

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內容概不負責，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內容而產生或因依賴該等內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

2011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。以市值計算為亞洲十大房地產投資信託基金之一。

信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花旗銀行廣場及朗豪坊兩幢地標級物業，分別座落於維港兩岸，總樓面面積達285萬平方呎，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 2011 年 6 月 30 日止六個月(「本期間」)本信託的中期業績。

財務摘要

(除另有指明外，以港幣百萬元為單位。)

	截至2011年 6月30日止 6個月	截至2010年 12月31日止 6個月	變動 百分比	截至2010年 6月30日止 6個月	變動 百分比
收入總額	950	917	+ 3.6%	959	- 0.9 %
物業營運開支	186	188	- 1.1%	179	+ 3.9 %
物業淨收入	765	729	+ 4.9%	780	- 1.9 %
稅後溢利	3,877	4,326 ¹	- 10.4%	983 ¹	+ 294.4%
可分派收入	569	510	+ 11.6%	574	- 0.9 %
分派總額	518	537	- 3.5%	530	- 2.3 %
每基金單位分派 (港元)	0.1048	0.1086	- 3.5%	0.1076	- 2.6 %
開支比率 (%)	19.6	20.5	- 0.9% ²	18.7	+ 0.9 % ²

	於2011年 6月30日	於2010年 12月31日	變動 百分比
物業組合總值	53,522	50,223	+ 6.6 %
每基金單位資產淨值 (港元)	7.42	6.72 ¹	+ 10.4 %
資產負債比率 (%)	25.7	28.4	- 2.7 % ²

附註

1 由於採納《香港會計準則》第12號 – “所得稅”的修訂，比較數字已予重列。有關詳情請參閱中期財務報告附註2。

2 為比率之間的百分點變動。

管理層討論及分析

概覽

截至2011年6月30日止6個月的收入總額為9.50億港元，較去年同期減少0.9%。物業淨收入亦減少1.9%至7.65億港元。不過，與2010年下半年比較，收入總額上升了3.6%而物業淨收入則增加4.9%。上述業績改善的部份原因為花旗銀行廣場空置率有所減少。由於寫字樓及商場的出租率維持高企，加上租金水平續有改善，令朗豪坊的收入持續增長。物業營運開支由2010年上半年的1.79億港元上升至1.86億港元，原因為花旗銀行廣場出租率上升令租賃佣金略為增加。

本信託旗下物業的估值增加32.99億港元，令資產負債比率由2010年12月31日的28.4%進一步改善至2011年6月30日的25.7%。每基金單位資產淨值為7.42港元，比對2010年12月31日為6.72港元。(2010年的淨資產數字已按香港的新會計準則而重列。根據新準則，再毋須就投資物業升值作遞延稅項撥備。重列之前，每基金單位資產淨值於2010年12月31日為6.36港元。)

稅後溢利於本期間增加至38.77億港元。撇除估值重估的收益及其他非現金項目，本期間的可分派收入為5.69億港元，較2010年上半年減少0.9%。除保留了0.57億港元(2010年首6個月為0.57億港元)以供將來之用後，分派總額為5.18億港元。每基金單位分派為0.1048港元，較去年同期減少2.6%。由於上半年與下半年的分派保留機制有所不同，本期間的每基金單位分派並不能與2010年下半年作直接比較。儘管如此，本期間的可分派收入較2010年下半年增加11.6%。

經營回顧

	2011年 財政年度 上半年	2010年 財政年度 下半年	變動 百分比	2010年 財政年度 上半年	變動 百分比
花旗銀行廣場	港幣千元	港幣千元		港幣千元	
收入總額	569,873	535,513	+ 6.4%	593,985	- 4.1%
物業營運開支	106,292	87,575	+ 21.4%	99,729	+ 6.6%
物業淨收入	463,581	447,938	+ 3.5%	494,256	- 6.2%
朗豪坊寫字樓					
收入總額	126,392	132,992	- 5.0%	134,514	- 6.0%
物業營運開支	25,500	25,201	+ 1.2%	26,412	- 3.5%
物業淨收入	100,892	107,791	- 6.4%	108,102	- 6.7%
朗豪坊商場					
收入總額	254,169	248,508	+ 2.3%	230,399	+ 10.3%
物業營運開支	53,760	75,692	- 29.0%	52,615	+ 2.2%
物業淨收入	200,409	172,816	+ 16.0%	177,784	+ 12.7%

