



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

2007年度中期業績公佈

中期業績

冠君產業信託（「冠君產業信託」或「信託」）乃為擁有及投資於香港商用及零售物業而成立的信託。按市值計算，它是香港最大型的商業房地產投資信託基金。目前透過其唯一資產香港中區花旗銀行廣場（面積為 1,600,000 平方呎的寫字樓綜合大廈），為投資者提供直接投資優質甲級寫字樓的機會。

財務摘要

截至2007年6月30日止六個月

主要財務數據 (千港元)	2007年財政 年度上半年	比較數字	變動 百分比	26.4.2006- 30.6.2006*
收入總額	334,434	279,106 ¹	19.8%	51,103
物業經營開支	(72,903)	(64,654) ¹	12.8%	(12,059)
物業收入淨額	261,531	214,451 ¹	22.0%	39,044
除稅後溢利	1,003,950	596,577 ¹	68.3%	17,611
可分派款項	269,441	211,305 ¹	27.5%	40,149
組合價值	25,847,000	23,500,000 ²	10.0%	22,700,000

其他相關數字

期終基金單位價格	\$4.48	\$3.76 ²	19.1%	\$3.85
每基金單位分派	\$0.1372	不適用 ⁴	不適用	不適用 ⁴
每基金單位資產淨值	\$6.44	\$6.04 ²	6.8%	\$5.97
資產淨值折讓	30.4%	37.7% ²	不適用	35.5%
支出比率	21.8%	23.2% ³	(6.0)%	23.6%

附註

- 1 2006財政年度整個期間的半年度化數據乃用作比較之用。按半年度化計算的因數為(0.5年 x 365/222日)。
 - 2 2006年12月31日的數字乃用作比較之用。
 - 3 2006年財政年度整個期間的數字乃用作比較之用。
 - 4 於2006年上半年並無作出分派。
- * 2007年財政年度並無與上半年度同期作出比較，原因為該同期間營運只有38日。

管理層討論及分析

營運檢討

2007 年上半年的總收入為 334,430,000 港元。營運支出為 72,900,000 港元，而物業收益淨額為 261,530,000 港元。由於信託於 2006 年 5 月上市，並無按年可直接比較的數字。然而，去年 222 個營運日子的總收入為 339,520,000 港元。因此，使用 2006 年半年度化收入 279,110,000 港元作為比較基準乃屬合適。按此基準，2007 年上半年的總收入出現 19.8% 的增長。2007 年上半年的實際物業收益淨額為 261,530,000 港元，增長率為 22.0%。

每基金單位於 2007 年 6 月 30 日的資產淨值（「資產淨值」）為 6.44 港元，比對每基金單位於 2006 年終的資產淨值為 6.04 港元。主要反映信託於花旗銀行廣場權益之估值增加至 25,850,000,000 港元。估值增加所帶來的 1,220,000,000 港元收入亦為稅後溢利增加 68% 的主要原因。

期內可分派款項為 269,440,000 港元。2006 年上半年並無分派，而 2006 年全年的分派則為 257,040,000 港元。如上文所述使用半年度化基準計算，2006 年比較數字為 211,310,000 港元。因此，2007 年上半年的可分派款項有 27.5% 的增長。

收入表現改善有賴香港中區寫字樓租金持續上升所致。金融服務業需求強勁及中區寫字樓空置量持續減少，導致中區租金攀升，並使中區與非中心地區之間的租金差距進一步擴闊。

現收平均月租－寫字樓租約 (港元／每平方呎總出租面積)

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2006					31.55	31.73	33.53	35.34	35.48	35.81	35.97	36.41
2007	38.44	37.95	38.64	39.09	39.08	46.45	61.52					

如上表所示，該等因素令信託管理人在六個月期間內，將花旗銀行廣場的平均現收月租由 2006 年 12 月的每平方呎 36.41 港元提升至 2007 年 6 月的每平方呎 46.45 港元，升幅為 27.6%，而於 2007 年 6 月 30 日的空置率為 3.2%，與 2006 年終的水平大致相同。

自今年初以來花旗銀行廣場的續訂租金一直強勁上升。新造租金水平按出租面積計現時每平方呎超逾 90 港元，較 2006 年 12 月造價高出每平方呎 15 港元。

於 2007 年上半年屆滿的租約 62.3%（以出租面積計）已經續租，比對 2006 年上半年為 69.3%。較低的租戶續租率實因較高租金導致租戶轉換所致。佔出租面積 11.3%的租約將於下半年屆滿。預期下半年屆滿的租約的續租率將與上半年相若。

