



Champion REIT

冠君產業信託



Interim Report 2016 中期報告

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

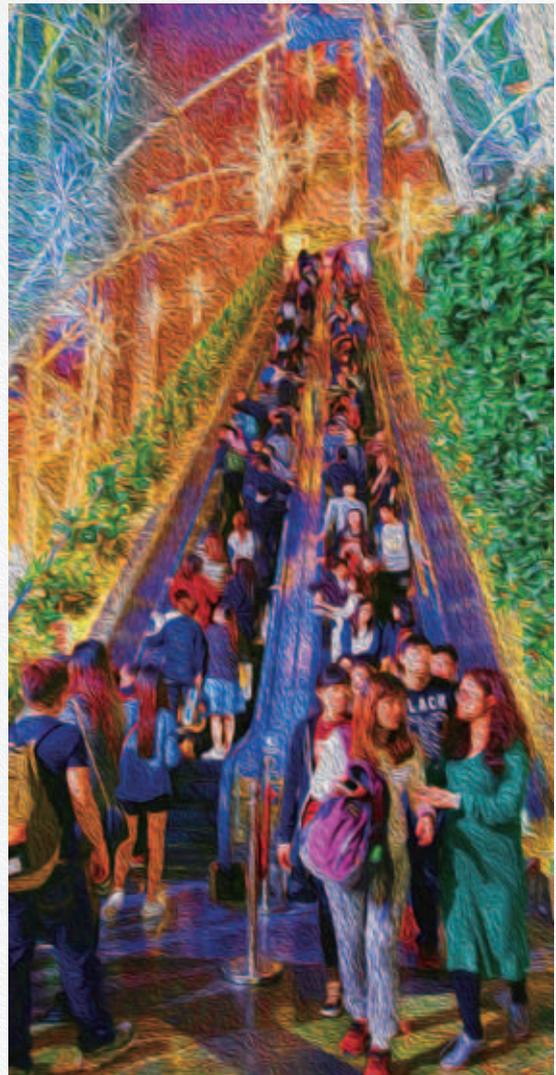
信託簡介

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花園道三號（前稱為花旗銀行廣場）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 營運回顧

8 展望

9 物業估值

10 新名稱－花園道三號

12 財務回顧

企業管治及循規

14 董事簡介

18 企業管治

22 關連人士交易報告書

28 權益披露

32 其他資料

財務資料

35 簡明綜合財務報表的審閱報告

36 簡明綜合財務報表

61 投資物業組合

62 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

王家琦(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

王家琦(主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之負責人員

王家琦
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

萊坊測計師行有限公司

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

	截至2016年 6月30日 止6個月 港幣百萬元	截至2015年 6月30日 止6個月 港幣百萬元	變動 百分比
租金收益總額 ¹	1,123	1,001	+12.2%
物業經營淨開支 ¹	129	123	+4.7%
物業收益淨額	994	878	+13.3%
稅後盈利	1,884	1,565	+20.4%
可分派收入	705	612	+15.2%
分派總額	634	551	+15.2%
每基金單位分派(港元)	0.1096	0.0954	+14.9%

	於2016年 6月30日 港幣百萬元	於2015年 12月31日 港幣百萬元	變動 百分比
物業組合總值	66,160	64,783	+2.1%
每基金單位資產淨值(港元)	8.62	8.40	+2.6%
資產負債比率	21.7%	22.1%	-0.4百分點

¹ 樓宇管理收益與樓宇管理開支直接沖銷，故不被列作收入項目。

概覽

2016上半年全球經濟面對不明朗因素及市況波動，但期內冠君產業信託的租金收入及每基金單位分派仍分別錄得12.2%及14.9%的穩健增長。花園道三號因早前訂立的租約帶來回報而步入收成期，成為業績理想的一個重要因素。

於2016年6月28日，花旗銀行廣場正式易名為花園道三號。鑑於市場對以人為本的綠色工作環境需求不斷增加，物業經大型翻新工程後，搖身一變成為雄踞中環心臟地帶的現代化綜合商廈。儘管零售及旅遊業刮起一片淡風，但在維多利亞港對岸的旺角依舊熙來攘往，身處其中的朗豪坊銷售表現較香港整體零售市場平均表現為佳，租金收入保持輕微增長。

本信託於期內獲多達11間銀行支持，成功將所有未償還銀行貸款再融資為兩筆總額為11,300.0百萬港元的貸款。此舉將有助抗衡利率上升的潛在影響。延長債務到期日後，未來數年將沒有再融資的風險。

截至2016年6月30日止的六個月內，租金收益總額為1,123.1百萬港元，較去年同期增長12.2%。期內花園道三號因平均出租率上升，令租金收入增加，成為業績增長的主要動力。花園道三號的出租率於2016年6月30日進一步上升至95.1%。

由於本信託擁有一個均衡的物業組合，因此朗豪坊零售市道放緩對業績的影響有限。期內本信託的物業收益淨額為994.4百萬港元，較2015年的878.0百萬港元增長13.3%，主要受惠於花園道三號收入顯著增加24.3%。本信託的物業經營淨開支比率收窄至11.5%（2015：12.3%）。期內稅後盈利為1,884.1百萬港元，對比2015年同期為1,564.6百萬港元。盈利上升的主因是今年上半年投資物業之公平值增加了1,334.5百萬港元。

2016年上半年可分派收入為704.8百萬港元，較2015年同期611.8百萬港元增長15.2%，主要因為物業收益淨額上升。期內每基金單位分派因而上升14.9%至0.1096港元（2015年：0.0954港元）。

於2016年6月30日，本信託之物業估值為66,159.5百萬港元，對比2015年12月31日64,783.0百萬港元上升2.1%，主要因為輕微上調了假設租金。

於2016年6月30日，每基金單位資產淨值為8.62港元，對比2015年12月31日的8.40港元上升2.6%。資產負債比率由2015年12月31日的22.1%，略為下跌至2016年6月30日的21.7%。

營運回顧

花園道三號

	截至2016年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2015年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動 百分比
租金收益	566,967	463,970	+ 22.2%
物業經營淨開支	67,751	62,290	+ 8.8%
物業收益淨額	499,216	401,680	+ 24.3%

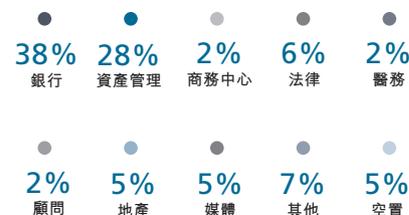
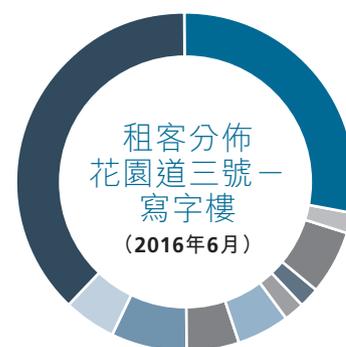
花園道三號於2015年與多間金融服務機構訂立租約，當中包括國際財經媒體，刺激2016年上半年平均出租率上升，令期內租金收益顯著增長22.2%至567.0百萬港元（2015年：464.0百萬港元）。此外，我們亦樂見多間中資金融機構擴大他們在花園道三號租用的空間。除了傳統甲級寫字樓租戶，我們於上半年引入「共用工作空間」這個全新租戶類別，該租戶專門迎合一些選擇既有氣派又可靈活運用工作空間的「游牧」企業。

花園道三號的出租率由2015年6月30日的83.3%逐步上升至2015年12月31日的91.2%，並於2016年6月30日進一步攀升至95.1%。於2016年6月30日，該物業的平均現收呎租為每平方呎76.59港元（按可出租面積計算），略高於2015年12月31日每平方呎75.39港元。

中環仍然是金融機構及其他相關行業選擇寫字樓的首選。雖然環球經濟不明朗，中環寫字樓的租金在過去六個月依然高踞不下。儘管中環與其他商業區的租金差距不斷擴大，中環仍是中資企業及其他跨國公司的不二之選。花園道三號最近達成的租金一直維持在每平方呎100港元以上的水平，遠高於現時的現收呎租。

