

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

2010年中期業績公布

冠君產業信託（「冠君產業信託」或「本信託」）之管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司（「信託管理人」）董事會宣布截至2010年6月30日止六個月（「本期間」）本信託之未經審核綜合中期業績。

 保護環境，節約列印

財務摘要

截至2010年6月30日止六個月

	2010年 財政年度 上半年	2009年 財政年度 上半年	變動 百分比
主要財務數據	港幣百萬元	港幣百萬元	
收入總額	\$959	\$1,031	-7.0%
物業營運開支	\$179	\$155	+15.5%
物業淨收入	\$780	\$877	-11.0%
稅後溢利	\$858	\$2,691	-68.1%
可分派收入	\$574	\$676	-15.1%
分派總額	\$530	\$609	-13.0%
物業組合總值	\$45,302	\$43,044	+5.2%

	2010年 財政年度 上半年	2009年 財政年度 上半年	變動 百分比
財務比率及每基金單位數據			
每基金單位分派	0.1079 港元	0.1304 港元	-17.3%
每基金單位資產淨值	5.72 港元	5.69 港元	+0.5%
資產負債比率	31.3%	33.3%	-2.0% ¹
開支比率	18.7%	15.0%	+3.7% ¹

附註

1. 為比率之間的百分點變動

管理層討論及分析

經營回顧

	2010年 財政年度 上半年	2009年 財政年度 上半年	變動 百分比
花旗銀行廣場	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>	
收入總額	593,985	675,984	-12.1%
物業營運開支	99,729	85,156	+17.1%
物業淨收入	494,256	590,828	-16.3%
朗豪坊寫字樓			
收入總額	134,514	135,085	-0.4%
物業營運開支	26,412	22,652	+16.6%
物業淨收入	108,102	112,433	-3.9%
朗豪坊商場			
收入總額	230,399	220,365	+4.6%
物業營運開支	52,615	47,005	+11.9%
物業淨收入	177,784	173,360	+2.6%

2010年首六個月的收入總額為9.59億港元，較2009年首六個月的10.31億港元下跌7%。全球於2008及2009年陷入金融危機時，中環寫字樓市道曾受影響，導致花旗銀行廣場的出租率從2009年6月的95%下降11個百分點，收入下跌乃上述因素的滯後反映。朗豪坊物業大致未受金融危機影響，並彌補了部份花旗銀行廣場收入的下跌。

本期間的物業淨收入下跌11%至7.80億港元。除了收入總額下跌7%之外，物業營運開支亦上升15.5%。與去年比較，花旗銀行廣場有較多樓面面積租約

到期續租，租賃服務費支出相應上升。由於花旗銀行廣場空置率上升，業主需承擔較多如差餉等開支。計及上述因素後，花旗銀行廣場的物業淨收入下跌16.3%。朗豪坊辦公大樓亦有較多的租約到期續租，令租賃服務費支出上升。不過，由於出租率維持穩定，物業淨收入僅減少4%。朗豪坊商場支出增加，主要是因一回撥項目令2009年的基數較低。儘管如此，由於商場租金收入上升，令商場物業淨收入畧有增長。

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
6月30日估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	29,022.0	5,839.6	34,861.6
商場	335.0	9,212.5	9,547.5
停車場	268.0	187.5	455.5
其他	298.6	138.4	437.0
總計	29,923.6	15,378.0	45,301.6

冠君產業信託旗下物業組合經過重新估值後，於2010年6月30日為453億港元，較上次估值442億港元增加11億港元。於過去六個月，花旗銀行廣場的估值上升2.3%，而朗豪坊的估值則上升2.6%。今次為本信託物業估值時所用的孳息率維持不變，估值增加全因2010年上半年商用物業市值租金上升所帶動。

由於物業估值增加，資產負債比率及每基金單位資產淨值亦有所改善。現時資產負債比率為31.3%，比對上次公布的32.2%。每基金單位資產淨值為5.72港元，較2009年終的5.67港元為高。