市道整體強勁，令我們可以在租戶遷離後相當迅速地再租出有關單位，此從花旗銀行廣場的整個上半年的租用率整體保持穩定可見。以出租面積計首五大的租約，其中四份在冠君產業信託上市後已擴大其於花旗銀行廣場的單位；而該等大租戶的租約屆滿期更跨越 2010 年，進一步加強花旗銀行廣場的租戶質素及組合。

若干主要租約的預設租金重訂已於上半年完成。該等租約的新租金大幅高於先前的現收租金已於 2007 年 6 月生效。

除內部增長外，外部亦有所增長，信託管理人於 2007 年 1 月完成購入花旗銀行廣場三個樓層的交易。有關的收購及融資條款－大部分以可換股債券支付－甚獲市場接納。有關收購增加信託的資產及擴大其收入基礎，而其後導致物業擁有權更趨單一化，亦有利整個寫字樓物業租金水平的訂定。

信託管理人根據既定的資產管理策略持續經營信託，並將為基金單位持有人的利益繼續管理信託的資產。

前景

信託的前景令人鼓舞。根據 Hudson Report 及香港特區政府統計處發表的業務展望統計調查報告等調查，可以預計銀行及金融業會增聘大量人手。對中區寫字樓單位的新增需求於可見將來應能保持強勁。在供應方面，於 2010 年前將無甲級寫字樓項目於中區新落成。鑒於再不會有填海提供土地來源，中區的寫字樓租金上升週期應可於 2007 年及以後繼續為信託提升收入。

由於花旗銀行廣場在 2007 年續租及租金重訂大部份於年中生效，而大部份新訂租金都較舊租以倍數增加，所以主要的租金收入增長將會於下半年浮現，此從寫字樓租約的平均現收月租由 2007 年 5 月每平方呎 39.08 港元增加 57% 至 7 月每平方呎 61.52 港元可見。於 2006 年，產業信託的原信託基金物業持有人豁免其初步持股的全部應收分派的權利，而於 2007 年有關豁免百分比將遞減至其應收分派的 55%。信託管理人有信心儘管本年度該等支持孳息率的措施減少，也不會影響到信託維持過往每基金單位分派水平的能力。

信託管理人會繼續評估加強信託資產組合的可能性，包括為用戶提供更佳設施及更新公用面積的外觀。此外，投資小組會繼續審慎物色能增加孳息率的投資機會。

財務回顧

財務架構

冠君產業信託擁有銀團貸款融資 7,200,000,000 港元（「融資」），其中定期貸款 7,000,000,000 港元於 2007 年 6 月 30 日尚未償還。融資採用浮動利率計息，並於 2011 年 5 月 24 日全數償還。為對沖該定期貸款的利率波動，信託已就相等於 7,000,000,000 港元的總面額訂立利率掉期協議。根據利率掉期安排的條款，融資的定期貸款部分的利率直至 2011 年 5 月已被固定。

冠君產業信託透過其一間間接全資擁有及控制的實體，於 2006 年發行於 2011 年到期的 2% 擔保可換股債券（「債券」），本金總額達 765,000,000 港元。債券到期收益率為 4.15%，票面息率為 2%，並可按每基金單位 4.55 港元的經調整兌換價兌換為冠君產業信託的基金單位。

於 2007 年 6 月 30 日，冠君產業信託的總借貸（包括上述 7,000,000,000 港元的定期貸款及 765,000,000 港元的債券本金額）相對總資產的百分比為 28.1%。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）相對總資產的百分比則為 35%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於 2007 年 6 月 30 日，基金單位持有人應佔資產淨值為 17,989,900,000 港元（或每基金單位 6.44 港元），較於 2007 年 6 月 29 日（即有關期間的最後交易日）每基金單位的收市價 4.48 港元計算的每基金單位資產淨值折讓 30.4%。

現金狀況

於 2007 年 6 月 30 日，冠君產業信託擁有現金結餘 567,100,000 港元。經計及信託可用的財務資源，冠君產業信託擁有充裕的流動資產，滿足其營運資金及經營所需。

資產抵押

於 2007 年 6 月 30 日，冠君產業信託公平值為 24,672,000,000 港元的若干物業，連同轉讓該等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被按揭或抵押，以獲得授予信託的銀行融資。此外，公平值為 1,175,000,000 港元的若干物業已抵押予債券受托人，以支付債券發行人根據債券的承擔。

