



Champion REIT

冠君產業信託

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

2006年度中期業績公佈

冠君產業信託，為一項房地產投資信託基金，依據由鷹君資產管理(冠君)有限公司(為冠君產業信託的管理人) (「管理人」) 與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(為冠君產業信託的受託人) (「受託人」) 於2006年4月26日訂立的信託契約(「信託契約」) 所設立。冠君產業信託於2006年5月24日(「上市日期」) 在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」) 上市及開始營運，之前並無經營活動。因此，營運業績涵蓋上市日期至2006年6月30日期間(「有關期間」)，但因須呈報財務報告，報告期間涵蓋由2006年4月26日成立日期(「成立日期」) 至2006年6月30日期間(「報告期間」)。

冠君產業信託，主要為擁有及投資於賺取收入的香港寫字樓及零售物業組合。冠君產業信託的主要目標，為向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致長遠資本增長。冠君產業信託初期投資及擁有的物業包括花旗銀行廣場可出租總面積的91.5%及其近乎全部泊車位。花旗銀行廣場為一幢以玻璃及鋼造幕牆建成的現代化寫字樓綜合大廈，由47層高的花旗銀行大廈及37層高的中國工商銀行大廈組成，亦包括一個零售平台及停車場。花旗銀行廣場座落於中環花園道3號，靠近花園道與皇后大道中交匯處，地處中區銀行及金融活動的中樞位置。

截至2006年6月30日止期間可分派收入

冠君產業信託於有關期間可向基金單位持有人分派之可分派收入淨額為40,149,000港元。

分派政策

按管理人之政策，冠君產業信託將於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於冠君產業信託年度可供分派收入100%之款項。根據信託契約，冠君產業信託須確保，於每個財政年度可供分派予基金單位持有人的總款項不得少於冠君產業信託年度可供分派收入之90%。

根據於2006年5月11日刊發之發售通函所載之分派政策，冠君產業信託的初期分派政策為每年分派兩次，即截至6月30日及12月31日止6個月期間的分派，惟就2006年而言，將僅對上市日期至2006年12月31日期間作出一次分派。

管理層討論及分析

業務回顧

總收入及總物業營運開支分別為51,103,000港元及12,059,000港元。在有關期間內錄得物業收入淨額為39,044,000港元。

香港中區寫字樓租務市場於有關回顧期內繼續上升。金融服務業的業務增長動力帶動強勁需求，業界亦因對前景樂觀而增聘人手。按房地產分析員的平均統計，中區樓面空置率於2006年6月30日為5.2%。

強勁需求及競爭對手減少有助物業管理人推展租務。冠君信託旗下物業花旗銀行廣場已立約租出的寫字樓樓面所佔出租總樓面，由2005年12月31日的86.1%上升至2006年6月30日的94.2%，增加達90,484平方呎。當中大部份需求來自現有主要租戶，另外亦有新成立的公司及從其他物業遷入的租戶。

花旗銀行廣場取得的實質租值亦續步遞增。最新簽租約的租值，與2005年12月比較，高出逾35%。續租租約的租值亦較舊租約多出168%至190%。花旗銀行廣場現時新約租金(以出租面積計、不包括管理費及差餉)每平方呎差不多達70.00港元。

空置率下降加上市值租金上揚，使物業現收平均租價由2005全年的每平方呎25.80港元增加至到2006年6月30日為止的回顧期內的每平方呎30.91港元。

在2006年上半年，69.3%租約屆滿的樓面面積獲續租，2005年的比較數字為50.1%。

管理人乃按既定資產管理策略營運冠君信託，並將繼續以基金單位持有人利益為依歸管理冠君信託的資產。

財務回顧

於2006年5月24日冠君信託上市時，發行基金單位為2,742,710,561個。每單位發行價為5.10港元，所得款項連同銀行融資用以購買花旗銀行廣場物業、支付全球發售信託單位的成本及開支及相關融資成本，及預支利率掉期合約款項。