隨著物業淨收入下跌，2010年上半年的分派總額亦由2009年上半年的6.09億港元下降13%至5.30億港元。跟隨去年的做法，中期分派總額乃按可分派收入的90%計算。每基金單位分派的跌幅較分派總額為大，因為過去十二個月基金單位數目有所增加，當中大部份來自自願性分派再投資計劃。由於財務狀況於過去十八個月明顯改善，本信託暫時不再推行分派再投資計劃。本信託於2007年購入的三層花旗銀行廣場物業附帶有一項穩定租金安排，根據該安排於2010年獲得的款項將以酌情分派的方式派發。

物業組合

花旗銀行廣場

花旗銀行廣場是香港中環區最大型的寫字樓項目之一，可出租面積超過120萬平方呎。物業包括兩幢能符合國際金融機構對寫字樓設備最新要求的智能大廈。

花旗銀行廣場平均每月現收租金

(港元 / 每平方呎可出租面積)

09年12月	10年1月	10年2月	10年3月	10年4月	10年5月	10年6月
90.07	89.64	89.04	88.30	88.22	88.01	84.81

由於寫字樓需求復甦，中環區甲級寫字樓的租金於2010年上半年回升了約10%。雖然空置率相對為高，花旗銀行廣場的市值租金(即適用於新租約的租金)已由去年終的每平方呎75港元回升至2010年6月的每平方呎80港元。花旗銀行廣場於本期間有佔10.7%面積的租約到期續租及12.4%的租約進行租金檢討。一大型租戶於2010年6月租約到期時退租部份樓層，令花旗銀行廣場的出租率下降至83.5%。與之比較，花旗銀行廣場本年初的出租率為

87.6%，而十二個月前則為94.9%。雖然市值租金已由2009年的低位有所回升，但仍然普遍較過去三年的訂約租金為低。故此，續租及租金檢討活動令現收租金(即現有租約的平均租金)有所下調。現收租金於2010年6月為每平方呎84.81港元。

朗豪坊辦公大樓

朗豪坊辦公大樓位於朗豪坊混合用途發展項目內，樓高59層，總樓面面積達70萬平方呎。這幢甲級寫字樓的所在地旺角除了是九龍半島的交通樞紐，更是繁盛的購物區。大廈內較多從事服務及時尚生活行業的租戶。

朗豪坊辦公大樓平均每月現收租金

(港元 / 每平方呎總面積)

09年12月	10年1月	10年2月	10年3月	10年4月	10年5月	10年6月
26.82	26.77	26.80	27.06	27.01	27.04	26.98

朗豪坊寫字樓的租務情況維持穩定。雖然辦公大樓於期內有22.6%面積的租約到期，又要面對來自東九龍非核心地區新供應的競爭，但出租率於2010年6月30日仍然企穩於98.3%。朗豪坊接連旺角地鐵站的優越位置，加上其優良質素，乃物業能留住租戶及維持出租率於高水平的重要因素。市值租金維持於每平方呎24至32港元，而現收租金亦變動不大。

朗豪坊商場

朗豪坊為一樓高15層，面積達60萬平方呎的垂直式商場，以中檔潮流服飾、美容產品及餐飲為主力。商場位於朗豪坊混合用途發展項目內，透過其獨特的建築設計及具創意的宣傳及推廣活動，為顧客帶來與別不同的購物體驗。商場已被公認為潮流觸覺敏銳年青顧客的時尚社交及購物熱點。

朗豪坊商場平均每月現收租金

(港元 / 每平方呎可出租面積，不包括營業額分成租金)

09年12月	10年1月	10年2月	10年3月	10年4月	10年5月	10年6月
88.61	88.79	88.79	88.80	88.81	89.05	89.13

儘管尖沙咀區於去年有新購物商場相繼開業，朗豪坊商場憑藉其優越位置及具創意的宣傳及推廣活動繼續在其市場定位保持領導地位。商場於期內人流暢旺，舖位亦近乎全部租出。隨著經濟復甦及沒有再如去年受H1N1流感的影響，租戶銷情於本期間明顯改善。故此，業界對場內舖位的需求殷切，大大提高業主的議價能力。不過因上半年只有少量租約(約佔面積1%)到期續租，上述利好因素並未能於本期間商場收入反映。現收租金只由2009年12月每平方呎88.61港元微升0.6%至2010年6月每平方呎89.13港元。

