

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公布全部或任何部分内容而產生或因依賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



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年度末期業績公布

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。以市值計算為亞洲十大房地產投資信託基金之一。

信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花旗銀行廣場及朗豪坊兩幢地標級物業，分別座落於維港兩岸的，總樓面面積達285萬平方呎，讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。

全年業績

冠君產業信託（「本信託」）管理人的董事會宣佈本信託截至2008年12月31日止的年度業績。

財務摘要

截至2008年12月31日止年度

	2008年 財政年度	2007年 財政年度	變動百分比
主要財務數據	港幣千元	港幣千元	
收入總額	1,613,836	838,891	+92.4%
物業經營開支	(279,646)	(158,445)	+76.5%
物業收益淨額	1,334,190	680,446	+96.1%
稅後(虧損)溢利	(2,876,500)	3,237,638	不適用
可分派款額	1,408,220	669,822	+110.2%
物業組合價值	40,049,000	28,343,000	+41.3%

	2008年 財政年度	2007年 財政年度	變動百分比
財務比率及每基金單位數據			
每基金單位分派	0.3198 港元	0.3397 港元	-5.9%
每基金單位資產淨值	5.37 港元	6.98 港元	-23.1%
資產負債比率	36.0%	26.1%	+9.9% ¹
開支比率	17.3%	18.9%	-1.6% ¹

附註

¹ 為比率之間的百份點變動

管理層討論及分析

概覽

2008年標誌著冠君產業信託增長的一年，於年內不但收入大增，而收入來源亦有擴闊。隨著租約以更高的租金轉租及租出率維持在高水平，花旗銀行廣場的租金收入持續增長。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，地標物業亦增至兩幢，分別座落於香港島及九龍半島。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，有助分散花旗銀行廣場的收入來源。完成收購後，冠君產業信託按市值計目前為亞洲區內（包括日本）十大產業信託之一。

冠君產業信託於2008年6月初成功籌集10億美元的資金，完成收購作價達125億港元的朗豪坊商場及辦公大樓。同時亦趁機取消主要的財務工具安排：於2008年5月，本信託將其低於市場水平的利率掉期協議重訂至市場水平，而與鷹君集團訂立的放棄分派安排亦已於2008年6月終止。自2008年下半年開始，冠君產業信託的收益將直接與物業收入掛鉤，大大提高財務透明度。就取消財務工具安排，本信託獲得現金合共3.709億港元，相當於原本應在日後收取的收益。此筆款項已於中期分派時派發予基金單位持有人。

冠君產業信託的物業組合於2008年12月31日的獨立估值為400.5億港元，較2008年6月時的估值470.8億港元下跌70.3億港元，相等於14.9%。有關的估值下調反映期內香港物業市道轉弱。每基金單位資產淨值由2008年6月30日的6.93港元下跌至2008年12月31日的5.37港元。物業估值下調主因是估值師用較高孳息率作估值所致。

資產格值重估下降是本信託於年內錄得稅後虧損28.8億港元的最主要原因。上述賬面減值正如往年賬面增值一樣，皆為非現金項目，故並不影響本信託的現金流或可分派總額。可分派總額於期內實際上增加7.384億港元至14.082億港元。每基金單位分派於年內為0.3198港元，當中包括已經派發的中期分派0.1788港元及將會派發的末期分派0.1410港元。撇除財務工具安排的影響後，有實質收入支持的每基金單位分派為0.2188港元，較去年同期增長67.3%。

經營回顧

2008年財政年度	冠君產業信託 所佔收入	佔總額	如計入未收購 前的收入	佔總額
	港幣千元	%	港幣千元	%
花旗銀行廣場	1,205,983	74.7	1,205,983	64.0
朗豪坊寫字樓	146,874	9.1	257,318	13.7
朗豪坊商場 ¹	260,979	16.2	419,852	22.3
合計	1,613,836	100.0	1,883,153	100.0

附註

1 包括朗豪坊停車場收入

冠君產業信託旗下物業的租務於2008年持續暢旺。受惠於花旗銀行廣場租價上升及收購朗豪坊，收入總額大增92.4%至16.138億港元。來年朗豪坊物業的收益將會全年入帳，佔本信託收入的比重將會大幅提升。在收入增加及開支比率下跌的情況下，物業淨收入激增96.1%至13.342億港元。