穩定租金安排

根據就收購花旗銀行廣場的三個樓層及若干泊車位訂立的日期為 2006 年 12 月 11 日的買賣協議（「協議」）中的一項穩定租金安排（「安排」），現已產生不足數額。

就自 2007 年 1 月 5 日起至 2007 年 6 月 30 日止期間而言，實際新物業收入（定義見協議）相等於約 12,424,000 港元，該數額較該期間按比例支付的穩定金額約 29,976,000 港元少約 17,552,000 港元（「不足數額」）。因此，根據安排，已於 2007 年 7 月 3 日從指定託管賬戶撥出相等於不足數額的金額以支付予信託。

信託管理人決定，為數約 17,552,000 港元的不足數額及於 2007 年 6 月從指定託管賬戶撥出的利息約 1,822,000 港元，已計入 2007 年財政年度中期分派期間的可供分派款項。

分派

可分派款項

冠君產業信託於截至 2007 年 6 月 30 日止六個月（「07 年中期分派期」或「有關期間」）的可分派款項為 269,441,000 港元。

該款項經已調整以抵銷已於綜合收益表內計入之非現金財務成本 157,473,000 港元（分別相等於放棄分派（定義見下文）之前及之後每基金單位 0.0564 港元及 0.0802 港元）的影響。

信託管理人的現有政策為向冠君產業信託的基金單位持有人（「基金單位持有人」）分派冠君產業信託全部 100% 可供分派收入總額另加由信託管理人酌情的任何額外款項。

中期分派

根據於 2006 年 4 月 26 日訂定的放棄分派權利契約（「放棄分派」），鷹君集團有限公司的全資附屬公司 Top Domain International Limited、嘉里建設有限公司的全資附屬公司 Fortune Mega Investments Limited 及永泰出口商有限公司各自同意就其於 2006 年 5 月 24 日（即上市日期）所持有的全部基金單位放棄其於 07 年中期分派期所應收分派的 55%。

經計及放棄分派後，有關期間的每基金單位分派為 0.1372 港元，惟未計入：(i) 就於有關期間向信託管理人發行基金單位作為支付管理人費用的攤薄影響；及(ii) 於記錄日期前收到兌換通知而兌換冠君產業信託擔保的可換股債券的攤薄影響。信託將另行發出公佈，通知基金單位持有人每基金單位 07 年中期分派期的最終分派。

每基金單位分派為 0.1372 港元，而根據 2007 年 6 月 29 日（即有關期間的最後交易日）的基金單位收市價 4.48 港元計算的按年分派率為 6.12%。

2007 年上半年的按年每基金單位分派為 0.2744 港元，而 2006 年則為 0.3288 港元。儘管本年度每基金單位分派似乎會減少，信託管理人相信就此斷言 2007 整個年度的每基金單位分派將會減少則為時尚早。投資者應緊記於「前景」一節所述，2007 年下半年的租金收入增長（尤其是寫字樓租約）將大幅上升。而該全部租金收入亦可引證每基金單位分派於本年度下半年應有所增長。

凡於記錄日期（載列於下文）已登記為基金單位持有人的人士均可獲得中期分派。分派日期為 2007 年 10 月 3 日（星期三）。

暫停辦理基金單位過戶登記手續

基金單位過戶登記處將由 2007 年 9 月 10 日（星期一）（「記錄日期」）至 2007 年 9 月 13 日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續，期間將不會辦理基金單位的過戶。

如欲於記錄日期成為登記基金單位持有人並獲得分派資格，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於 2007 年 9 月 7 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。

僱員

冠君產業信託由信託管理人管理，本身並無聘用任何僱員。

房地產買賣概要

於有關期間，信託根據於 2006 年 12 月 11 日與嘉里建設有限公司（作為擔保人）及其全資附屬公司（作為賣方）（「賣方」）訂立之一項買賣協議，於 2007 年 1 月 5 日完成對花旗銀行大廈 34、36 及 37 樓全層及花旗銀行廣場第二層地庫 39、40 及 41 號私人泊車位之收購（「收購」）。

購買代價約為 994,600,000 港元，其中 259,488,000 港元乃於完成時透過向賣方之獲提名人士發行冠君產業信託之新基金單位支付，而餘額 735,112,000 港元則於完成時由發行債券所得現金撥付。

