

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，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。

末期業績

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 12 月 31 日止本信託的年度業績。

財務摘要

截至 2009 年 12 月 31 日止年度

由於本信託於 2008 年 6 月收購朗豪坊辦公大樓及商場，部份 2009 年的財務數據不能與 2008 年的數據作直接比較。下列 2008 年的數據只供參考。有關更詳盡的收入變化趨勢，可參看附有按半年列出收入數據的管理層討論及分析一節。

	2009年 財政年度	2008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	2,035,028	1,613,836	+ 26.1%
物業營運開支	(325,806)	(279,646)	+ 16.5%
物業淨收入	1,709,222	1,334,190	+ 28.1%
稅後溢利（虧損）	3,744,553	(2,876,500)	不適用
可分派收入	1,312,318	1,037,283	+ 26.5%
分派總額	1,241,947	1,408,220 ¹	- 11.8%
物業組合總值	44,240,800	40,049,000	+ 10.5%

¹ 包括 3.7 億港元來自取消財務工具的收益

隨著花旗銀行廣場上半年的租金收入增加及朗豪坊的收益全年入賬，物業淨收入於 2009 年上升 28.1% 至 17.1 億港元。資產價值重估所帶來的賬面收益乃本信託於 2009 年錄得 37.4 億港元稅後溢利的最主要原因。由於資產價值重估的利潤乃非現金性質，故並不影響本信託的現金流及本期的可分派收入。本期可分派收入為 13.1 億港元，較 2008 年的 10.4 億港元上升 26.5%。2009 年的分派總額為 12.4 億港元，比對 2008 年為 14.1 億港元（當中包括 3.7 億港元來自取消財務工具的收入）。

	2009年 財政年度	2008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	0.2617 港元	0.3182 港元	- 17.8%
每基金單位分派 (實質) ²	0.2768 港元	0.2172 港元	+27.4%
每基金單位資產淨值	5.67 港元	5.37 港元	+ 5.6%
資產負債比率	32.2%	36.0%	- 3.8% ³
開支比率	16.0%	17.3%	- 1.3% ³

2 已為2008年來自財務工具的現金流作出調整及按100%的分派比率計算

3 為比率之間的百分點變動

管理層討論及分析

收入總額	2009年 財政年度	2008年 財政年度	變動百分比
花旗銀行廣場	港幣千元	港幣千元	
上半年	675,984	561,432	+ 20.4%
下半年	638,478	644,551	- 0.9%
全年	1,314,462	1,205,983	+ 9.0%

收入總額	2009年 財政年度	2008年 財政年度	變動百分比
朗豪坊寫字樓	港幣千元	港幣千元	
上半年	135,085	20,800 ¹	不適用
下半年	134,465	134,242	+ 0.2%
全年	269,550	155,042 ¹	不適用

收入總額	2009年 財政年度	2008年 財政年度	變動百分比
朗豪坊商場	港幣千元	港幣千元	
上半年	220,365	31,600 ¹	不適用
下半年	230,651	221,211	+ 4.3%
全年	451,016	252,811 ¹	不適用

1 非完整期間

概覽

2009 年的經營環境頗為困難，期內同時要應對銀行及金融業危機高峰時的影響及 H1N1 流感病毒全面爆發的憂慮。不過，旗下物業租戶甚少有壞賬情況，而從 2008 年帶入的租金上升勢頭足以支持本信託收入於 2009 年維持增長。於 2009 年，花旗銀行廣場的收入總額上升 9% 至 13.1 億港元。由於本信託於 2008 年 6 月才完成收購朗豪坊，將各物業 2009 年下半年的表現與 2008 年下半年作比較應較為恰當。按此基準，花旗銀行廣場的收入總額下降了 0.9%，朗豪坊辦公大樓的收入總額上升了 0.2%，而朗豪坊商場的收入總額則上升了 4.3%。

