

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

## 2015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。  
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2015年6月30日止六個月(「期內」)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2015年 6月30日止 6個月	截至2014年 6月30日止 6個月	變動 百分比
收入總額	<b>1,110</b>	1,155	-3.9%
物業經營開支	<b>232</b>	234	-0.8%
物業收益淨額	<b>878</b>	921	-4.6%
可分派收入	<b>612</b>	663	-7.8%
分派總額	<b>551</b>	597	-7.8%
每基金單位分派 (港元)	<b>0.0956</b>	0.1039	-8.0%

	於2015年 6月30日	於2014年 12月31日	變動 百分比
物業組合總值	<b>63,523</b>	62,438	+1.7%
每基金單位資產淨值 (港元)	<b>8.21</b>	8.06	+1.9%
資產負債比率 (%)	<b>22.6</b>	23.1	-0.5%*

附註

\*以百分比顯示的數據是絕對值變更

## 管理層討論及分析

### 概述

綜觀2015上半年，花旗銀行廣場收入進一步下降，而朗豪坊收入則持續增加。同時，花旗銀行廣場大部分空置單位已經在上半年成功租出。加上朗豪坊穩定收入表現，預期本信託收入將會於隨後時間恢復增長。

截至2015年6月30日，首六個月總收入是11.1億港元，同比下降3.9%。期內較低出租率和續租租金是導致花旗銀行廣場收入下降的主要原因。雖然花旗銀行廣場寫字樓出租率由2014年12月31日的75.4%提升至2015年6月30日的83.3%，但仍低於2014年6月30日的88.2%。由於本信託擁有一個均衡的物業組合，朗豪坊收入增加抵銷了部分花旗銀行廣場收入下降的影響。儘管如此，期內本信託的物業收益淨額是8.78億港元(2014年: 9.21億港元)，同比下降4.6%。

期內稅後利潤是15.65億港元，對比去年同期是1.48億港元。盈利顯著上升主因是今年上半年投資物業之公允值增加了10.65億港元，去年同期則減少了3.9億港元。可分派收入由2014上半年6.63億港元下降至2015年上半年6.12億港元，主要原因是物業收益淨額下降及現金融資成本上升。期內每基金單位分派下降8%至0.0956港元(2014年: 0.1039港元)。

於2015年6月30日，本信託之物業估價是635.23億港元，對比2014年12月31日624.38億港元上升1.7%，主要是因上調了假設租金率。

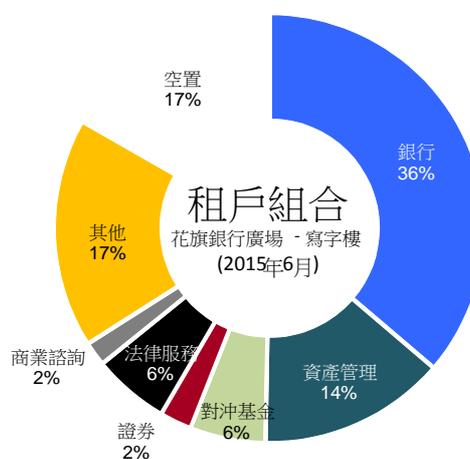
於2015年6月30日，每基金單位資產淨值是8.21港元，較2014年12月31日的8.06港元上升1.9%。資產負債率由2014年12月31日的23.1%下降至2015年6月30日的22.6%。期內本信託曾購買投資級別債券及有意向持有至到期以產生穩定收益。於2015年6月30日，總應收票據賬面值是2.24億港元。

## 營運回顧

### 花旗銀行廣場

	截至2015年 6月30日止 6個月	截至2014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	518,255	614,208	-15.6%
物業經營開支	116,575	122,947	-5.2%
物業收益淨額	401,680	491,261	-18.2%

花旗銀行廣場寫字樓出租率從2014年12月31日的75.4%回升至2015年6月30日的83.3%，但仍低於2014年6月30日的88.2%。於2015年6月30日，花旗銀行廣場寫字樓平均現收租金下降至每平方呎74.75港元(按可出租面積計算)，低於2014年6月30日每平方呎82.07港元。受平均出租