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。物業包括兩幢符合國際金融機構對寫字樓設備最新要求的智能大廈及零售平台。

市場對中區寫字樓需求殷切的情況由去年下半年延續至2011年第一季，而區內新供應仍然緊絀。因此，甲級寫字樓的市值租金繼2010年下半年上升超過30%後，再於2011年第一季上升20%。踏入2011年第二季，中區寫字樓需求開始放緩。租戶對於過去9個月急升的租金開始有所抗拒。面對續約租金比對舊租升幅超過50%，部份租戶選擇遷出中環或遷往較次級的寫字樓。與此同時，美國經濟呈現放緩及歐盟成員國財政不穩的跡象皆令企業於考慮擴張時採取更審慎的態度。眾投資銀行面對加強監管，盈利能力下降，更未見有吸納更多的樓面。故此，企業採取觀望態度，並推遲擴張計劃直至

金融市場恢復信心，對寫字樓的需求有所放緩。雖然中區整體空置率仍處於低水平，租金升勢於第二季已有放慢。

花旗銀行廣場租務於2011年上半年稍有進展。空置率於年初為18.5%，而年內有佔面積30.1%的租約到期。於上半年已有佔面積14.3%的新租約生效，但同時有佔面積7.2%的租約到期未獲續租。出租率的淨增長僅為7.1%。空置率於2011年中改善至11.4%，剩下於2011年內到期而尚未續期的租約已減少至僅佔面積5%。

花旗銀行廣場寫字樓平均每月現收呎租
(港元/每平方呎可出租面積)

10年 12月	11年 1月	11年 2月	11年 3月	11年 4月	11年 5月	11年 6月
84.67	84.47	85.01	84.97	85.05	85.35	84.33

花旗銀行廣場的市值租金由2010年終時的每平方呎100港元上升至上半年內約每平方呎120港元。雖然市值租金較去年明顯上升，不過數宗於2011年起生效的較大型租約乃於2010年洽談，而當時租金仍然低於每平方呎100港元。由於2011年上半年到期租約的現收呎租為97.61港元，雖然較近期的租約以較高的租金簽訂，花旗銀行廣場的現收呎租(即現有租約的平均租金)於本期間只能維持平穩。

花旗銀行廣場的物業淨收入按年減少6.2%至4.64億港元。收入總額由2010年上半年的5.94億港元減少至2011年的5.70億港元，原因為本期間的現收呎租較去年下跌每平方呎3港元及平均出租率較去年下跌0.7%。物業營運開支有所增加，主要因為本期間有較大量的新租約導致租賃佣金及其他相關費用上升。不過，與2010年下半年比較，收入總額由5.35億港元增加6.4%至5.70億港元，帶動物業淨收入錄得3.5%增幅。

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。

出租率由2010年12月31日的99.4%輕微上升至99.6%。服務業繼續擴張為九龍區寫字樓帶來持續需求，東九龍非核心區大部份空置樓面終於2010年獲得消化，來自該區的競爭壓力因而大大舒緩。因此，九龍中及西九龍區的租金於過去數季得以略為上升。

朗豪坊寫字樓平均每月現收呎租 (港元/每平方呎總面積)

10年 12月	11年 1月	11年 2月	11年 3月	11年 4月	11年 5月	11年 6月
26.40	26.45	26.47	26.58	26.74	26.83	26.93

朗豪坊辦公大樓的市值租金於2011年上半年續步上升。市值租金於2010年終時介乎每平方呎25-33港元。視乎樓層高低及租戶對營業地點的重視程度，市值租金現時已升至每平方呎32-38港元。由於租金水平有所調高，現收呎租已開始上升，而於6月30日為每平方呎26.93港元。由於大部份於2011年上半年生效的租約乃於去年簽訂，而期內再無空置單位可供出租，市值租金於近期的升幅只有小部份已被反映。

辦公大樓的收入總額為1.26億港元，比對2010年同期為1.35億港元。現收呎租及出租率維持穩定，收入總額減少的主要原因為一項命名權協議於去年終到期及相關收入減少7百萬港元。物業營運開支大致不變，而物業淨收入則因收入總額減少而相應地由1.08億港元下降至1.01億港元。

