

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

## 2016年中期業績公布

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。  
信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花園道三號  
(前名為花旗銀行廣場)及朗豪坊兩幢地標級物業，分別座落於維港兩岸，  
總樓面面積達293萬平方呎，讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。

## 中期業績

冠君產業信託(「冠君產業信託」或「本信託」)之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司(「信託管理人」)董事會宣佈截至 2016 年 6 月 30 日止六個月(「期內」)本信託的中期業績。

## 財務摘要

	截至2016年 6月30日止 6個月	截至2015年 6月30日止 6個月	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
租金收益總額 <sup>1</sup>	1,123	1,001	+ 12.2%
物業經營淨開支 <sup>1</sup>	129	123	+ 4.7%
物業收益淨額	994	878	+ 13.3%
稅後盈利	1,884	1,565	+ 20.4%
可分派收入	705	612	+ 15.2%
分派總額	634	551	+ 15.2%
每基金單位分派 (港元)	0.1096	0.0954	+ 14.9%

	於2016年 6月30日	於2015年 12月31日	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
物業組合總值	66,160	64,783	+ 2.1%
每基金單位資產淨值 (港元)	8.62	8.40	+ 2.6%
資產負債比率	21.7%	22.1%	- 0.4百分點

<sup>1</sup> 樓宇管理收益與樓宇管理開支直接沖銷，故不被列作收入項目。

## 管理層討論及分析

### 概覽

2016 上半年全球經濟面對不明朗因素及市況波動，但期內冠君產業信託的租金收入及每基金單位分派仍分別錄得 12.2% 及 14.9% 的穩健增長。花園道三號因早前訂立的租約帶來回報而步入收成期，成為業績理想的一個重要因素。

於 2016 年 6 月 28 日，花旗銀行廣場正式易名為花園道三號。鑑於市場對以人為本的綠色工作環境需求不斷增加，物業經大型翻新工程後，搖身一變成為雄踞中環心臟地帶的現代化綜合商廈。儘管零售及旅遊業刮起一片淡風，但在維多利亞港對岸的旺角依舊熙來攘往，身處其中的朗豪坊銷售表現較香港整體零售市場平均表現為佳，租金收入保持輕微增長。

本信託於期內獲多達 11 間銀行支持，成功將所有未償還銀行貸款再融資為兩筆總額為 11,300.0 百萬港元的貸款。此舉將有助抗衡利率上升的潛在影響。延長債務到期日後，未來數年將沒有再融資的風險。

截至 2016 年 6 月 30 日止的六個月內，租金收益總額為 1,123.1 百萬港元，較去年同期增長 12.2%。期內花園道三號因平均出租率上升，令租金收入增加，成為業績增長的主要動力。花園道三號的出租率於 2016 年 6 月 30 日進一步上升至 95.1%。

由於本信託擁有一個均衡的物業組合，因此朗豪坊零售市道放緩對業績的影響有限。期內本信託的物業收益淨額為 994.4 百萬港元，較 2015 年的 878.0 百萬港元增長 13.3%，主要受惠於花園道三號收入顯著增加 24.3%。本信託的物業經營淨開支比率收窄至 11.5%（2015：12.3%）。期內稅後盈利為 1,884.1 百萬港元，對比 2015 年同期為 1,564.6 百萬港元。盈利上升的主因是今年上半年投資物業之公平值增加了 1,334.5 百萬港元。

2016 年上半年可分派收入為 704.8 百萬港元，較 2015 年同期 611.8 百萬港元增長 15.2%，主要因為物業收益淨額上升。期內每基金單位分派因而上升 14.9% 至 0.1096 港元（2015 年：0.0954 港元）。

於 2016 年 6 月 30 日，本信託之物業估值為 66,159.5 百萬港元，對比 2015 年 12 月 31 日 64,783.0 百萬港元上升 2.1%，主要因為輕微上調了假設租金。

於 2016 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 8.62 港元，對比 2015 年 12 月 31 日的 8.40 港元上升 2.6%。資產負債比率由 2015 年 12 月 31 日的 22.1%，略為下跌至 2016 年 6 月 30 日的 21.7%。

