

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

2009年度中期業績公布

冠君產業信託(「冠君產業信託」或「本信託」)之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司(「信託管理人」)董事會宣佈截至2009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。

 保護環境，節約列印。

財務摘要

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月

本信託於 2008 年 6 月收購朗豪坊辦公大樓及商場。由於 2008 年上半年的財務數據主要只反映花旗銀行廣場的業績，並不適合用作與 2009 年上半年的數據相比。因此除非另外指明，2009 年上半年業績一概與 2008 年下半年相關數據作比較。

(所有金額單位為港幣百萬元)

| | 2009 年 財政年度 上半年 | 2008 年 財政年度 下半年 | 變動 百分比 | 2008 年 財政年度 上半年 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| 收入及分派 | | | | |
| 收入總額 | \$1,031 | \$1,000 | +3.1% | \$614 |
| 物業營運開支 | \$155 | \$182 | -14.8% | \$97 |
| 開支比率 | 15.0% | 18.2% | -3.2% ¹ | 15.8% |
| 物業淨收入 | \$877 | \$818 | +7.2% | \$516 |
| 公平值變動(扣除遞延稅項後) | \$2,389 | \$(6,237) | n/a | \$2,866 |
| 稅後溢利 (虧損) | \$2,691 | \$(5,948) | n/a | \$3,072 |
| 可分派收入 | \$676 | \$621 | +8.9% | \$416 |
| 分派總額 | \$609 ² | \$621 ³ | -1.9% | \$787 ^{3,4} |
| 每基金單位分派 (港元) | 0.1314 ² | 0.1394 ³ | -5.7% | 0.1788 ^{3,4} |

| | 於 2009 年 6 月 30 日 | 於 2008 年 12 月 31 日 | 變動 百分比 | 於 2008 年 6 月 30 日 |
|------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
| 估值及資產負債比率 | | | | |
| 物業組合總值 (港元) | 430.44 億港元 | 400.49 億港元 | +7.5% | 470.77 億 港元 |
| 每基金單位資產淨值 | 5.69 港元 | 5.37 港元 | +6.0% | 6.93 港元 |
| 資產負債比率 | 33.3% | 36.0% | -2.7% ¹ | 30.5% |

附註

1. 比率之間的百分點變動
2. 分派比為可分派收入的 90%
3. 分派比為可分派收入的 100%
4. 包括源自財務工具的收入

管理層討論及分析

經營回顧

| | 2009年 財政年度 上半年 | 2008年 財政年度 下半年 | 變動 百分比 | 2008年 財政年度 上半年 |
|-----------|----------------------|----------------------|--------------|----------------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | | 港幣千元 |
| 收入 | | | | |
| 花旗銀行廣場 | 675,984 | 644,551 | +4.9% | 561,432 |
| 朗豪坊寫字樓 | 135,085 | 134,242 | +0.7% | 20,800 ¹ |
| 朗豪坊商場 | | | | |
| - 基本租金 | 172,862 | 170,994 | +1.1% | 25,935 ¹ |
| - 營業額分成租金 | 12,163 | 15,139 | -19.7% | 313 ¹ |
| - 其他收入 | 35,340 | 35,078 | +0.7% | 5,352 ¹ |
| 小計 – 商場 | 220,365 | 221,211 | -0.4% | 31,600 ¹ |
| 收入總額 | 1,031,434 | 1,000,004 | +3.1% | 613,832 |

附註

1. 約一個月的收入

2009年上半年的收入總額為10.31億港元，增長3.1%。由於僅有少數租約於期內到期續約，2009年上半年朗豪坊辦公大樓的收入輕微上升。與2008年下半年比較，朗豪坊商場的收入變動不大。但由於購物消費的季節性，下半年所收營業額分成租金一向都會多過上半年，故2009年上半年收入只稍低於去年下半年，表現實在不弱。

物業淨收入為8.77億港元，增長7.2%。開支比率由18.2%改善至15.0%。主要是由於花旗銀行廣場較少租約續租，佣金支出因而下降。同時朗豪坊的市務推廣費用較大部份會於下半年支出。

花旗銀行廣場

租務市場於2008年第三季見頂。因金融機構於過去數月對寫字樓的需求萎縮，導致中環區內的租金於2009年上半年顯著下跌。花旗銀行廣場的市值租金(即適用於新租約的租金)與市場同步下調，由上年底的每平方呎120港元下調至2009年6月約每平方呎85港元。

於2008年當經濟仍未步入衰退週期時，到期租約仍能以較舊租為高的租金續租。2009年上半年花旗銀行廣場的表現主要反映了上述租金的提升。與

去年下半年比較，本期間的收入增長了 4.9%。於本期間，花旗銀行廣場分別有佔樓面面積 5%的租約到期及 1.5%的租約則完成釐訂租金。儘管市值租金下降，但仍較三年前簽訂的租金為高。故此，這些租務活動仍將平均現收租金(即現有租約的平均租金)，由 2008 年 12 月的每平方呎 87.46 港元推高至 2009 年 6 月的每平方呎 90.49 港元。

花旗銀行廣場平均每月現收租金
(港元 / 每平方呎可出租面積)

| 08年12月 | 09年1月 | 09年2月 | 09年3月 | 09年4月 | 09年5月 | 09年6月 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 87.46 | 89.59 | 90.24 | 90.24 | 90.24 | 90.57 | 90.49 |