翻新後的花園道三號是配備先進設施的時尚綜合商廈，不但上層及地下大堂均經過重新裝潢，更增設雅致酒吧餐廳及更多戶外休憩設施，成為租戶及鄰近寫字樓上班族的公餘聚會熱點。新設施將為專業人士、金融家及銀行家提供調和身心的工作環境。

淨樓宇管理開支與維修及保養開支因平均出租率上升分別節省650萬港元及690萬港元。另一方面，由於租務成交增加，包括一名主力租戶在上半年續租，令出租佣金增加1,860萬港元。總經營開支上升8.8%，而物業收益淨額則由去年401.7百萬港元增至499.2百萬港元，增幅為24.3%。



營運回顧

朗豪坊辦公大樓

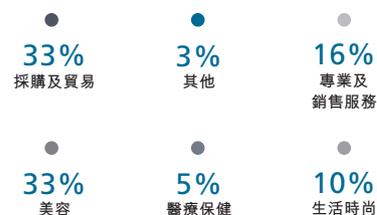
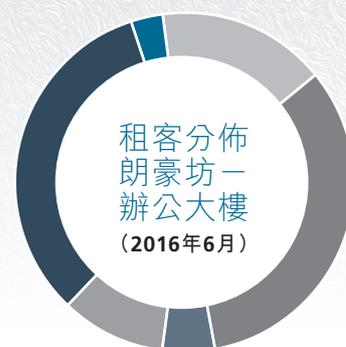
	截至2016年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2015年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動 百分比
租金收益	159,203	152,295	+ 4.5%
物業經營淨開支	14,722	11,140	+ 32.2%
物業收益淨額	144,481	141,155	+ 2.4%

朗豪坊辦公大樓依然是生活時尚、保健和美容行業擴充及搬遷的首選地點。醫療保健營運商佔整體租戶5%，是租戶組合中增長迅速的類別。

朗豪坊辦公大樓的租金收益持續上升，2016年上半年增長4.5%至159.2百萬港元，高於去年同期的152.3百萬港元。

收益增長主要由於續租租金繼續增長，而出租率維持100%。於2016年6月30日，朗豪坊寫字樓平均現收租金為每平方呎38.24港元（按建築面積計算），高於2015年12月31日每平方呎37.50港元。

期內物業收益淨額為144.5百萬港元，較去年同期141.2百萬港元上升2.4%。由於租戶流轉增加，令出租佣金增加290萬元，並導致物業經營淨開支由1,110萬港元上升至1,470萬港元。



營運回顧

朗豪坊商場

	截至2016年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2015年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動 百分比
租金收益	396,898	384,586	+ 3.2%
物業經營淨開支	46,171	49,409	- 6.6%
物業收益淨額	350,727	335,177	+ 4.6%

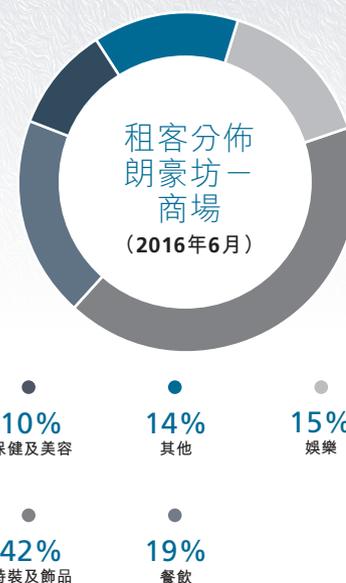
香港2016年上半年的零售業總銷售額較2015年同期下挫10.5%。期內朗豪坊商場租戶的銷售額亦下跌了6.4%，顯示零售市道放緩對商場並非無影響，但整體銷售表現仍優於市場。

儘管市況欠佳，朗豪坊商場因續約基本租金整體上調，令2016年上半年租金收入增至396.9百萬港元，較2015年同期的384.6百萬港元增加3.2%。物業經營淨開支減少6.6%，主要由於樓宇管理淨開支減少。期內物業收益淨額350.7百萬港元，較去年同期335.2百萬港元上升4.6%。

至於2016年到期的租約，續租租金繼續增長，但增幅不及去年。於2016年6月30日，現收基本租金為每平方呎176.40港元（按可出租面積計算），較2015年12月31日每平方呎174.54港元溫和增長1.1%。雖然租戶銷售額下跌影響分成租金收入，但基本租金收入增長抵消了分成租金收入（2016年：3,420萬港元；2015年：4,170萬港元）的跌幅，因此整體租金收入於期內繼續穩定增長。

面對經濟下滑，消費者緊縮開支，令消費市道步入低潮期。以中端零售商為對象的朗豪坊商場一直是引領青少年和年輕人娛樂及時尚潮流的中心；為鞏固這方面的領導地位，商場推出了多項措施。

朗豪坊薈萃中西美食、期間限定店、吸引餐飲、時裝、潮流愛好者的各式店舖，故此一直深受本地購物人士歡迎。我們與場內商戶及其他人士攜手推出不同的市場推廣活動，藉此刺激商場人流和銷售，例子包括：以鼓勵消費為目標的「Weeknight Out」春季推廣活動，以及近日的「#SweetSummer」雪糕推廣活動；L12音樂平台於7月以全新面貌為歌迷送上精選歌手的現場音樂表演；以及今年夏季請來名貓忌廉哥出席的#HappyMEOWment 喵民遊樂園活動。



展望

發達國家經濟發展停滯不前，加上新興經濟體出現放緩，預料環球經濟復甦之路舉步維艱。英國的脫歐公投亦進一步削弱市場對經濟前景的信心。本信託的多元化物業組合涵蓋香港兩大黃金地點的優質商業及娛樂綜合大廈，即使經營環境日趨嚴峻，我們仍有信心可繼續吸引潛力優厚的租戶。

中國內地金融機構曾大舉進駐並擴充他們在香港優質商業區的實體業務，這股風氣在未來一段時間將稍為緩和。業主將繼續受惠於中環欠缺新的高級寫字樓供應。九龍東等新發展區的全新甲級寫字樓所針對的客源有別於本信託，因此只會對我們構成有限的競爭。

以全新面貌示人的花園道三號，外型耀眼奪目，單層樓面面積更冠絕中環，故此仍然會是知名金融機構的理想辦公地點。花園道三號的設計彰顯都市專業人士的國際視野，重塑世界級現代化綜合商廈的定義。

儘管其他地區有新的商業單位供應，但對美容、保健及生活時尚等重視地點的行業而言，朗豪坊辦公大樓仍然是他們的首選。在可見未來，大樓將保持全面出租。

消費者的消費態度越來越審慎，而且希望獲得購物消閒以外的體驗。朗豪坊是以中端市場作定位的地標式商場，致力為顧客在年青而活力充沛的旺角區締造一個精心規劃的購物環境。

朗豪坊商場以雲集各大時尚生活品牌掛帥，為此我們致力推陳出新，走在潮流尖端。在市場推廣方面，我們將分階段推出一系列宣傳活動，務求擴大顧客基礎之餘，不斷為消費者帶來驚喜。在租務方面，我們繼續引入新租戶以提升商場的吸引力。香港首間LEGO® Store將於八月進駐朗豪坊，為商場增添繽紛樂趣。

總括而言，因多項在2015年訂立的主要租約的全年效應會在今年反映，我們預期花園道三號的收成期將延續至2016年下半年，並為本信託帶來穩定收入增長。儘管朗豪坊商場的基本租金於2016年應可保持輕微上升，在零售市道及整體經濟不明朗的情況下，其增長持續性於明年或將受壓。在目前的低息環境下，再融資安排所節省的利息差對盈利應有正面影響。本信託會繼續以審慎而嚴謹的方式，好好把握區內的投資機會。

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，2016年8月9日

物業估值

根據由萊坊測計師行有限公司於2016年7月27日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2016年6月30日的估值按用途分列如下：

2016年6月估值	花園道三號 港幣百萬元	朗豪坊 港幣百萬元	小計 港幣百萬元
寫字樓	37,430.0	8,463.0	45,893.0
商場	587.0	18,280.0	18,867.0
停車場	493.0	337.5	830.5
其他	352.0	217.0	569.0
總計	38,862.0	27,297.5	66,159.5

