

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

2018 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 2018 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 2018 年 6 月 30 日止 6 個月	截至 2017 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	1,303	1,183	+ 10.1%
物業經營淨開支 ¹	126	118	+ 6.3%
物業收益淨額	1,177	1,064	+ 10.6%
稅後盈利	4,722	4,601	+ 2.6%
可分派收入	812	758	+ 7.2%
分派總額	731	682	+ 7.2%
每基金單位分派（港元）	0.1253	0.1171	+ 7.0%

	於 2018 年 6 月 30 日	於 2017 年 12 月 31 日	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	80,744	76,704	+ 5.3%
每基金單位資產淨值（港元）	11.05	10.36	+ 6.7%
資產負債比率	18.1%	18.9%	- 0.8 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

2018 年上半年，香港的寫字樓及零售市場在穩健的基調下攀升至接近歷史高峰。不少以香港作為策略據點的中資金融企業對中環寫字樓的需求甚殷。零售方面，消費市道相當暢旺，加上內地訪港旅客增加，香港零售錄得雙位數增長。本信託充分發揮旗下物業的地利優勢，再度喜獲穩健業績，反映我們為持續推動增長的不懈努力。可分派收入增加 7.2%至 8.12 億港元，而每基金單位分派（「每基金單位分派」）亦上升 7.0%至 0.1253 港元（2017 年：0.1171 港元）。

本信託所有物業的現收租金同告上升，其中花園道三號的表現最為出眾。與此同時，朗豪坊商場的表现優於香港零售市場，推高今年上半年的分成租金。雖然花園道三號的經營開支增加導致物業經營淨開支攀升 6.3%至 1.26 億港元，但本信託的經營開支比率仍有所下調。物業收益淨額增長 10.6%至 11.77 億港元（2017 年：10.64 億港元）。

本信託一直密切監察利率風險，並積極管理債務組合。本信託於 2018 年至今發行了總金額為 9.25 億港元的中期票據，進一步提高定息借貸比例，同時降低有抵押借貸比例。定息借貸比例迄今增加至 54.2%（於 2017 年 12 月 31 日為 50.0%）。平均香港銀行同業拆息上升及定息借貸比例增加，帶動現金融資成本上升 22.0%至 1.85 億港元（2017 年：1.52 億港元）。

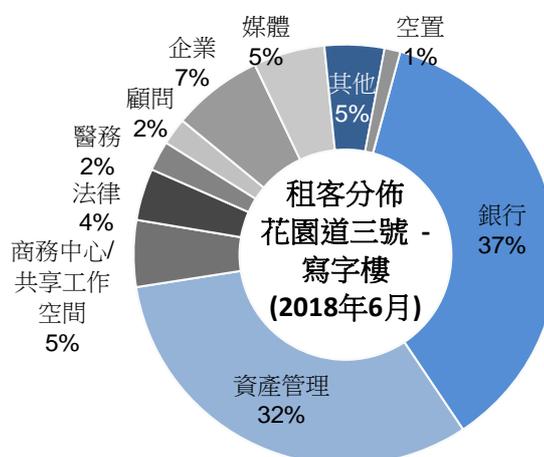
於 2018 年 6 月 30 日，本信託旗下物業的估值為 807 億港元，較 2017 年 12 月 31 日的 767 億港元增加 5.3%，此升幅主要由租值估算上漲所帶動。2018 年 6 月 30 日的每基金單位資產淨值為 11.05 港元，較 2017 年 12 月 31 日的 10.36 港元增加 6.7%。資產負債比率由 2017 年 12 月 31 日的 18.9%下降至 2018 年 6 月 30 日的 18.1%。

經營回顧

花園道三號

	截至 2018年6月30日止 6個月	截至 2017年6月30日止 6個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	671,847	595,806	+ 12.8%
物業經營淨開支	64,877	59,014	+ 9.9%
物業收益淨額	606,970	536,792	+ 13.1%

