

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年度全年業績公布

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。

全年業績

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」)董事會宣布截至2014年12月31日止(「本年」或「本期間」)本信託的年度業績。

財務摘要

截至2014年12月31日止年度

	2014年 財政年度	2013年 財政年度	變動
整年計	港幣千元	港幣千元	
租金收益總額 ¹	2,080,173	1,989,084	+ 4.6%
物業經營淨開支 ¹	(279,800)	(241,282)	+ 16.0%
物業收益淨額	1,800,373	1,747,802	+ 3.0%
稅後溢利	1,928,563	2,198,654	- 12.3%
可分派收入	1,234,403	1,271,340	- 2.9%
每基金單位分派 (港元)	0.2037	0.2099	- 3.0%

	2014年	2013年	變動
於12月31日			
物業組合總值 (十億港元)	62.44	61.51	+ 1.5%
每基金單位資產淨值 (港元)	8.06	7.94	+ 1.5%
資產負債比率	23.1%	23.4%	- 0.3百分點
淨開支比率 (整年)	13.5%	12.1%	+ 1.4百分點
分派比率 (整年)	94.8%	94.5%	+ 0.3百分點

¹ 與去年不同，管理層討論及分析內的樓宇管理收益現已與樓宇管理開支直接沖銷，而並不列作收入項目。

管理層討論及分析

概覽

冠君產業信託的租金收益總額於2014年增加4.6%至20.80億港元。雖然花旗銀行廣場的租金收入因一主要租戶於第三季末遷出而減少3.7%至10.64億港元，但朗豪坊表現強勁足以彌補。期間朗豪坊寫字樓及商場的租金收益合共增加14.9%至10.16億港元。

物業經營淨開支增加16%至2.80億港元，主要原因為花旗銀行廣場的出租佣金及朗豪坊商場樓宇管理淨開支增加。物業收益淨額較去年增加3.0%至18.00億港元。稅後溢利由2013年的21.99億港元減少至本年的19.29億港元，主要原因為重估淨收益僅為8.90億港元，較2013年的11.17億港元為少。

從會計盈利撇除重估收益及其他非現金項目後，可分派收入減少2.9%至12.34億港元。雖然物業收益淨額較去年為高，但由於融資成本及稅務支出增加，令本年的可分派收入有所減少。在年中為75億港元銀行貸款再融資後平均利率上升，加上於2013年增購花旗銀行廣場樓層所涉及的額外融資成本，令利息支出增加3,700萬港元。2014年下半年再無一次性稅務扣減，令應繳稅款增加4,800萬港元。於保留6,300萬港元後，分派總額為11.71億港元。下半年每基金單位分派為0.0998港元，加上已派發的中期分派每基金單位0.1039港元，2014全年每基金單位分派為0.2037港元，較2013年減少3.0%。

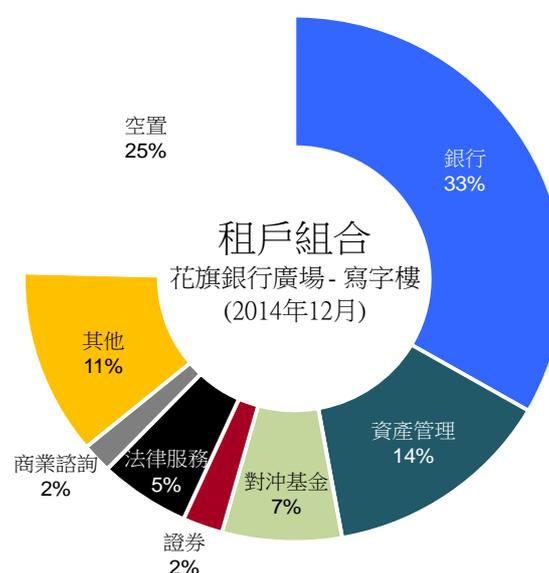
冠君產業信託旗下物業的估值於2014年底為624.38億港元，比對2013年12月31日為615.09億港元。故此，每基金單位資產淨值由去年的7.94港元增加至8.06港元。由於年內沒有新增債項，資產負債比率相應由23.4%下降至23.1%。

經營回顧

花旗銀行廣場

	2014年 財政年度	2013年 財政年度	變動 百分比
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	1,064,055	1,105,007	-3.7%
物業經營淨開支	131,886	114,985	+14.7%
物業收益淨額	932,169	990,022	-5.8%

