



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

2008 年度中期業績公布

冠君產業信託（「冠君產業信託」或「本信託」）的管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司（「信託管理人」）董事會欣然宣佈截至 2008 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。

財務摘要

截至2008年6月30日止六個月

	2008 年 財政年度	2007 年 財政年度	變動百分比
	上半年	上半年	
主要財務數據	千港元	千港元	
收入總額	613,832	334,434	+83.5%
物業營運開支	(97,358)	(72,903)	+33.5%
物業淨收入	516,474	261,531	+97.5%
稅後溢利	3,071,856	1,003,950	+206.0%
可分派款額	787,280	269,441	+192.2%
物業組合價值	47,077,000	25,847,000	+82.1%
其他相關數據			
期終基金單位價格	3.61 港元	4.48 港元	-19.4%
每基金單位分派	0.1795 港元	0.1366 港元	+31.4%
每基金單位資產淨值	6.93 港元	6.44 港元	+7.6%
資產負債比率	30.5%	28.1%	不適用
開支比率	15.9%	21.8%	不適用

管理層討論及分析

概覽

2008年上半年，冠君產業信託的各項營運數據全面向好，收入總額達613,800,000港元，較去年同期上升84%，開支比率由21.8%進一步調低至15.9%。物業淨收入相應提升98%達516,500,000港元。

冠君產業信託以125億港元收購朗豪坊商場及辦公大樓之交易已於2008年6月初完成。儘管融資市場環境收緊，但憑藉冠君產業信託本身資產質素及新收購資產的未來增長潛力，為收購而籌措之10億美元集資已於5月29日順利完成。

購入朗豪坊的資產後，冠君產業信託所擁有的樓面面積增加近倍至2,850,000平方呎，地標物業亦增至兩項，分別座落於維港兩岸。新購入物業主要租予非金融業租戶，並包括一個大型零售商場。有助分散現有的花旗銀行廣場單一收入來源。資產規模亦因而大幅提升，按市值計，冠君產業信託目前為亞洲區（不包括日本）五大產業信託之一。

於2008年第二季度，所有重大的財務工具安排已被取消。於本年5月，本信託將其低於市場的利率掉期協議重新訂定至市場水平，而與鷹君集團訂立的放棄分派安排亦已按計劃於本年6月終止。此後，冠君產業信託的收益將直接與物業收入掛勾，正符合投資者對進一步優化財務透明度的需求。就取消財務工具安排，本信託將可獲得合共370,900,000港元，相當於日後原應收取的潛在收益。此筆款項將以酌情分派方式按每基金單位0.0839港元派發予基金單位持有人。

本期間的總可分派額為787,300,000港元。2008年上半年每基金單位總分派額增加31%至0.1795港元，其中0.0805港元來自租金及其他收入，較去年同期增加71%。下表為本期間中期分派的組成連同前年度的比較數字。

分派來源 (每基金單位港元)	2008年財政 年度上半年	2007年財政 年度上半年
利率掉期協議所節省的利息	0.0151	0.0548
鷹君放棄分派的影響	不適用	0.0346
取消財務工具的收益	0.0839	不適用
租金及其他收入來源	0.0805	0.0472
總計	0.1795	0.1366

在朗豪坊物業收購完成後，每基金單位資產淨值（「淨資產」）由 6.09 港元上升至 6.93 港元。本信託物業價值的上升足可彌補因收購事項出現的淨資產攤薄。冠君產業信託的物業組合於 2008 年 6 月 30 日估值為 47,077,000,000 港元。期內稅後溢利大幅上漲，主要來自重估資產的收益。然而，由於該等會計溢利並不會影響信託的現金流量，因此本期間可分派總額增長與會計純利增長並不同步。

經營回顧

花旗銀行廣場

受惠於中區寫字樓租金持續上升，冠君產業信託的收入持續增長。自美國次按危機爆發九個月以來，花旗銀行廣場的租金收入並無出現下調跡象。於過去六個月，市值租金（適用於新租約的租金）及現收租金（現有已訂約租賃的平均租金）均顯著上升。於 2008 年上半年，按可出租總面積計算，花旗銀行廣場的市值租金上漲 25% 至每平方呎 125 港元。