現收租金上升，抵銷了空置率上升對收入之的影響。花旗銀行廣場現時的出租率為 94.9%，2008 年底時則為 97.9%。

因應大型銀行及金融租戶對建築設施規格日益增加的要求，該物業最近完成了一系列資產提升工程。將花旗銀行廣場的備用發電及備用冷水供應容量分別增加了 60%及 50%。物業亦增設了一套保安閘機及智能卡系統，令辦公大樓的進出管制全面自動化。上述工程增強了花旗銀行廣場的競爭力。

朗豪坊辦公大樓

朗豪坊寫字樓租務情況穩定，每平方呎市值租金維持於約 30 港元。該物業近乎全部租出，於 2009 年 6 月 30 日的出租率為 97.9%。

朗豪坊辦公大樓平均每月現收租金
(港元 / 每平方呎總面積)

| 08年12月 | 09年1月 | 09年2月 | 09年3月 | 09年4月 | 09年5月 | 09年6月 |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 26.79 | 26.77 | 26.77 | 26.77 | 26.77 | 26.77 | 26.77 |

朗豪坊已確立其優質物業的地位，加上其地鐵上蓋的優越位置，絕大部份於 2009 年到期租約因而得以順利續租。大部份本年內到期的租約已以高於現收租金續約，而預計出租率亦會維持於高位。

朗豪坊商場

獨特的設計，中檔時裝定位及有效的推廣活動，繼續吸引消費者到朗豪坊。隨著經濟減慢，商場的人流增長稍為放緩。不過由於部份商戶割價促銷，而新加盟主要商戶表現又有進步，場內每平方呎銷售額得以大致維持於去年水平。零售商對朗豪坊鋪位興趣仍然甚高，出租率由 2008 年終時的 97.7% 上升至 2009 年中的 99.7%。

朗豪坊商場平均每月現收租金¹

(港元 / 每平方公尺可出租面積，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 | 09年 1月 | 09年 2月 | 09年 3月 | 09年 4月 | 09年 5月 | 09年 6月 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 85.51 | 85.31 | 86.81 | 87.97 | 87.90 | 88.42 | 87.93 | 87.95 | 88.05 | 87.31 | 87.32 | 87.28 | 87.28 |

附註

1. 為更好地反映實質租金的走勢，2008年現收租金的數據經已重列，撇除了短期使用權及其他非租金之收入。

朗豪坊商場共有 15 層，各樓層個別舖位的呎租可以差別甚大。故此視乎當時約滿舖位的位置及呎租的高低，現收租金按月平均數值按月會有所升跌。在 2009 年上半年內，僅有約佔樓面面積 3.1% 的租約到期。平均現收租金由 2008 年 6 月的 85.51 港元上升至 2009 年 6 月的 87.28 港元。在過去三季惡劣的經濟環境下，朗豪坊商場的平均現收租金仍能企穩於 87-88 港元的水平，足以顯示其收入質素之優良。本年約滿的租約大部份將於下半年到期。

物業估值

於 2009 年 6 月 30 日，冠君產業信託的物業組合估值為 430.44 億港元，較去年底的估值上升 7.5%。於過去六個月，花旗銀行廣場的估值上升了 8.4%，而朗豪坊的估值則上升了 5.7%。用作評估本信託旗下物業價值的孳息率有所下降，反映了商用物業成交價於第二季的強勁反彈。

| | 花旗銀行廣場 | 朗豪坊 | 小計 |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 物業估值 ¹ | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 | 港幣百萬元 |
| 寫字樓 | 27,809.0 | 5,415.9 | 33,224.9 |
| 商場 | 315.3 | 8,566.7 | 8,882.0 |
| 停車場 | 277.3 | 187.5 | 464.8 |
| 其他 | 298.4 | 174.3 | 472.7 |
| 總計 | 28,700.0 | 14,344.4 | 43,044.4 |

附註

1. 截至 2009 年 6 月 30 日

跟隨物業價值於去年 12 月見底，資產負債比率由上次公布的 36.0% 改善至現時的 33.3%，大大減輕了冠君產業信託集資的壓力。

由於物業估值變動，每基金單位資產淨值由 2008 年終的 5.37 港元上升至 5.69 港元。來自資產重估的收益乃稅後溢利較期內分派總額高出四倍的最主

要原因。由於上述賬面盈利並無增加信託的營運現金收益，兩者因此差別甚大。

分派

冠君產業信託過往將 100%的可供分派收入派發，而於截至 2009 年 6 月 30 日的六個月期，分派比率下調至 90%，令本信託在不穩定的經濟環境中有更高靈活性。

本期每基金單位分派為 0.1314 港元。由於本年的分派比率調低，故本年的中期每基金單位分派不能與 2008 年的數字直接相比。若按 90%分派比率計算，2008 年下半年的每單位分派應為 0.1255 港元；按此基準，2009 年上半年的每單位分派增長實為 4.7%。觀乎過去三個半年度可供分派收入的走勢。2008 上半年可供分派收入為 4.16 億港元，2008 下半為 6.21 億港元，而本期則為 6.76 億港元，本信託的派息能力可見一斑。

展望

在中環區，空置率正在上升。租金已由 2008 年中的水平下跌了三分一，惟租金下調速度已有放緩跡象。香港股票市場已強力反彈，而過去一年極為淡靜的投資銀行待辦業務亦開始轉趨活躍。金融業裁減人手似近尾聲，而寫字樓的需求亦開始回穩。

