

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

2014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內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2014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2014年 6月30日止 6個月	截至2013年 6月30日止 6個月	變動 百分比
收入總額	1,155	1,059	+ 9.1%
物業營運開支	234	200	+ 17.0%
物業淨收入	921	858	+ 7.2%
稅後溢利 ¹	148	1,570	- 90.6%
可分派收入	663	634	+ 4.7%
分派總額	597	570	+ 4.7%
每基金單位分派 (港元)	0.1042	0.0998	+ 4.4%
開支比率 (%)	20.3	18.9	+ 1.4% ²

	於2014年 6月30日	於2013年 12月31日	變動 百分比
物業組合總值	61,150	61,509	- 0.6%
每基金單位資產淨值 (港元)	7.85	7.94	- 1.1%
資產負債比率 (%)	23.5	23.4	+ 0.1% 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2014年6月30日止6個月的收入總額為11.55億港元，較去年同期增加9.1%。收入總額上升主要由朗豪坊租金增長所帶動。整體通漲令樓宇管理開支上升，同時出租佣金亦因花旗銀行廣場到期續租面積較多而增加，物業營運開支因而增加17%至2.34億港元。本期間的物業淨收入為9.21億港元，較去年首六個月增加7.2%。

本信託旗下物業的估值於2014年6月30日為611.5億港元，較2013年12月31日減少0.6%。每基金單位資產淨值為7.85港元，比對2013年底的7.94港元。資產負債比率因此輕微上升至23.5%。

本期稅後溢利為1.48億港元，比對2013年同期為15.7億港元。賬目溢利減少的主要原因為物業組合於2014年錄得3.9億港元的重估減值，而2013年上半年則錄得6.98億港元的重估升值。撇除重估減值及其他非現金項目，本期間的可分派收入增加4.7%至6.63億港元。於2013年下半年收購花旗銀行廣場額外樓層，令債項有所增加，現金利息支出因而增加2,100萬港元至1.39億港元，導致可分派收入的增幅略低於物業淨收入的昇幅。按分派率90%計算，分派總額為5.97億港元。本期間的每基金單位分派為0.1042港元，較去年增加4.4%。

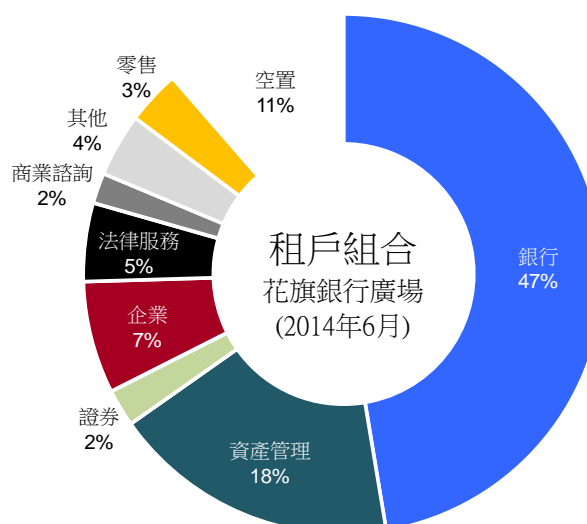
冠君產業信託於2014年5月為75億港元的銀行貸款完成再融資，令整體債務平均年期延長至4.62年。

經營回顧

花旗銀行廣場

	截至2014年 6月30日止 6個月	截至2013年 6月30日止 6個月	變動 百分比
	港幣千元	港幣千元	
收入總額	614,208	600,412	+ 2.3%
物業營運開支	122,947	102,448	+ 20.0%
物業淨收入	491,261	497,964	- 1.3%

儘管整體營商氣氛良好，跨國銀行對業務擴張仍然謹慎並著重控制成本。故此，銀行對寫字樓的需求仍然疲弱。但由於中環並無新供應，整體出租率及租金水平於上半年維持相對穩定。因應新一輪金融服務開放措施及中港兩地投資基金註冊互認，中資金融公司紛紛來港設立辦事處，成為上半年中環區寫字樓的主要需求來源。