於2006年6月30日，冠君產業信託及其附屬公司(「本集團」)共取得7,200,000,000港元貸款融資；其中包括7,000,000,000港元定期貸款以及200,000,000港元循環信貸額，每項年期均為5年。該項定期貸款於上市日已全數提取，本金將於提取日期後5年一次過償還。於2006年6月30日，按定期貸款的未償還金額為7,000,000,000港元，而循環信貸額則未有提取。該項定期貸款及循環信貸額均以浮動利率計算利息。為對沖定期貸款的利率波動，本集團已就相等於共7,000,000,000港元面值金額訂立利率掉期合約，由上市日起生效。按該等掉期合約的條款，定期貸款部分的利率由上市日起直至2011年5月已被固定，期間年利率遞增如下：

- 第一年：0.25%
- 第二年：0.50%
- 第三年：1.00%
- 第四年：1.50%
- 第五年：2.00%

於2006年6月30日，集團的槓桿比率(即集團總借貸對總資產的百分比)為28.5%，而集團總負債對總資產的百分比則為33.3%。

本集團於2006年6月30日根據獨立估值師作出的專業估值錄得一項投資物業重估盈餘30,000,000港元。該投資物業已為上述貸款融資作抵押。

本集團於2006年6月30日有現金結餘351,000,000港元，並有充裕財政資源以應付承擔項目及所需營運資金。

展望

香港作為中國的國際金融中心，繼續有利商用物業市道。除非發生全球性嚴重衰退，在2006年下半年中區租金將仍會強勢上揚，花旗銀行廣場的出租率亦應持續改善。中區寫字樓市道現為業主主導市場，於本年內我們在議訂新租約、租金檢討及續租時應能維持議價能力。

自冠君信託於2006年5月24日上市，投資小組有積極研究香港及其他亞洲商業中心的商用地產市場。

物業管理人將在2006年餘下期間繼續專注提升內部增長，爭取最高新租租金及提升出租率。另外集團會個別考慮為部份租約延長年期，以維持未來租金收入的穩定性。

管理人連同物業管理人正計劃在本年秋季開展一項租戶關係管理計劃，旨在評估每項租約及與主要租戶加強聯繫。於年底前將考慮租戶調查的回應進行服務與成本審計，從而提升物業服務及設施的效率及節省資源。

管理人將繼續履行其責任，以積極的資產管理措施及審慎的收購方針，向基金單位持有人提供穩定及持續的業績增長。

僱員

冠君產業信託由管理人管理，本身並沒有聘用任何僱員。

發行新基金單位

由上市日期至2006年6月30日止，並無發行新基金單位。

基金單位之購回、出售及贖回

根據信託契約，除非在按照證券及期貨事務監察委員會不時發出之有關守則及指引下獲准購回或贖回任何冠君產業信託基金單位，否則管理人不得購回或贖回任何基金單位。於有關期間，冠君產業信託或其附屬公司並無購回、出售或贖回冠君產業信託之基金單位。

企業管治

管理人致力建立良好的企業管治常規及程序。管理人之企業管治原則著重建立高質素的董事會架構、健全的內部監控、透明度及對所有基金單位持有人負責。管理人已就冠君產業信託之管理及營運，採納其循規手冊（「循規手冊」）。循規手冊載列主要過程、系統及措施，以及為遵守所有適用規例及法例將採用之若干企業管治政策及程序。

於此中期報告所涵蓋之有關期間，管理人及冠君產業信託已遵從房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例之條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「聯交所上市規則」）適用之有關章節、信託契約，以及循規手冊所載列之規定及程序。

房地產買賣概要

於報告期間，冠君產業信託並無買賣任何房地產。

公眾持股量

就管理人所知，於2006年6月30日，公眾持有基金單位的數量超過全部已發行數量25%。

報告期間業績審閱

冠君產業信託於報告期間之業績，已由管理人之披露委員會及審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

2006年4月26日(冠君產業信託成立日)至2006年6月30日之期間

	附註	港幣千元 (未經審核)
租金收益	5	43,298
樓宇管理費收益		7,735
租金相關收益		70
收入總額		51,103
物業經營開支		(12,059)
物業收益淨額		39,044
利息收益		4,088
管理人費用	6	—
上市支出		(14,635)
信託及其他支出	7	(1,099)
投資物業公平值增加		30,000
融資成本	8	(33,291)
除稅前溢利		24,107
利得稅	9	(6,496)
期間溢利		17,611
可分派收益	10	40,149
每基金單位盈利(港元)	11	0.01

簡明綜合資產負債表
於2006年6月30日

港幣千元
(未經審核)