出租率和平均寫字樓租金下降的影響，花旗銀行廣場收入總額下降15.6%至5.18億港元，對比去年同期6.14億港元。由於出租率較低，業主須承擔相關空置單位的費用，因此淨物業管理費（即樓宇管理費用減租戶收回款項）上升320萬港元。為了配合重新出租而進行相關裝修工程，維修和保養費用也增加了470萬港元。另一方面，期內較少新租和續租而支付較低佣金。因此，物業經營開支下降5.2%。期內物業收益淨額由去年4.91億港元下降18.2%至今年4.02億港元。

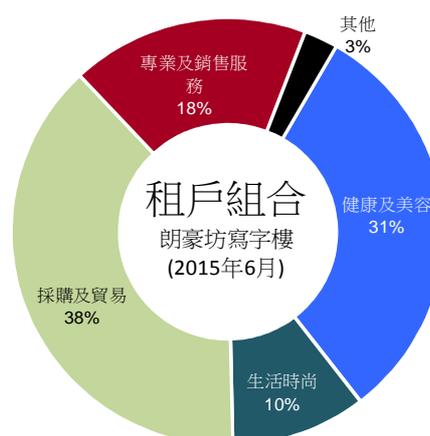
香港金融市場的持續發展，中環甲級寫字樓尤其是受惠於2015上半年資金自由行而引伸帶來擴充和新需求。除了內地金融機構之外，其他行業如與金融行業有密切相關的數據供應商亦是對該區寫字樓的需求來源。在中環寫字樓市場供應緊張和需求上升的背景下，期內業主的議價能力已逐步改善。

在花旗銀行廣場，有幾個大潛在租戶之前一直在等待時機，終於在2015上半年決定承租僅餘的大面積相連樓面，大約佔該物業面積12.3%。這些新租約將會在2015年5月至2016年1月之間漸次生效。連同其他一些較小的租約，現時已簽約出租率已經達到了95%以上。因應出租情況已穩定下來，我們已逐步提升租金叫價，以追近中環同級物業的租金水平。市場到目前為止反應不俗。

### 朗豪坊辦公大樓

	截至2015年 6月30日止 6個月	截至2014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	173,298	159,344	+8.8%
物業經營開支	32,143	33,293	-3.5%
物業收益淨額	141,155	126,051	+12.0%

當中環寫字樓市場的吸納和租金增長正不斷加大，其他區的寫字樓同樣錄得穩定的租金增長。重視地點的租戶，包括生活時尚、保健和美容等行業持續擴充和升格搬遷，對朗豪坊寫字樓的需求仍然殷切。



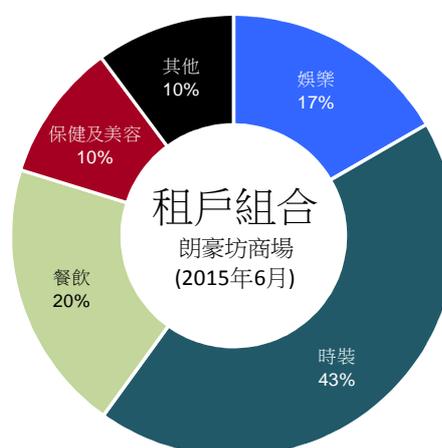
期內朗豪坊寫字樓收入總額為1.73億港元，對比去年同期1.59億港元增長8.8%。收入增長主要原因是出租率維持100%，而續租租金繼續增長。於2015年6月30日，朗豪坊寫字樓平均現收租金是每平方呎36.21港元(按建築面積計算)，高於2014年12月31日每平方呎35.87港元。

期內物業收益淨額1.41億港元，對比去年同期1.26億港元上升12%。較少租約到期續約，省減了270萬港元租賃佣金和110萬港元維修及保養費用。

### 朗豪坊商場

	截至2015年 6月30日止 6個月	截至2014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	418,865	381,450	+9.8%
物業經營開支	83,688	78,047	+7.2%
物業收益淨額	335,177	303,403	+10.5%

2015上半年香港整體零售銷售繼續受奢侈品板塊和內地訪港旅客人數放緩所影響。在2014年底反旅客騷亂的負面影響持續，加上港元強勢，削弱了香港購物熱點的吸引力。儘管朗豪坊商場的定位是中端市場，在整體市道放緩下，租戶銷售亦不免受影響。依靠旅客行業的營業額普遍下降。慶幸地朗豪坊商場一直獲得本地消費者歡迎。着重本土消費行業如餐飲的表現較穩。在零售氣氛淡靜之下，朗豪坊租戶在2015上半年的平均每平方呎銷售額仍比去年同期輕微上升2.9%。



