



ChampionREIT  
冠君產業信託

INTERIM  
REPORT  
中期報告

2015



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 公司簡介

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

## 信託 目標

冠君產業信託的主要目標是為投資者提供穩定和可持續的分派，並達致長遠資本增值。信託透過積極管理旗下物業及選擇性收購可提高現有收益率的物業，以爭取可觀的總回報。



# 目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要

## 管理層討論及分析

- 4 概覽
- 5 經營回顧
- 8 展望
- 9 物業估值
- 10 財務回顧

## 企業管治及循規

- 12 董事簡介
- 15 企業管治
- 18 關連人士交易報告書
- 23 權益披露
- 26 其他資料

## 財務資料

- 29 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 30 簡明綜合財務報表
- 55 投資物業組合
- 56 表現概覽



# 公司資料

## 冠君產業信託

冠君產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例  
第104條獲認可之香港集體投資計劃)

## 信託管理人

鷹君資產管理(冠君)有限公司

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心30樓3008室

電話：(852) 2879 1288

傳真：(852) 2827 1338

電郵：info@cam.com.hk

## 信託管理人之董事會

### 非執行董事

羅嘉瑞(主席)

何述勤

葉毓強

羅啟瑞

### 執行董事

李澄明(行政總裁)

### 獨立非執行董事

查懋聲

鄭維志

石禮謙

## 信託管理人之審核委員會

石禮謙(主席)

鄭維志

羅嘉瑞

## 信託管理人之披露委員會

李澄明(主席)

羅嘉瑞

石禮謙

## 信託管理人之負責人員

鄺志光

李澄明

王家琦

## 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

(除另有指明外，以港幣百萬元為單位)

|             | 截至2015年<br>6月30日止6個月 | 截至2014年<br>6月30日止6個月 | 變動<br>百分比 |
|-------------|----------------------|----------------------|-----------|
| 收入總額        | 1,110                | 1,155                | -3.9%     |
| 物業經營開支      | 232                  | 234                  | -0.8%     |
| 物業收益淨額      | 878                  | 921                  | -4.6%     |
| 可分派收入       | 612                  | 663                  | -7.8%     |
| 分派總額        | 551                  | 597                  | -7.8%     |
| 每基金單位分派(港元) | 0.0956               | 0.1039               | -8.0%     |

|               | 於2015年<br>6月30日 | 於2014年<br>12月31日 | 變動<br>百分比 |
|---------------|-----------------|------------------|-----------|
| 物業組合總值        | 63,523          | 62,438           | +1.7%     |
| 每基金單位資產淨值(港元) | 8.21            | 8.06             | +1.9%     |
| 資產負債比率(%)     | 22.6            | 23.1             | -0.5%*    |

附註

\* 以百分比顯示的數據是絕對值變更

## 概覽

綜觀2015上半年，花旗銀行廣場收入進一步下降，而朗豪坊收入則持續增加。同時，花旗銀行廣場大部分空置單位已經在上半年成功租出。加上朗豪坊穩定收入表現，預期本信託收入將會於隨後時間恢復增長。

截至2015年6月30日，首六個月總收入是11.1億港元，同比下降3.9%。期內較低出租率和續租租金是導致花旗銀行廣場收入下降的主要原因。雖然花旗銀行廣場寫字樓出租率由2014年12月31日的75.4%提升至2015年6月30日的83.3%，但仍低於2014年6月30日的88.2%。由於本信託擁有一個均衡的物業組合，朗豪坊收入增加抵銷了部分花旗銀行廣場收入下降的影響。儘管如此，期內本信託的物業收益淨額是8.78億港元(2014年：9.21億港元)，同比下降4.6%。

期內稅後利潤是15.65億港元，對比去年同期是1.48億港元。盈利顯著上升主因是今年上半年投資物業之公允值增加了10.65億港元，去年同期則減少了3.9億港元。可分派收入由2014上半年6.63億港元下降至2015上半年

6.12億港元，主要原因是物業收益淨額下降及現金融資成本上升。期內每基金單位分派下降8%至0.0956港元(2014年：0.1039港元)。

於2015年6月30日，本信託之物業估價是635.23億港元，對比2014年12月31日624.38億港元上升1.7%，主要是因上調了假設租金率。

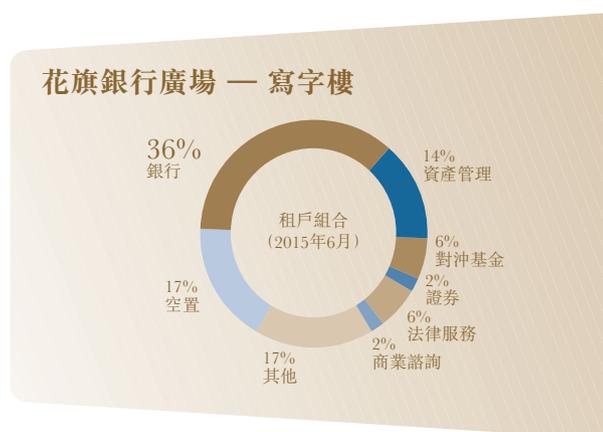
於2015年6月30日，每基金單位資產淨值是8.21港元，較2014年12月31日的8.06港元上升1.9%。資產負債率由2014年12月31日的23.1%下降至2015年6月30日的22.6%。期內本信託曾購買投資級別債券及有意向持有至到期以產生穩定收益。於2015年6月30日，總應收票據賬面值是2.24億港元。

# 經營回顧

## 花旗銀行廣場

|        | 截至2015年<br>6月30日止6個月 | 截至2014年<br>6月30日止6個月 | 變動<br>百分比 |
|--------|----------------------|----------------------|-----------|
|        | 港幣千元                 | 港幣千元                 |           |
| 收入總額   | 518,255              | 614,208              | -15.6%    |
| 物業經營開支 | 116,575              | 122,947              | -5.2%     |
| 物業收益淨額 | 401,680              | 491,261              | -18.2%    |

花旗銀行廣場寫字樓出租率從2014年12月31日的75.4%回升至2015年6月30日的83.3%，但仍低於2014年6月30日的88.2%。於2015年6月30日，花旗銀行廣場寫字樓平均現收租金下降至每平方呎74.75港元（按可出租面積計算），低於2014年6月30日每平方呎82.07港元。受平均出租率和平均寫字樓租金下降的影響，花旗銀行廣場收入總額下降15.6%至5.18億港元，對比去年同期6.14億港元。由於出租率較低，業主須承擔相關空置單位的費用，因此淨物業管理費（即樓宇管理費用減租戶收回款項）上升320萬港元。為了配合重新出租而進行相關裝修工程，維修和保養費用也增加了470萬港元。另一方面，期內較少新租和續租而支付較低佣金。因此，物業經營開支下降5.2%。期內物業收益淨額由去年4.91億港元下降18.2%至今年4.02億港元。



香港金融市場的持續發展，中環甲級寫字樓尤其是受惠於2015上半年資金自由行而引伸帶來擴充和新需求。除了內地金融機構之外，其他行業如與金融行業有密切相關的數據供應商亦是對該區寫字樓的需求來源。在中環寫字樓市場供應緊張和需求上升的背景下，期內業主的議價能力已逐步改善。

在花旗銀行廣場，有幾個大潛在租戶之前一直在等待時機，終於在2015上半年決定承租僅餘的大面積相連樓面，大約佔該物業面積12.3%。這些新租約將會在2015年5月至2016年1月之間漸次生效。連同其他一些較小的租約，現時已簽約出租率已經達到了95%以上。因應出租情況已穩定下來，我們已逐步提升租金叫價，以追近中環同級物業的租金水平。市場到目前為止反應不俗。

## 經營回顧

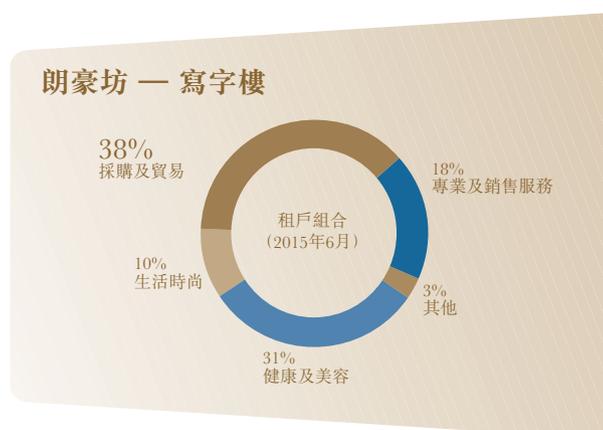
### 朗豪坊辦公大樓

|        | 截至2015年<br>6月30日止6個月 | 截至2014年<br>6月30日止6個月 | 變動<br>百分比 |
|--------|----------------------|----------------------|-----------|
|        | 港幣千元                 | 港幣千元                 |           |
| 收入總額   | 173,298              | 159,344              | +8.8%     |
| 物業經營開支 | 32,143               | 33,293               | -3.5%     |
| 物業收益淨額 | 141,155              | 126,051              | +12.0%    |

當中環寫字樓市場的吸納和租金增長正不斷加大，其他區的寫字樓同樣錄得穩定的租金增長。重視地點的租戶，包括生活時尚、保健和美容等行業持續擴充和升格搬遷，對朗豪坊寫字樓的需求仍然殷切。

期內朗豪坊寫字樓收入總額為1.73億港元，對比去年同期1.59億港元增長8.8%。收入增長主要原因是出租率維持100%，而續租租金繼續增長。於2015年6月30日，朗豪坊寫字樓平均現收租金是每平方呎36.21港元（按建築面積計算），高於2014年12月31日每平方呎35.87港元。

期內物業收益淨額1.41億港元，對比去年同期1.26億港元上升12%。較少租約到期續約，省減了270萬港元租賃佣金和110萬港元維修及保養費用。



## 朗豪坊商場

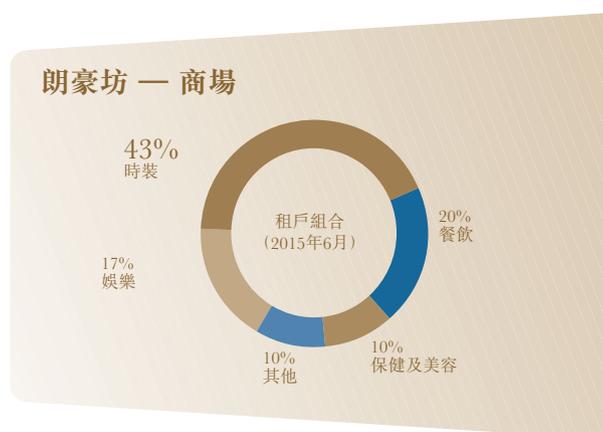
|        | 截至2015年<br>6月30日止6個月 | 截至2014年<br>6月30日止6個月 | 變動<br>百分比 |
|--------|----------------------|----------------------|-----------|
|        | 港幣千元                 | 港幣千元                 |           |
| 收入總額   | 418,865              | 381,450              | +9.8%     |
| 物業經營開支 | 83,688               | 78,047               | +7.2%     |
| 物業收益淨額 | 335,177              | 303,403              | +10.5%    |