本信託旗下物業組合於2016年6月30日的估值為66,159.5百萬港元，較2015年12月的64,783.0百萬港元增長2.1%。其估值增加主要是由於假設租金上升。花園道三號及朗豪坊採用的資本化率均維持不變，分別為3.6%及4.0%。

新名稱•新標籤 — 花園道三號

本信託持有的中環甲級寫字樓花旗銀行廣場於2016年6月28日正式易名為花園道三號。與此同時，花旗銀行大廈亦易名為冠君大廈。物業經大型翻新工程後，搖身一變成為雄踞中環心臟地帶的現代化綜合商廈。





戶外設施優化

翻新後的花園道三號增設雅致酒吧餐廳及更多戶外休憩設施，包括更多露天休憩及綠化空間，成為租戶及鄰近寫字樓上班族的公餘聚會熱點。新設施將為專業人士、金融家及銀行家提供調和身心的工作環境。



財務回顧

分派

截至2016年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派款額為634,313,000港元（2015年：550,600,000港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額704,792,000港元（2015年：611,778,000港元）之90%計算。

截至2016年6月30日止六個月，每基金單位分派為0.1096港元。根據本信託的分派政策，按2016年6月30日的基金單位收市價4.38港元計算，相當於年度分派率5.3%。惟此金額可被於2016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2016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2016年9月15日（星期四）至2016年9月21日（星期三）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至2016年6月30日止六個月之分派（「2016年中期分派」）將於2016年10月6日（星期四）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2016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2016年9月14日（星期三）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

於報告期間，本信託安排兩筆合共11,300.0百萬港元的貸款融資。是次兩筆貸款包括5,500.0百萬港元的三年期貸款及循環貸款及5,800.0百萬港元的五年期貸款，年利率分別為香港銀行同業拆息加83點子及95點子。所得款項已為本信託之總銀行貸款結欠之11,250.0百萬港元作再融資。由於息差大幅收窄，本信託所付的實際年利率由於2015年12月31日之2.0%下降至於2016年6月30日之1.7%。

已承諾之債務融資⁽¹⁾⁽³⁾

於2016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	11,300.0	300.0	11,000.0	—	11,000.0
中期票據	3,641.3	—	3,641.3	2,998.3 ⁽²⁾	643.0
總計	14,941.3	300.0	14,641.3	2,998.3	11,643.0
百分比	100.0%	2.0%	98.0%	20.5%	79.5%

⁽¹⁾ 所有金額均為面值。

⁽²⁾ 中期票據之未償還本金額為386.4百萬美元。呈報之款項已計及以7.7595港元兌1美元之平均兌換率作為對沖之混合貨幣掉期。

⁽³⁾ 除上述(2)以外，負債全部均以港元結算。

財務回顧

此項債務操作亦同時優化本信託的信貸安排。本信託把握時機，主動管理債務，為2016至2019年到期的所有銀行貸款進行再融資，一舉將債務的年期延長，並消除未來數年的再融資風險。於2016年6月30日，本信託未償還借貸之平均剩餘年期為4.6年（2015年12月31日：3.3年）。

本信託之投資物業估值於2016年6月30日為66,159.5百萬港元，較2015年12月31日所得之64,783.0百萬港元上升2.1%。因此，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由2015年12月31日之22.1%稍為下降至2016年6月30日之21.7%。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26.1%（2015年12月31日：26.5%）。

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2015年12月31日之48,468.1百萬港元，上升2.8%至2016年6月30日之49,849.0百萬港元。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於2016年6月30日

	百萬港元	佔總借貸(%)
於2019年到期	5,200.0	35.5
於2021年到期	5,800.0	39.6
於2022年到期	643.0	4.4
於2023年到期	2,998.3 ⁽²⁾	20.5
總計	14,641.3	100.0

⁽¹⁾ 所有金額均為面值。

⁽²⁾ 已計及混合貨幣掉期。

於2016年6月30日，每基金單位資產淨值為8.62港元。較2016年6月30日基金單位收市價4.38港元有96.8%溢價。

現金狀況

於2016年6月30日，本信託擁有未提取銀行貸款總額300.0百萬港元及現金結餘760.5百萬港元。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2016年6月30日，本信託旗下公平值為38,862.0百萬港元的物業已抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。只有花園道三號作為本信託銀行融資的抵押。

資本承擔

於2016年6月30日，本信託未列入簡明綜合財務報表內之經核准及已定約作投資物業優化工程的資本性開支為1,000萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

董事簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，冠君產業信託於2015年年報刊發日期後本信託管理人董事之最新資料如下：

羅嘉瑞醫生

69歲，於2006年被委任為信託管理人之主席、非執行董事及同為審核委員會及披露委員會委員。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。彼現為鷹君集團有限公司之主席及董事總經理及為上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事。羅醫生亦為於香港聯交所上市的City e-Solutions Limited之獨立非執行董事。他曾為中國移動有限公司、上海實業控股有限公司及鳳凰衛視控股有限公司的獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港上市公司商會副主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。

羅醫生畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，受訓成為內科及心臟專科醫生。羅醫生於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾三十年。彼為非執行董事羅啟瑞先生之胞兄。

何述勤先生

67歲，於2007年被委任為信託管理人之非執行董事。彼從事物業行業超過三十年。彼現為嘉里建設有限公司(香港上市公司)之執行董事及總裁。彼亦為Shang Properties, Inc.(於菲律賓上市)之董事。

何先生持有東亞大學工商管理碩士學位。

董事簡介

葉毓強先生

64歲，自2011年起出任信託管理人之董事。彼於2014年6月獲調任為信託管理人之非執行董事前為信託管理人之獨立非執行董事。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾三十年經驗。彼於1989年任花旗銀行房地產高級信貸主任，審視香港房地產貸款之信貸以供批核，並參與各項國際性酒店資產收購之融資。葉先生曾任花旗集團北亞洲房地產主管、香港企業銀行主管、交易銀行主管—香港及亞洲投資融資主管(全球財富管理)。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀(亞太)資深執行總裁—投資。葉先生現為上市買賣的信託，朗廷酒店投資的託管人—經理的執行董事及行政總裁。彼現時亦為AEON信貸財務(亞洲)有限公司、合和公路基建有限公司、合和實業有限公司、利福國際集團有限公司、新世界中國地產有限公司、電能實業有限公司及TOM集團有限公司之獨立非執行董事，除新世界中國地產有限公司外，此等公司均為於香港聯合交易所主板上市之公司。

本著服務教育界的熱誠，葉先生為香港城市大學、恆生管理學院及澳門大學兼任教授。彼為嶺南大學的榮譽教授及香港科技大學校董會成員。葉先生亦為澳門大學國際顧問委員會委員、聖路易斯華盛頓大學亞洲區行政院士及新加坡管理大學金融經濟研究所之研究院士。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學理學士學位(最優等)及康乃爾大學和卡內基梅隆大學理學碩士學位。彼曾是美國匹茲堡大學工商管理碩士課程教授。葉先生為職業訓練局榮譽院士。葉先生為法律援助服務局成員及世界綠色組織董事會成員。

羅啟瑞先生

56歲，於2006年被委任為信託管理人之非執行董事。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。羅先生為鷹君集團有限公司(一間股份於香港聯交所上市及買賣之公司)之副董事總經理及新福港集團有限公司的創辦人。彼曾參與多項公共及私營界別的建築項目，在物業發展及投資，以及樓宇建設方面擁有逾三十年經驗。

羅先生畢業於哥倫比亞大學，為工程學士。彼為主席羅嘉瑞醫生之胞弟。

董事簡介

王家琦女士

35歲，於2016年6月被委任為信託管理人之行政總裁、執行董事及披露委員會之主席。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。作為信託管理人之行政總裁，王女士負責策劃冠君產業信託的策略性發展，並確保冠君產業信託按照所載述的投資策略、政策及規例營運，監督冠君產業信託的日常運作。

王女士於2014年3月加入冠君產業信託為副行政總裁，並於2015年7月起同時兼任為信託管理人之投資總監，負責物色及評估潛在的投資機會和投資者關係工作。王女士亦負責監督冠君產業信託的資本結構，包括策劃及監督市場集資活動。彼現同時為證券及期貨條例所界定之負責人。