雖然全球經濟環境於2014年普遍向好，眾跨國銀行盈利能力受到非經營因素所拖累，對業務擴張仍然謹慎。故此，來自金融機構對寫字樓的需求僅限於基金管理及証券業等一般需求較細面積的租戶。但較可喜的是非核心區缺乏大面積的空置單位減低租戶遷出中環的意欲，而中環區內缺乏新供應亦對整體出租率及租金水平有所支持。



花旗銀行廣場寫字樓年底時出租率為75.4%，比對去年底的84.8%。出租率下跌原因為一佔大廈面積14.3%的租約於2014年9月底到期遷離。此後我們在重新租出該批樓面方面已取得一定進展。年底時的租金叫價為每平方呎75-80港元。以現時的租金水平，租約到期時續租租金應會有所下調。花旗銀行廣場的現收呎租(即現有租約的平均租金)於過去12個月由每平方呎84.60港元下降至每平方呎77.53港元。

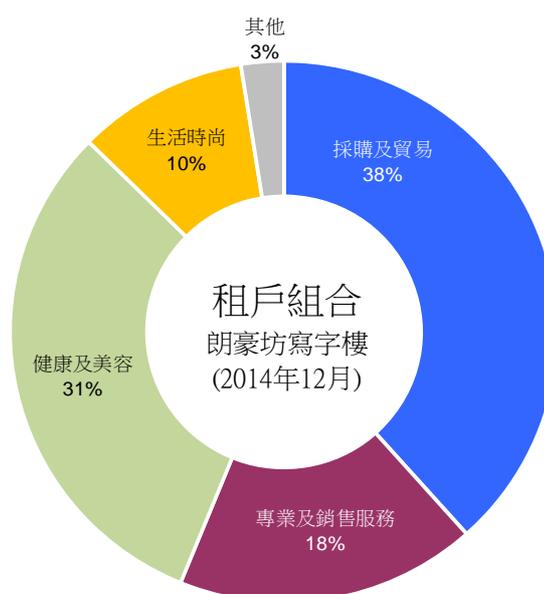
現收呎租及出租率較去年為低令租金收入減少至10.64億港元。收入減少能限於3.7%，只因空置率於第四季才明顯上升。期間物業經營淨開支增加1,690萬港元，主要因為出租佣金是於租約起租時全數一次過入賬，因而增加1,760萬港元。花旗銀行廣場的物業收益淨額為9.32億港元，按年減少5.8%。

朗豪坊辦公大樓

	2014年 財政年度	2013年 財政年度	變動 百分比
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	281,386	252,982	+ 11.2%
物業經營淨開支	28,275	21,110	+ 33.9%
物業收益淨額	253,111	231,872	+ 9.2%

由於香港非金融行業表現較穩，中環以外各主要商業區寫字樓的需求得以持續，令空置率維持於低單位數。租金普遍受到支持，令朗豪坊辦公大樓於2014年表現良佳。

雖然有數層寫字樓於2014年下半年部份時間空置，出租率於2014年12月31日已回升至100%。朗豪坊辦公大樓租金叫價(按建築面積計算)維持於每平方呎38-45港元。本年內有佔面積33%的租約到期，而到期租約全部得以較高租金轉租或續租，令平均現收呎租於2014年由每平方呎32.86港元上升3港元至每平方呎35.87港元。

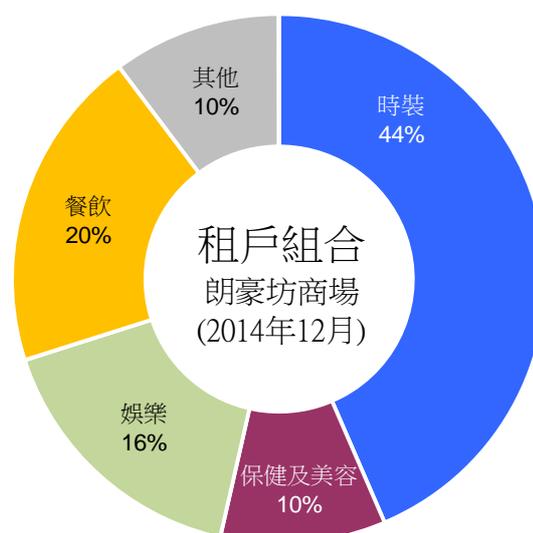


朗豪坊辦公大樓租金收益為2.81億港元，較2013年增加11.2%。由於重新租出年中空置單位，出租佣金增加400萬港元，令物業經營淨開支增加33.9%至2,800萬港元。物業收益淨額由2.32億港元增加9.2%至2.53億港元。

朗豪坊商場

	2014年 財政年度	2013年 財政年度	變動 百分比
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	734,732	631,095	+ 16.4%
物業經營淨開支	119,639	105,187	+13.7%
物業收益淨額	615,093	525,908	+ 17.0%

