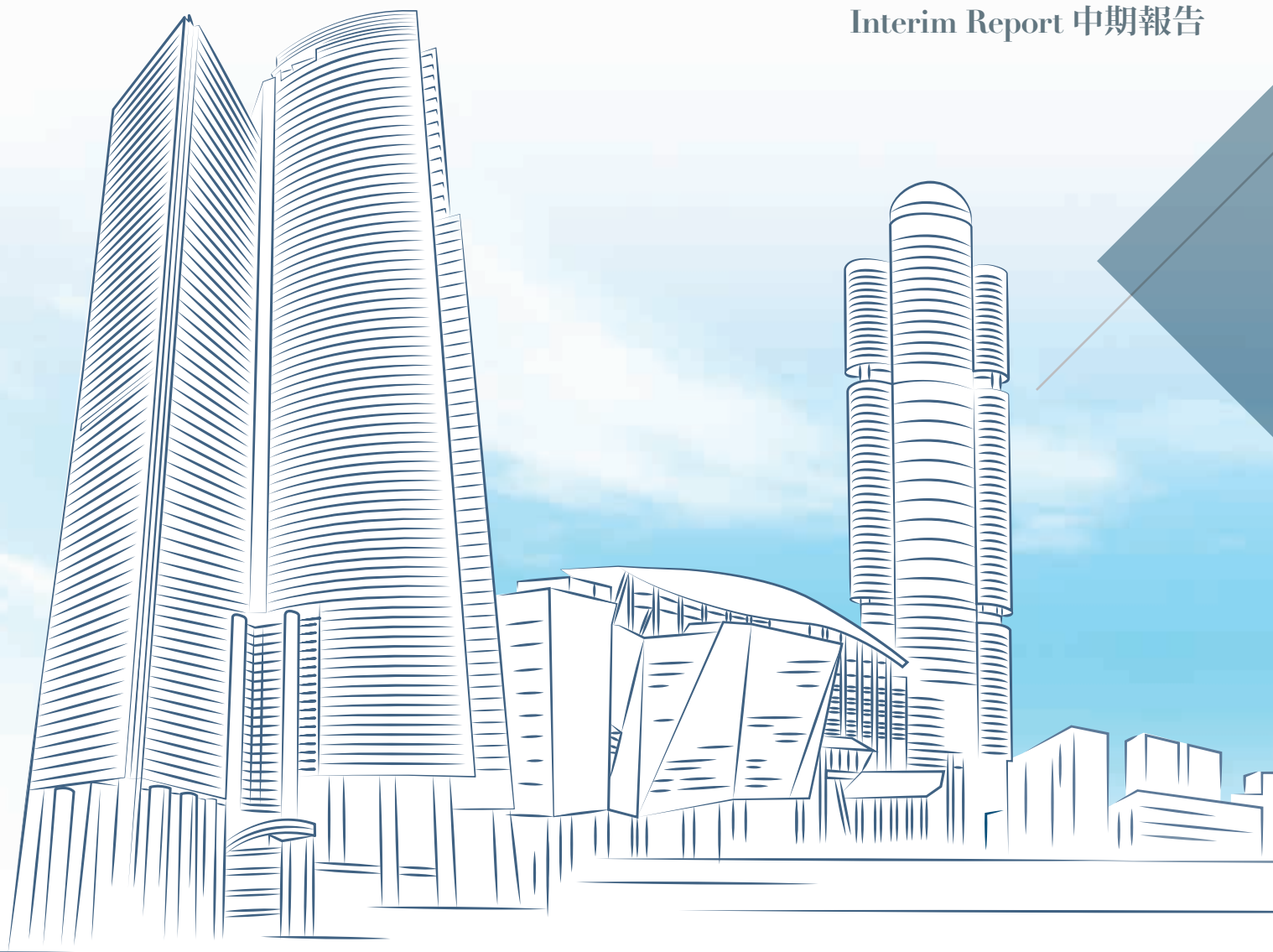


2017

Interim Report 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

公司資料	2
財務摘要	3
<b>管理層討論及分析</b>	
概覽	4
經營回顧	5
展望	8
物業估值	9
財務回顧	10
<b>企業管治及循規</b>	
董事簡介	12
企業管治	16
關連人士交易報告書	20
權益披露	26
其他資料	30
<b>財務資料</b>	
簡明綜合財務報表的審閱報告	33
簡明綜合財務報表	34
投資物業組合	59
表現概覽	60

# 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)  
葉毓強  
羅啟瑞

### 執行董事

王家琦(行政總裁及投資總監)

### 獨立非執行董事

查懋聲  
鄭維志  
何述勤  
石禮謙

## 信託管理人之審核委員會

石禮謙(主席)  
鄭維志  
何述勤  
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  
劉綺棠

## 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2017年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	截至2016年 6月30日止 6個月 港幣百萬元	變動
租金收益總額 <sup>1</sup>	1,183	1,123	+ 5.3%
物業經營淨開支 <sup>1</sup>	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 港幣百萬元	於2016年 12月31日 港幣百萬元	變動
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

