

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公布全部或任何部分内容而產生或因依賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



Champion Real Estate Investment Trust
冠君產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：2778)

管理人

Eagle Asset Management
鷹君資產管理(冠君)有限公司

2013年度全年業績公布

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。以市值計算為亞洲區內除日本外十大房地產投資信託基金之一。

信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花旗銀行廣場及朗豪坊兩幢地標級物業，分別座落於維港兩岸，總樓面面積達293萬平方呎，讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。

全年業績

冠君產業信託(「冠君產業信託」或「本信託」)之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司(「信託管理人」)董事會宣布截至 2013 年 12 月 31 日止(「本年」或「本期間」)本信託的年度業績。

財務摘要

截至2013年12月31日止年度

	2013年 財政年度	2012年 財政年度	變動 百分比
主要財務數據	港幣千元	港幣千元	
收入總額	2,179,268	2,059,014	+ 5.8%
物業營運開支	(431,466)	(393,214)	+ 9.7%
物業淨收入	1,747,802	1,665,800	+ 4.9%
稅後溢利	2,198,654	4,159,951	- 47.1%
可分派收入	1,271,340	1,253,865	+ 1.4%
分派總額	1,201,226	1,186,217	+ 1.3%
每基金單位分派 (港元)	0.2102	0.2089	+ 0.6%

	2013年	2012年	變動 百分比
於12月31日			
物業組合總值 (十億港元)	61.51	58.30	+ 5.5%
每基金單位資產淨值 (港元)	7.94	7.80	+ 1.8%
資產負債比率	23.4%	20.4%	+ 3.0% ¹
開支比率 (整年)	19.8%	19.1%	+ 0.7% ¹
分派比率 (整年)	94.5%	94.6%	- 0.1% ¹

¹ 為比率之間的百份點變動

管理層討論及分析

概覽

收入總額於2013年增加5.8%至21.79億港元。由於金融機構需求較弱花旗銀行廣場的收入僅保持平穩，信託業績有所改善主要受朗豪坊所帶動。朗豪坊商場年內表現出色，收入總額增加16.8%。這主要由於場內商戶銷售額持續攀升，當中以服飾及化妝品最為顯著。受惠於中區以外甲級寫字樓市場供求緊俏，朗豪坊辦公大樓的收入亦有所增加。物業營運開支增加9.7%至4.31億港元，主要原因為工資上漲，而個別情況下亦有增加人手。計及營運開支增加後，物業淨收入較去年增加4.9%至17.48億港元。

稅後溢利由2012年的41.60億港元減少至本年的21.99億港元，主要原因為非現金重估淨收益僅為11.17億港元，較2012年的32.43億港元為少。從會計賬目撇除重估收益及其他非現金項目後，可分派收入為12.71億港元。除保留7,000萬港元後，分派總額為12.01億港元，按年增加1.3%。下半年每基金單位分派為0.1104港元，加上已派發的中期分派每基金單位0.0998港元，全年每基金單位分派稍升至0.2102港元。

冠君產業信託於2013年7月完成收購花旗銀行廣場四層樓層，合共總面積為78,316平方呎(可出租面積為54,896平方呎)。收購金額為21.6億港元，以銀行貸款支付。完成收購後，本信託完成統一花旗銀行廣場業權，信託管理人得以控制整個花旗銀行廣場營運，有利執行租賃策略及推行增值工程等任務。

完成該項收購後，總債項增加至147億港元。資產負債比率亦隨之上升至2013年12月31日的23.4%，比對2012年12月31日為20.4%。我們於2013年1月趁市場資金充裕，以相宜的票面息率3.75%發行了本金額4億美元的10年期票據，以分散冠君產業信託的資金來源，攤長債務年期及鎖定長期利率。發行中期票據及將5年前提取而利率較低的銀行貸款再融資後，現金利息支出由2012年的1.43億港元增加至2013年的2.51億港元。雖然現金利息支出增加於短期內限制了本信

託分派的增長，上述於2013年進行的再融資活動顯著改善了我們的資金風險，並有助穩定我們的長期融資成本。

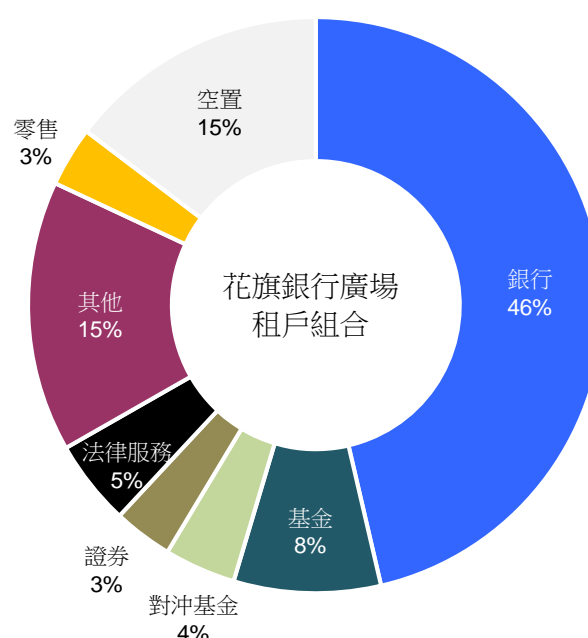
冠君產業信託旗下物業的估值現時為615.09億港元，於年內增加32.1億港元。由於資產值增加的部份原因為收購後增加的花旗銀行廣場樓層，而收購代價大部份以新債項支付，每基金單位資產淨值升幅相對較低，由7.80港元增加至7.94港元。

經營回顧

花旗銀行廣場

	2013年 財政年度 港幣千元	2012年 財政年度 港幣千元	變動 百分比
收入總額	1,201,996	1,205,962	- 0.3%
物業營運開支	211,974	205,403	+ 3.2%
物業淨收入	990,022	1,000,559	- 1.1%