展望

中環區寫字樓的整體空置率已再次回落至低於5%，而供求狀況亦趨向有利於業主。隨著香港股票市場反彈，集資活動恢復，金融機構已停止精簡架構，早前閒置的辦公室空間已差不多被填滿，當它們進一步增聘人手時，應會帶來對寫字樓的大量需求。同時，為數不少的海外基金管理公司相繼於香港設立辦事處，以配合其增加區內投資比重的方向。另一方面，中環區於2015年

前都沒有大型甲級寫字樓落成。儘管租金已有回升，惟仍然較2008年初的高位為低，市場共識亦認為租金尚有頗大的上升空間。

不過，需求上升將不會立即令花旗銀行廣場的收入增加。我們並不認同只為短期內提高出租率，而訂立不利業主長遠利益的長期租約。由於一個佔樓面面積6%的租戶將於第三季遷出，花旗銀行廣場的空置率預計將於2010年下半年升至超過20%。雖然花旗銀行廣場於過去六個月收到的租務查詢及洽談明顯增加，但較大型的租務交易一般需較長時間方可落實。故此，預計空置率上升的趨勢將不會早於2011年第二季轉變。但花旗銀行廣場及其他中環區內優質寫字樓物業的市值租金正處上升軌跡，由於區內缺乏寫字樓新供應的基本因素，花旗銀行廣場的中綫前景將會不俗。

我們預計朗豪坊辦公大樓的出租率可維持於高水平。於東九龍非核心區內，大部份於2008年落成的新寫字樓已獲得吸納，減低了價格競爭的威脅。朗豪坊位處地鐵站上蓋的優越位置應可維持辦公大樓的競爭力。雖然租金上升的空間或畧會受制於非核心區的新供應，辦公大樓仍會提供穩定的收入。長遠來說，我們會逐漸減少着重成本的貿易及採購業租戶的比重，同時增加重視營業地點並能承擔較高租金的時尚生活及服務業租戶，以提升租金收入。

雖然朗豪坊商場於上半年的收入增幅不大，它仍然是2010年本信託旗下最具增長潛力的物業。相對2010年上半年僅有1%面積的租約到期，商場於下半年將有43%的租約到期續租。藉着商場銷售額於過去二至三年強勁增長，我們已近乎完成所有到期租約的洽談，而新訂租金較舊租金平均超逾15%。部份收入增加將於2010年下半年反映，其正面影響將於2011年全部浮現。

冠君產業信託於2010年下半年的業績將繼續滯後反映中環區寫字樓市場於2009年下滑的影響。朗豪坊商場的業績增長可減輕部份影響，但將不能抵銷花旗銀行廣場收入的下降。再向前看，隨着中環租金逐步上升，加上朗豪坊商場加租漸次落實，本信託的收入及分派將可重拾升軌。

財務回顧

分派

分派款額

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，冠君產業信託的分派為 530,362,000 港元，乃按有關期內冠君產業信託的可供分派收入總額 573,803,000 港元的 90% 另加由信託管理人酌情釐定的額外款項 13,939,000 港元計算。

去年同期，冠君產業信託的分派為 608,608,000 港元，乃按有關期內冠君產業信託的可供分派收入總額 676,231,000 港元的 90% 計算。

每基金單位分派

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位分派為 0.1079 港元。根據 2010 年 6 月 30 日的基金單位收市價 3.63 港元計算，相當於年度分派率 5.94%。惟每基金單位分派可被向信託管理人發行用作支付 2010 年上半年管理人費用的基金單位及於記錄日期前收到有關兩批可換股債券的轉換通知（如有）所調整。冠君產業信託將就截至 2010 年 6 月 30 日止六個月的最終每基金單位中期分派另行發出公告通知基金單位持有人。

暫停辦理基金單位過戶登記

基金單位將由 2010 年 9 月 6 日（星期一）至 2010 年 9 月 9 日（星期四）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。2010 年中期分派將於 2010 年 10 月 4 日支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人。

