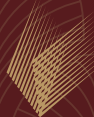




INTERIM REPORT 2014

中期報告



Champion REIT
冠君產業信託

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

信託

◆ 公司簡介

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。

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

- 11 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

- 26 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 27 簡明綜合財務報表
- 53 投資物業組合
- 54 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)
何述勤
葉毓強
羅啟瑞

執行董事

李澄明(行政總裁)

獨立非執行董事

查懋聲
鄭維志
石禮謙

信託管理人之審核委員會

石禮謙(主席)
鄭維志
羅嘉瑞

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

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. 為比率之間的百分點變動。

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。

管理層討論及分析

經營回顧



| | 截至2014年 6月30日止 6個月 港幣千元 | 截至2013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 | 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% |
| 朗豪坊辦公大樓 | | | |
| 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% |
| 朗豪坊商場 | | | |
| 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% |

花旗銀行廣場

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

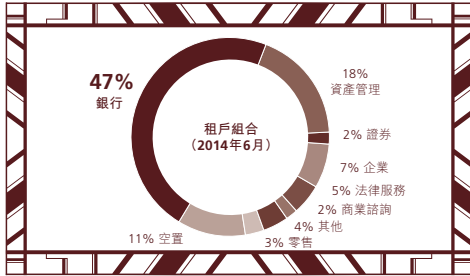
租約可租面積計算)為每平方呎75-80港元。儘管上半年有佔面積21%的租約到期，出租率仍錄得3.3%的淨增長至88.6%。新租客主要來自較小型的中資公司。由於本期間起租的新租約的實質租金較低，令平均現收呎租(即現有租約的平均租金)下調逾每平方呎2.5港元至2014年6月30日的每平方呎82.07港元。

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

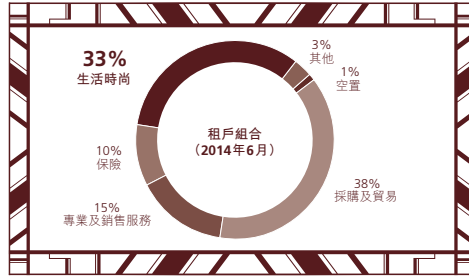
本年上半年內續租及新租的面積較去年同期增加一倍有多，令出租佣金增加850萬港元。同時，因樓宇管理費增加，樓宇管理費淨支出(即樓宇管理開支減去從租客收回的管理費)增加130萬港元。故此，物業淨收入下調1.3%至4.91億港元。

朗豪坊辦公大樓

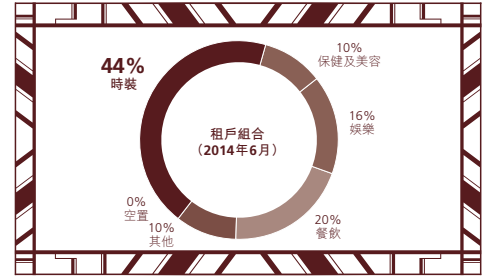
由於香港金融以外各行業表現仍然平穩，對中環以外各主要商業區寫字樓的需求持續，令空置率維持於低單位數。



◆ 花旗銀行廣場 ◆



◆ 朗豪坊寫字樓 ◆



◆ 朗豪坊商場 ◆

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

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。

管理層討論及分析

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。

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)

主席

羅嘉瑞

香港，2014年8月12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：

| 2014年6月估值 | 花旗銀行廣場 港幣百萬元 | 朗豪坊 港幣百萬元 | 小計 港幣百萬元 |
|-----------|-----------------|---------------|---------------|
| 寫字 | 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。

管理層討論及分析

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

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。

為了悉數對沖中期票據(「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。

已承諾之債務融資⁽¹⁾

於2014年6月30日

| 港幣百萬元 | 定息負債 | 浮息負債 | 已動用融資 | 未提取融資 | 已承諾融資總額 |
|---------------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|
| 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



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。



企業管治原則

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。

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。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。

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)及鄺志光先生(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在財務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。根據物業管理協議，Eagle Property Management (CP) Limited(「物業管理人」)將專門為冠君產業信託位於香港的物業提供物業管理服務、租賃管理服務和市場推廣服務，惟須受信託管理人的全面管理及監督。物業管理人擁有一支具豐富經驗的經營員工團隊，專門負責向冠君產業信託提供物業管理服務。

信託管理人董事會的職能及授權

信託管理人董事會負責確保信託管理人履行其於信託契約下的職責，包括但不限於按照信託契約在符合基金單位持有人的唯一利益下管理本信託、確保在管理本信託時對本信託日常運作及財務狀況有充分監控，並確保符合信託管理人及本信託的許可和授權條件，且本信託或其管理活動遵守由政府部門、監管機構、證券交易所或任何其他機構頒布的任何適用法



律、規則、守則或指引。董事會在企業管治職責上亦擔任核心支柱及督導角色，負責定期檢討循規手冊及在企業管治以及法律及法規監管方面的其他政策及程序、根據最新的法定制度和國際最佳常規審批管治政策變更、以及審閱有關企業管治之披露。董事會授權若干管理及監督職能予董事委員會和管理團隊，惟載於循規手冊內保留予董事會之特定事項則除外。

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)。

於2014年5月16日，鄭維志先生獲調任為信託管理人之獨立非執行董事。鄭先生於在任信託管理人之非執行董事期間，彼於信託管理人、冠君產業信託及其特別目的投資工具並無任何行政或管理角色或職責，於該期間亦沒有受僱於任何管理冠君產業信託物業的營運實體(包括信託管理人)，彼只以非執行董事身份出席董事會會議。董事會及審核委員會認為鄭先生擁有所有擔任信託管理人之獨立非執行董事的特性，將能夠公正和獨立地履行其職務。

於2014年6月9日，葉毓強先生獲調任為信託管理人之非執行董事，因彼於同日獲委任為朗廷酒店管理人有限公司(作為朗廷酒店投資(「朗廷酒店投資」)的託管人—經理)及朗廷酒店投資有限公司(與朗廷酒店投資合稱為「朗廷」)之執行董事及行政總裁。朗廷由鷹君集團有限公司(「鷹君」)控制(該公司為冠君產業信託之控股基金單位持有人)，並於聯交所主板上市。上述調任乃符合冠君產業信託循規手冊所載信託管理人之企業管治政策。

