



Champion REIT
冠君產業信託

Interim Report 中期報告 2008



A TALE OF
TWO
LANDMARKS
a new chapter begins

**LANGHAM
PLACE**

Manager
Eagle Asset Management
Eagle Asset Management (CP) Limited

(Stock Code: 2778)

Champion Real Estate Investment Trust

(a Hong Kong collective investment scheme authorised under section 104 of the Securities and Futures Ordinance (Chapter 571 of the Laws of Hong Kong))

信託簡介

冠君產業信託擁有及投資商用及零售物業。按市值計算，是亞洲區內十大房地產信託基金之一。本信託主要投資地點優良的甲級商用物業。目前擁有花旗銀行廣場及朗豪坊兩幢地標物業，座落維港兩岸，面積共2,850,000平方呎，為投資者提供直接投資優質寫字樓及零售物業的機會。

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可持續的分派，並達致長遠資本增值。通過積極管理信託現有物業以及選擇性收購可提高現有收益率的物業，以爭取可觀的總回報。

實踐全球性最佳常規及準則

冠君產業信託致力實踐全球最佳常規及準則。基於以下六大原則：

- 確立高效率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
- 公平對待基金單位持有人
- 持份人在企業管治中的權責
- 披露及透明度
- 董事會的職責

信託管理人採納了一套合規監控程序，並貫徹執行，以確保冠君產業信託的有效運作。現行的企業管治架構重視對所有基金單位持有人問責、防止利益衝突、高透明度的呈報、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。



目錄

- 2 公司資料
- 3 摘要

管理層討論及分析

- 4 概覽
- 5 經營回顧
- 6 展望
- 7 財務回顧
- 9 分派

企業管治

- 10 企業管治
- 12 關連人士交易
- 19 權益披露
- 22 其他資料

中期財務資料

- 24 中期財務資料的審閱報告
 - 25 簡明綜合收益表
 - 26 簡明綜合資產負債表
 - 27 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
 - 28 簡明綜合現金流量表
 - 29 簡明綜合財務報告附註
-
- 44 表現概覽

公司資料

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

何述勤

羅啟瑞

執行董事兼行政總裁

李澄明

獨立非執行董事

查懋聲

ELDON, David Gordon

石禮謙

信託管理人之公司秘書

鷹君秘書服務有限公司

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

法律顧問

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

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

電郵 hkinfo@computershare.com.hk

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

摘要

截至2008年6月30日止六個月

	2008年 財政年度 上半年	2007年 財政年度 上半年	變動百分比
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%

	2008年 財政年度 上半年	2007年 財政年度 上半年	變動百分比
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

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
物業估值*	千港元	千港元	千港元
寫字樓	30,722,000	6,040,000	36,762,000
商場	338,000	8,980,000	9,318,000
停車場	271,000	200,000	471,000
其他	346,000	180,000	526,000
總計	31,677,000	15,400,000	47,077,000

* 於2008年6月30日，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日編製之物業估值報告。

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125億港元之議定估值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。

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。

分派來源	2008年 財政年度 上半年	2007年 財政年度 上半年
(每基金單位港元)		
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

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。

如下表所示，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%。

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	68.50	68.95	70.69	72.71	72.95	75.42

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升，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分於下半年到期。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。

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，2008年8月12日

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(i)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；及(ii)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。完成所需總金額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。

為對沖定期貸款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，將定期貸款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港元的定期貸款須於2011年5月24日一筆過償還，另外2,454,000,000港元的定期貸款則須於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，其條款如下表：

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

財務回顧

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。

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年財政年度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)。

企業管治

企業管治原則

冠君產業信託致力於就有關信託而進行的全部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。信託管理人採納的現行企業管治架構著重對所有基金單位持有人的問責性、防止利益衝突、呈報過程的透明度、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。

信託管理人已制定全面的合規程序及指引，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。

認可架構及企業架構

冠君產業信託為構成一項單位信託基金之集體投資計劃，並根據第571章證券及期貨條例第104條獲證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)認可，兼受證監會根據證券及期貨條例及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。

信託管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權執行受規管的資產管理活動。李澄明先生(執行董事兼行政總裁)、朱仲堯先生(投資總監)及鄭志光先生(營運總監)根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段的規定，獲批准成為信託管理人的負責人員。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)已根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊成為信託公司。受託人具備資格作為根據證券及期貨條例授權及房地產投資信託基金守則所規管的認可集體投資計劃受託人。

受託人與信託管理人互相獨立。受託人負責代表基金單位持有人安全保管冠君產業信託的資產，而信託管理人則負責管理冠君產業信託，以及確保冠君產業信託的資產於財務及效益事宜上僅以基金單位持有人的利益進行專業化管理。

受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的關係載於信託管理人與受託人於2006年4月26日訂立構成冠君產業信託的信託契約(「信託契約」)(並分別由日期為2006年12月5日的首次補充契約及日期為2008年2月4日的第二次補充契約所修訂)。

信託管理人董事會

信託管理人董事會主要監督信託管理人的日常事務管理及業務營運，並負責信託管理人的整體管治。董事會亦會檢討重大財務決策及信託管理人的表現。

董事會現時由八名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。於2008年4月16日，李澄明先生獲委任為信託管理人的執行董事、行政總裁兼披露委員會主席，以接替Stewardson, Jeremy Bellinger先生。