如欲獲得 2010 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 2010 年 9 月 3 日（星期五）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2010年6月30日，本信託的未償還總借貸合共為14,879,000,000港元。總借貸包括：

- 金額為7,000,000,000港元並須於2011年5月一筆過償還的有期貸款
- 本金額為765,000,000港元並於2011年5月到期的可換股債券
- 金額為2,454,000,000港元並須於2013年6月一筆過償還的有期貸款
- 本金額為4,660,000,000港元並於2013年6月到期的可換股債券

本信託的借貸到期日概況如下：

於2010年6月30日的借貸	金額	佔總借貸(%)
<i>到期</i>	<i>百萬港元</i>	
於第1年	7,765	52.2
於第2年	-	-
於第3年	7,114	47.8
總計	14,879	100.0

於2011年到期的有期貸款及可換股債券以充足物業價值作抵押(貸款與物業價值比率為26%)。短期內會作再融資安排。

冠君產業信託於期內為名義本金總額為7,000,000,000港元進行利率掉期（「利率掉期」），從而將本信託一項金額為7,000,000,000港元的有期貸款由浮動利率改為固定利率計算利息支付。利率掉期的固定年利率為每年2.8225%，有期貸款及利率掉期一併於2011年5月到期。金額為

2,454,000,000港元的有期貸款的利率為每年香港銀行同業拆息加0.59%。於2010年6月30日，本信託84%的借貸（包括可換股債券）為固定利率。

於2010年6月30日，本信託控制實體發行的兩批未償還可換股債券，其條款如下表：

可換股債券	於 2006 年發行	於 2008 年發行
本金額：	765,000,000 港元	4,660,000,000 港元
到期收益率：	4.15%	5.25%
票面息率：	每年 2%	每年 1%
到期日：	2011 年 5 月 23 日	2013 年 6 月 3 日
購回價：	110.328%	123.94%
最新經調整換股價：	4.26 港元	3.69 港元

於2010年6月30日，本信託的總資產為47,538,500,000港元。資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比為31.3%。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40.8%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2010年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為28,131,000,000港元或每基金單位5.72港元，較2010年6月30日基金單位收市價3.63港元有57.6%溢價。

現金狀況

於2010年6月30日，冠君產業信託擁有未提取銀行貸款總額700,000,000港元及現金結餘2,056,900,000港元。透過信託於2008年最終分派期、2009年中期分派期及2009年最終分派期進行的分派再投資安排，信託於年內得以保留超過911,000,000港元以增強其財務狀況。

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 2010 年 6 月 30 日，冠君產業信託旗下公平值為 45,301,600,000 港元的物業，連同轉讓物業產生的銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及所有其他收入已抵押予債券受託人，以擔保可換股債券發行人的責任及抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。

資本承擔

於 2010 年 6 月 30 日，本信託並無任何重大承擔項目。

穩定租金安排

根據於 2006 年 12 月 11 日就收購花旗銀行廣場三個樓層及若干泊車位訂立的買賣協議（「協議」），就截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，實際新物業收入（定義見協議）相等於約 17,053,000 港元。與根據協議訂立的穩定租金安排下的穩定金額每六個月期間 30,992,000 港元相比，截至 2010 年 6 月 30 日止六個月期間產生 13,939,000 港元的偏差。因此，本信託於 2010 年 6 月 30 日獲付約 13,939,000 港元。

發行新基金單位

於 2010 年 6 月 30 日，冠君產業信託已發行合共 4,915,098,931 個基金單位。較之於 2009 年 12 月 31 日，於本期間內合共增發 91,564,142 個新基金單位，增發情況如下：

- 於 2010 年 3 月 9 日，冠君產業信託以每基金單位 3.59 港元之價格（即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價）向信託管理人發行

27,830,682 個新基金單位，作為全數支付冠君產業信託截至 2009 年 12 月 31 日止六個月應付之管理人費用約 99,912,000 港元。

- 於 2010 年 5 月 25 日，根據有關 2009 年末期分派之分派再投資安排（「該安排」），以每基金單位 3.4884 港元之價格發行 63,733,460 個新基金單位。有關該安排之詳情已刊載於冠君產業信託於 2010 年 4 月 26 日之公布及一份寄發予基金單位持有人日期為 2010 年 4 月 29 日之通函內。