資產及負債	
非流動資產	
投資物業	22,700,000
衍生財務工具	1,453,529
非流動資產總額	<u>24,153,529</u>
流動資產	
貿易及其他應收款項	22,528
銀行結存及現金	351,059
流動資產總額	<u>373,587</u>
資產總額	<u>24,527,116</u>
非流動負債	
有抵押定期貸款	6,964,780
遞延稅項負債	6,434
非流動負債總額	<u>6,971,214</u>
流動負債	
貿易及其他應付款項	891,620
已收按金	82,458
稅項負債	176,536
應付分派	40,149
流動負債總額	<u>1,190,763</u>
負債總額	<u>8,161,977</u>
資產淨值	<u>16,365,139</u>
基金單位持有人之資金	
權益及儲備	
已發行權益	13,987,824
基金單位發行成本	(193,508)
保留盈利／儲備	2,570,823
基金單位持有人資金總額	<u>16,365,139</u>
已發行基金單位 (千個)	<u>2,742,711</u>
每基金單位資產淨值 (港元)	<u>5.97</u>

附註：

獨立審閱

截至2006年6月30日止期間之中期業績乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的核數準則第700號「中期財務報表的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的獨立審閱報告載於中期報告內。

(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2006年5月24日(「上市日期」)在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(「信託契約」)及房地產投資信託基金守則所規管。

冠君產業信託及其附屬公司(「本集團」)之主要業務為擁有及投資於賺取收入的香港寫字樓及零售物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及持續的每基金單位分派及達致每基金單位之資產淨值長遠增長。

(2) 主要會計政策摘要

財務報告編製基準

本簡明財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。此外，簡明財務報告亦包括證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定而編製。

本簡明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除外。若干投資物業及財務工具乃按公平值計量。

本簡明財務報告以港元呈報，亦即冠君產業信託之功能性貨幣。

綜合賬目基準

綜合財務報告包含冠君產業信託及由冠君產業信託控制附屬公司結算日為2006年6月30日之綜合財務報告。當冠君產業信託有權管理附屬公司之財務及經營政策以從附屬公司之活動中獲利時，即視獲得控制權。期間內收購或出售附屬公司之業績，自收購有效日期起或截至出售有效日期止列入綜合收益表。所有重大公司間之交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

投資物業

投資物業乃就賺取租金或資本升值或兩者而持有之物業，初步按成本值計量，包括任何直接應佔支出。初步確認後，投資物業即採用公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於其產生之期間於期間內之溢利或虧損確認。

當出售或長期不再使用或出售該投資物業預期不會帶來經濟利益時，則不再確認該投資物業。

倘根據經營租賃持有的土地符合投資物業的其他定義，有關經營租賃則以融資租賃處理，分類及入賬列作投資物業。

租賃

融資租約指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約。而其他租約均列為營業租約。

本集團作為出租人

經營租約之租金收入乃按相關租約年期以直線法於收益表內確認。於磋商及安排一項經營租約引起之初期直接成本乃加於租約資產之賬面值上，並按租約年期以直線法確認作開支。

財務工具

當集團實體訂立財務工具之合約，財務資產及財務負債即須於資產負債表內確認。財務資產及財務負債初步按照公平值計量。收購或發行財務資產和財務負債(經收益表以公平值入賬之財務資產及財務負債除外)直接應佔之交易成本(包括籌辦費用)，應於初步確認時加入或從財務資產或財務負債(如適用)之公平值扣除。直接應佔收購經收益表以公平值入賬之財務資產或財務負債之交易成本，即時於收益表確認。

財務資產

借貸及應收款項(包括貿易及其他應收款項及銀行結存)乃並非於活躍市場上市之固定或可予釐定款項之非衍生財務資產。最初確認後之每個結算日，貸款及應收款項使用實際利率法減去任何可辨認減值虧損按攤銷成本列賬。倘有客觀跡象表明該項資產已減值，則按照資產的賬面價值與估算未來的現金流量以原本實際利率折現的現值之間差額計算，並於收益表中確認。以後期間，倘若確認減值後發生的事件客觀上與資產之可收回金額增加有關，則減值可予撥回，惟於減值撥回之日期，資產賬面值並無超出原本並無於收益表中確認減值之已攤銷成本。

