

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。

ChampionREIT

冠君產業信託

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

2017 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。

本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（「董事會」）宣佈截至 2017 年 6 月 30 日止六個月（「期內」）本信託的中期業績。

財務摘要

	截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金收益總額 ¹	1,183	1,123	+ 5.3%
物業經營淨開支 ¹	118	129	- 7.9%
物業收益淨額	1,064	994	+ 7.0%
稅後盈利	4,601	1,884	+ 144.2%
可分派收入	758	705	+ 7.5%
分派總額	682	634	+ 7.5%
每基金單位分派（港元）	0.1173	0.1094	+ 7.2%

	於 2017 年 6 月 30 日	於 2016 年 12 月 31 日	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	70,806	66,842	+ 5.9%
每基金單位資產淨值（港元）	9.36	8.72	+ 7.3%
資產負債比率	20.5%	21.7%	- 1.2 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。

管理層討論及分析

概覽

2017 年上半年市況繼續利好寫字樓，雖然有跡象顯示零售周期已達谷底，惟零售市道仍面對重重挑戰。截至 2017 年 6 月 30 日止六個月，本信託租金收益總額為 11.83 億港元，較去年同期的 11.23 億港元增加 5.3%。本信託旗下所有物業仍持續錄得租金收益增長。可分派收入與每單位基金分派分別上升 7.5%與 7.2%至 7.58 億港元（2016 年：7.05 億港元）及 0.1173 港元（2016 年：0.1094 港元）。

本信託的租金收益穩健增長，主要受惠於寫字樓物業組合續租租金上調，而朗豪坊商場表現則受到 2017 年 3 月 25 日的電梯事故影響。物業經營淨開支比率由 11.5%下降至 10.0%，主要由於租戶流轉減少致令出租佣金下降。租金收益增長，加上物業經營淨開支錄得減省，物業收益淨額上升 7.0%至 10.64 億港元，2016 年上半年則為 9.94 億港元。期內溢利增至 46 億港元，去年同期為 19 億港元，主要由於投資物業公平價值於報告期間增加 40 億港元所致。

本信託亦積極管理債務。為緩和利率可能上調的影響，本信託定息借貸比例由 2016 年 12 月 31 日的 21.5%大幅提高至目前 50.0%的水平，其中包括將共 34.50 億港元的浮息貸款掉期為平均利率 1.55%的定息借貸。此外，本信託透過中期票據計劃作私人配售，發行本金總額共 7.75 億港元的定息票據，以取得更多長期貸款。私人配售所得款項用於償還部分浮息貸款。由於定息貸款比例增加與香港銀行同業拆息上升，現金融資成本增加 2.0%至 1.52 億港元。

本信託旗下物業於 2017 年 6 月 30 日的估值為 708 億港元，較 2016 年 12 月 31 日的 668 億港元增加 5.9%，主要由租值估算上升帶動。2017 年 6 月 30 日的每基金單位資產淨值為 9.36 港元，較 2016 年 12 月 31 日的 8.72 港元增加 7.3%。資產負債比率由 2016 年 12 月 31 日的 21.7%下降至 2017 年 6 月 30 日的 20.5%。

有鑒於商業物業市道暢旺，信託管理人已委託第一太平戴維斯（香港）有限公司研究出售本信託所持的朗豪坊辦公樓權益。計劃中的出售將可為本信託與其所有基金單位持有人釋放物業的隱藏價值。