信託管理人董事會可設立董事會委員會並以書面清楚界定其職權範圍，以審閱具體事宜或項目。信託管理人已設立審核委員會及披露委員會兩個常設董事會委員會。

審核委員會的職責為監控及評估信託管理人內部控制的有效性。審核委員會亦檢討為納入信託管理人所發布的財務報告而編製的資料是否屬優質可靠。

披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公布的相關事宜。披露委員會亦與信託管理人的管理層合作，確保披露資料的準確性及完整性。

循規

適用規則及法規

截至2008年6月30日止六個月內，信託管理人已按適用於冠君產業信託的房地產投資信託基金守則、信託契約、證券及期貨條例的有關條文及規定以及上市規則管理信託。

冠君產業信託證券買賣守則

信託管理人已採用規管董事、信託管理人及信託管理人的高級行政人員（「管理層人士」）的冠君產業信託證券買賣守則（「證券買賣守則」）。信託管理人已向管理層人士作出具體查詢，彼等已確認於截至2008年6月30日止六個月內一直遵守證券買賣守則所載列的規定標準。

審閱中期業績

信託管理人披露委員會及審核委員會與及信託的外聘核數師德勤•關黃陳方會計師行已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」，對冠君產業信託截至2008年6月30日止六個月的未經審核中期業績進行審閱。

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／或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關連人士集團及／或新福港關連人士集團²⁰於截至2008年6月30日止六個月(「本期間」)的關連人士交易的資料。

鷹君關連人士集團指與Top Domain International Limited(為冠君產業信託的重大持有人)及鷹君資產管理(冠君)有限公司(信託管理人)(其為鷹君集團有限公司(「鷹君」)的全資擁有附屬公司)的關係而成為冠君產業信託的關連人士的任何人士。

新福港關連人士集團指因其與新福港建設集團有限公司(「新福港」)(為信託管理人之董事羅啟瑞先生的聯繫人士,羅先生有權於新福港股東大會上行使控制33%或以上的投票權)的關係而成為冠君產業信託的關連人士的任何人士。

關連人士交易 – 租賃收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的收入
			港元
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	73,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	749,000 ²
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	311,000 ⁴
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	487,000 ⁶
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁷	3,315,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁸ 及停車費	1,123,000 ⁹
高端有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹⁰	221,000 ¹¹
中國移動萬眾電話有限公司	一名董事的 聯繫人士 ¹²	許可使用費 ¹³	101,000
總計			6,380,000

關連人士交易－樓宇管理費收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的收入
			港元
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	109,000 ¹⁴
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ³	42,000 ¹⁵
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	68,000 ¹⁶
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁷	1,722,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁸	94,000 ¹⁷
高端有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹⁰	39,000 ¹⁸
總計			2,074,000

關連人士交易－物業管理交易(支出)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的支出
			港元
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	修理及維護服務	332,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	4,047,000 ¹⁹
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	修理及維護服務	8,000
總計			4,387,000

關連人士交易

關連人士交易 – 保險代理安排 (支出)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的支出
鷹君保險代理有限公司	鷹君的附屬公司	保險代理服務	港元 680,000
總計			680,000

附註

- 1 本信託於本期間結算日持有由朗廷酒店國際有限公司提供合共約 1,998,000 港元的銀行擔保保證金。
- 2 該等租賃收入來自與朗廷酒店國際有限公司訂立的原有協議。「原有協議」指與鷹君關聯人士集團及／或新福港關連人士集團於完成前訂立的原有協議，並於完成收購朗豪坊的零售商場、停車場及若干寫字樓部分後繼續有效。
- 3 本信託於本期間結算日持有由朗豪酒店(香港)有限公司以銀行擔保約 1,160,000 港元及裝修按金 15,000 港元的方式提供保證金。
- 4 該等租賃收入來自與朗豪酒店(香港)有限公司訂立的原有協議。
- 5 本信託於本期間結算日持有由 Main St. Cafe Hong Kong Company Limited 以銀行擔保約 511,000 港元及裝修按金 10,000 港元的方式提供保證金。
- 6 487,000 港元中約 135,000 港元的租賃收入為來自與 Main St. Cafe Hong Kong Company Limited 訂立的原有協議。
- 7 本信託於本期間結算日持有由昌瑞有限公司提供約 2,593,000 港元的銀行擔保保證金。
- 8 本信託於本期間結算日持有由鷹君物業管理有限公司提供合共約 879,000 港元的保證金。
- 9 1,123,000 港元中約 128,000 港元的租賃收入來自與鷹君物業管理有限公司訂立的原有協議。
- 10 本信託於本期間結算日持有由高端有限公司提供約 869,000 港元的保證金。
- 11 該等租賃收入來自與高端有限公司訂立的原有協議。
- 12 董事為羅嘉瑞醫生，彼為信託管理人及鷹君的董事(兼主席)。羅嘉瑞醫生亦為中國移動有限公司(中國移動萬眾電話有限公司的控股公司)的獨立非執行董事。
- 13 本信託於本期間結算日持有由中國移動萬眾電話有限公司提供約 34,000 港元的保證金。
- 14 該等樓宇管理費收入來自與朗廷酒店國際有限公司訂立的原有協議。
- 15 該等樓宇管理費收入來自與朗豪酒店(香港)有限公司訂立的原有協議。
- 16 68,000 港元中約 14,000 港元的樓宇管理費收入來自與 Main St. Cafe Hong Kong Company Limited 訂立的原有協議。
- 17 94,000 港元中約 23,000 港元的樓宇管理費收入來自與鷹君物業管理有限公司訂立的原有協議。
- 18 該等樓宇管理費收入來自與高端有限公司訂立的原有協議。
- 19 該 4,047,000 港元中，約 3,917,000 港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的還款，餘下約 130,000 港元為根據 CAF 管理協議(有關朗豪坊的公用區域／設施)已支付的還款。朗豪坊商場物業管理協議及 CAF 管理協議為與鷹君物業管理有限公司訂立的原有協議。
- 20 於本期間，冠君產業信託與新福港關連人士集團概無訂立關連人士交易。