儘管金融市場已較為活躍，香港金融機構對物業的需求未必會即時增加。除非市場對寫字樓的需求於短期內明顯上升，預計花旗銀行廣場的空置率於年底前將達雙位數。中環區內寫字樓租金回昇亦會滯後於金融活動的反彈。故此，我們預計花旗銀行廣場的收入於 2009 年下半年及 2010 年將有所減少。

再向前看，全球經濟已有復甦跡象，有利租金回穩。另外，中期而言，中環區內物業包括花旗銀行廣場的前景，將因區內缺乏新供應而受惠。於 2015 年之前，中環區內將沒有大型甲級寫字樓落成。

維港對岸，隨着數個新寫字樓項目落成後，九龍灣及觀塘區的高空置率實令人關注。於 2009 年內朗豪坊辦公大樓僅有少數租約到期而該等租戶均注重營運地點之位置，故我們尚能保持的出租率及租金穩定。物業於 2010 年將有較多的租約到期，當中包括對地點要求較低的貿易及採購業租戶，屆時保持大廈全面租出及維持現租金水平將會更有較大難度。作為交通樞紐旺角區內的唯一高檔寫字樓物業，朗豪坊辦公大樓仍有一定優勢。儘管如此，面對東九龍物業的競爭，我們取價時或須較具彈性。

商場方面，儘管經濟放緩，朗豪坊仍能站穩陣腳。自從於 2007 及 2008 年重組租戶組合取得成功以來，商場的良好勢頭抵消了全港零售營業額普遍下滑

的負面因素。佔商場多於 10%的可出租面積的租約將於下半年到期，但差不多全部已完成續約，整體租金亦有增加。此外，由於季節性關係，下半年的營業額分成租金收入亦會較上半年為高。

於未來六個月，管理層將專注於兩方面。首先，會採取適當的租賃策略，為冠君產業信託謀取最佳長遠收益。另外，管理人會透過保留部份可分派收入及自願性的分派再投資計劃，進一步強化本信託的資本結構。

財務回顧

分派

分派金額

冠君產業信託於截至 2009 年 6 月 30 日止六個月的分派為 608,608,000 港元，乃按有關期內冠君產業信託的可供分派收入總額 676,231,000 港元的 90%計算。冠君產業信託於去年同期的分派則為 787,280,000 港元，乃按有關期內冠君產業信託的可供分派收入總額 416,343,000 港元的 100%另加由信託管理人酌情釐定的額外款項 370,937,000 港元計算。

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。

每基金單位分派

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位分派為 0.1314 港元，惟此金額可被向信託管理人發行用作支付 2009 年上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 2009 年 6 月 30 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。

根據 2009 年 6 月 30 日的基金單位收市價 2.54 港元計算，每基金單位 0.1314 港元的分派，相當於年度分派率 10.35%。

每基金單位分派分析

在報告期內，源自租金收入的每基金單位分派為 0.1460 港元，而去年同期則為 0.0788 港元。詳細資料已列於下表：

| 分派來源（每基金單位港元） | 2009年 上半年 | 2008年 上半年 |
|----------------|---------------|---------------|
| 利率掉期協議所節省的利息 | — | 0.0151 |
| 放棄分派的影響 | — | 0.0013 |
| 取消財務工具的收益 | — | 0.0836 |
| 租金及其他收入來源 | 0.1460 | 0.0788 |
| 酌情調整分派 | (0.0146) | — |
| 每基金單位分派 | 0.1314 | 0.1788 |

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 9 月 4 日（星期五）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 9 月 10 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

基金單位持有人名冊將由 2009 年 9 月 1 日（星期二）至 2009 年 9 月 4 日（星期五）（「記錄日期」）（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。支付日期將為 2009 年 10 月 13 日（星期二）或前後。

如欲獲得分派資格，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於 2009 年 8 月 31 日（星期一）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。

負債概況

於 2009 年 6 月 30 日，本信託的未償還總借貸合共為 14,879,000,000 港元，總借貸包括：

- 金額為 7,000,000,000 港元並須於 2011 年 5 月全數償還的有期貨款
- 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 月全數償還的有期貨款
- 本金額為 4,660,000,000 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 2009 年 6 月 30 日） | |
|-----------|-----------------------|--------------|
| | 百萬港元 | 佔總借貸(%) |
| 於第 1 年到期 | - | - |
| 於第 2 年到期 | 7,765 | 52.2 |
| 於第 3 年到期 | - | - |
| 於第 4 年到期 | 7,114 | 47.8 |
| 總計 | 14,879 | 100.0 |

冠君產業信託於報告期內為名義本金總額為 7,000,000,000 港元進行利率掉期（「利率掉期」），從而將本信託一項金額為 7,000,000,000 港元的有期貸款由浮動利率改為固定利率計算利息支付。該等利率掉期的固定利率為每年 2.865%，並將於 2011 年 5 月到期。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 2009 年 6 月 30 日，本信託 84% 的借貸（包括可換股債券）為固定利率。

於 2009 年 6 月 30 日，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：

| | 於下列年度發行的可換股債券 | |
|-----------|-----------------|------------------|
| | 2006 年 | 2008 年 |
| 本金額： | 765,000,000 港元 | 4,660,000,000 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 |
| 購回價： | 110.328% | 123.94% |
| 最新經調整換股價： | 4.26 港元 | 3.92 港元 |

