

CHAMPION REIT

your
vehicle for
premium
commercial
properties

inside this issue:

Operational Review and Outlook

**PROPERTY VALUE
INCREASES BY**

**HK\$3 bn to
HK\$43 bn**

**Increase in
1H Revenue to
HK\$1.03 bn**

**THE NET WORTH
NAV OF**

HK\$5.69



TEL 2879 1288

Interim Distribution... HK\$0.1314

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



Champion REIT
冠君產業信託

信託 簡介

冠君產業信託擁有及投資於收租寫字樓及零售物業。
按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良地點的甲級商用物業。
現時擁有花旗銀行廣場及朗豪坊兩幢地標級物業，
座落維港兩岸，面積共2,850,000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。

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。信託透過
積極管理旗下物業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。

目錄

02 公司資料

03 摘要

管理層討論及分析

04 經營回顧

06 概覽

07 展望

08 財務回顧

企業管治

11 企業管治

13 關連人士交易

20 權益披露

23 其他資料

財務資料

26 財務報表

57 投資物業組合

58 表現概覽

冠君產業信託

冠君產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

信託管理人

鷹君資產管理(冠君)有限公司

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
電郵: info@eam.com.hk

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

信託管理人之審核委員會

ELDON, David Gordon (主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之披露委員會

李澄明 (主席)
羅嘉瑞
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

萊坊測計師行有限公司

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

網址

www.ChampionReit.com

股份代號

2778

摘要

截至2009年6月30日止6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)	不適用	\$2,866
稅後溢利(虧損)	\$2,691	\$(5,948)	不適用	\$3,072
可分派收入	\$676	\$621	+8.9%	\$416
分派總額	\$609²	\$621 ³	-1.9%	\$787 ^{3,4}
每基金單位分派(港元)	0.1314²	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	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

	2009年 財政年度 上半年 港幣千元	2008年 財政年度 下半年 港幣千元	變動 百分比	2008年 財政年度 上半年 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%	31,600¹
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%。

經營回顧

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，各樓層個別鋪位的呎租可以差別甚大。故此視乎當時約滿鋪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。

物業估值 ¹	花旗銀行廣場 港幣百萬元	朗豪坊 港幣百萬元	小計 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。

每基金單位分析

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。

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6個月期間，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。

中環

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。

九龍

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。

信託

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。

分派

分派金額

冠君產業信託於截至2009年6月30日止6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6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6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選擇表格將於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月全數償還的有期貸款
- 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：

	借貸 (於2009年6月30日)	
	百萬港元	佔總借貸(%)
到期日		
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。

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。

信託管理人已制定全面的循規程序及指引，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。信託管理人於2009年6月30日採用已經證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）批准之循規守冊修訂版以管理冠君產業信託。

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（行政總裁兼執行董事）、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，而信託管理人則按信託契約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、日期為2008年2月4日的第二次補充契約及日期為2009年3月9日的第三次補充契約所修訂）。

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。

信託管理人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2009年6月30日止6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。

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6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

信託管理人已採用冠君產業信託董事、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，並根據上市規則的新規定作出更新。

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6個月內一直遵守證券交易守則所載之基本原則及規則。

中期業績審閱

截至2009年6月30日止6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。

關連人士交易

關連人士交易

以下列載關於冠君產業信託及其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第8.1段)的關連人士交易的資料：

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(如有)於截至2009年6月30日止6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 及Keen Flow Investments Limited(各自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33%或以上控制性的投票權)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	197,000
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	1,457,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	4,813,000 ³
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	1,998,000 ⁵
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁶	889,000 ⁷
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁸	3,300,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁹ 及停車費	1,818,000 ¹⁰
高端有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹¹	1,502,000 ¹²
中國移動萬眾電話有限公司	一名董事的聯繫人士 ¹³	使用權費 ¹⁴	112,000
總計			16,086,000

關連人士交易

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
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	163,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ²	699,000 ¹⁵
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁴	271,000 ¹⁶
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁶	88,000 ¹⁷
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁸	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 ⁹	217,000 ¹⁸
高端有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹¹	251,000 ¹⁹
總計			3,411,000

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	於本期間的收入 港元
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	43,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	431,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	254,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	25,585,000 ²⁰
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	3,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	27,000
展安發展有限公司 (以香港逸東酒店名義經營)	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	16,000
總計			26,359,000

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	於本期間的收入 港元
鷹君保險代理有限公司	鷹君的附屬公司	保險代理服務	763,000
總計			763,000

附註

- 1 本信託於本期間結算日持有Eagle Property Management (CP) Limited以銀行擔保提供約837,000港元的保證金及裝修按金10,000港元。
- 2 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2,864,000港元的銀行擔保保證金。
- 3 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2008年6月完成收購朗豪坊的零售商場、停車場及若干寫字樓部分前訂立的原有協議，並於完成該收購後繼續有效。
- 4 本信託於本期間結算日持有朗豪酒店(香港)有限公司以銀行擔保提供約1,160,000港元的保證金及裝修按金15,000港元。
- 5 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。
- 6 本信託於本期間結算日持有由Main St. Cafe Hong Kong Company Limited提供約511,000港元的銀行擔保保證金。
- 7 該等租賃收入來自與Main St. Cafe Hong Kong Company Limited訂立的原有協議。
- 8 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。
- 9 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。
- 10 該1,818,000港元中，約823,000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。
- 11 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。
- 12 該等租賃收入來自與高端有限公司訂立的原有協議。
- 13 由於羅嘉瑞醫生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，故中國移動萬眾電話有限公司為羅嘉瑞醫生(彼為鷹君及信託管理人的董事)的聯繫人士。
- 14 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37,000港元的保證金。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 該等樓宇管理費收入來自與Main St. Cafe Hong Kong Company Limited訂立的原有協議。
- 18 該217,000港元中，約145,000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。
- 19 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。
- 20 該25,585,000港元中，約24,754,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還款項，餘下約831,000港元為根據CAF管理協議(有關朗豪坊的公用區域／設施)已支付的償還款項。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。根據原有協議，商場物業管理人有權一直保留相等於截至2009年12月31日年度認可預算每年開支六分之一的金額(相當於約9,156,000港元)，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。