原有協議

於收購朗豪坊的零售商場、停車場及若干物業部分後，先前與鷹君關連人士集團及／或新福港關連人士集團訂立的若干協議繼續有效。

受豁免規限的原有協議

以下原有協議被視同為受嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定的豁免的年度限額所規限的關連人士交易予以處置：

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	交易性質	本期間的 收入／支出
租賃協議	朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易及樓宇管理費收入	港元 857,000
租賃協議	朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易及樓宇管理費收入	353,000
租賃協議	Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易及樓宇管理費收入	149,000
租賃協議	鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易及樓宇管理費收入	151,000
租賃協議	高端有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易及樓宇管理費收入	260,000
朗豪坊商場物業管理協議	鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的商場物業管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理支出的償還	3,917,000
CAF管理協議(有關朗豪坊公用區域／設施)	鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的CAF物業管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理支出的償還	130,000

關連人士交易

須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段呈報規定的其他原有協議及其他交易

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	交易性質	本期間的收入／支出
朗豪坊的公契	鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ¹	港元 143,000
朗豪坊辦公大樓的副公契	祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ²	2,382,000
新福港合約(與建築朗豪坊有關的多份合約)	新福港關連人士集團成員	新福港的附屬公司	支付合約金額	—
委託契約	鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)	鷹君的附屬公司	委託管理公用區域／設施	不適用
有關使用朗豪坊的命名權特許協議	鷹君有限公司	鷹君的附屬公司	許可使用費收入	2,022,000
朗豪坊物業管理協議	Eagle Property Management (CP) Limited (作為冠君產業信託的物業管理人)	鷹君的附屬公司	租賃及市場推廣服務支出	23,584,000
花旗銀行廣場公契	鷹君物業管理有限公司(作為由花旗銀行廣場的公契管理人委任的公契副管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費用支出 ³	46,110,000

附註

- 1 於本期間結算日，約716,000港元管理費按金及償債基金亦已支付予鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)。
- 2 於本期間結算日，約12,759,000港元的管理費按金及償債基金亦已支付予祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)。
- 3 於本期間結算日，管理費按金約15,566,000港元亦已支付予鷹君物業管理有限公司(作為花旗銀行廣場的公契副管理人)。

與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

收購費用及信託管理人費用

於本期間，鷹君資產管理(冠君)有限公司(鷹君的附屬公司)以冠君產業信託的管理人身份所提供的服務產生收購費用125,000,000港元及信託管理人費用約61,977,000港元。

資產收購

於2008年2月14日，冠君產業信託通過其受託人與鷹君的若干全資附屬公司(按房地產投資信託基金守則的定義，均為冠君產業信託的關連人士)訂立買賣協議，以收購朗豪坊的零售商場、停車場及若干寫字樓部分(「收購事項」)。冠君產業信託同意收購持有物業權益的各物業公司的所有已發行股份及／或股東貸款，惟須待(其中包括)達成或獲豁免該協議所載的先決條件並於基金單位持有人特別大會上通過普通決議案，方可落實。

收購事項構成冠君產業信託的非常重大收購事項及關連人士交易，並於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上獲得獨立基金單位持有人批准。

收購事項於2008年6月3日完成。收購事項之應付總代價約82.99億港元，乃通過發行新基金單位(作為代價基金單位發行予鷹君的全資附屬公司)及現金支付。貸款融資下的所有還款約43.01億港元及附帶費用約4.10億港元以及總代價的現金部分，於完成(視乎情況而定)時通過發行新基金單位(作為配售基金單位)及於2013年到期可換股債券以及銀行融資提取的款項提供資金。鷹君的一家全資附屬公司已認購本金總額23.40億港元的於2013年到期的可換股債券，相當於上述本金總額46.80億港元之可換股債券的50%。

與受託人及／或受託人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受託人及／或受託人關連人士於本期間的關連人士交易的資料。

受託人關連人士指受託人及與之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的定義)的公司。受託人關連人士包括任何受託人及受託人的控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司的董事、高級行政人員或高級職員。

滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，且除非本文另有明確指明，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括以其身為冠君產業信託的受託人的身份組建的該等附屬公司)。

關連人士交易

關連人士交易 – 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	本期間的收入／支出
滙豐集團	受託人關連人士	一般銀行服務 利息收入	港元 6,467,000
恒生銀行有限公司 ¹	受託人關連人士	貸款利息／支出	131,792,000

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	於本期間的收入
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	港元 16,957,000
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	樓宇管理費收入 ²	1,617,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	20,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	樓宇管理費收入 ²	4,000
總計			18,598,000

附註

- 1 恒生銀行有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司的附屬公司。其作為合共(i)72億港元(其中70億港元有期貨款於2008年6月30日仍未償還)；及(ii)29.54億港元(其中24.54億港元有期貨款於2008年6月3日提取以部分償還43.01億的貸款)的有期貨款及循環信貸安排的融資代理人。兩項融資的銀團貸款人包括恒生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司。
- 2 信託於本期間結算日持有由滙豐集團提供合共約10,396,000港元的保證金及裝修按金。