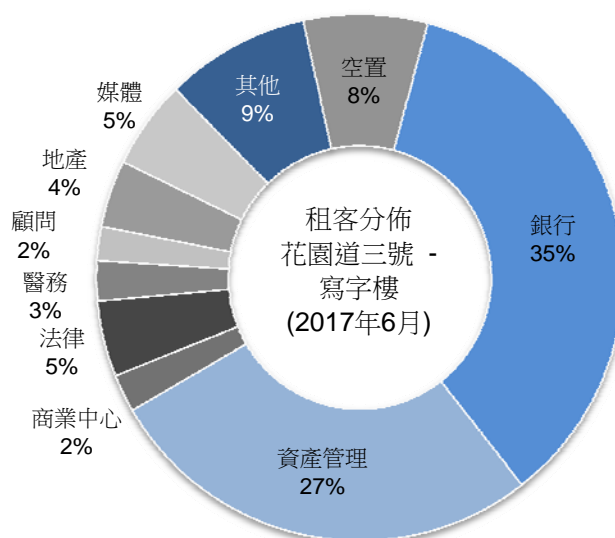
經營回顧

花園道三號

	截至 2017年6月30日止 6個月	截至 2016年6月30日止 6個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	595,806	566,967	+ 5.1%
物業經營淨開支	59,014	67,751	- 12.9%
物業收益淨額	536,792	499,216	+ 7.5%

於報告期間，花園道三號繼續受惠於現時中環優質寫字樓供應緊絀與空置率低的情況。今年較早前招標的美利道停車場重建項目未對中環的租賃市場構成即時影響，將來亦只會為區內增加少量寫字樓供應。區內租戶需求依然殷切，仍以中資金融機構的需求為主導。

花園道三號於 2017 年上半年繼續錄得續租租金上調，將物業租金收益推高至 5.96 億港元，較 2016 年上半年的 5.67 億港元增加 5.1%。相對 2016 年 12 月 31 日的每平方呎現收租金 78.20 港元（按可出租面積計算），2017 年 6 月 30 日的現收租金增至每平方呎 84.65 港元。不論是租金調整與續租個案，新訂租金均超過每平方呎 100 港元。



租金收益升勢已經放緩，主要由於物業平均出租率下降。繼一家主要租戶縮減規模後，花園道三號的出租率由 2016 年 12 月 31 的 95.9% 下降至 2017 年 6 月 30 日的 92.4%。

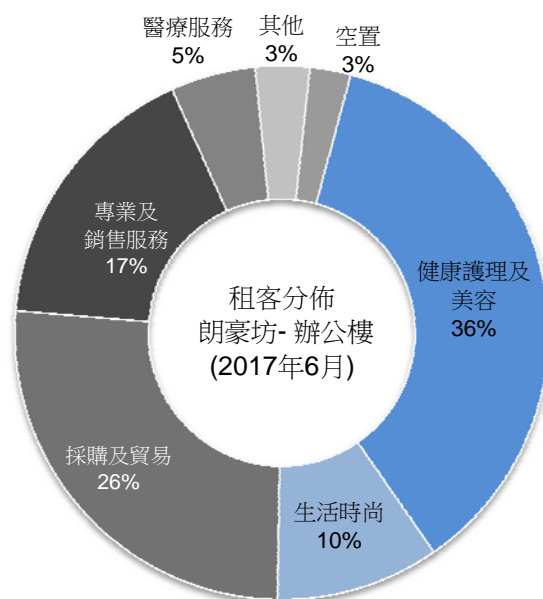
由於租戶流轉較少，出租佣金減少 1,200 萬港元，物業經營淨開支因此錄得減省。物業收益淨額增加 7.5% 至 5.37 億港元，2016 年上半年則為 4.99 億港元。

朗豪坊辦公樓

	截至 2017 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2016 年 6 月 30 日止 6 個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	174,996	159,203	+ 9.9%
物業經營淨開支	11,716	14,722	- 20.4%
物業收益淨額	163,280	144,481	+ 13.0%

朗豪坊辦公樓依然是廣受非金融行業的寫字樓租戶歡迎的選擇。多年來，各類服務及時尚生活行業的租戶持續在物業內擴充，已群聚達相當規模，令物業成為生活時尚中心。此類租戶有助現收租金穩定增長。

2017 年上半年的租金收益總額為 1.75 億港元，較 2016 年上半年的 1.59 億港元增加 9.9%。由於報告期間只有少數租約續期，2017 年 6 月 30 日現收租金微升，達歷史新高的每平方呎 39.98 港元（按建築面積計算）。出租率保持於 97.5% 的高水平。

