



Champion REIT

冠君產業信託

Interim Report 07
中期報告書

MANAGING
GROWTH



Average Passing Office Rents (HK\$ per sq. ft.)
寫字樓平均現收月租 (港元/每平方呎)

Manager
Eagle Asset Management
Eagle Asset Management (CP) Limited

Champion Real Estate Investment Trust (Stock Code: 2778)
(a Hong Kong collective investment scheme authorised under section 104 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong))

財務摘要

截至2007年6月30日止六個月

	2007年財政 年度上半年	比較數字	變動 百分比	2006年4月26日 – 2006年6月30日 *
主要財務數據	港幣千元	港幣千元		港幣千元
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x365/222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。

信託簡介

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。

信託目標

冠君產業信託的主要目標是為投資者提供穩定和持續的分派，達致長遠資本增值。通過積極管理信託內的物業組合以及選擇性收購具有助提高現有收益年率的物業，務求提供具吸引力的總回報。

全球最佳常規及準則

冠君產業信託致力於達致全球最佳常規及準則。冠君產業信託以「經濟合作暨發展組織企業管治原則」為藍本對「全球最佳常規及準則」進行詮釋。這套原則已成為全球投資者、企業和其他權益擁有人的國際標準。經濟合作暨發展組織所界定的六項主要原則為：

- 確保高效企業管治框架的基礎
- 基金單位持有人的權利及主要擁有權功能
- 基金單位持有人的公平待遇
- 持有人在企業管治中扮演的角色
- 披露及透明度
- 董事會的職責

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

平均現收月租 – 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。

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。

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租金並已於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一大部分以可換股債券支付一甚獲市場接納。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(載列於下文)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，並獲信託的外部核數師同意。

關連人士交易

以下列載涉及冠君產業信託及其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第8.1段)的關連人士交易的有關資料：

與鷹君關連人士集團及新福港關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與鷹君集團有限公司(「鷹君」)(連同其附屬公司及聯營公司(統稱為「鷹君關連人士集團」)(為其重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則))及新福港集團有限公司(「新福港」)(連同其附屬公司及聯營公司(統稱為「新福港關連人士集團」)(為鷹君前主席已故羅鷹石先生若干家族成員以及彼等的有關信託及公司控制的公司)於有關期間的關連人士交易的資料：

關連人士交易 – 租賃/許可使用交易

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於有關期間	於2007年
			的租賃/許可使用收入	6月30日的已收租金按金
			港元	港元
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易	3,006,000	附註 1
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易	520,000	225,000
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易	117,000	附註 2
中國移動萬眾電話有限公司	一名董事的聯繫人士 ³	許可使用費	101,000	34,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	76,000	不適用
總計			3,820,000	259,000

附註

1 透過一項約2,112,000港元的銀行擔保。

2 透過一項約325,000港元的銀行擔保。

3 董事為羅嘉瑞醫生。彼為信託管理人與鷹君的董事(及主席)。羅醫生亦為中國移動萬眾電話有限公司的控股公司中國移動有限公司的獨立非執行董事。

關連人士交易 – 物業管理交易(由樓宇賬目產生)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於有關期間的支出
			港元
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	修理及維護服務	8,001,000
祥裕管理有限公司 ¹	鷹君的附屬公司	公契管理人的酬金	5,687,000
鷹君廣告有限公司	鷹君的附屬公司	廣告支出	13,000
鷹君保險代理有限公司	鷹君的附屬公司	保險費	710,000
新福港屋宇服務有限公司	新福港的附屬公司	清潔服務	1,880,000
總計			16,291,000

附註

1 祥裕管理有限公司為公契規定的花旗銀行廣場的公契管理人。

關連人士交易 – 物業管理交易 (上述由樓宇賬目所產生者除外)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於有關期間的	於2007年
			收入/支出	6月30日的
			港元	港元
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入	1,667,000	不適用
鷹君物業管理有限公司 ¹	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入	69,000	不適用
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入	18,000	不適用
鷹君物業管理有限公司 ¹	鷹君的附屬公司	已付樓宇管理費	44,150,000	14,387,000
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	租賃及市場推廣服務	14,193,000	不適用
高端有限公司	鷹君的附屬公司	修理及維護服務	592,000	不適用
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	修理及維護服務	978,000	不適用
鷹君物業管理有限公司 ¹	鷹君的附屬公司	修理及維護服務	5,000	不適用
鷹君保險代理有限公司	鷹君的附屬公司	已付保險費	757,000	不適用
新福港屋宇服務有限公司	新福港的附屬公司	修理及維護服務	1,000	不適用
總計			62,430,000	14,387,000