關連人士交易

原有協議

於2008年6月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理：

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 港元
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	5,512,000
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	2,269,000
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	977,000
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	969,000
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	1,753,000
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	償還樓宇管理支出	24,754,000
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	償還樓宇管理支出	831,000

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 港元
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	846,000
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	15,311,000
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	無
有關使用朗豪坊的 命名權使用協議	鷹君有限公司	鷹君的附屬公司	使用權費收入	13,000,000
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	31,011,000
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	45,964,000

附註

- 1 於本期間結算日，約716,000港元管理費按金及大廈儲備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大廈儲備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)。

關連人士交易

與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

信託管理人費用

鷹君資產管理(冠君)有限公司為冠君產業信託的管理人，亦為鷹君的全資擁有附屬公司。於本期間內，已根據信託契約就提供之有關服務獲發行新基金單位以償付約105,194,000港元之信託管理人費用。信託管理人費用之其他詳情載列於本報告36頁簡明綜合財務報表附註6中。

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建立的該等附屬公司)。

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 港元
滙豐集團	受託人關連人士	一般銀行服務利息收入	437,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	32,000
恒生銀行有限公司 ¹	受託人關連人士	貸款利息／支出	76,981,000

關連人士交易

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 港元
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	26,047,000
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	2,014,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	143,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	樓宇管理費收入 ²	22,000
總計			28,226,000

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70億港元有期貸款於2009年6月30日仍未償還)；及(ii)29.54億港元(其中24.54億港元有期貸款於2009年6月30日仍尚未償還)的有期貸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10,391,000 港元的保證金。

關連人士交易－其他

於本期間內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司集團以其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約3,713,000港元的受託人費用。

與其他關連人士的關連人士交易

萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)取代第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)獲委任為冠君產業信託之主要估值師並於2009年6月1日生效。於本期間內，約3,000港元付予第一太平戴維斯及另外90,000港元付予萊坊，作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用。

關連人士持有的基金單位數目

於2009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 ⁸
Top Domain International Limited	1,356,265,924 ¹	29.29
Keen Flow Investments Limited	842,719,874 ¹	18.20
Bright Form Investments Limited	596,938,775 ^{1, 6}	12.89
鷹君資產管理(冠君)有限公司	94,453,434 ^{1, 2}	2.04
Fine Noble Limited	13,920,090 ¹	0.30
Great Eagle Nichemusic Limited	1,078,721 ¹	0.02
李澄明	68,920 ³	0.001
Fortune Mega Investments Limited	163,936,151 ⁴	3.54
永泰出口商有限公司	69,932,746 ⁵	1.51
滙豐集團	960,000 ⁷	0.02

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、卓頌有限公司及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」)為一酌定信託的受託人，持有鷹君33.10%權益。該酌定信託的受益人當中包括鷹君之若干董事為羅嘉瑞醫生及羅啟瑞先生(彼亦為信託管理人的董事)，羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生。

截至2009年6月30日止，該等公司之基金單位持有量之變更已列於下表：

名稱	於2008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	+6,770,047
Keen Flow Investments Limited	781,221,000	+61,498,874
Bright Form Investments Limited	533,029,612	+63,909,163
鷹君資產管理(冠君)有限公司	36,453,258	+58,000,176
Fine Noble Limited	12,987,000	+933,090
Great Eagle Nichemusic Limited	1,000,000	+78,721

2 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。

3 李澄明先生因其為信託管理人的董事而成為關連人士。彼持有的基金單位數目較2008年12月31日的持倉(如各權益披露表所列)增加4,920個基金單位。

4 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為其居間的控股公司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。彼等公司持有的基金單位數目較2008年12月31日的持倉沒有變更。

5 該等基金單位由永泰出品商有限公司直接持有。由鄭維志先生所控制之雄聲財務有限公司及永泰(鄭氏)控股有限公司為其居間的控股公司。彼等公司持有的基金單位數目較2008年12月31日的持倉(如各權益披露表所述)增加4,458,361個基金單位。有關鄭先生於冠君產業信託持有之權益的進一步資料載於標題為「於冠君產業信託基金單位的權益」一節內披露。

6 由Bright Form Investments Limited持有的596,938,775個基金單位為相關基金單位，即來自由Bright Form Investments Limited直接持有的本金金額2,340,000,000港元於2013年到期可換股債券的衍生權益。由於2013年到期可換股債券的轉換價自2009年5月27日起，由每基金單位4.39港元調整至每基金單位3.92港元，故該公司持有的基金單位數目較2008年12月31日的持倉增加63,909,163個基金單位。

7 根據信託管事人之現有資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(除非特別指明外)，並不包括受託人及其專有的附屬公司(「滙豐集團」)，因其為冠君產業信託受託人之控股公司、控制實體、附屬公司或聯營公司而成為關連人士(根據信託守則之定義)。滙豐集團於2008年12月31日並無持有任何基金單位。