<sup>1</sup> 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

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

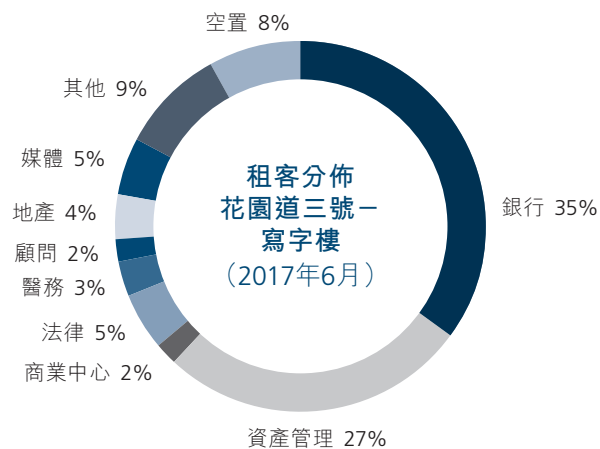
	截至2017年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2016年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
租金收益	595,806	566,967	+ 5.1%
物業經營淨開支	59,014	67,751	- 12.9%
物業收益淨額	536,792	499,216	+ 7.5%

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日的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。



## 經營 回顧

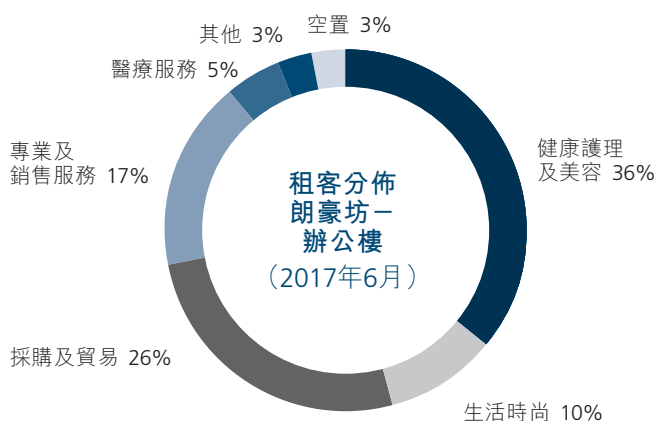
### 朗豪坊辦公樓

	截至2017年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2016年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
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%。

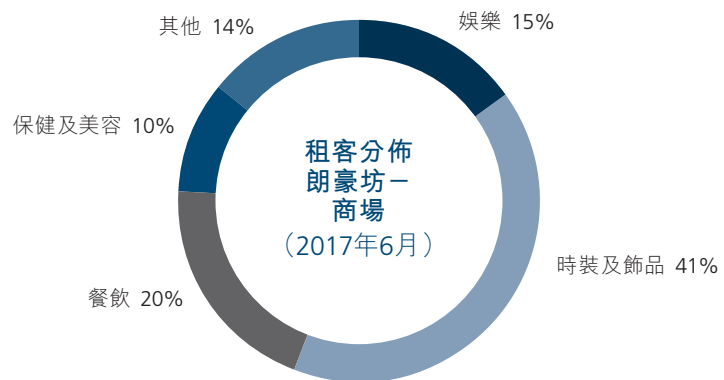




## 朗豪坊商場

	截至2017年 6月30日止 6個月 港幣千元	截至2016年 6月30日止 6個月 港幣千元	變動
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。

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，2017年8月15日

## 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：

2017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	40,963	8,734	49,697
商場	593	19,020	19,613
停車場	556	355	911
其他	352	233	585
<b>總計</b>	<b>42,464</b>	<b>28,342</b>	<b>70,806</b>

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。截至2017年6月30日止六個月之分派將於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。

如欲獲得截至2017年6月30日止六個月之分派的資格，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<sup>(1) (2)</sup>

於2017年8月15日

港幣百萬元	已動用融資	定息負債 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	643
<b>總計</b>	<b>14,841</b>	<b>7,423</b>	<b>7,418</b>
百分比		<b>50.0%</b>	<b>50.0%</b>

<sup>(1)</sup> 所有金額均為面值。

<sup>(2)</sup> 除下述(4)以外，負債全部均以港元結算。

<sup>(3)</sup> 已計及利率掉期。

<sup>(4)</sup> 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%增至50.0%。於2017年6月30日，本信託未償還借貸的平均剩餘年期為4年及實際年利率（已計及利率掉期）為2.2%。

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%）。

### 未償還借貸到期日概況<sup>(1)</sup>

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 <sup>(2)</sup>	20.2
於2024年到期	200	1.3
於2025年到期	775	5.2
<b>總計</b>	<b>14,841</b>	<b>100.0</b>

<sup>(1)</sup> 所有金額均為面值。

<sup>(2)</sup> 已計及混合貨幣掉期。

### 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。

## 董事 簡介

根據上市規則第13.51B(1)條規定，冠君產業信託於2016年年報刊發日期後本信託管理人董事之最新資料載列如下：

### 羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

---

70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。於過去兩年，羅醫生曾為中國移動有限公司、上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司及City e-Solutions Limited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。彼於香港及海外各地從物業與酒店發展及投資業務逾三十年。羅醫生為信託管理人非執行董事羅啟瑞先生之胞兄。

### 王家琦女士

行政總裁、執行董事及投資總監

---

36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月加入信託管理人為副行政總裁，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。彼現為證券及期貨條例所界定之負責人。

王女士擁有逾十五年之金融財務經驗。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。彼獲《亞洲企業管治》頒發「亞洲最佳行政總裁」榮譽。彼亦為英國皇家特許測量師學會的資深會員。

## 查懋聲先生

### 獨立非執行董事

---

75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有限公司之成員、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。

## 鄭維志先生

### 獨立非執行董事

---

69歲，自2006年起出任信託管理人之董事。彼為信託管理人之審核委員會委員。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及擔任新創建集團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。彼亦擔任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，彼為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、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名譽社會科學博士學位及香港理工大學榮譽工商管理博士學位。彼畢業於印第安納州聖母大學，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。

# 董事 簡介

## 何述勤先生

獨立非執行董事

---

68歲，自2007年起出任信託管理人之董事。彼被委任為信託管理人之審核委員會委員，自2017年8月23日起生效。彼於2017年1月獲調任為信託管理人之獨立非執行董事前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。