附註

1 鷹君物業管理有限公司為公契管理人指定的花旗銀行廣場的公契副管理人。

於有關期間，鷹君資產管理(冠君)有限公司(鷹君的附屬公司)就作為冠君產業信託的管理人所提供的服務產生收購費用9,946,000港元及管理人費用31,384,000港元。

與嘉里建設關連人士的關連人士交易

於有關期間，根據嘉里建設有限公司(「嘉里建設」)與其全資附屬公司(作為賣方)於2006年12月11日訂立的一項買賣協議，信託於2007年1月5日完成收購花旗銀行廣場的三個樓層及三個泊車位(詳情請參閱「房地產買賣概要」一節)。

由於洪敬南先生同為信託管理人以及嘉里建設及賣方各自的董事。因此嘉里建設及賣方(即洪先生的「聯繫人士」)為冠君產業信託的關連人士。根據房地產投資信託基金守則第8.11段，收購構成冠君產業信託的關連人士交易。收購已於2007年1月3日舉行的特別大會上獲基金單位持有人通過。

於有關期間，冠君產業信託已向賣方及其提名人支付現金合共675,112,000港元及以每基金單位5.10港元之議定價發行50,880,000個冠君產業信託新基金單位，作為冠君產業信託於收購完成時支付購買代價的餘額。

與受託人關連人士及滙豐集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託於有關期間與計劃受託人(及屬同一集團的各公司或以其他方式與受託人「有聯繫」(按房地產投資信託基金守則所界定的涵義)的公司(「受託人關連人士」))及滙豐集團¹的關連人士交易的資料：

關連人士交易 – 租賃/許可使用交易以及一般銀行及金融服務

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於有關期間的	於2007年
			收入/支出	6月30日的
			港元	港元
滙豐集團 ¹	受託人關連人士	租賃交易	7,859,000	3,541,000
滙豐集團 ¹	受託人關連人士	樓宇管理費收入	1,495,000	不適用
滙豐集團 ¹	受託人關連人士	一般銀行服務 利息收入	14,330,000	不適用
滙豐機構信託服務(亞洲) 有限公司	受託人	託管費	2,410,000	不適用
恒生銀行有限公司 ²	受託人關連人士	貸款利息	163,863,000	不適用
總計			189,957,000	3,541,000

附註

- 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司。
- 恒生銀行有限公司為7,200,000,000港元定期貸款及循環信貸安排(其中7,000,000,000港元的定期貸款已於2006年5月24日提取)的融資代理人。

關連人士持有冠君產業信託基金單位的數目

於2007年6月30日，下列人士(即冠君產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則))持有冠君產業信託的基金單位：

名稱	持有基金單位數目	佔基金單位持有量的百分比
Alfida Limited	1,349,495,877 ¹	48.31
鷹君集團有限公司	1,349,495,877 ¹	48.31
HSBC International Trustee Limited	1,349,495,877 ¹	48.31
Jolly Trend Limited	1,349,495,877 ¹	48.31
鷹君有限公司	1,349,495,877 ¹	48.31
Top Domain International Limited	1,349,495,877 ¹	48.31
羅嘉瑞	1,349,495,877 ¹	48.31
羅鷹瑞	1,349,495,877 ¹	48.31
Fortune Mega Investments Limited	165,676,151 ²	5.93
Julian Holdings Limited	165,676,151 ²	5.93
Kerry Group Limited	165,676,151 ²	5.93
嘉里建設有限公司	165,676,151 ²	5.93
Kerry Properties (Hong Kong) Limited	165,676,151 ²	5.93
Kerry Holdings Limited	165,676,151 ²	5.93
Spring Capital Holdings Limited	165,676,151 ²	5.93
雄聲財務有限公司	44,198,781 ³	1.58
永泰(鄭氏)控股有限公司	44,198,781 ³	1.58
永泰出口商有限公司	44,198,781 ³	1.58
鄭維志	44,198,781 ³	1.58
蘇耀華	290,000 ⁴	0.01
李澄明	64,000 ⁵	0.002
朱錫培	8,000 ⁶	0.0003
貝秉智	2,500 ⁷	0.00009
梁達楷	2,000 ⁸	0.00007