## 營運回顧

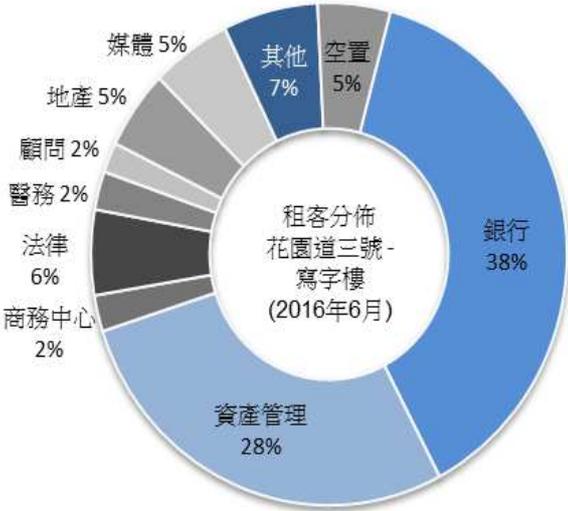
### 花園道三號

	截至2016年 6月30日止 6個月	截至2015年 6月30日止 6個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	566,967	463,970	+ 22.2%
物業經營淨開支	67,751	62,290	+ 8.8%
物業收益淨額	499,216	401,680	+ 24.3%

花園道三號於 2015 年與多間金融服務機構訂立租約，當中包括國際財經媒體，刺激 2016 年上半年平均出租率上升，令期內租金收益顯著增長 22.2% 至 567.0 百萬港元（2015 年：464.0 百萬港元）。此外，我們亦樂見多間中資金融機構擴大他們在花園道三號租用的空間。除了傳統甲級寫字樓租戶，我們於上半年引入「共用工作空間」這個全新租戶類別，該租戶專門迎合一些選擇既有氣派又可靈活運用工作空間的「游牧」企業。

花園道三號的出租率由 2015 年 6 月 30 日的 83.3% 逐步上升至 2015 年 12 月 31 日的 91.2%，並於 2016 年 6 月 30 日進一步攀升至 95.1%。於 2016 年 6 月 30 日，該物業的平均現收呎租為每平方呎 76.59 港元(按可出租面積計算)，略高於 2015 年 12 月 31 日每平方呎 75.39 港元。

中環仍然是金融機構及其他相關行業選擇寫字樓的首選。雖然環球經濟不明朗，中環寫字樓的租金在過去六個月依然高踞不下。儘管中環與其他商業區的租金差距不斷擴大，中環仍是中資企業及其他跨國公司的不二之選。花園道三號最近達成的租金一直維持在每平方呎 100 港元以上的水平，遠高於現時的現收呎租。



翻新後的花園道三號是配備先進設施的時尚綜合商廈，不但上層及地下大堂均經過重新裝潢，更增設雅致酒吧餐廳及更多戶外休憩設施，成為租戶及鄰近寫字樓上班族的公餘聚會熱點。新設施將為專業人士、金融家及銀行家提供調和身心的工作環境。

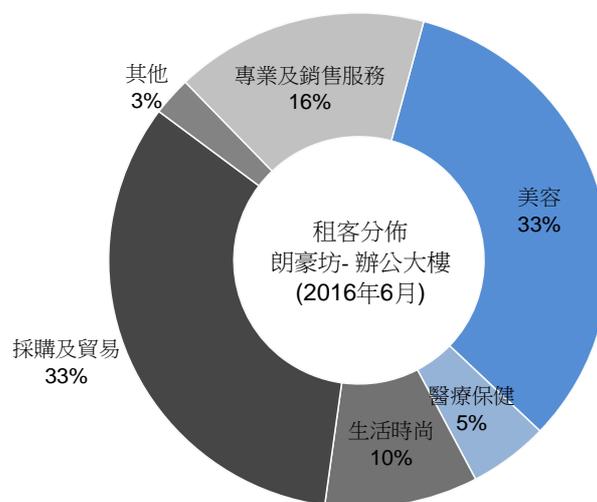
淨樓宇管理開支與維修及保養開支因平均出租率上升分別節省 650 萬港元及 690 萬港元。另一方面，由於租務成交增加，包括一名主力租戶在上半年續租，令出租佣金增加 1,860 萬港元。總經營開支上升 8.8%，而物業收益淨額則由去年 401.7 百萬港元增至 499.2 百萬港元，增幅為 24.3%。

## 朗豪坊辦公大樓

	截至2016年 6月30日止 6個月	截至2015年 6月30日止 6個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	159,203	152,295	+ 4.5%
物業經營淨開支	14,722	11,140	+ 32.2%
物業收益淨額	144,481	141,155	+ 2.4%

