) 由於羅嘉瑞醫生(冠君產業信託的非執行董事及主席及鷹君的董事)為該公司最終控股公司的獨立非執行董事，該公司為羅醫生的關連人士³。
- (b) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君直接或間接擁有的附屬公司。
- (c) 該等公司為受託人或其關連人士³。
- (d) 該等公司為冠君產業信託的主要估值師或其關連人士³。139,000港元中的50,000港元，為收購之估值費，將會被資本化為收購的直接支出。
- (e) 該公司為新福港建設集團有限公司「新福港」的附屬公司。為冠君產業信託的管理人之非執行董事及鷹君的董事羅啟瑞先生的關連人士³。羅先生有權於新福港股東大會上行使33%或以上控制性投票權。
- (f) 倘冠君產業信託於截至2013年6月30日及2012年6月30日止每六個月期間收取物業收入淨額達200,000,000港元，則管理人費用乃按照物業收入淨額的12%計算。
- (g) 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。
- (h) 已收取銀行擔保859,000港元(2012年12月31日：859,000港元)以代替按金。
- (i) 已收取銀行擔保2,882,000港元(2012年12月31日：2,585,000港元)以代替按金。
- (j) 已收取銀行擔保3,133,000港元(2012年12月31日：3,127,000港元)以代替按金。
- (k) 於2012年12月31日，除收取15,000港元作為損毀保證金外，已收取銀行擔保1,154,000港元以代替按金。
 - 1 匯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 恒生銀行有限公司為7,000,000,000港元定期貸款及2,954,000,000港元定期貸款及循環貸款的融資代理人。於2013年6月28日，2,954,000,000港元定期貸款及循環貸款以一項2,500,000,000港元的定期貸款及循環貸款作再融資，當中借貸集資先付費用為18,750,000港元。於2013年6月30日，未償還之兩項貸款額合共為9,200,000,000港元。
 - 3 於守則之定義。
 - 4 融資成本代表Bright Form Investments Limited所持有之債券總額2,340,000,000港元截至2012年8月20日之實制利息。

31. 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) 關於收購之2,155,302,000港元作價中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。

32. 結算日後事件

收購(見附註15及31)於2013年7月11日完成。新增定期貸款額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。

投資物業組合

於2013年6月30日

物業	位置	落成年份	產權面積 (平方呎)	可出租 總面積 (平方呎)	出租率	評估值 (港幣百萬元)
花旗銀行廣場	香港中環花園道3號	1992	1,559,000	1,213,000	88.4%	36,435.0
朗豪坊	香港九龍旺角亞皆老街8號	2004	1,293,000	1,022,000	99.1%	22,581.0

表現概覽

	2013 (未經審核)	2012 (未經審核)	2011 (未經審核)	2010 (未經審核)	2009 (未經審核)
於6月30日：					
資產淨值(港幣千元)	45,341,772	39,502,273	36,677,252	29,150,470	27,110,663
每基金單位資產淨值(港元)	7.96	7.94	7.42	5.91	5.85
期內最高成交價(港元)	4.190	3.530	5.010	3.920	2.760
成交價相對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)	3.290	2.900	4.320	3.230	1.560
成交價相對資產淨值之最高折讓	58.67%	63.48%	41.79%	45.35%	73.33%
截止6月30日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	2.81%	3.17%	2.39%	2.96%	5.13%
每基金單位之分派收益年率	5.62%	6.34%	4.78%	5.93%	10.27%
每基金單位之淨收益率 ³	7.74%	7.93%	17.95%	5.49%	25.74%
每基金單位之淨收益年率	15.48%	15.86%	35.90%	10.98%	51.48%

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2013年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.1001港元(其計算方式載於分派報表內)及於2013年6月28日的成交價3.56港元計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2013年6月30日止六個月向每基金單位持有人作出分派之前的期間溢利及於2013年6月28日的成交價3.56港元計算。



PDF version



PDF 文本

3008 Great Eagle Centre, 23 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道23號鷹君中心3008室
Tel 電話 (852) 2879 1288 Fax 傳真 (852) 2827 1338
www.ChampionReit.com