附註

- 1 Top Domain International Limited直接持有的1,349,495,877個基金單位與此附註1所述其他7位基金單位持有人持有的1,349,495,877個基金單位實為相同及重覆。由於羅嘉瑞醫生、羅鷹瑞醫生及HSBC International Trustee Limited(「HITL」)各自被視為擁有鷹君集團有限公司(「鷹君」)的控制性股權，且Top Domain International Limited、Alfida Limited、鷹君有限公司及Jolly Trend Limited均為鷹君的全資附屬公司，故此所述其他7位基金單位持有人被視為於同一批基金單位中擁有權益。HITL為一酌定信託的受託人，而羅嘉瑞醫生及羅鷹瑞醫生(同為鷹君董事)則為該信託的受益人。HITL為該酌定信託持有約32.7%鷹君股份權益。連同由HITL以受託人名義為其他信託持有的權益，HITL共持有鷹君股份權益超逾33¹/₃%。
- 2 Fortune Mega Investments Limited(「Fortune Mega」)直接持有的165,676,151個基金單位與Kerry Group Limited(「KGL」)、Kerry Holdings Limited(「KHL」)、嘉里建設有限公司(「嘉里建設」)、Kerry Properties (Hong Kong) Limited(「KP(HK)」)、Julian Holdings Limited(「JHL」)及Spring Capital Holdings Limited(「SCHL」)被視為擁有權益的165,676,151個基金單位被視為相同及重覆。KGL、KHL、嘉里建設、KP(HK)、JHL及SCHL由於彼等於Fortune Mega的控制性股權而被視為於同一批基金單位中擁有權益。於2006年12月31日Fortune Mega被視為於165,676,151個基金單位中擁有權益，其中114,796,151個基金單位為已發行基金單位，50,880,000個基金單位為於完成一項日期為2006年12月11日的有條件買賣協議後將向Fortune Mega(作為嘉里建設的提名人)發行的基金單位，作為冠君產業信託為收購上述協議下的物業而應付的部分代價。50,880,000個基金單位在完成後於2007年1月5日發行。
- 3 永泰出口商有限公司直接持有的44,198,781個基金單位與鄭維志先生、永泰(鄭氏)控股有限公司及雄聲財務有限公司持有的44,198,781個基金單位被視為相同及重覆。鄭維志先生(為信託管理人的董事)擁有永泰(鄭氏)控股有限公司直接控制性股權。永泰(鄭氏)控股有限公司分別為雄聲財務有限公司及永泰出口商有限公司的直接控股公司及最終控股公司。
- 4 蘇耀華先生因其為鷹君(為重大持有人)的高級行政人員，乃屬關連人士。
- 5 李澄明先生因其為鷹君高級行政人員，乃屬關連人士。
- 6 朱錫培先生因其為鷹君高級行政人員，乃屬關連人士。
- 7 貝秉智先生因其為鷹君高級行政人員，乃屬關連人士。
- 8 梁達楷先生因其為鷹君高級行政人員，乃屬關連人士。
- 9 陳麒淳先生(於2006年12月31日持有75,000個基金單位但於2007年6月30日並無持有任何單位)因其為新福港集團有限公司(為鷹君前主席已故羅鷹石先生若干家族成員以及彼等的有關信託及公司控制的公司)的董事，乃屬關連人士。

就信託管理人所知，於2006年12月31日至2007年6月30日期間，上述附註1至附註8所名列的關連人士所持有基金單位數目沒有變動。

除上文所披露者外，信託管理人、信託管理人的董事及行政總裁概無於基金單位或可轉換為基金單位的債券中擁有權益(或被視為擁有權益)或於基金單位或債券中擁有任何淡倉，信託管理人亦不知悉冠君產業信託的任何關連人士於2007年6月30日於基金單位或債券中擁有權益(或被視為擁有權益)。