中環寫字樓市道於2013年內仍然較弱，區內整體空置率輕微上升。年中由於市場擔憂美國聯儲局將會縮減其向市場注資的規模，限制了寫字樓需求。儘管如此，中環區缺乏新供應減低了對出租率及租金水平的影響，而非核心區缺乏大面積的空置單位亦減少租戶遷出中環的機會。



作為恰當比較，花旗銀行廣場的出租率數字須就於第三季收購的4層交吉樓層作出調整。撇除該4層後，年底時出租率為89.2%，比對2012年底的89.1%，反映租務情況穩定。計入該4層樓層後，2013年12月31日的出租率則為85.3%。

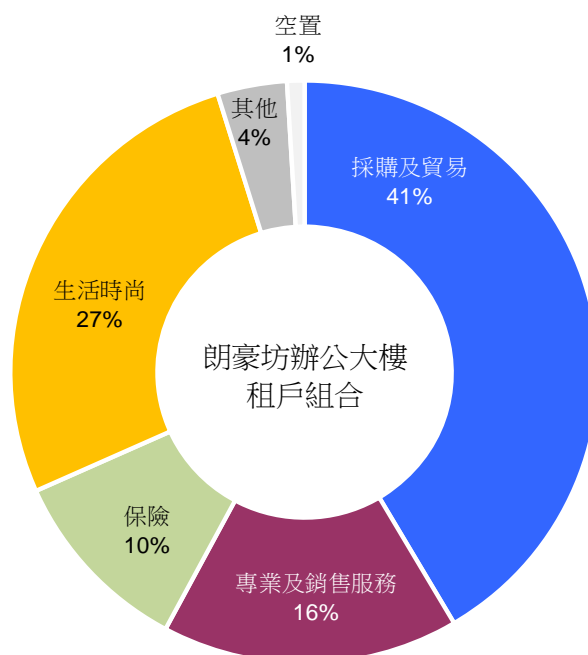
花旗銀行廣場現時的租金叫價(按可租面積計算並適用於新租約)為每平方呎80-85港元。現收呎租(即現有租約的平均租金)由每平方呎85.12港元略為下降至每平方呎84.60港元，收入總額因而減少0.3%至12.02億港元。雖然工資上漲令大廈管理支出增加12%，而維修及保養支出亦因新收購樓層的復修工程而上升，但推廣費用減少，加上較低的差餉及地租支出抵銷了部份影響。物業營運開支僅略增3.2%至2.12億港元。扣除營運開支後，花旗銀行廣場的物業淨收入為9.90億港元，按年減少1.1%。

朗豪坊辦公大樓

	2013年 財政年度 港幣千元	2012年 財政年度 港幣千元	變動 百分比
收入總額	288,933	263,927	+ 9.5%
物業營運開支	57,061	48,382	+ 17.9%
物業淨收入	231,872	215,545	+ 7.6%

九龍區內缺乏新供應，加上非金融業對寫字樓需求仍然殷切，令朗豪坊辦公大樓於2013年表現良好。香港島及九龍半島的寫字樓供應自2009年以來一直低於長期平均供應量，支撐中區以外各商業區的租金。整體上，非核心商業區的空置率維持於低單位數水平。

朗豪坊辦公大樓租金叫價(按總面積計算)於本年提高至每平方呎38-45港元，比對去年為每平方呎32-40港元。現收呎租由去年底的每平方呎28.36港元上升至2013年12月31日的每平方呎32.86港元，主要原因為2013年內有佔面積51%的租約以較高租金轉/續租。朗豪坊辦公大樓的出租率於2013年12月31日維持在99.0%。



辦公大樓的收入總額為2.89億港元，較去年的2.64億港元增加9.5%。物業營運開支增加17.9%至5,700萬港元，主要原因為大廈管理支出增加及租賃佣金因有較平常為多的租約到期而倍增。物業淨收入由2.16億港元增加7.6%至2.32億港元。

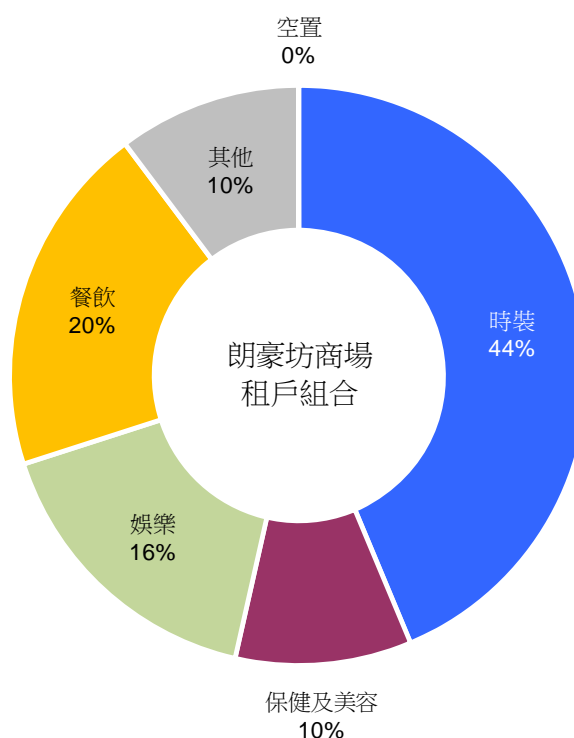
朗豪坊商場

	2013年 財政年度 港幣千元	2012年 財政年度 港幣千元	變動 百分比
收入總額	688,339	589,125	+ 16.8%
物業營運開支	162,431	139,429	+ 16.5%
物業淨收入	525,908	449,696	+ 16.9%