## 石禮謙先生

獨立非執行董事

---

72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、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高銀金融（集團）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。彼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。石先生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、德祥企業集團有限公司（現已易名為保德國際發展企業有限公司）及錦恆汽車安全技術控股有限公司（現已易名為啟迪國際有限公司）之獨立非執行董事。彼亦為香港廉政公署之諮詢委員會委員。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位。



## 葉毓強先生

### 非執行董事

---

65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、電能實業有限公司及TOM集團有限公司之獨立非執行董事，此等公司均為於香港聯合交易所主板上市之公司。於過去兩年，葉先生曾為AEON信貸財務（亞洲）有限公司及新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。

本著服務教育界的熱誠，葉先生為香港城市大學、恒生管理學院、香港理工大學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之亞洲區行政院士及香港區國際常務委員會主席。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及為世界綠色組織副主席。

## 羅啟瑞先生

### 非執行董事

---

57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。

## 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，並負有確保本信託能夠維持適當的操守標準及遵守恰當的程序之首要責任。董事會會定期檢討循規手冊及在企業管治以及法律及法規監管方面的其他政策及程序，根據最新的法定制度和國際最佳常規，審批管治政策變更，並審閱企業管治的披露。

於2017年6月30日止六個月內，已尋求基金單位持有人之批准以更新構成冠君產業信託的信託契約（「信託契約」），藉以跟從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」）之更新，並反映香港房地產投資信託基金市場之最新發展。有關之特別決議案已於2017年5月23日（星期二）舉行之特別大會上獲得基金單位持有人通過。

證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）已發出通函（「證監會通函」），引入措施（八項核心職能）以加強持牌法團之高級管理層的問責性，及提升高級管理層對現行監管制度下的責任的認知，該八項核心職能包括整體管理監督、主要業務、營運監控與檢討、風險管理、財務與會計、資訊科技、合規及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集。經董事會批准，每項核心職能已分配予核心職能主管（「核心職能主管」），並且相應地更新了循規手冊。

### 認可架構

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條獲證監會認可，兼受證監會根據證券及期貨條例、房地產投資信託基金守則及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）、鄭志光先生（營運總監）及劉綺棠女士（資產管理總監）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，以及按照及遵守信託契約、適用於冠君產業信託其他相關組建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僅以基金單位持有人的利益專業地管理。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日訂立的信託契約（經不時修訂）內。

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。

### 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、三名非執行董事及四名獨立非執行董事。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。截至2017年6月30日止六個月內，信託管理人董事會及其任何委員會之組成並無變更。

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、範圍及表現等方面檢討外部審核是否足夠。於2017年8月23日，何述勤先生被委任為審核委員會之額外委員。審核委員會現由三名獨立非執行董事（石禮謙先生、鄭維志先生及何述勤先生）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

就上述證監會提出的八項核心職能而言，董事會已分配每項核心職能予指定管理人員作為該職能之核心職能主管。每名核心職能主管均已同意接受其委任，以及了解其特定職能。根據證監會通函，核心職能及其各自之核心職能主管載列如下：

核心職能	核心職能主管
1. 整體管理監督	行政總裁
2. 主要業務	行政總裁
3. 營運監控與檢討	資產管理總監及內部審計經理
4. 風險管理	內部審計經理
5. 財務與會計	高級財務及辦公室行政經理
6. 資訊科技	營運總監
7. 合規	合規經理
8. 打擊洗錢及恐怖分子資金籌集	營運總監及合規經理

### 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」）的全資擁有附屬公司。此外，羅嘉瑞醫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。

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2017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2017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2017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2017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2017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	216,000
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>1</sup>	54,000
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>2</sup>	2,207,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>3</sup>	3,123,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	27,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>4</sup>	7,421,000
<b>總計</b>			<b>13,048,000</b>

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
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>1</sup>	11,000
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>2</sup>	331,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>3</sup>	422,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>4</sup>	862,000
<b>總計</b>			<b>1,626,000</b>

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	1,044,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	5,770,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	43,183,000 <sup>5</sup>
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	2,000
GE (LHIL) Lessee Limited	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	23,000
智景投資有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	138,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,250,000
<b>總計</b>			<b>51,410,000</b>

# 關連人士交易 報告書

附註：

1. 本信託於本期間結算日持有由鷹君資產管理（冠君）有限公司提供約117,000港元的現金保證金。
2. 本信託於本期間結算日持有由Eagle Property Management (CP) Limited提供約1,319,000港元的銀行擔保保證金及現金保證金。
3. 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1,519,000港元的現金保證金。
4. 本信託於本期間結算日持有由Best Come Limited分別提供2,214,000港元和2,244,000港元的公司擔保保證金和現金保證金。
5. 該43,183,000港元中，約41,741,000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1,442,000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2017年12月31日認可預算每年開支六分之一的金額，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。

## 原有協議

下表列載關於冠君產業信託於收購花園道三號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／或呈報的資料。

## 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	41,741,000
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	1,442,000



須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段呈報規定的其他原有協議及其他交易

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入／支出 港元
朗豪坊的公契	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的 公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 <sup>1</sup>	1,514,000
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 <sup>2</sup>	24,535,000
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	49,060,000
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 <sup>3</sup>	86,651,000 <sup>4</sup>

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 該86,651,000港元中，約77,206,000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9,445,000港元為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。

# 關連人士交易

## 報告書

### 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127,723,000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。

於2012年，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。由於信託管理人並無變更選擇，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2017年財務年度。截至2017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63,861,000港元將以基金單位償付而餘額約為63,862,000港元則將以現金支付。