由於朗豪坊商場戰略性位置和持續強勁的客流量，對商場店鋪的需求一直沒有減少，業主因而在洽租時有相當大的議價能力。雖然過去幾個月整體租戶銷售回軟，但是商場的租戶一般都熱衷續租和接受加租。大多數的續租個案都能取得雙位數字的租金升幅。因此，在今年上半年續租租金繼續增長。但由於期內該物業只有5.6%面積續租，整體現收基本租金僅由2014年12月31日的每平方呎165.44港元稍升至2015年6月30日的每平方呎166.65港元(按可出租面積計算)。因基本租金基數上升，加上租戶銷售增長放緩，額外營業額分成的租金收入受壓，期內下降至4,170萬港元(2014年: 4,620萬港元)。期內商場收入總額4.19億港元，對比去年同期3.81億港元增加了9.8%。物業收益淨額由去年同期3.03億港元上升10.5%至今年期內3.35億港元。

在這個充滿挑戰的零售環境下，我們會增加活動和推廣預算，進一步鞏固朗豪坊成為本地年青人消費者購物首選的地位。另外，商場不時引入新穎的優質餐飲，並定期更新時裝品牌組合，務求迎合市場的需求。朗豪坊一直是以本地消費者為對象的零售商的首選場地，所以來年基本租金仍應有進一步的上調空間。

## **展望**

可能除了美國之外，世界大多數主要經濟都出現了不同程度的放緩。特別是中國經濟顯然未能再持續早前的強勁增長，最近股票市場動盪或有可能增添隱憂。另一方面，中央政府致力進一步開放資本市場和人民幣制度。新實施內地與香港互認基金，潛在深港股票連接和其他措施將會加強香港和中國金融市場之間的連繫，將繼續使香港成為內地和國際金融機構及其他專業服務公司設立寫字樓的主要目的地。中環區供應長期緊張，應會成為主要的受益者。

在此背景下，冠君產業信託已成功穩定了花旗銀行廣場在未來數年的出租率並為租金增長建立了堅實的基礎。因房地產有不同階段的週期，各類型的房地產表現各自或有偏差。本信託有均衡的投資組合，其收入來源分散於寫字樓和零售行業。本信託有三項主要資產，是一個上佳的組合，得以互相彌補各資產的週期。自2008年以來，朗豪坊商場一直乘著香港零售蓬勃發展週期，舒緩了花旗銀行廣場寫字樓近些年出租率和租價波動所帶來的影響。來年，香港整體零售市場可能會放緩，但朗豪坊商場的優越位置和獨特定位使其收入能夠維持溫和增長。花旗銀行廣場的已訂約出租率顯著上升，當新租約在未來幾個月陸續生效時，本信託在2016年以後的收入將會重新由花旗銀行廣場帶動。花旗銀行廣場停車場的全面翻新已經進入最後階段。另外，主大堂亦將會開展大型翻新。這些都會顯著提升資產質量和長期租值。與此同時，朗豪坊寫字樓於餘下2015年和2016年到期的租約續租已取得重大進展。朗豪坊寫字樓在2016年出租率應可維持高水平，而續租租金亦會有增長。

總結，我們預期本信託可分派收入應會在2015年見底。物業租金收入將會在2015下半年回升。然而大部分的免稅額通常在上半年扣除，在下半年有更多的應納稅額。另外，訂立大量新租約須一次過支付金額較多的租賃佣金，短暫會抑制期內表現。本信託可分派收入在2016年應可重現增長。

## 物業估值

根據由萊坊測計師行有限公司於2015年7月24日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2015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
<b>2015年6月估值</b>	<b>港幣百萬元</b>	<b>港幣百萬元</b>	<b>港幣百萬元</b>
寫字樓	35,622	8,037	43,659
商場	456	17,999	18,455
停車場	460	320	780
其他	410	219	629
<b>總計</b>	<b>36,948</b>	<b>26,575</b>	<b>63,523</b>

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為635億港元，較2014年12月時624億港元的估值上升了10.85億港元。其估值增加主要是因上調了假設租金率。花旗銀行廣場的物業估值孳息率由2014年12月31日3.3%上調至2015年6月30日3.35%。朗豪坊的物業估值孳息率維持不變於4.0%。