2015上半年香港整體零售銷售繼續受奢侈品板塊和內地訪港旅客人數放緩所影響。在2014年底反旅客騷亂的負面影響持續，加上港元強勢，削弱了香港購物熱點的吸引力。儘管朗豪坊商場的定位是中端市場，在整體市道放緩下，租戶銷售亦不免受影響。依靠旅客行業的營業額普遍下降。慶幸地朗豪坊商場一直獲得本地消費者歡迎。着重本土消費行業如餐飲的表現較穩。在零售氣氛淡靜之下，朗豪坊租戶在2015上半年的平均每平方呎銷售額仍比去年同期輕微上升2.9%。

由於朗豪坊商場戰略性位置和持續強勁的客流量，對商場店鋪的需求一直沒有減少，業主因而在洽租時有相當大的議價能力。雖然過去幾個月整體租戶銷售回軟，但是商場的租戶一般都熱衷續租和接受加租。大多數的續租個案都能取得雙位數字的租金升幅。因此，在今年上半年續租租金繼續增長。但由於期內該物業只有5.6%面積續租，整體現收基本租金僅由

2014年12月31日的每平方呎165.44港元稍升至2015年6月30日的每平方呎166.65港元(按可出租面積計算)。因基本租金基數上升，加上租戶銷售增長放緩，額外營業額分成的租金收入受壓，期內下降至4,170萬港元(2014年：4,620萬港元)。期內商場收入總額4.19億港元，對比去年同期3.81億港元增加了9.8%。物業收益淨額由去年同期3.03億港元上升10.5%至今年期內3.35億港元。

在這個充滿挑戰的零售環境下，我們會增加活動和推廣預算，進一步鞏固朗豪坊成為本地年青人消費者購物首選的地位。另外，商場不時引入新穎的優質餐飲，並定期更新時裝品牌組合，務求迎合市場的需求。朗豪坊一直是以本地消費者為對象的零售商的首選場地，所以來年基本租金仍應有進一步的上調空間。



## 展望

可能除了美國之外，世界大多數主要經濟都出現了不同程度的放緩。特別是中國經濟顯然未能再持續早前的強勁增長，最近股票市場動盪或有可能增添隱憂。另一方面，中央政府致力進一步開放資本市場和人民幣制度。新實施內地與香港互認基金，潛在深港股票連接和其他措施將會加強香港和中國金融市場之間的連繫，將繼續使香港成為內地和國際金融機構及其他專業服務公司設立寫字樓的主要目的地。中環區供應長期緊張，應會成為主要的受益者。

在此背景下，冠君產業信託已成功穩定了花旗銀行廣場在未來數年的出租率並為租金增長建立了堅實的基礎。因房地產有不同階段的週期，各類型的房地產表現各自或有偏差。本信託有均衡的投資組合，其收入來源分散於寫字樓和零售行業。本信託有三項

主要資產，是一個上佳的組合，得以互相彌補各資產的週期。自2008年以來，朗豪坊商場一直乘著香港零售蓬勃發展週期，舒緩了花旗銀行廣場寫字樓近些年出租率和租價波動所帶來的影響。來年，香港整體零售市場可能會放緩，但朗豪坊商場的優越位置和獨特定位使其收入能夠維持溫和增長。花旗銀行廣場的已訂約出租率顯著上升，當新租約在未來幾個月陸續生效時，本信託在2016年以後的收入將會重新由花旗銀行廣場帶動。花旗銀行廣場停車場的全面翻新已經進入最後階段。另外，主大堂亦將會開展大型翻新。這些都會顯著提升資產質量和長期租值。與此同時，朗豪坊寫字樓於餘下2015年和2016年到期的租約續租已取得重大進展。朗豪坊寫字樓在2016年出租率應可維持高水平，而續租租金亦會有增長。

總結，我們預期本信託可分派收入應會在2015年見底。物業租金收入將會在2015年下半年回升。然而大部分的免稅額通常在上半年扣除，在下半年有更多的應納稅額。另外，訂立大量新租約須一次過支付金額較多的租賃佣金，短暫會抑制期內表現。本信託可分派收入在2016年應可重現增長。

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，2015年8月10日

## 物業估值

根據由萊坊測計師行有限公司於2015年7月24日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2015年6月30日的估值按用途分列如下：

| 2015年6月估值 | 花旗銀行廣場        | 朗豪坊           | 小計            |
|-----------|---------------|---------------|---------------|
|           | 港幣百萬元         | 港幣百萬元         | 港幣百萬元         |
| 寫字樓       | 35,622        | 8,037         | 43,659        |
| 商場        | 456           | 17,999        | 18,455        |
| 停車場       | 460           | 320           | 780           |
| 其他        | 410           | 219           | 629           |
| <b>總計</b> | <b>36,948</b> | <b>26,575</b> | <b>63,523</b> |

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為635億港元，較2014年12月時624億港元的估值上升了10.85億港元。其估值增加主要是因上調了假設租金率。花旗銀行廣場的物業估值孳息率由2014年12月31日3.3%上調至2015年6月30日3.35%。朗豪坊的物業估值孳息率維持不變於4.0%。

## 財務回顧

### 分派

截至2015年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派款額為550,600,000港元(2014年：597,054,000港元)。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額611,778,000港元(2014年：663,394,000港元)之90%計算。

截至2015年6月30日止六個月，每基金單位分派為0.0956港元。根據本信託的分派政策，按2015年6月30日的基金單位收市價4.26港元計算，相當於年度分派率4.7%。惟此金額可被於2015年7月1日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將就截至2015年6月30日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

### 基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位持有人名冊將由2015年9月16日(星期三)至2015年9月21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2015年6月30日止六個月之分派(「2015年中期分派」)將於2015年10月8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2015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2015年9月15日(星期二)下午4時30分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)辦理基金單位過戶登記手續。

### 負債概況

於2015年3月26日，本信託根據中期票據計劃發行一筆6.43億港元，以浮動利率計息之七年期無抵押票據。所得款項已用作預先償還部分於2018年7月到期之銀行貸款。

於2015年6月23日，本信託以作價7,290萬港元回購金額為980萬美元於2013年1月發行之4億美元10年期無抵押票據，並錄得230萬港元收益。回購後，未償還本金額減至3.902億美元(2014年12月31日：4億美元)。最終本金及利息的支付貨幣風險則維持以總額4億美元的混合貨幣掉期之7.7593港元兌1美元之平均兌換率作為對沖。除此中期票據之未償還本金額相當於30.277億港元(2014年12月31日：31.037億港元)以美元結算外，其他之附息負債全部均以港元結算。

### 已承諾之債務融資<sup>(1)</sup>

於2015年6月30日

| 港幣百萬元      | 已承諾融資<br>總額     | 未提取<br>融資    | 已動用<br>融資       | 定息負債                   | 浮息負債            |
|------------|-----------------|--------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| 有抵押銀行貸款    | 11,250.0        | 300.0        | 10,950.0        | —                      | 10,950.0        |
| 中期票據       | 3,670.7         | —            | 3,670.7         | 3,027.7 <sup>(2)</sup> | 643.0           |
| <b>總計</b>  | <b>14,920.7</b> | <b>300.0</b> | <b>14,620.7</b> | <b>3,027.7</b>         | <b>11,593.0</b> |
| <b>百分比</b> | <b>100.0%</b>   | <b>2.0%</b>  | <b>98.0%</b>    | <b>20.7%</b>           | <b>79.3%</b>    |

(1) 所有金額均為面值

(2) 經混合貨幣掉期

本信託未償還總借貸由2014年12月31日之147.037億港元，減少8,300萬港元至2015年6月30日之146.207億港元。於2015年6月30日，本信託債務組合之實際利息為2.02%。

於2015年6月30日，本信託未償還借貸之平均剩餘年期為3.77年(2014年12月31日：4.12年)。

本信託之投資物業估值於2015年6月30日為635.23億港元，較2014年12月31日所得之624.38億港元上升1.7%。因此，資產負債比率(即總借貸對其總資產的百分比)由2014年12月31日之23.1%稍為下降至2015年6月30日之22.6%。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%(2014年12月31日：27.3%)。

## 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2014年12月31日之462.751億港元，上升2.2%至2015年6月30日之472.954億港元。

於2015年6月30日，每基金單位資產淨值為8.21港元(2014年12月31日：8.06港元)。較2015年6月30日基金單位收市價4.26港元有92.7%溢價。

## 未償還借貸到期日概況

於2015年6月30日

|           | 百萬港元                   | 佔總借貸(%)      |
|-----------|------------------------|--------------|
| 於2016年到期  | 2,200.0                | 15.0         |
| 於2017年到期  | 3,700.0                | 25.3         |
| 於2018年到期  | 1,250.0                | 8.6          |
| 於2019年到期  | 3,800.0                | 26.0         |
| 於2022年到期  | 643.0                  | 4.4          |
| 於2023年到期  | 3,027.7 <sup>(2)</sup> | 20.7         |
| <b>總計</b> | <b>14,620.7</b>        | <b>100.0</b> |

(1) 所有金額均為面值

(2) 經混合貨幣掉期

## 現金狀況

於2015年6月30日，本信託擁有未提取銀行貸款總額3億港元(2014年12月31日：3億港元)及現金結餘7.95億港元(2014年12月31日：10.051億港元)。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。

自2014年12月根據房地產投資信託基金守則獲得之擴大投資授權，准許投資某些金融工具，本信託已保守地購入投資級別之機構債券，以提高閒置資金之回報。於2015年6月30日，無抵押債券賬面值為2.243億港元，固定年利率介乎3.75%至5.875%，並於2021年4月至2024年5月到期。我們有意向持有該等投資至到期日。

## 資產抵押

於2015年6月30日，本信託旗下公平值為435.29億港元(2014年12月31日：427.46億港元)的物業已抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。中期票據並無物業作抵押。

## 資本承擔

於2015年6月30日，本信託未列入簡明綜合財務報表內之經核准作投資物業優化工程的資本性開支為1,830萬港元(2014年12月31日：4,400萬港元)，其中已簽約為410萬港元(2014年12月31日：4,400萬港元)。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

## 董事簡介

最新的董事履歷載列如下。經本信託管理人具體查詢及獲得董事確認後，除本報告所述外，概無其他自冠君產業信託最近刊登的年報後的董事資料變更。

### 羅嘉瑞醫生

68歲，於2006年被委任為信託管理人之主席、非執行董事及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，朗廷酒店投資之託管人一經理之主席及非執行董事。羅醫生為上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及City e-Solutions Limited之獨立非執行董事，該等公司均於香港聯交所上市。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港上市公司商會副主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。

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

### 何述勤先生

66歲，於2007年被委任為信託管理人之非執行董事。彼從事物業行業超過三十年。彼現為嘉里建設有限公司（香港上市公司）之執行董事及聯席董事總經理。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。