於報告期內，本信託按本金額 90% 至 93% 的價格範圍購回本金額 20,000,000 港元於 2008 年發行的可換股債券。該批購回可換股債券已於 2009 年 6 月 24 日註銷。

於 2009 年 6 月 30 日，本信託的總資產為 44,668,100,000 港元。資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比，為 33.3%。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 41.0%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於 2009 年 6 月 30 日，基金單位持有人應佔資產淨值為 26,332,500,000 港元或每基金單位 5.69 港元，較 2009 年 6 月 30 日基金單位收市價 2.54 港元有 124.0% 溢價。

現金狀況

於 2009 年 6 月 30 日，冠君產業信託擁有未提取銀行貸款總額 700,000,000 港元及現金結餘 1,425,600,000 港元。透過信託於 2008 年最終分派期進行的分派再投資安排，信託於期內得以保留超過 256,000,000 港元以增強其財務狀況。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 2009 年 6 月 30 日，冠君產業信託旗下公平值為 43,044,400,000 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 2009 年 6 月 30 日，本信託已訂約但未被列入本財務報表內之資本性開支為 9,000,000 港元。除上述外，本信託於 2009 年 6 月 30 日並無任何重大承擔項目。

穩定租金安排

根據於 2006 年 12 月 11 日就收購花旗銀行廣場三個樓層及若干泊車位訂立的買賣協議（「協議」），就截至 2009 年 6 月 30 日止六個月期間而言，實際新物業收入（定義見協議）相等於約 27,082,000 港元。與根據協議訂立的穩定租金安排項下的穩定金額每六個月期間 30,992,000 港元相比，截至 2009 年 6 月 30 日止六個月期間產生 3,910,000 港元的偏差。因此，本信託於 2009 年 6 月 30 日獲付約 3,910,000 港元。

已發行新基金單位

於 2009 年 6 月 30 日，冠君產業信託已發行合共 4,630,522,038 個基金單位。較之於 2008 年 12 月 31 日，於本期間內合共增發 195,924,219 個新基金單位，情況如下：

- 於 2009 年 4 月 3 日，冠君產業信託以每基金單位 1.92 港元之價格（即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價）向信託管理人發行

51,107,281 個新基金單位，作為全數支付冠君產業信託截至 2008 年 12 月 31 日止六個月應付之管理人費用約 98,126,000 港元。

- 於 2009 年 5 月 27 日，根據有關 2008 年末期分派之分派再投資安排（「該安排」），以每基金單位 1.7708 港元之價格發行 144,816,938 個新基金單位。有關該安排之詳情已分別刊載於冠君產業信託於 2009 年 4 月 27 日之公布及一份寄發予基金單位持有人日期為 2009 年 4 月 30 日之通函內。

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 2009 年 6 月 30 日，有關負責本信託物業營運的相關營運實體的人員編制已列於下表：

| 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 | 52 | 133 | - |
| 工程或技術人員 | 132 | 280 | - |
| 總計 | 187 | 433 | 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。信託管理人現時所採納的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 2009 年 6 月 30 日止六個月，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對冠君產業信託進行管理。

信託管理人通過採納守則程序及指引，闡明關鍵流程、制度及措施，以及若干企業管治政策及程序，明確界定本信託與其管理人、監管機構、基金單位持有人及其他持份者之間的關係，以改善及監督企業管治結構，並據此確立本信託的目標，制定實現及監督這些目標的手段，以確保冠君產業信託的有效管理及經營。

企業管治常規守則

上市規則之若干修訂於本期間內生效（「經修訂的上市規則」）。冠君產業信託及信託管理人已根據經修訂的上市規則在可實行及適當的範圍內，加強企業管治常規及披露要求，並作出合適的修改，儼如這些要求亦適用於信託管理人般。截至 2009 年 6 月 30 日止六個月期間，冠君產業信託及信託管理人已遵守循規守冊及上市規則附錄 14 所載企業管治常規守則所有適用守則條文。

冠君產業信託證券交易守則

信託管理人已根據上市規則的新規定更新適用於冠君產業信託董事、信託管理人及信託管理人之高級行政人員（「管理層人士」）進行證券交易的守則（「證券交易守則」），其條款比上市規則附錄 10 所載標準守則所訂之標準更高。

信託管理人已向管理層人士作出特定查詢，彼等已確認於截至 2009 年 6 月 30 日止六個月內一直遵守證券交易守則所載之基本原則及規則。

基金單位的購回、出售或贖回

於本期間內，冠君產業信託根據 2008 年可換股債券之條款及條件購回本金總額合共為 20,000,000 港元於 2013 年到期的 1 厘票息有擔保可換股債券（該「2008 年可換股債券」）。該 2008 年可換股債券於香港聯合交易所有限公司上市。有關被購回之證券已於本期間內註銷。

除上述所披露外，冠君產業信託或其全資擁有及控制的實體於本期間內並無購回、出售或贖回任何證券。

公眾持基金單位量

就信託管理人所知，於 2009 年 6 月 30 日冠君產業信託之已發行及流通基金單位逾 25% 是由公眾人士持有，公眾持有基金單位之數量維持足夠。

中期業績審閱

截至 2009 年 6 月 30 日止六個月之未經審核中期業績已由信託管理人之披露委員會及審核委員會審閱，並經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「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。