## 財務回顧

### 分派

截至2015年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派款額為550,600,000港元（2014年：597,054,000港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額611,778,000港元（2014年：663,394,000港元）之90%計算。

截至2015年6月30日止六個月，每基金單位分派為0.0956港元。根據本信託的分派政策，按2015年6月30日的基金單位收市價4.26港元計算，相當於年度分派率4.7%。惟此金額可被於2015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2015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2015年9月16日（星期三）至2015年9月21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2015年6月30日止六個月之分派（「2015年中期分派」）將於2015年10月8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2015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2015年9月15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<sup>(1)</sup>

於2015年6月30日

港幣百萬元	已承諾融資 總額	未提取 融資	已動用 融資	定息負債	浮息負債
有抵押銀行貸款	11,250.0	300.0	10,950.0	-	10,950.0
中期票據	3,670.7	-	3,670.7	3,027.7 <sup>(2)</sup>	643.0
<b>總計</b>	<b>14,920.7</b>	<b>300.0</b>	<b>14,620.7</b>	<b>3,027.7</b>	<b>11,593.0</b>
<b>百分比</b>	<b>100.0%</b>	<b>2.0%</b>	<b>98.0%</b>	<b>20.7%</b>	<b>79.3%</b>

(1) 所有金額均為面值

(2) 經混合貨幣掉期

於2015年3月26日，本信託根據中期票據計劃發行一筆6.43億港元，以浮動利率計息之七年期無抵押票據。所得款項已用作預先償還部分於2018年7月到期之銀行貸款。

於2015年6月23日，本信託以作價7,290萬港元回購金額為980萬美元於2013年1月發行之4億美元10年期無抵押票據，並錄得230萬港元收益。回購後，未償還本金額減至3.902億美元（2014年12月31日：4億美元）。最終本金及利息的支付

貨幣風險則維持以總額4億美元的混合貨幣掉期之7.7593港元兌1美元之平均兌換率作為對沖。除此中期票據之未償還本金額相當於30.277億港元（2014年12月31日：31.037億港元）以美元結算外，其他之付息負債全部均以港元結算。

本信託未償還總借貸由2014年12月31日之147.037億港元，減少8,300萬港元至2015年6月30日之146.207億港元。於2015年6月30日，本信託債務組合之實際利息為2.02%。

### 未償還借貸到期日概況

於2015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	25.3
於 2018 年到期	1,250.0	8.6
於 2019 年到期	3,800.0	26.0
於 2022 年到期	643.0	4.4
於 2023 年到期	3,027.7 <sup>(2)</sup>	20.7
<b>總計</b>	<b>14,620.7</b>	<b>100.0</b>

(1) 所有金額均為面值

(2) 經混合貨幣掉期

於2015年6月30日，本信託未償還借貸之平均剩餘年期為3.77年（2014年12月31日：4.12年）。

本信託之投資物業估值於2015年6月30日為635.23億港元，較2014年12月31日所得之624.38億港元上升1.7%。因此，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由2014年12月31日之23.1%稍為下降至2015年6月30日之22.6%。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%（2014年12月31日：27.3%）。

### **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2014年12月31日之462.751億港元，上升2.2%至2015年6月30日之472.954億港元。

於2015年6月30日，每基金單位資產淨值為8.21港元（2014年12月31日：8.06港元）。較2015年6月30日基金單位收市價4.26港元有92.7%溢價。

### **現金狀況**

於2015年6月30日，本信託擁有未提取銀行貸款總額3億港元（2014年12月31日：3億港元）及現金結餘7.95億港元（2014年12月31日：10.051億港元）。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。

自2014年12月根據房地產投資信託基金守則獲得之擴大投資授權，准許投資某些金融工具，本信託已保守地購入投資級別之機構債券，以提高閒置資金之回報。於2015年6月30日，無抵押債券賬面值為2.243億港元，固定年利率介乎3.75%至5.875%，並於2021年4月至2024年5月到期。我們有意向持有該等投資至到期日。

### **資產抵押**

於2015年6月30日，本信託旗下公平值為435.29億港元（2014年12月31日：427.46億港元）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**

於2015年6月30日，本信託未列入簡明綜合財務報表內之經核准作投資物業優化工程的資本性開支為1,830萬港元（2014年12月31日：4,400萬港元），其中已