於冠君產業信託基金單位的權益

於2007年6月30日，下列人士須根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部向信託管理人及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)披露其於基金單位中持有的權益或淡倉，而構成冠君產業信託的信託契約(「信託契約」)在若干情況下被視為適用於信託管理人的董事及行政總裁、信託管理人及基金單位持有人及透過或在其下作申索的所有人士：

名稱	持有基金單位數目	佔基金單位持有量的百分比
董事權益		
羅嘉瑞	1,349,495,877 ¹	48.31
鄭維志	44,198,781 ³	1.58
5%或以上的權益		
Alfida Limited	1,349,495,877 ¹	48.31
鷹君集團有限公司	1,349,495,877 ¹	48.31
HSBC International Trustee Limited	1,349,495,877 ¹	48.31
Jolly Trend Limited	1,349,495,877 ¹	48.31
鷹君有限公司	1,349,495,877 ¹	48.31
Top Domain International Limited	1,349,495,877 ¹	48.31
羅嘉瑞	1,349,495,877 ¹	48.31
羅鷹瑞	1,349,495,877 ¹	48.31
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	223,732,000	8.01
Fortune Mega Investments Limited	165,676,151 ²	5.93
Julian Holdings Limited	165,676,151 ²	5.93
Kerry Group Limited	165,676,151 ²	5.93
嘉里建設有限公司	165,676,151 ²	5.93
Kerry Properties (Hong Kong) Limited	165,676,151 ²	5.93
Kerry Holdings Limited	165,676,151 ²	5.93
Spring Capital Holdings Limited	165,676,151 ²	5.93

附註

- 1 請參閱上文「關連人士持有冠君產業信託基金單位的數目」一節附註1。
- 2 請參閱上文「關連人士持有冠君產業信託基金單位的數目」一節附註2。
- 3 請參閱上文「關連人士持有冠君產業信託基金單位的數目」一節附註3。
- 4 本節所披露於基金單位的權益乃指冠君產業信託基金單位的好倉。

除上文披露者外，就信託管理人的董事及行政總裁所知：

- (i) 概無人士(除董事外)於基金單位或可轉換為基金單位的債券中持有須根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部向信託管理人及香港聯交所披露的權益(或被視為持有權益)或持有基金單位或債券的任何淡倉；
- (ii) 概無信託管理人的董事或行政總裁於冠君產業信託或任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位、相關基金單位及債券中持有須根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部須通知信託管理人及香港聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等規例被當作或被視作的權益及淡倉)而信託契約(在若干特殊情況下)被視為適用於信託管理人的董事及行政總裁、信託管理人及各基金單位持有人及透過及在其下作申索的所有人士。

中期財務資料的審閱報告

致鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託之管理人)董事會

緒言

吾等已審閱載於第12至25頁之冠君產業信託(「冠君產業信託」)截至2007年6月30日之簡明綜合資產負債表及截至該日止六個月之相關簡明綜合收益表、基金單位持有人應佔資產淨值變動表及現金流量表，以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定中期財務資料須遵守香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及其相關規定而編製。董事須負責依據香港會計準則第34號編製和呈報本中期財務資料。吾等之責任是對本中期財務資料作出總結，並依據吾等協定之聘任條款向閣下(作為一個實體)呈報吾等之總結，除此之外別無其他目的。吾等並無就本報告之內容向任何其他人士承擔任何責任或接受責任。

審閱範圍

吾等依據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行吾等之審閱。審閱中期財務資料主要包括向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及進行分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審核中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。

審閱總結

按照吾等之審閱結果，吾等並無察覺任何事項，令吾等相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號而編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2007年8月8日