朗豪坊辦公大樓依然是生活時尚、保健和美容行業擴充及搬遷的首選地點。醫療保健營運商佔整體租戶5%，是租戶組合中增長迅速的類別。

朗豪坊辦公大樓的租金收益持續上升，2016年上半年增長4.5%至159.2百萬港元，高於去年同期的152.3百萬港元。



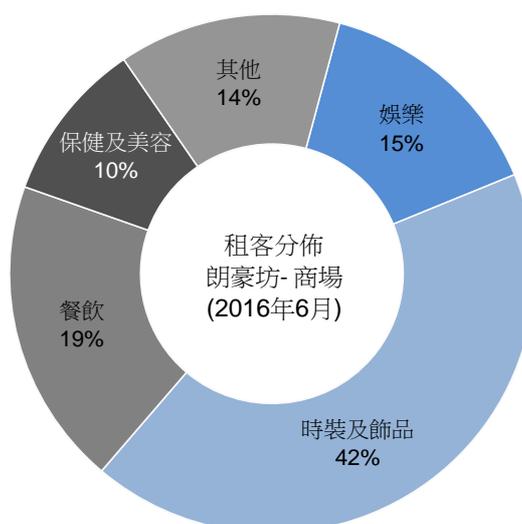
收益增長主要由於續租租金繼續增長，而出租率維持100%。於2016年6月30日，朗豪坊寫字樓平均現收租金為每平方呎38.24港元（按建築面積計算），高於2015年12月31日每平方呎37.50港元。

期內物業收益淨額為144.5百萬港元，較去年同期141.2百萬港元上升2.4%。由於租戶流轉增加，令出租佣金增加290萬元，並導致物業經營淨開支由1,110萬港元上升至1,470萬港元。

## 朗豪坊商場

	截至2016年 6月30日止 6個月	截至2015年 6月30日止 6個月	變動
	港幣千元	港幣千元	
租金收益	396,898	384,586	+ 3.2%
物業經營淨開支	46,171	49,409	- 6.6%
物業收益淨額	350,727	335,177	+ 4.6%

香港 2016 年上半年的零售業總銷貨額較 2015 年同期下挫 10.5%。期內朗豪坊商場租戶的銷售額亦下跌了 6.4%，顯示零售市道放緩對商場並非無影響，但整體銷售表現仍優於市場。



儘管市況欠佳，朗豪坊商場因續約基本租金整體上調，令 2016

年上半年租金收入增至 396.9 百萬港元，較 2015 年同期的 384.6 百萬港元增加 3.2%。物業經營淨開支減少 6.6%，主要由於樓宇管理淨開支減少。期內物業收益淨額 350.7 百萬港元，較去年同期 335.2 百萬港元上升 4.6%。

至於 2016 年到期的租約，續租租金繼續增長，但增幅不及去年。於 2016 年 6 月 30 日，現收基本租金為每平方呎 176.40 港元（按可出租面積計算），較 2015 年 12 月 31 日每平方呎 174.54 港元溫和增長 1.1%。雖然租戶銷售額下跌影響分成租金收入，但基本租金收入增長抵消了分成租金收入（2016 年：3,420 萬港元；2015 年：4,170 萬港元）的跌幅，因此整體租金收入於期內繼續穩定增長。

面對經濟下滑，消費者緊縮開支，令消費市道步入低潮期。以中端零售商為對象的朗豪坊商場一直是引領青少年和年輕人娛樂及時尚潮流的中心；為鞏固這方面的領導地位，商場推出了多項措施。

朗豪坊薈萃中西美食、期間限定店、吸引餐飲、時裝、潮流愛好者的各式店舖，故此一直深受本地購物人士歡迎。我們與場內商戶及其他人士攜手推出不同的市場推廣活動，藉此刺激商場人流和銷售，例子包括：以鼓勵消費為目標的“Weeknight Out”春季推廣活動，以及近日的“#SweetSummer”雪糕推廣活動；L12 音樂平台於 7 月以全新面貌為歌迷送上精選歌手的現場音樂表演；以及今年夏季請來名貓忌廉哥出席的#HappyMEOWment 喵民遊樂園活動。

## 展望

發達國家經濟發展停滯不前，加上新興經濟體出現放緩，預料環球經濟復甦之路舉步維艱。英國的脫歐公投亦進一步削弱市場對經濟前景的信心。本信託的多元化物業組合涵蓋香港兩大黃金地點的優質商業及娛樂綜合大廈，即使經營環境日趨嚴峻，我們仍有信心可繼續吸引潛力優厚的租戶。