關連人士交易 – 其他

於本期間，滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司以其作為冠君產業信託之受託人身份所提供的服務產生的受託費約為4,314,000港元。

與其他關連人士的關連人士交易

於本期間，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以身為冠君產業信託主要估值師之身份提供服務產生的估值費用約為669,000港元。

權益披露

關連人士持有的基金單位數目

於2008年6月30日，據信託管理人所知，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
Top Domain International Limited	1,349,495,877 ¹	30.54
Keen Flow Investments Limited	781,221,000 ¹	17.68
Bright Form Investments Limited	520,000,000 ^{1,5}	11.77
鷹君資產管理(冠君)有限公司	20,438,569 ¹	0.46
Great Eagle Nichemusic Limited	1,000,000 ¹	0.02
李澄明	64,000 ²	0.001
Fortune Mega Investments Limited	163,936,151 ³	3.71
永泰出口商有限公司	71,198,781 ⁴	1.61

附註

1 鷹君集團有限公司(「鷹君」)乃該等公司之最終控股公司。Jolly Trend Limited、Alfida Limited、鷹君有限公司、Eagle Asset Management Holdings Limited及Great Eagle Net Limited為該等公司的居間控股公司。根據房地產投資信託基金守則，上述公司均為冠君產業信託的關連人士。

HSBC International Trustee Limited(「HITL」)為一酌定信託(羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生、羅慧端女士及羅鷹瑞醫生為受益人)的受託人。該信託持有鷹君32.87%權益。

鷹君資產管理(冠君)有限公司因其為冠君產業信託的管理公司(定義見房地產投資信託基金守則)故為關連人士。

名稱	於2007年12月31日	
	持有的基金單位	基金單位數目變動
Top Domain International Limited	1,349,495,877	0
Keen Flow Investments Limited	不適用	+781,221,000
Bright Form Investments Limited	不適用	+520,000,000
鷹君資產管理(冠君)有限公司	7,845,930	+12,592,639
Great Eagle Nichemusic Limited	不適用	+1,000,000

2 李澄明先生因其為信託管理人的董事而成為關連人士。

3 該等基金單位由Fortune Mega Investments Limited直接持有。Julian Holdings Limited、嘉里建設有限公司、Kerry Properties (Hong Kong) Limited及Spring Capital Holdings Limited被視為於同一批基金單位中擁有權益。彼等各自因其為何述勤先生(信託管理人的董事)的聯繫人士而成為關連人士。彼持有的基金單位數目較2007年12月31日的持倉(如各權益披露表所列)減少1,740,000個基金單位。

4 該等基金單位由鄭維志先生(信託管理人的董事)通過其聯營及控制公司雄聲財務有限公司、永泰(鄭氏)控股有限公司及永泰出品商有限公司持有。彼持有的基金單位數目較2007年12月31日的持倉(如各權益披露表所述)增加27,000,000個基金單位。

5 由Bright Form Investments Limited持有的520,000,000個基金單位為相關基金單位，該等基金單位為來自自由Bright Form Investments Limited直接持有的2,340,000,000港元債券(「債券」)的衍生權益。其為由Fair Vantage Limited(冠君產業信託的全資擁有及控制實體)發行的於2013年到期可轉換為基金單位的本金總額4,680,000,000港元的債券。由於債券於2008年6月3日發行，並無就債券金額與2007年12月31日的持倉進行比較。

除上文附註所披露者外，於2007年12月31日至2008年6月30日期間，關連人士所持有的基金單位數目並無任何變動。

於冠君產業信託基金單位的權益

根據構成冠君產業信託的信託契約，證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部的若干條文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的持有人。

於2008年6月30日，下列人士須根據香港法例第571章證券及期貨條例適用之第XV部向信託管理人及香港聯交所披露其於基金單位中持有的權益或淡倉：

名稱	持有基金單位數目	佔基金單位持有量的百分比
信託管理人的董事及高級行政人員的權益		
羅嘉瑞	2,672,155,446 ¹	60.48
鄭維志	71,198,781 ²	1.61
李澄明	64,000	0.002
信託管理人權益		
鷹君資產管理(冠君)有限公司	20,438,569 ¹	0.46
持有5%或以上基金單位權益的基金單位持有人		
鷹君集團有限公司	2,672,155,446 ¹	60.48
HSBC International Trustee Limited	2,671,307,946 ¹	60.45
Citigroup Inc.	226,328,146 ³	8.04
Capital Research and Management Company	293,761,000 ⁴	6.65
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	252,878,000 ⁵	5.72

附註

1 鷹君被視為於下列由其控制的公司所持有的合共2,672,155,446個基金單位中擁有權益：

- Top Domain International Limited 直接持有的1,349,495,877個基金單位；
- Keen Flow Investments Limited 直接持有的781,221,000個基金單位；
- 520,000,000個基金單位，即Bright Form Investments Limited直接持有的於2013年到期的可換股債券的相關基金單位；
- 鷹君資產管理(冠君)有限公司直接持有的20,438,569個基金單位；及
- Great Eagle Nichemusic Limited 直接持有的1,000,000個基金單位。