由於寫字樓市場供不應求，中環空置率跌近歷史低位，花園道三號於 2018 年上半年的收入持續上升。中資企業仍然是中環優質地段寫字樓需求的主要來源，而商務中心及共享工作空間對位於黃金地段寫字樓的需求亦一直有增無減。



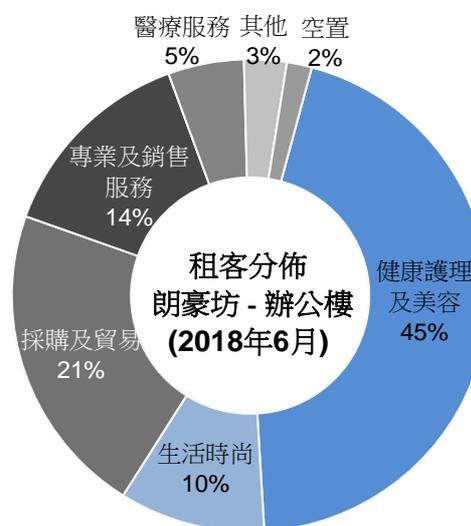
花園道三號的租金收益總額增加 12.8%至 6.72 億港元（2017 年：5.96 億港元），原因是平均出租率及現收租金均告上揚。該物業於 2018 年 6 月 30 日的出租率達 98.8%，創下歷年新高，而 2017 年 12 月 31 日則為 94.2%。中環甲級寫字樓供應緊絀，令區內業主定價更為進取。花園道三號最近錄得的新訂租金達每平方呎 130 港元（按可出租面積計算）。市場租金的升勢將現收租金推高至 2018 年 6 月 30 日的每平方呎 95.87 港元（按可出租面積計算），而 2017 年 12 月 31 日則為每平方呎 92.52 港元（按可出租面積計算）。

由於租金價格上漲及出租率上升，租金佣金、租賃管理服務費用及政府地租亦相應增加，導致物業經營淨開支上升 9.9%至 6,500 萬港元，而物業淨收入則穩步上升 13.1%至 6.07 億港元（2017 年：5.37 億港元）。

朗豪坊辦公樓

	截至 2018年6月30日止 6個月	截至 2017年6月30日止 6個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	167,085	174,996	- 4.5%
物業經營淨開支	12,244	11,716	+ 4.5%
物業收益淨額	154,841	163,280	- 5.2%

朗豪坊辦公樓一直鞏固其生活時尚總匯的定位。於報告期間，辦公樓的健康護理及美容行業租戶繼續有意擴充業務，而群聚效應亦吸引了新的生活時尚租戶進駐。目前，租戶組合中的傳統辦公租戶比例已逐漸減少。於2018年6月30日，生活時尚、健康護理及美容行業的租戶佔比進一步擴大至55%。



2018年上半年的租金收益總額為1.67億港元，而2017年則為1.75億港元。租金收益下降是由於平均出租率較低所致。隨著健康護理及美容行業的租戶陸續進駐，出租率微升至98.3%，新訂租金達每平方呎50港元以上（按建築面積計算），高於2018年6月30日的每平方呎41.24港元的現收租金（按建築面積計算）。

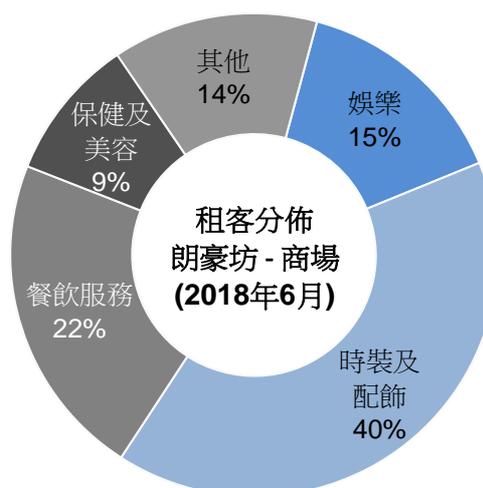
平均出租率輕微下調，令樓宇管理開支淨額及政府差餉均有所增加，總物業經營淨開支因而上升4.5%至1,200萬港元。物業收益淨額減少5.2%至1.55億港元（2017年：1.63億港元）。