### 葉毓強先生

63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的非執行董事前為信託管理人的獨立非執行董事。葉先生為國際銀行及房地產專才，曾在香港、亞洲及美國之銀行任職逾30年。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之信託，朗廷酒店投資的託管人一經理之執行董事及行政總裁。彼現時亦為AEON信貸財務（亞洲）有限公司、合和公路基建有限公司、合和實業有限公司、利福國際集團有限公司、新世界中國地產有限公司、電能實業有限公司及TOM集團有限公司之獨立非執行董事，此等公司均為於香港聯合交易所主板上市之公司。

本著服務教育界的熱誠，葉先生為嶺南大學及香港城市大學之兼職教授。彼為嶺南大學校董、澳門大學國際顧問委員會委員、聖路易斯華盛頓大學亞洲區行政院士以及新加坡管理大學金融經濟研究所之研究院士。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學理學士學位（最優等）及康乃爾大學和卡內基梅隆大學理學碩士學位。彼曾是美國匹茲堡大學工商管理碩士課程教授。葉先生為職業訓練局榮譽院士。於2014年9月，葉先生獲委任為法律援助服務局成員及於2015年獲委任為世界綠色組織董事會成員。

### 羅啟瑞先生

55歲，於2006年被委任為信託管理人之非執行董事。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。羅先生為鷹君集團有限公司（一間股份於香港聯交所上市及買賣之公司）之副董事總經理及新福港集團有限公司的創辦人。彼曾參與多項公共及私營界別的建築項目，在物業發展及投資，以及樓宇建設方面擁有逾三十年經驗。

羅先生畢業於哥倫比亞大學，為工程學士。彼為主席羅嘉瑞醫生之胞弟。

### 李澄明先生

64歲，於2008年被委任為信託管理人之行政總裁、執行董事、負責人員及披露委員會主席。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。李先生於地產及銀行界擁有逾四十年的廣博經驗。在加入信託管理人之前，李先生於香港主要房地產上市公司鷹君集團內出任管理層高職超過十四年，負責市場推廣、租務及銷售、銀行關係、企業傳訊及投資者關係等業務。彼亦曾任冠君產業信託物業管理人Eagle Property Management (CP) Limited的董事兼總經理。李先生曾於一跨國銀行機構任職，擁有逾二十年的企業房地產貸款及顧問經驗。李先生現時為先傳媒集團有限公司的非執行董事。

李先生畢業於香港大學獲社會科學學士學位。

### 查懋聲先生

73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主席。彼亦為LBJ Regents Limited及CCM Trust (Cayman) Limited之董事，該等公司為香港興業國際集團有限公司之主要股東。

查先生持有香港城市大學社會科學榮譽博士學位。彼在物業發展方面具有逾四十年的經驗。

## 董事簡介

### 鄭維志先生

67歲，自2006年起出任信託管理人之董事。彼於2014年5月獲調任為信託管理人的獨立非執行董事前為信託管理人的非執行董事。鄭先生為永泰地產有限公司之主席。彼擔任數間上市公司的獨立非執行董事，包括新創建集團有限公司、新世界中國地產有限公司及建滔化工集團有限公司。彼亦擔任淡馬錫基金會的董事及香港上海滙豐銀行有限公司的獨立非執行董事。鄭先生積極參與各項公職服務，彼為哥倫比亞商學院監督委員會委員、耶魯大學國際事務首腦委員會委員、香港賽馬會董事、香港總商會之前主席以及香港特別行政區政府司法人員推薦委員會委員。

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

### 石禮謙先生

70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，並為香港按揭證券有限公司董事。彼為莊士中國投資有限公司之主席及獨立非執行董事、德祥地產集團有限公司之副主席及獨立非執行董事，並為香港鐵路有限公司、勤達集團國際有限公司、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、莊士機構國際有限公司、德祥企業集團有限公司、合興集團控股有限公司、碧桂園控股有限公司、澳門博彩控股有限公司、帝盛酒店集團有限公司、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錦恆汽車安全技術控股有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均在香港聯合交易所有限公司上市。石先生亦為富豪資產管理有限公司（為上市買賣的富豪產業信託之管理人）的獨立非執行董事。彼亦為強制性公積金計劃管理局之非執行董事，並為英基學校協會之主席及獨立成員。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位。

# 企業管治

冠君產業信託致力就本信託所進行的一切活動及業務，以及與其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣相關的任何事宜達致全球最佳常規及準則。信託管理人現時所採納的企業管治架構著重對所有基金單位持有人的問責性、解決利益衝突事宜、申報過程的透明度、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。信託管理人已制定全面的循規程序及指引，當中載有實行此企業管治框架時所採用的主要程序、系統及措施。

信託管理人董事會在企業管治職責上擔任核心支援及督導角色。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。

## 認可架構及管治架構

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

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

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

受託人與信託管理人互相獨立。受託人負責代表基金單位持有人安全保管冠君產業信託的資產，以及按照及遵守構成冠君產業信託的信託契約（「信託契約」）、適用於冠君產業信託其他相關組織文件及法規要求監督管理人的活動。而信託管理人則負責按照信託契約管理冠君產業信託，以及確保冠君產業信託的資產在財務及經濟方面獲專業地僅以基金單位持有人的利益管理。受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的關係載於信託管理人與受託人於2006年4月26日訂立信託契約（經不時修訂）。

根據物業管理協議，Eagle Property Management (CP) Limited（「物業管理人」）專門為冠君產業信託位於香港的物業提供物業管理服務、租賃管理服務和市場推廣服務，惟須受信託管理人的全面管理及監督。物業管理人擁有一支具豐富經驗的經營團隊，專門負責向冠君產業信託提供物業管理服務。

# 企業管治

### 信託管理人董事會的職能及授權

信託管理人董事會負責確保信託管理人履行其於信託契約下的職責，包括但不限於按照信託契約在符合基金單位持有人的唯一利益下管理本信託、確保在管理本信託時對本信託日常運作及財務狀況有充分監控，並確保符合信託管理人及本信託的許可和授權條件，且本信託或其管理活動遵守由政府部門、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8名成員組成，包括1名執行董事及7名非執行董事(包括3名為獨立非執行董事)。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2015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管及評估信託管理人內部監控的有效性。審核委員會亦檢討為納入信託管理人所發布的財務報告而編製的資料是否屬優質可靠。審核委員會負責提名外聘核數師，並從成本、範圍及表現諸方面檢討外部審核是否適當。審核委員會現由2名獨立非執行董事(石禮謙先生及鄭維志先生)及1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發表的公布的相關事宜。披露委員會與信託管理人的管理層合作以確保披露資料的準確性及完整性。披露委員會委員包括1名非執行董事(羅嘉瑞醫生)、1名獨立非執行董事(石禮謙先生)及1名執行董事(李澄明先生)。李先生為披露委員會主席。

### 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」)分別出任花旗銀行廣場的公契管理人、朗豪坊辦公大樓的CAF管理人以及朗豪坊商場的商場管理人(視情況而定)。上述各公司均為鷹君集團有限公司(「鷹君」)的全資附屬公司。此外，羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生及葉毓強先生為鷹君及/或其聯屬公司的董事。就花旗銀行廣場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，專門負責花旗銀行廣場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旗銀行廣場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旗銀行廣場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2015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2015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2015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2015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2015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<br>港元      |
|--|----------------------|-------------------|-------------------|
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司                         | 鷹君的附屬公司              | 停車費               | 197,000           |
| Eagle Property Management (CP) Limited | 鷹君的附屬公司              | 租賃交易 <sup>1</sup> | 1,954,000         |
| 朗豪酒店(香港)有限公司                           | 鷹君的附屬公司 <sup>2</sup> | 租賃交易 <sup>3</sup> | 2,283,000         |
| 昌瑞有限公司                                 | 鷹君的附屬公司              | 租賃交易 <sup>4</sup> | 3,840,000         |
| 鷹君物業管理有限公司                             | 鷹君的附屬公司              | 租賃交易 <sup>5</sup> | 2,845,000         |
| 鷹君物業管理有限公司                             | 鷹君的附屬公司              | 停車費               | 25,000            |
| <b>總計</b>                              |                      |                   | <b>11,144,000</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<br>港元     |
|--|----------------------|----------------------|------------------|
| Eagle Property Management (CP) Limited | 鷹君的附屬公司              | 樓宇管理費收入 <sup>1</sup> | 255,000          |
| 朗豪酒店(香港)有限公司                           | 鷹君的附屬公司 <sup>2</sup> | 樓宇管理費收入 <sup>3</sup> | 350,000          |
| 昌瑞有限公司                                 | 鷹君的附屬公司              | 樓宇管理費收入 <sup>4</sup> | 2,086,000        |
| 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>5</sup> | 367,000          |
| <b>總計</b>                              |                      |                      | <b>3,058,000</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<br>港元            |
|--------------|----------------------|---------|-------------------------|
| 堅信工程有限公司     | 鷹君的附屬公司              | 維修及保養服務 | 296,000                 |
| 鷹君工程有限公司     | 鷹君的附屬公司              | 維修及保養服務 | 4,077,000               |
| 鷹君物業管理有限公司   | 鷹君的附屬公司              | 樓宇管理費支出 | 46,084,000 <sup>6</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 | 5,000                   |
| 朗豪酒店(香港)有限公司 | 鷹君的附屬公司 <sup>2</sup> | 市場推廣支出  | 11,000                  |
| 朗廷酒店         | 鷹君的附屬公司 <sup>2</sup> | 市場推廣支出  | 7,000                   |
| 智景投資有限公司     | 鷹君的附屬公司              | 市場推廣支出  | 108,000                 |
| <b>總計</b>    |                      |         | <b>50,588,000</b>       |

附註：

1. 本信託於本期間結算日持有由Eagle Property Management (CP) Limited提供約927,000港元的銀行擔保保證金。
2. 朗豪酒店(香港)有限公司及朗廷酒店均為朗廷酒店投資有限公司(「朗廷」)的全資擁有附屬公司。鷹君於本期間結算日間接持有朗廷約58.46%的權益，因此朗豪酒店(香港)有限公司及朗廷酒店均為鷹君的間接附屬公司。
3. 本信託於本期間結算日持有由朗豪酒店(香港)有限公司提供約1,351,000港元的保證金。
4. 本信託於本期間結算日持有由昌瑞有限公司提供約2,882,000港元的銀行擔保保證金。
5. 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1,408,000港元的保證金。
6. 該46,084,000港元中，約44,594,000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1,490,000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。根據原有協議，商場物業管理人有權一直保留相等於截至2015年12月31日年度認可預算每年開支六分之一的金額，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。