商場於2013年人流仍然非常暢旺，舖位亦全部租出。商場由於專注於中檔時裝及年青購物群，得以避過奢侈品消費放緩的影響。商場亦有加強其推廣活動，於夏季增辦一個大型活動，成功於本地及內地市場爭取不少曝光率。商場的內地旅客數目尤其是來自華南地區來港購物的旅客持續增加。我們著意調整商戶

組合，以配合這類消費者的增長。商場的百貨公司已轉型為集合眾多品牌的化妝品總匯，而商場亦引入更多的國際性高檔配飾品牌。帶動商戶平均銷售額按年增加 11.8%。

商場於2013年12個月內有佔面積33%的租約到期續租，現收平均呎租(按可出租面積計算)隨之由每平方呎114.89港元上升25.6%至每平方呎144.26港元。營業額分成租金一般會因基本租金大幅增加而有所減少。不過，由於部份新租戶近年底時表現特佳，分成租金於2013年得以進一步增加4.2%至9,900萬港元，相當於基本租金以外每月每平方呎25.87港元的額外收入。



整體租金上升令收入總額由5.89億港元增加16.8%至6.88億港元。物業營運開支於期內增加16.5%至1.62億港元。營運開支增加主要因為工資上漲令大廈管理支出增加及租賃佣金因有較平常為多的租約到期和租金水平上升而增加。整體上，物業淨收入由4.50億港元增加16.9%至5.26億港元。

展望

隨著美國、歐洲及日本市場步入增長軌道，環球經濟基調於2014年初似較穩健。中國經濟繼續進行結構性改革，增長或會放緩，不過整體上應能維持穩定。同時，美國聯儲局有見本土經濟前景好轉，已開始縮減其自2009年至今實行的注資規模，於現階段其對新興市場的影響仍未可知，不過或會減低亞洲區內的樂觀情緒。

目前花旗銀行廣場仍然面對一定挑戰。2014年將有佔面積37.8%的租約到期。除佔用14.3%面積的銀行租戶將於第三季尾遷出外，餘下佔面積23.5%的租約之中，我們至今已完成佔面積17.5%的續租。我們現正採用進取的租價以盡快重租該銀行租戶所佔的樓層，並於市場取得一定的正面回應。直至2014年1月底已簽有效文件的新租戶達面積3.9%。我們於2014年首兩個月見到租務查詢及租戶初步出價數量有所上升。現時跡象顯示我們採取的進取定價策略已奠下良好基礎，將有助該物業於本年陸續租出更多單位。然而以現時的成交租金水平，租約到期時續租租金應會有所下調。

九龍區甲級寫字樓缺少新供應將會繼續支持朗豪坊辦公大樓的租務。於2013年簽訂續租租金上升，將於2014年陸續反映，租金收入因而會增加。2014年將有佔面積三分之一的租約到期。雖然其中一位佔面積9.9%的租戶將於年中遷出朗豪坊，不過九龍區寫字樓市道相對暢旺應有助我們控制空置率。於2014年到期租約的加權平均租金為每平方呎28.63港元，明顯低於市值租金，所以我們預計朗豪坊寫字樓的租金收入仍可進一步增長。

朗豪坊商場以化妝品及中檔時裝為主力的策略將有利銷售額於2014年持續增長。來自中國內地的中檔旅客已成為銷售額增長的主要動力，而朗豪坊作為他們最喜愛香港購物熱點之一的地位越來越鞏固。2014年將有36%面積的租約到期，而商戶銷售額仍見強勁增長，所以租約續租將對收入有正面影響。再者，2013年續約的基本租金有25.6%增幅，將於2014年全面反映。場內電影院已重新出租，將於2014年7月生效，到時基本租金將會大幅提升。整體而言朗豪坊商場的收入於2014年應有極佳增長。

花旗銀行廣場的收入於來年應有下調壓力。朗豪坊租金收入的強勁增長在現日應能抵銷其的影響。不過，較高的利息成本或再次限制可分派收入的增長。冠君產業信託於2014年5月將有一筆70億港元的銀行貸款到期再融資。雖然香港銀行同業拆息仍然低企，不過該筆70億港元銀行貸款再融資時的信貸息差應會有所上升。我們將繼續密切注視市況並探討不同融資渠道以優化我們的資本結構及借貸成本。同時，我們會繼續積極管理旗下兩項優質物業以求取最佳的長期租金收入。

物業估值

根據由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於2014年1月24日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2013年12月31日的估值按用途分列如下：

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
2013年12月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	36,830	7,381	44,211
商場	441	15,723	16,164
停車場	329	288	617
其他	300	217	517
總計	37,900	23,609	61,509

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為615.1億港元，較2012年12月時583億港元的估值增加了32.1億港元。物業估值的孳息率維持不變，花旗銀行廣場為3.3%，而朗豪坊則為4.0%。花旗銀行廣場的估值增加3.7%，主要原因為新收購四層樓層。朗豪坊的估值增加8.5%，主要由朗豪坊商場估值租金上昇所帶動。

財務回顧

分派

本年冠君產業信託的分派款額為1,201,226,000港元（2012年：1,186,217,000港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額之90%（2012年：90%）計算。但由於根據信託契約的規定，上半年的保留分派需要被強制包括在下半年的分派收入內，2013年實際分派率為94.5%（2012年：94.6%）。

截至2013年12月31日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為0.1104港元。末期分派可被於2014年1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告通知基金單位持有人有關末期分派之任何調整。

連同每基金單位中期分派0.0998港元及每基金單位末期分派0.1104港元，本年度每基金單位總分派為0.2102港元（2012年：0.2089港元）。根據2013年12月31日的基金單位收市價3.43港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率6.13%。