花旗銀行廣場

花旗銀行廣場於2008年仍然是冠君產業信託收入的最大來源。花旗銀行廣場的出租率於2008年底維持在97.9%的高水平，比對去年底為96.9%，主要反映期內中環商業區內甲級寫字樓供應緊絀。

於年內，花旗銀行廣場的市值租金(即新租及續租的租金)及現收租金(即現有租約的平均租金)皆持續上揚。花旗銀行廣場於2008年第四季內錄得的市值租金約為每平方呎120港元，較年初高出20%。大部份的升幅主要於上半年錄得。自2008年9月全球金融危機爆發後，市場氣氛急轉直下，金融機構縮減規模，令中區空置率輕微上升。因此，市值租金於2008年第四季開始回順。

花旗銀行廣場寫字樓現收租金每月平均值 (港元 / 每平方呎可出租面積)

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	08年 7月	08年 8月	08年 9月	08年 10月	08年 11月	08年 12月
67.06	68.50	68.95	70.69	72.71	72.95	75.42	77.32	78.91	80.35	86.95	87.83	87.46

年內花旗銀行廣場約有三分之一的樓面面積租約屆滿或到期檢討租金，租金普遍得以調高。因此，花旗銀行廣場的平均現收呎租從年初67.06港元顯著上升至2008年12月的87.46港元。

朗豪坊辦公大樓

(由於物業於2008年6月被購入，有關評論僅就其於2008年最後7個月的營運而言。)

隨著市場意識到西九龍的新供應主要是由中區而非九龍區的租戶承接，九龍半島的租金於2008年從2007年的水平有所反彈。作為區內最具質素的寫字樓物業，加上其優越的港鐵站上蓋位置，朗豪坊辦公大樓與其他物業爭取同一群目標租戶時享有一定優勢，故其租金亦受到支持。朗豪坊寫字樓越來越受重視營業地點的生活時尚業租戶歡迎，令其市值租金於2008年下半年維持在每平方呎32港元至40港元之間。

朗豪坊寫字樓現收租金每月平均值 (港元 / 每平方呎總面積)

08年 6月	08年 7月	08年 8月	08年 9月	08年 10月	08年 11月	08年 12月
26.47	26.50	26.53	26.43	26.78	26.62	26.79

朗豪坊寫字樓於2008年最後7個月保持接近全面租出，年終時出租率為98.3%。由於期內僅有4.2%的樓面面積到期續租，平均現收呎租錄得輕微增長。

朗豪坊商場

(由於物業於2008年6月被購入，有關評論僅就其於2008年最後7個月的營運而言。)

朗豪坊商場已成為九龍區內最受歡迎的購物中心之一，於2008年內更進一步鞏固該地位。朗豪坊商場於期內差不多全面租出，2008年終時出租率為97.7%。隨著重大的優化租戶組合計劃於2007年底完成及若干受歡迎的主要租戶加盟後，並配合連串具創意及處理得宜的推廣活動，朗豪坊商場的人流於2008年按年飆升28%。帶動租戶整體銷

售額上揚，尤以2008年首三季較為顯著，續租租金因而有可觀升幅。於2008年下半年，場內每平方呎按月平均銷售額較上年同期增長12%。於2008年下半年，佔樓面面積16%的租約到期續租，現收呎租〔按可出租面積計〕亦於2008年12月升至88.90港元。

朗豪坊商場現收租金每月平均值

(港元 / 每平方呎可出租面積，不包括營業額分成租金。)

08年 6月	08年 7月	08年 8月	08年 9月	08年 10月	08年 11月	08年 12月
85.19	86.23	86.11	88.29	88.54	88.74	88.90

在時裝零售商大力減價促銷下，租戶銷售額於第四季比去年同期仍然錄得正增長，但增長速度則有所放緩。

展望

冠君產業信託旗下物業於2008年表現良好，惟租務市場的營運環境於未來一年將會逆轉。全球主要經濟體系正面臨嚴重衰退。金融及銀行業將需一段長時間才可穩定及恢復元氣。短期而言，在香港，尤其是中環商業區，對寫字樓需求將無可避免地縮減。寫字樓租金於來年亦因而將面對頗大的下調壓力。

可幸，中環區內於未來數年將無大量甲級寫字樓的新供應，有助減輕負吸納的影響。於2009年花旗銀行廣場的空置率將會上升。按樓面面積計，花旗銀行廣場於2009年將分別有佔樓面面積13.8%的租約到期續租及佔樓面面積4.2%的租約進行租金檢討。我們將審慎及務實地管理租務，在租金水平及出租率中取得適當平衡。