花旗銀行廣場的現收租金每月平均值

（總可出租面積每平方呎港元）

2008 年財政年度	07 年 12 月	08 年 1 月	08 年 2 月	08 年 3 月	08 年 4 月	08 年 5 月	08 年 6 月
寫字樓租約	67.06	68.05	68.95	70.69	72.71	72.95	75.42

如上表所示，今年以來花旗銀行廣場的續約租金調整一直保持強勁上升勢頭。隨著租約陸續重訂，平均現收租金已由 2007 年 12 月平均每平方呎 67.06 港元，逐步上升至 2008 年 6 月每平方呎 75.42 港元。

現有租戶擴充以及來自金融及法律行業的強勁需求，凡有租戶遷出，都可以相對迅速地物色新租戶，因此上半年整體空置率出現下降。花旗銀行廣場的空置率現時為 1.5%，比對於 2007 年底為 3%。

朗豪坊

朗豪坊為一項非常獨特且極具發展潛力之資產。在本信託購入此項目時，該物業的出租率已十分高。於 2008 年 6 月 30 日，商場出租率為 97.5%，辦公大樓為 99.0%。對比於 2007 年 12 月的商場及辦公大樓出租率分別為 96.6% 及 99.6%

朗豪坊商場的生意非常旺盛。商場於 2007 年底完成了優化租戶組合計劃。隨著兩家備受歡迎的主要新租戶進駐，加上一系列別具創意的推廣計劃，2008 年首六個月的客流量按年計上升 29%，帶動零售租戶銷售額取得良好增長。場內每平方呎按月平均總銷售額較去年上半年比上升 18%。於 2008 年 6 月 30 日商場平均現收月租按可出租面積為每平方呎 85.58 港元。

辦公大樓的經營狀況穩定，並有溫和增長。朗豪坊位處置地地鐵沿線，交通便利，有利吸引租戶。於 2008 年 6 月 30 日，寫字樓平均現收月租按建築面積為每平方呎 26.47 港元。

展望

甲級寫字樓需求持續強勁，且供應量低，使中區寫字樓的空置水平達歷史新低。此情況與業界部分人士較早時所作悲觀預測迥異，他們預期中區的空置率會隨著金融界縮減人手而上升，然而由於中國市場長期發展潛力，最新的市場數據顯示次按風暴迄今並未對香港金融機構的整體物業需求有可見的影響。事實上中區的市值租金於 2008 年上半年內仍然普遍上漲。

儘管如此，隨著香港股市放緩及美國銀行業有進一步轉弱跡象，中區寫字樓物業的需求動力或會有變數。然而由於缺乏新供應，中區物業市道的中線前景仍可看好；花旗銀行廣場亦不例外。由於 2012 年前中區不會有大型甲級寫字樓發展項目竣工，因此我們相信中區租務市場應可保持相對平穩，空置率將能維持於低水平，但租金增長步伐或會放緩。

在維港對岸的西九龍和東九龍區於今明兩年陸續會有數個新寫字樓項目完工或臨近完工，將會帶來不穩定因素。於 2007 年九龍半島的租金水平略有下降，但其後當業界察覺西九龍的新供應主要由中區而非九龍區的租戶承租，市況隨即掉頭回昇。於東九龍的新物業至今仍未認真開始積極爭取租戶。即使當它們展開行動時，預期到時對租金水平的影響只會較為局限於當區市場。朗豪坊辦公大樓的租約屆滿期已經預早安排妥當，大部分租約於 2010 年或之後始才屆滿，因此能避免與新供應直接競爭。同時，朗豪坊地理位置優越將可繼續吸引注重樓宇位置的租戶，令租金水平得到支持。