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。繼上述葉毓強先生之調任後，葉先生已辭任審核委員會主席及委員，自2014年6月9日起生效。石禮謙先生(審核委員會現有委員)已獲委任為審核委員會主席，而鄭維志先生則獲委任為審核委員會委員，上述委任均自2014年6月9日起生效。因此，審核委員會現由2名獨立非執行董事(石先生及鄭先生)及1名非執行董事(羅嘉瑞醫生)組成。石先生擔任審核委員會主席。

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。披露委員會委員包括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2013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 |
|--|---|
| 葉毓強先生 信託管理人之非執行董事 (於2014年6月9日調任) | <ul style="list-style-type: none">於2014年4月22日，獲委任為利福國際集團有限公司之獨立非執行董事於2014年6月9日，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—經理)及朗廷酒店投資有限公司之執行董事及行政總裁 |
| 查懋聲先生 信託管理人之獨立非執行董事 | <ul style="list-style-type: none">於2014年3月，辭任亞洲電視有限公司之董事 |
| 石禮謙先生 信託管理人之獨立非執行董事 | <ul style="list-style-type: none">於2014年4月7日，獲委任為誇啦啦藝術集匯有限公司之董事於2014年5月12日舉行之新昌營造集團有限公司(「新昌」)之股東周年大會上輪值退任為新昌之獨立非執行董事 |

與鷹君集團有限公司的利益衝突及業務競爭

信託管理人、物業管理人、祥裕管理有限公司(「祥裕」)及鷹君物業管理有限公司(「鷹君物業管理」)出任冠君產業信託的管理人與物業管理人、花旗銀行廣場的公契管理人及公契副管理人、朗豪坊的公契管理人及CAF管理人、朗豪坊辦公大樓的副公契管理人以及朗豪坊商場的商場管理人(視情況而定)。上述各公司均為鷹君的全資附屬公司。此外，羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生及葉毓強先生為鷹君及/或其聯屬公司的董事。就花旗銀行廣場及朗豪坊或其他物業提供物業管理服務而言，鷹君與冠君產業信託之間可能存有潛在的利益衝突。

鷹君總部設於香港，主要於亞洲、澳洲、北美洲及歐洲從事優質寫字樓、商場、住宅及酒店物業的發展、管理及投資。由於鷹君、其附屬公司及聯繫人士於香港及外地從事及/或可能從事(其中包括)寫字樓、零售、住宅及酒店物業的投資、發展及管理，故就收購或出售物業以及香港市場的租戶而言，冠君產業信託可能與鷹君及/或其附屬公司或聯繫人士存在直接競爭。

就物業管理服務而言，信託管理人預期鷹君與冠君產業信託之間不大可能產生利益衝突。此外，考慮到祥裕及鷹君物業管理於花旗銀行廣場及朗豪坊物業管理的豐富經驗，信託管理人認為繼續執行現有的物業管理安排符合冠君產業信託的利益。現時，祥裕及鷹君物業管理一共聘用超過200人的全職員工，專門負責花旗銀行廣場及朗豪坊的物業管理服務，且擁有獨立辦公地點及資訊科技系統。



就租賃及市場推廣服務而言，由於物業管理人為花旗銀行廣場及朗豪坊專門提供物業管理服務(包括租賃及市場推廣服務)，且不會就鷹君的物業履行任何物業管理職能，故信託管理人預期鷹君與冠君產業信託之間不大可能產生利益衝突。物業管理人的寫字樓位置與其他鷹君實體明確劃分，而該等實體則履行鷹君旗下其他物業的租賃及市場推廣職能。為確保物業管理人與其他鷹君實體的資料得以分隔，物業管理人為其本身的數據庫設立有別於鷹君的登入及保安密碼。

信託管理人已訂立各項程序以處理潛在之利益衝突問題，包括但不限於：(i)就董事於冠君產業信託(無論是否透過信託管理人或受託人)為協議一方的任何合約或安排中直接或間接擁有權益的事項而言，該擁有權益的董事須向董事會披露其權益並於決定有關事項的董事會會議上放棄投票；(ii)信託管理人為冠君產業信託的專責管理人，將不會管理任何其他房地產投資信託或參與任何其他房地產業務；(iii)信託管理人擁有一支由全職高級管理人員及僱員組成的團隊，該團隊獨立於鷹君運作；及(iv)所有有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、循規手冊及冠君產業信託所刊發和採納的其他相關政策及指引予以管理。

循規

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信託契約之條文、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。

中期業績之審閱

冠君產業信託截至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「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。



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2014年6月30日止六個月(「本期間」)的關連人士交易的資料。

鷹君集團有限公司(「鷹君」)為信託管理人的控股公司及透過受其控制的公司(包括Top Domain International Limited、Keen Flow Investments Limited及Bright Form Investments Limited，其分別為冠君產業信託的重大持有人)所直接持有之基金單位數目(有關詳情載於本中期報告「權益披露」一節內)而成為冠君產業信託的重大持有人(按房地產投資信託基金守則的定義)，因而成為冠君產業信託的關連人士。鷹君關連人士集團指因與鷹君的關係(包括但不限於作為董事、高級行政人員、高級人員或有聯繫公司(按房地產投資信託基金守則的定義))而成為冠君產業信託的關連人士。

新福港建設集團有限公司(「新福港」)為信託管理人董事羅啟瑞先生的有聯繫人士(按房地產投資信託基金守則的定義)，因而成為冠君產業信託的關連人士。羅先生有權於新福港股東大會上行使33%或以上控制性的投票權。新福港關連人士集團指由新福港持有或控制的公司及實體而成為冠君產業信託的關連人士。

關連人士交易－租賃收入(收益)

| 關連人士名稱 | 與冠君產業信託的關係 | 關連交易性質 | 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 | 2,853,000 |
| 朗豪酒店(香港)有限公司 | 鷹君的附屬公司 ³ | 租賃交易 ⁴ | 2,283,000 |
| 昌瑞有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 租賃交易 ⁵ | 3,840,000 |
| 鷹君物業管理有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 租賃交易 ⁶ | 2,845,000 |
| 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 | | | 13,660,000 |



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 | 199,000 |
| 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 | 461,000 |
| 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 | 332,000 |
| 昌瑞有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 樓宇管理費收入 ⁵ | 1,926,000 |
| 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 | 344,000 |
| 總計 | | | 3,262,000 |

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 | 193,000 |
| 鷹君工程有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 維修及保養服務 | 3,036,000 |
| 鷹君物業管理有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 樓宇管理費支出 | 45,182,000 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 | 12,000 |
| 智景投資有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 市場推廣支出 | 99,000 |
| 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 | 29,000 |
| 總計 | | | 48,555,000 |