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2014年5月20日（星期二）至2014年5月26日（星期一）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至2013年12月31日止六個月之分派（「末期分派」）將於2014年5月29日支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得末期分派的資格及有權出席將於2014年5月26日舉行的2014年基金單位持有人周年大會並進行投票，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於2014年5月19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

已承諾之債務融資⁽¹⁾

於 2013 年 12 月 31 日

(港幣百萬元)	定息負債	浮息負債	已動用 融資	未提取 融資	已承諾融資 總額
銀行貸款	-	11,600.0	11,600.0	300.0	11,900.0
中期票據 ⁽²⁾	3,103.7	-	3,103.7	-	3,103.7
總計	3,103.7	11,600.0	14,703.7	300.0	15,003.7
百分比	21.1%	78.9%	98.0%	2.0%	100.0%

(1) 所有金額均為面值

(2) 經混合貨幣掉期

本信託根據有擔保中期票據（「中期票據」）計劃於2013年1月發行一筆4億美元，固定年利率為3.75厘之10年期無抵押票據。中期票據所得之淨額為394,940,000美元及主要於2013年6月用以贖回本信託之未償還可換股債券（「債券」）。

年初，未償還之債券本金總額為2,264,600,000港元。於本年度，本金總額約322,900,000港元之債券於到期日前被兌換。因此，本信託償還約322,900,000港元及發行約12,400,000個新基金單位予轉換之債券持有人。兌換後，未償還之債券本金總額減至1,941,700,000港元及於2013年6月以總額2,406,500,000港元贖回。

本信託未償還總借貸由2012年12月31日的12,218,600,000港元上升2,485,100,000港元至2013年12月31日的14,703,700,000港元。其上升主要由於提取了新貸款額1,900,000,000港元以支付於2013年7月收購的花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層。新貸款按香港銀行同業拆息加每年1.48%的浮動利率計息並須於2018年7月全數償還。

本信託於2013年12月31日之定息負債為3,103,700,000港元（2012年12月31日：2,264,600,000港元）。由於中期票據所得之淨額比贖回債券所需之金額為多，定息負債比率上升至2013年12月31日的21.1%（2012年12月31日：18.5%）。信託管理人會監察利率走勢並會視乎市場情況考慮為借貸進行利率掉期。

為了悉數對冲中期票據本金及利息之貨幣風險，本信託於本年度進行了總額400,000,000美元的混合貨幣掉期（「混合貨幣掉期」）。藉着混合貨幣掉期，本信託把利息及最終本金的支付鎖於7.7593港元兌1美元之平均兌換率。

借貸到期日概況

於2013年12月31日

	百萬港元	佔總借貸 (%)
於 2014 年到期	7,000.0	47.6
於 2015 年到期	500.0	3.4
於 2016 年到期	2,200.0	15.0
於 2018 年到期	1,900.0	12.9
於 2023 年到期	3,103.7	21.1
總計	14,703.7	100.0

繼中期票據於2013年1月發行後，本信託之總借貸平均剩餘年期現已延長至3.11年（2012年12月31日：1.07年）。於2014年到期的7,000,000,000港元有期貸款以擁有充足貸款與物業價值比率22.9%的物業價值作抵押。融資安排現正進行。

本信託之投資物業估值於2013年12月31日為61,509,000,000港元，較2012年12月31日所得的58,297,000,000港元增長5.5%。其估值上升主要由於朗豪坊錄得8.5%的估值升幅以及於本年度增加的已購入花旗銀行廣場樓層。因信託之總借貸增加，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）上升至2013年12月31日的23.4%（2012年12月31日：20.4%）。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）對其總資產的百分比為27.8%（2012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2012年12月31日的44,252,200,000港元上升了2.5%至2013年12月31日的45,364,000,000港元。由於購入花旗銀行廣場樓層大多數以新貸款支付，基金單位持有人應佔資產淨值之增加主要由朗豪坊估值之升幅帶動。

於2013年12月31日，每基金單位資產淨值為7.94港元（2012年12月31日：7.80港元）。每基金單位資產淨值較2013年12月31日基金單位收市價3.43港元有131.5%溢價。

現金狀況

於2013年12月31日，本信託擁有未提取銀行貸款總額300,000,000港元（2012年12月31日：500,000,000港元）及現金結餘1,066,400,000港元（2012年12月31日：1,397,100,000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

於本年度，本信託於2013年6月銀行貸款到期再融資時，趁機將朗豪坊商場及停車場之抵押註銷。因此，為債務融資的已抵押物業價值由2012年12月31日的53,771,000,000港元減少9,993,000,000港元至2013年12月31日的43,778,000,000港元。

資本承擔

除關於添置投資物業已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本承擔約26,600,000港元之外（2012年12月31日：56,300,000港元），本信託於2013年12月31日並無其他任何重大承擔項目。

發行新基金單位

於2013年12月31日，冠君產業信託已發行合共5,713,864,647個基金單位。較之於2012年12月31日，於本年度內合共增發42,504,244個新基金單位如下：-

- 於2013年8月23日，冠君產業信託以每基金單位3.441港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行14,969,460個新基金單位，作為支付冠君產業信託2013年上半年管理人費用的50%約51,509,914港元。
- 根據轉換於2008年發行及於2013年到期的1厘票息有擔保可換股債券，於2013年6月發行合共12,395,029個新基金單位。
- 於2013年3月8日，冠君產業信託以每基金單位3.974港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行15,139,755個新基金單位，作為支付冠君產業信託2012年下半年管理人費用的60%約60,165,000港元。

房地產買賣

於2013年5月16日，冠君產業信託（透過受託人間接全資擁有及控制的公司，澤峯發展有限公司）接納要約，以代價2,155,302,000港元向財政司司長法團收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層（「該物業」）。