新收購的朗豪坊商場將為冠君資產組合中的增長主力，該商場地處旺角交通樞紐。除受惠於香港零售銷售額普遍上升外，商戶組合優化再加上有效的推廣和宣傳活動推動，這購物中心表現不斷進步。租戶營業額持續上升令租金得以調昇，近期租約續期所訂租金一般較舊約租金水平上升遠逾 20%。該商場現已確立它的地位，成為九龍最受本地及旅客歡迎的商場之一。有利收入持續優質增長。

在基金分派方面，預期 2008 年下半年的每基金單位分派將較中期分派（撇除就取消財務工具對分派的影響）大幅提高。這是因為朗豪坊於 7 月至 12 月期間的收入全面入賬，比對上半年只有不足一個月的收入貢獻。此外，今年花旗銀行廣場的租約大部份於下半年到期。於 2008 年上半年，約有 11% 樓面的租約因租約屆滿或租金檢討獲得加租，而下半年則有約 23% 樓面的租約獲得加租。一般而言，由於現收租金遠低於市值租金，故此租金陸續重訂將可導至分派額進一步獲得提升。

財務回顧

財務結構

就 2008 年 6 月向鷹君集團有限公司（「鷹君」）收購朗豪坊的物業權益而言，冠君產業信託以每基金單位 3.60 港元發行合共 1,604,554,000 個基金單位，其中 823,333,000 個基金單位配售予獨立第三方，而 781,221,000 個基金單位則用於支付部分應付予鷹君的總代價。除發行新基金單位外，冠君產業信託亦訂立 2,954,000,000 港元之銀團貸款融資，並於 2008 年 6 月 3 日

（「完成日期」）提取2,454,000,000港元。此外，冠君產業信託亦發行了本金額為4,680,000,000港元的可換股債券，以籌措完成所需總金額約12,600,000,000港元（如冠君產業信託於2008年5月28日刊發的公布所載）及收購事項估計附帶成本約410,000,000港元。完成所需總額約為12,600,000,000港元，包括根據買賣協議應付予鷹君的總代價約8,299,000,000港元及償還現有LP貸款（定義見有關收購Renaissance City Development Company Limited的買賣協議（「Renaissance收購協議」））約4,301,000,000港元。根據Renaissance收購協議，冠君產業信託的核數師將會於完成日期後90日內，對Renaissance City Development Company Limited（「Renaissance」）的賬目進行審核及對其備考完成資產負債表進行審閱。有關收購Renaissance的最終代價的公布將在釐定完成後調整以及調整金額後在切實可行情況下盡快刊發，預期為2008年9月2日或之前。餘下之現金缺額約100,000,000港元以收購所得的現金支付。

為對沖有期貸款7,000,000,000港元的利率波動，本信託按於2006年5月24日的相等名義金額訂立利率掉期協議。於2008年5月15日，該利率掉期協議已作出修訂，將有期貸款7,000,000,000港元的利率固定為2.865%，直至2011年5月到期為止。於修訂利率掉期協議後，掉期協議交易對手同意向本信託支付約290,000,000港元。

於2008年6月30日，未償還的銀行貸款及未提用貸款融資分別合共為9,454,000,000港元及700,000,000港元。7,000,000,000港元的有期貸款須於2011年5月24日一筆過償還，另外2,454,000,000港元的有期貸款則須於2013年6月3日一筆過償還。

於2008年6月30日，冠君產業信託已發行兩批可換股債券，其條款如下：

發行可換股債券的年份	2006年	2008年
本金額：	765,000,000 港元	4,680,000,000 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
贖回價：	110.328%	123.940%
經調整／初步換股價：	4.32 港元	4.50 港元

於2008年6月30日，冠君產業信託的總借貸對其總資產的百分比為30.5%。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37.2%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2008年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為30,625,600,000港元或每基金單位為6.93港元，較於2008年6月30日基金單位的收市價3.61港元有92%溢價。

現金狀況

於 2008 年 6 月 30 日，冠君產業信託擁有現金結餘 1,258,300,000 港元。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 2008 年 6 月 30 日，冠君產業信託的物業公平值為 47,077,000,000 港元，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抵押予債券受託人，以擔保可換股債券發行人的責任及／或抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。