財務負債及權益

某個集團實體發行之財務負債及權益工具，根據所簽訂的合約安排，及其對財務負債及權益工具之界定進行分類。

財務負債

本集團之財務負債包括借款及貿易及其他應付款項，並其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

權益工具

冠君產業信託所發行之權益工具以其集資款項入賬。與冠君產業信託首次公開發售及基金單位上市有關之權益工具的交易成本，倘與是項權益交易直接有關而不可避免之增加成本，會於權益中扣減入賬。其他交易成本均確認為支出。

衍生財務工具及對沖會計處理法

本集團採用利率掉期以對沖利率變動風險。不論其是否被指定為有效對沖工具，該類衍生工具均以公平值計量。

倘對沖被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致的現金流變動，即分類為現金流對沖。

對於符合對沖會計法資格之現金流對沖，因對沖工具公平值變動產生收益或虧損之有效部分最初於權益內確認，並於被對沖項目影響損益時「循環」計入損益賬。無效用部份立即於損益賬內確認。

不符合對沖會計法之衍生工具視為持有供交易之財務資產或財務負債。該等衍生工具公平值之變動直接於損益賬內確認。

現金及現金等值物

現金及現金等值物包括現金、通知存款，及其他可隨時兌換為已知數額現金之短期高流動性投資及有關價值變動之風險極微。

減值

於各結算日，本集團檢討其資產之賬面值，以決定該等資產有否出現減值虧損之跡象。倘估計資產之可收回金額低於其賬面值，則資產之賬面值會減至其可收回金額。減值虧損即時於收益表內確認為支出。

倘減值虧損於隨後撥回，則資產之賬面值乃增至其可收回之經修訂估計金額，但所增加之賬面值不可超逾假設過往年度並無就資產確認減值虧損原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於收益表內確認為收入。

收入之確認

收入乃以已收取或應收代價之公平值計量及反映正常業務服務提供之應收款項。

經營租約之租金收入乃按直線法於有關租約年期於收益表內確認。提供予租戶的租賃優惠以直線法於有關租期內攤銷。

樓宇管理費收入乃按提供樓宇管理服務時予以確認。

利息收入按時間比例基準，參照未償還本金金額及按實際利率計入，該利率乃剛好某項財務資產可以折現於預計年期之估計未來現金收益為該資產賬面淨值之利率。

借貸成本

借貸成本乃於產生之期間在收益表確認為開支。

稅項

利得稅支出包括期間應付稅項及遞延稅項。

即期應付稅項乃基於期間應課稅之溢利計算。應課稅溢利不包括應於其他期間應課稅或可扣減之收益或支出項目，更不包括無須課稅或無法扣減之項目，故與收益表所呈報之溢利不同。本集團對於即期稅項之負債乃根據於結算日已制定或實際上已制定的現行稅率計算。

遞延稅項以資產及負債於其財務報表之賬面值與計算應課稅溢利相應稅基之間之差額確認，並使用資產負債表負債法入賬。所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟遞延稅項資產只限於在有應課稅溢利可供對銷可扣減暫時性差額時才被確認。因商譽或初次確認交易(業務合併除外)中的其他資產或負債所產生，且對應課稅溢利或會計溢利不構成影響之資產或負債則不予確認。

遞延稅項負債乃就投資附屬公司產生之應課稅暫時性差額，惟如本集團能控制該暫時性差額之撥回，而暫時性差額將極有可能不會於可見未來撥回則作別論。

遞延稅項資產的賬面值於每個結算日檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅溢利讓所有或部分遞延稅項資產被抵銷為止。

遞延稅項以預期適用於負債清還或資產變現期間的稅率計算。遞延稅項於收益表計入或扣減，惟若有關直接於權益中計入或扣減之項目，則遞延稅項亦於權益中確認。

新頒佈香港財務報告準則之可能影響

於認可該等綜合財務報告之日，下列香港財務報告準則、香港會計準則及香港(國際財務報告準則)詮釋已經頒佈但尚未生效。管理人預料此等準則及詮釋，將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ^a
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ^a
香港(國際財務報告準則)詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟中的財務申報應用重列法 ^b
香港(國際財務報告準則)詮釋第8號	香港財務報告準則第2號範圍 ^c
香港(國際財務報告準則)詮釋第9號	嵌入衍生工具的再評價 ^d