8 有關之百分比是按冠君產業信託於2009年6月30日所發行合共4,630,522,038個基金單位計算。

權益披露

除上文附註所披露者外，於2009年1月1日至2009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、相關基金單位及債券中的權益

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2009年6月30日，下列人士須根據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)於基金單位、相關基金單位及債券中持有的權益或淡倉：

(a) 基金單位及相關基金單位

名稱	持有基金單位數目 ⁵	佔基金單位持有量的百分比 ⁶
信託管理人的董事及行政總裁的權益		
羅嘉瑞	2,905,376,818 ¹	62.74
鄭維志	82,687,848 ²	1.79
李澄明	68,920	0.001
信託管理人權益		
鷹君資產管理(冠君)有限公司	94,453,434 ¹	2.04
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	2,905,376,818 ¹	62.74
HSBC International Trustee Limited	2,907,219,318 ¹	62.78
Top Domain International Limited	1,356,265,924	29.29
Keen Flow Investments Limited	842,719,874	18.20
Bright Form Investments Limited	596,938,775	12.89
Capital Research and Management Company	267,957,000 ³	5.79
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	252,878,000 ⁴	5.46

附註：

1 鷹君被視為於下列由其控制的公司所持有的合共2,905,376,818個基金單位中擁有權益：

- (a) Top Domain International Limited直接持有的1,356,265,924個基金單位；
- (b) Keen Flow Investments Limited 直接持有的842,719,874個基金單位；
- (c) 596,938,775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；
- (d) 鷹君資產管理(冠君)有限公司直接持有的94,453,434個基金單位；
- (e) Fine Noble Limited直接持有的13,920,090個基金單位；及
- (f) Great Eagle Nichemus Limited直接持有的1,078,721個基金單位。

HSBC International Trustee Limited(「HITL」)為一酌定信託的受託人，持有鷹君33.10%權益。該酌定信託的受益人當中包括鷹君之若干董事為羅嘉瑞醫生及羅啟瑞先生(彼亦為信託管理人的董事)，羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生。羅嘉瑞醫生鑒於作為鷹君之控股股東而擁有權益，故彼於鷹君所持有的同一批基金單位中按證券及期貨條例須具報權益。

2 鄭維志先生被視為擁有該等基金單位中：

- (a) 69,932,746個基金單位由彼的間接控制公司永泰出品商有限公司直接持有；及
- (b) 12,755,102個基金單位由一信託(鄭維志先生為受益人)持有於2013年到期可換股債券的相關基金單位。

3 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。

4 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。

5 除另有所指外，上文所披露之基金單位中的權益均指於基金單位中的好倉。

6 有關之百分比是按冠君產業信託於2009年6月30日所發行合共4,630,522,038個基金單位計算。

(b) 債券

名稱	債券金額
董事於債券¹中之權益	
羅嘉瑞	HK\$2,340,000,000 ²
鄭維志	HK\$50,000,000 ³

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4,660,000,000港元的可換股債券(「2008年可換股債券」)。信託購回本金金額20,000,000港元2008年可換股債券已於2009年6月24日註銷。
- 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(c)所述2008年可換股債券權益由鷹君持有。
- 3 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2(b)所述2008年可換股債券權益由一信託(鄭維志先生為一名受益人)持有。

除上文披露者外，於2009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)於基金單位或相關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；及
- (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、相關基金單位及債券中持有(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及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等規例被當作或被視作的權益及淡倉)。

其他資料

房地產買賣概要

於本期間內，冠君產業信託並無達成任何房地產買賣交易。

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製已列於下表：

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

基金單位的購回、出售或贖回

於報告期內，冠君產業信託按本金額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「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。該批購回可換股債券已於2009年6月24日註銷。

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。

財務資料

- 25 中期財務資料的審閱報告
- 26 簡明綜合收益表
- 27 簡明綜合全面收入表
- 28 簡明綜合財務狀況表
- 29 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 30 簡明綜合現金流量表
- 32 簡明綜合財務報表附註
- 57 投資物業組合
- 58 表現概覽

Deloitte. 德勤

致鷹君資產管理(冠君)有限公司董事會
(作為冠君產業信託之管理人)

緒言

吾等已審閱載於第26至56頁之冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其控制實體(統稱「貴集團」)截至2009年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止6個月之相關簡明綜合收益表、全面收入表、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第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)及其相關規定而編製。冠君產業信託之管理人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

2009年8月6日

簡明綜合收益表

截至2009年6月30日止6個月

		2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
	附註	(未經審核)	(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	2008年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
計及基金單位持有人分派後期間溢利	2,082,856	2,365,476
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	98,253	78,142
	61,375	90,065
本期間全面收入總額	2,144,231	2,455,541

簡明綜合財務狀況表

於2009年6月30日

		於2009年 6月30日 港幣千元	於2008年 12月31日 港幣千元
	附註	(未經審核)	(經審核)
非流動資產			
投資物業	13	43,044,400	40,049,000
穩定租金安排	14	52,374	53,843
應收借款	15	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	16	93,868	115,883
銀行結存及現金	17	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	18	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	19	9,428,178	9,423,079
可換股債券	20	5,769,282	5,409,019
衍生財務工具	21	144,017	107,139
遞延稅項負債	22	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)	23	4,630,522	4,434,598
每基金單位資產淨值	24	5.69港元	5.37港元