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而於 2006 年 12 月 11 日訂立的買賣協議（「協議」）中的一項穩定租金安排（「安排」），現已產生變數。

自 2008 年 1 月 1 日起至 2008 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 25,782,000 港元，此數額較該期間的穩定金額 30,992,000 港元少約 5,210,000 港元。因此，根據安排，已於 2008 年 6 月 30 日從指定託管賬戶撥出約 5,210,000 港元款項支付予冠君產業信託。

房地產買賣概要

根據本信託與鷹君若干全資附屬公司（按房地產投資基金信託守則的定義均為冠君產業信託的關連人士）於 2008 年 2 月 14 日訂立的買賣協議，本信託已同意（其中包括）收購（「收購事項」）朗豪坊的零售商場、停車場及寫字樓部分（「朗豪坊物業」），完成交易所涉總金額為 126 億港元（如冠君產業信託於 2008 年 5 月 28 日刊發的公布所載），該金額部分以現金支付，部分由代價基金單位支付。收購事項的融資架構載於「財務回顧」下標題為「財務結構」一節內。

收購事項構成冠君產業信託一項非常重大收購及關連人士交易，並已於 2008 年 3 月 6 日舉行的冠君產業信託基金單位持有人特別大會（「基金單位持有人特別大會」）上獲本信託獨立基金單位持有人批准。有關配發代價基金單位及配售配售基金單位以及 2008 年可換股債券的詳情，已載於冠君產業信託於 2008 年 5 月 28 日刊發的公布內。

本信託所收購的朗豪坊物業的總樓面面積約為 1,292,755 平方呎及合共 250 個停車位。朗豪坊為集寫字樓、零售及酒店服務於一身的綜合物業，位處旺角的零售與商業黃金地段，是香港重要的交通樞紐。

物業估值

根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於 2008 年 8 月 4 日發出的物業估值報告，於 2008 年 6 月 30 日，冠君產業信託的物業估值按用途劃分如下：

按用途劃分	花旗銀行廣場 (以百萬港元估值)	朗豪坊 (以百萬港元估值)	小計 (以百萬港元估值)
寫字樓	30,722.0	6,040.0	36,762.0
商場	338.0	8,980.0	9,318.0
停車場	271.0	200.0	471.0
其他	346.0	180.0	526.0
總計	31,677.0	15,400.0	47,077.0

分派

可分派款額

冠君產業信託於截至 2008 年 6 月 30 日止六個月（「08 年財政年度中期分派期」）的總可分派款額為 787,280,000 港元。該金額經已調整以抵銷已於綜合收益表內計入因利率掉期之非現金財務成本 66,868,000 港元（分別相等於放棄分派修訂（定義見下文）之前及之後每基金單位 0.0151 港元及 0.0152 港元）的影響。

本信託管理人的現行政策為向其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釐定的任何額外款項。

中期分派

根據日期為 2006 年 4 月 26 日的放棄分派權利契約訂明，Top Domain International Limited（「Top Domain」）、Fortune Mega Investments Limited 及永泰出口商有限公司（統稱「放棄分派權利人士」）各自同意放棄就其於上市日期所持有的全部基金單位應收取的 08 年財政年度中期分派期分派權利的 20%（「放棄分派」）。根據日期為 2008 年 2 月 14 日的經修訂放棄分派權利契約（「經修訂契約」），於 2008 年 6 月 23 日收取 Top Domain 80,900,000 港元（即經修訂契約所界定的初步終止金額）後，Top Domain 根據放棄分派所作的承諾將不再有

效。其他放棄分派權利人士的權利及責任將不會受經修訂契約所影響。經修訂契約已於基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。

經計及經修訂契約後，08年財政年度中期分派期的每基金單位分派為0.1795港元，此金額可能被2008年上半年向信託管理人發行基金單位作為支付管理人費用及於記錄日期前收到兩批可換股債券的轉換通知（如有）所攤薄。根據2008年6月30日的基金單位收市價3.61港元計算，每基金單位0.1795港元的分派，相當於年度分派率9.94%。信託將另行發出公布，通知基金單位持有人每基金單位08年中期分派期的最終分派。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位持有人名冊將由2008年9月8日（星期一）（「記錄日期」）至2008年9月11日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續，於上述期間內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2008年9月5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。