已發行新基金單位

於有關期間，冠君產業信託已於 2007 年 1 月 5 日按每基金單位 5.10 港元之議定價向賣方之獲提名人士發行 50,880,000 個新基金單位，以於完成時支付部份收購代價。

基金單位的購回、出售或贖回

根據構成冠君產業信託之信託契約，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，否則信託管理人不得購回或贖回任何基金單位。於有關期間，冠君產業信託或其全資擁有及控制的實體並無購回、出售或贖回任何基金單位。

公眾持基金單位量

就信託管理人所知，於 2007 年 6 月 30 日，公眾持有冠君產業信託基金單位的數量超過其已發行基金單位數量 25%。

企業管治

信託管理人已採用合規程序，並應用該等程序確保冠君產業信託之管理及營運維持穩健。現有企業管治架構強調對基金單位持有人負責、解決利益衝突問題、報告的透明度、遵從有關規例及有效的經營及投資程序。信託管理人已就冠君產業信託的管理及營運，採納其循規手冊（「循規手冊」），其中載有主要過程、系統及法例。

於有關期間，信託管理人已遵從循規手冊之條文。

業績審閱

冠君產業信託於有關期間的未經審核中期業績，已由信託管理人的披露委員會及審核委員會審閱，並獲信託的外聘核數師同意。

信託管理人的董事會（「董事會」）欣然宣佈以下冠君產業信託截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月之未經審核業績。

簡明綜合收益表
截至2007年6月30日止6個月

	附註	2007年 1月1日至 2007年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年 4月26日至 2006年 6月30日 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	290,899	43,298
樓宇管理費收益		43,352	7,735
租金相關收益		183	70
收入總額		334,434	51,103
物業經營開支	5	(72,903)	(12,059)
物業收益淨額		261,531	39,044
利息收益		12,442	4,088
管理人費用	6	(31,384)	-
回撥往年上市支出		1,975	-
上市支出		-	(14,635)
信託及其他支出		(5,303)	(1,099)
投資物業公平值增加		1,224,941	30,000
可換股債券之內含衍生部份公平值變動		(47,965)	-
穩定租金安排之公平值變動		(931)	-
融資成本	7	(188,101)	(33,291)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8	1,227,205	24,107
利得稅	9	(223,255)	(6,496)
未計及基金單位持有人分派前期間溢利		1,003,950	17,611
基金單位持有人分派，應計	11	(269,441)	(40,149)
計及基金單位持有人分派後期間溢利（虧損）		734,509	(22,538)
每基金單位基本盈利	12	0.36 港元	0.01 港元
每基金單位攤薄盈利	12	0.36 港元	不適用

簡明綜合資產負債表
於2007年6月30日

	附註	2007年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		25,847,000	23,500,000
衍生財務工具		1,114,143	1,042,052
穩定租金安排		75,335	-
收購投資物業按金		-	60,000
非流動資產總值		<u>27,036,478</u>	<u>24,602,052</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項		52,314	30,157
銀行結存及現金		567,062	1,241,860
流動資產總值		<u>619,376</u>	<u>1,272,017</u>
資產總值		<u>27,655,854</u>	<u>25,874,069</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		947,097	922,372
已收按金		128,313	92,121
稅項負債		149,103	154,890
應付分派		269,460	257,039
流動負債總額		<u>1,493,973</u>	<u>1,426,422</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		6,972,489	6,968,587
可換股債券		820,556	760,328
遞延稅項負債	13	378,904	155,888
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>8,171,949</u>	<u>7,884,803</u>
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>9,665,922</u>	<u>9,311,225</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>17,989,932</u>	<u>16,562,844</u>
已發行基金單位數目（千個）		<u>2,793,591</u>	<u>2,742,711</u>
每基金單位資產淨值		<u>6.44 港元</u>	<u>6.04 港元</u>

附註：

(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（「信託管理人」）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（經於 2006 年 12 月 5 日訂立的第一補充信託契約所修訂）（「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（「本集團」）之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之資產淨值長遠增長。

(2) 主要會計政策

編製基準

本簡明財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（上市規則）附錄 16 的適用披露規定、香港會計師公會頒佈之香港會計準則第 34 號、中期財務報告及守則而編製。

本期間之簡明財務報告乃涵蓋截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月期間。簡明綜合收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動報表、簡明綜合現金流量表及有關附註所載之相應比較數字乃涵蓋上市日期 2006 年 4 月 26 日（冠君產業信託成立日）至 2006 年 6 月 30 日期間，因此未必能與本期間之數字作出比較。