簽約為410萬港元（2014年12月31日：4,400萬港元）。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

## 發行新基金單位

於2015年3月16日，冠君產業信託以每基金單位3.76港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行14,037,105個新基金單位，作為支付冠君產業信託2014年下半年管理人費用的50%為52,779,515港元。

除上文所述，截至2015年6月30日止六個月期間，本信託並無發行新基金單位。於2015年6月30日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為5,758,888,964。

## 房地產買賣

除上述披露者外，截至2015年6月30日止六個月期間，冠君產業信託並無達成任何（i）房地產買賣交易；及（ii）於物業發展及相關活動（定義見信託契約）的投資。

## 相關投資

截至2015年7月31日止，冠君產業信託的相關投資（定義見信託契約）的全部投資組合如下：

截至 2015 年 7 月 31 日	類別	第一上市地點	發行人所屬國家	貨幣	總計成本	按市價計值	佔資產總值比重 (%)	信貸評級
KERPRO 5 ¼ 04/06/21	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$67,296,000	港幣\$65,996,000	0.1046%	S&P BBB-
NANFUN 4 ½ 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$9,797,000	港幣\$9,601,000	0.0152%	S&P BBB-
NANFUN 4 ¾ 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$56,603,000	港幣\$55,473,000	0.0879%	S&P BBB-
NWDEVL 5 ¼ 02/26/21	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$41,574,000	港幣\$41,134,000	0.0652%	不適用
PCCW 3 ¾ 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$49,641,000	港幣\$48,859,000	0.0775%	S&P BBB
<b>總計</b>					港幣\$224,911,000	港幣\$221,063,000	0.3504%	

註：(1) 資產總值比重乃按最近刊發之賬目及對已宣布之任何分派及已刊發之任何估值而作出調整。  
(2) 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。

## 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（「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。

截至2015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。

截至2015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。有關管治架構的概要及截至2015年6月30日止六個月之企業管治報告書將載於中期報告內。

## 回購、出售或贖回基金單位

於2015年5月22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2015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2015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2015年6月30日止六個月之冠君產業信託中期報告將於2015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](http://www.hkexnews.hk))及冠君產業信託([www.ChampionReit.com](http://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，2015年8月10日

# 簡明綜合財務報告

## 簡明綜合收益表

截至2015年6月30日止六個月

	附註	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	986,611	1,036,338
樓宇管理費收益		109,567	105,838
租金相關收益		14,240	12,826
<b>收入總額</b>		<b>1,110,418</b>	<b>1,155,002</b>
物業經營開支	5	(232,406)	(234,287)
<b>物業收益淨額</b>		<b>878,012</b>	<b>920,715</b>
利息收益		4,450	4,850
管理人費用	6	(105,361)	(110,486)
信託及其他支出		(7,547)	(9,076)
投資物業公平值增加(減少)		1,065,102	(389,714)
購回中期票據收益		2,273	-
融資成本	7	(169,147)	(156,373)
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利</b>	8	<b>1,667,782</b>	<b>259,916</b>
利得稅	9	(103,161)	(111,861)
<b>未計及基金單位持有人分派前期內溢利</b>		<b>1,564,621</b>	<b>148,055</b>
基金單位持有人分派		(550,600)	(597,054)
<b>計及基金單位持有人分派後期內溢利(虧損)</b>		<b>1,014,021</b>	<b>(448,999)</b>
<b>每基金單位基本盈利</b>	12	<b>0.27 港元</b>	<b>0.03 港元</b>

## 簡明綜合全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

---

	<u>2015年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2014年</u> 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內溢利（虧損）	<u>1,014,021</u>	<u>(448,999)</u>
其他全面（支出）收益：		
期後可重新分類至損益之項目：		
現金流對沖：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(42,319)	21,931
公平值調整重新分類至損益	<u>(4,181)</u>	<u>(2,934)</u>
	<u>(46,500)</u>	<u>18,997</u>
本期間全面收益（支出）總額	<u><u>967,521</u></u>	<u><u>(430,002)</u></u>