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2009年6月30日止6個月

	已發行 基金單位 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他 港幣千元	溢利減分派 港幣千元	總額 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
於2008年1月1日	14,012,990	(311,109)	2,805,924	3,036,476	19,544,281
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	—	—	—	3,071,856	3,071,856
分派	—	—	—	(706,380)	(706,380)
現金流對沖	—	90,065	—	—	90,065
期內全面收入總額	—	90,065	—	2,365,476	2,455,541
收購物業權益的公平值高於 收購成本的金額(附註28)	—	—	2,941,036	—	2,941,036
根據放棄分派修訂契約收取的款項(附註)	—	—	80,900	—	80,900
分派	—	—	(80,900)	—	(80,900)
已發行基金單位	5,826,664	—	—	—	5,826,664
基金單位發行成本	(141,880)	—	—	—	(141,880)
於2008年6月30日的基金單位持有人 應佔資產淨值	19,697,774	(221,044)	5,746,960	5,401,952	30,625,642
於2009年1月1日	19,759,751	(516,611)	5,752,658	(1,167,344)	23,828,454
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	—	—	—	2,691,464	2,691,464
分派	—	—	—	(608,608)	(608,608)
現金流對沖	—	61,375	—	—	61,375
期內全面收入總額	—	61,375	—	2,082,856	2,144,231
根據放棄分派修訂契約收取的款項(附註)	—	—	5,285	—	5,285
已發行基金單位(附註23)	354,568	—	—	—	354,568
於2009年6月30日的基金單位持有人 應佔資產淨值	20,114,319	(455,236)	5,757,943	915,512	26,332,538

附註：根據於2008年2月14日訂立的放棄分派權利修訂契約(「放棄分派修訂契約」)，鷹君集團有限公司的全資附屬公司Top Domain International Limited(「Top Domain」)根據於2006年4月26日訂立的放棄分派權利契約於2008年分派期所作的承諾以支付總金額86,185,000港元的代價而不再有效，其中於本期間收取5,285,000港元並在簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表中直接確認。嘉里建設有限公司的全資附屬公司Fortune Mega Investments Limited(「Fortune Mega」)及永泰出口商有限公司(「永泰」)的權利及責任並不受放棄分派修訂契約所影響。

簡明綜合現金流量表

截至2009年6月30日止6個月

		2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
	附註	(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		3,109,178	3,587,401
調整：			
投資物業公平值增加		(2,967,192)	(3,153,241)
可換股債券的衍生工具部分公平值變動		244,641	(274,718)
穩定租金安排的公平值變動		(2,446)	17,228
修改利率掉期的公平值虧損		—	23,962
購回本身可換股債券收益		(2,062)	—
已付及應付管理人費用(以基金單位形式支付)		105,194	61,977
利息收入		(1,314)	(6,467)
融資成本		381,437	249,268
營運資金變動前的經營現金流量		867,436	505,410
貿易及其他應收款項減少(增加)		21,745	(2,405)
貿易及其他應付款項(減少)增加		(19,733)	100,537
已收按金(減少)增加		(49)	35,094
來自經營業務的現金		869,399	638,636
利息支付		(156,911)	(66,986)
繳付香港利得稅		(1,120)	(84)
來自經營業務的現金淨額		711,368	571,566
投資業務			
利息收入		708	6,407
穩定租金安排收取的現金		3,915	5,722
投資物業添置		(28,208)	(190,759)
收購物業權益	28	—	(2,849,115)
用作投資業務的現金淨額		(23,585)	(3,027,745)

簡明綜合現金流量表

截至2009年6月30日止6個月

		2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
	附註	(未經審核)	(未經審核)
融資項目			
分派支付		(364,432)	(400,466)
購回本身可換股債券		(18,400)	—
根據放棄分派修訂契約所得款項		5,285	—
發行新基金單位所得款項		—	2,963,999
修改利率掉期所得款項		—	234,730
有抵押定期貸款籌集所得		—	2,454,000
有抵押定期貸款的交易成本		—	(16,247)
發行債券所得款項		—	2,340,000
債券的交易成本		—	(23,400)
償還銀行貸款(包括應計利息)	28	—	(4,301,200)
已付發行成本		—	(141,880)
(用作)來自融資項目的現金淨額		(377,547)	3,109,536
現金及現金等價物增加淨額		310,236	653,357
期初結存的現金及現金等價物		1,115,408	604,943
期末結存的現金及現金等價物，為銀行結存及現金		1,425,644	1,258,300

簡明綜合財務報表附註

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號金融工具的修訂：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供分派收入不少於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。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

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(主要營運決策者)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。

截至2009年6月30日止6個月

	花旗銀行廣場 港幣千元	朗豪坊 港幣千元	綜合 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分類收入	675,984	355,450	1,031,434
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			(381,437)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			3,109,178
利得稅			(417,714)
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			(608,608)
計及基金單位持有人分派後本期間溢利			2,082,856

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

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	朗豪坊 港幣千元	綜合 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
分類收入	561,432	52,400	613,832
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			(249,268)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			3,587,401
利得稅			(515,545)
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			(706,380)
計及基金單位持有人分派後本期間溢利			2,365,476

4. 租金收益

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

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

5. 物業經營開支

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
	(未經審核)	(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
	154,813	97,358

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	2008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	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
	381,437	249,268

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2009年 港幣千元	2008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	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	2008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	40,632	3,388
— 上年度不足撥備	—	377
	40,632	3,765
遞延稅項		
— 本年度	377,082	560,276
— 利得稅稅率變動	—	(48,496)
	377,082	511,780
	417,714	515,545