王女士擁有近15年之金融財務經驗。於加入信託管理人之前，王女士受聘於花旗集團及摩根大通集團的投資銀行部，為多間藍籌企業及香港房地產公司提供策略性建議，並完成了多個重大的上市集資、資本市場籌募基金活動及策略性收購合併項目。

王女士畢業於密歇根大學羅斯商學院及擁有工商管理學士學位。

查懋聲先生

74歲，於2006年被委任為信託管理人之獨立非執行董事。查先生為香港興業國際集團有限公司主席、興勝創建控股有限公司的主席及非執行董事及新世界發展有限公司的獨立非執行董事，該等公司均於香港聯交所上市。彼亦為香港國際主題樂園有限公司的獨立非執行董事及名力集團控股有限公司執行主席。查先生為一國兩制研究中心之成員、中美交流基金會理事會成員、香港地產建設商會會董、求是科技基金會主席、香港桑麻基金會受託人，以及俄勒岡州立大學基金會榮譽受託人。

查先生持有香港城市大學社會科學榮譽博士學位。彼在物業發展及投資方面具有逾四十五年的經驗。

董事簡介

鄭維志先生

68歲，自2006年起出任信託管理人之董事。彼於2014年5月獲調任為信託管理人的獨立非執行董事前為信託管理人的非執行董事。鄭先生為永泰地產有限公司之主席。彼擔任數間上市公司的獨立非執行董事，包括新創建集團有限公司、新世界中國地產有限公司及建滔化工集團有限公司。彼亦擔任淡馬錫基金會的董事及香港上海滙豐銀行有限公司的獨立非執行董事。鄭先生積極參與各項公職服務，彼為哥倫比亞商學院監督委員會委員、耶魯大學國際事務首腦委員會委員、香港賽馬會董事、香港總商會之前主席以及香港特別行政區政府司法人員推薦委員會委員。

鄭先生持有香港大學社會科學榮譽博士學位及香港理工大學工商管理榮譽博士學位。彼畢業於印第安納州聖母院大學，持有工商管理學士學位及於紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位。

石禮謙先生

71歲，於2006年被委任為獨立非執行董事。彼為信託管理人之披露委員會委員及審核委員會主席。彼自2000年起為香港特別行政區立法會議員代表地產及建造功能界別。彼為莊士中國投資有限公司之主席及獨立非執行董事、德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事，並為香港鐵路有限公司、勤達集團國際有限公司、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、莊士機構國際有限公司、德祥企業集團有限公司、合興集團控股有限公司、碧桂園控股有限公司、澳門博彩控股有限公司、華潤水泥控股有限公司、麗豐控股有限公司、四海國際集團有限公司及啟迪國際有限公司(前稱錦恆汽車安全技術控股有限公司)的獨立非執行董事，該等公司的股份均在香港聯合交易所有限公司上市。石先生亦為富豪資產管理有限公司(為上市買賣的富豪產業信託之管理人)的獨立非執行董事。彼亦為強制性公積金計劃管理局之非執行董事，並為英基學校協會之主席及獨立成員。石先生曾為帝盛酒店集團有限公司、新昌營造集團有限公司及泰山石化集團有限公司之獨立非執行董事。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位。

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，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。

信託管理人董事會在企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色。董事會會根據最新的法定制度和國際最佳常規，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。

認可架構及管治架構

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

信託管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權執行受規管的資產管理活動。王家琦女士（執行董事、行政總裁兼投資總監）及鄭志光先生（營運總監）為根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段項下的負責人員。負責人員已於每一個曆年按證券及期貨條例的要求完成持續專業培訓。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）已根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊成為信託公司。受託人具備資格作為根據證券及期貨條例授權及房地產投資信託基金守則所規管的認可集體投資計劃受託人。

受託人與信託管理人互相獨立。受託人負責代表基金單位持有人安全保管冠君產業信託的資產，以及按照及遵守構成冠君產業信託的信託契約（「信託契約」）、適用於冠君產業信託其他相關組織文件及法規要求監督信託管理人的活動。而信託管理人則負責按照信託契約管理冠君產業信託，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日訂立信託契約（經不時修訂）。

根據物業管理協議，Eagle Property Management (CP) Limited（「物業管理人」）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團隊，專門負責向冠君產業信託提供物業管理服務。

企業管治

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有關本信託或其管理活動的任何適用法律、規則、守則或指引。董事會可將某些管理及監督職能轉授予董事委員會，惟受制於循規手冊中載列的保留予董事會決策之特別事項。董事會亦已委任具備經驗及資格的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常運作。

董事會目前由八名成員組成，包括一名執行董事，四名非執行董事及三名獨立非執行董事。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。自2016年6月30日起，王家琦女士繼任李澄明先生出任信託管理人之行政總裁及執行董事。王女士同時獲委任為信託管理人之披露委員會成員及主席。

審核委員會的職責為監控及評估信託管理人風險管理及內部監控系統的有效性。審核委員會亦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足夠。審核委員會現由兩名獨立非執行董事（石禮謙先生及鄭維志先生）及一名非執行董事（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刊發公布的相關事宜。披露委員會與信託管理人的管理層合作以確保所披露資料的準確性及完整性。披露委員會成員包括一名非執行董事（羅嘉瑞醫生），一名獨立非執行董事（石禮謙先生）及一名執行董事（王家琦女士）。王女士為披露委員會主席。

企業管治

與鷹君集團有限公司的利益衝突及業務競爭

如上文所述，信託管理人及物業管理人分別為冠君產業信託提供管理及營運服務，而祥裕管理有限公司（「祥裕」）及鷹君物業管理有限公司（「鷹君物業管理」）分別出任花園道三號（前稱為花旗銀行廣場）的公契管理人、朗豪坊辦公大樓的CAF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集團有限公司（「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。就花園道三號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。

鷹君集團為香港大型地產發展商之一，同時於全球各地擁有及管理以朗廷及其聯屬品牌命名之豪華酒店。集團總部設於香港，旗下所發展、投資與管理的優質住宅、寫字樓、商場及酒店物業遍佈亞洲、澳紐區、北美洲及歐洲。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）住宅、寫字樓、零售及酒店物業的發展、投資及管理，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，祥裕及鷹君物業管理共聘有一支超過200人的全職員工團隊，專門負責花園道三號及朗豪坊的物業管理服務，且設有獨立辦公地點及資訊科技系統。考慮到祥裕及鷹君物業管理於花園道三號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，以及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。

就租賃及市場推廣服務而言，由於物業管理人為花園道三號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），而鷹君擁有一支獨立的租賃團隊履行鷹君物業的物業管理職能，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。

企業管治

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：(一)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；(二)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；(三)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(四)所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2016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2016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2016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2016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，並已由本信託的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」所審閱。

關連人士交易報告書

以下列載關於冠君產業信託及其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第8.1段)的關連人士交易的資料：

與鷹君關連人士集團及／或新福港關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與鷹君關連人士集團及或新福港關連人士集團於截至2016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(包括但不限於為其董事、高級行政人員、高級人員或有聯繫者(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	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	2,186,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	2,963,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	25,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	2,474,000
總計			7,845,000

關連人士交易報告書

關連人士交易－樓宇管理費收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	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	304,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ²	395,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ³	410,000
總計			1,109,000

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	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	169,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	482,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	45,124,000 ⁴
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
康得思酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司 ⁵	市場推廣支出	9,000
智景投資有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	127,000
總計			45,915,000

附註：

1. 本信託於本期間結算日持有由Eagle Property Management (CP) Limited提供約1,287,000港元的銀行擔保保證金及現金保證金。
2. 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1,456,000港元的保證金。
3. 本信託於本期間結算日持有由Best Come Limited分別提供約2,214,000港元及2,244,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
4. 該45,124,000港元中，約43,496,000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1,628,000港元為根據CAF管理協議(有關朗豪坊的公用區域/設施)已支付的償還款項。朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議為與鷹君物業管理有限公司訂立的原有協議。根據朗豪坊商場物業管理協議，商場物業管理人有權一直保留相等於截至2016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。
5. 康得思酒店(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61.71%的權益，因此康得思酒店(香港)有限公司為鷹君的間接附屬公司。