朗豪坊商場

	截至 2018年6月30日止 6個月	截至 2017年6月30日止 6個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	463,681	411,972	+ 12.6%
物業經營淨開支	48,731	47,687	+ 2.2%
物業收益淨額	414,950	364,285	+ 13.9%

基於訪港旅客人數上升，加上人民幣匯率利好導致旅客消費增加，香港零售市場於2018年上半年反彈回升。朗豪坊商場租戶錄得驕人銷售增長，按年上升23.5%，再度優於本港整體零售市場13.4%的增幅。不同行業租戶的銷售大致均錄得升幅，當中以受旅客歡迎的行業之表現最為出色。

美容及護膚產品租戶銷售表現穩健，帶動分成租金顯著增加，繼而促進商場租金收益增長12.6%至4.64億港元。分成租金增加逾一倍至9,400萬港元（2017年：4,100萬港元），而基本租金則保持穩定。平均基本現收呎租於2018年6月30日微升至每平方呎177.56港元（按可出租面積計算）。於2018年生效的新訂租約及續租租約整體均錄得租金上調。



物業經營淨開支增加2.2%至4,900萬港元，成因是維修成本增加令樓宇管理開支淨額上升。物業收益淨額增加13.9%至4.15億港元，而去年則為3.64億港元。

展望

香港經濟勢頭持續，寫字樓供求條件利好，將繼續為寫字樓租金及出租率帶來支持。環球地緣政局緊張及中美貿易角力，均可能讓金融市場添上不明朗因素甚或出現波動，繼而影響核心商業區的寫字樓需求。

香港零售市道暢旺之勢或會受人民幣貶值影響，使內地旅客減少消費，有可能令上半年的增長趨勢放緩。此外，2017 年下半年的高基數效應，亦可能進一步為今年下半年的前景帶來挑戰。儘管商場的基本租金預期保持穩定，但分成租金部分的波動或會影響整體租金收益。本信託將竭盡所能保持其市場領導地位，並致力提升商場的購物體驗及設施。商場將透過舉辦更多有關新科技及體驗式的創新推廣活動吸引目標客戶。

鑒於利率波動，本信託將一如既往積極管理利率風險，並繼續物色機會取得更多長期債務資金，以逐步增加定息比例。我們亦將因應 2019 年到期的銀行貸款審視不同的再融資方案，藉以優化本信託的信貸安排及利息成本。

瞬息萬變的市場環境或可造就本信託調整物業組合的良機。本信託將審慎尋求可為基金單位持有人優化價值及分派的機會。

物業估值

根據房地產投資信託基金守則規定，萊坊測計師行有限公司連續三年為本信託的物業進行估值後退任主要估值師，而本信託已委任高力國際物業顧問(香港)有限公司為主要估值師。根據 2018 年 7 月 19 日發出的物業估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2018 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
2018 年 6 月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	46,934	9,670	56,604
商場	657	21,960	22,617
停車場	584	366	950
其他	352	221	573
總計	48,527	32,217	80,744

於 2018 年 6 月 30 日，本信託旗下物業組合之估值為 807 億港元，較 2017 年 12 月 31 日的 767 億港元增長 5.3%，估值增加主要是由於租值估算上升所致。花園道三號、朗豪坊寫字樓及朗豪坊商場採用的資本化率則分別維持於 3.6%、4.0%及 3.75%。

財務回顧

分派

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月，冠君產業信託的分派款額為 7.31 億港元（2017 年：6.82 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 8.12 億港元（2017 年：7.58 億港元）之 90%計算。

截至 2018 年 6 月 30 日止六個月之每基金單位分派（「中期分派」）為 0.1253 港元。根據本信託的分派政策，按 2018 年 6 月 29 日的基金單位收市價 5.21 港元計算，相當於年度分派率 5.1%。惟此分派金額可將按由 2018 年 7 月 1 日至記錄日期間所發行的新基金單位數目時再作調整。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 2018 年 9 月 18 日（星期二）至 2018 年 9 月 21 日（星期五）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。期內之分派將於 2018 年 10 月 5 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 2018 年 6 月 30 日止 6 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 2018 年 9 月 17 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 2018 年 6 月 30 日