附註：

1. 本信託於本期間結算日持有由Eagle Property Management (CP) Limited提供約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57.95%的權益，因此朗豪酒店(香港)有限公司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)有限公司提供約1,351,000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約1,408,000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45,182,000港元中，約43,941,000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1,241,000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。根據原有協議，商場物業管理人有權一直保留相等於截至2014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章規定的年度限額所規限的關連人士交易予以處理：-

| 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 | 43,941,000 |
| 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 | 1,241,000 |



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 | 1,420,000 |
| 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 | 18,730,000 |
| 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 | 47,332,000 |
| 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 | 61,398,000 |

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 16,384,000 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

信託管理人費用

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110,486,000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%的信託管理人費用以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付。由於並無變更選擇，故根據信託契約第11.1.2條，50%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付的方式仍然適用於2014年財務年度。截至2014年6月30日止六個月期間，已付及應付之信託管理人費用約為55,243,000港元將以基金單位償付而餘額約為55,243,000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、附屬公司或有聯繫公司的董事、高級行政人員或高級人員。

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成立的該等附屬公司)。

關連人士交易 — 一般銀行及金融服務

| 關連人士名稱 | 與冠君產業信託的關係 | 關連交易性質 | 本期間的 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 | 553,000 |
| 滙豐集團 | 受託人關連人士 | 銀行收費 | 46,000 |
| 滙豐 ¹ | 受託人關連人士 | 貸款利息/支出 | 15,909,000 |
| 恒生 ² | 受託人關連人士 | 貸款利息/支出 | 133,654,000 |

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)於本期間內與滙豐持有貨幣掉期合約。於2014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4億美元。

於2014年5月16日，CP Finance 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37億港元的定期貸款。恒生亦為此項定期貸款的融資代理人。於2014年6月30日，該項銀團貸款尚未償還之金額為37億港元。

關連人士交易報告書



於2014年5月16日，CP Success Limited(其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具)與當中包括滙豐及恒生的融資銀團達成一項38億港元的定期貸款。恒生亦為此項定期貸款的融資代理人。於2014年6月30日，該項銀團貸款尚未償還之金額為38億港元。

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 |
|-----------|------------|----------------------|------------------|
| 滙豐 | 受託人關連人士 | 租賃交易 ³ | 1,514,000 |
| 滙豐 | 受託人關連人士 | 樓宇管理費收入 ³ | 243,000 |
| 總計 | | | 1,757,000 |

附註：

- 滙豐是一筆於2013年7月8日提取及截至2014年6月30日仍未償還的19億港元有期貨款貸款人。
- 恒生為滙豐的附屬公司。其作為70億港元有期貨款(已於2014年5月26日全部償還)及為(i) 25億港元有期及循環貸款;(ii)(a) 37億港元有期貨款及(b) 38億港元有期貨款(此兩項貸款均於2014年5月26日提取)的融資代理人。截至2014年6月30日止未償還的貸款總額為97億港元。有關融資的銀團貸款人包括恒生及滙豐。
- 本信託持有由滙豐集團提供約1,275,000港元的保證金至2014年3月31日租賃期完結為止。

關連人士交易－其他

於本期間內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司集團以其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約5,381,000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，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)及其關連人士向本信託提供服務的應計費用總額約為492,000港元。在該等款項中，約92,000港元為第一太平戴維斯作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用。

香港，2014年8月12日

附註：以上「關連人士交易報告書」所展示的數額均已調整至最近的千位數。

企業管治及循規 權益披露



按房地產投資信託基金守則規定，冠君產業信託須於中期報告內披露每名關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）所持有之基金單位數目。此外，證券及期貨條例第XV部若干有關權益披露之條文按信託契約附表3被視為適用於冠君產業信託，尤如本信託乃證券及期貨條例第XV部項下的「上市法團」。

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2014年6月30日，下列人士於冠君產業信託之基金單位、相關基金單位及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部之條文（按信託契約附表3被視為適用於本信託）向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據信託契約附表3之規定而存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

| 名稱 | 持有 基金單位 數目 ⁷ | 持有 相關基金單位 數目 ⁷ | 總計 | 佔已發行 基金單位 百分比 ⁸ |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| 信託管理人的董事及行政總裁 | | | | |
| 羅嘉瑞 | 3,492,366,868 | — | 3,492,366,868 ¹ | 60.96 |
| 鄭維志 | 13,424,730 | — | 13,424,730 ⁴ | 0.23 |
| 李澄明 | 273,250 | — | 273,250 ⁵ | 0.00 |
| 信託管理人 (亦為主要基金單位持有人) | | | | |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司 | 292,263,503 | — | 292,263,503 | 5.10 |
| 主要基金單位持有人 | | | | |
| 鷹君集團有限公司 | 3,485,337,868 | — | 3,485,337,868 ² | 60.83 |
| HSBC International Trustee Limited | 3,448,365,017 | 34,307,898 | 3,482,672,915 ³ | 60.79 |
| 香港中央結算(代理人)有限公司 | 2,344,508,899 | — | 2,344,508,899 ⁶ | 40.92 |
| Top Domain International Limited | 1,420,416,628 | — | 1,420,416,628 | 24.79 |
| Keen Flow Investments Limited | 913,580,933 | — | 913,580,933 | 15.95 |
| Bright Form Investments Limited | 680,232,558 | — | 680,232,558 | 11.87 |

附註：

- 3,492,366,868 個基金單位當中：
 - 589,000 個基金單位及 240,000 個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司 Katherine B L Limited 及 Elizabeth B K Limited 分別持有；
 - 6,200,000 個基金單位由一項慈善信託（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；及
 - 3,485,337,868 個基金單位乃屬同一批由鷹君集團有限公司（「鷹君」）持有之基金單位（有關詳情見下文附註2）。羅嘉瑞醫生為鷹君之主席及董事總經理，並為鷹君之主要股東，於2014年6月30日持有鷹君股本中21.92%投票權。
- 羅嘉瑞醫生持有的基金單位數目與2013年12月31日的持倉相比減少1,536,216個基金單位。