房地產買賣

於本期間內，冠君產業信託並無達成任何房地產買賣交易。

管理人及僱員

冠君產業信託由信託管理人管理，而本信託本身並無僱用任何員工。本信託的物業由多個營運實體管理，包括信託管理人、物業管理人、公契 / 屋宇管理人等。於 2010 年 6 月 30 日，有關負責本信託物業營運的相關營運實體的人員編制列於下表：

按運作分類	地點		
	花旗銀行廣場	朗豪坊	其他
一般管理	-	-	13
租務	4	11	-
市務及推廣	-	9	-
物業管理	54	133	-
工程或技術人員	130	280	-
總計	188	433	13

企業管治

冠君產業信託致力於就有關信託而進行的所有活動及交易，以及於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣而產生的任何事宜達致全球最佳常規及準則。信託管理人現時所採納的企業管治架構著重對所有基金單位持有人的問責性、解決利益衝突事宜、申報過程的透明度、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。

冠君產業信託為一項集體投資計劃，並根據證券及期貨條例（「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，兼受證監會所發出之房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的條文所監管。

信託管理人已制定全面的循規程序及指引，當中載有實行此企業管治框架時所採用的主要程序、系統及措施。

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，信託管理人及冠君產業信託均遵守房地產投資信託基金守則及冠君產業信託契約之條文、證券及期貨條例之有關條文及要求，以及上市規則中適用於冠君產業信託之規則。

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，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常規守則所有適用守則條文。

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 2010 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。

購買、出售或贖回冠君產業信託之基金單位

於 2010 年 4 月 26 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 2010 年 6 月 30 日止六個月，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無購買、出售或贖回任何基金單位。

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。

中期業績之審閱

截至 2010 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

冠君產業信託截至 2010 年 6 月 30 日止六個月之中期報告將於 2010 年 8 月 31 日或之前寄發予基金單位持有人，並於香港交易及結算所有限公司 (www.hkexnews.hk) 及冠君產業信託 (www.ChampionReit.com) 之網站刊載。

董事會

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

香港，2010 年 8 月 16 日

簡明綜合財務報告

簡明綜合收益表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	872,824	942,852
樓宇管理費收益		79,510	83,839
租金相關收益		6,564	4,743
收入總額		958,898	1,031,434
物業經營開支	5	(178,756)	(154,813)
物業收益淨額		780,142	876,621
利息收益		1,431	1,314
管理人費用	6	(93,617)	(105,194)
信託及其他支出		(7,014)	(9,185)
投資物業公平值增加		947,450	2,967,192
可換股債券之內含衍生部分公平值變動		(195,503)	(244,641)
穩定租金安排之公平值變動		233	2,446
購回本身可換股債券收益		-	2,062
融資成本	7	(374,352)	(381,437)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8	1,058,770	3,109,178
利得稅	9	(200,376)	(417,714)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利		858,394	2,691,464
基金單位持有人分派		(530,362)	(608,608)
計及基金單位持有人分派後期內溢利		328,032	2,082,856
每基金單位基本盈利	12	0.18 港元	0.60 港元
每基金單位攤薄盈利	12	0.18 港元	0.53 港元

簡明綜合全面收入表

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月

	2010 年 港幣千元 (未經審核)	2009 年 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內溢利	<u>328,032</u>	<u>2,082,856</u>
現金流對沖：		
期內產生收益(虧損)	35,430	(36,878)
減：包括在收益表內之重新分類調整	<u>85,629</u>	<u>98,253</u>
	<u>121,059</u>	<u>61,375</u>
本期間全面收入總額	<u>449,091</u>	<u>2,144,231</u>