花旗銀行廣場期內進一步下調租金以吸引新租客。現時的租金叫價(按新租約可租面積計算)為每平方呎75-80港元。儘管上半年有佔面積21%的租約到期，出租率仍錄得3.3%的淨增長至88.6%。新租客主要來自較小型的中資公司。由於本期間起租的新租約的實質租金較低，令平均現收呎租(即現有租約的平均租金)下調逾每平方呎2.5港元至2014年6月30日的每平方呎82.07港元。

雖然現收呎租有所下調，花旗銀行廣場的收入總額仍略增2.3%至6.14億港元，主要原因為新收購樓層的收入及停車場收入增加。另一方面，由於本年上半年內續租及新租的面積較去年同期增加一倍有多，令出租佣金增加850萬港元。同時，因樓宇管理費增加，樓宇管理費淨支出(即樓宇管理開支減去從租客收回的管理費)增加130萬港元。故此，物業淨收入下調1.3%至4.91億港元。

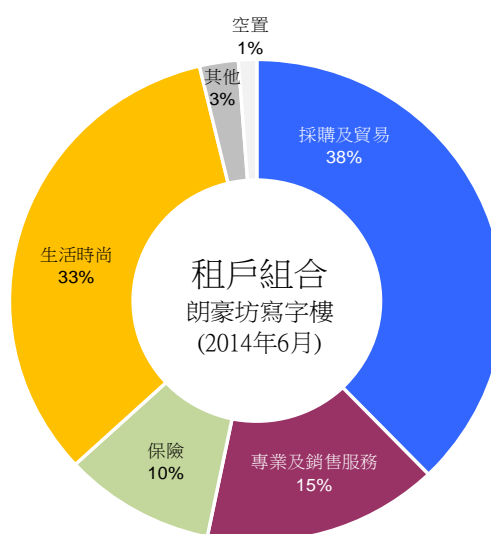
朗豪坊辦公大樓

	截至2014年 6月30日止 6個月	截至2013年 6月30日止 6個月	變動 百分比
	港幣千元	港幣千元	
收入總額	159,344	138,408	+ 15.1%
物業營運開支	33,293	28,124	+ 18.4%
物業淨收入	126,051	110,284	+ 14.3%

由於香港金融以外各行業表現仍然平穩，對中環以外各主要商業區寫字樓的需求持續，令空置率維持於低單位數。

朗豪坊辦公大樓的出租率於2014年6月30日維持於98.8%高位。不過當中一個約佔總面積10%並緊接於2014年中到期的租約未有續租。雖然當中部份面積已隨後獲承租，新租約起租前的空置時間將令下半年的平均出租率有所下降。朗豪坊

辦公大樓租金叫價(按建築面積計算)維持不變於每平方呎38-45港元。因上半年有佔面積23%的租約以較高租金轉租或續租，平均現收呎租由去年底的每平方呎32.86港元上升至2014年6月30日的每平方呎34.78港元。

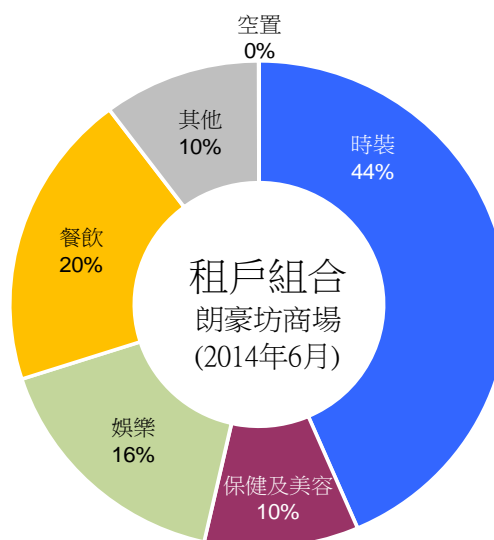


辦公大樓的物業淨收入增加14.3%至1.26億港元。收入總額增加15.1%至1.59億港元，比對2013年同期為1.38億港元。不過，同樣因出租佣金及樓宇管理費開支增加，物業營運開支增加18.4%至3,300萬港元。