雖然香港整體零售銷售額於2014年明顯受到旅客減少珠寶及奢侈品消費所影響，朗豪坊商場表現相對平穩。由於商場專注於化妝品及中價時裝，而甚少奢侈品商舖，大致得以避過零售市道放緩的影響。商場亦曾於年內加推市務活動，以支援商戶。商戶每平方呎平均銷售額按年增加9.8%，比對香港整體零售銷售額下跌0.2%，顯著跑贏大市。朗豪坊的出色表現主要反映了首三季的強勁增長。但業務於第四季無可避免受「佔領旺角」運動影響，當時部份通往商場的主要道路於10月及11月因抗議活動而封閉。12月份的購物氣氛亦受其後續事態影響。眾多主要靠本地消費的商戶，當中包括不少餐飲商舖，銷售額於該期間曾錄得雙位數下跌。商場的整體銷售額於第四季按年僅下跌1%，主要是化妝品銷售持續增長，而年內後期有熱門新租戶開業亦帶來支持。



商場於2014年內有佔面積36%的租約到期續租，帶動平均現收基本呎租(按可出租面積計算)由每平方呎144.26港元上升14.7%至每平方呎165.44港元。營業額分成租金僅略為減少至9,650萬港元(2013年: 9,900萬港元)，相當於基本租金以外每月每平方呎25.2港元的額外收入。這反映了商戶銷售額增長較基本租金的升幅為高。

基本續租租金上升，加上穩定的營業額分成租金收入，令租金收入由6.31億港元增加16.4%至7.35億港元。物業經營淨開支增加13.7%至1.20億港元，主要因為市場勞動成本持續大幅上升及維修開支增加，令物業管理淨開支增加1,140萬港元。不過，由於收入增長較支出為高，物業收益淨額增加17.0%至6.15億港元。

展望

環球經濟前景參差。美國經濟較過去數年為佳。雖然失業率下降至近6年低點，原油價格近期下滑令市場暫且放下對通貨膨脹的擔憂。利率維持低水平的時間或會較預期為長。不過，經濟前景並非一片光明，日本經濟復甦乏力，而歐洲部份地區亦面臨衰退邊緣。中國經濟增長亦見放緩。香港金融市場的亮點為中港兩地一系列的金融自由化措施，當中包括最近推行的滬港通及尚待落實的深港通。

花旗銀行廣場正步入其收入周期的低點。於2014年較大的空置只於最後3個月出現，因此即管出租率正在回升，預計租金收入於2015年將會下降。再者，2015年到期租約的平均租金較市值租金明顯為高，租約到期時應會以較低租金續租，可幸2015年僅有佔面積9.9%的租約到期。近月來自中國內地的基金管理公司及其他金融服務機構對寫字樓的需求已令中環的租金穩定下來。在租出花旗銀行廣場空置單位方面我們已取得一定進展，由年底至今新簽租約已達總面積3.5%。

東九龍區於 2015 年將會有較多的寫字樓供應。九龍半島其他區分已開始受其影響，租金經多年上升後似會放緩。儘管如此，朗豪坊辦公大樓大部份於 2015 年到期的租約經已續租，我們預計出租率將會維持於極高水平。受續租租金調升所帶動，租金收入亦可維持升勢。中期而言，旺角的優越地點及大廈專注於生活時尚行業應繼續對出租率及租金收入有所支持。

雖然內地遊客消費模式轉變令香港奢侈品零售行業大受影響，他們對化妝品及中價時裝的需求仍未見減退。朗豪坊商場因而仍可受惠。商場不住鞏固其作為內地旅客最喜愛香港購物熱點之一的地位。雖然去年的佔領運動對本地消費者仍有一定影響，內地旅客於朗豪坊的消費仍然強勁。由於 2014 年內有佔面積 36% 的租約到期，其續租基本租金上升將於 2015 年全面反映，所以朗豪坊商場的收入於 2015 年應續有極佳增長。2015 年將有佔面積 31% 的租約到期續租或進行租金檢討，我們有信心當中大部份租約的續租租金將有可觀升幅。

於 2015 年，我們預計朗豪坊收入維持增長，惟其增幅將不足以抵銷花旗銀行廣場收入的減少。由於重新租出花旗銀行廣場對收入的貢獻需一定時間才能顯現，整體租金收入總額應會減少。故此，每基金單位分派於 2015 年將會有很大機會下降，然後在 2016 年回升。我們會繼續積極管理旗下兩項優質物業以求取最高的長期租金收入。

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2015年2月6日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2014年12月31日的估值按用途分列如下：