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	2006年4月26日至 2006年6月30日 港幣千元
		(未經審核)	(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	13	25,847,000	23,500,000
衍生財務工具	14	1,114,143	1,042,052
穩定租金安排	15	75,335	–
收購投資物業按金		–	60,000
非流動資產總值		27,036,478	24,602,052
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	52,314	30,157
銀行結存及現金		567,062	1,241,860
流動資產總值		619,376	1,272,017
資產總值		27,655,854	25,874,069
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	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		1,493,973	1,426,422
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	18	6,972,489	6,968,587
可換股債券	19	820,556	760,328
遞延稅項負債	20	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		8,171,949	7,884,803
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		9,665,922	9,311,225
基金單位持有人應佔資產淨值		17,989,932	16,562,844
已發行基金單位數目(千個)	21	2,793,591	2,742,711
每基金單位資產淨值	22	6.44港元	6.04港元

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2007年6月30日止6個月

	已發行 基金單位 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他 港幣千元	溢利減分派 港幣千元	總額 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於2006年5月24日 已發行基金單位	13,987,824	-	-	-	13,987,824
基金單位發行成本	(193,508)	-	-	-	(193,508)
對沖儲備淨調整	-	67,218	-	-	67,218
收購物業權益之公平值 高於收購成本之金額	-	-	2,526,143	-	2,526,143
未計及基金單位持有人 分派前期內溢利	-	-	-	17,611	17,611
應付分派	-	-	-	(40,149)	(40,149)
於2006年6月30日之基金 單位持有人應佔資產淨值	13,794,316	67,218	2,526,143	(22,538)	16,365,139
於2007年1月1日	13,793,859	(225,818)	2,526,143	468,660	16,562,844
已發行基金單位	187,747	-	-	-	187,747
對沖儲備淨調整	-	225,051	-	-	225,051
收購物業之公平值 高於收購成本之金額	-	-	279,781	-	279,781
未計及基金單位持有人 分派前期內溢利	-	-	-	1,003,950	1,003,950
應付分派	-	-	-	(269,441)	(269,441)
於2007年6月30日之基金 單位持有人應佔資產淨值	13,981,606	(767)	2,805,924	1,203,169	17,989,932

簡明綜合現金流量表

截至2007年6月30日止6個月

	2007年1月1日至 2007年6月30日 港幣千元	2006年4月26日至 2006年6月30日 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	1,227,205	24,107
調整：		
投資物業公平值增加	(1,224,941)	(30,000)
可換股債券之衍生工具部分公平值變動	47,965	–
穩定租金安排公平值變動	931	–
回撥往年上市支出	(1,975)	–
上市支出	–	14,635
利息收益	(12,442)	(4,088)
融資成本	188,101	33,291
營運資金變動前之經營現金流量	224,844	37,945
貿易及其他應收款項增加	(3,728)	(3,280)
貿易及其他應付款項增加(減少)	22,866	(5,167)
已收按金增加	36,192	7,138
來自經營業務之現金	280,174	36,636
利息支付	(15,142)	–
繳付香港利得稅	(6,026)	–
來自經營業務之現金淨額	259,006	36,636
投資業務		
利息收入	11,565	3,954
穩定租金安排收取之現金	1,822	–
收購投資物業	(690,171)	–
分派支付	(257,020)	–
收購物業權益	–	(11,350,205)
用作投資業務之現金淨額	(933,804)	(11,346,251)
融資項目		
發行新基金單位所得款項	–	6,294,521
借貸所得款項，扣除交易成本	–	6,964,000
利率掉期之衍生財務工具	–	(1,417,000)
已付發行成本及上市支出	–	(180,847)
來自融資項目之現金淨額	–	11,660,674
現金及現金等值物(減少)增加淨額	(674,798)	351,059
期初結存之現金及現金等值物	1,241,860	–
期末結存之現金及現金等值物，為銀行結存及現金	567,062	351,059

中期財務報告附註

截至2007年6月30日止6個月

(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。

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。

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

(5) 物業經營開支

	2007年1月1日至 2007年6月30日 港幣千元	2006年4月26日至 2006年6月30日 港幣千元
	(未經審核)	(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

(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	2006年4月26日至 2006年6月30日 港幣千元
	(未經審核)	(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

(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	2006年4月26日至 2006年6月30日 港幣千元
	(未經審核)	(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

(9) 利得稅

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

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：

	2007年1月1日至 2007年6月30日 港幣千元	2006年4月26日至 2006年6月30日 港幣千元
	(未經審核)	(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份公平值變動	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	250,067	40,149