朗豪坊商場

	截至2014年 6月30日止 6個月	截至2013年 6月30日止 6個月	變動 百分比
	港幣千元	港幣千元	
收入總額	381,450	319,843	+ 19.3%
物業營運開支	78,047	69,593	+ 12.1%
物業淨收入	303,403	250,250	+ 21.2%

雖然香港整體零售銷售額增長於2014年上半年因旅客減少奢侈品消費而明顯放緩，朗豪坊商場專注的中價消費市場表現相對平穩。商場編配給美容及護膚產品的面積增加，推高了商戶整體銷售額。商戶平均每平方呎銷售額於2014年上半年錄得15%增長。



商場於本期間僅有佔面積4%的租約到期續租，平均現收呎租由2013年底的每平方呎144.26港元僅輕微上升至現時的每平方呎146.01港元。不過，於2013年下半年加租的效應陸續浮現。2014年中平均現收呎租較一年前增加每平方呎27港元，帶動基本租金收入大幅增加。與此同時因部份化妝品及飾物商戶的表現出色，儘管基本租金上升大大提高了收取營業額分成租金的門檻，2014年上半年的分成租金收入仍達4,670萬港元，高於去年同期的4,340萬港元。總計收入總額由3.20億港元增加19.3%至3.81億港元。期內物業營運開支增加12.1%至7,800

萬港元，主要原因為樓宇管理開支增加。整體物業淨收入由2.50億港元增加21.2%至3.03億港元。

展望

從宏觀經濟角度來看，市場前景並未如較早時預期般令人憂慮。美國退市措施未有明顯拖慢環球經濟。美國各經濟指標事實上預示年內餘下時間應有較強增長。在推行針對性的刺激措施後，中國經濟亦似已回穩。將於10月推行的滬港通及中港投資基金註冊互認等中港兩地的新金融開放措施或會令香港金融市場有較佳表現。

目前花旗銀行廣場租務仍面臨挑戰。佔面積20.6%的租約將於2014年下半年到期，當中包括佔用大廈面積14.3%並將於第三季底遷出的主要投資銀行。加上現有空置率，大廈於本年底時或會有超過四分之一面積空置。已有3.5%面積已再租出，不過新租約將於2015年初始生效。由於裝修成本於過去數年大幅上升，成為大型租客搬遷辦公室的阻力，所以大幅提昇花旗銀行廣場的出租率並非易事。我們將要在定價及租約條件方面進一步靈活處理以吸引更多租客。2014年到期租約的平均加權租金為每平方呎96.37港元，較現時的市值租金明顯為高。故此，現收呎租將會隨着簽訂新租約而陸續下調，不過其對收入的主要影響將於2015年起浮現。

於2015年全港寫字樓供應在五年來首次高於長期平均供應量。雖然大部份新供應集中於東九龍區，九龍半島其他區分應開始受其影響，租金升勢經多年後或會稍為放緩。儘管如此，租約續租時，租金得以調升將令朗豪坊辦公大樓的租金收入於2014年繼續增加。於2014年到期租約的加權平均租金為每平方呎28.63港元，明顯低於市值租金，所以我們預計寫字樓的租金收入於下半年仍可進一步增長。

雖然內地旅客消費模式轉變令香港奢侈品零售市場受到明顯影響，朗豪坊商場專注於化妝品及中檔時裝和飾物市場，至今大致未受影響。不過內地來港旅客數目近2014年中似有放緩，稍後將對朗豪坊商戶有否影響仍未可料。可幸，我們策略性增加了化妝品及潮流飾物面積份額，應該足以支撐整體的銷售額增長。場內到期租約集中於2014年下半年。所有租約皆已獲續租或重新租出，當中大部份租約的基本租金有明顯升幅，其中包括於7月起租的新戲院租約。因此，朗豪坊商場的租金收入於2014年餘下時間仍應續有可觀增長。

雖然朗豪坊租金收入應繼續有強勁增長，不過預計花旗銀行廣場的收入於第四季應會下降。另外，於本年5月銀行貸款再融資後，利息支出較高；加上2014年下半年的實質稅率較高，下半年的可分派收入會因而減少。雖然我們的中期業績仍佳，投資者應注意2014年下半年的每基金單位分派或會低於2013年同期。