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
09年12月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	28,363	5,640	34,003
商場	327	8,979	9,306
停車場	270	187	457
其他	299	176	475
總計	29,259	14,982	44,241

冠君產業信託旗下物業組合經過獨立估值師重新估值後，於 2009 年 12 月 31 日的估值為 442.4 億港元，較 2008 年 12 月時 400.5 億港元的估值增加了 41.9 億港元。花旗銀行廣場的估值上升 10.5%，而朗豪坊的估值則上升 10.4%。花旗銀行廣場及朗豪坊用作估值的孳息率分別由 2008 年的 5.25% 及 5.0% 下降至 4.0% 及 4.2%，反映了 2009 年內商用物業成交價的強力反彈。

本年度的每基金單位分派為 0.2617 港元，當中包括已派發的中期分派 0.1304 港元及將會派發的末期分派 0.1313 港元。由於 2009 年的分派比率由 2008 年的 100% 下調至 94.6% 及 2008 年有來自取消財務工具的額外收益，故本年度的每基金單位分派表面上較 2008 年為低。惟撇除上述因素後，每基金單位實質分派錄得 27.4% 的

強勁增長。關於每基金單位分派組成部份於 2008 年及 2009 年的詳情及 94.6%分派比率的計算方法，可參看財務回顧一節。

由於旗下物業價值上升，加上調低分派比率及分派再投資計劃令本信託累積了 7.6 億港元的現金儲備，資產負債比率由去年的 36.0%改善至 2009 年 12 月 31 日的 32.2%。每基金單位資產淨值相應地由去年的 5.37 港元上升至 5.67 港元。

經營回顧

花旗銀行廣場

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	09年 7月	09年 8月	09年 9月	09年 10月	09年 11月	09年 12月
87.46	89.59	90.24	90.24	90.24	90.57	90.49	90.96	90.66	89.90	90.05	90.00	90.07

由於金融機構於2009年裁員，中環區內寫字樓市場的競爭甚為激烈。花旗銀行廣場的市值租金由高峰期的每平方呎120港元下降至年終時的每平方呎約75港元。花旗銀行廣場的出租率亦由去年的97.9%下降至87.6%，主要原因為部份面對成本壓力的租戶於2009年初金融危機高峰時作出遷出決定所致。

花旗銀行廣場的現收租金(即現有租約的平均租金)於2009年上半年繼續有所上升，原因為2009年新訂租約的租金平均仍然較於2006年訂立並於本年到期租約的現收租金為高。花旗銀行廣場的平均現收租金於七月見頂，隨後租金負增長的影響日漸明顯。由於市值租金於隨後數月逐步下調，現收租金於2009年12月下降至每平方呎90.07港元。

朗豪坊寫字樓

朗豪坊寫字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	09年 7月	09年 8月	09年 9月	09年 10月	09年 11月	09年 12月
26.79	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.76	26.82	26.82	26.82	26.82	26.82

與中環區面對租戶縮減規模的情況不同，九龍半島的寫字樓租務市場較受到東九龍區內新供應過剩所影響。但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，足以令辦公大樓的出租率於2009年內維持高水平。於2009年12月31日，朗豪坊辦公大樓的出租率為98.5%。不過，由於東九龍地區新供應過剩，九龍半島的寫字樓租金增長仍然有一定局限。於2009年終時，視乎樓層高低及租戶對地點的重視程度，朗豪坊寫字樓的市值租金為每平方呎23港元至32港元，比對2008年12月時為每平方呎32港元至40港元。儘管市值租金有所下調，惟由於新簽租約的租金與到期租約的租金差別不大，加上2009年內只有少部份(約佔總樓面面積6%)租約到期續租，故此現收租金於2009年內維持於相若水平。

朗豪坊商場

朗豪坊商場平均每月現收租金

(港元 / 每平方呎可出租面積，不包括營業額分成租金。)

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	09年 7月	09年 8月	09年 9月	09年 10月	09年 11月	09年 12月
87.93	87.95	88.05	87.31	87.32	87.28	87.28	87.33	87.48	87.61	88.10	88.57	88.61