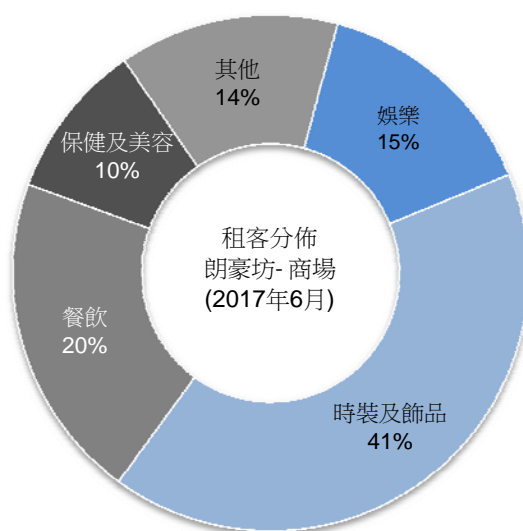


出租佣金因租戶流轉較少而減省 300 萬港元，物業經營淨開支因此由 1,500 萬港元下降至 1,200 萬港元。物業收益淨額增至 1.63 億港元，較 2016 年上半年的 1.44 億港元上升 13.0%。

朗豪坊商場

	截至 2017年6月30日止 6個月	截至 2016年6月30日止 6個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	411,972	396,898	+ 3.8%
物業經營淨開支	47,687	46,171	+ 3.3%
物業收益淨額	364,285	350,727	+ 3.9%

朗豪坊商場的零售銷售額在年初溫和回升。然而，於 2017 年 3 月 25 日，商場連接四樓與八樓的長電梯突然剎停並逆向運行，事故令商場的復蘇放緩。該電梯是帶動商場人流的主要通道，發生此事件後已暫停使用，直至 7 月中重開為止。期間商場開展特別推廣計劃，以加強商場顧客信心，同時刺激銷售。於截至 2017 年 6 月止六個月期間，商場的零售銷售額上升 1.9%，此增長與 2016 年全年的 4.9% 降幅構成對比。香港零售銷售額於 2017 年上半年下降 0.6%，朗豪坊商場表現優於整體香港市場。然而，電梯事故可能會對商場表現及形象產生後續影響。



商場租金收益於報告期間輕微增長 3.8% 至 4.12 億港元，去年上半年則為 3.97 億港元。基本租金與分成租金均錄得增長。基本現收呎租於 2017 年 6 月 30 日增至每平方呎 178.79 港元（按可出租面積計算），2016 年 12 月 31 日為每平方呎 178.74 港元。分成租金增加 700 萬港元至 4,100 萬港元（2016 年：3,400 萬港元），主要由於美容業租戶表現理想。

總物業經營淨開支增加 3.3%至 4,800 萬港元，主要由於就電梯事故作出 500 萬港元撥備，但樓宇管理開支淨額減省 400 萬港元，因此大部分已獲抵銷。物業收益淨額增至 3.64 億港元，較 2016 年上半年的 3.51 億港元上升 3.9%。

展望

儘管環球與香港經濟保持升軌，但市場估值高企與政治的高度不明朗，例如利率可能上調及美國聯儲局退市，均可構成市場倒退的風險。繼而中港兩地資本市場的聯繫正不斷發展，其中包括今年推出的「債券通」，料將繼續支持中環寫字樓的需求。鑒於目前空置率低，加上並無即時新供應，租金應可維持穩定。花園道三號的現收租金仍遠低於市場現行水平，因此將持續取得強勁的續租租金升幅，而其可觀的續租租金增長應可抵銷整體平均出租率降幅。朗豪坊辦公樓將仍然是服務及時尚生活行業租戶的首選，應可繼續錄得高出租率。