#### 其他雜項支出

於本期間內，冠君產業信託已支付143,000港元予Best Come Limited（作為鷹君的全資擁有附屬公司），用作有關投資者關係活動、2017年周年大會及特別大會的場地租賃費用。

### 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 – 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	967,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	72,000
滙豐	受託人關連人士	利率掉期的利息支出	3,952,000
恒生 <sup>1</sup>	受託人關連人士	貸款利息／支出	75,868,000

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。於本期間結算日止，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。

CP Success Limited (其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具)於本期間與滙豐持有利率掉期合約。該等與滙豐訂立之利率掉期合約的名義本金價值總額為1,900,000,000港元。

附註：

1. 恒生為滙豐的附屬公司。其作為(a) 55億港元定期貸款及循環貸款；及(b) 58億港元定期貸款（貸款總額110億港元已於2016年6月28日提取及7.75億港元已於2017年6月29日預付）的融資代理人。截至2017年6月30日止未償還的貸款總額為102.25億港元。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，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6,013,000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，約95,000港元為萊坊測計師行有限公司作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用。

香港，2017年8月15日

附註： 以上「關連人士交易報告書」所展示的數額均已調整至最近的千位數。

## 權益 披露

### 信託管理人的董事及最高行政人員、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2017年6月30日，下列人士於冠君產業信託及其任何相聯法團（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	持有 基金／相關基金 單位總數 <sup>6</sup>	佔 已發行基金單位 百分比 <sup>7</sup>
<b>信託管理人的董事及最高行政人員</b>		
羅嘉瑞	3,835,679,291 <sup>1</sup>	66.00
鄭維志	13,424,730 <sup>4</sup>	0.23
<b>信託管理人 (亦為主要基金單位持有人)</b>		
鷹君資產管理(冠君)有限公司	374,975,926	6.45
<b>主要基金單位持有人</b>		
鷹君集團有限公司	3,813,985,291 <sup>2</sup>	65.62
HSBC International Trustee Limited	3,798,345,917 <sup>3</sup>	65.35
香港中央結算(代理人)有限公司	2,312,956,821 <sup>5</sup>	39.80
Top Domain International Limited	1,420,416,628	24.44
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	18.43
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.70

附註：

- 3,835,679,291個基金單位當中：
  - 940,000個基金單位、589,000個基金單位、50,000個基金單位及1,000,000個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司Elizabeth B K Limited、Katherine B L Limited、Alexander C H Limited及Nicholas C N Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；
  - 19,115,000個基金單位乃由慈善信託持有。羅嘉瑞醫生為該慈善信託的授與者、顧問委員會及管理委員會成員；及
  - 3,813,985,291個基金單位乃由鷹君間接持有（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2016年12月31日的持倉相比增加16,412,193個基金單位。

2. 3,813,985,291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2017年6月30日及2016年12月31日持有之基金單位及／或相關基金單位之數目：

名稱	於2017年6月30日	於2016年12月31日
	持有基金／相關基金 單位數目	持有基金／相關基金 單位數目
Top Domain International Limited	1,420,416,628	1,420,416,628
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	1,071,375,933
Bright Form Investments Limited	680,232,558	680,232,558
Eagle Asset Management (CP) Limited	374,975,926	361,214,733
Fine Noble Limited	200,007,503	200,007,503
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743	61,345,743
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

3. 有關披露乃按照從HSBC International Trustee Limited (「HITL」)收到的最新披露權益表格(有關事件的日期為2016年9月1日)內所載之資料而作出。HITL持有的基金單位數目與2016年12月31日的持倉相比沒有變更。

HITL為一項於2017年6月30日持有鷹君33.42%權益的酌情信託的受託人，故被視為持有鷹君所持有的同一批基金及相關基金單位。該酌情信託的酌情受益人包括羅嘉瑞醫生(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、羅鷹瑞醫生(全均為鷹君的董事)及羅啟瑞先生(信託管理人的董事)。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2017年6月30日持有鷹君股本中26.88%投票權。

4. 該等基金單位由一信託持有，鄭維志先生為該信託一名受益人。鄭維志先生持有的基金單位數目與2016年12月31日的持倉相比沒有變更。
5. 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2016年12月31日的持倉相比減少704,654個基金單位。
6. 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。
7. 有關之百分比是按冠君產業信託於2017年6月30日所發行合共5,811,998,520個基金單位計算。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2017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。

## 權益 披露

### 其他關連人士持有的基金單位數目

於2017年6月30日，除於上述一節標題為「信託管理人的董事及最高行政人員、信託管理人及主要基金單位持有人持有的基金單位數目」內之披露外，就信託管理人所知，下列人士亦為冠君產業信託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則），持有冠君產業信託的基金單位及／或相關基金單位：

名稱	持有 基金／相關基金 單位總數	佔 已發行基金單位 百分比 <sup>2</sup>
HSBC Group	27,886,967 <sup>1</sup>	0.48

附註：

1. 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2016年12月31日的持倉相比減少15,727,903個基金單位。
2. 有關之百分比是按冠君產業信託於2017年6月30日所發行合共5,811,998,520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2017年6月30日持有任何冠君產業信託的基金單位及／或相關基金單位。

## 信託管理人的董事及最高行政人員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2017年6月30日，鷹君持有冠君產業信託65.62%權益及朗廷62.11%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最高行政人員於2017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2017年6月30日持有49,167,440股鷹君股份及1,325,000份鷹君購股期權之個人權益，以及75,721,545股鷹君股份之公司權益。彼為一項持有60,009,418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2017年6月30日持有229,844,851股鷹君股份。