朗豪坊商場於2009年的表現尚佳，進一步確立其作為九龍區內最受歡迎商場之一的地位。雖然商戶銷售額於第二季在H1N1流感病毒威脅下曾短暫放緩，但場內銷情於下半年迅速反彈。商場於2009年內近乎全面租出，年終時的出租率近100%。商場內人流亦維持於2008年的高水平。朗豪坊商場不斷引入高質素店舖以改善其租戶組合，令其深受本地消費者及遊客歡迎，正是

其強勢表現的主要原因。商場策劃的連串具創意的宣傳及推廣活動亦深受商戶讚賞，當中包括兩次分別於2009年4月及10月推行的全場大減價促銷活動更是全港首創。故此，於年內到期租約續約時，大部份新訂租金亦有所提升。商場的現收租金於年終時增加至每平方呎可出租面積88.61港元。

展望

於2009年影響香港經濟所有環節包括租務市場的金融危機尚幸較早前的預期為短暫及輕微。於2010年初，中環甲級寫字樓的出租率及租金似已回穩。現時花旗銀行廣場的空置率較市場水平為高。不過，花旗銀行廣場於2010年初接獲的租務查詢已明顯增多，但到樓面獲得承租或仍需一段時間。花旗銀行廣場於2010年另有佔樓面面積18.2%的租約到期，所以空置率仍有可能會由現有水平進一步上升方再回落。花旗銀行廣場於2010年的收入將會受到影響。儘管如此，隨著經濟復甦及於可見的一段長時間內中環區內將缺乏新供應，花旗銀行廣場出租率應可在未來的上升週期回升至較高水平。

九龍方面，東九龍區寫字樓持續供應過剩仍然會影響市況，不過從朗豪坊辦公大樓的出租率於2009年能維持於高水平看來，證明其有能力以明顯較高租金留住租戶。辦公大樓佔樓面面積超過35%的租約將於2010年到期。至今，已和部份租戶提早完成續租商討，尚待處理的租約只佔樓面面積的20%，大大減低出租率下降的風險。不過，部份行業的租戶對辦公室的選址要求較低，該等租戶續租租金可能會稍為下調。

朗豪坊商場的走勢則明顯好得多，相對中環寫字樓市場收入的波動，事實證明朗豪坊商場確能發揮其穩定作用。於2009年重定的租約(約佔樓面面積18%)的租金大致上升，將推高商場於2010年的收入。憑藉其持續強勁的人流，朗豪坊已成為各大化妝品品牌及中價服飾零售商設置銷售據點的不二之選。故此，每當有商舖騰空時，多個商戶同時出價競逐的情況並不罕見。於2010年佔樓面面積44%的租約將到期，觀乎租務商討已經完成或接近完成的

個案，預期租金普遍應有令人滿意的升幅。商場於2010年的表現應可保持強勁。於2010年，數個新的中型購物中心將相繼於九龍尖沙咀開業。儘管我們深信朗豪坊獨特的市場定位及優越的地點令其極具競爭力，我們仍會加強推廣及宣傳活動，以保持商場於2010年的銷售增長勢頭。

雖然直至目前冠君產業信託的收入仍然得以維持，但由於租約一般為期數年，2009年簽訂較低租金的滯後影響將稍後浮現。於2010年，花旗銀行廣場較高的空置率及於去年下半年訂定的租約將會令本信託的收入受壓。同時朗豪坊商場將發揮其穩定作用，減輕寫字樓物業收入縮減的影響。整體而言，預計可分派收入於2010年會有所下調。我們將繼續明智及審慎地處理租務，為基金單位持有人謀取最大的長期回報。