(11) 分派表

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

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」)的可分派款項。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	2006年4月26日至 2006年6月30日 港幣千元
	(未經審核)	(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) 投資物業

	於2007年6月30日 港幣千元	於2006年12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
公平值		
期初	23,500,000	–
上市時收購	–	22,670,000
期內添置	1,122,059	2,632
期內公平值增加	1,224,941	827,368
期末	25,847,000	23,500,000

於2007年1月5日，本集團完成向關連人士(定義見守則)嘉里建設有限公司收購花旗銀行大廈第34、36及37層整層及花旗銀行廣場地庫第2層3個泊車位。總代價922,859,200港元，分別以現金735,112,000港元及按收購日期每基金單位3.69港元發行50,880,000基金單位(公平值為187,747,200港元)支付。收購投資物業的交易成本(包括已付信託管理人9,946,000港元之收購費用)為15,059,000港元。

(13) 投資物業(續)

所購入投資物業之公平值，按第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(為與本公司概無關連之獨立合資格專業估值師)之估值為1,107,000,000港元。投資物業的代價及公平值連同購入的穩定租金安排(於下文附註15中載述)分別為922,859,000港元及1,202,640,000港元，導致購入投資物業及穩定租金安排的公平值超出收購成本279,781,000港元。差額已計入基金單位持有人應佔資產淨值變動內。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於2007年6月30日進行獨立估值。該獨立合資格專業估值師與本集團並無關連。該估值符合國際估值準則，乃透過淨收入資本化的基準及參考有關期間相近物業之市值而作出。

本集團位於香港按中期契約持有的經營租賃的物業權益，是按公平值模式計量並分類及列作投資物業。

公平值為24,672,000,000港元(2006年12月31日：23,500,000,000港元)之本集團若干投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押，以擔保授予本集團之銀行貸款，而公平值為1,175,000,000港元(2006年12月31日：無)之本集團若干投資物業已抵押予債券信託人以擔保可換股債券發行人(定義見附註19)在可換股債券上的責任。

(14) 衍生財務工具

	於2007年6月30日 港幣千元	於2006年12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
現金流對沖 – 利率掉期	1,114,143	1,042,052

本集團採用利率掉期通過把浮動利率轉為固定利率而盡量減低因其浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險承擔。利率掉期與對應定期貸款年期相同，信託管理人認為利率掉期乃高度有效之對沖工具。利率掉期之主要條款如下：

名義金額	到期日	掉期
7,000,000,000港元	2011年5月24日	從3個月香港銀行同業拆息加0.53%掉期至逐步遞升利率，第1年為0.25%、第2年為0.5%、第3年為1%、第4年為1.5%及第5年為2%

上述衍生工具於資產負債表內以公平值計量。其公平值根據折現現金流量模式釐定。

(15) 穩定租金安排

根據有關收購花旗銀行廣場3個樓層及3個泊車位的穩定租金安排(「安排」)，嘉里建設有限公司(「嘉里」)承諾自2007年1月5日起計五年內(「整個穩定租金期間」)，於整個穩定租金期間內截至6月30日及12月31日止每6個月期間的新物業收益(定義見協議)將不低30,992,000港元。根據安排，嘉里於整個穩定租金期間內須支付的不足數額最高為95,222,500港元(「最高穩定租金金額」)。於2007年1月5日，嘉里已向指定託管賬戶支付一筆相當於最高穩定租金金額的款項。截至2007年6月30日止期間，本集團有權從託管賬戶中獲發為數分別為1,822,000港元及17,552,000港元的利息及不足數額。

安排以財務衍生工具入賬並於結算日按公平值計量為75,335,000港元。公平值乃按柏力克 — 舒爾斯模式及折讓現金流量模式釐定。

(16) 貿易及其他應收款項

	於2007年6月30日 港幣千元	於2006年12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項	167	219
遞延應收租客款項	17,418	14,696
按金、預付款項及其他應收款項	34,729	15,242
	52,314	30,157