羅啟瑞先生於2017年6月30日持有562,308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2017年6月30日持有229,844,851股鷹君股份。

葉毓強先生於2017年6月30日持有10,000股鷹君股份及50,000份鷹君購股期權之個人權益。

王家琦女士於2017年6月30日持有170,000份鷹君購股期權之個人權益。

### 朗廷

羅嘉瑞醫生於2017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2,060,000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1,291,183,839個由鷹君於2017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2017年6月30日持有44,100,000個朗廷股份合訂單位。

葉毓強先生於2017年6月30日與其配偶共同持有2,015,000個朗廷股份合訂單位之共同權益。

## 其他 資料

### 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，作為支付截至2016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61,925,372港元。

除上文所述，截至2017年6月30日止六個月期間，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

截至2017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）的全部投資組合如下：

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 (港元)	按市價計值 (港元)	佔資產 總值比重	信貸評級
KERPRO 5 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	64,938,000	0.0960%	不適用
NANFUN 4 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	9,960,000	0.0147%	S&P BBB-
NANFUN 4 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	57,416,000	0.0848%	S&P BBB-
NWDEVL 5 1/4 02/26/21	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	41,574,000	41,723,000	0.0617%	不適用
PCCW 3 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	51,060,000	0.0754%	S&P BBB
<b>總計</b>					<b>224,911,000</b>	<b>225,099,000</b>	<b>0.3326%</b>	

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。



## 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我們的客戶、生意伙伴、投資者、僱員及社區帶來長遠價值。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、環境及社區等方面議題皆有認真考慮。

## 回購、出售或贖回冠君產業信託之基金單位

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。於截至2017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，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。

## 財務資料

簡明綜合財務報表的審閱報告	33
簡明綜合收益表	34
簡明綜合全面收益表	35
簡明綜合財務狀況表	36
簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表	37
簡明綜合現金流量表	38
簡明綜合財務報告附註	39

## 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34至58頁冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表,其中包括截至2017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

2017年8月15日

# 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
<b>收入總額</b>		<b>1,317,684</b>	<b>1,251,760</b>
物業經營開支	5	(253,327)	(257,336)
<b>物業收益淨額</b>		<b>1,064,357</b>	<b>994,424</b>
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	13	3,962,708	1,334,490
融資成本	7	(166,972)	(204,780)
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利</b>	8	<b>4,732,305</b>	<b>1,998,607</b>
利得稅	9	(131,095)	(114,547)
<b>未計及基金單位持有人分派前期內溢利</b>		<b>4,601,210</b>	<b>1,884,060</b>
基金單位持有人分派		(681,751)	(634,313)
<b>計及基金單位持有人分派後期內溢利</b>		<b>3,919,459</b>	<b>1,249,747</b>
<b>每基金單位基本盈利</b>	12	<b>0.79港元</b>	<b>0.33港元</b>

## 簡明綜合 全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016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	<b>3,919,459</b>	<b>1,249,747</b>
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	(13,547)	(6,206)
	<b>(95,715)</b>	<b>76,724</b>
本期間全面收益總額	<b>3,823,744</b>	<b>1,326,471</b>

# 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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	70,806,000	66,841,500
應收票據	14	221,476	221,121
衍生金融工具	20	8,247	32,408
非流動資產總值		71,035,723	67,095,029
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	15	298,523	316,391
可收回稅項		439	3,716
銀行結存及現金	16	1,165,690	957,531
流動資產總值		1,464,652	1,277,638
<b>資產總值</b>		<b>72,500,375</b>	<b>68,372,667</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	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
<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	18	10,162,850	10,924,600
中期票據	19	4,607,269	3,814,384
衍生金融工具	20	51,067	–
遞延稅項負債	21	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
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>18,079,942</b>	<b>17,837,904</b>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>54,420,433</b>	<b>50,534,763</b>
已發行基金單位數目(千個)	22	<b>5,811,999</b>	<b>5,798,237</b>
每基金單位資產淨值	23	<b>9.36港元</b>	<b>8.72港元</b>

## 簡明綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

截至2017年6月30日止六個月

	已發行 基金單位 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他 港幣千元	溢利減分派 港幣千元	總額 港幣千元
於2016年1月1日的基金單位					
持有人應佔資產淨值(經審核)	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	-	-	-	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	54,337	-	-	-	54,337
<b>於2016年6月30日的基金單位</b>					
持有人應佔資產淨值(未經審核)	<b>24,092,764</b>	<b>4,941</b>	<b>5,757,943</b>	<b>19,993,307</b>	<b>49,848,955</b>
於2017年1月1日的基金單位					
持有人應佔資產淨值(經審核)	24,152,429	30,043	5,757,943	20,594,348	50,534,763
計及基金單位持有人分派後期內溢利	-	-	-	3,919,459	3,919,459
現金流對沖	-	(95,715)	-	-	(95,715)
本期間全面收益總額	-	(95,715)	-	3,919,459	3,823,744
發行基金單位(附註22)	61,926	-	-	-	61,926
<b>於2017年6月30日的基金單位</b>					
持有人應佔資產淨值(未經審核)	<b>24,214,355</b>	<b>(65,672)</b>	<b>5,757,943</b>	<b>24,513,807</b>	<b>54,420,433</b>