簡明綜合財務狀況表
於2010年6月30日

	附註	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		45,301,600	44,240,800
穩定租金安排		31,235	44,943
應收借款		-	52,737
非流動資產總額		<u>45,332,835</u>	<u>44,338,480</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	13	95,197	103,107
應收借款		53,644	-
銀行結存及現金		2,056,870	1,832,105
流動資產總額		<u>2,205,711</u>	<u>1,935,212</u>
資產總值		<u>47,538,546</u>	<u>46,273,692</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,152,660	1,050,000
已收按金		332,407	331,380
稅項負債		58,327	48,224
應付分派		530,362	633,339
有抵押定期貸款		6,993,854	-
可換股債券		840,368	-
衍生財務工具		114,530	-
流動負債總額		<u>10,022,508</u>	<u>2,062,943</u>
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
有抵押定期貸款		2,444,523	9,433,278
可換股債券		5,761,315	6,261,830
衍生財務工具		-	149,960
遞延稅項負債		1,179,567	1,006,379
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>9,385,405</u>	<u>16,851,447</u>
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>19,407,913</u>	<u>18,914,390</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>28,130,633</u>	<u>27,359,302</u>
已發行基金單位數目(千個)	15	<u>4,915,099</u>	<u>4,823,535</u>
每基金單位資產淨值	16	<u>5.72 港元</u>	<u>5.67 港元</u>

1. 一般資料

冠君產業信託為一項根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位已於香港聯合交易所有限公司上市。冠君產業信託受管理人與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）於2006年4月26日訂立的信託契約（經不時修訂）（「信託契約」）及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則（「守則」）所規管。守則於2010年6月25日修訂，因此，信託契約也相應地於2010年7月23日修訂以遵從守則最新之更改。

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，惟投資物業及若干財務工具乃按公平值計量除外。

此簡明綜合財務報告所採用的會計政策，呈列方式及計算方法與本集團截至 2009 年 12 月 31 日止年度之財務報告所採納者相同。

於本報告日期，本集團已首次採用多個由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

本集團並未採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

2. 主要會計政策（續）

香港財務報告準則（修訂本）	2010年香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號（經修改）	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ²
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採用者無需按照香港財務報告準則第7號披露比較信息的有限豁免 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	最低資金要求之預付款項 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ³

1 由2010年7月1日及2011年1月1日（如適用）或以後年度期間生效

2 由2010年2月1日起或以後年度期間生效

3 由2010年7月1日起或以後年度期間生效

4 由2011年1月1日起或以後年度期間生效

5 由2013年1月1日起或以後年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具引入金融資產分類及計算之新規定，將於2013年1月1日起生效，並准許提前應用。該準則規定，於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之範圍內所有已確認之金融資產將按攤銷成本或公平值計量。其中，在下列情況下持有之債務投資一般按攤銷成本計量：(i) 以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有；及(ii) 該合約現金流量主要用作支付本金及未付本金之利息。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號或會影響本集團金融資產分類及計量。

信託管理人預期，應用該等準則、經修訂準則或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分類資料

根據管理人（主要營運決策者）就分配資源及評估表現而向管理人呈報的資料，本集團的經營分部較為集中於花旗銀行廣場及朗豪坊兩項投資物業的營運業績。

3. 分類資料 (續)

分類收入及業績

以下為本集團按兩項投資物業分析之收入及業績。

截至2010年6月30日止六個月

	花旗銀行廣場 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分類收入	593,985	364,913	958,898
分類業績—物業收益淨額	494,256	285,886	780,142
利息收益			1,431
管理人費用			(93,617)
信託及其他支出			(7,014)
投資物業公平值增加			947,450
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			(195,503)
穩定租金安排之公平值變動			233
融資成本			(374,352)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			1,058,770
利得稅			(200,376)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利			858,394
基金單位持有人分派			(530,362)
計及基金單位持有人分派後期內溢利			328,032
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：			
管理人費用	(59,311)	(34,306)	(93,617)
投資物業公平值增加	551,850	395,600	947,450

3. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至2009年6月30日止六個月

	花旗銀行廣場 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分類收入	<u>675,984</u>	<u>355,450</u>	<u>1,031,434</u>
分類業績－物業收益淨額	<u>590,828</u>	<u>285,793</u>	<u>876,621</u>
利息收益			1,314
管理人費用			(105,194)
信託及其他支出			(9,185)
投資物業公平值增加			2,967,192
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			(244,641)
穩定租金安排之公平值變動			2,446
購回本身可換股債券收益			2,062
融資成本			<u>(381,437)</u>
除稅及基金單位持有人分派前溢利			3,109,178
利得稅			<u>(417,714)</u>
未計及基金單位持有人分派前期內溢利			2,691,464
基金單位持有人分派			<u>(608,608)</u>
計及基金單位持有人分派後期內溢利			<u>2,082,856</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：			
管理人費用	(70,899)	(34,295)	(105,194)
投資物業公平值增加	<u>2,192,792</u>	<u>774,400</u>	<u>2,967,192</u>

分類資產

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於2010年6月30日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為29,923,600,000港元(2009年12月31日: 29,258,400,000港元)及15,378,000,000港元(2009年12月31日: 14,982,400,000港元)。

除以上所述外，並無其他資產包括在計量本集團的分類資產內。

4. 租金收益

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
租金收入	859,855	929,241
停車場收入	12,969	13,611
	<u>872,824</u>	<u>942,852</u>

5. 物業經營開支

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費	88,243	87,222
停車場經營開支	3,392	2,977
政府租金及差餉	29,492	25,675
律師費及釐印費用	2,521	273
推廣開支	7,734	4,845
物業及租賃管理服務費用	26,193	28,464
物業雜項支出	1,623	1,745
租金佣金	18,889	2,584
維修及保養	669	1,028
	<u>178,756</u>	<u>154,813</u>

6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2010年6月30日止六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權按本半年度期間物業收入淨額的12%收取報酬。

就上市時收購的花旗銀行廣場而言，應付管理人費用將以冠君產業信託之基金單位形式支付直至2010年12月31日。就上市後收購的物業而言，於2007年1月收購的部分花旗銀行廣場及於2008年6月收購的朗豪坊之截至2010年6月30日止六個月管理人費用，管理人已選擇分別以冠君產業信託之基金單位形式及現金形式收取。過往的半年度期間，管理人費用是以冠君產業信託之基金單位形式支付。

7. 融資成本

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
於五年內須全數償還之銀行借貸之利息支出	111,482	126,123
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	175,300	167,112
撥回對沖工具的累計虧損	86,549	87,181
其他借貸成本	1,021	1,021
	<u>374,352</u>	<u>381,437</u>

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 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：		
核數師酬金	1,350	1,190
受託人酬金	3,985	3,713
主要估值師費用	100	93
其他專業費用及收費	1,492	2,849
路演及公共關係費用	227	-
銀行收費	38	34
	<u>7,192</u>	<u>8,679</u>

9. 利得稅

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	27,188	40,632
遞延稅項		
— 本年度	173,188	377,082
	<u>200,376</u>	<u>417,714</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間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（於信託契約內說明）影響。計算期間可供分派收入總額的調整載列如下：

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	858,394	2,691,464
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	59,311	105,194
投資物業公平值增加	(947,450)	(2,967,192)
可換股債券之內含衍生部份公平值變動	195,503	244,641
穩定租金安排的公平值變動	(233)	(2,446)
非現金收益	(907)	(876)
非現金融資成本	235,997	228,364
遞延稅項	173,188	377,082
可供分派收入總額	<u>573,803</u>	<u>676,231</u>

11. 分派表

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額 (附註 10)	<u>573,803</u>	<u>676,231</u>
佔可供分派收入總額的百分比 (附註(i))	<u>90%</u>	<u>90%</u>
待付予基金單位持有人的可供分派收入總額	<u>516,423</u>	608,608
由管理人酌情決定的額外金額 (附註(i))	<u>13,939</u>	-
待付予基金單位持有人的分派總額	<u>530,362</u>	<u>608,608</u>
待付予基金單位持有人的每基金單位分派 (附註(ii))	<u>0.1079 港元</u>	<u>0.1304 港元</u>