刊發中期報告書

冠君產業信託截至 2009 年 6 月 30 日本期間之 2009 年中期報告書將於 2009 年 8 月 21 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，2009 年 8 月 6 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8月28日 |
| 辦理基金單位過戶登記之最後限期 | 2009年8月31日 |
| 基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記 | 2009年9月1日至 2009年9月4日 (包括首尾兩日) |
| 記錄日期 | 2009年9月4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9月10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9月28日或前後， 不遲於下午4時30分 |
| 支付2009年中期分派予選擇現金分派 | 2009年10月13日或前後 |
| 寄發新基金單位證書予選擇基金單位分派 | 2009年10月13日或前後 |
| 預期買賣新基金單位之首日 | 2009年10月13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就有關發生事項按程序表再作另行公布。

簡明綜合財務報告

簡明綜合收益表

截至2009年6月30日止6個月

| | 附註 | 2009年 港幣千元 (未經審核) | 2008年 港幣千元 (未經審核) |
|--------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 租金收益 | 4 | 942,852 | 560,714 |
| 樓宇管理費收益 | | 83,839 | 51,695 |
| 租金相關收益 | | 4,743 | 1,423 |
| 收入總額 | | 1,031,434 | 613,832 |
| 物業經營開支 | 5 | (154,813) | (97,358) |
| 物業收益淨額 | | 876,621 | 516,474 |
| 利息收益 | | 1,314 | 6,467 |
| 管理人費用 | 6 | (105,194) | (61,977) |
| 信託及其他支出 | | (9,185) | (11,064) |
| 投資物業公平值增加 | | 2,967,192 | 3,153,241 |
| 可換股債券之內含衍生部份公平值變動 | | (244,641) | 274,718 |
| 穩定租金安排之公平值變動 | | 2,446 | (17,228) |
| 修改利率掉期之公平值虧損 | | — | (23,962) |
| 購回本身可換股債券收益 | | 2,062 | — |
| 融資成本 | 7 | (381,437) | (249,268) |
| 除稅及基金單位持有人分派前溢利 | 8 | 3,109,178 | 3,587,401 |
| 利得稅 | 9 | (417,714) | (515,545) |
| 未計及基金單位持有人分派前期間溢利 | | 2,691,464 | 3,071,856 |
| 基金單位持有人分派，應計 | 11 | (608,608) | (706,380) |
| 計及基金單位持有人分派後期間溢利 | | 2,082,856 | 2,365,476 |
| 每基金單位基本盈利 | 12 | 0.60港元 | 1.01港元 |
| 每基金單位攤薄盈利 | 12 | 0.53港元 | 0.84港元 |

簡明綜合全面收入表

截至2009年6月30日止6個月

| | 2009年 港幣千元 (未經審核) | 2008年 港幣千元 (未經審核) |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| 計及基金單位持有人分派後期間溢利 | <u>2,082,856</u> | <u>2,365,476</u> |
| 本期間其他全面收入: | | |
| 現金流對沖 | | |
| 本期間產生(虧損)收益 | (36,878) | 11,923 |
| 列入簡明綜合收益表之重新分類調整 | <u>98,253</u> | <u>78,142</u> |
| | <u>61,375</u> | <u>90,065</u> |
| 本期間全面收入總額 | <u>2,144,231</u> | <u>2,455,541</u> |

簡明綜合財務狀況表

於2009年6月30日

| | 附註 | 於2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 於2008年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|-------------------------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 43,044,400 | 40,049,000 |
| 穩定租金安排 | | 52,374 | 53,843 |
| 應收借款 | | 51,845 | 50,969 |
| 非流動資產總值 | | 43,148,619 | 40,153,812 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 13 | 93,868 | 115,883 |
| 銀行結存及現金 | | 1,425,644 | 1,115,408 |
| 流動資產總值 | | 1,519,512 | 1,231,291 |
| 資產總值 | | 44,668,131 | 41,385,103 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 14 | 1,038,570 | 1,066,079 |
| 已收按金 | | 347,351 | 347,400 |
| 稅項負債 | | 83,128 | 43,616 |
| 應付分派 | | 608,608 | 620,940 |
| 流動負債總額 | | 2,077,657 | 2,078,035 |
| 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 | | 9,428,178 | 9,423,079 |
| 可換股債券 | | 5,769,282 | 5,409,019 |
| 衍生財務工具 | | 144,017 | 107,139 |
| 遞延稅項負債 | 15 | 916,459 | 539,377 |
| 非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值 | | 16,257,936 | 15,478,614 |
| 負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值 | | 18,335,593 | 17,556,649 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | 26,332,538 | 23,828,454 |
| 已發行基金單位數目（千個） | 16 | 4,630,522 | 4,434,598 |
| 每基金單位資產淨值 | 17 | 5.69港元 | 5.37港元 |

簡明綜合財務報告附註

截至2009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（「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（統稱「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。

簡明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. 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附錄16的適用披露規定、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慣例編製，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。

多項新訂準則及詮釋（「新香港財務報告準則」）已由2009年1月1日起財政年度生效。除下文所述者外，此等簡明綜合財務報告所採用的會計政策、呈列方式及計算方法與本集團截至2008年12月31日止年度之財務報告所採納者相同。