企業管治及循規 權益披露



2. 3,485,337,868 個基金單位由鷹君透過受其控制的公司間接持有。下表列出該等公司分別於 2014 年 6 月 30 日及 2013 年 12 月 31 日持有之基金單位及/或相關基金單位之數目：

| 名稱 | 於 2014 年 6 月 30 日 | | 於 2013 年 12 月 31 日 | |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 持有 基金單位 數目 | 持有 相關基金單位 數目 | 持有 基金單位 數目 | 持有 相關基金單位 數目 |
| Top Domain International Limited | 1,420,416,628 | – | 1,420,416,628 | – |
| Keen Flow Investments Limited | 913,580,933 | – | 913,580,933 | – |
| Bright Form Investments Limited | 680,232,558 | – | 680,232,558 | – |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司 | 292,263,503 | – | 276,842,053 | – |
| Fine Noble Limited | 116,664,503 | – | 95,725,503 | 37,659,666 |
| Great Eagle Nichemusic Limited | 61,345,743 | – | 61,345,743 | – |
| Ecobest Ventures Limited | 834,000 | – | – | – |

3. 有關披露乃按照從 HSBC International Trustee Limited (「HITL」) 收到的最新披露權益表格 (有關事件的日期為 2014 年 1 月 6 日) 內所載之資料而作出。與 2013 年 12 月 31 日的持倉相比，HITL 持有的基金單位數目分別增加 13,707,000 個基金單位及減少 16,866,253 個相關基金單位。
- HITL 為一項於 2014 年 6 月 30 日持有鷹君 33.42% 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。該酌情信託的酌情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於 2014 年 6 月 30 日持有鷹君股本中 21.92% 投票權。
4. 該等基金單位由一信託持有，鄭維志先生為該信託一名受益人。鄭維志先生持有的基金單位數目與 2013 年 12 月 31 日的持倉相比沒有變更。
5. 李澄明先生持有的基金單位數目與 2013 年 12 月 31 日的持倉相比沒有變更。
6. 就信託管理人所知，香港中央結算(代理人)有限公司以代理人身份持有該等基金單位。香港中央結算(代理人)有限公司持有的基金單位數目與 2013 年 12 月 31 日的持倉相比增加 11,030,974 個基金單位。
7. 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。
8. 有關之百分比是按冠君產業信託於 2014 年 6 月 30 日所發行合共 5,729,286,097 個基金單位計算。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於 2014 年 6 月 30 日，概無信託管理人的董事及行政總裁及其他人士於冠君產業信託之基金單位、相關基金單位及債券中擁有 (或被視為持有) 須根據證券及期貨條例第 XV 部之條文 (按信託契約附表 3 被視為適用於本信託) 向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據信託契約附表 3 之規定而存置之登記冊內之任何權益及淡倉。

其他關連人士持有的基金單位數目

於 2014 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，就信託管理人所知，下列人士亦為冠君產業信託的關連人士 (定義見房地產投資信託基金守則)，持有冠君產業信託的基金單位及/或相關基金單位：

| 名稱 | 持有 基金單位 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 ³ |
|----------------------------------|------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Fortune Mega Investments Limited | 163,936,151 | – | 163,936,151 ¹ | 2.86 |
| 滙豐集團 | 4,591,483 | – | 4,591,483 ² | 0.08 |



附註：

1. 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2013年12月31日的持倉相比沒有變更。
2. 根據信託管理人之現有資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(除另有所指，並不包括受託人及其專有的附屬公司)(「滙豐集團」)，因其為冠君產業信託受託人之控股公司、控制實體、附屬公司或聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)，故為關連人士。滙豐集團持有的基金單位數目與2013年12月31日的持倉相比減少731,000個基金單位。
3. 有關之百分比是按冠君產業信託於2014年6月30日所發行合共5,729,286,097個基金單位計算。

除上文披露者外，信託管理人並不知悉冠君產業信託的任何其他關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2014年6月30日持有任何冠君產業信託的基金單位及/或相關基金單位。

信託管理人的董事及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2014年6月30日，鷹君持有冠君產業信託60.83%權益及朗廷57.95%權益。雖然證券及期貨條例內的「聯繫者」一詞僅針對法團而設，為提升冠君產業信託的透明度，信託管理人的董事及行政總裁於2014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2014年6月30日持有58,150,205股鷹君股份及1,888,000份鷹君購股期權之個人權益，以及3,790,117股鷹君股份之公司權益。彼為一項持有81,788,219股鷹君股份的酌情信託的成立人，亦為另一項酌情信託之酌情受益人，該信託於2014年6月30日持有219,141,330股鷹君股份。

羅啟瑞先生於2014年6月30日持有339,508股鷹君股份及500,000份鷹君購股期權之個人權益，以及661,625股鷹君股份之公司權益。彼為一項酌情信託之酌情受益人，該信託於2014年6月30日持有219,141,330股鷹君股份。

李澄明先生於2014年6月30日持有37,110股鷹君股份及386,000份鷹君購股期權之個人權益。

朗廷

羅嘉瑞醫生於2014年6月30日持有1,000,000個朗廷股份合訂單位之公司權益。由於羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，其亦被視為持有1,166,164,688個由鷹君於2014年6月30日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。

李澄明先生於2014年6月30日持有10,000個朗廷股份合訂單位之個人權益。

於2014年6月30日之後及截至本報告日期，葉毓強先生購入495,000個朗廷股份合訂單位之個人權益。



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，作為支付截至2013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

截至2014年6月30日止六個月內，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。

企業社會責任

企業社會責任為冠君產業信託管理哲學的其中一個信條。信託管理人認為企業社會責任能為客戶、生意伙伴、投資者、僱員及其他持分者帶來長遠價值。故此，在策略層面上及本信託旗下物業的日常運作，我們對涉及合乎道德的營運手法、工作環境、環境及社區等各方面議題皆有認真考慮。