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，亦深受旅客歡迎。

商場人流非常暢旺，舖位亦近乎全部租出。朗豪坊商場不斷提升其商戶組合，加上本地零售市道旺盛，場內商戶的平均每平方呎銷售額較2010年上半年上升24%。朗豪坊已成為內地旅客來港購物熱點，他們在化妝品及服飾的消費大增亦為營業額增長的重要因素。

朗豪坊商場平均每月現收呎租

(港元/每平方呎可出租面積，不包括營業額分成租金。)

10年 12月	11年 1月	11年 2月	11年 3月	11年 4月	11年 5月	11年 6月
97.48	97.65	97.65	98.00	98.09	98.56	98.48

新商戶對場內舖位的需求殷切，大大提高業主的議價能力。不過，由於本期間僅有佔面積6%的租約到期，現收呎租增長幅度不大。現收呎租由2010年終時每平方呎97.48港元上升至2011年6月時每平方呎98.48港元。現收呎租於一年前2010年6月時為每平方呎89.13港元。

收入總額由2.30億港元增加10.3%至2.54億港元，部份原因為租金於2010年下半年上升的滯後效應。儘管部份租戶的基本租金於2010年底時已大幅調升，但由於主要租戶的銷售額增長仍然較基本租金升幅為快，分成租金未見有所減少。來自其他如展銷和廣告的輔助收入亦續有增加。如非因一項命名權協議於去年終到期而導致收入減少6百萬港元，收入總額的增幅會更大。向租戶徵收的物業管理費及推廣費已於年初調升，有

助控制營運支出相對收入的增長。物業營運開支上升2.2%至0.54億港元，而商場的物業淨收入則增加12.7%至2億港元。

展望

受制於更嚴格的監管，大型金融機構透過自營交易的獲利能力受壓，令其不願貿然擴充營運並承租更多的寫字樓面積。金融危機正在歐洲蔓延，加上美國經濟可能再度放緩，皆為市場增添不明朗因素。雖然中環區優質寫字樓供應短缺將會持續，但面對中環區的高昂租金，更多租戶會考慮遷往非核心商業區。因此，花旗銀行廣場需要比預期長時間才可減低現時的空置率。鑑於需求放緩，為加快吸客，我們取價時亦須較具彈性。

我們預計朗豪坊辦公大樓的出租率可維持於高水平，而現收呎租與市值租金的差距將繼續漸收窄。辦公大樓於本年餘下時間有佔面積15%的租約到期，屆時續約租金將會有所提升，從而畧為推高租金收入。

朗豪坊商場於2011年應可繼續受惠於暢旺的零售市場。工資上昇令本地消費者持續增加消費。內地旅客持續訪港及他們帶來的消費將有利於香港零售市場。我們會繼續投入資源提升商場於國內的形象及名聲，以吸引更多來自內地的旅客。憑藉其優越地點，不斷優化的商鋪組合及高成效的推廣活動，朗豪坊商場繼續成為各大化妝品品牌及各種服飾零售商設置銷售點的熱門目標。商場於2011年餘下時間有佔面積11%的租約到期，商場租金應能繼續上升。

於2011年5月，一筆於2006年發行未償還本金額為7.63億港元的可換股債券已透過內部資源全數償還，而一筆為數70億港元的銀行貸款亦已再融資，新貸款年期為三年。新貸款的利率按香港銀行同業拆息加年率0.93%的浮動利率計算。參照現時利率，該浮動利率較之前的固定利率年率2.82%明顯為低。由於借債額減少，加上70億港元新銀行貸款的浮動利率較低，本信託於下半年的利息支出應會減少。

國際金融市場現時面對各種問題，或會為香港寫字樓及零售市場帶來不明朗因素。不過，以旗下物業現時的出租率來看，我們預計本信託的物業收入於今年下半年應會相對穩定。

物業估值

根據由萊坊測計師行有限公司於 2011 年 7 月 26 日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2011 年 6 月 30 日的估值按用途分列如下：

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
2011年6月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	35,339	6,385	41,724
商場	370	10,556	10,926
停車場	267	205	472
其他	299	101	400
總計	36,275	17,247	53,522