香港會計準則第1號（於2007年經修改）財務報告呈列

（由2009年1月1日或以後開始的年度期間生效）

香港會計準則第1號（於2007年經修改）引入多項詞彙變動（包括修訂簡明綜合財務報告之標題）並導致多項呈列及披露方式變更，惟不會對本集團已報告的業績或財務狀況產生影響。

香港財務報告準則第8號營運分類

（由2009年1月1日或以後開始的年度期間生效）

香港財務報告準則第8號乃一項披露準則，要求按財務資料對各分類的分配資源和表現評估進行的內部報告的相同基礎區分營運分類。原先準則香港會計準則第14號分類呈報則要求以風險和回報方式區分兩種分類（業務及地區）。由於本集團過往所有業務均位於及在香港經營，而本集團的唯一主要業務為商用物業投資。因此，並無根據香港會計準則第14號按業務及地區分類呈列分類資料。於本期間，冠君產業信託採納香港財務報告準則第8號。而有關分類資料已於附註3呈報。

2. 主要會計政策（續）

主要會計政策（續）

香港會計準則第32號的修訂金融工具：呈列一可沽金融工具及清盤時產生的責任

(於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效)

香港會計準則第32號（修訂本）規定，倘實體擁有工具或工具的組成部分，而有關工具對實體施加責任僅須於清盤時向持有人交付按比例應佔實體的資產淨值，則倘符合若干特定標準，該等工具或組成部分應呈列為股本。管理人已考慮上述修訂並釐定由於將分類為股本的基金單位的組成部分並不重大，故香港會計準則第32號（修訂本）對發行予基金單位持有人的基金單位的會計處理方法並無重大影響。因此，基金單位將繼續分類為金融負債，代表冠君產業信託有責任向基金單位持有人分派冠君產業信託的可分派收入不少於90%。

採納餘下新香港財務報告準則不會對本集團當前或過往會計期間的業績及財務狀況造成影響。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準則、經修訂準則或詮釋。

| | |
|------------------------|----------------------------------------------------|
| 香港財務報告準則（經修訂） | 香港財務報告準則第5號的修訂作為於2008年發佈的對香港財務報告準則的改進 ¹ |
| 香港財務報告準則（經修訂） | 2009年發佈的香港財務報告準則之改善 ² |
| 香港會計準則第27號（經修改） | 綜合及個別財務報告 ¹ |
| 香港會計準則第39號（經修訂） | 合資格對沖項目 ¹ |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 集團以現金結算以股份為基礎的付款交易 ³ |
| 香港財務報告準則第3號（經修改） | 業務合併 ¹ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第17號 | 向擁有人派發非現金資產 ¹ |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第18號 | 由客戶轉移資產 ⁴ |

¹ 由2009年7月1日起或以後年度期間生效。

² 由2009年7月1日及2010年1月1日（如適用）起或以後年度期間生效。

³ 對2010年1月1日起或以後年度期間生效。

⁴ 對2009年7月1日起或以後的轉移生效。

信託管理人預期，應用該等準則、經修訂準則或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

3. 分類資料

如附註2所載，本集團已採納由2009年1月1日起生效的香港財務報告準則第8號營運分類。香港財務報告準則第8號要求根據管理人(主要決策者審視)分配資源至分類及評估其表現而進行日常審閱的內部報告區分經營分部。隨著本年度採納香港財務報告準則第8號，就分配資源及評估表現而向管理人呈報的資料，較為集中於花旗銀行廣場及朗豪坊兩項投資物業的營運業績。

有關上述兩項投資物業的分類資料呈報如下。

3. 分類資料 (續)

截至2009年6月30日止6個月

| | 花旗銀行廣場 港幣千元 (未經審核) | 朗豪坊 港幣千元 (未經審核) | 綜合 港幣千元 (未經審核) |
|-------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| 分類收入 | <u>675,984</u> | <u>355,450</u> | <u>1,031,434</u> |
| 分類溢利 | 590,828 | 285,793 | 876,621 |
| 利息收入 | | | 1,314 |
| 管理人費用 | | | (105,194) |
| 信託及其他支出 | | | (9,185) |
| 投資物業公平值增加 | | | 2,967,192 |
| 可換股債券衍生部分公平值的變動 | | | (244,641) |
| 穩定租金安排的公平值變動 | | | 2,446 |
| 購回本身可換股債券收益 | | | 2,062 |
| 融資成本 | | | <u>(381,437)</u> |
| 除稅及基金單位持有人分派前溢利 | | | 3,109,178 |
| 利得稅 | | | <u>(417,714)</u> |
| 未計及基金單位持有人分派前期間溢利 | | | 2,691,464 |
| 基金單位持有人分派，應計 | | | <u>(608,608)</u> |
| 計及基金單位持有人分派後本期間溢利 | | | <u>2,082,856</u> |

分類溢利指物業收入淨額各投資物業在未分配非物業經營開支前所賺取的溢利。此乃管理人採取的呈報措施以分配資源和評估表現。

3. 分類資料 (續)