## 關連人士交易報告書

### 原有協議

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

### 受豁免規限的原有協議

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

| 協議名稱/描述                   | 訂約方名稱                          | 與冠君產業信託的關係 | 關連交易性質   | 本期間的支出<br>港元 |
|---------------------------|--------------------------------|------------|----------|--------------|
| 朗豪坊商場物業管理協議               | 鷹君物業管理有限公司<br>(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 | 44,594,000   |
| CAF管理協議<br>(有關朗豪坊公用區域/設施) | 鷹君物業管理有限公司<br>(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 | 1,490,000    |

### 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                     | 本期間的支出<br>港元             |
|-------------|---|------------|----------------------------|--------------------------|
| 朗豪坊的公契      | 鷹君物業管理有限公司<br>(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>       | 1,601,000                |
| 朗豪坊辦公大樓的副公契 | 祥裕管理有限公司<br>(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>       | 20,996,000               |
| 委託契約        | 鷹君物業管理有限公司<br>(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                  | 35,009,000               |
| 花旗銀行廣場公契    | 鷹君物業管理有限公司<br>(作為由花旗銀行廣場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> | 107,509,000 <sup>4</sup> |

附註：

1. 鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約716,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
2. 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約12,759,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
3. 鷹君物業管理有限公司(作為花旗銀行廣場的公契副管理人)於本期間結算日持有由本信託提供約16,384,000港元的管理費按金。
4. 該107,509,000港元中，約64,177,000港元為根據花旗銀行廣場公契已支付的樓宇管理費用支出，已支付的約38,498,000港元為(i)停車場維修及翻新；及(ii)花旗銀行廣場有關提昇大廈基礎設備及結構工程款項支出，而餘下已支付的約4,834,000港元為更換花旗銀行廣場製冷機組的樓宇管理費用的集資款項支出。

## 與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

### 信託管理人費用

鷹君資產管理(冠君)有限公司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105,361,000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%，並將獲發行新基金單位及現金支付方式以償付信託管理人費用。

信託管理人已書面通知受託人及選擇2013年財務年度內50%的信託管理人費用以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付。由於並無變更選擇，故根據信託契約第11.1.2條，50%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付的方式仍然適用於2015年財務年度。截至2015年6月30日止六個月期間，已付及應付之信託管理人費用為52,680,742港元將以基金單位償付而餘額為52,680,742港元則將以現金支付。

## 與受託人及 / 或受託人關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與受託人及 / 或受託人關連人士於本期間的關連人士交易的資料。

受託人關連人士指受託人及與之屬同一集團的各公司或以其他方式與受託人「有聯繫」(按房地產投資信託基金守則的定義)的公司。受託人關連人士包括任何受託人及受託人的控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司的董事、高級行政人員或高級職員。

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的受託人的身份成立的該等附屬公司)。

## 關連人士交易報告書

### 關連人士交易－一般銀行及金融服務

| 關連人士名稱          | 與冠君產業信託的關係 | 關連交易性質     | 本期間的收入 / 支出<br>港元 |
|-----------------|------------|------------|-------------------|
| 滙豐集團            | 受託人關連人士    | 一般銀行服務利息收入 | 576,000           |
| 滙豐集團            | 受託人關連人士    | 銀行收費       | 88,000            |
| 滙豐 <sup>1</sup> | 受託人關連人士    | 貸款利息 / 支出  | 13,233,000        |
| 恒生 <sup>2</sup> | 受託人關連人士    | 貸款利息 / 支出  | 74,249,000        |

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2015年6月30日，該等與滙豐訂立之貨幣掉期合約的名義本金價值總額為4億美元。

EAM-Champion REIT 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) 於本期間內透過滙豐作為經紀購入數項債券。截至2015年6月30日，債券總計成本約為224,911,000港元。

附註：

- 滙豐是一筆於2013年7月8日提取19億港元及截至2015年6月30日止未償還總額為12.5億港元的有期貸款貸款人。
- 恒生為滙豐的附屬公司。其作為(i) 25億港元定期貸款及循環貸款(於2013年6月28日提取)；及(ii) (a) 37億港元定期貸款及(b) 38億港元定期貸款(均於2014年5月26日提取)的融資代理人。截至2015年6月30日止未償還的貸款總額為97億港元。有關融資的銀團貸款人包括恒生及滙豐。

### 關連人士交易－其他

於本期間內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司以其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約5,520,000港元的受託人費用。

### 與其他關連人士的關連人士交易

於本期間內，萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)、第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)及其關連人士向本信託提供服務的應計費用總額約為1,290,000港元。在該等款項中，約85,000港元及5,000港元分別為萊坊及第一太平戴維斯作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用。

香港，2015年8月10日

附註：除另有指明外，以上「關連人士交易報告書」所展示的數額均已調整至最近的千位數。

## 權益披露

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

於2015年6月30日，下列人士於冠君產業信託及或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之基金單位、相關基金單位及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部之條文(按信託契約附表3被視為適用於本信託)向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據信託契約附表3之規定而存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

| 名稱                                 | 持有基金單位數目 <sup>7</sup> | 持有相關基金單位數目 <sup>7</sup> | 總計                         | 佔已發行基金單位百分比 <sup>8</sup> |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>信託管理人的董事及行政總裁</b>               |                       |                         |                            |                          |
| 羅嘉瑞                                | 3,562,891,735         | 3,494,095               | 3,566,385,830 <sup>1</sup> | 61.93                    |
| 鄭維志                                | 13,424,730            | —                       | 13,424,730 <sup>4</sup>    | 0.23                     |
| 李澄明                                | 273,250               | —                       | 273,250 <sup>5</sup>       | 0.00                     |
| <b>信託管理人<br/>(亦為主要基金單位持有人)</b>     |                       |                         |                            |                          |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司                     | 321,866,370           | —                       | 321,866,370                | 5.59                     |
| <b>主要基金單位持有人</b>                   |                       |                         |                            |                          |
| 鷹君集團有限公司                           | 3,555,862,735         | —                       | 3,555,862,735 <sup>2</sup> | 61.75                    |
| HSBC International Trustee Limited | 3,504,999,229         | —                       | 3,504,999,229 <sup>3</sup> | 60.86                    |
| 香港中央結算(代理人)有限公司                    | 2,347,692,976         | —                       | 2,347,692,976 <sup>6</sup> | 40.77                    |
| Top Domain International Limited   | 1,420,416,628         | —                       | 1,420,416,628              | 24.66                    |
| Keen Flow Investments Limited      | 913,580,933           | —                       | 913,580,933                | 15.86                    |
| Bright Form Investments Limited    | 680,232,558           | —                       | 680,232,558                | 11.81                    |

附註：

1. 3,566,385,830個基金單位當中：

- 589,000個基金單位及240,000個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司 Katherine B L Limited及 Elizabeth B K Limited分別持有；
- 6,200,000個基金單位由一項慈善信託(羅嘉瑞醫生為該信託的授與者，以及顧問委員會及管理委員會成員)持有；及
- 3,555,862,735個基金單位乃屬同一批由鷹君集團有限公司(「鷹君」)持有之基金單位(有關詳情見下文附註2)。羅嘉瑞醫生為鷹君之主席及董事總經理，並為鷹君之主要股東，於2015年6月30日持有鷹君股本中22.44%投票權。

羅嘉瑞醫生持有的基金單位數目與2014年12月31日的持倉相比增加14,298,105個基金單位及減少2,943,905個相關基金單位。

## 權益披露

2. 3,555,862,735 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 2015 年 6 月 30 日及 2014 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 2015 年 6 月 30 日 |            | 於 2014 年 12 月 31 日 |            |
|----------------------------------|-------------------|------------|--------------------|------------|
|                                  | 持有基金單位數目          | 持有相關基金單位數目 | 持有基金單位數目           | 持有相關基金單位數目 |
| Top Domain International Limited | 1,420,416,628     | —          | 1,420,416,628      | —          |
| Keen Flow Investments Limited    | 913,580,933       | —          | 913,580,933        | —          |
| Bright Form Investments Limited  | 680,232,558       | —          | 680,232,558        | —          |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司                   | 321,866,370       | —          | 307,829,265        | —          |
| Fine Noble Limited               | 155,325,503       | —          | 155,325,503        | —          |
| Great Eagle Nichemusic Limited   | 61,345,743        | —          | 61,345,743         | —          |
| Ecobest Ventures Limited         | 3,095,000         | —          | 2,834,000          | 6,438,000  |

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 2014 年 9 月 22 日) 內所載之資料而作出。與 2014 年 12 月 31 日的持倉相比, HITL 持有的基金單位數目沒有變更。
- HITL 為一項於 2015 年 6 月 30 日持有鷹君 45.75% 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單位。該酌情信託的酌情受益人包括了鷹君之若干董事, 當中包括羅嘉瑞醫生及羅啟瑞先生 (信託管理人的董事)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生。羅嘉瑞醫生以其本身之名義、作為若干公司的控股股東及作為另一酌情信託之成立人於 2015 年 6 月 30 日持有鷹君股本中 22.44% 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 2014 年 12 月 31 日的持倉相比沒有變更。
5. 李澄明先生持有的基金單位數目與 2014 年 12 月 31 日的持倉相比沒有變更。
6. 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 2014 年 12 月 31 日的持倉相比增加 4,900,179 個基金單位。
7. 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。
8. 有關之百分比是按冠君產業信託於 2015 年 6 月 30 日所發行合共 5,758,888,964 個基金單位計算。

除上文披露者外, 就信託管理人所知, 於 2015 年 6 月 30 日, 概無信託管理人的董事及行政總裁及其他人士於冠君產業信託之基金單位、相關基金單位及債券中擁有(或被視為持有)須根據證券及期貨條例第 XV 部之條文(按信託契約附表 3 被視為適用於本信託)向信託管理人及聯交所披露, 或須記錄於根據信託契約附表 3 之規定而存置之登記冊內之任何權益及淡倉。

### 其他關連人士持有的基金單位數目

於 2015 年 6 月 30 日, 除於上述一節標題為「信託管理人的董事及行政總裁、信託管理人及主要基金單位持有人持有的基金單位數目」內之披露外, 就信託管理人所知, 下列人士亦為冠君產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則), 持有冠君產業信託的基金單位及 / 或相關基金單位：

| 名稱                               | 持有基金單位數目    | 持有相關基金單位數目 | 總計                       | 佔已發行基金單位百分比 <sup>3</sup> |
|----------------------------------|-------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Fortune Mega Investments Limited | 163,936,151 | —          | 163,936,151 <sup>1</sup> | 2.85                     |
| 滙豐集團                             | 5,374,038   | —          | 5,374,038 <sup>2</sup>   | 0.09                     |

附註：

1. 該等基金單位由 Fortune Mega Investments Limited 直接持有。其居間的控股公司 Julian Holdings Limited、嘉里建設有限公司、Kerry Properties (Hong Kong) Limited 及 Spring Capital Holdings Limited 被視為於同一批基金單位中擁有權益。彼等各自乃何述勤先生(信託管理人的董事)的聯繫者，故為關連人士。彼等持有的基金單位數目與 2014 年 12 月 31 日的持倉相比沒有變更。
2. 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 2014 年 12 月 31 日的持倉相比增加 1,074,915 個基金單位。
3. 有關之百分比是按冠君產業信託於 2015 年 6 月 30 日所發行合共 5,758,888,964 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 2015 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行政總裁於鷹君集團有限公司及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司持有之權益