本集團採取特定之信貸政策。應收租客租金需於出示發票時支付。貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2007年6月30日 港幣千元	於2006年12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
0 – 3個月	167	219

信託管理人認為貿易及其他應收款項之賬面值與其公平值大致相同。

(17) 貿易及其他應付款項

	於2007年6月30日 港幣千元	於2006年12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應付款項	8,598	12,535
租金預收款項	12,989	12,114
其他應付款項	75,385	47,598
應付印花稅	850,125	850,125
	947,097	922,372

印花稅已根據現時印花稅稅率3.75%及有關合法轉讓投資物業之物業買賣協議所述之22,670,000,000港元代價累計。該轉讓為冠君產業信託於上市時收購之花旗銀行廣場的物業權益。

貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2007年6月30日 港幣千元	於2006年12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
0 – 3個月	8,598	12,535

信託管理人認為貿易及其他應付款項之賬面值與其公平值大致相同。

(18) 有抵押定期貸款

	於2007年6月30日 港幣千元	於2006年12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
有抵押定期貸款	7,000,000	7,000,000
借貸集資先付費用	(27,511)	(31,413)
	6,972,489	6,968,587

根據銀行貸款協議，本集團已獲授金額為7,200,000,000港元之貸款(扣除籌辦費用前)，包括7,000,000,000港元之定期貸款及200,000,000港元之循環貸款。

於2007年6月30日支用的7,000,000,000港元之定期貸款以3個月利息之香港銀行同業拆息加0.53%之浮動利率計息，全數於2011年5月24日到期繳款。5年定期借貸之實際年利率為5.8%。

(19) 可換股債券

冠君產業信託間接全資擁有並控制的實體福源有限公司(「可換股債券發行人」)於2006年12月22日發行本金總額為765,000,000港元於2011年到期的2%保證可換股債券(「債券」)。除非可換股債券發行人於2009年12月22日後贖回全部債券，可換股債券可於2007年2月1日或之後直至2011年5月13日間按每基金單位4.55港元的經調整兌換價隨時兌換。倘持有人選擇兌換可換股債券，可換股債券發行人則可選擇全部或部分支付相等於須支付基金單位數目市價的現金款項。倘若可換股債券尚未被兌換、贖回、購買及註銷，可換股債券則於2011年5月23日按110.328%被贖回。自2007年5月23日起，於每年5月23日及11月23日支付每半年期之2%利息。

可換股債券包括兩部分，負債部分按攤銷成本計值，而衍生工具部分按公平值計值。負債部分的實際利率為5.55%。

期內可換股債券的負債部分及衍生工具部分的變動如下：

	於2007年6月30日 港幣千元	於2006年12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
負債部分		
期初	722,613	–
期內確認的金額	–	721,925
名義利息開支	11,694	656
攤銷債券發行成本	569	32
期末	734,876	722,613
衍生工具部分		
期初	37,715	–
期內確認的金額	–	36,975
公平值變動	47,965	740
期末	85,680	37,715
可換股債券總額	820,556	760,328

(20) 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：

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
期初結餘	74,282	144,789	(63,183)	155,888
期內已扣自(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

(21) 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
		(未經審核)
於2006年5月24日按每基金單位5.10港元發行基金單位及 於2006年12月31日已發行基金單位	2,742,710,561	13,987,824
基金單位發行成本	–	(193,965)
於2007年1月5日按每基金單位3.69港元發行基金單位	50,880,000	187,747
	2,793,590,561	13,981,606

於2007年1月5日，50,880,000個冠君產業信託新基金單位已按公平值每個基金單位3.69港元發行，作為上文附註13所述收購投資物業的部分代價。

(22) 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於2007年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值17,989,932,000港元(2006年12月31日：16,562,844,000港元)除以於2007年6月30日已發行之2,793,590,561(2006年12月31日：2,742,710,561)基金單位計算。