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
2014年12月估值	港幣百萬	港幣百萬	港幣百萬
寫字樓	35,071	7,869	42,940
商場	441	17,702	18,143
停車場	410	315	725
其他	410	220	630
總計	36,332	26,106	62,438

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為624.4億港元，較2013年12月31日時增加9.29億港元。物業估值的孳息率維持不變，花旗銀行廣場為3.3%，而朗豪坊則為4.0%。花旗銀行廣場的估值減少4.1%，主要因為估值租金下降。受商場及辦公大樓估值租金上昇所帶動，朗豪坊的估值增加10.6%。

財務回顧

分派

本年冠君產業信託的分派款額為1,170,668,000港元（2013年：1,201,226,000港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可分派收入總額之90%（2013年：90%）計算。但由於根據信託契約的規定，上半年的保留分派需要被強制包括在下半年的分派收入內，2014年實制分派率為94.8%（2013年：94.5%）。

截至2014年12月31日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為0.0998港元。末期分派可被於2015年1月1日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將另行發出公告通知基金單位持有人有關末期分派之任何調整。

連同每基金單位中期分派0.1039港元及每基金單位末期分派0.0998港元，本年度每基金單位總分派為0.2037港元（2013年：0.2099港元）。根據2014年12月31日的基金單位收市價3.60港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率5.66%。

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2015年5月18日（星期一）至2015年5月22日（星期五）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至2014年12月31日止六個月之分派（「2014年末期分派」）將於2015年5月28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年末期分派的資格及有權出席於2015年5月22日舉行之2015基金單位持有人周年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於2015年5月15日（星期五）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 12 月 31 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

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12月31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，與一年前維持不變。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。

借貸到期日概況

於2014年12月31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4.12年（於2013年12月31日：3.11年）。

本信託之投資物業估值於2014年12月31日為624.38億港元，較2013年12月31日所得之615.09億港元上升1.5%。因此，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%稍為下跌至2014年12月31日之23.1%。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27.3%（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453.640億港元，上升了2.0%至2014年12月31日之462.751億港元。

於2014年12月31日，每基金單位資產淨值為8.06港元（於2013年12月31日：7.94港元）。較2014年12月31日基金單位收市價3.60港元有123.9%溢價。

現金狀況

於2014年12月31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10.051億港元（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12月31日，本信託旗下公平值為427.46億港元（於2013年12月31日：437.78億港元）的物業，相等於本信託68.5%之物業公平值，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綜合財務報表內撥備之資本承擔約4,400萬港元之外（於2013年12月31日：2,660萬港元），本信託於2014年12月31日並無其他任何重大承擔項目。

發行新基金單位

於2014年12月31日，冠君產業信託已發行合共5,744,851,859個基金單位。相較於2013年12月31日，本年度內合共增發30,987,212個新基金單位如下：

- 於2014年8月27日，冠君產業信託以每基金單位3.549港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行15,565,762個新基金單位，作為支付冠君產業信託2014年上半年管理人費用的50%約55,243,000港元。
- 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。

房地產買賣及其他投資

於截至2014年12月31日止年度，冠君產業信託並無達成任何（i）房地產買賣交易；（ii）於物業發展及相關活動（定義見信託契約）的投資；及（iii）相關投資（定義見信託契約）。

企業管治

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

於截至2014年12月31日止年度，信託管理人及冠君產業信託均已遵守房地產投資信託基金守則及冠君產業信託契約之條文、證券及期貨條例之有關條文及要求，以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）中適用於冠君產業信託之規則。

於本年度內，信託管理人及冠君產業信託亦已遵守循規手冊及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告所有適用守則條文。有關管治架構的概要及截至2014年12月31日止年度之企業管治報告書將載於年報內。

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。有關冠君產業信託在這些方面的實踐及建樹的詳細資料將載於年報內。

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。於截至2014年12月31日止年度，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。

年度業績審閱

冠君產業信託截至2014年12月31日止年度之全年業績已由信託管理人之披露委員會及審核委員會審閱。

基金單位持有人周年大會

冠君產業信託之 2015年基金單位持有人周年大會將於2015年5月22日(星期五)下午3時30分舉行。周年大會之通告將適時刊登及寄發予基金單位持有人。

刊發年報

冠君產業信託之2014年年報將於2015年3月23日或前後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。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

載於本公布中有關本信託就截至2014年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表、分派表及相關附註之數字已經由本信託之外聘核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為本信託該年度之經審核綜合財務報告所載列數字相同。德勤·關黃陳方會計師行就此進行之工作並不構成根據香港會計