港幣百萬元	已動用融資	定息負債 ⁽³⁾	浮息負債 ⁽³⁾
有抵押銀行貸款	9,950	3,450	6,500
中期票據	5,091	4,248 ⁽⁴⁾	843
總計	15,041	7,698	7,343
百分比		51.2%	48.8%

(1) 所有金額均為面值

(2) 除下述(4)以外，全部負債均以港元結算

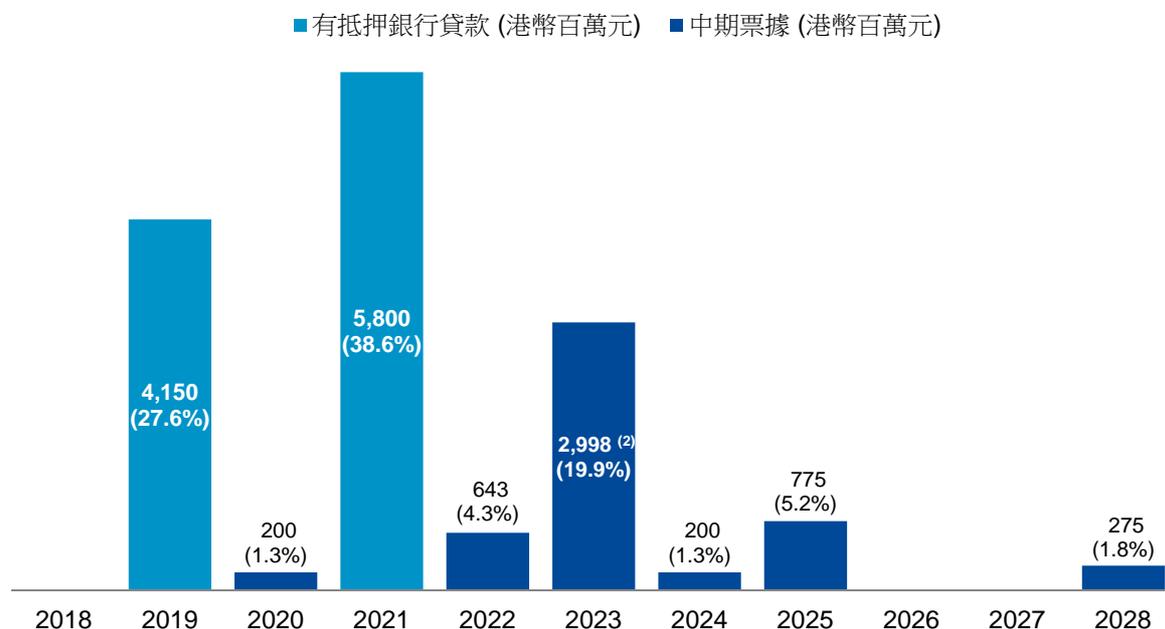
(3) 已計及利率掉期

(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

本信託正在密切監控利率風險並積極管理負債。於 2018 年，合共 9.25 億港元之定息中期票據至今已被發行，進一步提升了定息負債部分及同時降低有抵押貸款部分。定息負債比例增加至現時 54.2%，而 2017 年 12 月 31 日則為 50.0%。平均銀行同業拆息之提高及定息負債部分之提升導致現金融資成本上升 22.0%至 1.85 億港元 (2017：1.52 億港元)。於 2018 年 6 月 30 日，本信託未償還借貸之平均剩餘年期為 3.1 年及實際年利率為 3.0%。

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於2018年6月30日



(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 2018 年 6 月 30 日為 807 億港元，較 2017 年 12 月 31 日之 767 億港元上升 5.3%。因此，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由 2017 年 12 月 31 日之 18.9% 下降至 2018 年 6 月 30 日之 18.1%。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）對其總資產的百分比為 22.3%（2017 年 12 月 31 日：23.1%）。