# 簡明綜合 現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	4,732,305	1,998,607
調整：		
投資物業公平值增加	(3,962,708)	(1,334,490)
以基金單位形式支付之應付管理人費用	63,861	59,665
利息收入	(9,361)	(6,104)
匯兌差額	(1,476)	(144)
融資成本	166,972	204,780
營運資金變動前的經營現金流量	989,593	922,314
貿易及其他應收款項減少(增加)	19,421	(31,280)
貿易及其他應付款項增加(減少)	5,286	(7,371)
已收按金增加	44,341	81
來自經營業務的現金	1,058,641	883,744
利息支付	(151,296)	(149,761)
繳付香港利得稅	(6,351)	(122)
<b>來自經營業務的現金淨額</b>	<b>900,994</b>	<b>733,861</b>
<b>投資業務</b>		
利息收入	9,047	7,154
投資物業添置	(1,792)	(42,010)
<b>來自(用作)投資業務的現金淨額</b>	<b>7,255</b>	<b>(34,856)</b>
<b>融資項目</b>		
借貸集資先付費用	–	(86,050)
新增銀行借貸	–	11,000,000
發行中期票據之收入	775,000	–
發行中期票據之交易成本	(3,813)	–
償還銀行借貸	(775,000)	(10,950,000)
分派支付	(696,277)	(595,366)
<b>用作融資項目的現金淨額</b>	<b>(700,090)</b>	<b>(631,416)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>208,159</b>	<b>67,589</b>
<b>期初結存的現金及現金等價物</b>	<b>957,531</b>	<b>692,920</b>
<b>期末結存的現金及現金等價物 為銀行結存及現金</b>	<b>1,165,690</b>	<b>760,509</b>



# 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。

# 簡明綜合財務報告

## 附註

截至2017年6月30日止六個月

### 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	668,513	199,446	449,725	1,317,684
分類溢利－物業收益淨額	536,792	163,280	364,285	1,064,357
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				4,732,305
利得稅				(131,095)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				4,601,210
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				3,919,459
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	3,132,920	257,000	572,788	3,962,708

### 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	<b>636,710</b>	<b>181,933</b>	<b>433,117</b>	<b>1,251,760</b>
分類溢利－物業收益淨額	<b>499,216</b>	<b>144,481</b>	<b>350,727</b>	<b>994,424</b>
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				<b>1,998,607</b>
利得稅				(114,547)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				<b>1,884,060</b>
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				<b>1,249,747</b>
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	<b>1,232,990</b>	<b>61,000</b>	<b>40,500</b>	<b>1,334,490</b>

# 簡明綜合財務報告

## 附註

截至2017年6月30日止六個月

### 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

	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 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
	<b>1,164,467</b>	<b>1,108,786</b>

### 5. 物業經營開支

	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 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
	<b>253,327</b>	<b>257,336</b>

## 6. 管理人費用

根據信託契約，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。

	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
<b>管理人費用：</b>		
以基金單位形式	63,861	59,665
以現金形式	63,862	59,666
	<b>127,723</b>	<b>119,331</b>

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

	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
<b>融資成本指：</b>		
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
	<b>166,972</b>	<b>204,780</b>

## 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)
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除(計入)：</b>		
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)

# 簡明綜合財務報告

## 附註

截至2017年6月30日止六個月

### 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(附註21)		
—本年度	40,037	39,651
	<b>131,095</b>	<b>114,547</b>

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：

	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016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	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	<b>757,501</b>	<b>704,792</b>

## 11. 分派表

	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 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%
<b>待付分派總額</b>	<b>681,751</b>	<b>634,313</b>
<b>每基金單位分派予基金單位持有人(附註(ii))</b>	<b>0.1173港元</b>	<b>0.1094港元</b>

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。
- (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。

# 簡明綜合財務報告

## 附註

截至2017年6月30日止六個月

### 13. 投資物業

	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)
公平值		
期／年初	66,841,500	64,783,000
期／年內添置	1,792	56,644
期／年內公平值增加	3,962,708	2,001,856
期／年末	<b>70,806,000</b>	<b>66,841,500</b>

本集團於2017年6月30日及2016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%（2016年12月31日：4.0%至4.25%）及3.6%至4.0%（2016年12月31日：3.6%至4.0%）不等及與投資物業公平值呈相反關係。

於2016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2017年6月30日，本集團部份投資物業公平值合共42,464,000,000港元（2016年12月31日：39,330,000,000港元）已抵押作為信貸融資擔保，詳情載於附註18。



## 14. 應收票據

於2017年6月30日，本集團持有無抵押債券賬面值為221,476,000港元（2016年12月31日：221,121,000港元），全以美元結算而面值介乎1,200,000美元至7,640,000美元（2016年12月31日：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（2016年12月31日：3.75%至5.875%），並介乎2021年2月至2024年5月到期（2016年12月31日：2021年2月至2024年5月）。

## 15. 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
	<b>298,523</b>	<b>316,391</b>

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	6,431	21,035

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。

# 簡明綜合財務報告

## 附註

截至2017年6月30日止六個月

### 16. 銀行結存及現金

	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)
現金	2	2
銀行現金	395,688	390,529
定期存款	770,000	567,000
	<b>1,165,690</b>	<b>957,531</b>

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.31%計息(2016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1.20%至1.40%的市場利率計息(2016年12月31日:每年0.85%至1.90%)。

### 17. 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
	<b>1,289,102</b>	<b>1,280,344</b>

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	77,635	75,117

## 18. 有抵押銀行借貸

	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)
有抵押銀行借貸	10,225,000	11,000,000
借貸集資先付費用	(62,150)	(75,400)
	<b>10,162,850</b>	<b>10,924,600</b>
有抵押銀行借貸還款期之情況披露如下：		
超過一年但不多於兩年	4,409,153	–
超過兩年但不多於五年	5,753,697	10,924,600
	<b>10,162,850</b>	<b>10,924,600</b>