(23) 流動負債淨額

於2007年6月30日，本集團之流動負債淨額(界定為流動資產減流動負債)達874,597,000港元(2006年12月31日：154,405,000港元)。

(24) 資產總額減流動負債

於2007年6月30日，本集團之資產總額減流動負債達26,161,881,000港元(2006年12月31日：24,447,647,000港元)。

表現概覽

於2007年6月30日

	截至2007年 6月30日止6個月	截至2006年 12月31日止6個月	2006年4月26日至 2006年6月30日
資產淨值(港幣千元)	17,989,932	16,562,844	16,365,139
每基金單位資產淨值	6.44港元	6.04港元	5.97港元
期間最高成交價	4.690港元	3.990港元	4.375港元
成交價相對資產淨值之最高溢價 ¹	不適用	不適用	不適用
期間最低成交價	3.690港元	3.700港元	3.775港元
成交價相對資產淨值之最高折讓	42.70%	38.74%	36.77%
每基金單位之分派收益率 ²	3.06%	5.32%	不適用
每基金單位之分派收益年率 ²	6.12%	8.75%	不適用
每基金單位之淨收益率 ³	8.02%	6.87%	0.17%
每基金單位之淨收益年率 ³	16.04%	13.63%	1.63%

附註

- 1 最高成交價比資產淨值為低，因此，沒有成交價相對資產淨值之溢價呈報。
- 2 每基金單位之分派收益率乃根據截至2007年6月30日止6個月期間作出的每基金單位分派0.1372港元(其計算方式載於分派報表內)及截至2007年6月30日止6個月期間最後交易日2007年6月29日4.48港元的成交價計算。
- 3 每基金單位之淨收益率乃根據截至2007年6月30日止6個月期間向每基金單位持有人作出分派之前的期間溢利及截至2007年6月30日止6個月期間最後交易日2007年6月29日4.48港元的成交價計算。

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

corporate information 公司資料

REIT MANAGER

Eagle Asset Management (CP)
Limited

BOARD OF DIRECTORS OF THE REIT MANAGER

Non-executive Directors

LO Ka Shui (*Chairman*)
CHENG Wai Chee, Christopher
LO Kai Shui
HO Shut Kan

Executive Director

and Chief Executive Officer
STEWARDSON, Jeremy Bellinger

Independent Non-executive Directors

CHA Mou Sing, Payson
ELDON, David Gordon
SHEK Lai Him, Abraham

PROPERTY MANAGER

Eagle Property Management (CP)
Limited

TRUSTEE

HSBC Institutional Trust Services
(Asia) Limited

PRINCIPAL BANKER

Hang Seng Bank Limited

SOLICITORS

Baker & McKenzie

AUDITORS

Deloitte Touche Tohmatsu

PRINCIPAL VALUER

Savills Valuation and
Professional Services Limited

COMPANY SECRETARY OF THE REIT MANAGER

G. E. Secretaries Limited

UNIT REGISTRAR AND TRANSFER OFFICE

Computershare Hong Kong
Investor Services Limited
Shops 1712-1716
17th Floor, Hopewell Centre
183 Queen's Road East
Wanchai
Hong Kong
Tel (852) 2862 8628
Fax (852) 2529 6087

REGISTERED OFFICE

Suite 3008, 30th Floor
Great Eagle Centre
23 Harbour Road
Wanchai
Hong Kong
Tel (852) 2879 1288
Fax (852) 2827 1338

WEBSITE

www.championreit.com

STOCK CODE

2778

信託管理人

鷹君資產管理(冠君)有限公司

信託管理人之董事會

非執行董事
羅嘉瑞 (*主席*)
鄭維志
羅啟瑞
何述勤

執行董事兼行政總裁
STEWARDSON, Jeremy Bellinger

獨立非執行董事

查懋聲
ELDON, David Gordon
石禮謙

物業管理人

Eagle Property Management (CP)
Limited

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

律師

貝克·麥堅時律師事務所

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

主要估值師

第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司

信託管理人之公司秘書

鷹君秘書服務有限公司

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712至1716室
電話 (852) 2862 8628
傳真 (852) 2529 6087

註冊辦事處

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心30樓3008室
電話 (852) 2879 1288
傳真 (852) 2827 1338

網址

www.championreit.com

股份代號

2778



ChampionREIT
冠君產業信託

3008 Great Eagle Centre
23 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道23號鷹君中心3008室

Tel 電話 (852) 2879 1288
Fax 傳真 (852) 2827 1338

www.championreit.com