鷹君為冠君產業信託及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷」)的控股公司。於 2015 年 6 月 30 日，鷹君持有冠君產業信託 61.75% 權益及朗廷 58.46% 權益。雖然證券及期貨條例內的「聯繫者」一詞僅針對法團而設，為提升冠君產業信託的透明度，信託管理人的董事及行政總裁於 2015 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 2015 年 6 月 30 日持有 62,026,208 股鷹君股份及 2,543,000 份鷹君購股期權之個人權益，以及 3,893,976 股鷹君股份之公司權益。彼為一項持有 83,208,257 股鷹君股份的酌情信託的成立人，亦為另一項酌情信託之酌情受益人，該信託於 2015 年 6 月 30 日持有 222,946,147 股鷹君股份。

羅啟瑞先生於 2015 年 6 月 30 日持有 447,138 股鷹君股份及 500,000 份鷹君購股期權之個人權益，以及 473,110 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 2015 年 6 月 30 日持有 222,946,147 股鷹君股份。

李澄明先生於 2015 年 6 月 30 日持有 50,980 股鷹君股份及 413,000 份鷹君購股期權之個人權益。

葉毓強先生於 2015 年 6 月 30 日持有 10,000 份鷹君購股期權之個人權益。

### 朗廷

羅嘉瑞醫生於 2015 年 6 月 30 日持有 1,950,500 個朗廷股份合訂單位之個人權益。彼持有 1,000,000 個朗廷股份合訂單位之公司權益，由於羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，其亦被視為持有 1,188,345,934 個由鷹君於 2015 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 2015 年 6 月 30 日持有 17,200,000 個朗廷股份合訂單位。

李澄明先生於 2015 年 6 月 30 日持有 10,000 個朗廷股份合訂單位之個人權益。

葉毓強先生於 2015 年 6 月 30 日持有 765,000 個朗廷股份合訂單位之個人權益。

## 其他資料

### 發行新基金單位

於2015年3月16日，冠君產業信託以每基金單位3.76港元(即信託契約所述之市價)向信託管理人發行14,037,105個新基金單位，作為支付截至2014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52,779,515港元。

除上文所述，截至2015年6月30日止六個月期間，本信託並無發行新基金單位。於2015年6月30日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為5,758,888,964。

### 房地產買賣

截至2015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2015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2015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<br>港元  | 按市價計值<br>港元 | 佔資產<br>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 | 67,296,000  | 65,996,000  | 0.1046%     | S&P BBB- |
| NANFUN 4 ½ 09/20/22 EMTN | 債券 | 新加坡交易所 | 英屬維爾京群島 | 美元 | 9,797,000   | 9,601,000   | 0.0152%     | S&P BBB- |
| NANFUN 4 ¼ 05/29/24 EMTN | 債券 | 新加坡交易所 | 英屬維爾京群島 | 美元 | 56,603,000  | 55,473,000  | 0.0879%     | 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 | 41,574,000  | 41,134,000  | 0.0652%     | 不適用      |
| PCCW 3 ¼ 03/08/23        | 債券 | 新加坡交易所 | 英屬維爾京群島 | 美元 | 49,641,000  | 48,859,000  | 0.0775%     | S&P BBB  |
| 總計                       |    |        |         |    | 224,911,000 | 221,063,000 | 0.3504%     |          |

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客戶、生意伙伴、投資者、僱員及其他持分者帶來長遠價值。故此，在策略層面上及本信託旗下物業的日常運作，我們對涉及合乎道德的營運手法、工作環境、環境及社區等各方面議題皆有認真考慮。

## 回購、出售或贖回基金單位

於2015年5月22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2015年6月30日止六個月內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無根據此等授權回購、出售或贖回任何基金單位。

## 公眾持有基金單位數量

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

# 財務資料

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

# 簡明綜合財務報表的 審閱報告



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30至54頁冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其控制實體(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，其中包括截至2015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、全面收益表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表及現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板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。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

2015年8月10日

# 簡明綜合 收益表

截至2015年6月30日止六個月

|                             | 附註 | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|-----------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 租金收益                        | 5  | 986,611                 | 1,036,338               |
| 樓宇管理費收益                     |    | 109,567                 | 105,838                 |
| 租金相關收益                      |    | 14,240                  | 12,826                  |
| <b>收入總額</b>                 |    | <b>1,110,418</b>        | <b>1,155,002</b>        |
| 物業經營開支                      | 6  | (232,406)               | (234,287)               |
| <b>物業收益淨額</b>               |    | <b>878,012</b>          | <b>920,715</b>          |
| 利息收益                        |    | 4,450                   | 4,850                   |
| 管理人費用                       | 7  | (105,361)               | (110,486)               |
| 信託及其他支出                     |    | (7,547)                 | (9,076)                 |
| 投資物業公平值增加(減少)               | 14 | 1,065,102               | (389,714)               |
| 購回中期票據收益                    |    | 2,273                   | –                       |
| 融資成本                        | 8  | (169,147)               | (156,373)               |
| <b>除稅及基金單位持有人分派前溢利</b>      | 9  | <b>1,667,782</b>        | <b>259,916</b>          |
| 利得稅                         | 10 | (103,161)               | (111,861)               |
| <b>未計及基金單位持有人分派前期內溢利</b>    |    | <b>1,564,621</b>        | <b>148,055</b>          |
| 基金單位持有人分派                   |    | (550,600)               | (597,054)               |
| <b>計及基金單位持有人分派後期內溢利(虧損)</b> |    | <b>1,014,021</b>        | <b>(448,999)</b>        |
| <b>每基金單位基本盈利</b>            | 13 | <b>0.27 港元</b>          | <b>0.03 港元</b>          |

簡明綜合

# 全面收益表

截至2015年6月30日止六個月

|                      | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| 計及基金單位持有人分派後期內溢利(虧損) | <b>1,014,021</b>        | <b>(448,999)</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：               |                         |                         |
| 貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整  | (42,319)                | 21,931                  |
| 公平值調整重新分類至損益         | (4,181)                 | (2,934)                 |
|                      | <b>(46,500)</b>         | <b>18,997</b>           |
| 本期間全面收益(支出)總額        | <b>967,521</b>          | <b>(430,002)</b>        |

# 財務狀況表

於2015年6月30日

|                               | 附註 | 於2015年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-------------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>                  |    |                                   |                                   |
| 投資物業                          | 14 | 63,523,000                        | 62,438,000                        |
| 應收票據                          | 15 | 224,304                           | –                                 |
| 衍生金融工具                        | 21 | –                                 | 3,974                             |
| 非流動資產總值                       |    | <b>63,747,304</b>                 | <b>62,441,974</b>                 |
| <b>流動資產</b>                   |    |                                   |                                   |
| 貿易及其他應收款項                     | 16 | 218,608                           | 184,193                           |
| 可收回稅項                         |    | 3,205                             | 17,015                            |
| 銀行結存及現金                       | 17 | 795,024                           | 1,005,090                         |
| 流動資產總值                        |    | <b>1,016,837</b>                  | <b>1,206,298</b>                  |
| 資產總值                          |    | <b>64,764,141</b>                 | <b>63,648,272</b>                 |
| <b>流動負債</b>                   |    |                                   |                                   |
| 貿易及其他應付款項                     | 18 | 1,240,793                         | 1,241,780                         |
| 已收按金                          |    | 526,622                           | 542,108                           |
| 稅項負債                          |    | 132,216                           | 15,380                            |
| 應付分派                          |    | 550,600                           | 573,614                           |
| 有抵押銀行借貸                       | 19 | 2,193,802                         | –                                 |
| 流動負債總額                        |    | <b>4,644,033</b>                  | <b>2,372,882</b>                  |
| <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                       | 19 | 8,688,545                         | 11,513,630                        |
| 中期票據                          | 20 | 3,637,833                         | 3,070,002                         |
| 衍生金融工具                        | 21 | 42,559                            | –                                 |
| 遞延稅項負債                        | 22 | 455,740                           | 416,628                           |
| 非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值      |    | <b>12,824,677</b>                 | <b>15,000,260</b>                 |
| 負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值         |    | <b>17,468,710</b>                 | <b>17,373,142</b>                 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值                 |    | <b>47,295,431</b>                 | <b>46,275,130</b>                 |
| <b>已發行基金單位數目(千個)</b>          |    |                                   |                                   |
|                               | 23 | <b>5,758,889</b>                  | <b>5,744,852</b>                  |
| <b>每基金單位資產淨值</b>              |    |                                   |                                   |
|                               | 24 | <b>8.21 港元</b>                    | <b>8.06 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2015年6月30日止六個月

|                                       | 已發行<br>基金單位<br>港幣千元<br>(未經審核) | 對沖儲備<br>港幣千元<br>(未經審核) | 其他<br>港幣千元<br>(未經審核) | 溢利減分派<br>港幣千元<br>(未經審核) | 總額<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| 於2014年1月1日的基金單位<br>持有人應佔資產淨值          | 23,824,366                    | (44,914)               | 5,757,943            | 15,826,565              | 45,363,960           |
| 計及基金單位持有人分派後期內虧損                      | –                             | –                      | –                    | (448,999)               | (448,999)            |
| 現金流對沖                                 | –                             | 18,997                 | –                    | –                       | 18,997               |
| 本期間全面支出總額                             | –                             | 18,997                 | –                    | (448,999)               | (430,002)            |
| 發行基金單位(附註23)                          | 53,358                        | –                      | –                    | –                       | 53,358               |
| <b>於2014年6月30日的基金單位<br/>持有人應佔資產淨值</b> | <b>23,877,724</b>             | <b>(25,917)</b>        | <b>5,757,943</b>     | <b>15,377,566</b>       | <b>44,987,316</b>    |
| 於2015年1月1日的基金單位<br>持有人應佔資產淨值          | 23,932,967                    | (240)                  | 5,757,943            | 16,584,460              | 46,275,130           |
| 計及基金單位持有人分派後期內溢利                      | –                             | –                      | –                    | 1,014,021               | 1,014,021            |
| 現金流對沖                                 | –                             | (46,500)               | –                    | –                       | (46,500)             |
| 本期間全面收益總額                             | –                             | (46,500)               | –                    | 1,014,021               | 967,521              |
| 發行基金單位(附註23)                          | 52,780                        | –                      | –                    | –                       | 52,780               |
| <b>於2015年6月30日的基金單位<br/>持有人應佔資產淨值</b> | <b>23,985,747</b>             | <b>(46,740)</b>        | <b>5,757,943</b>     | <b>17,598,481</b>       | <b>47,295,431</b>    |