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2014年7月30日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2014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
2014年6月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	35,059	7,573	42,632
商場	441	16,752	17,193
停車場	395	300	695
其他	410	220	630
總計	36,305	24,845	61,150

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為611.5億港元，較2013年12月時615.1億港元的估值減少了3.59億港元。花旗銀行廣場的物業估值的孳息率維持不變於3.3%，其估值減少16億港元的原因為估值租金下降。朗豪坊的物業估值的孳息率亦維持不變於4.0%，其估值增加12.4億港元，原因為估值租金上昇。

財務回顧

分派

截至2014年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派款額為597,054,000港元（截至2013年6月30日止六個月：570,200,000港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額663,394,000港元（截至2013年6月30日止六個月：633,555,000港元）之90%計算。

截至2014年6月30日止六個月，每基金單位分派為0.1042港元。根據2014年6月30日的基金單位收市價3.60港元計算，相當於年度分派率6.1%。惟此金額可被於2014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2014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

基金單位持有人名冊將由2014年9月17日（星期三）至2014年9月22日（星期一）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至2014年6月30日止六個月之分派（「2014年中期分派」）將於2014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2014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2014年9月16日（星期二）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

已承諾之債務融資⁽¹⁾

於2014年6月30日

(港幣百萬元)			已動用	未提取	已承諾融資
	定息負債	浮息負債	融資	融資	總額
銀行貸款	-	11,600.0	11,600.0	300.0	11,900.0
中期票據 ⁽²⁾	3,103.7	-	3,103.7	-	3,103.7
總計	3,103.7	11,600.0	14,703.7	300.0	15,003.7
百分比	21.1%	78.9%	98.0%	2.0%	100.0%

(1) 所有金額均為面值

(2) 經混合貨幣掉期

於2014年5月，本信託已安排一項三年期的37億港元有期貸款及一項五年期的38億港元有期貸款，作為分別於2014年5月及2015年9月到期的70億港元及5億港元之貸款進行再融資。三年期的37億港元有期貸款按香港銀行同業拆息加每年1.20%計息並須於2017年5月全數償還。五年期的38億港元有期貸款按香港銀行同業拆息加每年1.36%計息並須於2019年5月全數償還。

於2014年6月30日，本信託未償還總借貸為147.037億港元，其中定息負債達31.037億港元，比對6個月前的數額相同。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。

為了悉數對冲中期票據（「中期票據」）本金及利息之貨幣風險，本信託進行了總額4億美元的混合貨幣掉期（「混合貨幣掉期」）。藉着混合貨幣掉期，本信託把利息及最終本金的支付鎖於7.7593港元兌1美元之平均兌換率。

借貸到期日概況

於2014年6月30日

	百萬港元	佔總借貸 (%)
於 2016年到期	2,200.0	15.0
於 2017年到期	3,700.0	25.2
於 2018年到期	1,900.0	12.9
於 2019年到期	3,800.0	25.8
於 2023年到期	3,103.7	21.1
總計	14,703.7	100.0

於2014年5月完成借貸再融資後，本信託已承諾債務融資之平均剩餘年期現已延長至4.62年（於2013年12月31日: 3.11年）。

本信託之投資物業估值於2014年6月30日為611.50億港元，較2013年12月31日所得之615.09億港元下跌0.6%。因物業組合估值下跌，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由2013年12月31日之23.4%稍為上升至2014年6月30日之23.5%。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28.0%（於2013年12月31日: 27.8%）。

基金單位持有人應佔資產淨值

基金單位持有人應佔資產淨值由2013年12月31日之453.64億港元，下跌了0.8%至2014年6月30日之449.873億港元。

於2014年6月30日，每基金單位資產淨值為7.85港元（於2013年12月31日：7.94港元）。較2014年6月30日基金單位收市價3.60港元有118.1%溢價。

現金狀況

於2014年6月30日，本信託擁有未提取銀行貸款總額3億港元（於2013年12月31日：3億港元）及現金結餘11.389億港元（於2013年12月31日：10.664億港元）。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2014年6月30日，本信託旗下公平值為424.42億港元（於2013年12月31日：437.78億港元）的物業已抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。中期票據並無物業作抵押。