基金單位持有人應佔資產淨值

於 2018 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 11.05 港元。較 2018 年 6 月 29 日基金單位收市價 5.21 港元有 112.1% 溢價。

現金狀況

於 2018 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 16.09 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 2018 年 6 月 30 日，冠君產業信託旗下公平值為 485 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 2018 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 3,900 萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

發行新基金單位

於 2018 年 3 月 1 日，冠君產業信託以每基金單位 5.57 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 11,870,272 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2017 年下半年管理人費用的 50%約 66,117,500 港元。

除上文所述，於期內，本信託並無發行新基金單位。於 2018 年 6 月 30 日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為 5,834,898,392。

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 2018 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 2018 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\$62,442,000	0.0803%	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\$9,797,000	港幣\$9,535,000	0.0123%	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\$54,830,000	0.0705%	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\$40,275,000	0.0518%	不適用
PCCW 3 ¾ 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維 爾京群島	美元	港幣\$49,641,000	港幣\$48,863,000	0.0629%	S&P BBB
總計					港幣\$224,911,000	港幣\$215,944,000	0.2778%	

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 2018 年 5 月 9 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 2018 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，董事會成員包括兩位非執行董事羅嘉瑞醫生（主席）及葉毓強先生；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，2018年8月16日

簡明綜合財務報告

簡明綜合收益表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	2018年 港幣千元 (未經審核)	2017年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	1,284,859	1,164,467
樓宇管理費收益	4	142,162	134,910
租金相關收益		17,754	18,307
收入總額		1,444,775	1,317,684
物業經營開支	5	(268,014)	(253,327)
物業收益淨額		1,176,761	1,064,357
利息收益		10,900	9,361
管理人費用	6	(141,211)	(127,723)
信託及其他支出		(16,307)	(9,426)
投資物業公平值增加		4,033,138	3,962,708
融資成本	7	(197,934)	(166,972)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8	4,865,347	4,732,305
利得稅	9	(143,020)	(131,095)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利		4,722,327	4,601,210
基金單位持有人分派		(731,022)	(681,751)
計及基金單位持有人分派後期內溢利		3,991,305	3,919,459
每基金單位基本盈利	12	0.81 港元	0.79 港元

簡明綜合全面收益表
截至2018年6月30日止六個月

	<u>2018年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2017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>3,991,305</u>	<u>3,919,459</u>
其他全面收益（支出）：		
期後可重新分類至損益之項目：		
現金流對沖：		
貨幣掉期及利率掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	51,173	(82,168)
公平值調整重新分類至損益	<u>(4,325)</u>	<u>(13,547)</u>
	<u>46,848</u>	<u>(95,715)</u>
本期間全面收益總額	<u><u>4,038,153</u></u>	<u><u>3,823,744</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於2018年6月30日

	附註	於 2018 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2017 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		80,744,000	76,704,000
應收票據		220,314	220,531
衍生金融工具		81,137	36,587
非流動資產總值		<u>81,045,451</u>	<u>76,961,118</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	282,202	294,910
可收回稅項		1,605	6,421
原到期日為三個月以上之定期存款		200,000	-
銀行結存及現金		1,409,003	1,190,389
流動資產總值		<u>1,892,810</u>	<u>1,491,720</u>
資產總值			
		<u>82,938,261</u>	<u>78,452,838</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,336,245	1,338,049
已收按金		690,751	652,685
稅項負債		136,151	38,921
應付分派		731,022	730,979
有抵押銀行借貸		4,142,590	-
流動負債總額		<u>7,036,759</u>	<u>2,760,634</u>
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
有抵押銀行借貸		5,765,296	10,172,623
中期票據		5,101,461	4,612,054
衍生金融工具		784	17,674
遞延稅項負債		578,448	538,611
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>11,445,989</u>	<u>15,340,962</u>
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
		<u>18,482,748</u>	<u>18,101,596</u>
基金單位持有人應佔資產淨值			
		<u>64,455,513</u>	<u>60,351,242</u>
已發行基金單位數目（千個）	15	<u>5,834,898</u>	<u>5,823,028</u>
每基金單位資產淨值	16	<u>11.05 港元</u>	<u>10.36 港元</u>