關連人士交易報告書

原有協議

下表列載關於冠君產業信託於收購花園道三號（前稱為花旗銀行廣場）及朗豪坊前與鷹君關連人士集團及／或新福港關連人士集團訂立及繼續有效的若干協議，並受房地產投資信託基金守則第8章年度限額規管及呈報的資料。

受豁免規限的原有協議

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

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入／支出 港元
朗豪坊商場物業管理協議	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的商場物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	43,496,000
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	1,628,000

關連人士交易報告書

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	1,749,000
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	22,666,000
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	53,967,000
花園道三號公契	鷹君物業管理有限公司 (作為由花園道三號的公契管理人委任的公契副管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費用支出及集資款項 ³	129,864,000 ⁴

關連人士交易報告書

附註：

1. 鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約716,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
2. 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約12,759,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
3. 鷹君物業管理有限公司(作為花園道三號的公契副管理人)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。
4. 該129,864,000港元中，約73,150,000港元為根據花園道三號公契已支付的樓宇管理費用支出，已支付的約56,714,000港元為(i)公共區域改善；及(ii)花園道三號的幕牆系統周邊密封膠更換的樓宇管理費用支出。

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)有限公司獲委任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119,331,000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%，並將根據信託契約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2016年財務年度。截至2016年6月30日止六個月財務期間，已付及應付之信託管理人費用約為59,665,000港元將以基金單位償付而餘額約為59,666,000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的控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司的董事、高級行政人員或職員。

滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及其附屬公司，且除非本文另有明確指明，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括以其身為冠君產業信託受託人的身份而成立的該等附屬公司)。

關連人士交易報告書

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	601,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	65,000
滙豐 ¹	受託人關連人士	貸款利息／支出	10,512,000
恒生 ²	受託人關連人士	貸款利息／支出	161,467,000

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2016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386,400,000美元。

附註：

- 滙豐是一筆於2013年7月8日提取19億港元及於2016年6月28日償還的有期貨款貸款人。根據該有期貨款，部份花園道三號已抵押給滙豐作為保證。
- 恒生為滙豐的附屬公司。其作為 (i) 25億港元定期貸款及循環貸款(於2013年6月28日提取及於2016年6月28日償還)；(ii) (a) 37億港元定期貸款及(b) 38億港元定期貸款 (均於2014年5月26日提取及於2016年6月28日償還)；及(iii) (a) 55億港元定期貸款及循環貸款；及(b) 58億港元定期貸款(均於2016年6月28日提取) 的融資代理人。截至2016年6月30日止未償還的貸款總額為110億港元。所有融資的銀團貸款人包括恒生及滙豐。根據各自的定期貸款，部份花園道三號及朗豪坊已抵押給銀團貸款人作為保證。截至2016年6月30日止，部份花園道三號已抵押給銀團貸款人作為保證。

關連人士交易－其他

於本期間內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司以其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約5,762,000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，萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)及其關連人士向本信託提供服務的應計費用總額約為165,000港元。在該等款項中，約120,000港元為萊坊作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用。

香港，2016年8月9日

附註：除另有指明外，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。

權益披露

信託管理人的董事及行政總裁、信託管理人及主要基金單位持有人持有的基金單位數目

於2016年6月30日，下列人士於冠君產業信託及或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）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	身份	權益性質	持有基金／ 相關基金 單位數目 ⁶	總計	佔已發行 基金單位 百分比 ⁷
信託管理人的董事及行政總裁					
羅嘉瑞	受控制公司之權益	公司權益	3,635,148,645 ¹		
	慈善信託的授與者、 顧問委員會及 管理委員會成員	信託權益	17,000,000	3,652,148,645	63.12
鄭維志	信託受益人	信託權益	13,424,730 ⁴	13,424,730	0.23
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	受益人	公司權益	348,846,280	348,846,280	6.03
主要基金單位持有人					
鷹君集團有限公司	受控制公司之權益	公司權益	3,634,319,645	3,634,319,645 ²	62.81
HSBC International Trustee Limited	信託人	其他權益	3,578,668,351	3,578,668,351 ³	61.85
香港中央結算(代理人) 有限公司	受控制公司之權益	其他權益	2,352,656,003	2,352,656,003 ⁵	40.66
Top Domain International Limited	受益人	公司權益	1,420,416,628	1,420,416,628	24.55
Keen Flow Investments Limited	受益人	公司權益	920,375,933	920,375,933	15.91
Bright Form Investments Limited	受益人	公司權益	680,232,558	680,232,558	11.76

權益披露

附註：

- 3,635,148,645個基金單位當中：
 - 240,000個基金單位及589,000個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司Elizabeth B K Limited及Katherine B L Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；及
 - 3,634,319,645個基金單位乃由鷹君集團有限公司（「鷹君」）間接持有（有關詳情見下文附註2）。羅嘉瑞醫生為鷹君之主席、董事總經理及鷹君之主要股東。

羅嘉瑞醫生持有的基金單位數目與2015年12月31日的持倉相比增加21,810,113個基金單位。

- 3,634,319,645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2016年6月30日及2015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	身份	權益性質	於2016年6月30日 持有基金／相關 基金單位數目	於2015年12月31日 持有基金／相關 基金單位數目
Top Domain International Limited	受益人	公司權益	1,420,416,628	1,420,416,628
Keen Flow Investments Limited	受益人	公司權益	920,375,933	920,375,933
Bright Form Investments Limited	受益人	公司權益	680,232,558	680,232,558
鷹君資產管理(冠君)有限公司	受益人	公司權益	348,846,280	334,659,167
Fine Noble Limited	受益人	公司權益	200,007,503	200,007,503
Great Eagle Nichemusic Limited	受益人	公司權益	61,345,743	61,345,743
Ecobest Ventures Limited	受益人	公司權益	3,095,000	3,095,000

- 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2015年9月9日）內所載之資料而作出。與2015年12月31日的持倉相比，HITL持有的基金單位數目沒有變更。

HITL為一項於2016年6月30日持有鷹君33.53%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及相關基金單位。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2016年6月30日持有鷹君股本中25.41%投票權。

- 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2015年6月30日的持倉相比沒有變更。
- 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2015年12月31日的持倉相比增加3,038,128個基金單位。
- 除另有所指外，上文所披露之基金單位中的權益均指於基金單位中的好倉。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2016年6月30日所發行合共5,785,868,874個基金單位計算。

權益披露

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2016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2016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	身份	權益性質	持有基金/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	受控制公司之權益	公司權益	163,936,151	163,936,151 ¹	2.83
滙豐集團	受控制公司之權益	公司權益	17,731,855	17,731,855 ²	0.31

附註：

- 該等基金單位由Fortune Mega Investments Limited直接持有。其居間的控股公司Julian Holdings Limited、嘉里建設有限公司、Kerry Properties (Hong Kong) Limited及Spring Capital Holdings Limited被視為於同一批基金單位中擁有權益。彼等各自乃何述勤先生(信託管理人的董事)的聯繫者，故為關連人士。彼等持有的基金單位數目與2015年12月31日的持倉相比沒有變更。
- 根據信託管理人之現有資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(除另有所指，並不包括受託人及其專有的附屬公司)(「滙豐集團」)，因其為冠君產業信託受託人之控股公司、控制實體、附屬公司或聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)，故為關連人士。滙豐集團持有的基金單位數目與2015年12月31日的持倉相比增加11,176,517個基金單位。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2016年6月30日所發行合共5,785,868,874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2016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。

權益披露

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2016年6月30日，鷹君持有冠君產業信託62.81%權益及朗廷61.71%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2016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2016年6月30日持有40,954,435股鷹君股份及1,310,000份鷹君購股期權之個人權益，以及71,713,568股鷹君股份之公司權益。彼為一項持有59,218,519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2015年6月30日持有226,815,595股鷹君股份。

羅啟瑞先生於2016年6月30日持有454,898股鷹君股份及500,000份鷹君購股期權之個人權益，以及569,830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2016年6月30日持有226,815,595股鷹君股份。