維港對岸，東九龍區寫字樓供應過剩將令市場關注。直至目前為止，其對租金的影響僅局限於其區內物業。惟隨著貿易前景惡化，九龍區內其他物業很有可能於2009年較後時間受到影響。尚幸朗豪坊辦公大樓於2009年僅有佔樓面面積5.0%的租約到期，於年內所受影響應有限。憑藉其優越位置，朗豪坊相對其他外圍地區物業，應可維持較大的租金溢價。

就香港經濟而言，零售業直至目前為止表現仍算理想。不過，相對強勁的零售銷售額乃零售商於過去數月積極減價促銷及香港的失業率僅溫和上升所致。踏入2009年，假使中國經濟未能完成經濟增長目標，香港的消費開支或會收縮，零售商的營業額從而亦可能普遍受影響。朗豪坊商場的中檔市場定位將有助其面對逆境。但無論如何，我們將繼續加強市務推廣及宣傳活動，協助租戶保持銷售勢頭。

我們預計本信託於2009年的收入仍能維持穩定。朗豪坊辦公大樓於2009年僅有少量租約到期，故其租金收入下跌空間有限。按照最近簽訂租約的走勢，商場應可維持現時的租金收入水平。2008年度業績僅計入朗豪坊約七個月的營運收益，而其收入將於2009年全年入帳。於來年，朗豪坊物業的收入增加，應足夠彌補花旗銀行廣場或會下降的收入。

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2009年2月16日發出的物業估值報告，於2008年12月31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	朗豪坊	小計
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	25,648	4,930	30,578
商場	277	8,280	8,557
停車場	255	180	435
其他	299	180	479
總計	26,479	13,570	40,049

附註：

花旗銀行廣場的孳息率為 5.25%，而朗豪坊的孳息率則為 5.00%。

財務回顧

分派

可分派款額

冠君產業信託於截至2008年12月31日止年度的總可分派款額為1,408,220,000港元，上年同期則為669,822,000港元。該款項已經調整以消除已於綜合收益表內計入因利率掉期協議之非現金財務成本66,868,000港元的影響，約相等於每基金單位0.0151港元。

信託管理人的現有政策為向其基金單位持有人派發冠君產業信託90%至100%可分派總額另加由信託管理人酌情決定的任何額外款項。截至2008年12月31日止六個月，100%可分派收入將會被派發。

每基金單位分派

截至2008年12月31日止六個月，每基金單位分派為0.1410港元(已按Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司涉及共31,798,986個基金單位的放棄分派作調整)，惟此金額可被向信託管理人發行用作支付2008年下半年管理人費用的基金單位及於記錄日期前收到有關兩批可換股債券的轉換通知(如有)所攤薄。冠君產業信託將就截至2008年12月31日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

中期每基金單位分派0.1788港元加上末期每基金單位分派0.1410港元，全年每基金單位分派為0.3198港元(2007: 0.3397港元)。按2008年12月31日的基金單位收市價2.08港元計算，0.3198港元的每基金單位分派相當於分派收益率15.4%。

每基金單位分派分析

於2008年，源自租金收入的每基金單位分派為0.2188港元，而來自提升收益率機制的每基金單位分派則為0.1010港元。詳細資料已列於下表：

分派來源	2008年財政年度	2007年財政年度
(每基金單位港元)		
利率掉期協議所節省的利息	0.0151	0.1083
鷹君放棄分派的影響	不適用	0.0862
其他放棄分派的影響	0.0023	0.0144
取消財務工具的收益	0.0836	不適用
租金及其他收入來源	0.2188	0.1308
總計	0.3198	0.3397

分派再投資安排

基金單位持有人可參與分派再投資安排。在有關安排下，基金單位持有人可選擇以基金單位代替現金收取分派。基金單位持有人可選擇以現金形式，或以冠君產業信託新發行的基金單位形式，或同時選擇兩種方式，收取分派。

有關分派再投資安排的公布將於2009年4月30日（星期四）或前後刊發，一份載有詳情的通函連同相關表格或應收基金單位分派通知書將於2009年4月30日（星期四）或前後寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

末期分派的記錄日期為2009年4月27日（星期一）（「記錄日期」）。基金單位過戶登記處將於2009年4月22日（星期三）至2009年4月27日（星期一）期間（包括首尾兩天）暫停辦理基金單位過戶登記手續。末期分派將支付予於記錄日期為登記基金單位持有人的人士。分派約於2009年5月27日（星期三）支付。