截至2008年6月30日止 6個月

| | 花旗銀行廣場 港幣千元 (未經審核) | 朗豪坊 港幣千元 (未經審核) | 綜合 港幣千元 (未經審核) |
|-------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| 分類收入 | <u>561,432</u> | <u>52,400</u> | <u>613,832</u> |
| 分類溢利 | 473,708 | 42,766 | 516,474 |
| 利息收入 | | | 6,467 |
| 管理人費用 | | | (61,977) |
| 信託及其他支出 | | | (11,064) |
| 投資物業公平值增加 | | | 3,153,241 |
| 可換股債券衍生部分公平值的變動 | | | 274,718 |
| 穩定租金安排的公平值變動 | | | (17,228) |
| 修改利率掉期的公平值虧損 | | | (23,962) |
| 融資成本 | | | <u>(249,268)</u> |
| 除稅及基金單位持有人分派前溢利 | | | 3,587,401 |
| 利得稅 | | | <u>(515,545)</u> |
| 未計及基金單位持有人分派前期間溢利 | | | 3,071,856 |
| 基金單位持有人分派，應計 | | | <u>(706,380)</u> |
| 計及基金單位持有人分派後本期間溢利 | | | <u>2,365,476</u> |

4. 租金收益

| | 2009年 港幣千元 (未經審核) | 2008年 港幣千元 (未經審核) |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 租金收入 | 929,241 | 552,879 |
| 停車場收入 | <u>13,611</u> | <u>7,835</u> |
| | <u>942,852</u> | <u>560,714</u> |

5. 物業經營開支

| | 2009年 港幣千元 (未經審核) | 2008年 港幣千元 (未經審核) |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 樓宇管理費 | 87,222 | 52,675 |
| 停車場經營開支 | 2,977 | 1,267 |
| 政府租金及差餉 | 25,675 | 13,814 |
| 律師費及釐印費用 | 273 | 1,195 |
| 推廣開支 | 4,845 | 437 |
| 物業及租賃管理服務費用 | 28,464 | 16,722 |
| 物業雜項支出 | 1,745 | 917 |
| 租金佣金 | 2,584 | 9,412 |
| 維修及保養 | 1,028 | 919 |
| | <u>154,813</u> | <u>97,358</u> |

6. 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冠君產業信託之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，管理人已選擇以冠君產業信託之基金單位形式收取全部費用。

7. 融資成本

| | 2009年 港幣千元 (未經審核) | 2008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 | 126,123 | 149,884 |
| 於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出 | 167,112 | 43,851 |
| 撥回對沖工具的累計虧損 | 87,181 | 54,884 |
| 其他借貸成本 | 1,021 | 649 |
| | <u>381,437</u> | <u>249,268</u> |

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

| | 2009年 港幣千元 (未經審核) | 2008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 | 1,190 | 750 |
| 受託人酬金 | 3,713 | 4,214 |
| 主要估值師費用 | 93 | 100 |
| 其他專業費用及收費 | 2,849 | 760 |
| 銀行收費 | 34 | 31 |

9. 利得稅

| | 2009年 港幣千元 (未經審核) | 2008年 港幣千元 (未經審核) |
|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 香港利得稅： | | |
| 本年度稅項 | | |
| — 本年度 | 40,632 | 3,388 |
| — 上年度不足撥備 | — | 377 |
| | <u>40,632</u> | <u>3,765</u> |
| 遞延稅項 | | |
| — 本年度 | 377,082 | 560,276 |
| — 利得稅稅率變動 | — | (48,496) |
| | <u>377,082</u> | <u>511,780</u> |
| | <u>417,714</u> | <u>515,545</u> |

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利的16.5%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簡明綜合收益表之調整（於信託契約內說明的「調整」）影響。計算期內的可供分派收入總額的調整載列如下：

| | 2009年 港幣千元 (未經審核) | 2008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 | 2,691,464 | 3,071,856 |
| 調整： | | |
| 管理人費用（以基金單位支付） | 105,194 | 61,977 |
| 投資物業公平值增加 | (2,967,192) | (3,153,241) |
| 可換股債券之內含衍生部份公平值變動 | 244,641 | (274,718) |
| 穩定租金安排的公平值變動 | (2,446) | 17,228 |
| 修改利率掉期之公平值虧損 | — | 23,962 |
| 非現金收益 | (876) | — |
| 非現金融資成本 | 228,364 | 157,499 |
| 遞延稅項 | 377,082 | 511,780 |
| 可供分派收入總額 | <u>676,231</u> | <u>416,343</u> |

11. 分派表

| | 2009年 港幣千元 (未經審核) | 2008年 港幣千元 (未經審核) |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 可供分派收入總額 (附註10) | <u>676,231</u> | <u>416,343</u> |
| 佔可供分派收入總額的百分比 (附註(i)) | <u>90%</u> | <u>100%</u> |
| 將付予基金單位持有人的可供分派收入總額 | 608,608 | 416,343 |
| 由信託管理人酌情決定的額外總金額 (附註(i)) | <u>—</u> | <u>370,937</u> |
| 將付予基金單位持有人的分派總額 | <u>608,608</u> | <u>787,280</u> |
| 將付予基金單位持有人的分派總額分析 | | |
| — 來自本期間業績 | 608,608 | 706,380 |
| — 來自儲備 | <u>—</u> | <u>80,900</u> |
| | <u>608,608</u> | <u>787,280</u> |
| 將付予基金單位持有人的每基金單位分派 (附註(ii)) | <u>0.1314港元</u> | <u>0.1788港元</u> |