回購、出售或贖回基金單位

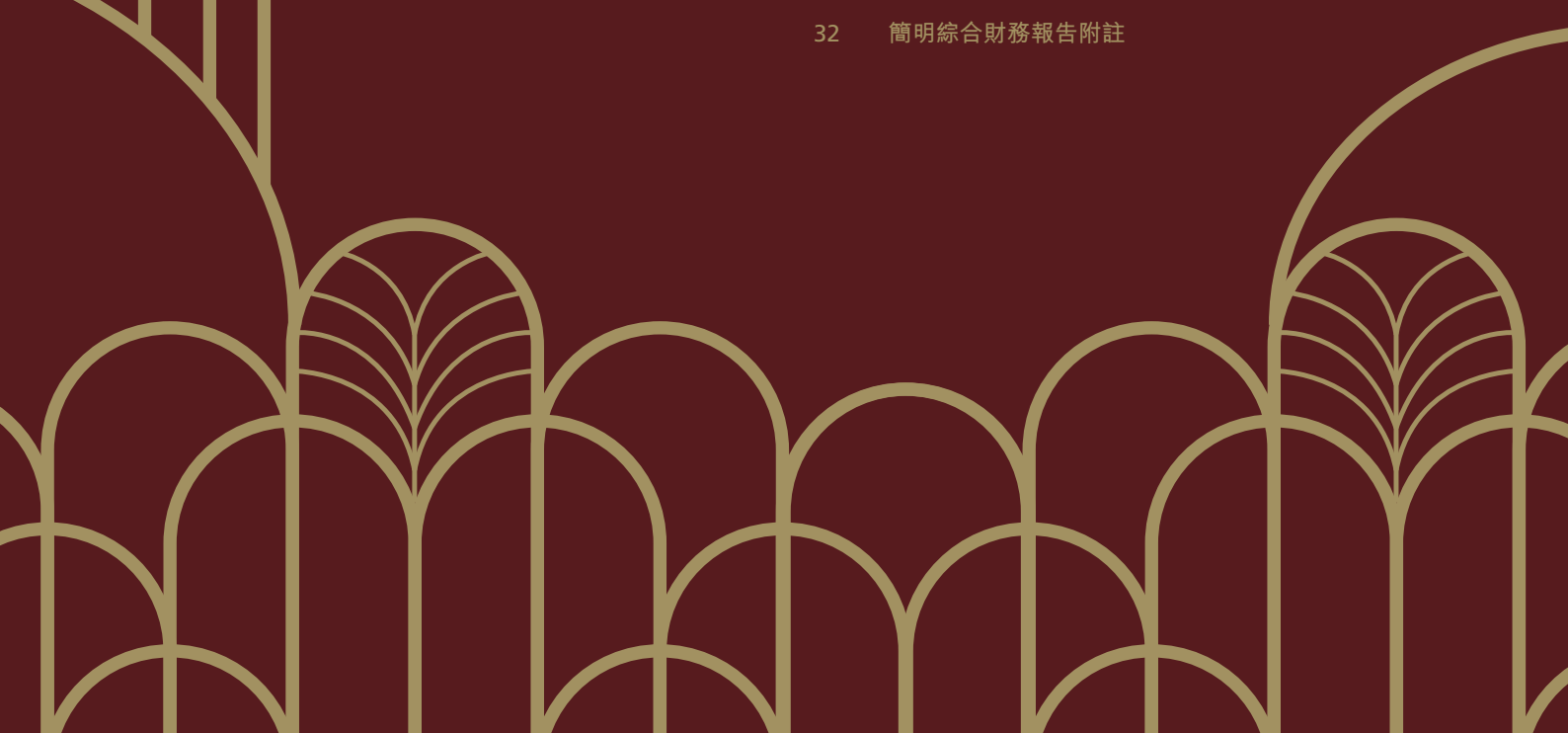
於2014年5月26日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。截至2014年6月30日止六個月內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無根據此等授權回購、出售或贖回任何基金單位。

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

- 26 簡明綜合財務報表的審閱報告
 - 27 簡明綜合收益表
 - 28 簡明綜合全面收益表
 - 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 簡明綜合財務報告附註
- 



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 27 至 52 頁冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其控制實體(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，其中包括截至 2014 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、全面收益表、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

2014 年 8 月 12 日

收益表

截止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 | 5 | 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 | 6 | (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 | 7 | (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 | 14 | (389,714) | 698,166 |
| 可換股債券之內含衍生部分公平值變動 | 20 | – | 308,236 |
| 支付可換股債券收益 | 20 | – | 29,302 |
| 融資成本 | 8 | (156,373) | (192,703) |
| 除稅及基金單位持有人分派前溢利 | 9 | 259,916 | 1,599,279 |
| 利得稅 | 10 | (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 | 13 | 0.03 港元 | 0.28 港元 |
| 每基金單位攤薄盈利 | 13 | 0.03 港元 | 0.21 港元 |

簡明綜合

全面收益表

截止2014年6月30日止六個月



| | 2014年 港幣千元 (未經審核) | 2013年 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 | (448,999) | 999,395 |
| 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) |
| | 18,997 | (17,559) |
| 本期間全面(支出)收益總額 | (430,002) | 981,836 |

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 | 14 | 61,150,000 | 61,509,000 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 15 | 158,559 | 185,352 |
| 可收回稅項 | | 49,666 | 63,634 |
| 銀行結存及現金 | 16 | 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 | 17 | 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 | 18 | – | 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 | 18 | 11,499,231 | 4,563,396 |
| 中期票據 | 19 | 3,066,189 | 3,065,494 |
| 衍生金融工具 | 21 | 22,984 | 41,833 |
| 遞延稅項負債 | 22 | 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) | 23 | 5,729,286 | 5,713,865 |
| 每基金單位資產淨值 | 24 | 7.85 港元 | 7.94 港元 |

基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截止2014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) |
| 本期間全面收益總額 | – | (17,559) | – | 999,395 | 981,836 |
| 發行基金單位(附註23) | 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 |
| 於2014年1月1日的 基金單位持有人應佔資產淨值 | 23,824,366 | (44,914) | 5,757,943 | 15,826,565 | 45,363,960 |
| 計及基金單位持有人分派後期內虧損 | – | – | – | (448,999) | (448,999) |
| 現金流對沖 | – | 18,997 | – | – | 18,997 |
| 本期間全面支出總額 | – | 18,997 | – | (448,999) | (430,002) |
| 發行基金單位(附註23) | 53,358 | – | – | – | 53,358 |
| 於2014年6月30日的基金單位 持有人應佔資產淨值 | 23,877,724 | (25,917) | 5,757,943 | 15,377,566 | 44,987,316 |