如欲於記錄日期成為登記基金單位持有人並享有分派及出席基金單位持有人的週年大會，所有基金單位證書連同有關已填妥的過戶文件須於2009年4月21日（星期二）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。

收購活動

於2008年6月3日，冠君產業信託完成向鷹君集團有限公司（「鷹君」）收購朗豪坊之零售、停車場及若干寫字樓部份（“收購事項”）。最終應付代價為8,298,000,000港元，並以向鷹君按每基金單位3.60港元的價格發行781,221,000個新基金單位及現金支付。現有貸款（定義見有關買賣協議）償還金額約為4,301,000,000港元，附帶成本約為410,000,000港元及最終代價的現金部份以下列形式融資：

- (1) 按每基金單位3.60港元的價格發行823,333,000 個新基金單位予獨立第三方；
- (2) 從於2008年6月3日訂立金額為2,954,000,000港元的新銀團貸款融資提取2,454,000,000港元；及
- (3) 於2008年6月3日發行本金額為4,680,000,000港元並於2013年到期的可換股債券。

負債概況

於2008年12月31日，未償還的借貸合共為14,899,000,000 港元，包括：

- 金額為7,000,000,000 港元並須於2011年5月一筆過償還的有期貸款
- 本金額為765,000,000港元並於2011年5月到期的可換股債券
- 金額為2,454,000,000 港元並須於2013年6月一筆過償還的有期貸款
- 本金額為4,680,000,000港元並於2013年6月到期的可換股債券

本信託的借貸到期日概況如下：

到期日	借貸（於2008年12月31日）	
	港幣百萬元	佔總借貸（%）
於第1年到期	-	-
於第2年到期	-	-
於第3年到期	7,765	52.1
於第4年到期	-	-
於第5年到期	7,134	47.9
總計	14,899	100

冠君產業信託於報告年度內對其名義本金額為7,000,000,000港元的利率掉期協議作出修訂。在有關修訂後，金額為7,000,000,000港元的有期貸款的利率將固定於每年2.865%，直至該有期貸款於2011年5月到期。於修訂利率掉期協議後，本信託從利率掉期協議交易對手獲得約290,000,000港元。金額為2,454,000,000港元的有期貸款的利率為每年香港銀行同業拆息加0.59%。於2008年12月31日，本信託84%的借貸(包括可換股債券)為固定利率。

本信託控制實體發行的兩批未償還可換股債券，其條款如下：

發行於	可換股債券	
	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%	123.94%
最新經調整換股價	4.32 港元	4.39 港元

於2008年12月31日，本信託的總資產為41,385,100,000港元。資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比，為36%。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42.4%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2008年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為23,828,500,000港元或每基金單位5.37港元，較2008年12月31日基金單位收市價2.08港元有158.2% 溢價。

現金狀況

於2008年12月31日，冠君產業信託擁有未提取銀行貸款額700,000,000港元及現金結餘1,115,400,000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12月31日，冠君產業信託旗下公平值為40,049,000,000 港元的物業，連同轉讓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抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。

資本承擔

於2008年12月31日，本信託已訂約但未被列入本財務報告內之資本性開支為31,100,000港元。除上述外，本信託於2008年12月31日並無任何重大承擔項目。

已發行新基金單位

冠君產業信託於年內發行合共1,633,161,328 個新基金單位。

發行管理人費用基金單位

發行合共28,607,328個新基金單位予信託管理人，其中：

- 12,592,639個新基金單位於2008年3月25日按每基金單位3.992港元的價格發行，以全數支付冠君產業信託截至2007年12月31日止六個月金額約為 50,270,000 港元的管理人費用。
- 16,014,689個新基金單位於2008年8月27日按每基金單位3.87港元的價格發行，以全數支付冠君產業信託截至2008年6月30日止六個月金額約為 61,977,000 港元的管理人費用。

發行配售基金單位及代價基金單位

於 2008 年 6 月 3 日，本信託發行合共 1,604,554,000 個新基金單位，以提供資金完成收購朗豪坊的零售、停車場及若干辦公室樓面，其中：

- 823,333,000個新基金單位根據日期為2008年5月27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
- 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，請參閱下文標題為“房地產買賣概要”一節。