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為535億港元，較2010年12月時502億港元的估值增加33億港元。就個別物業而言，花旗銀行廣場的估值增加7.5%，而朗豪坊的估值則增加4.7%。物業估值的孳息率維持不變，分別為花旗銀行廣場的4.0%，朗豪坊辦公大樓的4.2%及朗豪坊商場的4.1%。物業估值增加主要由估值租金上昇所帶動。

財務回顧

分派

分派款額

截至 2011 年 6 月 30 日止六個月，冠君產業信託的分派為 517,955,000 港元。此乃按有關期內冠君產業信託的可供分派收入總額 568,784,000 港元的 90% 另加由信託管理人酌情釐定的額外款項 6,050,000 港元計算。

去年同期，冠君產業信託的分派為 530,362,000 港元。此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。

每基金單位分派

截至 2011 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位分派為 0.1048 港元。根據 2011 年 6 月 30 日的基金單位收市價 4.37 港元計算，相當於年度分派率 4.8%。惟每基金單位分派可被 2011 年 7 月 1 日至記錄日期期間新發行的基金單位所調整。冠君產業信託將就截至 2011 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。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位將由 2011 年 9 月 8 日（星期四）至 2011 年 9 月 14 日（星期三）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。2011 年中期分派將於 2011 年 10 月 3 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 2011 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 2011 年 9 月 7 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

本期間，本信託按4.26港元的換股價轉換本金額共2,000,000港元於2006年發行本金額為765,000,000港元之可換股債券，並以現金2,200,000港元作為支付。於2011年5月23日，本信託透過內部資源，以贖回價110.328%合共841,803,000港元，贖回未償還之剩餘本金額763,000,000港元的可換股債券。

於2011年5月19日，本信託透過其特別目的投資工具，簽訂金額為7,000,000,000港元的新有期貸款協議(「2011年有期貸款」)，為2006年5月24日授予本信託金額為7,200,000,000港元的有期貸款及循環信貸的尚未償還本金7,000,000,000港元作悉數再融資。本金額為7,000,000,000港元用作對沖的利率掉期於2011年5月24日到期並無續期。2011年有期貸款按香港銀行同業拆息加每年0.93%的浮動利率計息，並於2014年5月24日到期。

在報告期末，本信託收到轉換通知書，以換股價3.61港元轉換本金額為10,000港元於2008年發行的可換股債券。於2011年7月6日，冠君產業信託發行2,770個基金單位以支付該轉換。此新基金單位將有權收取本期間之分派。

於2011年6月30日，本信託的未償還總借貸合共為14,114,000,000港元。總借貸包括：

- 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
- 金額為7,000,000,000港元並須於2014年5月一筆過償還的有期貸款

本信託的借貸到期日概況如下：

到期	於2011年6月30日	
	百萬港元	佔總借貸(%)
於第1年	-	-
於第2年	7,114	50.4
於第3年	7,000	49.6
總計	14,114	100.0

本金額為4,660,000,000港元之未償還可換股債券於2011年6月30日的到期收益率為5.25%，票面息率為每年1%，贖回價為123.94%及最新經調整換股價為3.61港元。

於2011年6月30日，本信託的所有銀行貸款（佔所有貸款的67%）以浮動利率為基準。信託管理人會監察利率走勢並會視乎市場情況考慮為借貸進行利率掉期。

於2011年6月30日，本信託的總資產為54,907,000,000港元。資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比為25.7%。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33.2%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2011年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為36,677,000,000港元或每基金單位7.42港元，較2011年6月30日基金單位收市價4.37港元有69.8%溢價。

現金狀況

於2011年6月30日，冠君產業信託擁有未提取銀行貸款總額500,000,000港元及現金結餘1,270,000,000港元。繼2011年5月為7,000,000,000港元貸款再融資及贖回763,000,000港元可換股債券後，若干於2011年6月30日公平值為5,772,000,000港元以往用作為抵押之冠君產業信託物業，已被解除及釋放。此舉有助日後如有增加融資的需要。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 2011 年 6 月 30 日，冠君產業信託若干公平值為 47,750,000,000 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 2011 年 6 月 30 日，本信託並無任何重大承擔項目。

發行新基金單位

於 2011 年 6 月 30 日，冠君產業信託已發行合共 4,942,219,499 個基金單位。較之於 2010 年 12 月 31 日，於期內合共增發 11,634,743 個新基金單位。於 2011 年 3 月 8 日，冠君產業信託以每基金單位 4.62 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 11,634,743 個新基金單位，作為全數支付冠君產業信託截至 2010 年 12 月 31 日止六個月應付有關花旗銀行廣場之管理人費用約 53,753,000 港元。