# 現金流量表

截至2015年6月30日止六個月

|                    | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(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    | 1,667,782               | 259,916                 |
| 調整：                |                         |                         |
| 投資物業公平值(增加)減少      | (1,065,102)             | 389,714                 |
| 以基金單位形式支付之應付管理人費用  | 52,680                  | 55,243                  |
| 利息收入               | (4,450)                 | (4,850)                 |
| 購回中期票據收益           | (2,273)                 | –                       |
| 匯兌差額               | 17                      | (24)                    |
| 融資成本               | 169,147                 | 156,373                 |
| 營運資金變動前的經營現金流量     | 817,801                 | 856,372                 |
| 貿易及其他應收款項(增加)減少    | (33,892)                | 26,620                  |
| 貿易及其他應付款項(減少)增加    | (909)                   | 3,803                   |
| 已收按金(減少)增加         | (15,486)                | 47,892                  |
| 來自經營業務的現金          | 767,514                 | 934,687                 |
| 利息支付               | (150,333)               | (140,199)               |
| 退回(繳付)香港利得稅        | 66,597                  | (9,674)                 |
| <b>來自經營業務的現金淨額</b> | <b>683,778</b>          | <b>784,814</b>          |
| <b>投資業務</b>        |                         |                         |
| 利息收入               | 4,494                   | 5,023                   |
| 投資物業添置             | (19,898)                | (13,276)                |
| 購入應收票據             | (224,911)               | –                       |
| <b>用作投資業務的現金淨額</b> | <b>(240,315)</b>        | <b>(8,253)</b>          |
| <b>融資項目</b>        |                         |                         |
| 借貸集資先付費用           | –                       | (73,350)                |
| 新增銀行借貸             | –                       | 7,500,000               |
| 償還銀行借貸             | (650,000)               | (7,500,000)             |
| 發行中期票據之收入          | 643,000                 | –                       |
| 購回中期票據             | (72,944)                | –                       |
| 分派支付               | (573,585)               | (630,795)               |
| <b>用作融資項目的現金淨額</b> | <b>(653,529)</b>        | <b>(704,145)</b>        |
| 現金及現金等價物(減少)增加淨額   | (210,066)               | 72,416                  |
| 期初結存的現金及現金等價物      | 1,005,090               | 1,066,437               |
| 期末結存的現金及現金等價物      |                         |                         |
| 為銀行結存及現金           | 795,024                 | 1,138,853               |

# 簡明綜合財務報告

## 附註

截至2015年6月30日止六個月

### 1. 一般資料

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

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

簡明綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

### 2. 主要會計政策

#### 編製基準

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

#### 主要會計政策

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

截至2015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2014年12月31日止年度之財務報告所採納者相同。

於本期間，本集團首次採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於本期間強制性生效之新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及修訂。

於本期間，應用新訂及經修訂的香港財務報告準則及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。

截至2015年6月30日止六個月

### 3. 金融工具之公平值計量

#### 本集團的金融資產及金融負債公平值於持續公平值計量的基準

本集團部份金融資產及金融負債於報告期末按公平值計量。下表提供有關根據公平值計量的輸入數據的可觀察程度如何釐定該等金融資產及金融負債的公平值(特別是所使用的估值技巧及輸入數據)，及公平值計量所劃分之公平值級別水平(第一至三級)之資料。

- 第一級公平值計量乃自相同資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出；
- 第二級公平值計量乃除第一級計入的報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格產生)觀察輸入數據得出；及
- 第三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)的資產或負債的估值技巧得出。

| 金融(負債)資產                      | 公平值                     |                          | 公平值級別 | 估值技巧及主要輸入數據   |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------|---|
|                               | 於2015年<br>6月30日<br>港幣千元 | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元 |       |   |
| 於簡明綜合財務狀況表內<br>分類為衍生金融工具的貨幣掉期 | (42,559)                | 3,974                    | 第二級   | 折現現金流量。未來現金流量按遠期匯率及利率(來自報告期末可觀察遠期匯率及利率)及合約遠期匯率估計(經反映各對手方信貸風險的利率折現)。 |

期內，第一級及第二級之間並無相互轉移。

#### 4. 分類資料

根據向管理人的管理層(「主要營運決策者」)就分配資源及評估表現所呈報的資料，本集團的經營分佈較為集中於花旗銀行廣場，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場三項投資物業的營運業績。

##### 分類收入及業績

以下為本集團於審閱期間按三項投資物業分析之收入及業績。

截至2015年6月30日止六個月

|   | 花旗銀行<br>廣場<br>港幣千元<br>(未經審核) | 朗豪坊<br>辦公大樓<br>港幣千元<br>(未經審核) | 朗豪坊<br>商場<br>港幣千元<br>(未經審核) | 綜合<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|---|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 收入                                      | 518,255                      | 173,298                       | 418,865                     | 1,110,418            |
| 分類溢利－物業收益淨額                             | 401,680                      | 141,155                       | 335,177                     | 878,012              |
| 利息收益                                    |                              |                               |                             | 4,450                |
| 管理人費用                                   |                              |                               |                             | (105,361)            |
| 信託及其他支出                                 |                              |                               |                             | (7,547)              |
| 投資物業公平值增加                               |                              |                               |                             | 1,065,102            |
| 購回中期票據收益                                |                              |                               |                             | 2,273                |
| 融資成本                                    |                              |                               |                             | (169,147)            |
| 除稅及基金單位持有人分派前溢利                         |                              |                               |                             | 1,667,782            |
| 利得稅                                     |                              |                               |                             | (103,161)            |
| 未計及基金單位持有人分派前期內溢利                       |                              |                               |                             | 1,564,621            |
| 基金單位持有人分派                               |                              |                               |                             | (550,600)            |
| 計及基金單位持有人分派後期內溢利                        |                              |                               |                             | 1,014,021            |
| 日常提供予主要營運決策者<br>但不包括在計量分類溢利<br>或虧損內之金額： |                              |                               |                             |                      |
| 投資物業公平值增加                               | 596,102                      | 168,000                       | 301,000                     | 1,065,102            |

截至2015年6月30日止六個月

4. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2014年6月30日止六個月

|   | 花旗銀行<br>廣場<br>港幣千元<br>(未經審核) | 朗豪坊<br>辦公大樓<br>港幣千元<br>(未經審核) | 朗豪坊<br>商場<br>港幣千元<br>(未經審核) | 綜合<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|---|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| 收入                                      | 614,208                      | 159,344                       | 381,450                     | 1,155,002            |
| 分類溢利－物業收益淨額                             | 491,261                      | 126,051                       | 303,403                     | 920,715              |
| 利息收益                                    |                              |                               |                             | 4,850                |
| 管理人費用                                   |                              |                               |                             | (110,486)            |
| 信託及其他支出                                 |                              |                               |                             | (9,076)              |
| 投資物業公平值減少                               |                              |                               |                             | (389,714)            |
| 融資成本                                    |                              |                               |                             | (156,373)            |
| 除稅及基金單位持有人分派前溢利                         |                              |                               |                             | 259,916              |
| 利得稅                                     |                              |                               |                             | (111,861)            |
| 未計及基金單位持有人分派前期內溢利                       |                              |                               |                             | 148,055              |
| 基金單位持有人分派                               |                              |                               |                             | (597,054)            |
| 計及基金單位持有人分派後期內虧損                        |                              |                               |                             | (448,999)            |
| 日常提供予主要營運決策者<br>但不包括在計量分類溢利<br>或虧損內之金額： |                              |                               |                             |                      |
| 投資物業公平值(減少)增加                           | (1,625,714)                  | 192,000                       | 1,044,000                   | (389,714)            |

#### 4. 分類資料(續)

##### 分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於2015年6月30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36,948,000,000港元(2014年12月31日：36,332,000,000港元)，8,037,000,000港元(2014年12月31日：7,869,000,000港元)及18,538,000,000港元(2014年12月31日：18,237,000,000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2015年6月30日止六個月，為本集團總收入貢獻超過10%來自一家花旗銀行廣場的租戶收入，其收入總額為114,054,000港元。

截至2014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%。

#### 5. 租金收益

|       | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 租金收入  | 967,640                 | 1,016,708               |
| 停車場收入 | 18,971                  | 19,630                  |
|       | <b>986,611</b>          | <b>1,036,338</b>        |

#### 6. 物業經營開支

|             | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 樓宇管理開支      | 131,387                 | 125,327                 |
| 停車場經營開支     | 4,724                   | 4,621                   |
| 政府租金及差餉     | 34,812                  | 35,215                  |
| 律師費及釐印費用    | 1,592                   | 2,911                   |
| 推廣開支        | 10,366                  | 6,112                   |
| 物業及租賃管理服務費用 | 29,535                  | 31,397                  |
| 物業雜項支出      | 1,249                   | 1,142                   |
| 租金佣金        | 11,405                  | 21,924                  |
| 維修及保養       | 7,336                   | 5,638                   |
|             | <b>232,406</b>          | <b>234,287</b>          |

截至2015年6月30日止六個月

## 7. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2015年及2014年6月30日止各六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權按截至2015年及2014年6月30日止各六個月的物業收入淨額的12%收取報酬。

|               | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>管理人費用：</b> |                         |                         |
| 以基金單位形式       | 52,680                  | 55,243                  |
| 以現金形式         | 52,681                  | 55,243                  |
|               | <b>105,361</b>          | <b>110,486</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2015年及2014年6月30日止六個月之管理人費用，50%將根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算的基金單位形式收取，餘下的50%將以現金形式收取。

## 8. 融資成本

|                     | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>融資成本指：</b>       |                         |                         |
| 於五年內須全數償還之銀行借貸利息支出  | 105,678                 | 95,879                  |
| 不須於五年內全數償還之中期票據利息支出 | 62,498                  | 59,523                  |
| 其他借貸成本              | 971                     | 971                     |
|                     | <b>169,147</b>          | <b>156,373</b>          |

## 9. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

|                                 | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(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                           | 987                     | 969                     |
| 受託人酬金                           | 5,520                   | 5,381                   |
| 主要估值師費用                         | 85                      | 92                      |
| 其他專業費用及收費                       | 832                     | 2,438                   |
| 路演及公共關係費用                       | 19                      | 24                      |
| 銀行收費                            | 169                     | 121                     |
| 匯兌差額                            | 17                      | (24)                    |

## 10. 利得稅

|                   | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>香港利得稅：</b>     |                         |                         |
| <b>現時稅項</b>       |                         |                         |
| — 本年度             | 64,049                  | 59,181                  |
| — 上年度不足撥備         | —                       | 82                      |
|                   | <b>64,049</b>           | <b>59,263</b>           |
| <b>遞延稅項(附註22)</b> |                         |                         |
| — 本年度             | 39,112                  | 52,598                  |
|                   | <b>103,161</b>          | <b>111,861</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。