簡明綜合財務報告附註

截至2018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。

管理人現正與銀行商討有關於一年內到期之有抵押銀行借貸之再融資安排。因此管理層相信本集團於報告期末的一年內，能擁有充裕的財政資源，以滿足其營運資金及承擔所需。因此，本簡明綜合財務報告以持續經營基準編製。

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。

除應用新訂及修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計政策變動外，截至 2018 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及計算方法與本集團截至 2017 年 12 月 31 日止年度之財務報告所採納者相同。

2. 主要會計政策（續）

主要會計政策（續）

應用新訂及修訂之香港財務報告準則

於本期間，本集團於編製本簡明綜合財務報告時，首次採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於 2018 年 1 月 1 日起或以後年度期間強制性生效之新訂及修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約的收益及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	以股份為基礎支付交易的分類及計量
香港財務報告準則第 4 號（修訂本）	採用香港財務報告準則第 4 號保險合約時一併應用香港財務報告準則第 9 號金融工具
香港會計準則第 28 號（修訂本）	二零一四年至二零一六年週期的香港財務報告準則的年度改進的一部份
香港會計準則第 40 號（修訂本）	轉讓投資物業

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。

3. 分類資料 (續)

截至 2018 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>749,703</u>	<u>192,153</u>	<u>502,919</u>	<u>1,444,775</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>606,970</u>	<u>154,841</u>	<u>414,950</u>	<u>1,176,761</u>
利息收益				10,900
管理人費用				(141,211)
信託及其他支出				(16,307)
投資物業公平值增加				4,033,138
融資成本				(197,934)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<u>4,865,347</u>
利得稅				(143,020)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				<u>4,722,327</u>
基金單位持有人分派				(731,022)
計及基金單位持有人分派後期內溢利				<u>3,991,305</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>2,359,138</u>	<u>220,000</u>	<u>1,454,000</u>	<u>4,033,138</u>

3. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

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				<u>(166,972)</u>
除稅及基金單位持有人分派前溢利				4,732,305
利得稅				<u>(131,095)</u>
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				<u>(681,751)</u>
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 2018 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 48,527,000,000 港元 (2017 年 12 月 31 日：46,161,000,000 港元)，9,670,000,000 港元 (2017 年 12 月 31 日：9,450,000,000 港元) 及 22,547,000,000 港元 (2017 年 12 月 31 日：21,093,000,000 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 2018 年及 2017 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. 租金及樓宇管理費收益

	2018 年 港幣千元 (未經審核)	2017 年 港幣千元 (未經審核)
租金收入	1,261,153	1,142,279
停車場收入	23,706	22,188
	<u>1,284,859</u>	<u>1,164,467</u>
	2018 年 港幣千元 (未經審核)	2017 年 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費收益	<u>142,162</u>	<u>134,910</u>

樓宇管理費收益乃隨著時間的推移來確認。

5. 物業經營開支

	<u>2018年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2017年</u> 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理開支	153,485	144,937
停車場經營開支	5,526	4,666
政府地租及差餉	37,687	34,195
律師費及釐印費用	1,575	1,182
推廣開支	7,713	6,756
物業及租賃管理服務費用	38,961	35,790
物業雜項支出	1,251	6,256
租金佣金	20,646	18,083
維修及保養	1,170	1,462
	<u>268,014</u>	<u>253,327</u>

6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2018 年及 2017 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 2018 年及 2017 年 6 月 30 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	<u>2018年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2017年</u> 港幣千元 (未經審核)
管理人費用：		
以基金單位形式	70,605	63,861
以現金形式	70,606	63,862
	<u>141,211</u>	<u>127,723</u>

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至 2018 年及 2017 年 6 月 30 日止六個月之管理人費用，管理人基於 2012 年 11 月 30 日作出之選擇，當中 50% 之費用繼續以基金單位形式（根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算）收取，餘下的 50% 則以現金形式收取。