期後，就 2008 年發行及 2013 年到期的 1 厘票息有擔保可換股債券之轉換，於 2011 年 7 月 6 日按每基金單位 3.61 港元之轉換價發行 2,770 個新基金單位。

於本公布日期，冠君產業信託已發行合共 4,942,222,269 個基金單位。

房地產買賣

截至 2011 年 6 月 30 日止六個月內，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 2011 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	55	139	–
工程或技術人員	127	287	–
總計	186	446	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單位信託基金之集體投資計劃，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 2011 年 6 月 30 日止六個月內，信託管理人及冠君產業信託均遵守房地產投資信託基金守則及冠君產業信託契約之條文、證券及期貨條例之有關條文及要求，以及上市規則中適用於冠君產業信託之規則。

截至 2011 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 2011 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證券

於 2011 年 4 月 27 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 2011 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購買、出售或贖回任何基金單位。

於 2011 年 5 月 23 日，Treasure Source Limited（2011 年到期的 2 厘票息本金總額為 765,000,000 港元的有擔保可換股債券（「債券」）的發行人）按債券之條件及條款於到期日以約 841,803,000 港元（為本金額 763,000,000 港元的未贖回債券的 110.328%）全數贖回未贖回之債券。未贖回之債券於贖回後已註銷。

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2011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

冠君產業信託之2011年中期報告將於2011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、何述勤先生及羅啓瑞先生；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、石禮謙先生及葉毓強先生。

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

香港，2011年8月11日

簡明綜合財務報告

簡明綜合收益表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核) (重列)
租金收益	4	860,434	872,824
樓宇管理費收益		81,940	79,510
租金相關收益		8,060	6,564
收入總額		950,434	958,898
物業經營開支	5	(185,552)	(178,756)
物業收益淨額		764,882	780,142
利息收益		4,084	1,431
管理人費用	6	(91,786)	(93,617)
信託及其他支出		(8,288)	(7,014)
投資物業公平值增加		3,299,400	947,450
可換股債券之內含衍生部分公平值變動		336,169	(195,503)
穩定租金安排之公平值變動		17	233
支付可換股債券收益		219	-
融資成本	7	(347,763)	(374,352)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8	3,956,934	1,058,770
利得稅	9	(79,759)	(75,774)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利		3,877,175	982,996
基金單位持有人分派		(517,955)	(530,362)
計及基金單位持有人分派後期內溢利		3,359,220	452,634
每基金單位基本盈利	12	HK\$0.79	HK\$0.20
每基金單位攤薄盈利	12	HK\$0.58	HK\$0.20

簡明綜合全面收入表

截至 2011 年 6 月 30 日止六個月

	2011 年 港幣千元 (未經審核)	2010 年 港幣千元 (未經審核) (重列)
計及基金單位持有人分派後期內溢利	<u>3,359,220</u>	<u>452,634</u>
現金流對沖：		
期內變動	59,353	35,430
於收益表內之重新分類	<u>63,019</u>	<u>85,629</u>
	<u>122,372</u>	<u>121,059</u>
本期間全面收入總額	<u><u>3,481,592</u></u>	<u><u>573,693</u></u>

簡明綜合財務狀況表
於2011年6月30日

	附註	於 2011 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2010 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核) (重列)
非流動資產			
投資物業		53,522,000	50,222,600
穩定租金安排		-	6,033
非流動資產總額		53,522,000	50,228,633
流動資產			
應收借款		-	54,566
貿易及其他應收款項	13	113,177	107,709
可收回稅項		1,319	6,561
銀行結存及現金		1,270,368	2,038,090
流動資產總額		1,384,864	2,206,926
資產總值		54,906,864	52,435,559
流動負債			
貿易及其他應付款項	14	1,138,479	1,153,065
已收按金		399,216	368,347
稅項負債		35,291	11,654
應付分派		517,955	536,508
有抵押定期貸款		-	6,997,329
可換股債券		-	900,765
衍生財務工具		-	59,353
流動負債總額		2,090,941	10,027,021
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		9,397,106	2,446,147
可換股債券		6,468,422	6,597,729
遞延稅項負債		273,143	222,755
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		16,138,671	9,266,631
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,229,612	19,293,652
基金單位持有人應佔資產淨值		36,677,252	33,141,907
已發行基金單位數目（千個）	15	4,942,219	4,930,585
每基金單位資產淨值	16	HK\$7.42	HK\$6.72