---

簡明綜合財務狀況表  
於2015年6月30日

	附註	於 2015 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2014 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		63,523,000	62,438,000
應收票據		224,304	-
衍生金融工具		-	3,974
非流動資產總值		<u>63,747,304</u>	<u>62,441,974</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	13	218,608	184,193
可收回稅項		3,205	17,015
銀行結存及現金		795,024	1,005,090
流動資產總值		<u>1,016,837</u>	<u>1,206,298</u>
<b>資產總值</b>		<u>64,764,141</u>	<u>63,648,272</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	1,240,793	1,241,780
已收按金		526,622	542,108
稅項負債		132,216	15,380
應付分派		550,600	573,614
有抵押銀行借貸		2,193,802	-
流動負債總額		<u>4,644,033</u>	<u>2,372,882</u>
<b>非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
有抵押銀行借貸		8,688,545	11,513,630
中期票據		3,637,833	3,070,002
衍生金融工具		42,559	-
遞延稅項負債		455,740	416,628
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>12,824,677</u>	<u>15,000,260</u>
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>17,468,710</u>	<u>17,373,142</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>47,295,431</u>	<u>46,275,130</u>
已發行基金單位數目（千個）	15	<u>5,758,889</u>	<u>5,744,852</u>
每基金單位資產淨值	16	<u>8.21 港元</u>	<u>8.06 港元</u>

## 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 2015 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 2014 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新訂及經修訂的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及修訂。

於本期間，應用新訂及經修訂的香港財務報告準則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。

### 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。

#### 截至 2015 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>518,255</u>	<u>173,298</u>	<u>418,865</u>	<u>1,110,418</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>401,680</u>	<u>141,155</u>	<u>335,177</u>	<u>878,012</u>
利息收益				4,450
管理人費用				(105,361)
信託及其他支出				(7,547)
投資物業公平值增加				1,065,102
購回中期票據收益				2,273
融資成本				(169,147)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<u>1,667,782</u>
利得稅				(103,161)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				<u>1,564,621</u>
基金單位持有人分派				(550,600)
計及基金單位持有人分派後期內溢利				<u>1,014,021</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:				
投資物業公平值增加	<u>596,102</u>	<u>168,000</u>	<u>301,000</u>	<u>1,065,102</u>

### 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				(389,714)
融資成本				<u>(156,373)</u>
除稅及基金單位持有人分派前溢利				259,916
利得稅				<u>(111,861)</u>
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				<u>(597,054)</u>
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 2015 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 36,948,000,000 港元 (2014 年 12 月 31 日：36,332,000,000 港元)，8,037,000,000 港元 (2014 年 12 月 31 日：7,869,000,000 港元) 及 18,538,000,000 港元 (2014 年 12 月 31 日：18,237,000,000 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 2015 年 6 月 30 日止六個月，為本集團總收入貢獻超過 10% 來自一家花旗銀行廣場的租戶收入，其收入總額為 114,054,000 港元。

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%。

### 4. 租金收益

	<u>2015 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2014 年</u> 港幣千元 (未經審核)
租金收入	967,640	1,016,708
停車場收入	18,971	19,630
	<u>986,611</u>	<u>1,036,338</u>

### 5. 物業經營開支

	<u>2015 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2014 年</u> 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理開支	131,387	125,327
停車場經營開支	4,724	4,621
政府租金及差餉	34,812	35,215
律師費及釐印費用	1,592	2,911
推廣開支	10,366	6,112
物業及租賃管理服務費用	29,535	31,397
物業雜項支出	1,249	1,142
租金佣金	11,405	21,924
維修及保養	7,336	5,638
	<u>232,406</u>	<u>234,287</u>

## 6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2015 年及 2014 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 2015 年及 2014 年 6 月 30 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 收取報酬。

	<b>2015 年</b> 港幣千元 (未經審核)	<b>2014 年</b> 港幣千元 (未經審核)
<b>管理人費用：</b>		
以基金單位形式	<b>52,680</b>	55,243
以現金形式	<b>52,681</b>	55,243
	<b>105,361</b>	110,486

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 2015 年及 2014 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

	<b>2015 年</b> 港幣千元 (未經審核)	<b>2014 年</b> 港幣千元 (未經審核)
<b>融資成本指：</b>		
於五年內須全數償還之銀行借貸利息支出	<b>105,678</b>	95,879
不須於五年內全數償還之中期票據利息支出	<b>62,498</b>	59,523
其他借貸成本	<b>971</b>	971
	<b>169,147</b>	156,373