於 2013 年 7 月 11 日完成收購該物業。冠君產業信託就有關交易詳情已分別刊載於 2013 年 5 月 16 日和 2013 年 7 月 11 日之公告內。

企業管治

冠君產業信託致力於就有關信託而進行的全部活動及交易，以及於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣而產生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。

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，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（「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。

截至2013年12月31日止年度內，信託管理人及冠君產業信託均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，以及上市規則中適用於冠君產業信託之規則。

截至2013年12月31日止年度內，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2013年12月31日止年度內一直遵守證券交易守則所規定的準則。

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。有關冠君產業信託在這些方面的實踐及建樹的詳細資料將載於年報內。

購買、出售或贖回冠君產業信託之證券

於2013年5月2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2013年12月31日止年度內，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購買、出售或贖回任何基金單位。

Fair Vantage Limited，作為於2008年發行並於2013年到期的1厘票息本金總額為4,680,000,000港元的有擔保可換股債券（「債券」）之發行人，於2013年5月收到轉換通知以轉換本金總額為322,940,000港元之債券，並（a）以現金支付本金總額322,940,000港元及（b）於2013年6月發行合共12,395,029個轉換單位以支付有關轉換。餘下未贖回之債券本金總額1,941,650,000港元已於2013年6月3日到期日以溢價23.94厘計算總贖回金額2,406,481,010港元全數贖回。贖回之債券已被註銷。

除上述披露外，截至2013年12月31日止年度內，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購買、出售或贖回冠君產業信託之證券。

公眾持有基金單位數量

就信託管理人所知，於本公布日期，冠君產業信託之已發行及流通基金單位逾25%是由公眾人士持有，公眾持有基金單位之數量維持足夠。

年度業績審閱

冠君產業信託截至2013年12月31日止年度之全年業績已由信託管理人之審核委員會及披露委員會審閱。

基金單位持有人周年大會

冠君產業信託之 2014 年基金單位持有人周年大會將於 2014 年 5 月 26 日(星期一)下午 4 時正舉行。周年大會之通告將適時刊登及寄發予基金單位持有人。

刊發年報

冠君產業信託之2013年年報將於2014年3月28日或之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。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

截至 2013 年 12 月 31 日止年度業績的公布中有關綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表、分派表及相關附註之數字已經由核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為信託於年度的經審核綜合財務報表所載列的款額。德勤·關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則的保證委聘。因此，德勤·關黃陳方會計師行並無對本公布作出公開保證。

董事會

於本公布日期，董事會成員包括四位非執行董事羅嘉瑞醫生（主席）、鄭維志先生、何述勤先生及羅啟瑞先生；一位執行董事李澄明先生（行政總裁）及三位獨立非執行董事查懋聲先生、葉毓強先生及石禮謙先生。

承董事會命
鷹君資產管理（冠君）有限公司
（冠君業產信託之管理人）
主席
羅嘉瑞

香港，2014年2月24日

財務報表

綜合收益表

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	附註	2013 年 港幣千元	2012 年 港幣千元
租金收益	5	1,961,381	1,863,443
樓宇管理費收益		190,184	172,817
租金相關收益	6	27,703	22,754
收入總額		2,179,268	2,059,014
物業經營開支	7	(431,466)	(393,214)
物業收益淨額		1,747,802	1,665,800
利息收益		13,681	7,231
管理人費用	8	(209,736)	(199,896)
信託及其他支出		(20,707)	(21,147)
投資物業公平值增加		808,988	3,435,451
可換股債券之內含衍生部分公平值變動		308,236	(192,663)
支付可換股債券收益		29,302	-
與兌換提議有關之轉換可換股債券收益		-	90,107
融資成本	9	(342,700)	(404,703)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	10	2,334,866	4,380,180
利得稅	11	(136,212)	(220,229)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利		2,198,654	4,159,951
基金單位持有人分派		(1,201,226)	(1,186,217)
計及基金單位持有人分派後年內溢利		997,428	2,973,734
每基金單位基本盈利	12	0.39 港元	0.80 港元
每基金單位攤薄盈利	12	0.30 港元	0.72 港元

綜合全面收益表
截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	<u>2013 年</u> 港幣千元	<u>2012 年</u> 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內溢利	<u>997,428</u>	<u>2,973,734</u>
其他全面收益：		
期後可重新分類至損益之項目：		
現金流對沖：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(41,833)	-
公平值調整重新分類至損益	<u>(3,081)</u>	<u>-</u>
	<u>(44,914)</u>	<u>-</u>
本年度全面收益總額	<u><u>952,514</u></u>	<u><u>2,973,734</u></u>

綜合財務狀況表
於 2013 年 12 月 31 日

	附註	2013 年 港幣千元	2012 年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		61,509,000	58,297,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	185,352	196,247
可收回稅項		63,634	1,257
銀行結存及現金		1,066,437	1,397,082
流動資產總值		1,315,423	1,594,586
資產總值		62,824,423	59,891,586
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,328,295	1,167,146
已收按金		463,122	426,356
稅項負債		11,437	120,828
應付分派		631,026	608,833
有抵押銀行借貸		6,993,085	2,452,646
可換股債券		-	3,051,344
流動負債總額		9,426,965	7,827,153
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		4,563,396	7,472,192
中期票據		3,065,494	-
衍生金融工具		41,833	-
遞延稅項負債		362,775	340,041
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		8,033,498	7,812,233
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,460,463	15,639,386
基金單位持有人應佔資產淨值		45,363,960	44,252,200
已發行基金單位數目（千個）	16	5,713,865	5,671,360
每基金單位資產淨值	17	7.94 港元	7.80 港元