現金流量表

截止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) |
|----------------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 經營活動 | | | |
| 除稅及基金單位持有人分派前溢利 | | 259,916 | 1,599,279 |
| 調整： | | | |
| 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) |
| 以基金單位形式支付之應付管理人費用 | | 55,243 | 51,510 |
| 利息收入 | | (4,850) | (10,456) |
| 匯兌(收益)虧損 | | (24) | 195 |
| 融資成本 | | 156,373 | 192,703 |
| 營運資金變動前的經營現金流量 | | 856,372 | 797,527 |
| 貿易及其他應收款項減少 | | 26,620 | 42,031 |
| 貿易及其他應付款項增加 | | 3,803 | 2,804 |
| 已收按金增加 | | 47,892 | 32,370 |
| 來自經營業務的現金 | | 934,687 | 874,732 |
| 利息支付 | | (140,199) | (71,762) |
| 繳付香港利得稅 | | (9,674) | (83,111) |
| 來自經營業務的現金淨額 | | 784,814 | 719,859 |
| 投資業務 | | | |
| 利息收入 | | 5,023 | 10,537 |
| 投資物業添置 | | (13,276) | (20,834) |
| 收購投資物業印花稅 | | – | (91,600) |
| 收購投資物業按金 | | – | (215,530) |
| 用作投資業務的現金淨額 | | (8,253) | (317,427) |
| 融資項目 | | | |
| 借貸集資先付費用 | | (73,350) | (18,750) |
| 贖回可換股債券 | 20 | – | (2,406,481) |
| 新增銀行借貸 | | 7,500,000 | 2,200,000 |
| 償還銀行借貸 | | (7,500,000) | (2,454,000) |
| 支付可換股債券之轉換 | 20 | – | (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 | | (630,795) | (609,024) |
| 用作融資項目的現金淨額 | | (704,145) | (549,443) |
| 現金及現金等價物增加(減少)淨額 | | 72,416 | (147,011) |
| 期初結存的現金及現金等價物 | | 1,066,437 | 1,397,082 |
| 期末結存的現金及現金等價物 為銀行結存及現金 | | 1,138,853 | 1,250,071 |



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」)與滙豐機構信託服務(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」)。

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。



2. 主要會計政策(續)

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. 金融工具之公平值計量

本集團的金融資產及金融負債公平值於持續公平值計量的基準

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2014年 6月30日 港幣千元 | 於2013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 | 22,984 | 41,833 | 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。



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。

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 | 614,208 | 159,344 | 381,450 | 1,155,002 |
| 分類溢利－物業收益淨額 | 491,261 | 126,051 | 303,403 | 920,715 |
| 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 | | | | 259,916 |
| 利得稅 | | | | (111,861) |
| 未計及基金單位持有人分派前期內溢利 | | | | 148,055 |
| 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 | | | | (448,999) |
| 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 | (1,625,714) | 192,000 | 1,044,000 | (389,714) |



4. 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 |



4. 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。

5. 租金收益

| | 2014年 港幣千元 (未經審核) | 2013年 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 |
| | 1,036,338 | 951,867 |

6. 物業經營開支

| | 2014年 港幣千元 (未經審核) | 2013年 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 |
| | 234,287 | 200,165 |



7. 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。

| | 2014年 港幣千元 (未經審核) | 2013年 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 |
| | 110,486 | 103,020 |

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。

8. 融資成本

| | 2014年 港幣千元 (未經審核) | 2013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 | 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 |
| | 156,373 | 192,703 |



9. 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 |
| 受託人費用 | 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) |

10. 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 |
| | 59,263 | 56,976 |
| 遞延稅項(附註22) | | |
| — 本年度 | 52,598 | (17,884) |
| — 上年度超額撥備 | — | (9,408) |
| | 52,598 | (27,292) |
| | 111,861 | 29,684 |

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。



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 |

12. 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11) | 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 | 597,054 | 570,200 |
| 額外金額 | – | – |
| 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)) | 0.1042 港元 | 0.0998 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%(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。
- (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。



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：

| | 2014年 港幣千元 (未經審核) | 2013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 | 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 | 148,055 | 1,303,193 |
| | | |
| | 2014年 (未經審核) | 2013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 | 5,731,122,216 | 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 | 5,731,122,216 | 6,355,063,702 |

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。



14. 投資物業

| | 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) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 公平值 | | |
| 期/年初 | 61,509,000 | 58,297,000 |
| 收購投資物業 | – | 2,360,481 |
| 期/年內添置 | 30,714 | 42,531 |
| 期/年內公平值(減少)增加 | (389,714) | 808,988 |
| 期/年末 | 61,150,000 | 61,509,000 |

於2013年7月11日，本集團以作價2,155,302,000港元完成收購花旗銀行大廈(「收購」)三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層。該收購以提取新增銀行借貸(詳列附註18)及內部資源以支付。收購所產生之交易成本包括印花稅183,201,000港元及支付予管理人及受託人之費用分別為21,553,000港元及100,000港元。

本集團於2014年6月30日及2013年12月31日之投資物業之公平值由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師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。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。

零售及辦公物業之資本化比率分別介乎4.0%至4.25%(2013年12月31日：4.0%至4.25%)及3.3%至4.0%(2013年12月31日：3.3%至4.0%)不等。

於2013年12月31日，本集團投資物業之公平值乃按公平值計量參數的可觀察程度及整體重大參數歸類為第三級。第三級參數乃資產或負債之不可觀察參數。

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

於2014年6月30日，本集團部份投資物業公平值合共42,442,000,000港元(2013年12月31日：43,778,000,000港元)已抵押作為信貸融資擔保，詳情載於附註18。



15. 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 |
| | 158,559 | 185,352 |

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 | 10,648 | 23,032 |

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。

16. 銀行結存及現金

| | 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) |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 現金 | 2 | 2 |
| 銀行現金 | 659,130 | 269,655 |
| 定期存款 | 479,721 | 796,780 |
| | 1,138,853 | 1,066,437 |

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.31%計息(2013年12月31日：每年0.001%至0.01%)。到期日少於三個月的定期存款按介乎每年1.20%的市場利率計息(2013年12月31日：每年0.90%至1.50%)。



17. 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 |
| | 1,350,859 | 1,328,295 |

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 | 60,284 | 54,408 |

18. 有抵押銀行借貸

| | 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) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 有抵押銀行借貸 | 11,600,000 | 11,600,000 |
| 借貸集資先付費用 | (100,769) | (43,519) |
| | 11,499,231 | 11,556,481 |



18. 有抵押銀行借貸(續)

| | 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) |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 有抵押銀行借貸還款期之情況披露如下： | | |
| 一年內 | – | 6,993,085 |
| 超過一年但不多於兩年 | 2,187,552 | 497,858 |
| 超過兩年但不多於五年 | 9,311,679 | 4,065,538 |
| | 11,499,231 | 11,556,481 |
| 減：於一年內到期並包括在流動負債內 還款期超過一年之貸款 | – | (6,993,085) |
| | 11,499,231 | 4,563,396 |

有抵押銀行借貸包括：

- (i) 於2008年6月，本集團已安排一項2,954,000,000港元的銀團定期貸款，其中包括2,454,000,000港元定期貸款及500,000,000港元循環貸款。按一個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加每年0.59%的浮動利率計息並已於2013年6月全數償還。