葉毓強先生於2016年6月30日持有30,000份鷹君購股期權之個人權益。

朗廷

羅嘉瑞醫生於2016年6月30日持有8,073,500個朗廷股份合訂單位之個人權益。彼持有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1,270,539,789個由鷹君於2016年6月30日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。彼為一項慈善信託的授與者，以及顧問委員會和管理委員會成員，該信託於2016年6月30日持有44,000,000個朗廷股份合訂單位。

葉毓強先生於2015年6月30日持有1,015,000個朗廷股份合訂單位之個人權益。

其他資料

發行新基金單位

於2016年3月11日，冠君產業信託以每基金單位3.83港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行14,187,113個新基金單位，作為支付截至2015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%為54,336,646港元。

除上文所述，截至2016年6月30日止六個月期間，本信託並無發行新基金單位。於2016年6月30日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為5,785,868,874。

房地產買賣

截至2016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2016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2016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 港元	按市價計值 港元	佔資產 總值比重	信貸評級
KERPRO 5 $\frac{7}{8}$ 04/06/21	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	67,296,000	66,602,000	0.1019%	不適用
NANFUN 4 $\frac{1}{2}$ 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	9,797,000	10,160,000	0.0155%	S&P BBB-
NANFUN 4 $\frac{7}{8}$ 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,603,000	58,573,000	0.0896%	S&P BBB-
NWDEVL 5 $\frac{1}{4}$ 02/26/21	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	41,574,000	42,609,000	0.0652%	不適用
PCCW 3 $\frac{3}{4}$ 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	49,641,000	52,355,000	0.0801%	S&P BBB
總計					224,911,000	230,299,000	0.3523%	

附註：(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。

其他資料

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2016年5月25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2016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

- 35 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 36 簡明綜合收益表
- 37 簡明綜合全面收益表
- 38 簡明綜合財務狀況表
- 39 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 40 簡明綜合現金流量表
- 41 簡明綜合財務報告附註

簡明綜合財務報表的審閱報告

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36至60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2016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、簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表及簡明綜合現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司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。鷹君資產管理(冠君)有限公司(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。

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

2016年8月9日

簡明綜合收益表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	5	1,108,786	986,611
樓宇管理費收益		128,692	109,567
租金相關收益		14,282	14,240
收入總額		1,251,760	1,110,418
物業經營開支	6	(257,336)	(232,406)
物業收益淨額		994,424	878,012
利息收益		6,104	4,450
管理人費用	7	(119,331)	(105,361)
信託及其他支出		(12,300)	(7,547)
投資物業公平值增加	14	1,334,490	1,065,102
購回中期票據收益		–	2,273
融資成本	8	(204,780)	(169,147)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	9	1,998,607	1,667,782
利得稅	10	(114,547)	(103,161)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利		1,884,060	1,564,621
基金單位持有人分派		(634,313)	(550,600)
計及基金單位持有人分派後期內溢利		1,249,747	1,014,021
每基金單位基本盈利	13	0.33港元	0.27港元

簡明綜合全面收益表

截至2016年6月30日止六個月

	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內溢利	1,249,747	1,014,021
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	82,930	(42,319)
公平值調整重新分類至損益	(6,206)	(4,181)
	76,724	(46,500)
本期間全面收益總額	1,326,471	967,521

簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	14	66,159,500	64,783,000
應收票據	15	222,344	223,204
衍生金融工具	21	9,960	–
非流動資產總值		66,391,804	65,006,204
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	287,051	255,746
可收回稅項		2,659	9,344
銀行結存及現金	17	760,509	692,920
流動資產總值		1,050,219	958,010
資產總值		67,442,023	65,964,214
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	1,267,048	1,269,770
已收按金		569,737	569,656
稅項負債		94,449	26,360
應付分派		634,313	595,313
有抵押銀行借貸	19	–	2,196,927
流動負債總額		2,565,547	4,658,026
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	19	10,914,125	8,699,105
中期票據	20	3,614,456	3,609,826
衍生金融工具	21	–	69,821
遞延稅項負債	22	498,940	459,289
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		15,027,521	12,838,041
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,593,068	17,496,067
基金單位持有人應佔資產淨值		49,848,955	48,468,147
已發行基金單位數目(千個)	23	5,785,869	5,771,682
每基金單位資產淨值	24	8.62港元	8.40港元

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2016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2015年1月1日的基金單位 持有人應佔資產淨值	23,932,967	(240)	5,757,943	16,584,460	46,275,130
計及基金單位持有人分派後期內溢利 現金流對沖	-	-	-	1,014,021	1,014,021
現金流對沖	-	(46,500)	-	-	(46,500)
本期間全面收益總額	-	(46,500)	-	1,014,021	967,521
發行基金單位(附註23)	52,780	-	-	-	52,780
於2015年6月30日的基金單位 持有人應佔資產淨值	23,985,747	(46,740)	5,757,943	17,598,481	47,295,431
於2016年1月1日的基金單位 持有人應佔資產淨值	24,038,427	(71,783)	5,757,943	18,743,560	48,468,147
計及基金單位持有人分派後期內溢利 現金流對沖	-	-	-	1,249,747	1,249,747
現金流對沖	-	76,724	-	-	76,724
本期間全面收益總額	-	76,724	-	1,249,747	1,326,471
發行基金單位(附註23)	54,337	-	-	-	54,337
於2016年6月30日的基金單位 持有人應佔資產淨值	24,092,764	4,941	5,757,943	19,993,307	49,848,955

簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	1,998,607	1,667,782
調整：		
投資物業公平值增加	(1,334,490)	(1,065,102)
以基金單位形式支付之應付管理人費用	59,665	52,680
利息收入	(6,104)	(4,450)
購回中期票據收益	–	(2,273)
匯兌差額	(144)	17
融資成本	204,780	169,147
營運資金變動前的經營現金流量	922,314	817,801
貿易及其他應收款項增加	(31,280)	(33,892)
貿易及其他應付款項減少	(7,371)	(909)
已收按金增加(減少)	81	(15,486)
來自經營業務的現金	883,744	767,514
利息支付	(149,761)	(150,333)
(繳付)退回香港利得稅	(122)	66,597
來自經營業務的現金淨額	733,861	683,778
投資業務		
利息收入	7,154	4,494
投資物業添置	(42,010)	(19,898)
購入應收票據	–	(224,911)
用作投資業務的現金淨額	(34,856)	(240,315)
融資項目		
借貸集資先付費用	(86,050)	–
新增銀行借貸	11,000,000	–
償還銀行借貸	(10,950,000)	(650,000)
發行中期票據之收入	–	643,000
購回中期票據	–	(72,944)
分派支付	(595,366)	(573,585)
用作融資項目的現金淨額	(631,416)	(653,529)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	67,589	(210,066)
期初結存的現金及現金等價物	692,920	1,005,090
期末結存的現金及現金等價物 為銀行結存及現金	760,509	795,024

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

1. 一般資料

冠君產業信託(「冠君產業信託」)為一項根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位已於香港聯合交易所有限公司上市。冠君產業信託受鷹君資產管理(冠君)有限公司(「管理人」)與匯豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)於2006年4月26日訂立的信託契約(經不時修訂)(「信託契約」)及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「守則」)所規管。

冠君產業信託及其控制實體(統稱「本集團」)的主要業務為擁有及投資於賺取收入的香港商用物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

簡明綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 主要會計政策

編製基準

本簡明綜合財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定、香港會計準則第34號「中期財務報告」及守則而編製。

主要會計政策

本簡明綜合財務報告根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量除外。

截至2016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2015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準則及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂。

於本期間，應用新訂及經修訂準則及香港財務報告準則之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。

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

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

本集團部份金融資產及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資產及金融負債的公平值(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。

金融資產(負債)	公平值		公平值級別	估值技巧及主要輸入數據
	於2016年 6月30日 港幣千元	於2015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	9,960	(69,821)	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。

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

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園道三號(前名為花旗銀行廣場)，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2016年6月30日止六個月

	花園道 三號 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	636,710	181,933	433,117	1,251,760
分類溢利－物業收益淨額	499,216	144,481	350,727	994,424
利息收益				6,104
管理人費用				(119,331)
信託及其他支出				(12,300)
投資物業公平值增加				1,334,490
融資成本				(204,780)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				1,998,607
利得稅				(114,547)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				1,884,060
基金單位持有人分派				(634,313)
計及基金單位持有人分派後期內溢利				1,249,747
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	1,232,990	61,000	40,500	1,334,490