於2016年6月，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。

於2017年6月29日，本集團對5,500,000,000港元的有抵押定期貸款及循環貸款項目之有抵押定期貸款部份，提早償還了金額775,000,000港元。

於2017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4,425,000,000港元（2016年12月31日：5,200,000,000港元）的有抵押定期貸款；及
- (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（2016年12月31日：5,800,000,000港元）的有抵押定期貸款。

於2017年6月30日，作為授予本集團銀行貸款的擔保，公平值為42,464,000,000港元（2016年12月31日：39,330,000,000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2017年6月30日止六個月

### 19. 中期票據

	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)
中期票據	4,634,161	3,839,146
籌辦費用	(26,892)	(24,762)
	<b>4,607,269</b>	<b>3,814,384</b>

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2017年6月30日，未償還中期票據包括：

- (i) 本金額為386,400,000美元（2016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（2016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日全數償還。
- (iii) 本金額為200,000,000港元（2016年12月31日：200,000,000港元）之8年期無抵押票據。按固定利率每年2.75%的利率計息。已發行之中期票據須於2024年10月7日全數償還。
- (iv) 本金額為575,000,000港元之8年期無抵押票據。按固定利率每年2.85%的利率計息。已發行之中期票據須於2025年6月20日全數償還。
- (v) 本金額為200,000,000港元之8年期無抵押票據。按固定利率每年2.85%的利率計息。已發行之中期票據須於2025年6月23日全數償還。

## 20. 衍生金融工具

	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)
<b>非流動資產</b>		
現金流量對沖－貨幣掉期	–	32,408
現金流量對沖－利率掉期	8,247	–
	<b>8,247</b>	<b>32,408</b>
<b>非流動負債</b>		
現金流量對沖－貨幣掉期	29,747	–
現金流量對沖－利率掉期	21,320	–
	<b>51,067</b>	<b>–</b>

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(根據房地產投資信託基金守則之定義為一名關連人士)訂立了面值為386,400,000美元之貨幣掉期以盡量減低外匯波動及美元中期票據(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2017年6月30日及2016年12月31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	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

# 簡明綜合財務報告

## 附註

截至2017年6月30日止六個月

### 20. 衍生金融工具（續）

本集團與不同的金融機構訂立了面值為3,100,000,000港元（包括與香港上海滙豐銀行有限公司，根據房地產投資信託基金守則之定義為一名關連人士，訂立了面值為1,900,000,000港元）的利率掉期合約，以盡量減低以浮動利率計息之有抵押定期貸款的利率波動。

利率掉期及相應的有抵押銀行貸款具有近似條款，管理人認為利率掉期為高度有效的對沖工具。

於2017年6月30日，利率掉期的主要條款載列如下：

總名義金額	到期日	浮動利率	固定利率	計息期
1,200,000,000港元	2021年6月28日	香港銀行同業拆息	1.73%至1.86%	每月
1,900,000,000港元	2021年6月28日	香港銀行同業拆息+0.95%	2.20%至2.635%	每月

於報告期後，本集團訂立了面值為350,000,000港元之利率掉期合約，因此利率掉期合約之總面值達3,450,000,000港元。

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2017年6月30日止六個月，現金流量對沖下的貨幣掉期及利率掉期公平值變動虧損為82,168,000港元（截至2016年6月30日止六個月：公平值變動溢利82,930,000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13,547,000港元（截至2016年6月30日止六個月：6,206,000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。

## 21. 遞延稅項負債

期內已確認的遞延稅項負債及資產的主要部分及其變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
期初（經審核）	<b>497,975</b>	–	<b>497,975</b>
期內於簡明綜合收益表支出（計入）	40,238	(201)	40,037
期末（未經審核）	<b>538,213</b>	<b>(201)</b>	<b>538,012</b>

## 22. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
於2017年1月1日（經審核）	<b>5,798,237,327</b>	<b>24,152,429</b>
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）	<b>5,811,998,520</b>	<b>24,214,355</b>

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。

## 23. 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。

## 24. 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）。

## 25. 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）。

# 簡明綜合財務報告

## 附註

截至2017年6月30日止六個月

### 26. 主要非現金交易

截至2017年6月30日止六個月，13,761,193個（截至2016年6月30日止六個月：14,187,113個）基金單位獲發行，以支付2016年7月1日至2016年12月31日之管理人費用達61,926,000港元（截至2016年6月30日止六個月：54,337,000港元）。

### 27. 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)
1年內	2,136,482	2,094,540
2至5年內（包括首尾兩年）	3,262,730	3,525,293
5年後	212,841	256,749
	<b>5,612,053</b>	<b>5,876,582</b>

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41,377,000港元（截至2016年6月30日止六個月：34,232,000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。

### 28. 資本承擔

	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)
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



## 29. 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	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
<b>租金收入</b>			
鷹君物業管理有限公司	(a)	3,150	2,988
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	270	197
Eagle Property Management (CP) Limited	(a)	2,207	2,186
Best Come Limited	(a)	7,421	2,474
<b>利息收入</b>			
滙豐集團 <sup>1,4</sup>	(b)	967	601
<b>樓宇管理費收入</b>			
鷹君物業管理有限公司	(a)	422	395
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	11	–
Eagle Property Management (CP) Limited	(a)	331	304
Best Come Limited	(a)	862	410
<b>樓宇管理費</b>			
鷹君物業管理有限公司	(a)	121,903	120,023
祥裕管理有限公司	(a)	24,535	22,666
<b>物業及租賃管理服務費</b>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(a)	35,790	32,390
<b>租金佣金</b>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(a)	13,270	21,577
萊坊測計師行有限公司 <sup>4</sup>	(c)	–	45
<b>維修費及保養費</b>			
鷹君工程有限公司	(a)	544	472
堅信工程有限公司	(a)	63	174
鷹君物業管理有限公司	(a)	2	4