中國內地金融機構曾大舉進駐並擴充他們在香港優質商業區的實體業務，這股風氣在未來一段時間將稍為緩和。業主將繼續受惠於中環欠缺新的高級寫字樓供應。九龍東等新發展區的全新甲級寫字樓所針對的客源有別於本信託，因此只會對我們構成有限的競爭。

以全新面貌示人的花園道三號，外型耀眼奪目，單層樓面面積更冠絕中環，故此仍然會是知名金融機構的理想辦公地點。花園道三號的設計彰顯都市專業人士的國際視野，重塑世界級現代化綜合商廈的定義。

儘管其他地區有新的商業單位供應，但對美容、保健及生活時尚等重視地點的行業而言，朗豪坊辦公大樓仍然是他們的首選。在可見未來，大樓將保持全面出租。

消費者的消費態度越來越審慎，而且希望獲得購物消閒以外的體驗。朗豪坊是以中端市場作定位的地標式商場，致力為顧客在年青而活力充沛的旺角區締造一個精心規劃的購物環境。

朗豪坊商場以雲集各大時尚生活品牌掛帥，為此我們致力推陳出新，走在潮流尖端。在市場推廣方面，我們將分階段推出一系列宣傳活動，務求擴大顧客基礎之餘，不斷為消費者帶來驚喜。在租務方面，我們繼續引入新租戶以提升商場的吸引力。香港首間 LEGO<sup>®</sup> Store 將於八月進駐朗豪坊，為商場增添繽紛樂趣。

總括而言，因多項在 2015 年訂立的主要租約的全年效應會在今年反映，我們預期花園道三號的收成期將延續至 2016 年下半年，並為本信託帶來穩定收入增長。儘管朗豪坊商場的基本租金於 2016 年應可保持輕微上升，在零售市道及整體經濟不明朗的情況下，其增長持續性於明年或將受壓。在目前的低息環境下，再融資安排所節省的利息差對盈利應有正面影響。本信託會繼續以審慎而嚴謹的方式，好好把握區內的投資機會。

## 物業估值

根據由萊坊測計師行有限公司於 2016 年 7 月 27 日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2016 年 6 月 30 日的估值按用途分列如下：

	花園道三號	朗豪坊	小計
<b>2016年6月估值</b>	<b>港幣百萬元</b>	<b>港幣百萬元</b>	<b>港幣百萬元</b>
寫字樓	37,430.0	8,463.0	45,893.0
商場	587.0	18,280.0	18,867.0
停車場	493.0	337.5	830.5
其他	352.0	217.0	569.0
<b>總計</b>	<b>38,862.0</b>	<b>27,297.5</b>	<b>66,159.5</b>

本信託旗下物業組合於 2016 年 6 月 30 日的估值為 66,159.5 百萬港元，較 2015 年 12 月的 64,783.0 百萬港元增長 2.1%。其估值增加主要是由於假設租金上升。花園道三號及朗豪坊採用的資本化率均維持不變，分別為 3.6% 及 4.0%。

## 財務回顧

### 分派

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，冠君產業信託的分派款額為 634,313,000 港元（2015 年：550,600,000 港元）。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額 704,792,000 港元（2015 年：611,778,000 港元）之 90% 計算。

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位分派為 0.1096 港元。根據本信託的分派政策，按 2016 年 6 月 30 日的基金單位收市價 4.38 港元計算，相當於年度分派率 5.3%。惟此金額可被於 2016 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 2016 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 2016 年 9 月 15 日（星期四）至 2016 年 9 月 21 日（星期三）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截至 2016 年 6 月 30 日止六個月之分派（「2016 年中期分派」）將於 2016 年 10 月 6 日（星期四）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 2016 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 2016 年 9 月 14 日（星期三）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<sup>(1)(3)</sup>

於 2016 年 6 月 30 日

港幣百萬元	已承諾融資 總額	未提取 融資	已動用 融資	定息負債	
				定息負債	浮息負債
有抵押銀行貸款	11,300.0	300.0	11,000.0	-	11,000.0
中期票據	3,641.3	-	3,641.3	2,998.3 <sup>(2)</sup>	643.0
<b>總計</b>	<b>14,941.3</b>	<b>300.0</b>	<b>14,641.3</b>	<b>2,998.3</b>	<b>11,643.0</b>
<b>百分比</b>	<b>100.0%</b>	<b>2.0%</b>	<b>98.0%</b>	<b>20.5%</b>	<b>79.5%</b>