香港零售市場仍於谷底徘徊，現階段仍難以預測何時復蘇，朗豪坊商場的續租租金因此持續面臨下調壓力。此外，電梯事故引致的後遺症亦可能對商場的表現有深遠影響。而於下半年撤換一名主要租客將會令商場其中一個主要入口的地舖暫時關閉，可能對銷售和人流有所影響。面對種種不利因素，本信託將部署不同的策略，為商場帶來新刺激和創意。今年下半年美食廣場將展開裝修工程，可為消費者帶來耳目一新的感覺。

總括而言，寫字樓物業組合的續租租金增長預期可於 2017 年下半年持續，惟朗豪坊商場的基本租金有下調壓力。儘管本信託已積極採取措施以緩和利率上調的風險，但可分派收入仍有機會受利率急升影響。2017 年全年的分派比率預期與去年相約。我們秉持小心審慎的方針，為本信託製訂策略方向，並不時檢討資產組合。

物業估值

根據由萊坊測計師行有限公司於 2017 年 7 月 31 日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2017 年 6 月 30 日的估值按用途分列如下：

	花園道三號	朗豪坊	小計
2017 年 6 月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	40,963	8,734	49,697
商場	593	19,020	19,613
停車場	556	355	911
其他	352	233	585
總計	42,464	28,342	70,806

本信託旗下物業組合於 2017 年 6 月 30 日之估值為 708 億港元，較 2016 年 12 月的 668 億港元增長 5.9%。估值增加主要是由於租值估算上升。花園道三號及朗豪坊採用的資本化率分別維持不變於 3.6% 及 4.0%。

財務回顧

分派

截至 2017 年 6 月 30 日止六個月，冠君產業信託的分派款額為 6.82 億港元（2016 年：6.34 億港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額 7.58 億港元（2016 年：7.05 億港元）之 90% 計算。

截至 2017 年 6 月 30 日止六個月之每基金單位分派（「中期分派」）為 0.1173 港元。根據本信託的分派政策，按 2017 年 6 月 30 日的基金單位收市價 4.97 港元計算，相當於年度分派率 4.7%。惟此金額可被於 2017 年 7 月 1 日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將另行發出公布通知基金單位持有人有關中期分派之任何調整。

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 2017 年 9 月 19 日（星期二）至 2017 年 9 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。期內之分派（「2017 年中期分派」）將於 2017 年 10 月 6 日（星期五）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 2017 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 2017 年 9 月 18 日（星期一）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

未償還之債務融資⁽¹⁾⁽²⁾

於 2017 年 8 月 15 日

港幣百萬元	已動用融資	定息負債 ⁽³⁾	浮息負債
有抵押銀行貸款	10,225	3,450	6,775
中期票據	4,616	3,973 ⁽⁴⁾	643
總計	14,841	7,423	7,418
百分比		50.0%	50.0%

(1) 所有金額均為面值。

(2) 除下述(4)以外，負債全部均以港元結算。

(3) 已計及利率掉期。

(4) 包含以 7.7595 港元兌 1 美元之平均兌換率全數對沖之 3.864 億美元未償還本金額票據。

為減低利息在加息的環境中帶來的沖擊，本信託於報告期間，發行了定息中期票據及進行了不同的利率掉期，以提高未償還借貸的定息比例。於 2017 年 6 月，本信託發行了兩筆分別為 5.75 億港元及 2.00 億港元的定息中期票據，兩者的票面年利率同為 2.85% 及於 2025 年 6 月到期。所得款項已用於提早償還部份以浮動利率計息的 55 億港元 3 年期貸款及循環貸款。於 2017 年 8 月 15 日，本信託已安排了平均年利率為 1.55% 之面值達 34.50 億港元的利率掉期，以應對本信託以浮動利率計息的 58 億港元 5 年期貸款的 1 個月銀行同業拆息的利率風險。利率掉期合約及 5 年期銀行貸款的到期日相同。此項債務安排，將本信託的總定息借貸由 2016 年 12 月 31 日的 21.5% 增加至 50.0%。於 2017 年 6 月 30 日，本信託未償還借貸之平均剩餘年期為 4 年及實際年利率（已計及利率掉期）為 2.2%。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於 2017 年 6 月 30 日