中期分派將支付予於記錄日期已登記為基金單位持有人的人士。支付日期將為2008年10月3日（星期五）。

已發行新基金單位

期內，合共發行1,617,416,639個新基金單位，詳情如下：

- 於2008年3月25日，本公司以每基金單位3.992港元的價格（即冠君產業信託訂立的信託契約所述的市價），向信託管理人發行12,592,639個新基金單位，作為全數支付冠君產業信託截至2007年12月31日止六個月應付的管理人費用約50,270,000港元。
- 於2008年6月3日，本信託發行合共1,604,554,000個新基金單位，以為完成收購事項提供資金，其中（i）823,333,000個新基金單位根據日期為2008年5月28日的配售及包銷協議（經補充）作為配售基金單位按每基金單位3.60港元的配售價向獨立承配人發行；及（ii）781,221,000個新基金單位根據日期為2008年2月14日的有條件買賣協議作為代價基金單位按每基金單位3.60港元的發行價向鷹君的一家全資附屬公司發行。有關收購事項的詳情，請參閱上文「房地產買賣概要」一節。

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所管理包括本信託管理人、物業管理人、公契／屋宇管理人等。下表概述於 2008 年 6 月 30 日就有關本信託的物業營運，相關營運實體的編制人數：

<u>分類</u>	<u>職位</u>
一般管理	12
租務	18
市務及推廣	9
物業管理	187
合約或技術人員	336
合共：	<u>562</u>

基金單位的購回、出售或贖回

根據證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）於 2008 年 1 月授出的授權及須達成若干規定的規限下，冠君產業信託可於聯交所購回其本身的基金單位。期內，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 2008 年 6 月 30 日，本信託已維持足夠的公眾持有基金單位數量，冠君產業信託的已發行及流通基金單位逾 25% 是由公眾人士持有。

企業管治

冠君產業信託致力就本信託所開展的所有活動及交易以及其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。信託管理人採納的現有企業管治架構強調對基金單位持有人的問責性、解決利益衝突事宜、報告的透明度、遵從有關規例以及有效的經營及投資程序。

截至 2008 年 6 月 30 日止六個月，信託管理人已遵從房地產投資信託基金守則、冠君產業信託契約、證券及期貨條例及聯交所證券上市規則適用於冠君產業信託之有關條文及規定管理冠君產業信託。

信託管理人已採納守則程序及指引，載列主要程序、系統及措施以及若干企業管治政策及程序，旨在清楚界定本信託、其管理人、其規管者、其基金單位持有人與其他權益關涉方之間的關係、改善及監督制定本信託的目標的企業管治架構及達到該等目標和監督釐定表現的方法，以及確保冠君產業信託的有效管理及經營。

中期業績審閱

截至 2008 年 6 月 30 日止六個月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以及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。

刊發中期報告書

冠君產業信託截至 2008 年 6 月 30 日期間的 2008 年中期報告書將於 2008 年 8 月 30 日或之前寄發予基金單位持有人。

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、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）
羅嘉瑞
主席

香港，2008 年 8 月 12 日

財務報告

簡明綜合收益表

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 個月

	附註	2008 年 港幣千元 (未經審核)	2007 年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	560,714	290,899
樓宇管理費收益		51,695	43,352
租金相關收益		1,423	183
收入總額		613,832	334,434
物業經營開支	5	(97,358)	(72,903)
物業收益淨額		516,474	261,531
利息收益		6,467	12,442
管理人費用	6	(61,977)	(31,384)
回撥往年上市支出		-	1,975
信託及其他支出		(11,064)	(5,303)
投資物業公平值增加		3,153,241	1,224,941
可換股債券之內含衍生部份公平值變動		274,718	(47,965)
穩定租金安排之公平值變動		(17,228)	(931)
修改利率掉期之公平值虧損		(23,962)	-
融資成本	7	(249,268)	(188,101)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8	3,587,401	1,227,205
利得稅	9	(515,545)	(223,255)
未計及基金單位持有人分派前期間溢利		3,071,856	1,003,950
基金單位持有人分派，應計	11	(787,280)	(269,441)
計及基金單位持有人分派後期間溢利		2,284,576	734,509
每基金單位基本盈利	12	1.01 港元	0.36 港元
每基金單位攤薄盈利	12	0.84 港元	0.36 港元