截至2015年6月30日止六個月

## 11. 可供分派收入總額

可供分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前期內溢利經調整以抵銷於有關期間已列入簡明綜合收益表之調整(於信託契約內列載)影響。計算期間可供分派收入總額的調整載列如下：

|                   | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| 未計及基金單位持有人分派前期內溢利 | 1,564,621               | 148,055                 |
| 調整：               |                         |                         |
| 管理人費用(以基金單位支付)    | 52,680                  | 55,243                  |
| 投資物業公平值(增加)減少     | (1,065,102)             | 389,714                 |
| 非現金融資成本           | 20,467                  | 17,784                  |
| 遞延稅項              | 39,112                  | 52,598                  |
| <b>可供分派收入總額</b>   | <b>611,778</b>          | <b>663,394</b>          |

## 12. 分派表

|                                | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 可供分派收入總額(附註11)                 | 611,778                 | 663,394                 |
| 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>550,600</b>          | <b>597,054</b>          |
| <b>每基金單位分派予基金單位持有人(附註(ii))</b> | <b>0.0956 港元</b>        | <b>0.1039 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2014年6月30日止六個月：90%)作為截至2015年6月30日止六個月(「中期分派期」)之分派款項。
- (ii) 截至2015年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.0956港元，乃按期內待付中期分派550,600,000港元及5,758,888,964個已於2015年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2015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2015年10月8日或之前付予基金單位持有人。
- 截至2014年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1039港元，乃按期內已付中期分派597,054,000港元及5,744,851,859個已於2014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2014年10月9日付予基金單位持有人。

## 13. 每基金單位基本盈利

截至2015年6月30日止六個月每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前期內溢利1,564,621,000港元(2014年：148,055,000港元)除以期內已發行基金單位之加權平均數5,759,367,383個(2014年：5,731,122,216個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2015年及2014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2015年及2014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。

## 14. 投資物業

|             | 於2015年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>公平值</b>  |                                   |                                   |
| 期/年初        | 62,438,000                        | 61,509,000                        |
| 期/年內添置      | 19,898                            | 39,065                            |
| 期/年內公平值增加   | 1,065,102                         | 889,935                           |
| <b>期/年末</b> | <b>63,523,000</b>                 | <b>62,438,000</b>                 |

本集團於2015年6月30日及2014年12月31日之投資物業公平值分別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及第一太平戴維斯估值及專業顧問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%(2014年12月31日：4.0%至4.25%)及3.35%至4.0%(2014年12月31日：3.3%至4.0%)不等。

於2014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。

本集團位於香港按中期租約持有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2015年6月30日，本集團部份投資物業公平值合共43,529,000,000港元(2014年12月31日：42,746,000,000港元)已抵押作為信貸融資擔保，詳情載於附註19。

截至2015年6月30日止六個月

## 15. 應收票據

於2015年6月30日，本集團持有無抵押債券賬面值為224,304,000港元，全以美元結算而面值介乎1,200,000美元至7,640,000美元。無抵押債券按介乎3.75%至5.875%之固定年利率計息，並介乎2021年4月至2024年5月到期。

## 16. 貿易及其他應收款項

|                | 於2015年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應收款項         | 7,582                             | 22,067                            |
| 遞延應收租金款項       | 123,706                           | 112,888                           |
| 按金、預付款項及其他應收款項 | 87,320                            | 49,238                            |
|                | <b>218,608</b>                    | <b>184,193</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2015年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 0-3個月 | 7,582                             | 22,067                            |

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為7,582,000港元(2014年12月31日：22,067,000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。

## 17. 銀行結存及現金

|      | 於2015年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 現金   | 2                                 | 2                                 |
| 銀行現金 | 425,930                           | 344,271                           |
| 定期存款 | 369,092                           | 660,817                           |
|      | <b>795,024</b>                    | <b>1,005,090</b>                  |

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.31%計息(2014年12月31日：每年0.001%至0.31%)。到期日少於三個月的定期存款按介乎每年0.55%至0.72%的市場利率計息(2014年12月31日：每年0.60%至1.10%)。

## 18. 貿易及其他應付款項

|        | 於2015年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應付款項 | 55,747                            | 64,792                            |
| 租金預收款項 | 20,686                            | 21,182                            |
| 其他應付款項 | 200,885                           | 192,331                           |
| 應付印花稅  | 963,475                           | 963,475                           |
|        | <b>1,240,793</b>                  | <b>1,241,780</b>                  |

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%(2014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旗銀行廣場物業權益)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2015年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 0-3個月 | 55,747                            | 64,792                            |

截至2015年6月30日止六個月

## 19. 有抵押銀行借貸

|          | 於2015年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 有抵押銀行借貸  | 10,950,000                        | 11,600,000                        |
| 借貸集資先付費用 | (67,653)                          | (86,370)                          |
|          | <b>10,882,347</b>                 | <b>11,513,630</b>                 |

有抵押銀行借貸還款期之情況披露如下：

|                                 |             |            |
|---------------------------------|-------------|------------|
| 一年內                             | 2,193,802   | —          |
| 超過一年但不多於兩年                      | 3,682,420   | 2,190,677  |
| 超過兩年但不多於五年                      | 5,006,125   | 9,322,953  |
|                                 | 10,882,347  | 11,513,630 |
| 減：於一年內到期並包括在流動負債內<br>還款期超過一年之貸款 | (2,193,802) | —          |
|                                 | 8,688,545   | 11,513,630 |

於本期間，本集團對1,900,000,000港元的有抵押定期貸款作出自願性提早償還部份貸款650,000,000港元。

截至2014年12月31日止年度內，本集團安排了兩項分別為3,700,000,000港元及3,800,000,000港元的有抵押定期貸款，作為對2014年5月到期之7,000,000,000港元有抵押定期貸款之再融資。兩項新增貸款餘下之所得款項已用作全數償還原定於2015年9月到期之500,000,000港元有抵押定期貸款。

於2015年6月30日，有抵押銀行借貸包括：

- (i) 1,900,000,000港元的有抵押定期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。於2015年6月30日，未償還之貸款額為1,250,000,000港元(2014年12月31日：1,900,000,000港元)。
- (ii) 3,700,000,000港元的有抵押定期貸款按香港銀行同業拆息加每年1.20%的浮動利率計息並須於2017年5月全數償還。
- (iii) 3,800,000,000港元的有抵押定期貸款按香港銀行同業拆息加每年1.36%的浮動利率計息並須於2019年5月全數償還。
- (iv) 2,500,000,000港元的有抵押銀行貸款，包括2,200,000,000港元定期貸款及300,000,000港元循環貸款。按香港銀行同業拆息加每年1.35%的浮動利率計息並須於2016年6月全數償還。於2015年6月30日，本集團未償還之貸款額為2,200,000,000港元(2014年12月31日：2,200,000,000港元)。

## 19. 有抵押銀行借貸(續)

於2015年6月30日，作為授予本集團銀行貸款的擔保，公平值為43,529,000,000港元(2014年12月31日：42,746,000,000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。

## 20. 中期票據

|      | 於2015年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 中期票據 | 3,668,025                         | 3,102,720                         |
| 籌辦費用 | (30,192)                          | (32,718)                          |
|      | <b>3,637,833</b>                  | <b>3,070,002</b>                  |

於2012年12月6日，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2013年1月17日，本集團根據中期票據計劃發行了400,000,000美元10年期及按固定年利率3.75%計息之無抵押票據(「美元中期票據」)。已發行之中期票據須於2023年1月17日悉數償還。通過貨幣掉期，滙率及利率已被固定。

於2015年3月26日，本集團根據中期票據計劃發行了643,000,000港元7年期及按三個月香港銀行同業拆息加每年1.275%的浮動利率計息之無抵押票據。已發行之中期票據須於2022年3月26日悉數償還。

於2015年6月23日，本集團以72,944,000港元回購金額為980萬美元之美元中期票據，並於本期間的損益表確認2,273,000港元購回中期票據收益。於2015年6月30日，未償還之美元中期票據本金額為390,200,000美元(2014年12月31日：400,000,000美元)。

截至2015年6月30日止六個月

## 21. 衍生金融工具

|              | 於2015年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b> |                                   |                                   |
| 現金流量對沖—貨幣掉期  | —                                 | 3,974                             |
| <b>非流動負債</b> |                                   |                                   |
| 現金流量對沖—貨幣掉期  | 42,559                            | —                                 |

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(根據守則之定義為一名關連人士)訂立貨幣掉期以盡量減低外匯波動及中期票據(以美元計值)就本金及固定利率利息付款的利率風險。

貨幣掉期及相應的中期票據具有近似條款，管理人認為貨幣掉期為高度有效的對沖工具。

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 |
| 50,000,000 美元  | 2023 年 1 月 17 日 | 7.7541 港元：1 美元 | 3.75% | 每季度 | 中期票據本金及票息付款 |

上述衍生工具之公平值乃按金融機構交易對手提供的估值及以估計日後現金流量之現值計量，並根據按所報利率計算得出之適用孳息曲線貼現。

截至2015年6月30日止六個月，現金流量對沖下的貨幣掉期公平值變動虧損為42,319,000港元(截至2014年6月30日止六個月：公平值變動溢利21,931,000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4,181,000港元(截至2014年6月30日止六個月：2,934,000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。

## 22. 遞延稅項負債

期內已確認的遞延稅項負債及資產的主要部分及其變動如下：

|              | 加速稅項折舊<br>港幣千元 | 稅務虧損<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|--------------|----------------|--------------|------------|
| 期初           | 420,520        | (3,892)      | 416,628    |
| 期內於簡明綜合收益表支出 | 37,562         | 1,550        | 39,112     |
| 期末           | 458,082        | (2,342)      | 455,740    |

就呈列簡明綜合財務狀況表而言，遞延稅項資產及負債已予以抵消，並列為非流動負債。

於2015年6月30日，本集團有525,887,000港元(2014年12月31日：537,267,000港元)的可用於抵消未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損確認了14,195,000港元(2014年12月31日：23,586,000港元)的遞延稅項資產。因為未來利潤的不可預見性，所以並未被對剩餘的511,692,000港元(2014年12月31日：513,681,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

## 23. 已發行基金單位數目

|                  | 基金單位數目        | 港幣千元<br>(未經審核) |
|------------------|---------------|----------------|
| 於2015年1月1日       | 5,744,851,859 | 23,932,967     |
| 透過發行新基金單位支付管理人費用 | 14,037,105    | 52,780         |
| 於2015年6月30日      | 5,758,888,964 | 23,985,747     |

於2015年3月16日，14,037,105個基金單位已按每個基金單位3.76港元發行予管理人，作為支付2014年7月1日至2014年12月31日期間的管理人費用。

## 24. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於2015年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值47,295,431,000港元(2014年12月31日：46,275,130,000港元)除以於2015年6月30日已發行的5,758,888,964個(2014年12月31日：5,744,851,859個)基金單位計算。

截至2015年6月30日止六個月

## 25. 流動負債淨額

於2015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）達3,627,196,000港元（2014年12月31日：1,166,584,000港元）。