	百萬港元	佔總借貸(%)
於 2019 年到期	4,425	29.8
於 2021 年到期	5,800	39.1
於 2022 年到期	643	4.3
於 2023 年到期	2,998 ⁽²⁾	20.2
於 2024 年到期	200	1.3
於 2025 年到期	775	5.2
總計	14,841	100.0

(1) 所有金額均為面值。

(2) 已計及混合貨幣掉期。

本信託之投資物業估值於 2017 年 6 月 30 日為 708 億港元，較 2016 年 12 月 31 日所得之 668 億港元上升 5.9%。因此，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由 2016 年 12 月 31 日之 21.7% 下降至 2017 年 6 月 30 日之 20.5%。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 24.9%（2016 年 12 月 31 日：26.1%）。

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 2016 年 12 月 31 日之 505 億港元，上升 7.7% 至 2017 年 6 月 30 日之 544 億港元。

於 2017 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 9.36 港元。較 2017 年 6 月 30 日基金單位收市價 4.97 港元有 88.3% 溢價。

現金狀況

於 2017 年 6 月 30 日，本信託擁有未提取銀行貸款總額 3 億港元及現金結餘 11.66 億港元。經計及本信託可用的財政資源，本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 2017 年 6 月 30 日，冠君產業信託旗下公平值為 425 億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 2017 年 6 月 30 日，本信託並無任何重大承擔項目。

發行新基金單位

於 2017 年 3 月 14 日，冠君產業信託以每基金單位 4.50 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 13,761,193 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2016 年下半年管理人費用的 50%約 61,925,372 港元。

除上文所述，於期內，本信託並無發行新基金單位。於 2017 年 6 月 30 日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為 5,811,998,520。

房地產買賣

於期內，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 2017 年 7 月 31 日止，冠君產業信託的相關投資（定義見信託契約）的全面投資組合如下：

截至 2017 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\$64,938,000	0.0960 %	不適用
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\$9,797,00	港幣\$9,960,000	0.0147%	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\$57,416,000	0.0848%	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\$41,723,000	0.0617%	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\$51,060,000	0.0754%	S&P BBB
總計					港幣\$224,911,000	港幣\$225,099,000	0.3326%	

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。

於期內，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。

於期內，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期內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 2017 年 5 月 23 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。於期內，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，本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

期內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

期內之冠君產業信託中期報告將於 2017 年 8 月底前寄發予基金單位持有人，並於香港交易及結算所有限公司 (www.hkexnews.hk) 及冠君產業信託 (www.ChampionReit.com) 之網站刊載。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括三位非執行董事羅嘉瑞醫生（主席）、葉毓強先生及羅啟瑞先生；一位執行董事王家琦女士（行政總裁）及四位獨立非執行董事查懋聲先生、鄭維志先生、何述勤先生及石禮謙先生。

承董事會命
鷹君資產管理（冠君）有限公司
（冠君產業信託之管理人）
羅嘉瑞
主席

香港，2017 年 8 月 15 日

簡明綜合財務報告

簡明綜合收益表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	1,164,467	1,108,786
樓宇管理費收益		134,910	128,692
租金相關收益		18,307	14,282
收入總額		1,317,684	1,251,760
物業經營開支	5	(253,327)	(257,336)
物業收益淨額		1,064,357	994,424
利息收益		9,361	6,104
管理人費用	6	(127,723)	(119,331)
信託及其他支出		(9,426)	(12,300)
投資物業公平值增加		3,962,708	1,334,490
融資成本	7	(166,972)	(204,780)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8	4,732,305	1,998,607
利得稅	9	(131,095)	(114,547)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利		4,601,210	1,884,060
基金單位持有人分派		(681,751)	(634,313)
計及基金單位持有人分派後期內溢利		3,919,459	1,249,747
每基金單位基本盈利	12	0.79 港元	0.33 港元