簡明綜合資產負債表
於 2008 年 6 月 30 日

	附註	2008 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	2007 年 12 月 31 日 港幣千元 (未經審核)
非流動資產			
投資物業		47,077,000	28,343,000
衍生財務工具		277,883	646,828
穩定租金安排		39,006	61,956
應收借款		50,107	-
非流動資產總值		<u>47,443,996</u>	<u>29,051,784</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項		97,895	43,455
銀行結存及現金		1,258,300	604,943
流動資產總值		<u>1,356,195</u>	<u>648,398</u>
資產總值		<u>48,800,191</u>	<u>29,700,182</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		1,046,809	960,701
已收按金		324,840	150,042
稅項負債		14,658	10,977
應付分派		787,280	400,381
流動負債總額		<u>2,173,587</u>	<u>1,522,101</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		9,417,235	6,976,296
可換股債券		5,223,262	808,819
遞延稅項負債	13	1,360,465	848,685
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>16,000,962</u>	<u>8,633,800</u>
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>18,174,549</u>	<u>10,155,901</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>30,625,642</u>	<u>19,544,281</u>
已發行基金單位數目（千個）		<u>4,418,583</u>	<u>2,801,436</u>
每基金單位資產淨值		<u>6.93 港元</u>	<u>6.98 港元</u>

簡明綜合財務報告附註

截至 2008 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及於 2008 年 2 月 4 日訂立的第二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。

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。該等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 2007 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 2008 年 1 月 1 日開始之財政年度生效之新訂詮釋。

(2) 主要會計政策 (續)

香港 (國際財務報告準則) 詮釋第 11 號	香港財務報告準則第 2 號 — 集團及庫務股份交易
香港 (國際財務報告準則) 詮釋第 12 號	服務承諾安排
香港 (國際財務報告準則) 詮釋第 14 號	香港會計準則第 19 號 — 於獲界定得益資產、最低集資要求及其互動之限制

本集團並未採用該等已經頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第 1 號 (經修改)	財務報告呈列 ¹
香港會計準則第 23 號 (經修改)	借貸成本 ¹
香港會計準則第 27 號 (經修改)	綜合及個別財務報告 ²
香港會計準則第 32 號及第 1 號 (經修訂)	可出售財務工具及因解散而引起之責任 ¹
香港財務報告準則第 2 號 (經修訂)	保留條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第 3 號 (經修改)	業務合併 ²
香港財務報告準則第 8 號	營運分類 ¹
香港 (國際財務報告準則) 詮釋第 13 號	客戶忠誠計劃 ³

¹由 2009 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效。

²由 2009 年 7 月 1 日起或以後年度期間生效。

³由 2008 年 7 月 1 日起或以後年度期間生效。

信託管理人就以上新訂準則、修訂或詮釋對本集團的業績及財務狀況之影響進行評估。

(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

	2008 年 港幣千元 (未經審核)	2007 年 港幣千元 (未經審核)
租金收入	552,879	284,867
停車場收入	7,835	6,032
	<u>560,714</u>	<u>290,899</u>

(5) 物業經營開支

	2008 年 港幣千元 (未經審核)	2007 年 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費	52,675	44,150
停車場經營開支	1,267	810
政府租金及差餉	13,814	9,570
律師費及釐印費用	1,195	1,182
推廣開支	437	-
物業及租賃管理服務費用	16,722	8,651
物業雜項支出	917	655
租金佣金	9,412	7,198
維修及保養	919	687
	<u>97,358</u>	<u>72,903</u>