師公會所頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則之保證委聘，因此德勤·關黃陳方會計師行並未就本公布作出任何保證。

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，2015年2月27日

財務報表

綜合收益表

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	附註	2014 年 港幣千元	2013 年 港幣千元
租金收益	5	2,054,240	1,961,381
樓宇管理費收益		208,066	190,184
租金相關收益	6	25,933	27,703
收入總額		2,288,239	2,179,268
物業經營開支	7	(487,866)	(431,466)
物業收益淨額		1,800,373	1,747,802
利息收益		8,209	13,681
管理人費用	8	(216,045)	(209,736)
信託及其他支出		(16,982)	(20,707)
投資物業公平值增加		889,935	808,988
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	9	(322,040)	(342,700)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	10	2,143,450	2,334,866
利得稅	11	(214,887)	(136,212)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利		1,928,563	2,198,654
基金單位持有人分派		(1,170,668)	(1,201,226)
計及基金單位持有人分派後年內溢利		757,895	997,428
每基金單位基本盈利	12	0.34 港元	0.39 港元
每基金單位攤薄盈利	12	0.34 港元	0.30 港元

綜合全面收益表
截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	<u>2014 年</u> 港幣千元	<u>2013 年</u> 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內溢利	<u>757,895</u>	<u>997,428</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	48,888	(41,833)
公平值調整重新分類至損益	<u>(4,214)</u>	<u>(3,081)</u>
	<u>44,674</u>	<u>(44,914)</u>
本年度全面收益總額	<u><u>802,569</u></u>	<u><u>952,514</u></u>

綜合財務狀況表
於 2014 年 12 月 31 日

	附註	2014 年 港幣千元	2013 年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		62,438,000	61,509,000
衍生金融工具		3,974	-
非流動資產總值		<u>62,441,974</u>	<u>61,509,000</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	184,193	185,352
可收回稅項		17,015	63,634
銀行結存及現金		1,005,090	1,066,437
流動資產總值		<u>1,206,298</u>	<u>1,315,423</u>
資產總值		<u>63,648,272</u>	<u>62,824,423</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,241,780	1,328,295
已收按金		542,108	463,122
稅項負債		15,380	11,437
應付分派		573,614	631,026
有抵押銀行借貸		-	6,993,085
流動負債總額		<u>2,372,882</u>	<u>9,426,965</u>
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		11,513,630	4,563,396
中期票據		3,070,002	3,065,494
衍生金融工具		-	41,833
遞延稅項負債		416,628	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		<u>15,000,260</u>	<u>8,033,498</u>
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>17,373,142</u>	<u>17,460,463</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>46,275,130</u>	<u>45,363,960</u>
已發行基金單位數目（千個）	16	<u>5,744,852</u>	<u>5,713,865</u>
每基金單位資產淨值	17	<u>8.06 港元</u>	<u>7.94 港元</u>

分派表

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	附註	2014 年 港幣千元	2013 年 港幣千元
中期分派期			
可分派收入總額		663,394	633,555
佔可分派收入總額的百分比 (附註(i))		90%	90%
中期分派期之分派總額		597,054	570,200
末期分派期			
可分派收入總額	13	1,234,403	1,271,340
減: 於中期分派期已付之可分派收入		(597,054)	(570,200)
末期分派期之可分派收入		637,349	701,140
佔可分派收入總額的百分比 (附註(i))		90%	90%
末期分派期之分派總額		573,614	631,026
全年分派總額		1,170,668	1,201,226
付予基金單位持有人的每基金單位分派			
已付每基金單位中期分派 (附註(ii))		0.1039 港元	0.0998 港元
待付每基金單位末期分派 (附註(iii))		0.0998 港元	0.1101 港元
		0.2037 港元	0.2099 港元

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可分派收入總額的 90% (2013 年：90%) 作為各截至 6 月 30 日止六個月 (「中期分派期」) 及截至 12 月 31 日止六個月 (「末期分派期」) 之分派款項。管理人於年內及去年均沒有酌情分派額外款項。
- (ii) 2014 年中期分派期每基金單位中期分派 0.1039 港元，乃按期內已付中期分派 597,054,000 港元及 5,744,851,859 個於 2014 年 9 月 22 日 (即期內記錄日期) 已發行基金單位計算。此分派已於 2014 年 10 月 9 日付予基金單位持有人。

2013 年中期分派期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 個於 2013 年 9 月 23 日 (即期內記錄日期) 已發行基金單位計算。

分派表(續)