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利的16.5%計算。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

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	2008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	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	676,231	416,343

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

11. 分派表

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
可供分派收入總額(附註10)	676,231	416,343
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))	90%	100%
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))	—	370,937
將付予基金單位持有人的分派總額	608,608	787,280
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	—	80,900
	608,608	787,280
將付予基金單位持有人的每基金單位分派(附註(iii))	0.1314港元	0.1788港元

附註：

(i) 截至2009年6月30日止6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6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，包括(a)修改利率掉期應得金額290,037,000港元(見附註21)及(b)放棄分派修訂契約(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6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6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) 根據放棄分派權利修訂契約，Top Domain、Fortune Mega及永泰同意就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6個月的每基金單位分派將為0.1593港元。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

12. 每基金單位基本及攤薄盈利

	2009年 港幣千元	2008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	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	3,101,155	2,840,989
	2009年	2008年
	(未經審核)	(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	1,372,172,459	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	5,870,172,341	3,395,047,732
每基金單位基本盈利	0.60港元	1.01港元
每基金單位攤薄盈利	0.53港元	0.84港元

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

13. 投資物業

	於2009年 6月30日 港幣千元	於2008年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
公平值		
期／年初	40,049,000	28,343,000
於收購物業權益時購入(附註28)	—	15,390,000
期／年內添置	28,208	193,336
期／年內公平值增加	2,967,192	(3,877,336)
期末／年末	43,044,400	40,049,000

本集團於2009年6月30日及2008年12月31日之投資物業之公平值已分別由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行估值達致。估值利用收入資本化計算法達致，該估值法為將物業所有可出租單位之現有租金收入於各自之未屆滿合約租期內資本化，空置單位則假設於報告期間末按現時市值租金租出而於根據物業持有之政府租契未屆滿期間內資本化。採用之資本化比率乃參考經分析市場銷售交易達致之收益及估值師自物業投資者取得之市場預期資料後作出。預期回報暗中反映投資質素、對未來租金增長及資本增值潛力之預期、營運成本、風險因素及類似事宜。零售及辦公物業之資本化比率分別介乎4.3%至5%(2008年12月31日：5%至5.25%)及4.5%(2008年12月31日：5%至5.25%)不等。

於2008年6月3日(「完成日」)，本集團完成收購朗豪坊之零售、停車場及若干辦公部份。收購詳情載於附註28。

於完成日所購入投資物業之公平值，按第一太平戴維斯之估值為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。市值租金乃經參考該等物業的所有可出租單位及鄰近地區的同類型物業的其他出租單位的租金後進行評估。

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。

本集團投資物業已抵押作為信貸融資及可換股債券的擔保，詳情分別載於附註19及20。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

14. 穩定租金安排

根據有關收購花旗銀行廣場3個樓層及3個泊車位的穩定租金安排(「安排」)，嘉里建設有限公司(「嘉里」)承諾自2007年1月5日起計五年內(「整個穩定租金期間」)，於整個穩定租金期間內截至6月30日及12月31日止每6個月期間的新物業收益(定義見安排)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不足數額總數最高為95,222,500港元(「最高穩定租金金額」)。於2007年1月5日，嘉里已向指定託管賬戶支付一筆相當於最高穩定租金金額的款項。

期內，本集團收取合共3,915,000港元的金額(2008年1月1日至2008年6月30日：5,722,000港元)，相當於新物業租金3,910,000港元的不足數額(2008年1月1日至2008年6月30日：5,210,000港元)及託管賬戶的利息5,000港元(2008年1月1日至2008年6月30日：512,000港元)。

安排以財務衍生工具入帳並於報告期間末按公平值計量。期內公平值收益2,446,000港元(2008年1月1日至2008年6月30日：公平值虧損17,228,000港元)將記入簡明綜合收益表。於2009年6月30日及2008年12月31日，公平值乃按柏力克－舒爾斯模式採用各報告期間末的現行市場租金假設、按照A級中心辦公樓過往年度的歷史租金指數波幅計算的預期波幅及安排期限釐定。

15. 應收貸款

	於2009年 6月30日 港幣千元	於2008年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收貸款	51,845	50,969

該金額乃無抵押、免息、將於2011年5月24日全數收回並採用實際利率每年3.42%按攤銷成本列賬。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

16. 貿易及其他應收款項

	於2009年 6月30日 港幣千元	於2008年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(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
	93,868	115,883

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	於2008年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
0-3個月	3,307	14,916

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。

17. 銀行結餘及現金

	於2009年 6月30日 港幣千元	於2008年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
現金	16	14
銀行現金	527,757	200,854
定期存款	897,871	914,540
	1,425,644	1,115,408

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.01%計息。到期日少於三個月的定期存款按介乎每年0.001%至0.95%的市場利率計息。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

18. 貿易及其他應付款項

	於2009年 6月30日 港幣千元	於2008年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(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
	1,038,570	1,066,079

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	於2008年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
0-3個月	30,282	54,206

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

19. 有抵押定期貸款

	於2009年 6月30日 港幣千元	於2008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	9,454,000
借貸集資先付費用	(25,822)	(30,921)
	9,428,178	9,423,079