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	<u>2015年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2014年</u> 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除 / (計入) :		
核數師酬金	987	969
受託人酬金	5,520	5,381
主要估值師費用	85	92
其他專業費用及收費	832	2,438
路演及公共關係費用	19	24
銀行收費	169	121
匯兌虧損 (收益)	17	(24)
	<u>          </u>	<u>          </u>

9. 利得稅

	<u>2015年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2014年</u> 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅 :		
現時稅項		
— 本年度	64,049	59,181
— 上年度不足撥備	-	82
	<u>64,049</u>	<u>59,263</u>
遞延稅項		
— 本年度	39,112	52,598
	<u>103,161</u>	<u>111,861</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。

## 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：

	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	1,564,621	148,055
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	52,680	55,243
投資物業公平值（增加）減少	(1,065,102)	389,714
非現金融資成本	20,467	17,784
遞延稅項	39,112	52,598
可供分派收入總額	<u>611,778</u>	<u>663,394</u>

## 11. 分派表

	2015年 港幣千元 (未經審核)	2014年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額（附註 10）	611,778	663,394
佔可供分派收入總額的百分比（附註（i））	<u>90%</u>	<u>90%</u>
待付分派總額	<u>550,600</u>	<u>597,054</u>
每基金單位分派予基金單位持有人（附註（ii））	<u>0.0956 港元</u>	<u>0.1039 港元</u>

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可供分派收入總額的 90%（截至 2014 年 6 月 30 日止六個月：90%）作為截至 2015 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2015年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.0956港元，乃按期內待付中期分派550,600,000港元及5,758,888,964個已於2015年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2015年9月21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2015年10月8日或之前付予基金單位持有人。

截至2014年6月30日止六個月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個已於2014年9月22日（即期內記錄日期）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。

## 12. 每基金單位基本盈利

截至2015年6月30日止六個月每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前期內溢利1,564,621,000港元（2014年：148,055,000港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數5,759,367,383個（2014年：5,731,122,216個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至2015年及2014年6月30日止各六個月支付管理人所提供的服務而待發行的基金單位。

截至2015年及2014年6月30日止六個月概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利不作呈報。

## 13. 貿易及其他應收款項

	於2015年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2014年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	7,582	22,067
遞延應收租金款項	123,706	112,888
按金、預付款項及其他應收款項	87,320	49,238
	<u>218,608</u>	<u>184,193</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。

### 13. 貿易及其他應收款項（續）

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 2015 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2014 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>7,582</u>	<u>22,067</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 7,582,000 港元（2014 年 12 月 31 日：22,067,000 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 2015 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2014 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	55,747	64,792
租金預收款項	20,686	21,182
其他應付款項	200,885	192,331
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,240,793</u>	<u>1,241,780</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25%（2014 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。

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 2015 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2014 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>55,747</u>	<u>64,792</u>

## 15. 已發行基金單位數目

	<u>基金單位數目</u>	<u>港幣千元</u> (未經審核)
於 2015 年 1 月 1 日	5,744,851,859	23,932,967
透過發行新基金單位支付管理人費用	<u>14,037,105</u>	<u>52,780</u>
於 2015 年 6 月 30 日	<u><b>5,758,888,964</b></u>	<u><b>23,985,747</b></u>

於 2015 年 3 月 16 日，14,037,105 個基金單位已按每個基金單位 3.76 港元發行予管理人，作為支付 2014 年 7 月 1 日至 2014 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 2015 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 47,295,431,000 港元（2014 年 12 月 31 日：46,275,130,000 港元）除以於 2015 年 6 月 30 日已發行的 5,758,888,964 個（2014 年 12 月 31 日：5,744,851,859 個）基金單位計算。

## 17. 流動負債淨額

於 2015 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 3,627,196,000 港元（2014 年 12 月 31 日：1,166,584,000 港元）。

## 18. 資產總額減流動負債

於 2015 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債達 60,120,108,000 港元（2014 年 12 月 31 日：61,275,390,000 港元）。

## 19. 資本承擔

於 2015 年 6 月 30 日，本集團有關投資物業的優化工程未於簡明綜合財務報表撥備之經核准資本性開支為 18,273,000 港元（2014 年 12 月 31 日：43,956,000 港元）；其中已簽約者為 4,073,000 港元（2014 年 12 月 31 日：43,956,000 港元）。