(1) 所有金額均為面值。

(2) 中期票據之未償還本金額為 386.4 百萬美元。呈報之款項已計及以 7.7595 港元兌 1 美元之平均兌換率作為對沖之混合貨幣掉期。

(3) 除上述(2)以外，負債全部均以港元結算。

於報告期間，本信託安排兩筆合共 11,300.0 百萬港元的貸款融資。是次兩筆貸款包括 5,500.0 百萬港元的三年期貸款及循環貸款及 5,800.0 百萬港元的五年期貸款，年利率分別為香港銀行同業拆息加 83 點子及 95 點子。所得款項已為本信託之總銀行貸款結欠之 11,250.0 百萬港元作再融資。由於息差大幅收窄，本信託所付的實際年利率由於 2015 年 12 月 31 日之 2.0% 下降至於 2016 年 6 月 30 日之 1.7%。

此項債務操作亦同時優化本信託的信貸安排。本信託把握時機，主動管理債務，為2016至2019年到期的所有銀行貸款進行再融資，一舉將債務的年期延長，並消除未來數年的再融資風險。於2016年6月30日，本信託未償還借貸之平均剩餘年期為4.6年（2015年12月31日: 3.3年）。

#### 未償還借貸到期日概況<sup>(1)</sup>

於2016年6月30日

	百萬港元	佔總借貸 (%)
於 2019 年到期	5,200.0	35.5
於 2021 年到期	5,800.0	39.6
於 2022 年到期	643.0	4.4
於 2023 年到期	2,998.3 <sup>(2)</sup>	20.5
<b>總計</b>	<b>14,641.3</b>	<b>100.0</b>

(1) 所有金額均為面值。

(2) 已計及混合貨幣掉期。

本信託之投資物業估值於 2016 年 6 月 30 日為 66,159.5 百萬港元，較 2015 年 12 月 31 日所得之 64,783.0 百萬港元上升 2.1%。因此，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由 2015 年 12 月 31 日之 22.1% 稍為下降至 2016 年 6 月 30 日之 21.7%。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 26.1%（2015 年 12 月 31 日: 26.5%）。

#### 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 2015 年 12 月 31 日之 48,468.1 百萬港元，上升 2.8% 至 2016 年 6 月 30 日之 49,849.0 百萬港元。

於 2016 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 8.62 港元。較 2016 年 6 月 30 日基金單位收市價 4.38 港元有 96.8% 溢價。

### 現金狀況

於 2016 年 6 月 30 日，本信託擁有未提取銀行貸款總額 300.0 百萬港元及現金結餘 760.5 百萬港元。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 2016 年 6 月 30 日，本信託旗下公平值為 38,862.0 百萬港元的物業已抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。只有花園道三號作為本信託銀行融資的抵押。

### 資本承擔

於 2016 年 6 月 30 日，本信託未列入簡明綜合財務報表內之經核准及已定約作投資物業優化工程的資本性開支為 1,000 萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

### 發行新基金單位

於 2016 年 3 月 11 日，冠君產業信託以每基金單位 3.83 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 14,187,113 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2015 年下半年管理人費用的 50% 為 54,336,646 港元。

除上文所述，截至 2016 年 6 月 30 日止六個月期間，本信託並無發行新基金單位。於 2016 年 6 月 30 日，冠君產業信託的已發行基金單位總數為 5,785,868,874。

### 房地產買賣

除上述披露者外，截至 2016 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2016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 2016 年 7 月 31 日	類別	第一上市地點	發行人所屬國家	貨幣	總計成本	按市價計值	佔資產總值比重 (%)	信貸評級
KERPRO 5 ¼ 04/06/21	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$67,296,000	港幣\$66,602,000	0.1019%	不適用
NANFUN 4 ½ 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$9,797,000	港幣\$10,160,000	0.0155%	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	港幣\$56,603,000	港幣\$58,573,000	0.0896%	S&P BBB-
NWDEVL 5 ¼ 02/26/21	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$41,574,000	港幣\$42,609,000	0.0652%	不適用
PCCW 3 ¾ 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	港幣\$49,641,000	港幣\$52,355,000	0.0801%	S&P BBB
<b>總計</b>					港幣\$224,911,000	港幣\$230,299,000	0.3523%	

註：(1) 資產總值比重乃按最近刊發之賬目及對已宣布之任何分派及已刊發之任何估值而作出調整。  
 (2) 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。

## 企業管治

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

於截至 2016 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冠君產業信託契約之條文、證券及期貨條例之有關係文及要求，以及聯交所證券上市規則（「上市規則」）中適用於冠君產業信託之規則。

截至 2016 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。有關管治架構的概要及截至 2016 年 6 月 30 日止六個月之企業管治報告書將載於中期報告內。