有抵押貸款包括：

- (i) 就於2006年5月24日授予本集團的金額為7,200,000,000港元的定期貸款及循環貸款，本集團於2009年6月30日支取的貸款總額為7,000,000,000港元(2008年12月31日：7,000,000,000港元)。按3個月香港銀行同業拆息加每年0.53%的浮動利率計息，須於2011年5月24日全數償還。本集團利用利率掉期(如附註21所述)將利率固定為每年2.865%。

於2009年6月30日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為27,435,300,000港元(2008年12月31日：25,285,300,000港元)的若干投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押予銀團。

- (ii) 就於2008年6月2日授予本集團的金額為2,954,000,000港元的定期貸款及循環貸款，本集團於2009年6月30日支取的貸款總額為2,454,000,000港元(2008年12月31日：2,454,000,000港元)。每年按香港銀行同業拆息加0.59%的浮動利率計息，須於2013年6月全數償還。

於2009年6月30日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為14,344,400,000港元(2008年12月31日：13,570,000,000港元)的若干投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押予銀團。

20. 可換股債券

於2006年12月22日，冠君產業信託直接全資擁有並控制的實體福源有限公司（「2006年債券發行人」）發行765,000,000港元於2011年到期的2%保證可換股債券（「2006年債券」）。於2009年6月30日，作為2006年債券的擔保，2006年債券發行人將公平值為1,264,700,000港元（2008年12月31日：1,193,700,000港元）的若干投資物業連同保險所得款項抵押予債券持有人。

2006年債券的主要條款包括下列各項：

轉換

2006年債券持有人有權於2007年2月1日或之後直至2011年5月13日間按於2009年5月27日生效調整為每基金單位4.26港元的轉換價隨時將其債券轉換為冠君產業信託的基金單位，調整乃因期內超額分派（定義見2006年債券的條款及條件）所致。

倘持有人選擇轉換2006年債券，2006年債券發行人則可選擇全部或部分支付持有人相等於須支付基金單位數目市價的現金款項。

贖回

除非先前已被轉換、贖回或購買及註銷，否則2006年債券將於2011年5月23日（「2006年債券到期日」）按未償還本金額110.328%被贖回。

倘冠君產業信託的基金單位於緊接發出有關贖回通知日期前連續20個交易日各日的收市價為各2006年債券的適用提早贖回金額（定義見下文）除以轉換率（定義見下文）的最少130%，則2006年債券發行人可於2009年12月22日或之後隨時（但不少於2006年債券到期日前7個營業日）全部但非部分贖回可換股債券。

「提早贖回金額」為可換股債券的本金額另加由2006年12月22日（發行可換股債券的截止日期）起至2006年債券到期日止每半年計算一次的總收益率每年4.15%。

「轉換率」為可換股債券的本金額除以當時生效的轉換價。

於2008年6月3日，冠君產業信託直接全資擁有並控制的實體Fair Vantage Limited（「2008年債券發行人」）發行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2009年6月30日，作為2008年債券的擔保，2008年債券發行人將公平值為14,344,400,000港元（2008年12月31日：13,570,000,000港元）的若干投資物業連同保險所得款項抵押予債券持有人。

2008年債券的主要條款包括下列各項：

轉換

2008年債券持有人有權於2009年6月3日或之後直至2013年6月3日前7日當日間按於2009年5月27日生效調整為每基金單位3.92港元的轉換價隨時將其債券轉換為冠君產業信託的基金單位，調整乃因超額分派（定義見2008年債券的條款及條件）所致。

倘持有人選擇轉換2008年債券，2008年債券發行人將須就獲轉換的每份債券交付：

- (a) 現金金額，按2008年債券發行人的選擇；及
- (b) 基金單位，數目應按照2008年債券的條款及條件計算。

20. 可換股債券(續)

贖回

除非先前已被轉換、贖回或購買及註銷，否則2008年債券將於2013年6月3日(「2008年債券到期日」)按未償還本金額123.94%被贖回。

倘冠君產業信託的基金單位於緊接發出有關贖回通知日期前連續20個交易日各日的收市價為各2008年債券的適用提早贖回金額(定義見下文)除以當時生效的轉換率(定義見下文)的最少130%，則2008年債券發行人可於2011年6月3日或之後隨時(但不少於2008年債券到期日前7個營業日)全部但非部分贖回可換股債券。

「提早贖回金額」為可換股債券的本金額另加由2008年6月3日(發行可換股債券的截止日期)起至2008年債券到期日止每半年計算一次的總收益率每年5.25%。

「轉換率」為可換股債券的本金額除以當時生效的轉換價。

期內，2008年債券發行人按介乎其本金額90至93%的價格購回2008年債券的本金額20,000,000港元。購回的2008年債券已於2009年6月24日註銷。於2009年6月30日，2008年債券的本金額為4,660,000,000港元。

於2009年6月30日，主要基金單位持有人鷹君集團有限公司透過其直接全資附屬公司Bright Form Investments Limited持有本金總額為2,340,000,000港元(2008年12月31日：2,340,000,000港元)的2008年債券。

2006年債券及2008年債券(統稱為「債券」)包括按攤銷成本計值的負債部分及按公平值計值的衍生工具部分。2006年債券及2008年債券負債部分的實際年利率分別為5.55%及6.375%。

於2009年6月30日，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。公平值乃根據二項式模式利用獲下列可觀察市場數據支持的假設釐定：

	於2009年6月30日		於2008年12月31日	
	2006年債券	2008年債券	2006年債券	2008年債券
基金單位價格	2.54港元	2.54港元	2.08港元	2.08港元
無風險利率	0.67%	1.84%	0.66%	1.12%
股息率	10.89%	10.89%	15.32%	15.32%
波幅	48.09%	42.6%	40.0%	40.0%