該貸款於2013年6月再融資為一項2,500,000,000港元的銀團定期貸款，其中包括2,200,000,000港元定期貸款及300,000,000港元循環貸款。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月全數償還。於2014年6月30日，本集團支取的貸款總額為2,200,000,000港元。

- (ii) 於2011年5月，本集團已安排一項7,000,000,000港元的銀團定期貸款。按一個月香港銀行同業拆息加每年0.93%的浮動利率計息並已於2014年5月全數償還。

- (iii) 於2012年9月，本集團已安排一項500,000,000港元的雙邊定期貸款。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月全數償還。於2014年5月，本集團作出自願性提早償還以將尚欠貸款總額500,000,000港元全數提前清還。

- (iv) 於2013年7月，本集團已安排一項1,900,000,000港元的雙邊定期貸款。按一個月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月全數償還。

- (v) 於2014年5月，本集團已安排兩項分別為3,700,000,000港元及3,800,000,000港元的銀團定期貸款，作為上述(ii)及(iii)項銀行貸款的再融資。

3,700,000,000港元的定期貸款按一個月香港銀行同業拆息加每年1.20%的浮動利率計息並須於2017年5月全數償還。3,800,000,000港元的定期貸款按一個月香港銀行同業拆息加每年1.36%的浮動利率計息並須於2019年5月全數償還。

於2014年6月30日，作為授予本集團銀行貸款的擔保，公平值為42,442,000,000港元(2013年12月31日：43,778,000,000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。



19. 中期票據

| | 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) |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 中期票據 | 3,100,600 | 3,101,600 |
| 籌辦費用 | (34,411) | (36,106) |
| | 3,066,189 | 3,065,494 |

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（作為冠君產業信託之受託人身份）。於2013年1月17日，本集團已發行400,000,000美元的票據。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。

20. 可換股債券

於2008年6月3日，本集團透過其附屬公司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」）。

截至2013年6月30日止六個月，本金共322,940,000港元之債券按於2013年5月21日生效之調整每基金單位3.34港元的轉換價被轉換，調整乃因超額分派（定義見債券的條款及條件）所致。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2013年6月3日，即債券到期日，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%。



20. 可換股債券(續)

於2013年12月31日，可換股債券的負債部分及衍生部分的變動如下：

| | 於2013年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|----------------|-----------------------------------|
| 負債部分 | |
| 年初 | 2,742,781 |
| 利息開支 | 71,136 |
| 已付利息 | (7,950) |
| 年內轉換 | (399,486) |
| 年內贖回 | (2,406,481) |
| 年末 | - |
| 衍生部分 | |
| 年初 | 308,563 |
| 公平值變動 | (308,236) |
| 年內轉換 | (327) |
| 年末 | - |
| 可換股債券總額 | - |

21. 衍生金融工具

| | 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) |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 現金流量對沖－貨幣掉期 | 22,984 | 41,833 |

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。



21. 衍生金融工具(續)

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。

截至2014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溢利為21,931,000港元(截至2013年6月30日止六個月：公平值變動虧損12,184,000港元)，並已於其他全面收益中確認，其中對沖工具的公平值調整2,934,000港元(截至2013年6月30日止六個月：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。

22. 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 | 381,510 | (18,735) | 362,775 |
| 期內於簡明綜合收益表支出 | 39,805 | 12,793 | 52,598 |
| 期末 | 421,315 | (5,942) | 415,373 |

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扣，並列為非流動負債。

於2014年6月30日，本集團有557,115,000港元(2013年12月31日：634,377,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損確認了36,011,000港元(2013年12月31日：113,547,000港元)的遞延稅項資產。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對剩餘的521,104,000港元(2013年12月31日：520,830,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。



23. 已發行基金單位數目

| | 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 | 5,729,286,097 | 23,877,724 |

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。

24. 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。

25. 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)。

26. 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)。

27. 主要非現金交易

截至2014年6月30日止六個月，15,421,450個(截至2013年6月30日止六個月：15,139,755個)基金單位獲發行，以支付2013年7月1日至2013年12月31日之管理人費用達53,358,000港元(截至2013年6月30日止六個月：60,165,000港元)。

28. 經營租賃

於2014年6月30日，本集團與租戶已訂約之未來最低租賃付款如下：

| | 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) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1年內 | 1,796,157 | 1,725,946 |
| 2至5年內(包括首尾兩年) | 3,304,636 | 2,511,985 |
| 5年後 | 581,526 | 385,320 |
| | 5,682,319 | 4,623,251 |



28. 經營租賃(續)

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46,949,000港元(2013年1月1日至2013年6月30日：45,426,000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。

29. 資本承擔

| | 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) |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 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 | 9,152 | 26,589 |

30. 關連及關聯人士之交易

期內，本集團與有關連及關聯人士進行的交易如下：

| | 附註 | 2014年 港幣千元 (未經審核) | 2013年 港幣千元 (未經審核) |
|--|-----|-------------------------|-------------------------|
| 租金收入 | | | |
| 中國移動香港有限公司 | (a) | 117 | 117 |
| 朗廷酒店國際有限公司 | (b) | 2,853 | 5,294 |
| 朗豪酒店(香港)有限公司 | (b) | 2,283 | 1,748 |
| 昌瑞有限公司 | (b) | 3,840 | 3,637 |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) | 2,870 | 2,658 |
| 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) | 1,514 | 8,359 |
| 利息收入 | | | |
| 滙豐集團 ¹ | (c) | 553 | 1,517 |



30. 關連及關聯人士之交易(續)