## 26. 資產總額減流動負債

於2015年6月30日，本集團的資產總值減流動負債達60,120,108,000港元（2014年12月31日：61,275,390,000港元）。

## 27. 主要非現金交易

截至2015年6月30日止六個月，14,037,105個（截至2014年6月30日止六個月：15,421,450個）基金單位獲發行，以支付2014年7月1日至2014年12月31日之管理人費用達52,780,000港元（截至2014年6月30日止六個月：53,358,000港元）。

## 28. 經營租賃

於2015年6月30日，本集團與租戶已訂約之未來最低租賃付款如下：

|               | 於2015年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1年內           | 1,884,024                         | 1,814,609                         |
| 2至5年內(包括首尾兩年) | 3,473,363                         | 3,165,460                         |
| 5年後           | 497,463                           | 457,017                           |
|               | <b>5,854,850</b>                  | <b>5,437,086</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41,963,000港元（截至2014年6月30日止六個月：46,308,000港元）。

若干未來最低租賃付款乃按租賃協議中訂定的合約期指定時間內向合約承租人收取的估計市場租金基準計算。

## 29. 資本承擔

於2015年6月30日，本集團有關投資物業的優化工程未於簡明綜合財務報表撥備之經核准資本性開支為18,273,000港元（2014年12月31日：43,956,000港元）；其中已簽約者為4,073,000港元（2014年12月31日：43,956,000港元）。

除以上所述外，本集團於報告期末並未有其他重大承擔。

### 30. 關連及關聯人士之交易

期內，本集團與有關連及關聯人士進行的交易如下：

|  | 附註  | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|--|-----|-------------------------|-------------------------|
| <b>租金收入</b>                            |     |                         |                         |
| 朗廷酒店國際有限公司                             | (a) | —                       | 2,853                   |
| 朗豪酒店(香港)有限公司                           | (a) | 2,283                   | 2,283                   |
| 昌瑞有限公司                                 | (a) | 3,840                   | 3,840                   |
| 鷹君物業管理有限公司                             | (a) | 2,870                   | 2,870                   |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司                         | (a) | 197                     | 197                     |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (a) | 1,954                   | 1,500                   |
| 滙豐集團 <sup>1</sup>                      | (b) | —                       | 1,514                   |
| <b>利息收入</b>                            |     |                         |                         |
| 滙豐集團 <sup>1</sup>                      | (b) | 576                     | 553                     |
| <b>樓宇管理費收入</b>                         |     |                         |                         |
| 昌瑞有限公司                                 | (a) | 2,086                   | 1,926                   |
| 鷹君物業管理有限公司                             | (a) | 367                     | 344                     |
| 朗廷酒店國際有限公司                             | (a) | —                       | 461                     |
| 朗豪酒店(香港)有限公司                           | (a) | 350                     | 332                     |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (a) | 255                     | 199                     |
| 滙豐集團 <sup>1</sup>                      | (b) | —                       | 243                     |
| <b>樓宇管理費</b>                           |     |                         |                         |
| 鷹君物業管理有限公司                             | (a) | 111,862                 | 108,000                 |
| 祥裕管理有限公司                               | (a) | 20,996                  | 18,730                  |
| <b>物業及租賃管理服務費</b>                      |     |                         |                         |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (a) | 29,535                  | 31,398                  |
| <b>租金佣金</b>                            |     |                         |                         |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (a) | 5,474                   | 15,934                  |
| 第一太平戴維斯(香港)有限公司                        | (c) | 1,200                   | 400                     |

截至2015年6月30日止六個月

30. 關連及關聯人士之交易(續)

|                         | 附註        | 2015年<br>港幣千元<br>(未經審核) | 2014年<br>港幣千元<br>(未經審核) |
|-------------------------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| <b>維修費及保養費</b>          |           |                         |                         |
| 鷹君工程有限公司                | (a)       | 3,958                   | 2,384                   |
| 堅信工程有限公司                | (a)       | 221                     | 123                     |
| 鷹君物業管理有限公司              | (a)       | 5                       | 4                       |
| 新福港屋宇服務有限公司             | (d)       | —                       | 29                      |
| <b>判予以下公司的維修保養及裝修工程</b> |           |                         |                         |
| 鷹君工程有限公司                | (a)       | 4,077                   | 3,036                   |
| 堅信工程有限公司                | (a)       | 282                     | 189                     |
| 鷹君物業管理有限公司              | (a)       | 5                       | 4                       |
| 新福港屋宇服務有限公司             | (d)       | —                       | 29                      |
| <b>物業雜項開支</b>           |           |                         |                         |
| 朗豪酒店(香港)有限公司            | (a)       | 11                      | 12                      |
| 智景投資有限公司                | (a)       | 108                     | 99                      |
| 堅信工程有限公司                | (a)       | 14                      | 4                       |
| 香港朗廷酒店                  | (a)       | 7                       | —                       |
| <b>託管費及其他支出</b>         |           |                         |                         |
| 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司        | (b)       | 5,520                   | 5,381                   |
| 滙豐集團 <sup>1</sup>       | (b)       | 88                      | 46                      |
| <b>管理人費用</b>            |           |                         |                         |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司          | (a) & (c) | 105,361                 | 110,486                 |
| <b>融資成本</b>             |           |                         |                         |
| 恒生銀行有限公司 <sup>2</sup>   | (b)       | 86,559                  | 72,172                  |
| 香港上海滙豐銀行有限公司            | (b)       | 19,640                  | 17,999                  |
| <b>估值費</b>              |           |                         |                         |
| 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司      | (c)       | 5                       | 92                      |
| 萊坊測計師行有限公司              | (c)       | 85                      | —                       |

### 30. 關連及關聯人士之交易(續)

與有關連及關聯人士的結餘如下：

|  | 附註        | 於2015年<br>6月30日<br>港幣千元<br>(未經審核) | 於2014年<br>12月31日<br>港幣千元<br>(經審核) |
|--|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>應收以下款項</b>                          |           |                                   |                                   |
| 鷹君物業管理有限公司                             | (a) & (f) | 58,667                            | 27,383                            |
| 祥裕管理有限公司                               | (a) & (f) | 15,311                            | 15,311                            |
| 高端有限公司                                 | (a) & (f) | 1,966                             | 213                               |
| <b>應付以下款項</b>                          |           |                                   |                                   |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (a) & (f) | 13,343                            | 13,555                            |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司                         | (a) & (f) | 105,361                           | 105,559                           |
| 鷹君工程有限公司                               | (a) & (f) | 3,238                             | 2,693                             |
| 鷹君物業管理有限公司                             | (a) & (f) | 19,754                            | 12,849                            |
| 鷹君有限公司                                 | (a) & (f) | 1                                 | 1                                 |
| 堅信工程有限公司                               | (a) & (f) | 617                               | 539                               |
| 朗豪酒店(香港)有限公司                           | (a) & (f) | 3                                 | 10                                |
| <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) & (g) | —                                 | —                                 |
| 鷹君物業管理有限公司                             | (a)       | 1,408                             | 1,408                             |
| 昌瑞有限公司                                 | (a) & (h) | —                                 | —                                 |
| 朗豪酒店(香港)有限公司                           | (a)       | 1,351                             | 1,351                             |

截至2015年6月30日止六個月

### 30. 關連及關聯人士之交易(續)

附註：

- (a) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君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) 該公司為新福港建設集團有限公司「新福港」的附屬公司。為冠君產業信託的管理人之非執行董事及鷹君的董事羅啓瑞先生的關連人士<sup>3</sup>。羅先生有權於新福港股東大會上行使33%或以上控制性投票權。
  - (e) 倘冠君產業信託於截至2015年6月30日及2014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。
  - (f) 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。
  - (g) 已收取銀行擔保927,000港元(2014年12月31日：927,000港元)以代替按金。
  - (h) 已收取銀行擔保2,882,000港元(2014年12月31日：2,882,000港元)以代替按金。
- <sup>1</sup> 匯豐集團指香港上海匯豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司。
- <sup>2</sup> 於2014年5月26日，7,000,000,000港元的定期貸款連同500,000,000港元的定期貸款已再融資為兩項分別3,700,000,000港元及3,800,000,000港元的定期貸款，當中借貸集資先付費用分別為27,750,000港元及45,600,000港元。恒生銀行有限公司為3,700,000,000港元及3,800,000,000港元定期貸款及2,500,000,000港元定期貸款及循環貸款的融資代理人(2014年12月31日：3,700,000,000港元及3,800,000,000港元的定期貸款及2,500,000,000港元定期貸款及循環貸款)。於2015年6月30日，未償還之三項貸款額合共為9,700,000,000港元(2014年12月31日：9,700,000,000港元)。
- <sup>3</sup> 於守則之定義。

# 投資物業組合

於2015年6月30日

| 物業      | 位置           | 落成年份 | 產權面積<br>(平方呎) | 可出租<br>總面積<br>(平方呎) | 出租率    | 評估值<br>(港幣百萬元) |
|---------|--------------|------|---------------|---------------------|--------|----------------|
| 花旗銀行廣場  | 香港中環花園道3號    | 1992 | 1,638,000     | 1,268,000           | 83.8%  | 36,948.0       |
| 朗豪坊辦公大樓 | 香港九龍旺角亞皆老街8號 | 2004 | 703,000       | 703,000             | 100.0% | 8,037.0        |
| 朗豪坊商場   | 香港九龍旺角亞皆老街8號 | 2004 | 590,000       | 319,000             | 100.0% | 18,538.0       |

## 表現概覽

|                             | 2015<br>(未經審核) | 2014<br>(未經審核) | 2013<br>(未經審核) | 2012<br>(未經審核) | 2011<br>(未經審核) |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>於6月30日：</b>              |                |                |                |                |                |
| 資產淨值(港幣千元)                  | 47,295,431     | 44,987,316     | 45,341,772     | 39,502,273     | 36,677,252     |
| 每基金單位資產淨值(港元)               | 8.21           | 7.85           | 7.96           | 7.94           | 7.42           |
| 期內最高成交價(港元)                 | 4.59           | 3.83           | 4.19           | 3.53           | 5.01           |
| 成交價相對資產淨值之最高溢價 <sup>1</sup> | N/A            | N/A            | N/A            | N/A            | N/A            |
| 期內最低成交價(港元)                 | 3.57           | 3.25           | 3.29           | 2.90           | 4.32           |
| 成交價相對資產淨值之最高折讓              | 56.52%         | 58.60%         | 58.67%         | 63.48%         | 41.79%         |
| <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>    | 2.24%          | 2.89%          | 2.80%          | 3.17%          | 2.39%          |
| 每基金單位之分派收益年率                | 4.74%          | 6.09%          | 5.92%          | 6.70%          | 5.05%          |
| 每基金單位之淨收益率 <sup>3</sup>     | 6.38%          | 0.72%          | 7.74%          | 7.93%          | 17.95%         |
| 每基金單位之淨收益年率                 | 12.76%         | 1.44%          | 15.48%         | 15.86%         | 35.90%         |

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2015年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.0956港元(其計算方式載於分派報表內)及於2015年6月30日的成交價4.26港元計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2015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2015年6月30日的成交價4.26港元計算。



**Champion REIT**  
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