資本承擔

除關於物業優化工程已訂約但未於簡明綜合財務報表內撥備之資本承擔約920萬港元之外（於2013年12月31日：2,660萬港元），本信託於2014年6月30日並無其他任何重大承擔項目。

發行新基金單位

於2014年3月11日，冠君產業信託以每基金單位3.46港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行15,421,450個新基金單位，作為支付冠君產業信託2013年下半年管理人費用的50%約53,358,000港元。

除上文所述，截至2014年6月30日止六個月期間，本信託並無發行新基金單位。於2014年6月30日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為5,729,286,097。

房地產買賣

於本期間，冠君產業信託並無達成任何房地產買賣交易。

僱員

冠君產業信託由信託管理人管理，並無直接僱用任何員工。

企業管治

冠君產業信託致力就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。

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

截至2014年6月30日止六個月內，信託管理人及冠君產業信託均已遵守房地產投資信託基金守則及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2014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2014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。

回購、出售或贖回基金單位

於2014年5月26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2014年6月30日止六個月內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無根據此等授權回購、出售或贖回任何基金單位。

公眾持有基金單位數量

就信託管理人所知，於本公布日期，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2014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2014年6月30日止六個月之冠君產業信託中期報告將於2014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，董事會成員包括四位非執行董事羅嘉瑞醫生（主席）、何述勤先生、葉毓強先生及羅啟瑞先生；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、鄭維志先生及石禮謙先生。

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，2014年8月12日

簡明綜合財務報告

簡明綜合收益表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	1,036,338	951,867
樓宇管理費收益		105,838	94,932
租金相關收益		12,826	11,864
收入總額		1,155,002	1,058,663
物業經營開支	5	(234,287)	(200,165)
物業收益淨額		920,715	858,498
利息收益		4,850	10,456
管理人費用	6	(110,486)	(103,020)
信託及其他支出		(9,076)	(9,656)
投資物業公平值(減少)增加		(389,714)	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	7	(156,373)	(192,703)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8	259,916	1,599,279
利得稅	9	(111,861)	(29,684)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利		148,055	1,569,595
基金單位持有人分派		(597,054)	(570,200)
計及基金單位持有人分派後期內(虧損)溢利		(448,999)	999,395
每基金單位基本盈利	12	0.03 港元	0.28 港元
每基金單位攤薄盈利	12	0.03 港元	0.21 港元

簡明綜合全面收益表

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月

	<u>2014 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2013 年</u> 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內（虧損）溢利	<u>(448,999)</u>	<u>999,395</u>
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：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	21,931	(12,184)
公平值調整重新分類至損益	(2,934)	(5,375)
	<u>18,997</u>	<u>(17,559)</u>
本期間全面（支出）收益總額	<u>(430,002)</u>	<u>981,836</u>

簡明綜合財務狀況表
於2014年6月30日

	附註	於 2014 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2013 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		61,150,000	61,509,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	158,559	185,352
可收回稅項		49,666	63,634
銀行結存及現金		1,138,853	1,066,437
流動資產總值		1,347,078	1,315,423
資產總值		62,497,078	62,824,423
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,350,859	1,328,295
已收按金		511,014	463,122
稅項負債		47,058	11,437
應付分派		597,054	631,026
有抵押銀行借貸		-	6,993,085
流動負債總額		2,505,985	9,426,965
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
有抵押銀行借貸		11,499,231	4,563,396
中期票據		3,066,189	3,065,494
衍生金融工具		22,984	41,833
遞延稅項負債		415,373	362,775
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		15,003,777	8,033,498
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,509,762	17,460,463
基金單位持有人應佔資產淨值		44,987,316	45,363,960
已發行基金單位數目（千個）	15	5,729,286	5,713,865
每基金單位資產淨值	16	7.85 港元	7.94 港元

簡明綜合財務報告附註

截至 2014 年 6 月 30 日止六個月

1. 一般資料

冠君產業信託（「冠君產業信託」）為一項根據香港法例第 571 章《證券及期貨條例》第 104 條獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位已於香港聯合交易所有限公司上市。冠君產業信託受鷹君資產管理（冠君）有限公司（「管理人」）與匯豐機構信託服務（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，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量除外。