主要會計政策

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（如適用）。

簡明綜合財務報告所用之會計政策與編製本集團截至 2006 年 12 月 31 日止年度之財務報告一致。

(2) 主要會計政策 (續)

於本中期報告期間，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈，於本集團由 2007 年 1 月 1 日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋（「新財務報告準則」）。

香港會計準則第 1 號（經修訂）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第 7 號	金融工具：披露 ¹
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 ²
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 號的範圍 ³
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 ⁴
香港（國際財務報告準則）詮釋第 10 號	中期財務報告及減值 ⁵

¹ 由 2007 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效。

² 由 2006 年 3 月 1 日起或以後年度期間生效。

³ 由 2006 年 5 月 1 日起或以後年度期間生效。

⁴ 由 2006 年 6 月 1 日起或以後年度期間生效。

⁵ 由 2006 年 11 月 1 日起或以後年度期間生效。

本集團並未採用該等已經頒佈但尚未生效之新訂準則或詮釋。信託管理人預料此等準則及詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

(3) 分類資料

本集團所有業務均位於及在香港經營，而本集團之唯一主要業務為商用物業投資。因此，並無按業務及地區分類呈列分類資料。

(4) 租金收益

	2007 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	2006 年 4 月 26 日至 2006 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)
租金收入	284,867	42,086
停車場收入	6,032	1,212
	<u>290,899</u>	<u>43,298</u>

(5) 物業經營開支

	2007年1月1日至 2007年6月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年6月30日 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費	44,150	8,444
停車場經營開支	810	131
政府租金及差餉	9,570	1,765
律師費及釐印費用	1,182	87
物業及租賃管理服務費用	8,651	1,114
物業雜項支出	655	101
租金佣金	7,198	414
維修及保養	687	3
	72,903	12,059
	72,903	12,059

(6) 管理人費用

根據信託契約，信託管理人將收取按冠君產業信託物業收益淨額 12% 計算的管理人費用。由於冠君產業信託於截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月取得所定之物業收益淨額 200,000,000 港元，信託管理人於本期間將收取約 31,384,000 港元。管理人費用將以發行冠君產業信託基金單位之方式支付。

由於上市日期至 2006 年 12 月 31 日期間的預測物業收益淨額不會達至所定之 270,000,000 港元，於 2006 年 6 月 30 日並無就管理人費用確認任何負債。

(7) 融資成本

	2007年1月1日至 2007年6月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年6月30日 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	167,881	33,291
於五年內須全數償還之 可換股債券之利息支出	19,871	-
其他借貸成本	349	-
	188,101	33,291
	188,101	33,291

(8) 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2007年1月1日至 2007年6月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年6月30日 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	640	350
受託人酬金	2,410	447
主要估值師費用	35	30
其他專業費用及收費	809	272
	<u> </u>	<u> </u>

(9) 利得稅

	2007年1月1日至 2007年6月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年6月30日 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
本年度稅項	239	62
遞延稅項	223,016	6,434
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>223,255</u>	<u>6,496</u>

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利的 17.5% 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綜合收益表之調整（於信託契約內說明）影響。計算期內的可供分派收入總額的調整載列如下：

(10) 可供分派收入總額 (續)

	2007年1月1日至 2007年6月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年6月30日 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人		
分派前期間溢利	1,003,950	17,611
調整：		
管理人費用 (以基金單位支付)	31,384	-
回撥往年上市支出	(1,975)	-
上市支出	-	14,635
投資物業公平值增加	(1,224,941)	(30,000)
可換股債券之內含衍生部分 公平值變動	47,965	-
穩定租金安排的公平值變動	931	-
融資成本	169,737	31,469
遞延稅項	223,016	6,434
可供分派收入總額	<u>250,067</u>	<u>40,149</u>

(11) 分派表

	2007年1月1日至 2007年6月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年6月30日 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額	<u>250,067</u>	<u>40,149</u>
期內將付予基金單位持有人的 可分派款項		
- 100%可供分派收入總額 ^(b)	250,067	不適用
- 由信託管理人酌情決定 的額外金額 ^(c)	19,374	-
	<u>269,441</u>	<u>不適用</u>
每基金單位分派		
- 未計入放棄分派的影響 ^(d)	<u>0.0964 港元</u>	<u>不適用</u>
- 已計入放棄分派的影響 ^(e)	<u>0.1372 港元</u>	<u>不適用</u>