附註：

- (i) 截至2009年6月30日止六個月，管理人決定冠君產業信託分派可供分派收入總額的90%作為分派款項。
- 截至2008年6月30日止六個月，管理人分派可供分派收入總額的100%，另加額外款項370,937,000港元（其中包括(a)修改利率掉期應得金額290,037,000港元（見附註21）及(b)放棄分派修訂（見以下附註(iii)）所得金額80,900,000港元）作為分派款項。
- (ii) 截至2009年6月30日止六個月中期每基金單位分派0.1314港元，乃按期內將付中期分派608,608,000港元及於2009年6月30日的4,630,522,038個已發行基金單位計算。有關中期分派在2009年9月4日(即期內記錄日期)或之前發行基金單位時可再作調整。
- 截至2008年6月30日止六個月中期每基金單位分派0.1788港元，乃按期內已付中期分派787,280,000港元及於2008年9月8日(即期內記錄日期)的4,402,798,833個已發行基金單位（經根據放棄分派契約的影響進行調整(見附註(iii))）計算。
- (iii) 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」），Top Domain International Limited、Fortune Mega Investments Limited 及永泰出口商有限公司同意就2008年中期分派期彼等分別持有的零個基金單位、22,959,230個基金單位及8,839,756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日止六個月的每基金單位分派將為0.1593港元。

12. 每基金單位基本及攤薄盈利

| | 2009年 港幣千元 (未經審核) | 2008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 | 2,691,464 | 3,071,856 |
| 可能有攤薄影響的基金單位： | | |
| 可換股債券之利息 | 167,112 | 43,851 |
| 可換股債券之內含衍生部份公平值變動 | 244,641 | (274,718) |
| 購回本身可換股債券收益 | (2,062) | — |
| 用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的期間溢利 | <u>3,101,155</u> | <u>2,840,989</u> |
| | 2009年 (未經審核) | 2008年 (未經審核) |
| 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 | 4,487,731,193 | 3,055,071,605 |
| 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 | 10,268,689 | 2,892,794 |
| 可換股債券 | <u>1,372,172,459</u> | <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>5,870,172,341</u> | <u>3,395,047,732</u> |
| 每基金單位基本盈利 | <u>0.60港元</u> | <u>1.01港元</u> |
| 每基金單位攤薄盈利 | <u>0.53港元</u> | <u>0.84港元</u> |

13. 貿易及其他應收款項

| | 於2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 於2008年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應收款項 | 3,307 | 14,916 |
| 遞延應收租金款項 | 36,034 | 41,071 |
| 按金、預付款項及其他應收款項 | 54,527 | 59,896 |
| | <u>93,868</u> | <u>115,883</u> |

應收租客的租金應見發票即付。收款受到密切監察以儘量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。

本集團於報告期末的貿易應收款項賬齡分析如下：

| | 於2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 於2008年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 0 - 3 個月 | <u>3,307</u> | <u>14,916</u> |

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為3,307,000港元（2008年12月31日：14,916,000港元）的應收賬款，於報告日已逾期，本集團並無就減值虧損提供撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

14. 貿易及其他應付款項

| | 於2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 於2008年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 貿易應付款項 | 30,282 | 54,206 |
| 租金預收款項 | 11,347 | 7,709 |
| 其他應付款項 | 146,816 | 154,039 |
| 應付印花稅 | 850,125 | 850,125 |
| | <u>1,038,570</u> | <u>1,066,079</u> |

印花稅已根據現時印花稅稅率3.75%及於投資物業（冠君產業信託於上市時收購的物業權益）合法轉讓的物業買賣協議所述22,670,000,000港元代價作應付。

貿易應付款項賬齡分析如下：

| | 於2009年 6月30日 港幣千元 (未經審核) | 於2008年 12月31日 港幣千元 (經審核) |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 0 - 3個月 | <u>30,282</u> | <u>54,206</u> |

15. 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 (未經審核) | 投資物業 港幣千元 (未經審核) | 稅務虧損 港幣千元 (未經審核) | 總計 港幣千元 (未經審核) |
|------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| 期初 | 116,933 | 442,486 | (20,042) | 539,377 |
| 期內於簡明綜合收益表支出（計入） | <u>42,526</u> | <u>335,639</u> | <u>(1,083)</u> | <u>377,082</u> |
| 期終 | <u>159,459</u> | <u>778,125</u> | <u>(21,125)</u> | <u>916,459</u> |

16. 已發行基金單位數目

| | 基金單位數目 | 港幣千元 (未經審核) |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 於2009年1月1日 | 4,434,597,819 | 19,759,751 |
| 就支付管理人費用發行基金單位 | 51,107,281 | 98,126 |
| 根據分派再投資安排發行基金單位 | <u>144,816,938</u> | <u>256,442</u> |
| 於2009年6月30日 | <u>4,630,522,038</u> | <u>20,114,319</u> |

於2009年4月3日，51,107,281個基金單位已按每個基金單位1.92港元發行予管理人，作為支付2008年7月1日至2008年12月31日期間的管理人費用。

於2009年5月27日，已根據分派再投資安排按每個基金單位1.7708港元發行144,816,938個基金單位。

17. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於2009年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值26,332,538,000港元（2008年12月31日：23,828,454,000港元）除以於2009年6月30日已發行的4,630,522,038（2008年12月31日：4,434,597,819個基金單位）個基金單位計算。

18. 流動負債淨額

於2009年6月30日，本集團的流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）達558,145,000港元（2008年12月31日：846,744,000港元）。

19. 資產總額減流動負債

於2009年6月30日，本集團之資產總額減流動負債達42,590,474,000港元（2008年12月31日：39,307,068,000港元）。