HSBC International Trustee Limited(「HITL」)以受託人身份被視為於該等基金單位中擁有權益。HITL為一酌定信託的受託人，而羅嘉瑞醫生為該信託的受益人之一。羅嘉瑞醫生(信託管理人的董事)，鑒於彼作為酌定信託(鷹君之控股股東)受益人之一而擁有權益，故彼於鷹君所持有的同一批基金單位中擁有須具報權益。HITL為該酌定信託於鷹君持有權益。連同HITL為受託人的其他信託持有的權益，HITL於鷹君持有約39.93%權益。

2 鄭維志先生被視為於其中擁有權益的該等基金單位由永泰出口商有限公司透過其受控公司直接持有。

3 該等基金單位由花旗集團以下列身份持有：

身份	基金單位數目	淡倉
受控公司	30,521,643	502,000
託管公司／借貸代理人	195,806,503	—

該等權益包括源自以實物方式結算的非上市衍生工具的 24,540,143 個基金單位。

4 Capital Research and Management Company 以投資管理人身份於該等基金單位中擁有權益。

5 Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. 以投資管理人身份於該等基金單位中擁有權益。

6 除另有說明外，上文所披露於基金單位中的權益均指於基金單位中的好倉。

7 表格中所載百分比指於各權益披露表格所列的百分比或根據於相關事件日期已發行基金單位(於各權益披露表格所列者)計算的百分比。

於相聯法團債券中的權益

名稱	債券金額
董事於相聯法團的債券 ¹ 中的權益 羅嘉瑞	2,340,000,000 港元 ²

附註

1 債券指Fair Vantage Limited(冠君產業信託的全資擁有及控制實體)發行的於2013年到期本金總額4,680,000,000港元的可換股債券。

2 載於標題為「於冠君產業信託基金單位的權益」一節內的附註1所述債券權益由鷹君持有。

除上文披露者外，於2008年6月30日，就信託管理人的董事及行政總裁所知：

- (i) 概無人士(除一名董事之外)於基金單位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其任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位中持有(或被視為持有)須根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部或信託管理人採納的「董事或管理人買賣基金單位守則」須通知信託管理人及香港聯交所的任何權益或淡倉(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)。

其他資料

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。

已發行新基金單位

期內，合共發行1,617,146,639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：

分類	職位
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：	562

基金單位的購回、出售或贖回

根據證監會於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。



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25至43頁之冠君產業信託(「冠君產業信託」)截至2008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

2008年8月12日

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	2007年 港幣千元
		(未經審核)	(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	2007年 12月31日 港幣千元
		(未經審核)	(經審核)
非流動資產			
投資物業	13	47,077,000	28,343,000
衍生財務工具	14	277,883	646,828
穩定租金安排	15	39,006	61,956
應收借款	16	50,107	–
非流動資產總值		47,443,996	29,051,784
流動資產			
貿易及其他應收款項	17	97,895	43,455
銀行結存及現金		1,258,300	604,943
流動資產總值		1,356,195	648,398
資產總值		48,800,191	29,700,182
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	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		2,173,587	1,522,101
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	19	9,417,235	6,976,296
可換股債券	20	5,223,262	808,819
遞延稅項負債	21	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		16,000,962	8,633,800
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,174,549	10,155,901
基金單位持有人應佔資產淨值		30,625,642	19,544,281
已發行基金單位數目(千個)	22	4,418,583	2,801,436
每基金單位資產淨值	23	6.93 港元	6.98 港元

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2008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	累計 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
收購投資物業之公平值 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
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
於2008年1月1日	14,012,990	(311,109)	2,805,924	3,036,476	19,544,281
已發行基金單位(附註22)	5,826,664	-	-	-	5,826,664
發行成本(附註22)	(141,880)	-	-	-	(141,880)
對沖儲備淨調整	-	90,065	-	-	90,065
收購物業權益高於 收購成本之金額(附註26)	-	-	2,941,036	-	2,941,036
未計及基金單位持有人 分派前期內溢利	-	-	-	3,071,856	3,071,856
根據放棄分派修訂之已收款項(附註11)	-	-	-	80,900	80,900
分派	-	-	-	(787,280)	(787,280)
於2008年6月30日之基金 單位持有人應佔資產淨值	19,697,774	(221,044)	5,746,960	5,401,952	30,625,642

簡明綜合現金流量表

截至2008年6月30日止6個月

	附註	2008年 港幣千元	2007年 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		3,587,401	1,227,205
調整：			
投資物業公平值增加		(3,153,241)	(1,224,941)
可換股債券之衍生工具部份公平值變動		(274,718)	47,965
穩定租金安排公平值變動		17,228	931
修改利率掉期之公平值虧損		23,962	–
回撥往年上市支出		–	(1,975)
利息收益		(6,467)	(12,442)
融資成本		249,268	188,101
營運資金變動前之經營現金流量		443,433	224,844
貿易及其他應收款項增加		(2,405)	(3,728)
貿易及其他應付款項增加		162,514	22,866
已收按金增加		35,094	36,192
來自經營業務之現金		638,636	280,174
利息支付		(66,986)	(15,142)
繳付香港利得稅		(84)	(6,026)
來自經營業務之現金淨額		571,566	259,006
投資業務			
利息收入		6,407	11,565
穩定租金安排收取之現金		5,722	1,822
添置投資物業		(190,759)	(690,171)
收購物業權益	26	(2,849,115)	–
用作投資業務之現金淨額		(3,027,745)	(676,784)
融資項目			
已付分派		(400,466)	(257,020)
發行新基金單位所得款項		2,963,999	–
修訂利率掉期所得款項		234,730	–
有抵押定期貸款增加		2,454,000	–
有抵押定期貸款之交易成本		(16,247)	–
發行債券所得款項		2,340,000	–
債券之交易成本		(23,400)	–
償還銀行貸款(包括應計利息)	26	(4,301,200)	–
已付發行成本		(141,880)	–
融資項目所得(所用)之現金淨額		3,109,536	(257,020)
現金及現金等值物增加(減少)淨額		653,357	(674,798)
期初結存之現金及現金等值物		604,943	1,241,860
期末結存之現金及現金等值物，為銀行結存及現金		1,258,300	567,062