房地產買賣概要

本信託於2008年6月3日完成收購朗豪坊零售、停車場及若干寫字樓物業。被收購的物業包括總樓面面積約為1,292,755平方呎的零售及寫字樓物業及250個泊車位。朗豪坊為集寫字樓、零售及酒店服務於一身的綜合物業，位處旺角的優質零售與商業黃金地段，亦是香港重要的交通樞紐。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，完成交易所涉總金額約為12,600,000,000港元。該金額分別以現金及代價基金單位支付。有關收購事項的融資架構，請參閱上文標題為“收購活動”一節。

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 日刊發的公告內。

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管理，包括信託管理人、物業管理人、公契／屋宇管理人等。於 2008 年 12 月 31 日，有關負責本信託物業營運的相關營運實體的人手編制已列於下表：

按運作分類	地點		
	花旗銀行廣場	朗豪坊	其他
一般管理	-	-	13
租務	3	11	-
市務及推廣	-	9	-
物業管理	40	133	-
工程或技術人員	139	282	-
總計	182	435	13

企業管治

冠君產業信託致力於就有關信託而進行的所有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、解決利益衝突事宜、申報過程的透明度、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。

截至 2008 年 12 月 31 日止年度內，信託管理人已按照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中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。

基金單位的回購、出售或贖回

信託管理人可購回或贖回任何基金單位，惟在符合香港證券及期貨事務監察委員會發出的相關守則及指引的情況下，信託管理人方可購回或贖回任何基金單位。

冠君產業信託或其全資擁有及控制的實體於年內並無購回、出售或贖回任何基金單位。

公眾持有基金單位量

就信託管理人所知，於 2008 年 12 月 31 日，本信託已維持足夠的公眾持有基金單位量，冠君產業信託的已發行及流通基金單位中逾 25% 是由公眾人士持有。

業績審閱

信託管理人的披露委員會及審核委員會已審閱冠君產業信託截至2008年12月31日止經審核的年度業績。

基金單位持有人週年大會

冠君產業信託 2008 年年報將約於 2009 年 3 月 23 日寄發予基金單位持有人。

冠君產業信託基金單位持有人的週年大會將於 2009 年 4 月 27 日(星期一)舉行。大會通告將於日後刊登及寄發予基金單位持有人。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

信託截至 2008 年 12 月 31 日止年度業績的初步公布中數字已經由核數師德勤·關黃陳方會計師行同意為信託於年度的經審核綜合財務報表所載列的款額。德勤·關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則的保證委聘，因此，德勤·關黃陳方會計師行並無對初步公布作出公開保證。

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，2009年3月12日

指示性事項時間表

事項	日期
冠君產業信託基金單位按除分派基準買賣之首日	2009年4月20日
辦理基金單位過戶登記之最後限期	2009年4月21日
基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記	2009年4月22日至2009年4月27日 (包括首尾兩日)
記錄日期	2009年4月27日
2009年周年大會	2009年4月27日
向基金單位持有人寄發有關分派再投資安排的通函	2009年4月30日或前後
基金單位過戶登記處收取選擇表格之最後日期	2009年5月14日或前後， 不遲於下午4時30分
支付2008年末期分派予選擇現金分派	2009年5月27日或前後
寄發新基金單位證書予選擇基金單位分派	2009年5月27日或前後
預期買賣新基金單位之首日	2009年5月27日或前後

在符合監管要求的情況下，信託管理人將於適當時候於2009年基金單位持有人周年大會後就有關發生事項按程序表再作另行公布。

財務報告

綜合收益表

截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
租金收益	5	1,468,527	750,050
樓宇管理費收益		136,350	86,732
租金相關收益	6	<u>8,959</u>	<u>2,109</u>
收入總額		1,613,836	838,891
物業經營開支	7	<u>(279,646)</u>	<u>(158,445)</u>
物業收益淨額		1,334,190	680,446
利息收益		16,965	24,759
管理人費用	8	(160,103)	(81,654)
回撥往年上市支出		—	1,975
信託及其他支出		(16,602)	(10,672)
投資物業公平值（減少）增加		(3,877,336)	3,720,940
可換股債券的內含衍生部份公平值變動		221,011	(23,485)
穩定租金安排的公平值變動		2,021	(1,644)
修改利率掉期的公平值虧損		(23,962)	—
融資成本	9	<u>(643,974)</u>	<u>(379,690)</u>
除稅及基金單位持有人分派前（虧損）溢利	10	(3,147,790)	3,930,975
利得稅	11	<u>271,290</u>	<u>(693,337)</u>
未計及基金單位持有人分派前年內（虧損）溢利		(2,876,500)	3,237,638
基金單位持有人分派，應計		<u>(1,327,320)</u>	<u>(669,822)</u>
計及基金單位持有人分派後年內（虧損）溢利		<u>(4,203,820)</u>	<u>2,567,816</u>
年內分派			
本年度業績		1,327,320	669,822
儲備		<u>80,900</u>	<u>—</u>
		<u>1,408,220</u>	<u>669,822</u>
每基金單位基本（虧損）盈利	12	<u>(0.77)港元</u>	<u>1.16港元</u>
每基金單位攤薄（虧損）盈利	12	<u>(0.77)港元</u>	<u>1.11港元</u>