簡明綜合全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	<u>2017年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2016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	<u>3,919,459</u>	<u>1,249,747</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：		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(82,168)	82,930
公平值調整重新分類至損益	<u>(13,547)</u>	<u>(6,206)</u>
	<u>(95,715)</u>	<u>76,724</u>
本期間全面收益總額	<u><u>3,823,744</u></u>	<u><u>1,326,471</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於2017年6月30日

	附註	於 2017 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2016 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		70,806,000	66,841,500
應收票據		221,476	221,121
衍生金融工具		8,247	32,408
非流動資產總值		71,035,723	67,095,029
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	298,523	316,391
可收回稅項		439	3,716
銀行結存及現金		1,165,690	957,531
流動資產總值		1,464,652	1,277,638
資產總值		72,500,375	68,372,667
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,289,102	1,280,344
已收按金		620,040	575,699
稅項負債		129,851	48,421
應付分派		681,751	696,481
流動負債總額		2,720,744	2,600,945
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		10,162,850	10,924,600
中期票據		4,607,269	3,814,384
衍生金融工具		51,067	-
遞延稅項負債		538,012	497,975
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		15,359,198	15,236,959
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,079,942	17,837,904
基金單位持有人應佔資產淨值		54,420,433	50,534,763
已發行基金單位數目（千個）	15	5,811,999	5,798,237
每基金單位資產淨值	16	9.36 港元	8.72 港元

簡明綜合財務報告附註

截至2017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（「房地產投資信託基金守則」）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。

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（「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」及房地產投資信託基金守則附錄 C 內的相關披露條文妥善編製。

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 2017 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 2016 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。惟該應用可能會對截至 2017 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報告之披露有所影響。

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園道三號，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 2017 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	<u>668,513</u>	<u>199,446</u>	<u>449,725</u>	<u>1,317,684</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>536,792</u>	<u>163,280</u>	<u>364,285</u>	<u>1,064,357</u>
利息收益				9,361
管理人費用				(127,723)
信託及其他支出				(9,426)
投資物業公平值增加				3,962,708
融資成本				(166,972)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<u>4,732,305</u>
利得稅				(131,095)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				<u>4,601,210</u>
基金單位持有人分派				(681,751)
計及基金單位持有人分派後期內溢利				<u>3,919,459</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>3,132,920</u>	<u>257,000</u>	<u>572,788</u>	<u>3,962,708</u>

3. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

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

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 2017 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 42,464,000,000 港元 (2016 年 12 月 31 日：39,330,000,000 港元)，8,734,000,000 港元 (2016 年 12 月 31 日：8,477,000,000 港元) 及 19,608,000,000 港元 (2016 年 12 月 31 日：19,034,500,000 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 2017 年及 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%。

4. 租金收益

	<u>2017 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2016 年</u> 港幣千元 (未經審核)
租金收入	1,142,279	1,087,921
停車場收入	22,188	20,865
	<u>1,164,467</u>	<u>1,108,786</u>

5. 物業經營開支

	<u>2017 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2016 年</u> 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理開支	144,937	141,201
停車場經營開支	4,666	4,665
政府租金及差餉	34,195	32,375
律師費及釐印費用	1,182	3,731
推廣開支	6,756	6,772
物業及租賃管理服務費用	35,790	32,473
物業雜項支出	6,256	1,253
租金佣金	18,083	33,951
維修及保養	1,462	915
	<u>253,327</u>	<u>257,336</u>

6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2017 年及 2016 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 2017 年及 2016 年 6 月 30 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	<u>2017 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2016 年</u> 港幣千元 (未經審核)
管理人費用：		
以基金單位形式	63,861	59,665
以現金形式	63,862	59,666
	<u>127,723</u>	<u>119,331</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 2017 年及 2016 年 6 月 30 日止六個月之管理人費用，50% 將根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算的基金單位形式收取，餘下的 50% 將以現金形式收取。