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(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除外。該等投資物業及財務工具乃按公平值計量。

本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。

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2008年1月1日開始之財政年度生效之新訂詮釋。

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

本集團並未採用下列已經頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、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及經修訂準則、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香港並在香港經營，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	2007年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	552,879	284,867
停車場收入	7,835	6,032
	560,714	290,899

5. 物業經營開支

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
	(未經審核)	(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
	97,358	72,903

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年：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	2007年 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	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
	249,268	188,101

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2008年 港幣千元	2007年 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	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

9. 利得稅

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
	(未經審核)	(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	—
	3,765	239
遞延稅項		
— 本年度	560,276	223,016
— 利得稅稅率變動	(48,496)	—
	511,780	223,016
	515,545	223,255

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利的 16.5% (2007 年：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：

	2008年 港幣千元	2007年 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	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份公平值變動	(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	2007年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
中期將付予基金單位持有人的可分派款項 ^(a)		
— 100%可供分派收入總額(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 ^(e)	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

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年財政年度中期分派期」)及2008年1月1日至2008年6月30日(「08年財政年度中期分派期」)全部可供分派收入總額作為可供分派金額。此外，信託管理人決定將根據穩定租金安排(見附註15)中收取19,374,000港元之款項作為07年財政年度中期分派期額外分派金額及將根據修改利率掉期之應收290,037,000港元款項及根據放棄分派修訂(見下文附註(e))中收取80,900,000港元之款項作為08年財政年度中期分派期額外分派金額。
- (b) 07年財政年度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 港幣千元	已計入放棄 分派的影響 港幣千元
100%可供分派收入	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	269,441	269,441
<u>基金單位數目</u>		
於2007年9月7日(即07年財政年度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 ^(a)	—	(829,669,944)
計算每基金單位分派的基金單位總數目	2,801,436,491	1,971,766,547
每基金單位分派金額	0.0962 港元	0.1366 港元

11. 分派表(續)

附註 (續)

(c) 08年財政年度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% 可供分派收入	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	706,380	787,280
基金單位數目		
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	4,418,583,130	4,386,784,144
每基金單位分派金額	0.1599 港元	0.1795 港元

2008年9月8日為記錄日期，該日期乃用作釐定就有關08年財政年度中期分派期，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年財政年度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年財政年度中期分派期之20%及07年財政年度分派期之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。
- (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港幣(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年財政年度中期分派期(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年財政年度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	2007年 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份公平值變動	(274,718)	–
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的期間溢利	2,840,989	1,003,950
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	337,083,333	–
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	3,395,047,732	2,795,800,115
每基金單位基本盈利	1.01 港元	0.36 港元
每基金單位攤薄盈利	0.84 港元	0.36 港元

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. 投資物業

	於2008年 6月30日 港幣千元	於2007年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
公平值		
期／年初	28,343,000	23,500,000
收購物業權益(附註26)	15,390,000	–
期／年內添置	190,759	1,122,060
期／年內公平值增加	3,153,241	3,720,940
期末／年末	47,077,000	28,343,000

於2008年6月3日(「完成日」)，本集團完成向賣方收購朗豪坊之零售、停車場及若干辦公部份，賣方均為鷹君集團有限公司(「鷹君」)之間接全資附屬公司及列作關連人士(定義見守則)。收購詳情載於附註26。

13. 投資物業(續)

於完成日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15,390,000,000港元。收購投資物業的交易成本(包括已付管理人125,000,000港元的收購費用)為190,759,000港元。該估值乃透過租金淨收入資本化基準達致。於達致估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃按投資者就此類物業的預測市場收益率進行評估及予以資本化。

於結算日，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行獨立估值。該獨立合資格專業估值師與本集團並無關連。該估值乃透過租金淨收入資本化基準達致。於達致估值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃按投資者就此類物業的預測市場收益率進行評估及予以資本化。

本集團位於香港按中期租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47,077,000,000港元(2007年12月31日：28,343,000,000港元)之本集團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，或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20)在可換股債券下的責任。

14. 衍生財務工具

	於2008年 6月30日 港幣千元	於2007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	277,883	646,828

本集團採用利率掉期將浮動利率轉為固定利率，從而盡量減低其定期貸款利率變動之風險承擔。利率掉期與對應定期貸款年期相同，管理人認為利率掉期乃高度有效之對沖工具。於2008年3月19日，名義公平值總額314,000,000港元之利率掉期將以往逐步遞升利率之利率掉期修訂為固定年利率2.865%，並由2008年2月24日起開始至2011年5月24日到期止的整個息票期間內生效。有鑒於此等修訂，交易對手同意支付本集團共290,037,000港元金額，其中234,730,000港元已於2008年5月15日支付，餘額55,307,000港元將於2011年5月24日支付。於修訂日期，一項公平值虧損23,962,000港元於收益表內確認。