1. 一般資料

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

冠君產業信託及其控制實體（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。

除以下敘述外，此簡明綜合財務報告所採用的會計政策與本集團截至 2010 年 12 月 31 日止年度之財務報告所採納者相同。

於本期間，本集團已首次採用多個由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

2. 主要會計政策（續）

香港會計準則第 12 號「所得稅」之修訂 (於生效日前提早採用)

除此之外，本集團已於生效日（由 2012 年 1 月 1 日起或以後年度期間）前提早採用香港會計準則第 12 號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂。在此修訂下，根據香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值計量之投資物業，除非在某情況下假定被駁回，在計算遞延稅項時其價值假定可從出售中撥回。

因此，在計算以公平值計量之投資物業的遞延稅項時，本集團已假定其價值可從出售中撥回。由於採用此修訂，於 2010 年 1 月 1 日及 2010 年 12 月 31 日之遞延稅項負債分別減少 895,235,000 港元及 1,764,624,000 港元，其相應調整已於簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表之分派後溢利內確認。此外，採用此修訂亦令本集團截至 2010 年 6 月 30 日止六個月之所得稅減少 124,602,000 港元及截至 2010 年 6 月 30 日止六個月之未計及基金單位持有人分派前溢利增加相同金額。

對比往年已就投資物業公平值變動提供遞延稅項負債撥備，本期間並無就投資物業公平值變動提供遞延稅項撥備。由於採用此修訂，本集團截至 2011 年 6 月 30 日止六個月之所得稅減少 544,401,000 港元及截至 2011 年 6 月 30 日止六個月之未計及基金單位持有人分派前溢利增加相同金額。

上述會計政策變動之影響摘要

上述會計政策變動對本期間及過往期間之業績影響按排列項目呈列於簡明綜合收益表如下：

	2011 年 1 月 1 日 至 2011 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	2010 年 1 月 1 日 至 2010 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)
所得稅減少及未計及基金單位持有人分派前 期內溢利相應增加	<u>544,401</u>	<u>124,602</u>

2. 主要會計政策（續）

上述會計政策變動之影響摘要（續）

	2011年1月1日 至 2011年6月30日 港元 (未經審核)	2010年1月1日 至 2010年6月30日 港元 (未經審核)
對每基金單位基本盈利之影響		
調整前每基金單位基本盈利	0.68	0.18
有關採用香港會計準則第 12 號修訂之調整	0.11	0.02
呈報的每基金單位基本盈利	0.79	0.20
對每基金單位攤薄盈利之影響		
調整前每基金單位攤薄盈利	0.49	0.18
有關採用香港會計準則第 12 號修訂之調整	0.09	0.02
呈報的每基金單位攤薄盈利	0.58	0.20

上述會計政策變動對本集團於 2010 年 1 月 1 日及於 2010 年 12 月 31 日之財務狀況影響如下：

	於 2010 年 12 月 31 日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於 2010 年 12 月 31 日 (重列) 港幣千元
對基金單位持有人應佔資產淨值之影響			
遞延稅項負債	1,987,379	(1,764,624)	222,755
	於 2010 年 1 月 1 日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於 2010 年 1 月 1 日 (重列) 港幣千元
對基金單位持有人應佔資產淨值之影響			
遞延稅項負債	1,006,379	(895,235)	111,144

2. 主要會計政策（續）

本集團並未採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則。下列為截至 2010 年 12 月 31 日止年度綜合財務報表公佈後始頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則：

香港會計準則第 1 號 (修訂本)	其他全面收入項目的呈報 ¹
香港會計準則第 19 號 (2011 年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第 27 號 (2011 年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第 28 號 (2011 年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港財務報告準則第 10 號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第 11 號	共同安排 ²
香港財務報告準則第 12 號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第 13 號	公平值之計量 ²

¹由 2012 年 7 月 1 日起或以後年度期間生效

²由 2013 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

管理人預期，採用此新訂及經修訂準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

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而呈報的資料，本集團的經營分佈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。