### **回購、出售或贖回基金單位**

於 2016 年 5 月 25 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 2016 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。

### **中期業績審閱**

截至 2016 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披露委員會及審核委員會審閱，並經本信託的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第 2410 號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

### **刊發中期報告**

截至 2016 年 6 月 30 日止六個月之冠君產業信託中期報告將於 2016 年 8 月底前寄發予基金單位持有人，並於香港交易及結算所有限公司 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及冠君產業信託 ([www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com)) 之網站刊載。

## 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）、何述勤先生、葉毓強先生及羅啟瑞先生；一位執行董事王家琦女士（行政總裁）及三位獨立非執行董事查懋聲先生、鄭維志先生及石禮謙先生。

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

香港，2016年8月9日

# 簡明綜合財務報告

## 簡明綜合收益表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	2016年 港幣千元 (未經審核)	2015年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	1,108,786	986,611
樓宇管理費收益		128,692	109,567
租金相關收益		14,282	14,240
<b>收入總額</b>		<b>1,251,760</b>	1,110,418
物業經營開支	5	(257,336)	(232,406)
<b>物業收益淨額</b>		<b>994,424</b>	878,012
利息收益		6,104	4,450
管理人費用	6	(119,331)	(105,361)
信託及其他支出		(12,300)	(7,547)
投資物業公平值增加		1,334,490	1,065,102
購回中期票據收益		-	2,273
融資成本	7	(204,780)	(169,147)
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利</b>	8	<b>1,998,607</b>	1,667,782
利得稅	9	(114,547)	(103,161)
<b>未計及基金單位持有人分派前期內溢利</b>		<b>1,884,060</b>	1,564,621
基金單位持有人分派		(634,313)	(550,600)
<b>計及基金單位持有人分派後期內溢利</b>		<b>1,249,747</b>	1,014,021
<b>每基金單位基本盈利</b>	12	<b>0.33 港元</b>	0.27 港元

簡明綜合全面收益表  
截至2016年6月30日止六個月

---

	<u>2016年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2015年</u> 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內溢利	<u>1,249,747</u>	<u>1,014,021</u>
其他全面收益（支出）：		
期後可重新分類至損益之項目：		
現金流對沖：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	82,930	(42,319)
公平值調整重新分類至損益	<u>(6,206)</u>	<u>(4,181)</u>
	<u>76,724</u>	<u>(46,500)</u>
本期間全面收益總額	<u><u>1,326,471</u></u>	<u><u>967,521</u></u>

---

簡明綜合財務狀況表  
於2016年6月30日

	附註	於 2016 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2015 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		66,159,500	64,783,000
應收票據		222,344	223,204
衍生金融工具		9,960	-
非流動資產總值		<u>66,391,804</u>	<u>65,006,204</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	13	287,051	255,746
可收回稅項		2,659	9,344
銀行結存及現金		760,509	692,920
流動資產總值		<u>1,050,219</u>	<u>958,010</u>
<b>資產總值</b>		<u>67,442,023</u>	<u>65,964,214</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	1,267,048	1,269,770
已收按金		569,737	569,656
稅項負債		94,449	26,360
應付分派		634,313	595,313
有抵押銀行借貸		-	2,196,927
流動負債總額		<u>2,565,547</u>	<u>4,658,026</u>
<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		10,914,125	8,699,105
中期票據		3,614,456	3,609,826
衍生金融工具		-	69,821
遞延稅項負債		498,940	459,289
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>15,027,521</u>	<u>12,838,041</u>
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>17,593,068</u>	<u>17,496,067</u>
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>49,848,955</u>	<u>48,468,147</u>
已發行基金單位數目（千個）	15	<u>5,785,869</u>	<u>5,771,682</u>
每基金單位資產淨值	16	<u>8.62 港元</u>	<u>8.40 港元</u>

## 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 2016 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 2015 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準則及香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之修訂。