截至 2014 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 2013 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一項新的詮釋及部份修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

2. 主要會計政策（續）

於本期間，應用香港財務報告準則之新詮釋及修訂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。

下列新訂及經修訂之準則於 2013 年 12 月 31 日之綜合財務報告授權刊發後頒佈但尚未生效：

香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號（修訂本）	釐清折舊及攤銷之可接受方法 ¹
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購共同經營權益之會計處理 ¹
香港財務報告準則第 15 號	與客戶之間的合同產生的收入 ²

¹ 由 2016 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

² 由 2017 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

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旗銀行廣場，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)

分類收入及業績 (續)

截至 2014 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 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>614,208</u>	<u>159,344</u>	<u>381,450</u>	<u>1,155,002</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>491,261</u>	<u>126,051</u>	<u>303,403</u>	<u>920,715</u>
利息收益				4,850
管理人費用				(110,486)
信託及其他支出				(9,076)
投資物業公平值 (減少) 增加				(389,714)
融資成本				(156,373)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<u>259,916</u>
利得稅				(111,861)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				<u>148,055</u>
基金單位持有人分派				(597,054)
計及基金單位持有人分派後期內虧損				<u>(448,999)</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 (減少) 增加	<u>(1,625,714)</u>	<u>192,000</u>	<u>1,044,000</u>	<u>(389,714)</u>

3. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

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 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	600,412	138,408	319,843	1,058,663
分類溢利 - 物業收益淨額	497,964	110,284	250,250	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 (減少) 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)
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:				
投資物業公平值 (減少) 增加	(118,834)	182,000	635,000	698,166

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 2014 年 6 月 30 日，花旗銀行廣場，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為 36,305,000,000 港元 (2013 年 12 月 31 日：37,900,000,000 港元)，7,573,000,000 港元 (2013 年 12 月 31 日：7,381,000,000 港元) 及 17,272,000,000 港元 (2013 年 12 月 31 日：16,228,000,000 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 2014 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%。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。

4. 租金收益

	<u>2014 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2013 年</u> 港幣千元 (未經審核)
租金收入	1,016,708	934,903
停車場收入	19,630	16,964
	<u>1,036,338</u>	<u>951,867</u>

5. 物業經營開支

	<u>2014 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2013 年</u> 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理開支	125,327	109,984
停車場經營開支	4,621	4,705
政府租金及差餉	35,215	33,815
律師費及釐印費用	2,911	1,442
推廣開支	6,112	5,648
物業及租賃管理服務費用	31,397	29,195
物業雜項支出	1,142	947
租金佣金	21,924	13,040
維修及保養	5,638	1,389
	<u>234,287</u>	<u>200,165</u>

6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2014 年及 2013 年 6 月 30 日止各六個月的物業收入淨額超過 200,000,000 港元，所以管理人有權按截至 2014 年及 2013 年 6 月 30 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 收取報酬。

	<u>2014 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2013 年</u> 港幣千元 (未經審核)
管理人費用：		
以基金單位形式	55,243	51,510
以現金形式	55,243	51,510
	<u>110,486</u>	<u>103,020</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各截至 2014 年及 2013 年 6 月 30 日止六個月之管理人費用，50% 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% 將以現金形式收取。

7. 融資成本

	<u>2014 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2013 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	95,879	66,711
於五年內須全數償還之可換股債券利息支出	-	71,136
不須於五年內全數償還之中期票據利息支出	59,523	54,097
其他借貸成本	971	759
	<u>156,373</u>	<u>192,703</u>

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013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	969	896
受託人酬金	5,381	5,156
主要估值師費用	92	89
其他專業費用及收費	2,438	2,907
路演及公共關係費用	24	14
銀行收費	121	99
匯兌收益	(24)	(195)
	<u> </u>	<u> </u>