分派表

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	附註	2013 年 港幣千元	2012 年 港幣千元
中期分派期			
可供分派收入總額		633,555	641,538
佔可供分派收入總額的百分比 (附註(i))		90%	90%
中期分派期之分派總額		570,200	577,384
末期分派期			
可供分派收入總額	13	1,271,340	1,253,865
減: 於中期分派期已付之可供分派收入		(570,200)	(577,384)
末期分派期之可供分派收入		701,140	676,481
佔可供分派收入總額的百分比 (附註(i))		90%	90%
末期分派期之分派總額		631,026	608,833
全年分派總額		1,201,226	1,186,217
付予基金單位持有人的每基金單位分派			
已付每基金單位中期分派 (附註(ii))		0.0998 港元	0.1018 港元
待付每基金單位末期分派 (附註(iii))		0.1104 港元	0.1071 港元
		0.2102 港元	0.2089 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% (2012 年：90%) 作為各截至 6 月 30 日止六個月 (「中期分派期」) 及截至 12 月 31 日止六個月 (「末期分派期」) 之分派款項。管理人於年內及去年均沒有酌情分派額外款項。
- (ii) 2013 年中期分派期每基金單位中期分派 0.0998 港元，乃按期內已付中期分派 570,200,000 港元及 5,713,864,647 個於 2013 年 9 月 23 日 (即期內記錄日期) 已發行基金單位計算。此分派已於 2013 年 10 月 9 日付予基金單位持有人。

2012 年中期分派期每基金單位中期分派 0.1018 港元，乃按期內已付中期分派 577,384,000 港元及 5,671,360,403 個於 2012 年 9 月 24 日 (即期內記錄日期) 已發行基金單位計算。

分派表 (續)
截至 2013 年 12 月 31 日止年度

附註(續)：

- (iii) 2013 年末期分派期每基金單位末期分派 0.1104 港元，乃按期內待付末期分派 631,026,000 港元及 5,713,864,647 個基金單位計算。有關末期分派在 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 5 月 26 日（即期內記錄日期）期間發行基金單位時再作調整。末期分派將於 2014 年 5 月 29 日或之前付予基金單位持有人。

2012 年末期分派期每基金單位末期分派 0.1071 港元，乃按期內已付末期分派 608,833,000 港元及 5,686,500,158 個於 2013 年 5 月 2 日（即期內記錄日期）已發行基金單位計算。

綜合財務報告附註

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

1. 一般資料

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」）與滙豐機構信託服務（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。管理人及受託人的註冊辦事處分別為香港灣仔港灣道 23 號鷹君中心 30 樓 3008 室及香港皇后大道中 1 號。

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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表
香港財務報告準則第 11 號	共同安排
香港財務報告準則第 12 號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第 10 號及 香港財務報告準則第 11 號及 香港財務報告準則第 12 號（修訂本）	綜合財務報表、共同安排及於其他實體之權益披露：過渡指引
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量
香港會計準則第 19 號（2011 年重訂本）	僱員福利
香港會計準則第 27 號（2011 年重訂本）	獨立財務報表
香港會計準則第 28 號（2011 年重訂本）	於聯營公司及合營公司之投資
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	披露 – 抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第 1 號（修訂本）	其他全面收入項目的列報
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年週期的香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告詮釋委員會詮釋第 20 號	露天礦場生產階段的剝採成本

除以下敘述外，於本年度採納新訂及經修訂香港財務報告準則並沒有對本集團本年度或過往年度之財務表現及狀況及或於該等綜合財務報告之披露有重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號建立有關公平值計量及公平值計量之披露的單一指引。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，公平值的計量要求應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟有少數豁免情況除外。

香港財務報告準則第13號對公平值的定義為在資本（或在最有利的）市場中，根據計量日的當時市場狀況，釐定出售資產所得到的作價（或轉讓負債所付出，如在釐定負債的公平值）。在香港財務報告準則第13號下，公平值是一個出售價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法而估算出來。還有，香港財務報告準則第13號包含廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號要求提前採用。除額外披露，應用香港財務報告準則第13號不會對綜合財務報告所確認之數額造成重大影響。

香港會計準則第1號呈列其他全面收入項目的修訂本

本集團已應用香港會計準則第1號的修訂本。香港會計準則第1號的修訂本為全面收益表及收益表引入新的術語。根據香港會計準則第1號的修訂本，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」及「收益表」更名為「損益表」。管理人決定維持以往的術語用於綜合財務報告。然而，香港會計準則第1號的修訂本規定在其他全面收益部份作額外披露，而使其他全面收入項目須劃分為兩類：（a）其後不會重新分類至損益的項目；及（b）於達成特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準予以分配，修訂本並無變動按除稅前或除稅後呈列其他全面收入項目的選擇權。修訂本已追溯採用，因此其他全面收益項目的呈列已按此等修訂作出相應修改。除上述呈列的修訂外，應用香港會計準則第1號修訂本並未對損益，其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並未採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的香港財務報告準則的年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告準則的年度改進 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號及香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員福利 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額之披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替協議與對沖會計法之延續 ¹
香港財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 由2014年1月1日起或以後年度期間生效

² 由2014年7月1日起或以後年度期間生效

³ 可供採用 - 強制生效日期會於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後決定

⁴ 由2014年7月1日起或以後年度期間生效，附有限豁免情況

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於2009年頒佈的香港財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產的新要求。於2010年經修訂的香港財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求及於2013年再作修訂以包括對對沖會計處理法作出新的要求。香港財務報告準則第9號的主要要求概述如下：

- 於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量。具體來說，以收取合約現金流量的商業模式為目標及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息的債務投資一般在其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資在其後會計期末按其公平值計量。
- 有關計量指定為按公平值計入損益的金融負債，香港財務報告準則第9號要求該負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動金額於其他綜合收益呈列，除非在其他綜合收益呈列該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全部金額於損益內呈列。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