14. 衍生財務工具(續)

在修訂利率掉期之條款後，對沖儲備(即自對沖開始直至修訂利率掉期之條款為止利率掉期的累計收益或虧損之部份)按有關有抵押定期貸款的利息支付變動而影響綜合損益表的期間，於綜合損益表撥回。於期間，撥回之對沖儲備為49,684,000港元。

利率掉期之主要條款如下：

於2007年12月31日

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%

於2008年6月30日

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2.865%之固定利率

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」)，賣方嘉里承諾自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(定義見安排)將不低於30,992,000港元。根據安排，於整個穩定租金期間內收取嘉里的缺額總數最高為95,223,000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。

期內，本集團收取合共5,722,000港元的金額(2007年12月31日止年度：32,040,000港元)，相當於新物業租金5,210,000港元的不足數額(2007年12月31日止年度：28,622,000港元)及託管賬戶的利息512,000港元(2007年12月31日止年度：3,418,000港元)。於2007年10月3日，管理人酌情向基金單位持有人支付19,374,000港元(見附註11)。

安排以財務衍生工具入賬並於結算日按公平值計量。公平值乃按柏力克—舒爾斯模式採用於2008年6月30日的現行市場租金的假設、按照甲級中區辦公樓過往三年的歷史租金指數波幅計算的預期波幅及安排的年期釐定。

16. 應收貸款

	於2008年 6月30日 港幣千元	於2007年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收貸款	55,307	–
減：應歸利息	(5,200)	–
	50,107	–

55,307,000港元金額指利率掉期修訂後(如上文附註14所述)應收交易對手的款項。該金額乃無抵押及須於2011年5月24日全數支付。

17. 貿易及其他應收款項

	於2008年 6月30日 港幣千元	於2007年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收租金	3,779	304
遞延應收租金款項	25,667	21,471
按金、預付款項及其他應收款項	68,449	21,680
	97,895	43,455

應收租戶的租金需於出示發票時支付。貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2008年 6月30日 港幣千元	於2007年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
0 – 3個月	3,779	304

18. 貿易及其他應付款項

	於2008年 6月30日 港幣千元	於2007年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應付款項	39,330	9,148
租金預收款項	7,245	13,288
其他應付款項	150,109	88,140
應付印花稅	850,125	850,125
	1,046,809	960,701

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2008年 6月30日 港幣千元	於2007年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
0 – 3個月	39,330	9,148

19. 有抵押定期貸款

	於2008年 6月30日 港幣千元	於2007年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
有抵押定期貸款	9,454,000	7,000,000
借貸集資先付費用	(36,765)	(23,704)
	9,417,235	6,976,296

根據日期為2006年5月24日之銀行貸款協議，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2008年6月30日支用的7,000,000,000港元定期貸款按3個月香港銀行同業拆息加0.53%之浮動利率計息，須於2011年5月全數償還。5年定期借貸的餘下年期之實際年利率對沖後約為2.865%。

19. 有抵押定期貸款(續)

期內，本集團就收購物業權益(如附註26所述)獲授為數2,954,000,000港元的銀行貸款(扣除籌辦費用前)，包括2,454,000,000港元的定期貸款及500,000,000港元的循環貸款。2,454,000,000港元的定期貸款已於2008年6月30日全數支取，按香港銀行同業拆息加0.59%的浮動年利率計息，並且須於2013年6月悉數償還。

20. 可換股債券

於2006年12月22日，冠君產業信託間接全資擁有並控制的實體福源有限公司發行本金總額為數765,000,000港元於2011年到期的2%保證可換股債券(「2006年債券」)。

2006年債券可由持有人於2007年2月1日或之後直至2011年5月13日間按於2008年6月3日生效之每基金單位4.32港元的經調整轉換價隨時轉換。倘持有人選擇轉換2006年債券，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2006年債券尚未被發行人或持有人轉換、贖回或購買及註銷，2006年債券將於2011年5月23日按110.328%被贖回。自2007年5月23日起，將於每年5月23日及11月23日每半年期末支付2%利息。

2006年債券包括兩部分，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%。

於2008年6月3日，冠君產業信託間接全資擁有和控制的Fair Vantage Limited(連同福源有限公司，稱「可換股債券發行人」)發行本金面值總額4,680,000,000港元於2013年到期的1%保證可換股債券(「2008年債券」)。於2008年6月30日，鷹君透過其間接全資附屬公司Bright Form Investments Limited持有本金總額為2,340,000,000港元的2008年債券。

2008年債券可由持有人於2009年6月3日或之後直至2013年6月3日前七個營業日之日為止之期間按每基金單位4.50港元的初步轉換價隨時轉換。倘持有人選擇轉換2008年債券，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2008年債券尚未被發行人或持有人轉換、贖回、或購買及註銷，2008年債券將於2013年6月3日按123.94%被贖回。自2008年12月3日起，將於每年6月3日及12月3日每半年期末支付1%利息。

2008年債券包括兩部分，負債部分按攤銷成本計值，衍生工具部分則按公平值計值。負債部分的實際利率為6.375%。

衍生工具部分的公平值乃以獨立估值師提供予本集團的估值為依據而釐定。模式的計入項目包括參考估值日期的2006年債券及2008年債券市場報價釐定，而普通債券價值的公平值則按2006年債券及2008年債券期間適用收益曲線進行估計。