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。

3. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至 2011 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>569,873</u>	<u>380,561</u>	<u>950,434</u>
分類業績－物業收益淨額	<u>463,581</u>	<u>301,301</u>	<u>764,882</u>
利息收益			4,084
管理人費用			(91,786)
信託及其他支出			(8,288)
投資物業公平值增加			3,299,400
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			336,169
穩定租金安排之公平值變動			17
支付可換股債券收益			219
融資成本			(347,763)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			<u>3,956,934</u>
利得稅			(79,759)
除稅後未計及基金單位持有人分派前期內溢利			<u>3,877,175</u>
基金單位持有人分派			(517,955)
計及基金單位持有人分派後期內溢利			<u>3,359,220</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	(55,630)	(36,156)	(91,786)
投資物業公平值增加	<u>2,527,900</u>	<u>771,500</u>	<u>3,299,400</u>

3. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

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) (重列)
分類收入	<u>593,985</u>	<u>364,913</u>	<u>958,898</u>
分類業績－物業收益淨額	<u>494,256</u>	<u>285,886</u>	<u>780,142</u>
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			<u>(374,352)</u>
除稅及基金單位持有人分派前溢利			1,058,770
利得稅			<u>(75,774)</u>
除稅後未計及基金單位持有人分派前期內溢利			982,996
基金單位持有人分派			<u>(530,362)</u>
計及基金單位持有人分派後期內溢利			<u>452,634</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	(59,311)	(34,306)	(93,617)
投資物業公平值增加	<u>551,850</u>	<u>395,600</u>	<u>947,450</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 2011 年 6 月 30 日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為 36,275,000,000 港元 (2010 年 12 月 31 日:33,747,100,000 港元) 及 17,247,000,000 港元 (2010 年 12 月 31 日: 16,475,500,000 港元)。

除以上所述外，並無其他資產或負債包括在計量本集團的分類呈報內。

4. 租金收益

	<u>2011 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2010 年</u> 港幣千元 (未經審核)
租金收入	846,280	859,855
停車場收入	14,154	12,969
	<u>860,434</u>	<u>872,824</u>

5. 物業經營開支

	<u>2011 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2010 年</u> 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費	89,332	88,243
停車場經營開支	4,159	3,392
政府租金及差餉	30,139	29,492
律師費及釐印費用	3,115	2,521
推廣開支	4,848	7,734
物業及租賃管理服務費用	25,683	26,193
物業雜項支出	1,056	1,623
租金佣金	26,393	18,889
維修及保養	827	669
	<u>185,552</u>	<u>178,756</u>

6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2011 年 6 月 30 日止六個月的物業收入淨額超過 200,000,000 港元，所以管理人有權按截至 2011 年 6 月 30 日止六個月的物業收入淨額的 12% 收取報酬。

	<u>2011 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2010 年</u> 港幣千元 (未經審核)
管理人費用總額:		
以基金單位形式	55,072	59,311
以現金形式	<u>36,714</u>	<u>34,306</u>
	<u>91,786</u>	<u>93,617</u>

根據信託契約條款，截至 2011 年 6 月 30 日止六個月的管理人費用中，55,072,000 港元 (截至 2010 年 6 月 30 日止六個月: 59,311,000 港元) 將於報告期末後以基金單位形式支付。

7. 融資成本

	<u>2011 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2010 年</u> 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	101,087	111,482
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	179,586	175,300
撥回對沖工具的累計虧損	66,074	86,549
其他借貸成本	<u>1,016</u>	<u>1,021</u>
	<u>347,763</u>	<u>374,352</u>

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	<u>2011 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2010 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：		
核數師酬金	1,329	1,350
受託人酬金	4,584	3,985
主要估值師費用	120	100
其他專業費用及收費	2,189	1,492
路演及公共關係費用	8	227
銀行收費	<u>55</u>	<u>38</u>

9. 利得稅

	<u>2011年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2010年</u> 港幣千元 (未經審核) (重列)
香港利得稅：		
本年度稅項 — 本年度	29,371	27,188
遞延稅項 — 本年度	50,388	48,586
	<u>79,759</u>	<u>75,774</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（於信託契約內說明）影響。計算期間可供分派收入總額的調整載列如下：