普通對沖會計新規定保留三類對沖會計。然而，符合對沖會計交易種類獲引入較大靈活性，尤其為擴大符合對沖會計資格的工具種類。此外，效用性測試已大幅修訂，並以「經濟關係」原則予以取代。另外亦毋須追溯評估對沖效用，及已引入實體風險管理活動的加強披露規定。

管理人預期應用香港財務報告準則第9號可能不會對本集團所呈報的金融資產及金融負債金額造成重大影響。

管理人預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報告亦包括信託契約、守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的有關規定。

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。

歷史成本一般按交換貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及/或披露的公平值按此基準釐定。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平值計量的輸入參數及公平值計量的輸入參數對其整體的重要性程度，公平值計量分為第一、第二及第三級，於下文有所說明：

3. 主要會計政策 (續)

綜合財務報表的編製基準 (續)

- 第 1 級輸入數據乃企業於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第 2 級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第 1 級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第 3 級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

4. 分類資料

根據向管理人的管理層（「主要營運決策者」）所呈報的資料，就分配資源及評估表現作出了修訂。朗豪坊物業方面，以辦公大樓及商場的營運業績進一步來分配。因此，本集團的經營分佈集中於花旗銀行廣場，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場三項投資物業的營運業績。

分類收入及業績

以下為本集團於審閱年度按三項投資物業分析之收入及業績。

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	花旗銀行 廣場 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	<u>1,201,996</u>	<u>288,933</u>	<u>688,339</u>	<u>2,179,268</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>990,022</u>	<u>231,872</u>	<u>525,908</u>	<u>1,747,802</u>
利息收益				13,681
管理人費用				(209,736)
信託及其他支出				(20,707)
投資物業公平值增加				808,988
可換股債券之內含衍生部分公平值變動				308,236
支付可換股債券收益				29,302
融資成本				(342,700)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<u>2,334,866</u>
利得稅				(136,212)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				<u>2,198,654</u>
基金單位持有人分派				(1,201,226)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				<u>997,428</u>

日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利內之金額：

投資物業公平值(減少)增加	<u>(1,036,012)</u>	<u>197,000</u>	<u>1,648,000</u>	<u>808,988</u>
---------------	--------------------	----------------	------------------	----------------

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

	花旗銀行 廣場 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	<u>1,205,962</u>	<u>263,927</u>	<u>589,125</u>	<u>2,059,014</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>1,000,559</u>	<u>215,545</u>	<u>449,696</u>	1,665,800
利息收益				7,231
管理人費用				(199,896)
信託及其他支出				(21,147)
投資物業公平值增加				3,435,451
可換股債券之內含衍生部分公平值變動				(192,663)
與兌換提議有關之轉換可換股債券收益				90,107
融資成本				(404,703)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<u>4,380,180</u>
利得稅				(220,229)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				<u>4,159,951</u>
基金單位持有人分派				(1,186,217)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				<u>2,973,734</u>

日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利內之金額：

投資物業公平值增加	<u>90,951</u>	<u>690,000</u>	<u>2,654,500</u>	<u>3,435,451</u>
-----------	---------------	----------------	------------------	------------------

其他分類資料

	花旗銀行 廣場 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
--	--------------------	---------------------	-------------------	------------

截至2013年12月31日止年度

非流動資產的收購	2,360,481	-	-	2,360,481
非流動資產的添置	<u>42,531</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>42,531</u>
	<u>2,403,012</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,403,012</u>

截至2012年12月31日止年度

非流動資產的添置	<u>4,249</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,249</u>
----------	--------------	----------	----------	--------------

4. 分類資料 (續)

其他分類資料 (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 2013 年 12 月 31 日，花旗銀行廣場，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為 37,900,000,000 港元（2012 年：36,533,000,000 港元），7,381,000,000 港元（2012 年：7,184,000,000 港元）及 16,228,000,000 港元（2012 年：14,580,000,000 港元）。

除以上所述外，並無其他資產或負債包括在計量本集團的分類呈報內。

地區資料

本集團之所有業務均於香港進行。

本集團從外界客戶收取之收入及有關其非流動資產的資料均位於香港。

主要租戶資料

為本集團總收入貢獻超過 10% 來自租戶的收入包括壹家 (2012 年：兩家) 花旗銀行廣場的租戶，其收入總額為 224,203,000 港元 (2012 年：分別為 209,956,000 港元及 235,883,000 港元)。

5. 租金收益

	<u>2013 年</u> 港幣千元	<u>2012 年</u> 港幣千元
租金收入	1,925,737	1,831,279
停車場收入	35,644	32,164
	<u>1,961,381</u>	<u>1,863,443</u>

6. 租金相關收益

	<u>2013 年</u> 港幣千元	<u>2012 年</u> 港幣千元
租戶利息收入	127	204
推廣徵費收入	9,045	7,217
容忍費盈餘	2,031	653
雜項收入	16,500	14,680
	<u>27,703</u>	<u>22,754</u>

7. 物業經營開支

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元
樓宇管理開支	224,564	198,882
停車場經營開支	9,610	8,504
政府租金及差餉	65,863	69,408
律師費及釐印費用	4,924	2,948
推廣開支	17,462	23,052
物業及租賃管理服務費用	59,565	56,545
物業雜項支出	2,421	2,996
租金佣金	33,977	26,052
維修及保養	13,080	4,827
	<u>431,466</u>	<u>393,214</u>

8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2013 年 6 月 30 日止及截至 2013 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額超過 200,000,000 港元，所以管理人有權按截至 2013 年 6 月 30 日止及截至 2013 年 12 月 31 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 收取報酬。