於本期間，應用新訂及經修訂準則及香港財務報告準則之修訂並沒有對本集團於簡明綜合財務報告所公報之數額及 / 或於該等簡明綜合財務報告之披露有重大影響。

### 3. 分類資料

根據向管理人的管理層（「主要營運決策者」）就分配資源及評估表現所呈報的資料，本集團的經營分佈較為集中於花園道三號（前名為花旗銀行廣場），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 2016 年 6 月 30 日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
收入	<u>636,710</u>	<u>181,933</u>	<u>433,117</u>	<u>1,251,760</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>499,216</u>	<u>144,481</u>	<u>350,727</u>	<u>994,424</u>
利息收益				6,104
管理人費用				(119,331)
信託及其他支出				(12,300)
投資物業公平值增加				1,334,490
融資成本				(204,780)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				<u>1,998,607</u>
利得稅				(114,547)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利				<u>1,884,060</u>
基金單位持有人分派				(634,313)
計及基金單位持有人分派後期內溢利				<u>1,249,747</u>
日常提供予主要營運決策者但不包括在計量分類溢利或虧損內之金額:				
投資物業公平值增加	<u>1,232,990</u>	<u>61,000</u>	<u>40,500</u>	<u>1,334,490</u>

### 3. 分類資料 (續)

#### 分類收入及業績 (續)

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月

	花園道 三號 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 商場 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
收入	<u>518,255</u>	<u>173,298</u>	<u>418,865</u>	<u>1,110,418</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>401,680</u>	<u>141,155</u>	<u>335,177</u>	<u>878,012</u>
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				<u>(169,147)</u>
除稅及基金單位持有人分派前溢利				1,667,782
利得稅				<u>(103,161)</u>
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				<u>(550,600)</u>
計及基金單位持有人分派後期內溢利				<u>1,014,021</u>
日常提供予主要營運決策者但不包括在計量分類溢利或虧損內之金額:				
投資物業公平值增加	<u>596,102</u>	<u>168,000</u>	<u>301,000</u>	<u>1,065,102</u>

### 3. 分類資料 (續)

#### 分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於 2016 年 6 月 30 日，花園道三號，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為 38,862,000,000 港元 (2015 年 12 月 31 日：37,587,000,000 港元)，8,463,000,000 港元 (2015 年 12 月 31 日：8,402,000,000 港元) 及 18,834,500,000 港元 (2015 年 12 月 31 日：18,794,000,000 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 2016 年 6 月 30 日止六個月，沒有租戶為集團的總收入貢獻超過 10%。

截至 2015 年 6 月 30 日止六個月，為本集團總收入貢獻超過 10% 來自一家花園道三號的租戶收入，其收入總額為 114,054,000 港元。

### 4. 租金收益

	<u>2016 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2015 年</u> 港幣千元 (未經審核)
租金收入	1,087,921	967,640
停車場收入	20,865	18,971
	<u>1,108,786</u>	<u>986,611</u>

### 5. 物業經營開支

	<u>2016 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2015 年</u> 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理開支	141,201	131,387
停車場經營開支	4,665	4,724
政府租金及差餉	32,375	34,812
律師費及釐印費用	3,731	1,592
推廣開支	6,772	10,366
物業及租賃管理服務費用	32,473	29,535
物業雜項支出	1,253	1,249
租金佣金	33,951	11,405
維修及保養	915	7,336
	<u>257,336</u>	<u>232,406</u>

## 6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2016 年及 2015 年 6 月 30 日止各六個月的物業收入淨額超過 200,000,000 港元，所以管理人有權收取按截至 2016 年及 2015 年 6 月 30 日止各六個月的物業收入淨額的 12% 作為報酬。

	<u>2016 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2015 年</u> 港幣千元 (未經審核)
<b>管理人費用：</b>		
以基金單位形式	<b>59,665</b>	52,680
以現金形式	<b>59,666</b>	52,681
	<b><u>119,331</u></b>	<b><u>105,361</u></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 2016 年及 2015 年 6 月 30 日止六個月之管理人費用，50% 將根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算的基金單位形式收取，餘下的 50% 將以現金形式收取。

## 7. 融資成本

	<u>2016 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2015 年</u> 港幣千元 (未經審核)
<b>融資成本指：</b>		
銀行借貸利息支出	<b>139,639</b>	105,678
中期票據利息支出	<b>64,509</b>	62,498
其他借貸成本	<b>632</b>	971
	<b><u>204,780</u></b>	<b><u>169,147</u></b>

## 8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	<u>2016年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2015年</u> 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除 (計入)：		
核數師酬金	1,005	987
受託人酬金	5,762	5,520
主要估值師費用	120	85
其他專業費用及收費	4,604	832
路演及公共關係費用	489	19
銀行收費	255	169
匯兌差額	(144)	17
	<u>          </u>	<u>          </u>

## 9. 利得稅

	<u>2016年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2015年</u> 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
現時稅項		
— 本年度	74,896	64,049
遞延稅項		
— 本年度	39,651	39,112
	<u>114,547</u>	<u>103,161</u>