附註：

- (i) 截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，管理人決定將可供分派收入總額的 90% (2009 年 1 月 1 日至 2009 年 6 月 30 日: 90%)，另加管理人酌情決定之額外款項 13,939,000 港元 (即自穩定租金安排之已收取款項) (2009 年 1 月 1 日至 2009 年 6 月 30 日: 無) 作為分派款項。
- (ii) 截至 2010 年 6 月 30 日止六個月每基金單位中期分派 0.1079 港元，乃按期內待付中期分派 530,362,000 港元及 4,915,098,931 個於 2010 年 6 月 30 日已發行基金單位計算。有關中期分派在 2010 年 9 月 9 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 2010 年 10 月 4 日或之前付予基金單位持有人。

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月每基金單位中期分派 0.1304 港元，乃按期內已付中期分派 608,608,000 港元及 4,666,721,106 個於 2009 年 9 月 4 日 (即期內記錄日期) 已發行基金單位計算。此分派已於 2009 年 10 月 13 日付予基金單位持有人。

12. 每基金單位基本及攤薄盈利

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的期間溢利	858,394	2,691,464
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息	-	167,112
可換股債券之內含衍生部份公平值變動	-	244,641
購回本身可換股債券收益	-	(2,062)
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的期間溢利	858,394	3,101,155
	2010年 (未經審核)	2009年 (未經審核)
基金單位數目		
用作計算每基金單位基本盈利的基金單位加權平均數目	4,854,091,893	4,487,731,193
可能有攤薄影響的基金單位：		
將就支付管理人費用而發行之基金單位	4,051,186	10,268,689
可換股債券	-	1,372,172,459
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	4,858,143,079	5,870,172,341
每基金單位基本盈利	0.18 港元	0.60 港元
每基金單位攤薄盈利	0.18 港元	0.53 港元

截至 2010 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位攤薄盈利的計算並不包括兌換未償付可換股債券而發行的基金單位，乃因行使將導致每基金單位盈利上升。

13. 貿易及其他應收款項

	於 2010 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2009 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	4,367	11,744
遞延應收租金款項	39,701	37,269
按金、預付款項及其他應收款項	51,129	54,094
	<u>95,197</u>	<u>103,107</u>

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

本集團於報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 2010 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2009 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0-3 個月	<u>4,367</u>	<u>11,744</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為4,367,000港元（2009年12月31日：11,744,000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 2010 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2009 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	52,186	37,904
租金預收款項	5,805	29,887
其他應付款項	131,194	132,084
應付印花稅	963,475	850,125
	<u>1,152,660</u>	<u>1,050,000</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%（2009年12月31日：3.75%）及於投資物業（冠君產業信託於上市時收購的物業權益）合法轉讓的物業買賣協議所述22,670,000,000港元代價作應付。其合法轉讓之應付印花稅增加，為購買該物業直接有關的額外交易費用，並在本期間於物業賬面額反映。

本集團於報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 2010 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2009 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0-3 個月	<u>52,186</u>	<u>37,904</u>

15. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元 (未經審核)
於 2010 年 1 月 1 日	4,823,534,789	20,651,833
透過發行新基金單位以支付管理人費用	27,830,682	99,912
根據分派再投資安排發行的基金單位	63,733,460	222,328
於 2010 年 6 月 30 日	<u>4,915,098,931</u>	<u>20,974,073</u>

於 2010 年 3 月 9 日，27,830,682 個基金單位已按每個基金單位 3.59 港元發行予管理人，作為支付 2009 年 7 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日期間的管理人費用。

於 2010 年 5 月 25 日，已根據分派再投資安排按每個基金單位 3.4884 港元發行 63,733,460 個基金單位。

16. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於2010年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值28,130,633,000港元（2009年12月31日：27,359,302,000港元）除以於2010年6月30日已發行的4,915,098,931個（2009年12月31日：4,823,534,789個）基金單位計算。

17. 流動負債淨額

於2010年6月30日，本集團的流動負債淨額（界定為流動負債減流動資產）達7,816,797,000港元（2009年12月31日：127,731,000港元）。

18. 資產總額減流動負債

於2010年6月30日，本集團的資產總值減流動負債達37,516,038,000港元（2009年12月31日：44,210,749,000港元）。