^a 由2007年1月1日起或以後年度期間生效。

^b 由2006年3月1日起或以後年度期間生效。

^c 由2006年5月1日起或以後年度期間生效。

^d 由2006年6月1日起或以後年度期間生效。

(3) 財務風險管理目標及政策

信貸風險

信貸風險乃指租戶或交易對手未能於到期時償付其對本集團的財務或契約義務而可能造成的財務損失。

現金及定期存款均存放於信譽超著的金融機構。流動資金及衍生財務工具的信貸風險有限，因交易對手乃為獲國際信貸評級機構給予高評級的銀行。

管理人已針對租戶建立信貸額度，並繼續監察其餘額。管理人定期檢討各別銷貨客戶的可收回金額，以確保就無法收回的債務按足夠減值損失予以確認。

信貸風險的最大承擔額，乃每項財務資產於結算日的賬面值。

利率風險

本集團因應利率改變而承擔風險，主要涉及賺息的財務資產及付息的財務負債。管理人持續對利率風險進行管理，主要目的為限制因利率不利變動而可能對淨利息支出造成影響的幅度。

本集團已訂立利率掉期安排，將現金流量因應利率變動而出現的波幅減至最低。措施包括透過衍生財務工具固定有關負債應付利息的數額。

流動資金風險

於結算日，本集團處於流動負債淨額狀況。管理人監察本集團營運所需的融資，並維持其現金及現金等值被視為足夠的水平。此外，管理人遵守證券及期貨事務監察委員會頒佈房地產信託基金守則就有關借貸總額的限制，並將借貸監控在許可水平內。循環貸款亦已就偶發性需要作出準備。

(4) 分類資料

本集團所有業務均位於及在香港經營，而本集團之唯一業務為物業投資。因此，並無按業務及地區分類呈列分類資料。

(5) 租金收入

	港幣千元 (未經審核)
租金收入	42,086
停車場收入	1,212
	<hr/>
	43,298
	<hr/> <hr/>

(6) 管理人費用

根據信託契約，倘冠君產業信託上市日至2006年12月31日期間物業收入淨額(扣除管理人費用前)達270,000,000港元，管理人該段期間將收取按冠君產業信託物業收入淨額(扣除管理人費用前)12%計算的管理人費用。

根據預測截至2006年12月31日之物業收入淨額，管理人認為物業收入淨額不會達到所定目標額，所以亦無就管理人費用於2006年6月30日作出任何負債。

(7) 信託及其他支出

	港幣千元 (未經審核)
核數費用	350
信託人費用	447
其他專業費用及收費	302
	<hr/>
	1,099
	<hr/> <hr/>

(8) 融資成本

融資成本乃有抵押定期貸款之利息支出。

(9) 利得稅

	港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：	
本年度	62
遞延稅項	6,434
	<hr/>
	6,496
	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅盈利以17.5%計算。

(10) 可分派收益

	港幣千元 (未經審核)
期間溢利	17,611
調整：	
上市支出	14,635
投資物業公平值增加	(30,000)
融資成本	31,469
遞延稅項	6,434
可分派收益淨額	<u>40,149</u>

按冠君產業信託於日期為2006年5月11日之發售通函所披露，冠君產業信託於上市日後之第一次分派將為由上市日至2006年12月31日期間。故此，報告期間之分派將連同2006年下半年之分派一併派發，並將支付予於2006年12月31日止期間分派記錄日期身為冠君產業信託基金單位持有人之人士。

管理人將向基金單位持有人分派相等於冠君產業截止2006年12月31日止期間可分派收入100%之款項。因此，40,149,000港元負債已於結算日根據冠君產業信託可分派收益淨額於負債表確認。

(11) 每個基金單位盈利

每個基金單位盈利乃以期內純利17,611,000港元除以已發行之2,742,710,561個基金單位計算。

刊發2006中期報告書

冠君產業信託就報告期間刊發之中期報告書將於2006年8月30日或之前寄送予基金單位持有人。

承董事會命
鷹君資產管理(冠君)有限公司
(作為冠君產業信託的管理人)
主席
羅嘉瑞

香港，2006年8月11日

於本公佈日期，管理人的董事包括羅嘉瑞醫生(主席)；執行董事Stewardson, Jeremy Bellinger先生；非執行董事羅嘉瑞醫生、洪敬南先生、鄭維志先生及羅啟瑞先生；以及獨立非執行董事查懋聲先生、陳家強教授、Eldon, David Gordon先生及石禮謙先生。

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。