# 簡明綜合財務報告

## 附註

截至2017年6月30日止六個月

### 29. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	2017年 港幣千元 (未經審核)	2016年 港幣千元 (未經審核)
<b>判予以下公司的維修保養及裝修工程<sup>4</sup></b>			
鷹君工程有限公司	(a)	5,770	482
高端有限公司	(a)	1,250	–
堅信工程有限公司	(a)	1,044	169
鷹君物業管理有限公司	(a)	2	4
<b>收購投資物業成本</b>			
鷹君工程有限公司	(a)	644	–
堅信工程有限公司	(a)	59	–
<b>物業雜項開支</b>			
GE (LHIL) Lessee Limited	(a)	23	9
智景投資有限公司	(a)	138	127
<b>託管費及其他支出</b>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 <sup>4</sup>	(b)	6,013	5,762
Best Come Limited	(a)	143	–
滙豐集團 <sup>1,4</sup>	(b)	72	65
<b>管理人費用</b>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	127,723	119,331
<b>融資成本</b>			
恒生銀行有限公司 <sup>2,4</sup>	(b)	89,119	122,832
香港上海滙豐銀行有限公司 <sup>4</sup>	(b)	3,952	17,439
<b>估值費</b>			
萊坊測計師行有限公司 <sup>4</sup>	(c)	95	120

## 29. 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)
<b>應收以下款項</b>			
鷹君物業管理有限公司	(a) & (e)	58,456	50,091
祥裕管理有限公司	(a) & (e)	15,311	15,311
高端有限公司	(a) & (e)	351	1,036
<b>應付以下款項</b>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(a) & (e)	24,442	18,910
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	127,723	123,851
鷹君工程有限公司	(a) & (e)	5,634	756
鷹君物業管理有限公司	(a) & (e)	10,834	14,185
堅信工程有限公司	(a) & (e)	1,298	367
康得思酒店(香港)有限公司	(a) & (e)	-	3
<b>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</b>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(a) & (f)	392	360
鷹君物業管理有限公司	(a)	1,519	1,519
Best Come Limited	(a)	2,244	2,244
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	117	31

附註：

- (a) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君的直接或間接擁有之附屬公司。
- (b) 該等公司為受託人或其關連人士<sup>3</sup>。
- (c) 該等公司為冠君產業信託的主要估值師或其關連人士<sup>3</sup>。
- (d) 倘冠君產業信託於截至2017年6月30日及2016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(2016年12月31日：927,000港元)以代替按金。

<sup>1</sup> 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司。

<sup>2</sup> 於2016年6月28日，19億港元、37億港元及38億港元的定期貸款，連同25億港元定期貸款及循環貸款已再融資為(i) 55億港元定期貸款及循環貸款及(ii) 58億港元定期貸款，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。

<sup>3</sup> 於房地產投資信託基金守則之定義。

<sup>4</sup> 於房地產投資信託基金守則有關關連人士交易之定義。

# 簡明綜合財務報告

## 附註

截至2017年6月30日止六個月

### 30. 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2017年 6月30日 港幣千元	於2016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	(29,747)	32,408	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（如適用）估計（經反映各對手方信貸風險的利率折現）。
於簡明綜合財務狀況表內分類為衍生金融工具的利率掉期	8,247 (21,320)	– –	第二級	折現現金流量。未來現金流量按利率（來自報告期末可觀察利率）及合約遠期利率（如適用）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。

金融資產及金融負債的公平值根據普遍接受定價模式並基於折算現金流分析進行釐定。

管理人認為按攤銷成本計入簡明綜合財務報表的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

## 投資 物業組合

於2017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	92.6%	42,464.0
朗豪坊辦公大樓	香港九龍旺角 亞皆老街8號	2004	703,000	703,000	97.5%	8,734.0
朗豪坊商場	香港九龍旺角 亞皆老街8號	2004	590,000	319,000	100.0%	19,608.0

## 表現 概覽

	2017 (未經審核)	2016 (未經審核)	2015 (未經審核)	2014 (未經審核)	2013 (未經審核)
<b>於6月30日：</b>					
資產淨值(港幣千元)	54,420,433	49,848,955	47,295,431	44,987,316	45,341,772
每基金單位資產淨值(港元)	9.36	8.62	8.21	7.85	7.96
期內最高成交價(港元)	5.29	4.38	4.59	3.83	4.19
成交價相對資產淨值之最高溢價 <sup>1</sup>	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
期內最低成交價(港元)	4.18	3.35	3.57	3.25	3.29
成交價相對資產淨值之最高折讓	55.3%	61.1%	56.5%	58.6%	58.7%
<b>截止6月30日止年度：</b>					
每基金單位之分派收益率 <sup>2</sup>	2.4%	2.5%	2.2%	2.9%	2.8%
每基金單位之分派收益年率	4.7%	5.3%	4.7%	6.1%	5.9%
每基金單位之淨收益率 <sup>3</sup>	15.9%	7.4%	6.4%	0.7%	7.7%
每基金單位之淨收益年率	31.9%	14.9%	12.8%	1.4%	15.5%

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2017年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.1173港元(其計算方式載於分派報表內)及於2017年6月30日的成交價4.97港元計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2017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2017年6月30日的成交價4.97港元計算。

# ChampionREIT

冠君產業信託

3008 Great Eagle Centre, 23 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong

香港灣仔港灣道23號鷹君中心3008室

Tel 電話 (852) 2879 1288 Fax 傳真 (852) 2827 1338

[www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com)



PDF version



PDF 文本