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

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2009年 6月30日 港幣千元	於2008年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
負債部分		
期／年初	5,346,998	747,619
因發行2008年債券產生的金額，減交易成本	—	4,434,768
利息開支	167,112	206,951
已付利息	(31,028)	(42,340)
期／年內購回	(19,947)	—
期／年末	5,463,135	5,346,998
衍生工具部分		
期／年初	62,021	61,200
因發行2008年債券產生的金額	—	221,832
公平值變動	244,641	(221,011)
期／年內購回	(515)	—
期／年末	306,147	62,021
可換股債券總額	5,769,282	5,409,019

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

21. 衍生財務工具

	於2009年 6月30日 港幣千元	於2008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	144,017	107,139

本集團採用利率掉期將浮動利率轉為固定利率，從而盡量減低附註19(i)所述浮息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。於先前期間，利率掉期將以往逐步遞升利率之利率掉期修訂為固定利率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港元於簡明綜合收益表內確認。

於2009年6月30日及2008年12月31日，利率掉期之主要條款如下：

名義金額	到期日	掉期
7,000,000,000港元	2011年5月24日	從3個月香港銀行同業拆息加0.53% 掉期至每年2.865%之固定利率

上述衍生工具按估計未來現金流量的現有價值計量，並按自所報利率的適用收益曲線貼現。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

22. 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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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)	42,526	335,639	(1,083)	377,082
期終	159,459	778,125	(21,125)	916,459

於報告期間末，本集團有467,801,000港元(2008年12月31日：404,910,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損確認了128,036,000港元(2008年12月31日：121,466,000港元)的遞延稅項資產。因為未來利潤的不可預見性，所以並未被對剩餘的339,765,000港元(2008年12月31日：283,444,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

於2009年6月30日，本集團有可扣稅暫時差額為數1,077,743,000港元(2008年12月31日：2,010,759,000港元)。由於不大可能產生可扣稅暫時差額可用作抵扣之應課稅溢利，故並無就該等可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。

23. 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	144,816,938	256,442
於2009年6月30日	4,630,522,038	20,114,319

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

24. 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。

25. 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)。

26. 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)。

27. 資本承擔

	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)
有關已定約但未撥備的添置投資物業的資本支出	8,968	31,070
有關已授權但未定約的添置投資物業的資本支出	8,738	8,812

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

28. 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」)。

交易已於2008年6月3日完成。所收購物業權益的代價為8,302,279,000港元而物業權益的價值為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的價值與收購成本的差額為2,941,036,000港元，已列入簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表。

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
銀行結存及現金		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		<u>11,243,315</u>
支付代價總額之方式：		
— 支付賣方公司的現金代價	(3,146,632)	
— 應付賣方公司的現金代價	(3,252)	
— 發行及認購的可換股債券的公平值	(2,340,000)	
— 發行基金單位的公平值	(2,812,395)	(8,302,279)
可識別資產與負債的公平值高於收購成本		<u>2,941,036</u>
收購產生的現金淨流出量：		
付給賣方公司的現金代價		(3,146,632)
收購帶來的銀行結存及現金		297,517
		<u>(2,849,115)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

29. 主要非現金交易

期內，51,107,281個基金單位獲發行，以支付管理人費用達98,126,000港元。

期內，144,816,938個基金單位獲發行，以替代根據分派再投資安排支付2008年度的期末分派達256,442,000港元。

30. 關連人士之交易

期內，本集團與有關連人士進行的交易如下：

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
租金收入			
中國移動萬眾電話有限公司	(a)	112	101
朗廷酒店國際有限公司	(b)	4,813	749
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	1,998	311
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)	889	487
昌瑞有限公司	(b)	3,300	3,315
鷹君物業管理有限公司	(b)	1,818	1,123
鷹君有限公司	(b)	13,000	2,022
高端有限公司	(b)	1,502	221
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	197	73
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	1,457	—
滙豐集團*	(c)	26,190	16,977
利息收入			
滙豐集團*	(c)	437	6,467
樓宇管理費收入			
昌瑞有限公司	(b)	1,722	1,722
鷹君物業管理有限公司	(b)	217	94
朗廷酒店國際有限公司	(b)	699	109
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	271	42
高端有限公司	(b)	251	39
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)	88	68
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	163	—
滙豐集團*	(c)	2,036	1,621
樓宇管理費			
鷹君物業管理有限公司	(b)	72,395	50,300
祥裕管理有限公司	(b)	15,311	2,382
物業及租賃管理服務費			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	28,464	16,721

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

30. 關連人士之交易(續)

	附註	2009年 港幣千元 (未經審核)	2008年 港幣千元 (未經審核)
租金佣金及雜項			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	2,562	6,863
維修費及保養費			
鷹君工程有限公司	(b)	348	267
高端有限公司	(b)	346	—
堅信工程有限公司	(b)	70	—
鷹君物業管理有限公司	(b)	3	8
判予以下公司的維修保養及裝修工程			
鷹君工程有限公司	(b)	254	332
高端有限公司	(b)	431	—
堅信工程有限公司	(b)	43	—
鷹君物業管理有限公司	(b)	3	8
物業雜項開支			
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	27	—
展安發展有限公司(以香港逸東酒店進行交易)	(b)	16	—
保險費			
鷹君保險代理有限公司	(b)	763	680
託管費			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	3,713	4,214
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(e)及(f)	105,194	61,977
收購投資物業成本			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	—	125,000
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	—	100
恒生銀行有限公司^	(c)	—	16,247
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	(d)	—	400
融資成本			
恒生銀行有限公司^	(c)	77,013	115,545
估值費			
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	(d)	3	269
萊坊測計師行有限公司	(d)	90	—