綜合資產負債表
於2008年12月31日

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		40,049,000	28,343,000
衍生財務工具		—	646,828
穩定租金安排		53,843	61,956
應收借款		50,969	—
非流動資產總值		40,153,812	29,051,784
流動資產			
貿易及其他應收款項		115,883	43,455
銀行結存及現金		1,115,408	604,943
流動資產總值		1,231,291	648,398
資產總值			
		41,385,103	29,700,182
流動負債			
貿易及其他應付款項		1,066,079	960,701
已收按金		347,400	150,042
稅項負債		43,616	10,977
應付分派		620,940	400,381
流動負債總額		2,078,035	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		9,423,079	6,976,296
可換股債券		5,409,019	808,819
衍生財務工具		107,139	—
遞延稅項負債	14	539,377	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		15,478,614	8,633,800
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
		17,556,649	10,155,901
基金單位持有人應佔資產淨值			
		23,828,454	19,544,281
已發行基金單位數目（千個）			
		4,434,598	2,801,436
每基金單位資產淨值			
		5.37港元	6.98港元

分派表
截至2008年12月31日止年度

	附註	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
100%可供分派收入總額	13	1,037,283	650,448
加：由管理人酌情決定的額外金額			
— 穩定租金安排所收取的金額		—	19,374
— 修改利率掉期應收的金額		290,037	—
— 根據放棄分派權利修訂契約所收取的金額		80,900	—
由管理人酌情決定的額外總金額		370,937	19,374
年內分派總額 ^(a)		1,408,220	669,822
已付中期分派		787,280	269,441
待付基金單位持有人的末期分派		620,940	400,381
年內分派總額 ^(a)		1,408,220	669,822
基金單位持有人每基金單位分派：			
已付每基金單位中期分派 ^(b)		0.1788港元	0.1366港元
待付基金單位持有人的每基金單位末期分派 ^(c)		0.1410港元	0.2031港元
年內每基金單位分派		0.3198港元	0.3397港元

附註：

- (a) 管理人的現行政策為分派截至2008年12月31日止年度的全部可供分派收入總額作為分派金額。此外，管理人決定於截至2008年12月31日止年度額外分派總金額370,937,000港元（2007：19,374,000港元）。中期分派已於2008年10月3日派付予基金單位持有人。末期分派將於2009年5月27日或前後派付予基金單位持有人。
- (b) 截至2008年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1788港元，乃按期內已付中期分派787,280,000港元及截至2008年9月8日（即期內記錄日期）的4,402,798,833個基金單位（已為放棄分派權利修訂契約的影響作出調整^(d)）計算。截至2007年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1366港元，乃按期內已付中期分派269,441,000港元及截至2007年9月7日（即期內記錄日期）的1,971,766,547個基金單位（已為放棄分派權利修訂契約的影響作出調整^(d)）計算。
- (c) 截至2008年12月31日止六個月每基金單位末期分派0.1410港元，乃按期內將付末期分派620,940,000港元及4,402,798,833個基金單位（已為放棄分派權利修訂契約的影響作出調整^(d)）計算。有關末期分派將於2009年4月27日（即有關期間的記錄日期）或之前發行基金單位後作出進一步調整。截至2007年12月31日止六個月每基金單位末期分派0.2031港元，乃按期內已付末期分派400,381,000港元及截至2008年3月6日（即期內記錄日期）的1,971,766,547個基金單位（已為放棄分派權利修訂契約的影響作出調整^(d)）計算。
- 本公司將另行刊發公佈，向基金單位持有人通報截至2008年12月31日止六個月每基金單位之最終末期分派。
- (d) 根據日期為2008年2月14日之放棄分派權利修訂契約及日期為2006年4月26日之放棄分派權利契約，Top Domain International Limited、Fortune Mega Investments Limited 及永泰出口商有限公司同意就於2008年分派期彼等分別持有的零基金單位（2007年：742,222,732個基金單位）、22,959,230個基金單位（2007年：63,137,883個基金單位）及8,839,756個基金單位（2007年：24,309,329個基金單位）放棄其分派權利。倘不計及放棄該等基金單位的分派權利，截至2008年6月30日及2008年12月31日止六個月的每基金單位分派將分別為0.1593港元（截至2007年6月30日止六個月：0.0962港元）及0.1400港元（截至2007年12月31日止六個月：0.1429港元）。