(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。由於冠君產業信託取得所定每半年度之物業收益淨額 200,000,000 港元，信託管理人有權收取 61,977,000 港元（2007：31,384,000 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。

(7) 融資成本

	2008 年 港幣千元 (未經審核)	2007 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	149,884	167,881
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	43,851	19,871
撇除對沖儲備	49,684	-
應收借款之應歸利息	5,200	-
其他借貸成本	649	349
	<u>249,268</u>	<u>188,101</u>

(8) 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2008 年 港幣千元 (未經審核)	2007 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	750	640
受託人酬金	4,214	2,410
主要估值師費用	100	35
其他專業費用及收費	760	809
	<u>760</u>	<u>809</u>

(9) 利得稅

	2008 年 港幣千元 (未經審核)	2007 年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	3,388	239
— 上年度不足撥備	377	-
	<u>3,765</u>	<u>239</u>
遞延稅項		
— 本年度	560,276	223,016
— 利得稅稅率變動	(48,496)	-
	<u>511,780</u>	<u>223,016</u>
	<u>515,545</u>	<u>223,255</u>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利的 16.5% (2007 : 17.5%) 計算。

香港立法會於 2008 年 6 月 26 日通過 2008 年收入草案，當中包括動議公司利得稅由 17.5% 下調 1% 至 16.5%，於本期間生效。

(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)

	2008 年 港幣千元 (未經審核)	2007 年 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	3,071,856	1,003,950
調整：		
管理人費用 (以基金單位支付)	61,977	31,384
回撥往年上市支出	-	(1,975)
投資物業公平值增加	(3,153,241)	(1,224,941)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(274,718)	47,965
穩定租金安排的公平值變動	17,228	931
修改利率掉期之公平值虧損	23,962	-
融資成本	157,499	169,737
遞延稅項	511,780	223,016
可供分派收入總額	416,343	250,067

(11) 分派表

	2008 年 港幣千元 (未經審核)	2007 年 港幣千元 (未經審核)
中期將付予基金單位持有人的可分派款項 ^(a)		
— 100% 可分派收入總額 (附註 10)	416,343	250,067
— 由信託管理人酌情決定的額外金額 ^(a)		
(a) 穩定租金安排所收取之金額	-	19,374
(b) 修改利率掉期應收之金額	290,037	-
(c) 放棄分派修訂所收取之金額	80,900	-
由信託管理人酌情決定的額外總金額	370,937	19,374
期間分派總額	787,280	269,441
每基金單位分派		
— 未計入放棄分派 ^(d) 及放棄分派修訂的影響 ^(e)	0.1599 港元 ^(c)	0.0962 港元 ^(b)
— 已計入放棄分派的影響	不適用	0.1366 港元 ^(b)
— 已計入放棄分派修訂的影響 ^(e)	0.1795 港元 ^(c)	不適用

(11) 分派表 (續)

附註：

- (a) 信託管理人的政策為分派由 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日 (「07 年中期分派期」) 及 2008 年 1 月 1 日至 2008 年 6 月 30 日 (「08 年中期分派期」) 全部可供分派收入總額作為可供分派金額。此外，信託管理人決定分派根據穩定租金安排中收取 19,374,000 港元作為 07 年中期分派期額外分派金額及根據修改利率掉期之 290,037,000 港元額外金額及根據放棄分派修訂 (見下文附註(e)) 中收取 80,900,000 港元作為 08 年中期分派期額外分派金額。
- (b) 07 年中期分派期每基金單位分派計算如下。有關分派已於 2007 年 10 月 3 日派付予基金單位持有人。

	未計入放棄分 派的影響 <hr/> 港幣千元	已計入放棄分 派的影響 <hr/> 港幣千元
100% 可分派收入	250,067	250,067
由信託管理人酌情決定的額外金額	19,374	19,374
分派總額	<hr/> <hr/> 269,441	<hr/> <hr/> 269,441
 <u>基金單位數目</u>		
於 2007 年 9 月 7 日 (即 07 年中期分派期 記錄日期) 已發行基金單位	2,801,436,491	2,801,436,491
減：按放棄分派的基金單位數目 ^(d)	-	(829,669,944)
計算每基金單位分派的基金單位總數目	<hr/> <hr/> 2,801,436,491	<hr/> <hr/> 1,971,766,547
每基金單位分派金額	<hr/> <hr/> 0.0962 港元	<hr/> <hr/> 0.1366 港元