20. 可換股債券(續)

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2008年 6月30日 港幣千元	於2007年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
負債部分		
期／年初	747,619	722,613
發行2008年債券	4,434,768	–
利息開支	43,851	40,264
已付利息	(11,290)	(15,258)
期／年末	5,214,948	747,619
衍生工具部分		
期／年初	61,200	37,715
發行2008年債券	221,832	–
公平值變動	(274,718)	23,485
期／年末	8,314	61,200
可換股債券總額	5,223,262	808,819

21. 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
期內已扣除於簡明綜合收益表 利得稅稅率變動之影響	17,864 (5,184)	520,285 (45,483)	22,127 2,171	560,276 (48,496)
期終結餘	103,401	1,270,756	(13,692)	1,360,465

22. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
		(未經審核)
於2008年1月1日結餘	2,801,436,491	14,012,990
期內透過發行新基金單位支付管理人費用	12,592,639	50,270
作為收購物業權益部分代價發行的基金單位	781,221,000	2,812,395
就收購物業權益融資發行的基金單位	823,333,000	2,963,999
基金單位發行成本	–	(141,880)
於2008年6月30日結餘	4,418,583,130	19,697,774

於2008年3月20日，12,592,639個基金單位已按每個基金單位3.992港元發行予管理人，作為支付2007年6月30日至2007年12月31日期間的管理人費用。

於2008年6月3日，為向賣方(均為鷹君之間接全資附屬公司)收購物業權益進行融資，本集團按每個基金單位3.60港元合共發行1,604,554,000個基金單位，其中781,221,000個基金單位作為部分支付應付鷹君的代價總額。有關該收購事項的進一步詳情載於下文附註26。

23. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於2008年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值30,625,642,000港元(2007年12月31日：19,544,281,000港元)除以於2008年6月30日已發行之4,418,583,130(2007年12月31日：2,801,436,491)基金單位計算。

24. 流動負債淨額

於2008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817,392,000港元(2007年12月31日：873,703,000港元)。

25. 資產總額減流動負債

於2008年6月30日，本集團之資產總額減流動負債達46,626,604,000港元(2007年12月31日：28,178,081,000港元)。

26. 收購物業權益

於2008年2月14日，冠君產業信託與鷹君有限公司、Acefield Investments Limited及Truefaith Developments Limited(均為冠君產業信託的關連人士(定義見守則))(以下統稱為「賣方公司」)訂立買賣協議(「該等協議」)，據此，冠君產業信託同意收購Renaissance City Development Company Limited、Ernest Limited及Best Noble Enterprises Limited持有的於朗豪坊的商用物業權益及其相關資產與負債(「物業權益」)，該收購事項須待(其中包括)該等協議所載之先決條件達成或獲豁免並於基金單位持有人特別大會上以普通決議案(「基金單位持有人特別大會決議案」)通過後，方可作實。基金單位持有人特別大會決議案已於2008年3月6日獲通過。

上述交易已於2008年6月3日完成。所收購物業權益之代價為8,302,279,000港元而物業權益之價值為11,243,315,000港元，導致所收購物業權益價值超出收購成本。從賣方公司收購物業權益之價值與收購成本之差額為2,941,036,000港元，已列入基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表。

收購物業權益價值如下：

	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
投資物業		15,390,000
貿易及其他應收款項		51,975
銀行存款及現金結餘		297,517
貿易及其他應付款項		(55,273)
已收取按金		(139,704)
銀行貸款(包括直截至2008年6月2日止之應計利息)		(4,301,200)
收購資產淨值		11,243,315
支付代價總額之方式：		
支付賣方公司之現金代價	(3,146,632)	
應付賣方公司之現金代價	(3,252)	
認購可換股債券之公平值	(2,340,000)	
發行基金單位之公平值	(2,812,395)	(8,302,279)
可識別資產與負債之公平值高於收購成本		2,941,036
收購產生之現金淨流出量：		
付給賣方公司之現金代價		(3,146,632)
收購帶來之銀行存款結餘及現金		297,517
		(2,849,115)

表現概覽

於2008年6月30日

	2008年1月1日至 2008年6月30日	2007年1月1日至 2007年6月30日	2006年4月26至 2006年6月30日
資產淨值(港幣千元)	30,625,642	17,989,932	16,365,139
每基金單位資產淨值(港元)	6.93	6.44	5.97
期內最高成交價(港元)	4.850	4.690	4.375
成交價相對資產淨值之最高溢價 ¹	不適用	不適用	不適用
期內最低成交價(港元)	3.500	3.690	3.775
成交價相對資產淨值之最高折讓	49.49%	42.70%	36.77%
每基金單位之分派收益率 ²	4.97%	3.05%	不適用
每基金單位之分派收益年率	9.94%	6.10%	不適用
每基金單位之淨收益率 ³	19.26%	8.02%	0.17%
每基金單位之淨收益年率	38.52%	16.04%	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2008年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.1795港元(2007年：0.1366港元；2006年：無)除以於2008年6月30日的成交價3.61港元(2007年：4.48港元)計算。
- 3 每基金單位之淨收益率乃根據截至2008年6月30日止六個月向每基金單位持有人作出分派之前的期間溢利除以於2008年6月30日的成交價3.61港元(2007年：4.48港元；2006年：3.85港元)計算。



Champion REIT

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



CITIBANK PLAZA