	<u>2011年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2010年</u> 港幣千元 (未經審核) (重列)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	3,877,175	982,996
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	55,072	59,311
投資物業公平值增加	(3,299,400)	(947,450)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(336,169)	195,503
穩定租金安排的公平值變動	(17)	(233)
非現金收益	(741)	(907)
非現金融資成本	222,476	235,997
遞延稅項	50,388	48,586
可供分派收入總額	<u>568,784</u>	<u>573,803</u>

11. 分派表

	2011年 港幣千元 (未經審核)	2010年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額 (附註 10)	<u>568,784</u>	<u>573,803</u>
佔可供分派收入總額的百分比 (附註(i))	<u>90%</u>	<u>90%</u>
用於中期分派期之可供分派收入 額外金額 (附註 (i))	<u>511,905</u> <u>6,050</u>	<u>516,423</u> <u>13,939</u>
待付分派總額	<u>517,955</u>	<u>530,362</u>
待付每基金單位分派 (附註 (ii))	<u>HK\$0.1048</u>	<u>HK\$0.1076</u>

附註：

- (i) 管理人決定將可供分派收入總額的 90% (2010 年 1 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日: 90%) 作為截至 2011 年 6 月 30 日止六個月 (「中期分派期」) 之分派款項。於中期分派期，管理人酌情派發自穩定租金安排之已收取款項 6,050,000 港元(2010 年 1 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日: 13,939,000 港元)作為額外款項。
- (ii) 截至2011年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1048港元，乃按期內待付中期分派517,955,000港元及4,942,219,499個已於2011年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2011年9月14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2011年10月3日或之前付予基金單位持有人。

截至2010年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1076港元，乃按期內已付中期分派530,362,000港元及4,930,584,756個已於2010年9月9日（即期內記錄日期）發行基金單位計算。此分派已於2010年10月4日付予基金單位持有人。

12. 每基金單位基本及攤薄盈利

基金單位持有人分派前每基金單位基本及攤薄盈利的計算乃依據下列數據:

	<u>2011年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2010年</u> 港幣千元 (未經審核) (重列)
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的期間溢利	3,877,175	982,996
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息（除稅後）	173,930	-
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(336,169)	-
支付可換股債券收益	(219)	-
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的期間溢利	3,714,717	982,996
	<u>2011年</u> (未經審核)	<u>2010年</u> (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	4,937,976,996	4,854,091,893
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	3,124,650	4,051,186
可換股債券	1,432,558,288	-
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	6,373,659,934	4,858,143,079

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虧損下降。

13. 貿易及其他應收款項

	於 2011 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2010 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	4,191	10,096
遞延應收租金款項	58,703	50,131
按金、預付款項及其他應收款項	50,283	47,482
	<u>113,177</u>	<u>107,709</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 2011 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2010 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 - 3 個月	<u>4,191</u>	<u>10,096</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 4,191,000 港元（2010 年 12 月 31 日：10,096,000 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 2011 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2010 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	42,242	52,602
租金預收款項	11,222	17,069
其他應付款項	121,540	119,919
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,138,479</u>	<u>1,153,065</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25%（2010 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花旗銀行廣場的物業權益）合法轉讓的物業買賣協議所述 22,670,000,000 港元代價作應付。

14. 貿易及其他應付款項（續）

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 2011 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2010 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 - 3 個月	<u>42,242</u>	<u>52,602</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 2011 年 1 月 1 日	4,930,584,756	21,033,383
透過發行新基金單位支付管理人費用	<u>11,634,743</u>	<u>53,753</u>
於 2011 年 6 月 30 日	<u>4,942,219,499</u>	<u>21,087,136</u>

於 2011 年 3 月 8 日，11,634,743 個基金單位已按每個基金單位 4.62 港元發行予管理人，作為支付 2010 年 7 月 1 日至 2010 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 2011 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 36,677,252,000 港元（2010 年 12 月 31 日：33,141,907,000 港元）除以於 2011 年 6 月 30 日已發行的 4,942,219,499 個（2010 年 12 月 31 日：4,930,584,756 個）基金單位計算。

17. 流動負債淨額

於 2011 年 6 月 30 日，本集團的流動負債淨額（以流動負債減流動資產計算）達 706,077,000 港元（2010 年 12 月 31 日：7,820,095,000 港元）。

18. 資產總額減流動負債

於 2011 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債達 52,815,923,000 港元（2010 年 12 月 31 日：42,408,538,000 港元）。