7. 融資成本

	<u>2018年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2017年</u> 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	114,894	98,568
中期票據利息支出	82,278	67,832
其他借貸成本（附註）	762	572
	<u>197,934</u>	<u>166,972</u>

附註：包括利率掉期被指定為公平值對沖之虧損 190,000 港元。

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	<u>2018年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2017年</u> 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除 (計入)：		
核數師酬金	1,025	1,005
受託人酬金	6,847	6,013
主要估值師費用	101	95
其他專業費用及收費	8,097	2,840
路演及公共關係費用	889	630
銀行收費	153	132
匯兌差額	(900)	(1,476)
	<u> </u>	<u> </u>

9. 利得稅

	<u>2018年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2017年</u> 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
— 本年度	103,203	91,058
— 上年度超額撥備	(20)	-
	<u>103,183</u>	<u>91,058</u>
遞延稅項		
— 本年度	39,837	40,037
	<u>143,020</u>	<u>131,095</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（於信託契約內定義及列載）影響。計算期間可供分派收入總額的調整載列如下：

	<u>2018年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2017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	4,722,327	4,601,210
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	70,605	63,861
投資物業公平值增加	(4,033,138)	(3,962,708)
非現金融資成本	12,616	15,101
遞延稅項	39,837	40,037
可供分派收入總額	<u>812,247</u>	<u>757,501</u>

11. 分派表

	<u>2018年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2017年</u> 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額（附註 10）	812,247	757,501
佔可供分派收入總額的百分比（附註（i））	<u>90%</u>	<u>90%</u>
待付分派總額	<u>731,022</u>	<u>681,751</u>
每基金單位分派予基金單位持有人（附註（ii））	<u>0.1253 港元</u>	<u>0.1171 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 2017 年 6 月 30 日止六個月：90%）作為截至 2018 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2018年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1253港元，乃按期內待付中期分派731,022,000港元及5,834,898,392個已於2018年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2018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2018年10月5日付予基金單位持有人。

截至2017年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1171港元，乃按期內已付中期分派681,751,000港元及5,823,028,120個已於2017年9月22日（即期內記錄日期）發行基金單位計算。此分派已於2017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2018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4,722,327,000港元（2017年：4,601,210,000港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數5,837,842,486個（2017年：5,812,984,636個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至2018年及2017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2018年及2017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2018年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	16,248	24,646
遞延應收租金款項	180,529	183,291
按金、預付款項及其他應收款項	85,425	86,973
	<u>282,202</u>	<u>294,910</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 2018 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2017 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>16,248</u>	<u>24,646</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 16,248,000 港元（2017 年 12 月 31 日：24,646,000 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 2018 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2017 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	93,446	103,854
租金預收款項	24,356	24,502
其他應付款項	254,968	246,218
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,336,245</u>	<u>1,338,049</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25%（2017 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 2018 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2017 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>93,446</u>	<u>103,854</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	24,790,793	125,787
於 2017 年 12 月 31 日(經審核)	5,823,028,120	24,278,216
透過發行新基金單位支付管理人費用	11,870,272	66,118
於 2018 年 6 月 30 日(未經審核)	<u>5,834,898,392</u>	<u>24,344,334</u>

於 2018 年 3 月 1 日，11,870,272 個基金單位已按每個基金單位 5.57 港元發行予管理人，作為支付 2017 年 7 月 1 日至 2017 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 2018 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 64,455,513,000 港元（2017 年 12 月 31 日：60,351,242,000 港元）除以於 2018 年 6 月 30 日已發行的 5,834,898,392 個（2017 年 12 月 31 日：5,823,028,120 個）基金單位計算。

17. 流動負債淨額

於 2018 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 5,143,949,000 港元（2017 年 12 月 31 日：1,268,914,000 港元）。

18. 資產總額減流動負債

於 2018 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債為 75,901,502,000 港元（2017 年 12 月 31 日：75,692,204,000 港元）。

19. 資本承擔

	<u>於 2018 年</u> <u>6 月 30 日</u> <u>港幣千元</u> <u>(未經審核)</u>	<u>於 2017 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>39,101</u>	<u>-</u>