財務回顧

分派

可分派款額

本年冠君產業信託的可供分派收入總額為 1,312,318,000 港元。冠君產業信託於截至 2009 年 12 月 31 日止年度的總分派為 1,241,947,000 港元，乃按冠君產業信託上半年及下半年的可供分派收入總額之 90% 計算。由於跟據信託契約的規定，上半年的保留分派需要被強制包括在下半年的分派收入內，全年實制分派率為 94.6%。

截至 2009 年 12 月 31 日止年度實制分派率之計算

		港幣千元
2009 年上半年可供分派收入總額		676,231
分派率		90%
2009 年上半年已付分派總額	(a)	608,608
全年可供分派收入總額	(b)	1,312,318
減： 2009 年上半年已付分派總額	按照 (a)	(608,608)
2009 年下半年之可供分派收入總額		703,710
分派率		90%
2009 年下半年待付分派總額	(c)	633,339
全年分派總額	(d)=(a)+(c)	1,241,947
實制分派率	(e)=(d)/(b)	94.6%

去年，冠君產業信託的分派為 1,408,220,000 港元，乃按有關期內冠君產業信託的可供分派收入總額 1,037,283,000 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。

每基金單位分派

截至 2009 年 12 月 31 日止六個月，每基金單位分派為 0.1313 港元，惟此金額可被向信託管理人發行用作支付 2009 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）所調整。冠君產業信託將就截至 2009 年 12 月 31 日止六個月的最終每基金單位分派將另行發出公告通知基金單位持有人。

連同每基金單位中期分派 0.1304 港元及每基金單位末期分派 0.1313 港元，本年度每基金單位總分派為 0.2617 港元(2008 年：0.3182 港元)。根據 2009 年 12 月 31 日

的基金單位收市價 3.30 港元計算，每基金單位 0.2617 港元的分派，相當於年度分派率 7.93%。

	2009年 財政年度	2008年 財政年度	變動百分比
分派來源	每基金單位港元	每基金單位港元	
利率掉期協議所節省的利息	—	0.0151	不適用
放棄分派的影響	—	0.0023	不適用
取消財務工具的收益	—	0.0836	不適用
租金及其他收入來源	0.2768	0.2172	+ 27.4%
酌情調整分派	(0.0151)	—	不適用
每基金單位分派	0.2617	0.3182	- 17.8%

分派再投資安排

基金單位持有人可參與每半年的分派再投資安排。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 2010 年 4 月 26 日或前後刊發，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 2010 年 4 月 29 日或前後寄發予合資格基金單位持有人。

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 2010 年 4 月 21 日（星期三）至 2010 年 4 月 26 日（星期一）（「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。末期分派將於 2010 年 5 月 25 日或前後支付予於記錄日期已登記在基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得 2009 年末期分派資格及有權出席基金單位持有人週年大會並進行投票，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於 2010 年 4 月 20 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。

負債概況

於 2009 年 12 月 31 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 4,660,000,000 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	於2009年12月31日	
	百萬港元	佔總借貸(%)
於第1年	—	—
於第2年	7,765	52.2
於第3年	—	—
於第4年	7,114	47.8
總計	14,879	100

冠君產業信託於年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。於 2009 年 10 月，利率掉期的利息由 2009 年 11 月 24 日起開始至 2011 年 5 月到期止的整個期間，修訂由每季支付改為每月支付。有鑒於此修訂，固定年利率由每年 2.865% 改為每年 2.8225%。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 12 月 31 日，本信託 84% 的借貸（包括可換股債券）為固定利率。

於 2009 年 12 月 31 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2006年發行	於2008年發行
可換股債券特徵		
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	3.83港元

年內，本信託按本金額百分之九十至九十三的價格範圍購回於 2008 年發行本金額為 20,000,000 港元的可換股債券。該批購回可換股債券已於 2009 年 6 月 24 日註銷。

於 2009 年 12 月 31 日，本信託的總資產為 46,273,700,000 港元。資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比為 32.2%。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 40.9%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於 2009 年 12 月 31 日，基金單位持有人應佔資產淨值為 27,359,300,000 港元或每基金單位 5.67 港元，較 2009 年 12 月 31 日基金單位收市價 3.30 港元有 71.8% 溢價。