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

4. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2015年6月30日止六個月

	花園道 三號 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	518,255	173,298	418,865	1,110,418
分類溢利－物業收益淨額	401,680	141,155	335,177	878,012
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				1,667,782
利得稅				(103,161)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				1,564,621
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				1,014,021
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	596,102	168,000	301,000	1,065,102

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

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2016年6月30日，花園道三號，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為38,862,000,000港元(2015年12月31日：37,587,000,000港元)，8,463,000,000港元(2015年12月31日：8,402,000,000港元)及18,834,500,000港元(2015年12月31日：18,794,000,000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2016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%來自一家花園道三號的租戶收入，其收入總額為114,054,000港元。

5. 租金收益

	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
租金收入	1,087,921	967,640
停車場收入	20,865	18,971
	1,108,786	986,611

6. 物業經營開支

	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理開支	141,201	131,387
停車場經營開支	4,665	4,724
政府租金及差餉	32,375	34,812
律師費及釐印費用	3,731	1,592
推廣開支	6,772	10,366
物業及租賃管理服務費用	32,473	29,535
物業雜項支出	1,253	1,249
租金佣金	33,951	11,405
維修及保養	915	7,336
	257,336	232,406

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

7. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2016年及2015年6月30日止各六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權收取按截至2016年及2015年6月30日止各六個月的物業收入淨額的12%作為報酬。

	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
管理人費用：		
以基金單位形式	59,665	52,680
以現金形式	59,666	52,681
	119,331	105,361

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2016年及2015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

	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	139,639	105,678
中期票據利息支出	64,509	62,498
其他借貸成本	632	971
	204,780	169,147

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

9. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015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	1,005	987
受託人酬金	5,762	5,520
主要估值師費用	120	85
其他專業費用及收費	4,604	832
路演及公共關係費用	489	19
銀行收費	255	169
匯兌差額	(144)	17

10. 利得稅

	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
— 本年度	74,896	64,049
遞延稅項(附註22)		
— 本年度	39,651	39,112
	114,547	103,161

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。

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

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：

	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015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	1,884,060	1,564,621
調整：		
管理人費用(以基金單位支付)	59,665	52,680
投資物業公平值增加	(1,334,490)	(1,065,102)
非現金融資成本	55,906	20,467
遞延稅項	39,651	39,112
可供分派收入總額	704,792	611,778

12. 分派表

	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額(附註11)	704,792	611,778
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))	90%	90%
待付分派總額	634,313	550,600
每基金單位分派予基金單位持有人(附註(ii))	0.1096港元	0.0954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2015年6月30日止六個月：90%)作為截至2016年6月30日止六個月(「中期分派期」)之分派款項。
- (ii) 截至2016年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1096港元，乃按期內待付中期分派634,313,000港元及5,785,868,874個已於2016年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2016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2016年10月6日或之前付予基金單位持有人。

截至2015年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.0954港元，乃按期內已付中期分派550,600,000港元及5,771,681,761個已於2015年9月21日(即期內記錄日期)發行基金單位計算。此分派已於2015年10月8日付予基金單位持有人。

13. 每基金單位基本盈利

截至2016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1,884,060,000港元(2015年：1,564,621,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數5,787,261,043個(2015年：5,759,367,383個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2016年及2015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2016年及2015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。

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

14. 投資物業

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
公平值		
期／年初	64,783,000	62,438,000
期／年內添置	42,010	66,472
期／年內公平值增加	1,334,490	2,278,528
期／年末	66,159,500	64,783,000

本集團於2016年6月30日及2015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萊坊測計師行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%（2015年12月31日：4.0%至4.25%）及3.6%至4.0%（2015年12月31日：3.6%至4.0%）不等。

於2015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2016年6月30日，本集團部份投資物業公平值合共38,862,000,000港元（2015年12月31日：44,519,000,000港元）已抵押作為信貸融資擔保，詳情載於附註19。

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

15. 應收票據

於2016年6月30日，本集團持有無抵押債券賬面值為222,344,000港元（2015年12月31日：223,204,000港元），全以美元結算而面值介乎1,200,000美元至7,640,000美元。無抵押債券按介乎3.75%至5.875%之固定年利率計息（2015年12月31日：3.75%至5.875%），並介乎2021年2月至2024年5月到期（2015年12月31日：2021年2月至2024年5月）。

16. 貿易及其他應收款項

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	5,196	19,225
遞延應收租金款項	180,358	145,236
按金、預付款項及其他應收款項	101,497	91,285
	287,051	255,746

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2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	5,196	19,225

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為5,196,000港元（2015年12月31日：19,225,000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。

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

17. 銀行結存及現金

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
現金	2	2
銀行現金	454,439	305,918
定期存款	306,068	387,000
	760,509	692,920

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.31%計息(2015年12月31日:每年0.001%至0.31%)。到期日少於三個月的定期存款按介乎每年0.45%至0.80%的市場利率計息(2015年12月31日:每年0.45%至0.65%)。

18. 貿易及其他應付款項

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	63,365	85,357
租金預收款項	27,825	25,975
其他應付款項	212,383	194,963
應付印花稅	963,475	963,475
	1,267,048	1,269,770

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%(2015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園道三號物業權益)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2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0-3個月	63,365	85,357

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

19. 有抵押銀行借貸

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
有抵押銀行借貸	11,000,000	10,950,000
借貸集資先付費用	(85,875)	(53,968)
	10,914,125	10,896,032

有抵押銀行借貸還款期之情況披露如下：

一年內	–	2,196,927
超過一年但不多於兩年	–	3,687,045
超過兩年但不多於五年	10,914,125	5,012,060
	10,914,125	10,896,032
減：於一年內到期並包括在流動負債內	–	(2,196,927)
還款期超過一年之貸款	10,914,125	8,699,105

於本期間，本集團安排了(i)5,500,000,000港元定期貸款及循環貸款及(ii) 5,800,000,000港元定期貸款，作為對本集團的再融資及自願性償還有抵押貸款共10,950,000,000港元。

於2016年6月30日，未償還有抵押銀行借貸包括：

- (i) 按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加每年0.83%的浮動利率計息並須於2019年6月全數償還之5,200,000,000港元的有抵押定期貸款。
- (ii) 按香港銀行同業拆息加每年0.95%的浮動利率計息並須於2021年6月全數償還之5,800,000,000港元的有抵押定期貸款。

於2015年12月31日，未償還有抵押銀行借貸包括總計10,950,000,000港元的定期貸款。未償還有抵押銀行借貸按香港銀行同業拆息加每年1.20%至1.48%的浮動利率計息並須於2016年6月至2019年5月全數償還。此外，本集團尚未提取300,000,000港元循環貸款。

於2016年6月30日，作為授予本集團銀行貸款的擔保，公平值為38,862,000,000港元(2015年12月31日：44,519,000,000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。

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

20. 中期票據

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中期票據	3,640,884	3,637,986
籌辦費用	(26,428)	(28,160)
	3,614,456	3,609,826

本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃(「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2016年6月30日，未償還中期票據包括：

- (i) 本金額為386,400,000美元(2015年12月31日：386,400,000美元)之10年期無抵押票據(「美元中期票據」)。已發行之中期票據年利率為固定利率3.75%及須於2023年1月17日悉數償還。通過貨幣掉期，外幣匯率及利率已被固定。
- (ii) 本金額為643,000,000港元(2015年12月31日：643,000,000港元)之7年期無抵押票據。按三個月香港銀行同業拆息加每年1.275%的浮動利率計息。已發行之中期票據須於2022年3月26日悉數償還。

於2015年6月，本集團以72,944,000港元回購金額為980萬美元之美元中期票據，並於損益表確認2,273,000港元購回中期票據收益。

21. 衍生金融工具

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產		
現金流量對沖—貨幣掉期	9,960	—
非流動負債		
現金流量對沖—貨幣掉期	—	69,821

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

21. 衍生金融工具(續)