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

附註(續)：

- (iii) 2014 年末期分派期每基金單位末期分派 0.0998 港元，乃按期內待付末期分派 573,614,000 港元及 5,744,851,859 個基金單位計算。有關末期分派在 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 5 月 22 日（即期內記錄日期）期間發行基金單位時再作調整。末期分派將於 2015 年 5 月 28 日付予基金單位持有人。

2013 年末期分派期每基金單位末期分派 0.1101 港元，乃按期內已付末期分派 631,026,000 港元及 5,729,286,097 個於 2014 年 5 月 26 日（即期內記錄日期）已發行基金單位計算。

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（「聯交所」）。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。

冠君產業信託及其附屬公司（統稱「本集團」）的主要業務為擁有及投資於賺取收入的香港商用物業，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。管理人及受託人的註冊辦事處分別為香港灣仔港灣道 23 號鷹君中心 30 樓 3008 室及香港皇后大道中 1 號。

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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第 32 號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 36 號（修訂本）	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第 39 號（修訂本）	衍生工具之更替協議與對沖會計法之延續
香港財務報告準則第 10 號及 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 27 號（修訂本）	投資實體
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 21 號	徵費

於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則並沒有對本集團本年度或過往年度之財務表現及狀況及或於該等綜合財務報告之披露有重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

本集團並未採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，修訂及詮釋。

香港會計準則第 1 號（修訂本）	披露動議 ⁴
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 38 號（修訂本）	澄清可接納的折舊及攤銷方式 ⁴
香港會計準則第 16 號及 香港會計準則第 41 號（修訂本）	農業：量產植物 ⁴
香港會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第 27 號（修訂本）	於獨立財務報表中應用權益法 ⁴
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年至二零一二年週期的香港財務報告 準則的年度改進 ²
香港財務報告準則（修訂本）	二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告 準則的年度改進 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零一二年至二零一四年週期的香港財務報告 準則的年度改進 ⁴
香港財務報告準則第 10 號及 香港財務報告準則第 12 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資實體合併豁免 ⁴
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資企業之間注入或 出售資產 ⁴
香港財務報告準則第 11 號（修訂本）	取得共同經營中權益的會計處理 ⁴
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ⁶
香港財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶 ³
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益 ⁵

¹ 由 2014 年 7 月 1 日起或以後年度期間生效

² 由 2014 年 7 月 1 日起或以後年度期間生效，附有限豁免情況

³ 於 2016 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效的首次按香港財務報告準則編制的週年財務報表

⁴ 由 2016 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

⁵ 由 2017 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

⁶ 由 2018 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」

於 2009 年頒佈的香港財務報告準則第 9 號引入了分類及計量金融資產的新要求。於 2010 年經修訂的香港財務報告準則第 9 號包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求及於 2013 年再作修訂以包括對對沖會計處理法作出新的要求。香港財務報告準則第 9 號的主要要求概述如下：

- 於香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」範圍內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量。具體來說，以收取合約現金流量的商業模式為目標及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息的債務投資一般在其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資在其後會計期末按其公平值計量。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第9號「金融工具」（續）

- 有關計量指定為按公平值計入損益的金融負債，香港財務報告準則第9號要求該負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動金額於其他綜合收益呈列，除非在其他綜合收益呈列該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全部金額於損益內呈列。

普通對沖會計新規定保留三類對沖會計。然而，符合對沖會計交易種類獲引入較大靈活性，尤其為擴大符合對沖會計資格的工具種類。此外，效用性測試已大幅修訂，並以「經濟關係」原則予以取代。另外亦毋須追溯評估對沖效用，及已引入實體風險管理活動的加強披露規定。

管理人預期應用香港財務報告準則第9號可能不會對本集團所呈報的金融資產及金融負債金額造成重大影響。

管理人預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

循規陳述

綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報告亦包括信託契約、守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的有關規定。

綜合財務報表的編製基準

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。

歷史成本一般按交換貨物及服務的代價的公平值計算。

3. 主要會計政策（續）

綜合財務報表的編製基準（續）

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及/或披露的公平值按此基準釐定。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平值計量的輸入參數及公平值計量的輸入參數對其整體的重要性程度，公平值計量分為第一、第二及第三級，於下文有所說明：