| | 附註 | 2014年 港幣千元 (未經審核) | 2013年 港幣千元 (未經審核) |
|--|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 樓宇管理費收入 | | | |
| 昌瑞有限公司 | (b) | 1,926 | 1,754 |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) | 344 | 286 |
| 朗廷酒店國際有限公司 | (b) | 461 | 781 |
| 朗豪酒店(香港)有限公司 | (b) | 332 | 303 |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (b) | 199 | 182 |
| 滙豐集團 ¹ | (c) | 243 | 979 |
| 樓宇管理費 | | | |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) | 108,000 | 94,268 |
| 祥裕管理有限公司 | (b) | 18,730 | 17,099 |
| 物業及租賃管理服務費 | | | |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (b) | 31,398 | 29,195 |
| 租金佣金 | | | |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (b) | 15,934 | 8,771 |
| 第一太平戴維斯(香港)有限公司 | (d) | 400 | - |
| 維修費及保養費 | | | |
| 鷹君工程有限公司 | (b) | 2,384 | 530 |
| 堅信工程有限公司 | (b) | 123 | 76 |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) | 4 | 4 |
| 新福港屋宇服務有限公司 | (e) | 29 | - |
| 判予以下公司的維修保養及裝修工程 | | | |
| 鷹君工程有限公司 | (b) | 3,036 | 705 |
| 堅信工程有限公司 | (b) | 189 | 95 |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) | 4 | 4 |
| 新福港屋宇服務有限公司 | (e) | 29 | 10 |
| 物業雜項開支 | | | |
| 朗豪酒店(香港)有限公司 | (b) | 12 | 18 |
| 智景投資有限公司 | (b) | 99 | 57 |
| 展安發展有限公司 | (b) | - | 33 |
| 堅信工程有限公司 | (b) | 4 | - |
| 託管費及其他支出 | | | |
| 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 | (c) | 5,381 | 5,156 |
| 滙豐集團 ¹ | (c) | 46 | 60 |
| 管理人費用 | | | |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司 | (b) & (f) | 110,486 | 103,020 |



30. 關連及關聯人士之交易(續)

| | 附註 | 2014年 港幣千元 (未經審核) | 2013年 港幣千元 (未經審核) |
|-----------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 融資成本 | | | |
| 恒生銀行有限公司 ² | (c) | 72,172 | 61,202 |
| 香港上海滙豐銀行有限公司 | (c) & (g) | 17,999 | – |
| 估值費 | | | |
| 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 | (d) | 92 | 139 |

與有關連及關聯人士的結餘如下：

| | 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) |
|--|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 應收以下款項 | | | |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) & (h) | 26,760 | 40,034 |
| 祥裕管理有限公司 | (b) & (h) | 15,311 | 15,311 |
| 高端有限公司 | (b) & (h) | 728 | 282 |
| 應付以下款項 | | | |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (b) & (h) | 21,833 | 12,999 |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司 | (b) & (h) | 110,486 | 106,716 |
| 鷹君工程有限公司 | (b) & (h) | 4,018 | 4,699 |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) & (h) | 29,629 | 10,344 |
| 鷹君有限公司 | (b) & (h) | 1 | – |
| 堅信工程有限公司 | (b) & (h) | 915 | 1,101 |
| 朗豪酒店(香港)有限公司 | (b) & (h) | – | 10 |
| 新福港屋宇服務有限公司 | (e) & (h) | 29 | 22 |
| 因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金 | | | |
| 中國移動香港有限公司 | (a) | 39 | 39 |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (b) & (i) | – | – |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) | 1,408 | 1,408 |
| 昌瑞有限公司 | (b) & (j) | – | – |
| 朗廷酒店國際有限公司 | (b) & (k) | – | – |
| 朗豪酒店(香港)有限公司 | (b) | 1,351 | 1,351 |
| 滙豐集團 ¹ | (c) | – | 1,275 |



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集團有限公司(「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的直接或間接擁有之附屬公司。
 - (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。截至2013年6月30日止六個月，139,000港元中的50,000港元，為收購之估值費，已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啓瑞先生的關連人士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2014年6月30日及2013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) 於2013年7月，本集團已與香港上海滙豐銀行有限公司安排一項1,900,000,000港元的雙邊銀行貸款。當中借貸集資先付費用為20,900,000港元。
 - (h) 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。
 - (i) 已收取銀行擔保859,000港元(2013年12月31日：859,000港元)以代替按金。
 - (j) 已收取銀行擔保2,882,000港元(2013年12月31日：2,882,000港元)以代替按金。
 - (k) 已收取銀行擔保3,133,000港元(2013年12月31日：3,133,000港元)以代替按金。
- ¹ 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司。
- ² 於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2014年5月26日，7,000,000,000港元的定期貸款連同500,000,000港元的定期貸款已再融資為兩項分別3,700,000,000港元及3,800,000,000港元的定期貸款，當中借貸集資先付費用分別為27,750,000港元及45,600,000港元。恒生銀行有限公司為3,700,000,000港元及3,800,000,000港元定期貸款及2,500,000,000港元定期貸款及循環貸款的融資代理人(2013年12月31日：7,000,000,000港元定期貸款及2,500,000,000港元定期貸款及循環貸款)。於2014年6月30日，未償還之三項貸款額合共為9,700,000,000港元(2013年12月31日：兩項貸款額合共為9,200,000,000港元)。
- ³ 於守則之定義。

除以上所述外，本集團於報告期末並未有其他重大承擔。

投資物業組合

於2014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 | 1,638,000 | 1,268,000 | 88.6% | 36,305.0 |
| 朗豪坊辦公大樓 | 香港九龍旺角亞皆老街8號 | 2004 | 703,000 | 703,000 | 98.8% | 7,573.0 |
| 朗豪坊商場 | 香港九龍旺角亞皆老街8號 | 2004 | 590,000 | 319,000 | 100.0% | 17,272.0 |

表現概覽



| | 2014 (未經審核) | 2013 (未經審核) | 2012 (未經審核) | 2011 (未經審核) | 2010 (未經審核) |
|-----------------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 於6月30日： | | | | | |
| 資產淨值(港幣千元) | 44,987,316 | 45,341,772 | 39,502,273 | 36,677,252 | 29,150,470 |
| 每基金單位資產淨值(港元) | 7.85 | 7.96 | 7.94 | 7.42 | 5.91 |
| 期內最高成交價(港元) | 3.83 | 4.19 | 3.53 | 5.01 | 3.92 |
| 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) | 3.25 | 3.29 | 2.90 | 4.32 | 3.23 |
| 成交價相對資產淨值之最高折讓 | 58.60% | 58.67% | 63.48% | 41.79% | 45.35% |
| 截止6月30日止年度： | | | | | |
| 每基金單位之分派收益率 ² | 2.89% | 2.80% | 3.17% | 2.39% | 2.96% |
| 每基金單位之分派收益年率 | 6.11% | 5.92% | 6.70% | 5.05% | 6.26% |
| 每基金單位之淨收益率 ³ | 0.72% | 7.74% | 7.93% | 17.95% | 5.49% |
| 每基金單位之淨收益年率 | 1.44% | 15.48% | 15.86% | 35.90% | 10.98% |

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2014年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.1042港元(其計算方式載於分派報表內)及於2014年6月30日的成交價3.60港元計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2014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2014年6月30日的成交價3.60港元計算。



Champion REIT

冠君產業信託

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



PDF version



PDF 文本