(11) 分派表 (續)

附註：

- (a) 信託管理人的政策為分派全部可供分派收入總額以及額外金額（見下文附註(c)）作為截至 2007 年 6 月 30 日止 6 個月（「07 年中期分派期」或「有關期間」）的可供分派金額。有關分派預期於 2007 年 10 月 3 日派付予基金單位持有人。
- (b) 根據信託契約，冠君產業信託於上市日期後的分派乃關於 2006 年 5 月 24 日至 2006 年 12 月 31 日止期間（「06 年分派期間」），並為 2006 年財政期間作出的唯一分派。因此，於上一個期間並無呈列可供分派金額。
- (c) 根據日期為 2006 年 12 月 11 日有關收購花旗銀行廣場 3 個樓層及若干泊車位的買賣協議所訂明的穩定租金安排（「安排」），由冠君產業信託間接全資擁有及控制的實體麗兆有限公司（「買方」）於 2007 年 7 月 3 日從其指定託管賬戶中收取相當於不足數額（定義見安排）的款項。按信託管理人全權酌情決定，為數約 17,552,000 港元的不足數額及從指定託管賬戶賺取的利息約 1,822,000 港元，已計入 07 年中期分派期的可分派款項。
- (d) 未計入放棄分派（定義見下文附註(e)）的影響的每基金單位分派，乃以可分派款項 269,441,000 港元除以釐定有權收取有關 07 年中期分派期的分派的記錄日期（「記錄日期」）營業時間結束時的已發行基金單位數目得出。於記錄日期營業時間結束時的已發行基金單位數目將為 2,793,590,561 個單位，以及就支付有關期間的管理人費用而將向信託管理人發行的額外基金單位及於記錄日期前收取兌換通知而兌換任何由冠君產業信託擔保的可換股債券的額外基金單位（統稱「額外基金單位」）。
- (e) 根據於 2006 年 4 月 26 日訂定的放棄分派權利契約，鷹君集團有限公司的全資附屬公司 Top Domain International Limited、嘉里建設有限公司的全資附屬公司 Fortune Mega Investments Limited 及永泰出口商有限公司各自同意就其於上市日期所持有的全部基金單位放棄其於 07 年中期分派期及 06 年分派期間所應收分派分別為 55% 及 100%（「放棄分派」）。經計入於上市日期鷹君集團有限公司持有的 1,349,495,877 個基金單位、嘉里建設有限公司持有的 114,796,151 個基金單位及永泰出口商有限公司持有的 44,198,781 個基金單位，於 07 年中期分派期有權獲取分派的基金單位數目應為 1,963,920,616 個單位連同額外基金單位。
- (f) 信託將另行作出公佈以通知基金單位持有人有關 07 年中期分派期的每基金單位最終分派。

(12) 每基金單位基本及攤薄盈利

	2007年1月1日至 2007年6月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年6月30日 港幣千元 (未經審核)
盈利		
用作計算每基金單位分派前 基本及攤薄盈利的期間溢利	1,003,950	17,611
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	2,792,192,759	2,742,710,561
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	3,607,356	-
用作計算每基金單位攤薄盈利的 基金單位加權平均數目	2,795,800,115	2,742,710,561
每基金單位基本盈利	0.36 港元	0.01 港元
每基金單位攤薄盈利	0.36 港元	不適用

由於行使未贖回可換股債券的兌換會導致每基金單位盈利增加，因此計算每基金單位攤薄盈利時並無假設未贖回可換股債券被兌換。

(13) 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：

	<u>加速稅項折舊</u> 港幣千元	<u>投資物業</u> 港幣千元	<u>稅務虧損</u> 港幣千元	<u>總計</u> 港幣千元
期初結餘	74,282	144,789	(63,183)	155,888
期內已扣除（計入）收益表	18,250	214,365	(9,599)	223,016
期終結餘	92,532	359,154	(72,782)	378,904

刊發中期報告書

冠君產業信託就有關期間刊發之2007年中期報告書將於2007年8月30日或之前寄發予基金單位持有人。

於本公佈日期，董事會成員包括：

非執行董事：

羅嘉瑞醫生（主席）、鄭維志先生、羅啓瑞先生及何述勤先生

執行董事：

Jeremy Bellinger Stewardson先生（*行政總裁*）

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，2007年8月8日