9. 利得稅

	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅 :		
現時稅項		
— 本年度	59,181	47,309
— 上年度不足撥備	82	9,667
	<u>59,263</u>	<u>56,976</u>
遞延稅項		
— 本年度	52,598	(17,884)
— 上年度超額撥備	-	(9,408)
	<u>52,598</u>	<u>(27,292)</u>
	<u>111,861</u>	<u>29,684</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，導致現時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（於信託契約內列載）影響。計算期間可供分派收入總額的調整載列如下：

	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013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	148,055	1,569,595
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	55,243	51,510
投資物業公平值減少（增加）	389,714	(698,166)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	-	(308,236)
非現金收益	-	(29,302)
非現金融資成本	17,784	75,446
遞延稅項	52,598	(27,292)
可供分派收入總額	663,394	633,555

11. 分派表

	2014年 港幣千元 (未經審核)	2013年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額（附註 10）	663,394	633,555
佔可供分派收入總額的百分比（附註（i））	90%	90%
用於中期分派期之可供分派收入 額外金額	597,054 -	570,200 -
待付分派總額	597,054	570,200
每基金單位分派予基金單位持有人（附註（ii））	HK\$0.1042	HK\$0.0998

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 2013 年 6 月 30 日止六個月：90%）作為截至 2014 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2014年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1042港元，乃按期內待付中期分派597,054,000港元及5,729,286,097個已於2014年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2014年9月22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2014年10月9日或之前付予基金單位持有人。

截至2013年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.0998港元，乃按期內已付中期分派570,200,000港元及5,713,864,647個已於2013年9月23日（即期內記錄日期）發行基金單位計算。此分派已於2013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：

	<u>2014年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2013年</u> 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	148,055	1,569,595
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	<u>148,055</u>	<u>1,303,193</u>
	<u>2014年</u> (未經審核)	<u>2013年</u> (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	5,731,122,216	5,685,684,707
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	<u>5,731,122,216</u>	<u>6,355,063,702</u>

截至2014年6月30日止六個月概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位基本盈利及每基金單位攤薄盈利相同。

13. 貿易及其他應收款項

	於 2014 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2013 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	10,648	23,032
遞延應收租金款項	96,885	99,808
按金、預付款項及其他應收款項	51,026	62,512
	<u>158,559</u>	<u>185,352</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的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 2014 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2013 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>10,648</u>	<u>23,032</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 10,648,000 港元（2013 年 12 月 31 日：23,032,000 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 2014 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2013 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	60,284	54,408
租金預收款項	22,661	16,154
其他應付款項	304,439	294,258
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,350,859</u>	<u>1,328,295</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25% (2013 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旗銀行廣場物業權益) 合法轉讓的物業買賣協議所述 22,670,000,000 港元代價作應付。

其他應付款項包括有關於 2013 年 7 月 11 日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」) 之應付印花稅 91,600,000 港元。

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 2014 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2013 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>60,284</u>	<u>54,408</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 2014 年 1 月 1 日	5,713,864,647	23,824,366
透過發行新基金單位支付管理人費用	15,421,450	53,358
於 2014 年 6 月 30 日	<u>5,729,286,097</u>	<u>23,877,724</u>

於 2014 年 3 月 11 日，15,421,450 個基金單位已按每個基金單位 3.46 港元發行予管理人，作為支付 2013 年 7 月 1 日至 2013 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 2014 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 44,987,316,000 港元 (2013 年 12 月 31 日: 45,363,960,000 港元) 除以於 2014 年 6 月 30 日已發行的 5,729,286,097 個 (2013 年 12 月 31 日: 5,713,864,647 個) 基金單位計算。

17. 流動負債淨額

於 2014 年 6 月 30 日, 本集團的流動負債淨額 (界定為流動資產減流動負債) 達 1,158,907,000 港元 (2013 年 12 月 31 日: 8,111,542,000 港元)。

18. 資產總額減流動負債

於 2014 年 6 月 30 日, 本集團的資產總值減流動負債達 59,991,093,000 港元 (2013 年 12 月 31 日: 53,397,458,000 港元)。

19. 資本承擔

	於 2014 年 <u>6 月 30 日</u> 港幣千元 (未經審核)	於 2013 年 <u>12 月 31 日</u> 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>9,152</u>	<u>26,589</u>