(11) 分派表 (續)

附註 (續) :

- (c) 08 年中期分派期每基金單位分派計算如下。有關分派預期於 2008 年 10 月 3 日派付予基金單位持有人。

	未計入放棄分 派修訂的影響 港幣千元	已計入放棄分 派修訂的影響 港幣千元
100% 可分派收入	416,343	416,343
由信託管理人酌情決定的額外金額	290,037	370,937
分派總額	<u>706,380</u>	<u>787,280</u>
<u>基金單位數目</u>		
於 2008 年 6 月 30 日已發行基金單位	4,418,583,130	4,418,583,130
減：按放棄分派修訂的基金單位數目 ^(e)	-	(31,798,986)
計算每基金單位分派的基金單位總數目	<u>4,418,583,130</u>	<u>4,386,784,144</u>
每基金單位分派金額	<u>0.1599 港元</u>	<u>0.1795 港元</u>

2008 年 9 月 8 日為記錄日期，該日期乃用作釐定就有關 08 年中期分派期，基金單位持有人於記錄上可獲分派之人士。由於就 2008 年上半年支付管理人費用及於記錄日期前可換股債券轉換所發行之基金單位數目將會及或會使基金單位發行數目增加，因此將另行作出公佈以通知基金單位持有人有關 08 年中期分派期的每基金單位最終分派。

- (d) 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 (「Top Domain」)、嘉里建設有限公司(「嘉里」)的全資附屬公司 Fortune Mega Investments Limited 及永泰出口商有限公司(「永泰」)各自同意就其於 2006 年 5 月 24 日(「上市日期」)所持有的全部基金單位，放棄其應收於 08 年中期分派期之 20% 及 07 年分派期之 55% (「放棄分派」)。於上市日期鷹君持有 1,349,495,877 個基金單位、嘉里持有 114,796,151 個基金單位及永泰持有 44,198,781 個基金單位。

(11) 分派表 (續)

附註 (續) :

- (e) 根據於 2008 年 2 月 14 日訂定的放棄分派權利修訂契約 (「放棄分派修訂」), 於 2008 年 6 月 23 日收取 Top Domain 80,900,000 港元 (即放棄分派修訂所界定的初步終止金額) 後, Top Domain 根據放棄分派於 08 年中期分派期 (見上文附註(d)) 所作的承諾將不再有效。而嘉里及永泰的權利及責任將不會受放棄分派修訂所影響。因此, 08 年中期分派期之每基金單位分派指於上市日期嘉里持有的 114,796,151 個基金單位及永泰持有的 44,198,781 個基金單位的承諾。

(12) 每基金單位基本及攤薄盈利

	2008 年 港幣千元 (未經審核)	2007 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	3,071,856	1,003,950
可能有攤薄影響的基金單位:		
可換股債券之利息	43,851	-
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(274,718)	-
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的期間溢利	<u>2,840,989</u>	<u>1,003,950</u>
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	3,055,071,605	2,792,192,759
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	2,892,794	3,607,356
可換股債券	<u>337,083,333</u>	-
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	<u>3,395,047,732</u>	<u>2,795,800,115</u>
每基金單位基本盈利	<u>1.01 港元</u>	<u>0.36 港元</u>
每基金單位攤薄盈利	<u>0.84 港元</u>	<u>0.36 港元</u>

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, 因此計算上期間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：

	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	90,721	795,954	(37,990)	848,685
期內已扣除於收益表	17,864	520,285	22,127	560,276
利得稅稅率變動之影響	(5,184)	(45,483)	2,171	(48,496)
期終結餘	<u>103,401</u>	<u>1,270,756</u>	<u>(13,692)</u>	<u>1,360,465</u>