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。

於2016年6月30日，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
36,400,000美元 (2015年12月31日： 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2016年6月30日止六個月，貨幣掉期面值由400,000,000美元修訂為386,400,000美元。

截至2016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82,930,000港元(截至2015年6月30日止六個月：公平值變動虧損42,319,000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6,206,000港元(截至2015年6月30日止六個月：4,181,000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。

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

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
期初	459,289
期內於簡明綜合收益表支出	39,651
期末	498,940

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2016年1月1日	5,771,681,761	24,038,427
透過發行新基金單位支付管理人費用	14,187,113	54,337
於2016年6月30日	5,785,868,874	24,092,764

於2016年3月11日，14,187,113個基金單位已按每個基金單位3.83港元發行予管理人，作為支付2015年7月1日至2015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2016年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值49,848,955,000港元（2015年12月31日：48,468,147,000港元）除以於2016年6月30日已發行的5,785,868,874個（2015年12月31日：5,771,681,761個）基金單位計算。

25. 流動負債淨額

於2016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）為1,515,328,000港元（2015年12月31日：3,700,016,000港元）。

26. 資產總額減流動負債

於2016年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為64,876,476,000港元（2015年12月31日：61,306,188,000港元）。

27. 主要非現金交易

截至2016年6月30日止六個月，14,187,113個（截至2015年6月30日止六個月：14,037,105個）基金單位獲發行，以支付2015年7月1日至2015年12月31日之管理人費用為54,337,000港元（截至2015年6月30日止六個月：52,780,000港元）。

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

28. 經營租賃

於報告期末，本集團與租戶已訂約之未來最低租賃付款如下：

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
1年內	2,108,656	2,032,765
2至5年內(包括首尾兩年)	4,084,277	4,304,201
5年後	368,476	487,895
	6,561,409	6,824,861

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34,232,000港元(截至2015年6月30日止六個月：41,963,000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2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015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	10,000	49,923

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

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	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
租金收入			
康得思酒店(香港)有限公司 (前稱朗豪酒店(香港)有限公司)	(a)	–	2,283
昌瑞有限公司	(a)	–	3,840
鷹君物業管理有限公司	(a)	2,988	2,870
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	197	197
Eagle Property Management (CP) Limited	(a)	2,186	1,954
Best Come Limited	(a)	2,474	–
利息收入			
滙豐集團 ^{1,4}	(b)	601	576
樓宇管理費收入			
昌瑞有限公司	(a)	–	2,086
鷹君物業管理有限公司	(a)	395	367
康得思酒店(香港)有限公司 (前稱朗豪酒店(香港)有限公司)	(a)	–	350
Eagle Property Management (CP) Limited	(a)	304	255
Best Come Limited	(a)	410	–
樓宇管理費及停車場經營開支			
鷹君物業管理有限公司	(a)	120,023	111,862
祥裕管理有限公司	(a)	22,666	20,996
物業及租賃管理服務費			
Eagle Property Management (CP) Limited	(a)	32,390	29,535
租金佣金			
Eagle Property Management (CP) Limited	(a)	21,577	5,474
第一太平戴維斯(香港)有限公司 ⁴	(c)	–	1,200
萊坊測計師行有限公司 ⁴	(c)	45	–

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

30. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
維修費及保養費			
鷹君工程有限公司	(a)	472	3,958
堅信工程有限公司	(a)	174	221
鷹君物業管理有限公司	(a)	4	5
判予以下公司的維修保養及裝修工程			
鷹君工程有限公司 ⁴	(a)	482	4,077
堅信工程有限公司 ⁴	(a)	169	282
鷹君物業管理有限公司 ⁴	(a)	4	5
物業雜項開支			
康得思酒店(香港)有限公司 (前稱朗豪酒店(香港)有限公司)	(a)	9	11
智景投資有限公司	(a)	127	108
堅信工程有限公司	(a)	–	14
香港朗廷酒店	(a)	–	7
託管費及其他支出			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ⁴	(b)	5,762	5,520
滙豐集團 ^{1,4}	(b)	65	88
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	119,331	105,361
融資成本			
恒生銀行有限公司 ^{2,4}	(b)	122,832	86,559
香港上海滙豐銀行有限公司 ⁴	(b)	17,439	19,640
估值費			
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 ⁴	(c)	–	5
萊坊測計師行有限公司 ⁴	(c)	120	85

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

30. 關連及關聯人士之交易 (續)

與有關連及關聯人士的結餘如下：

	附註	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015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	(a) & (e)	60,883	52,557
祥裕管理有限公司	(a) & (e)	15,311	15,311
高端有限公司	(a) & (e)	3,361	–
應付以下款項			
Eagle Property Management (CP) Limited	(a) & (e)	26,047	11,521
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	119,331	108,673
鷹君工程有限公司	(a) & (e)	137	2,166
鷹君物業管理有限公司	(a) & (e)	6,392	25,699
堅信工程有限公司	(a) & (e)	484	622
高端有限公司	(a) & (e)	–	1,101
因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金			
Eagle Property Management (CP) Limited	(a) & (f)	360	360
鷹君物業管理有限公司	(a)	1,456	1,408
康得思酒店(香港)有限公司 (前稱朗豪酒店(香港)有限公司)	(a)	–	1,351
Best Come Limited	(a)	2,244	–
昌瑞有限公司	(a) & (g)	–	–

簡明綜合財務報告附註

截至2016年6月30日止六個月

30. 關連及關聯人士之交易 (續)

附註：

- (a) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君集團有限公司的直接或間接擁有之附屬公司。
- (b) 該等公司為受託人或其關連人士³。
- (c) 該等公司為冠君產業信託的主要估值師或其關連人士³。
- (d) 倘冠君產業信託於截至2016年6月30日及2015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。
- (e) 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。
- (f) 已收取銀行擔保927,000港元(2015年12月31日：927,000港元)以代替按金。
- (g) 於2015年12月31日，已收取銀行擔保2,882,000港元以代替按金。

¹ 匯豐集團指香港上海匯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2016年6月28日，1,900,000,000港元，3,700,000,000港元及3,800,000,000港元的定期貸款，連同2,500,000,000港元定期貸款及循環貸款已再融資為(i) 5,500,000,000港元定期貸款及循環貸款及(ii) 5,800,000,000港元定期貸款，當中借貸集資先付費用分別為28,050,000港元及58,000,000港元。恒生銀行有限公司為新銀行貸款的融資代理人。

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。

於2016年6月30日，上述未償還之貸款額合共為11,000,000,000港元(2015年12月31日：9,700,000,000港元)。

³ 於守則之定義。

⁴ 於關連人士交易守則之定義。

投資物業組合

於2016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)
花園道3號	香港中環 花園道3號	1992	1,638,000	1,268,000	95.1%	38,862.0
朗豪坊辦公 大樓	香港九龍旺角 亞皆老街8號	2004	703,000	703,000	100.0%	8,463.0
朗豪坊商場	香港九龍旺角 亞皆老街8號	2004	590,000	319,000	100.0%	18,834.5

表現概覽

	2016年 (未經審核)	2015年 (未經審核)	2014年 (未經審核)	2013年 (未經審核)	2012年 (未經審核)
於6月30日：					
資產淨值(港幣千元)	49,848,955	47,295,431	44,987,316	45,341,772	39,502,273
每基金單位資產淨值(港元)	8.62	8.21	7.85	7.96	7.94
期內最高成交價(港元)	4.38	4.59	3.83	4.19	3.53
成交價相對資產淨值之最高溢價 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
期內最低成交價(港元)	3.35	3.57	3.25	3.29	2.90
成交價相對資產淨值之最高折讓	61.14%	56.52%	58.60%	58.67%	63.48%
截止6月30日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	2.50%	2.24%	2.89%	2.80%	3.17%
每基金單位之分派收益年率	5.28%	4.73%	6.09%	5.92%	6.70%
每基金單位之淨收益率 ³	7.43%	6.38%	0.72%	7.74%	7.93%
每基金單位之淨收益年率	14.86%	12.76%	1.44%	15.48%	15.86%

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2016年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.1096港元(其計算方式載於分派報表內)及於2016年6月30日的成交價4.38港元計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2016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2016年6月30日的成交價4.38港元計算。



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