現金狀況

於 2009 年 12 月 31 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 1,832,100,000 港元。透過信託於 2008 年最終分派期及 2009 年中期分派期進行的分派再投資安排，信託於年內得以保留超過 688,700,000 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 12 月 31 日，冠君產業信託旗下公平值為 44,240,800,000 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 12 月 31 日，本信託並無任何重大承擔項目。

已發行新基金單位

於 2009 年 12 月 31 日，冠君產業信託已發行合共 4,823,534,789 個基金單位。較之於 2008 年 12 月 31 日，於本年度內合共增發 388,936,970 個新基金單位，情況如下：

- 於 2009 年 10 月 13 日，根據有關 2009 年中期分派之分派再投資安排（「該安排」），以每基金單位 2.7569 港元之價格發行 156,813,683 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 9 月 4 日之公布及一份寄發予基金單位持有人日期為 2009 年 9 月 10 日之通函內。
- 於 2009 年 8 月 21 日，冠君產業信託以每基金單位 2.906 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 36,199,068 個新基金單位，作為全數支付冠君產業信託截至 2009 年 6 月 30 日止六個月應付之管理人費用約 105,194,000 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。

- 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。

房地產買賣概要

截至 2009 年 12 月 31 日止年度內，並無達成房地產買賣交易。

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 12 月 31 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	54	133	-
工程或技術人員	130	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。

信託管理人已經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。

企業管治常規守則

上市規則之若干修訂於 2009 年上半年度內生效（「經修訂的上市規則」）。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本信託般。

截至 2009 年 12 月 31 日止年度內，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（合稱「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 12 月 31 日止年度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

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。於 2009 年 5 月，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截至 2009 年 12 月 31 日止年度內並無購回、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 12 月 31 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。

年度業績審閱

信託管理人的審核委員會及披露委員會已分別審閱冠君產業信託截至 2009 年 12 月 31 日止年度業績。

基金單位持有人周年大會

冠君產業信託之 2010 年基金單位持有人周年大會（「2010 年基金單位持有人周年大會」）將於 2010 年 4 月 26 日(星期一)舉行，而 2010 年基金單位持有人周年大會通告將於日後刊登及寄發予基金單位持有人。

刊發年報

冠君產業信託之 2009 年報將於 2010 年 3 月 22 日或前後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 2009 年 12 月 31 日止年度業績的初步公布中有關綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註之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
（冠君業產信託之管理人）
羅嘉瑞
主席

香港，2010年2月22日

預期事項時間表

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	2010年4月19日
辦理基金單位過戶登記之最後限期	2010年4月20日
基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記	2010年4月21日至 2010年4月26日 (包括首尾兩日)
記錄日期	2010年4月26日
2010年基金單位持有人周年大會	2010年4月26日
向基金單位持有人寄發有關分派再投資安排的通函	2010年4月29日或前後
基金單位過戶登記處收取選擇表格之最後日期	2010年5月14日或前後， 不遲於下午4時30分
支付2009年末期分派予選擇現金分派	2010年5月25日或前後
寄發新基金單位證書予選擇基金單位分派	2010年5月25日或前後
預期買賣新基金單位之首日	2010年5月25日或前後