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

## 10. 可供分派收入總額

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

	<b>2016年</b> 港幣千元 (未經審核)	<b>2015年</b> 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	<b>1,884,060</b>	1,564,621
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	<b>59,665</b>	52,680
投資物業公平值增加	<b>(1,334,490)</b>	(1,065,102)
非現金融資成本	<b>55,906</b>	20,467
遞延稅項	<b>39,651</b>	39,112
可供分派收入總額	<b>704,792</b>	611,778

## 11. 分派表

	<b>2016年</b> 港幣千元 (未經審核)	<b>2015年</b> 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額（附註 10）	<b>704,792</b>	611,778
佔可供分派收入總額的百分比（附註（i））	<b>90%</b>	90%
待付分派總額	<b>634,313</b>	550,600
每基金單位分派予基金單位持有人（附註（ii））	<b>0.1096 港元</b>	0.0954 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%（截至 2015 年 6 月 30 日止六個月：90%）作為截至 2016 年 6 月 30 日止六個月（「中期分派期」）之分派款項。

## 11. 分派表（續）

附註：（續）

- (ii) 截至2016年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1096港元，乃按期內待付中期分派634,313,000港元及5,785,868,874個已於2016年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2016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2016年10月6日或之前付予基金單位持有人。

截至2015年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.0954港元，乃按期內已付中期分派550,600,000港元及5,771,681,761個已於2015年9月21日（即期內記錄日期）發行基金單位計算。此分派已於2015年10月8日付予基金單位持有人。

## 12. 每基金單位基本盈利

截至2016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1,884,060,000港元（2015年：1,564,621,000港元）除以期內已發行基金單位之加權平均數5,787,261,043個（2015年：5,759,367,383個）基金單位計算。相關計算已考慮到截至2016年及2015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2016年及2015年6月30日止六個月概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利不作呈報。

## 13. 貿易及其他應收款項

	於2016年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2015年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	5,196	19,225
遞延應收租金款項	180,358	145,236
按金、預付款項及其他應收款項	101,497	91,285
	<u>287,051</u>	<u>255,746</u>

應收租客的租金應見發票即付。收款受到密切監察以儘量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。

### 13. 貿易及其他應收款項（續）

本集團於報告期末按發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 2016 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2015 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>5,196</u>	<u>19,225</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 5,196,000 港元（2015 年 12 月 31 日：19,225,000 港元）於報告日已逾期少於三個月的應收賬款，本集團並無就減值虧損提供撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

### 14. 貿易及其他應付款項

	於 2016 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2015 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	63,365	85,357
租金預收款項	27,825	25,975
其他應付款項	212,383	194,963
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,267,048</u>	<u>1,269,770</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25%（2015 年 12 月 31 日：4.25%）及於投資物業（冠君產業信託於上市時收購的花園道三號物業權益）合法轉讓的物業買賣協議所述 22,670,000,000 港元代價作應付。

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 2016 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2015 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 – 3 個月	<u>63,365</u>	<u>85,357</u>

## 15. 已發行基金單位數目

	<u>基金單位數目</u>	<u>港幣千元</u> (未經審核)
於 2016 年 1 月 1 日	5,771,681,761	24,038,427
透過發行新基金單位支付管理人費用	<u>14,187,113</u>	<u>54,337</u>
於 2016 年 6 月 30 日	<u><u>5,785,868,874</u></u>	<u><u>24,092,764</u></u>

於 2016 年 3 月 11 日，14,187,113 個基金單位已按每個基金單位 3.83 港元發行予管理人，作為支付 2015 年 7 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日期間的管理人費用。

## 16. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於 2016 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 49,848,955,000 港元（2015 年 12 月 31 日：48,468,147,000 港元）除以於 2016 年 6 月 30 日已發行的 5,785,868,874 個（2015 年 12 月 31 日：5,771,681,761 個）基金單位計算。

## 17. 流動負債淨額

於 2016 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 1,515,328,000 港元（2015 年 12 月 31 日：3,700,016,000 港元）。

## 18. 資產總額減流動負債

於 2016 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債達 64,876,476,000 港元（2015 年 12 月 31 日：61,306,188,000 港元）。

## 19. 資本承擔

	<u>於 2016 年</u> <u>6 月 30 日</u> <u>港幣千元</u> (未經審核)	<u>於 2015 年</u> <u>12 月 31 日</u> <u>港幣千元</u> (經審核)
於簡明綜合財務報表內已定約但未撥備有關投資物業優化工程的資本支出	<u><u>10,000</u></u>	<u><u>49,923</u></u>