7. 融資成本

	<u>2017 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2016 年</u> 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	98,568	139,639
中期票據利息支出	67,832	64,509
其他借貸成本	572	632
	<u>166,972</u>	<u>204,780</u>

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016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	1,005
受託人酬金	6,013	5,762
主要估值師費用	95	120
其他專業費用及收費	2,840	4,604
路演及公共關係費用	630	489
銀行收費	132	255
匯兌差額	(1,476)	(144)
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

9. 利得稅

	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
— 本年度	91,058	74,896
遞延稅項		
— 本年度	40,037	39,651
	<u><u>131,095</u></u>	<u><u>114,547</u></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：

	<u>2017年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2016年</u> 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	4,601,210	1,884,060
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	63,861	59,665
投資物業公平值增加	(3,962,708)	(1,334,490)
非現金融資成本	15,101	55,906
遞延稅項	40,037	39,651
可供分派收入總額	<u>757,501</u>	<u>704,792</u>

11. 分派表

	<u>2017年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2016年</u> 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額（附註 10）	757,501	704,792
佔可供分派收入總額的百分比（附註（i））	90%	90%
待付分派總額	<u>681,751</u>	<u>634,313</u>
每基金單位分派予基金單位持有人（附註（ii））	<u>0.1173 港元</u>	<u>0.1094 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 2016 年 6 月 30 日止六個月：90%）作為截至 2017 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2017年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1173港元，乃按期內待付中期分派681,751,000港元及5,811,998,520個已於2017年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2017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2017年10月6日付予基金單位持有人。

截至2016年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1094港元，乃按期內已付中期分派634,313,000港元及5,798,237,327個已於2016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2016年10月6日付予基金單位持有人。

12. 每基金單位基本盈利

截至2017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4,601,210,000港元（2016年：1,884,060,000港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數5,812,984,636個（2016年：5,787,261,043個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至2017年及2016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2017年及2016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2017年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2016年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	6,431	21,035
遞延應收租金款項	193,960	210,191
按金、預付款項及其他應收款項	98,132	85,165
	<u>298,523</u>	<u>316,391</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 2017 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2016 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>6,431</u>	<u>21,035</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 6,431,000 港元（2016 年 12 月 31 日：21,035,000 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 2017 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2016 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	77,635	75,117
租金預收款項	24,530	25,775
其他應付款項	223,462	215,977
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,289,102</u>	<u>1,280,344</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25%（2016 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 2017 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2016 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>77,635</u>	<u>75,117</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>
於 2017 年 1 月 1 日(經審核)	5,798,237,327	24,152,429
透過發行新基金單位支付管理人費用	13,761,193	61,926
於 2017 年 6 月 30 日(未經審核)	<u>5,811,998,520</u>	<u>24,214,355</u>

於 2017 年 3 月 14 日，13,761,193 個基金單位已按每個基金單位 4.50 港元發行予管理人，作為支付 2016 年 7 月 1 日至 2016 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 2017 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 54,420,433,000 港元（2016 年 12 月 31 日：50,534,763,000 港元）除以於 2017 年 6 月 30 日已發行的 5,811,998,520 個（2016 年 12 月 31 日：5,798,237,327 個）基金單位計算。

17. 流動負債淨額

於 2017 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 1,256,092,000 港元（2016 年 12 月 31 日：1,323,307,000 港元）。

18. 資產總額減流動負債

於 2017 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債為 69,779,631,000 港元（2016 年 12 月 31 日：65,771,722,000 港元）。

19. 資本承擔

	<u>於 2017 年</u> <u>6 月 30 日</u> <u>港幣千元</u> <u>(未經審核)</u>	<u>於 2016 年</u> <u>12 月 31 日</u> <u>港幣千元</u> <u>(經審核)</u>
於簡明綜合財務報表內已定約但未撥備有關 投資物業優化工程的資本支出	<u>-</u>	<u>10,000</u>