- 第一級輸入數據乃企業於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

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。

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績

以下為本集團於審閱年度按三項投資物業分析之收入及業績。

截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	花旗銀行 廣場 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	<u>1,171,008</u>	<u>319,879</u>	<u>797,352</u>	<u>2,288,239</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>932,169</u>	<u>253,111</u>	<u>615,093</u>	<u>1,800,373</u>
利息收益				8,209
管理人費用				(216,045)
信託及其他支出				(16,982)
投資物業公平值增加				889,935
融資成本				(322,040)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<u>2,143,450</u>
利得稅				(214,887)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				<u>1,928,563</u>
基金單位持有人分派				(1,170,668)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				<u>757,895</u>
日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利內之金額:				
投資物業公平值(減少)增加	<u>(1,607,065)</u>	<u>488,000</u>	<u>2,009,000</u>	<u>889,935</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	花旗銀行 廣場 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	<u>1,201,996</u>	<u>288,933</u>	<u>688,339</u>	<u>2,179,268</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>990,022</u>	<u>231,872</u>	<u>525,908</u>	1,747,802
利息收益				13,681
管理人費用				(209,736)
信託及其他支出				(20,707)
投資物業公平值增加				808,988
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				<u>(342,700)</u>
除稅及基金單位持有人分派前溢利				2,334,866
利得稅				<u>(136,212)</u>
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				2,198,654
基金單位持有人分派				<u>(1,201,226)</u>
計及基金單位持有人分派後年內溢利				<u>997,428</u>

日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利內之金額:

投資物業公平值(減少)增加	<u>(1,036,012)</u>	<u>197,000</u>	<u>1,648,000</u>	<u>808,988</u>
---------------	--------------------	----------------	------------------	----------------

其他分類資料

	花旗銀行 廣場 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
截至 2014 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產的添置	<u>39,065</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,065</u>
截至 2013 年 12 月 31 日止年度				
非流動資產的收購	2,360,481	-	-	2,360,481
非流動資產的添置	<u>42,531</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,531</u>
	<u>2,403,012</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,403,012</u>

4. 分類資料 (續)

其他分類資料 (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12月31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36,332,000,000港元（2013年：37,900,000,000港元），7,869,000,000港元（2013年：7,381,000,000港元）及18,237,000,000港元（2013年：16,228,000,000港元）。

除以上所述外，並無其他資產或負債包括在計量本集團的分類呈報內。

地區資料

本集團之所有業務均於香港進行。

本集團從外界客戶收取之收入及有關其非流動資產的資料均位於香港。

主要租戶資料

截至2014年12月31日止年度，沒有租戶為集團的總收入貢獻超過10%。截至2013年12月31日止年度，為本集團總收入貢獻超過10%來自租戶的收入包括壹家花旗銀行廣場的租戶，其收入總額為224,203,000港元。

5. 租金收益

	<u>2014年</u> 港幣千元	<u>2013年</u> 港幣千元
租金收入	2,017,018	1,925,737
停車場收入	37,222	35,644
	<u>2,054,240</u>	<u>1,961,381</u>

6. 租金相關收益

	<u>2014年</u> 港幣千元	<u>2013年</u> 港幣千元
租戶利息收入	126	127
推廣徵費收入	9,958	9,045
容忍費盈餘	-	2,031
雜項收入	15,849	16,500
	<u>25,933</u>	<u>27,703</u>

7. 物業經營開支

	<u>2014年</u> 港幣千元	<u>2013年</u> 港幣千元
樓宇管理開支	256,060	224,564
停車場經營開支	12,078	9,610
政府租金及差餉	68,277	65,863
律師費及釐印費用	6,253	4,924
推廣開支	17,564	17,462
物業及租賃管理服務費用	61,683	59,565
物業雜項支出	2,462	2,421
租金佣金	51,567	33,977
維修及保養	11,922	13,080
	<u>487,866</u>	<u>431,466</u>

8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2014 年 6 月 30 日止及截至 2014 年 12 月 31 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 6 月 30 日止及截至 2014 年 12 月 31 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	<u>2013年</u> 港幣千元
管理人費用:		
以基金單位形式	108,022	104,868
以現金形式	108,023	104,868
	<u>216,045</u>	<u>209,736</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 6 月 30 日及 2014 年 12 月 31 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。

9. 融資成本

	<u>2014年</u> 港幣千元	<u>2013年</u> 港幣千元
融資成本指：		
於五年內須全數償還之銀行借貸利息支出	200,713	159,496
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	119,827	110,779
其他借貸成本	1,500	1,289
	<u>322,040</u>	<u>342,700</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	<u>2014年</u> 港幣千元	<u>2013年</u> 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除/(計入)：		
核數師酬金	1,940	1,920
受託人酬金	10,891	10,534
主要估值師費用	301	299
其他專業費用及收費	3,800	7,180
路演及公共關係費用	43	42
銀行收費	223	189
匯兌(收益)/虧損	(44)	584
	<u>16,062</u>	<u>19,748</u>