綜合財務報告附註

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，其基金單位已於香港聯合交易所有限公司上市。冠君產業信託受管理人與匯豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）於2006年4月26日訂立的信託契約（經不時修訂）（「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」）的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資產淨值的長遠增長。管理人及受託人的註冊辦事處分別為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室及香港皇后大道中1號。

綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，現時或過去生效的修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（經修訂）	金融資產的重新分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號：集團及財資股份交易
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第12號	服務委託安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號	香港會計準則第19號－定額利益資產、 最低資金規定及其關係

採納新香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本會計期間或以前會計期間的業績及財務狀況產生任何重大影響。因此，無須作出過往期間調整。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效的新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則（經修訂）	對香港財務報告準則的改進 ¹
香港會計準則第1號（經修改）	呈列財務報表 ²
香港會計準則第23號（經修改）	借貸成本 ²
香港會計準則第27號（經修改）	綜合及個別財務報表 ³
香港會計準則第32號及第1號（經修訂）	可沽售財務工具及因清盤而引起的責任 ²
香港會計準則第39號（經修訂）	合資格對沖項目 ³
香港財務報告準則第1號 及香港會計準則第27號（經修訂）	於附屬公司、共同控制實體或 聯營公司的投資成本 ²
香港財務報告準則第2號（經修訂）	保留條件及註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修改）	業務合併 ³
香港財務報告準則第8號	營運分類 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁴
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第15號	房地產建造協議 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	對沖海外業務的淨投資 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號	轉讓客戶資產 ⁶

¹ 由2009年1月1日或以後開始的年度期間生效，惟對香港財務報告準則第5號所作修訂將於2009年7月1日或以後開始的年度期間生效

² 由2009年1月1日或以後開始的年度期間生效

³ 由2009年7月1日或以後開始的年度期間生效

⁴ 由2008年7月1日或以後開始的年度期間生效

⁵ 由2008年10月1日或以後開始的年度期間生效

⁶ 由2009年7月1日或以後開始的年度期間生效

應用香港會計準則第32號及第1號（經修訂）將影響冠君產業信託發行基金單位於綜合財務報告之呈列及會計處理。管理人仍為該修訂對業績及財務狀況之影響作出評估。

管理人預計應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋對本集團的業績及財務狀況將無重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表的編製基準

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乃按公平值計量除外，解釋見下文所載的會計政策。

綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則而編製。此外，綜合財務報告亦包括信託契約、守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的有關規定。

4. 分類資料

本集團所有業務均位於及在香港經營，而本集團之唯一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。

5. 租金收益

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
租金收入	1,445,653	737,996
停車場收入	<u>22,874</u>	<u>12,054</u>
	<u>1,468,527</u>	<u>750,050</u>

6. 租金相關收益

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
租戶利息收入	300	46
容忍費盈餘	3,061	1,808
雜項收入	<u>5,598</u>	<u>255</u>
	<u>8,959</u>	<u>2,109</u>

7. 物業經營開支

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
樓宇管理費	142,604	88,656
停車場經營開支	4,237	1,852
政府租金及差餉	40,363	21,354
律師費及釐印費用	3,315	2,697
推廣開支	11,313	—
物業及租賃管理服務費用	43,604	22,361
物業雜項支出	3,171	1,737
租金佣金	26,907	17,360
維修及保養	<u>4,132</u>	<u>2,428</u>
	<u>279,646</u>	<u>158,445</u>

8. 管理人費用

根據信託契約，倘自2007年1月1日開始，每半年度期間的物業收入淨額等同於或超過200,000,000港元，則管理人有權按冠君產業信託物業收入淨額的12%收取報酬。