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元
管理人費用:		
以基金單位形式	104,868	119,938
以現金形式	104,868	79,958
	<u>209,736</u>	<u>199,896</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2013年6月30日及2013年12月31日止六個月之管理人費用，50% (2012年: 60%) 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% (2012年: 40%) 將以現金形式收取。

9. 融資成本

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元
融資成本指：		
於五年內須全數償還之銀行借貸利息支出	159,496	130,704
於五年內須全數償還之可換股債券利息支出	71,136	272,705
不須於五年內全數償還之中期票據利息支出	110,779	-
其他借貸成本	1,289	1,294
	<u>342,700</u>	<u>404,703</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除：		
核數師酬金	1,920	1,800
受託人酬金	10,534	9,978
主要估值師費用	299	285
其他專業費用及收費	7,180	8,874
路演及公共關係費用	42	29
銀行收費	189	123
匯兌虧損	584	-
	<u>19,748</u>	<u>20,919</u>

11. 利得稅

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	103,053	174,769
— 上年度不足（超額）撥備	10,425	(127)
	<u>113,478</u>	<u>174,642</u>
遞延稅項		
— 本年度	32,368	45,587
— 上年度超額撥備	(9,634)	-
	<u>22,734</u>	<u>45,587</u>
	<u>136,212</u>	<u>220,229</u>

12. 每基金單位基本及攤薄盈利

基金單位持有人分派前每基金單位基本及攤薄盈利的計算乃依據下列數據:

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的年度溢利	2,198,654	4,159,951
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息(除稅影響)	71,136	272,705
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(308,236)	192,663
支付可換股債券收益	(29,302)	-
與兌換提議有關之轉換可換股債券收益	-	(90,107)
	<hr/>	<hr/>
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的年度溢利	1,932,252	4,535,212
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	<u>2013年</u>	<u>2012年</u>
基金單位數目		
用作計算每基金單位基本盈利的基金單位加權平均數目	5,699,794,929	5,222,103,929
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券	669,378,995	1,091,429,295
	<hr/>	<hr/>
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	6,369,173,924	6,313,533,224
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

13. 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年內溢利經調整以抵銷於有關年度已列入綜合收益表之調整(於信託契約內列載)影響。計算年度可供分派收入總額的調整載列如下:

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內溢利	2,198,654	4,159,951
調整：		
管理人費用(以基金單位支付)	104,868	119,938
投資物業公平值增加	(808,988)	(3,435,451)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(308,236)	192,663
非現金收益	(29,302)	(90,107)
非現金融資成本	91,610	261,284
遞延稅項	22,734	45,587
	<hr/>	<hr/>
可供分派收入總額	1,271,340	1,253,865
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

14. 貿易及其他應收款項

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元
貿易應收款項	23,032	21,873
遞延應收租金款項	99,808	106,105
按金、預付款項及其他應收款項	62,512	68,269
	<u>185,352</u>	<u>196,247</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。

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：

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元
0 – 3個月	23,032	21,873

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 23,032,000 港元（2012 年：21,873,000 港元）於報告日已逾期的應收賬款，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。

15. 貿易及其他應付款項

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元
貿易應付款項	54,408	51,517
租金預收款項	16,154	11,553
其他應付款項	294,258	140,601
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,328,295</u>	<u>1,167,146</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25%（2012 年：4.25%）及於投資物業（冠君產業信託於上市時收購的物業權益）合法轉讓的物業買賣協議所述 22,670,000,000 港元代價作應付。

其他應付款項包括有關於 2013 年 7 月 11 日收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層之應付印花稅 91,600,000 港元。

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：

	<u>2013年</u> 港幣千元	<u>2012年</u> 港幣千元
0 – 3個月	54,408	51,517

16. 已發行基金單位

	基金單位數目	港幣千元
於 2012 年 1 月 1 日	4,956,590,003	21,142,221
年內透過發行新基金單位支付管理人費用 (附註(i))	34,421,563	117,185
按兌換提議於轉換可換股債券時所發行基金單位	680,348,837	2,405,714
於 2012 年 12 月 31 日	5,671,360,403	23,665,120
年內透過發行新基金單位支付管理人費用 (附註(i))	30,109,215	111,675
於轉換可換股債券時所發行基金單位	12,395,029	47,571
於 2013 年 12 月 31 日	5,713,864,647	23,824,366

附註：

(i) 年內透過發行基金單位支付管理人費用之詳情如下：

發行日期	支付管理人費用的期間	根據信託 契約計算的 每基金單位 發行價 港元	合計發行價 港幣千元	基金單位 發行數目
於 2013 年				
2013 年 3 月 8 日	2012 年 7 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日	3.974	60,165	15,139,755
2013 年 8 月 23 日	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日	3.441	51,510	14,969,460
			111,675	30,109,215
於 2012 年				
2012 年 3 月 6 日	2011 年 7 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日	3.441	57,413	16,685,008
2012 年 8 月 28 日	2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日	3.37	59,772	17,736,555
			117,185	34,421,563

17. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃按於 2013 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 45,363,960,000 港元 (2012 年：44,252,200,000 港元) 除以於 2013 年 12 月 31 日已發行的 5,713,864,647 個 (2012 年：5,671,360,403 個) 基金單位計算。

18. 流動負債淨額

於 2013 年 12 月 31 日，本集團的流動負債淨額 (界定為流動資產減流動負債) 達 8,111,542,000 港元 (2012 年：6,232,567,000 港元)。

19. 資產總額減流動負債

於 2013 年 12 月 31 日，本集團之資產總額減流動負債達 53,397,458,000 港元（2012 年：52,064,433,000 港元）。

20. 資本承擔

	<u>2013 年</u> 港幣千元	<u>2012 年</u> 港幣千元
於綜合財務報表內已定約但未撥備有關添置 投資物業的資本支出	<u>26,589</u>	<u>56,328</u>