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

30. 關連人士之交易 (續)

與有關連人士的結餘如下：

	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)
<i>應收以下款項</i>			
鷹君物業管理有限公司	(b)及(f)	26,060	26,036
鷹君有限公司	(b)及(f)	—	21
祥裕管理有限公司	(b)及(f)	15,311	15,311
<i>應付以下款項</i>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)及(f)	9,726	24,079
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)及(f)	105,194	98,126
高端有限公司	(b)及(f)	1,134	759
鷹君工程有限公司	(b)及(f)	1,440	3,042
鷹君物業管理有限公司	(b)及(f)	11,080	10,788
堅信工程有限公司	(b)及(f)	33	51
鷹君保險代理有限公司	(b)及(f)	283	—
<i>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</i>			
中國移動萬眾電話有限公司	(a)	37	37
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)及(g)	10	10
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)及(h)	—	10
鷹君物業管理有限公司	(b)	879	879
高端有限公司	(b)	869	869
昌瑞有限公司	(b)及(i)	—	—
朗廷酒店國際有限公司	(b)及(j)	—	—
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)及(k)	15	15
滙豐集團*	(c)	10,391	10,396

簡明綜合財務報表附註

截至2009年6月30日止6個月

30. 關連人士之交易 (續)

附註：

- (a) 由於羅嘉瑞醫生(冠君產業信託的主席及鷹君集團有限公司的董事)為該公司最終控股公司的獨立非執行董事，該公司為羅醫生的聯繫人。
 - (b) 該等公司為冠君產業信託基金單位的重大持有人鷹君集團有限公司的附屬公司。
 - (c) 該等公司為受託人或其關連人士。
 - (d) 該等公司為冠君產業信託的主要估值師或其關連人士。
 - (e) 倘冠君產業信託於截至2009年6月30日及2008年6月30日止6個月的各月期間收取物業收入淨額為200,000,000港元，則管理人費用乃按照物業收入淨額的12%計算。
 - (f) 應付關連人士的款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。
 - (g) 除收取損毀保證金10,000港元外，已收取銀行擔保837,000港元以代替按金。
 - (h) 已收取銀行擔保511,000港元(2008年12月31日：511,000港元)以代替按金。
 - (i) 已收取銀行擔保2,593,000港元(2008年12月31日：2,593,000港元)以代替按金。
 - (j) 已收取銀行擔保2,864,000港元(2008年12月31日：2,864,000港元)以代替按金。
 - (k) 除收取15,000港元作為損毀保證金外，已收取銀行擔保1,160,000港元(2008年12月31日：1,160,000港元)以代替按金。
- * 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司。
- ^ 恒生銀行有限公司為7,200,000,000港元(其中7,000,000,000港元定期貸款於2006年5月24日獲提取且於2009年6月30日尚未償還)及2,954,000,000港元(其中2,454,000,000港元定期貸款於2008年6月3日獲提取且於2009年6月30日尚未償還)定期貸款及循環貸款的融資代理人。

投資物業組合

於2009年6月30日

物業	位置	落成年份	產權面積 (平方米)	可出租總面積 (平方米)	物業 出租率	評估值 (港幣百萬元)
花旗銀行廣場	香港中環花園道3號	1992年	1,559,000	1,213,000	94.9%	28,700.0
朗豪坊	香港九龍旺角亞皆老街8號	2004年	1,293,000	1,022,000	98.4%	14,344.4

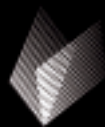
表現概覽

於2009年6月30日

	截至2009年 6月30日 止6個月 (未經審核)	截至2008年 6月30日 止6個月 (未經審核)	截至2007年 6月30日 止6個月 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年6月30日 止期間 (未經審核)
資產淨值(港幣千元)	26,332,538	30,625,642	17,989,932	16,365,139
每基金單位資產淨值(港元)	5.69	6.93	6.44	5.97
期內最高成交價(港元)	2.760	4.850	4.690	4.375
成交價相對資產淨值之最高溢價	不適用	不適用	不適用	不適用
期內最低成交價(港元)	1.560	3.500	3.690	3.775
成交價相對資產淨值之最高折讓	72.58%	49.49%	42.70%	36.77%
每基金單位之分派收益率	5.17%	4.95%	3.05%	不適用
每基金單位之分派收益年率	10.35%	9.91%	6.10%	不適用
每基金單位之淨收益率	22.88%	19.26%	8.02%	0.17%
每基金單位之淨收益年率	45.76%	38.52%	16.04%	1.63%

附註：

1. 最高成交價比每基金單位資產淨值為低。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2009年6月30日止6個月作出的每基金單位分派0.1314港元(2008年6月30日：0.1788港元)及於2009年6月30日的成交價2.54港元(2008年6月30日：3.61港元)計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2009年6月30日止6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2009年6月30日的成交價2.54港元(2008年6月30日：3.61港元)計算。



Champion REIT

冠君產業信託

3008 Great Eagle Centre
23 Harbour Road, Wan Chai, Hong Kong
香港灣仔港灣道23號廣君中心3008室
Tel 電話 (852) 2879 1288
Fax 傳真 (852) 2827 1338
www.ChampionReit.com