11. 利得稅

	<u>2014年</u> 港幣千元	<u>2013年</u> 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	161,046	103,053
— 上年度(超額)不足撥備	(12)	10,425
	<u>161,034</u>	<u>113,478</u>
遞延稅項		
— 本年度	53,853	32,368
— 上年度超額撥備	-	(9,634)
	<u>53,853</u>	<u>22,734</u>
	<u>214,887</u>	<u>136,212</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 12 月 31 日止，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 10,425,000 港元及遞延稅項之上年度超額撥備 9,634,000 港元。

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	<u>2013年</u> 港幣千元
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的年度溢利	1,928,563	2,198,654
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息(除稅影響)	-	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年度溢利	<u>1,928,563</u>	<u>1,932,252</u>
	<u>2014年</u>	<u>2013年</u>
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	5,735,432,056	5,699,794,929
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>5,735,432,056</u>	<u>6,369,173,924</u>

截至 2014 年 12 月 31 日止年度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. 可分派收入總額

可分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前年內溢利經調整以抵銷於有關年度已列入綜合收益表之調整（於信託契約內列載）影響。計算年度可分派收入總額的調整載列如下：

	<u>2014年</u> 港幣千元	<u>2013年</u> 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內溢利	1,928,563	2,198,654
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	108,022	104,868
投資物業公平值增加	(889,935)	(808,988)
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	33,900	91,610
遞延稅項	53,853	22,734
可分派收入總額	<u>1,234,403</u>	<u>1,271,340</u>

14. 貿易及其他應收款項

	<u>2014年</u> 港幣千元	<u>2013年</u> 港幣千元
貿易應收款項	22,067	23,032
遞延應收租金款項	112,888	99,808
按金、預付款項及其他應收款項	49,238	62,512
	<u>184,193</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：

	<u>2014年</u> 港幣千元	<u>2013年</u> 港幣千元
0 – 3個月	<u>22,067</u>	<u>23,032</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 22,067,000 港元（2013 年：23,032,000 港元）於報告日已逾期的應收賬款，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。

15. 貿易及其他應付款項

	<u>2014年</u> 港幣千元	<u>2013年</u> 港幣千元
貿易應付款項	64,792	54,408
租金預收款項	21,182	16,154
其他應付款項	192,331	294,258
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,241,780</u>	<u>1,328,295</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25%（2013 年：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。

於 2013 年 12 月 31 日，其他應付款項包括收購港花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層之應付印花稅 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：

	<u>2014年</u> 港幣千元	<u>2013年</u> 港幣千元
0 – 3個月	<u>64,792</u>	<u>54,408</u>

16. 已發行基金單位

	基金單位數目	港幣千元
於 2013 年 1 月 1 日	5,671,360,403	23,665,120
年內透過發行新基金單位支付管理人費用 (附註(i))	30,109,215	111,675
於轉換可換股債券時所發行基金單位	12,395,029	47,571
	<u>5,713,864,647</u>	<u>23,824,366</u>
於 2013 年 12 月 31 日	5,713,864,647	23,824,366
年內透過發行新基金單位支付管理人費用 (附註(i))	30,987,212	108,601
	<u>5,744,851,859</u>	<u>23,932,967</u>

附註：

(i) 年內透過發行基金單位支付管理人費用之詳情如下：

發行日期	支付管理人費用的期間	根據信託 契約計算的 每基金單位 發行價 港元	合計發行價 港幣千元	基金單位 發行數目
於 2014 年				
2014 年 3 月 11 日	2013 年 7 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日	3.460	53,358	15,421,450
2014 年 8 月 27 日	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日	3.549	55,243	15,565,762
			<u>108,601</u>	<u>30,987,212</u>
於 2013 年				
2013 年 3 月 8 日	2012 年 7 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日	3.974	60,165	15,139,755
2013 年 8 月 23 日	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日	3.441	51,510	14,969,460
			<u>111,675</u>	<u>30,109,215</u>

17. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2014 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 46,275,130,000 港元 (2013 年：45,363,960,000 港元) 除以於 2014 年 12 月 31 日已發行的 5,744,851,859 個 (2013 年：5,713,864,647 個) 基金單位計算。

18. 流動負債淨額

於 2014 年 12 月 31 日，本集團的流動負債淨額 (界定為流動資產減流動負債) 達 1,166,584,000 港元 (2013 年：8,111,542,000 港元)。

19. 資產總額減流動負債

於 2014 年 12 月 31 日，本集團之資產總額減流動負債達 61,275,390,000 港元（2013 年：53,397,458,000 港元）。

20. 資本承擔

	<u>2014 年</u> 港幣千元	<u>2013 年</u> 港幣千元
於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>43,956</u>	<u>26,589</u>