就上市時收購的物業而言，應付管理人費用將以基金單位形式支付直至2010年12月31日。就上市後收購的物業而言，管理人已選擇以基金單位形式收取截至2008年12月31日止年度的全部費用。

9. 融資成本

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
融資成本指：		
於五年內須全數償還之銀行借貸之利息支出	290,352	338,926
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	206,951	40,264
撥回累計對沖工具之虧損	145,434	—
其他借貸成本	1,237	500
	<u>643,974</u>	<u>379,690</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前（虧損）溢利

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前（虧損）溢利已扣除：		
核數師酬金	2,400	1,524
受託人酬金	6,885	5,243
主要估值師費用	388	174
其他專業費用及收費	2,900	1,689
路演及公共關係費用	2,808	—
銀行收費	59	18
	<u>59</u>	<u>18</u>

11. 利得稅

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
香港利得稅：		
即期稅項		
— 本年度	36,435	540
— 過往年度撥備不足	1,583	—
	<u>38,018</u>	<u>540</u>
遞延稅項		
— 本年度	(260,812)	692,797
— 稅率變動應佔	(48,496)	—
	<u>(309,308)</u>	<u>692,797</u>
	<u>(271,290)</u>	<u>693,337</u>

於2008年6月26日，香港立法會通過2008年收入草案，將企業利得稅率由17.5%下調至16.5%，由2008/2009評估年度起生效。因此，香港利得稅按本年度估計應課稅溢利的16.5%（2007：17.5%）計算。

12. 每基金單位基本及攤薄（虧損）盈利

基金單位持有人分派前每基金單位基本及攤薄（虧損）盈利的計算乃依據下列數據：

	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
盈利		
用作計算每基金單位分派前 基本（虧損）盈利的年度（虧損）溢利	(2,876,500)	3,237,638
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券利息	—	40,264
可換股債券衍生部分公平值的變動	—	23,485
	<u>—</u>	<u>63,749</u>
用作計算每基金單位攤薄（虧損）盈利的 年度（虧損）溢利	<u>(2,876,500)</u>	<u>3,301,387</u>

	2008年	2007年
基金單位數目		
用作計算每基金單位基本（虧損）盈利的 基金單位加權平均數目	3,746,109,818	2,795,848,909
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 可換股債券	— —	4,959,608 <u>168,131,868</u>
用作計算每基金單位攤薄（虧損）盈利的 基金單位加權平均數目	<u>3,746,109,818</u>	<u>2,968,940,385</u>
基金單位持有人分派前每基金單位基本（虧損）盈利	<u>(0.77)港元</u>	<u>1.16港元</u>
基金單位持有人分派前每基金單位攤薄（虧損）盈利	<u>(0.77)港元</u>	<u>1.11港元</u>

於本年度，因管理人費用及兌換未償付可換股債券而發行的基金單位將導致每基金單位虧損減少，因此計算本年度每基金單位攤薄虧損時並無假設該新發行基金單位及行使未贖回可換股債券被兌換。

13. 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年內（虧損）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。計算年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
未計及基金單位持有人分派前年內（虧損）溢利	(2,876,500)	3,237,638
調整：		
管理人費用	160,103	81,654
回撥往年上市支出	—	(1,975)
投資物業公平值（減少）增加	3,877,336	(3,720,940)
可換股債券的內含衍生部分公平值變動	(221,011)	23,485
穩定租金安排的公平值變動	(2,021)	1,644
修訂利率掉期的公平值虧損	23,962	—
非現金收益	(1,223)	—
非現金融資成本	385,945	336,145
遞延稅項	(309,308)	692,797
可供分派收入總額	<u>1,037,283</u>	<u>650,448</u>

14. 遞延稅項負債

以下為已確認遞延稅項負債及資產的主要部份以及其於本年度的變動：

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2007年1月1日	74,282	144,789	(63,183)	155,888
年內於綜合收益表支出	<u>16,439</u>	<u>651,165</u>	<u>25,193</u>	<u>692,797</u>
於2007年12月31日	90,721	795,954	(37,990)	848,685
年內於綜合收益表支出（計入）	31,396	(307,985)	15,777	(260,812)
稅率變動的影響	<u>(5,184)</u>	<u>(45,483)</u>	<u>2,171</u>	<u>(48,496)</u>
於2008年12月31日	<u>116,933</u>	<u>442,486</u>	<u>(20,042)</u>	<u>539,377</u>