信託管理人將於適當時候根據適用的法規要求，就有關於 2010 年基金單位持有人周年大會舉行後進行之事項之詳情作另行公布。

財務報告

綜合收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
租金收益	5	1,856,480	1,468,527
樓宇管理費收益		165,614	136,350
租金相關收益	6	<u>12,934</u>	<u>8,959</u>
收入總額		2,035,028	1,613,836
物業經營開支	7	<u>(325,806)</u>	<u>(279,646)</u>
物業收益淨額		1,709,222	1,334,190
利息收益		2,532	16,965
管理人費用	8	(205,107)	(160,103)
信託及其他支出		(15,762)	(16,602)
投資物業公平值增加(減少)		4,156,335	(3,877,336)
可換股債券之內含衍生部份公平值變動		(597,242)	221,011
穩定租金安排之公平值變動		2,810	2,021
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	9	<u>(754,766)</u>	<u>(643,974)</u>
除稅及基金單位持有人分派前溢利(虧損)	10	4,300,084	(3,147,790)
利得稅	11	<u>(555,531)</u>	<u>271,290</u>
未計及基金單位持有人分派前年內溢利(虧損)		3,744,553	(2,876,500)
基金單位持有人分派		<u>(1,241,947)</u>	<u>(1,327,320)</u>
計及基金單位持有人分派後年內溢利(虧損)		<u>2,502,606</u>	<u>(4,203,820)</u>
每基金單位基本盈利(虧損)	12	<u>0.81港元</u>	<u>(0.77)港元</u>
每基金單位攤薄盈利(虧損)	12	<u>0.78港元</u>	<u>(0.77)港元</u>

綜合全面收入表

截至2009年12月31日止年度

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內溢利(虧損)	<u>2,502,606</u>	<u>(4,203,820)</u>
現金流對沖		
年內產生虧損	(42,821)	(373,099)
減: 於收益表內確認之重新分類調整	<u>173,696</u>	<u>167,597</u>
	<u>130,875</u>	<u>(205,502)</u>
本年度全面收入總額	<u>2,633,481</u>	<u>(4,409,322)</u>

綜合財務狀況表

於2009年12月31日

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		44,240,800	40,049,000
穩定租金安排		44,943	53,843
應收借款		52,737	50,969
非流動資產總額		44,338,480	40,153,812
流動資產			
貿易及其他應收款項	14	103,107	115,883
銀行結存及現金		1,832,105	1,115,408
流動資產總額		1,935,212	1,231,291
資產總值		46,273,692	41,385,103
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,050,000	1,066,079
已收按金		331,380	347,400
稅項負債		48,224	43,616
應付分派		633,339	620,940
流動負債總額		2,062,943	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		9,433,278	9,423,079
可換股債券		6,261,830	5,409,019
衍生財務工具		149,960	107,139
遞延稅項負債		1,006,379	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		16,851,447	15,478,614
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,914,390	17,556,649
基金單位持有人應佔資產淨值		27,359,302	23,828,454
已發行基金單位數目（千個）	16	4,823,535	4,434,598
每基金單位資產淨值	17	5.67港元	5.37港元

分派表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
中期分派期			
可供分派收入總額		676,231	416,343
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))		90%	100%
用於中期分派期之可供分派收入		608,608	416,343
額外金額(附註(i))		—	370,937
已付分派總額		608,608	787,280
末期分派期			
可供分派收入總額	13	1,312,318	1,037,283
減: 於中期分派期已付之可供分派收入		(608,608)	(416,343)
末期分派期之可供分派收入		703,710	620,940
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))		90%	100%
用於末期分派期之可供分派收入		633,339	620,940
額外金額		—	—
待付分派總額		633,339	620,940
年內分派總額		1,241,947	1,408,220
年內分派總額分析			
來自本年度業績		1,241,947	1,327,320
來自儲備		—	80,900
		1,241,947	1,408,220
付予基金單位持有人的每基金單位分派			
已付每基金單位中期分派(附註(ii))		0.1304港元	0.1788港元
待付每基金單位末期分派(附註(iii))		0.1313港元	0.1394港元
		0.2617港元	0.3182港元

附註：

- (i) 管理人決定將分派收入總額的90% (2008年:100%)作為截至2009年6月30日止六個月(中期分派期)及截至2009年12月31日止六個月(末期分派期)的分派款項。

於2008年中期分派期，管理人酌情另加額外款項370,937,000港元（其中包括(a)修改利率掉期應得金額290,037,000港元及(b)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」）所得金額80,900,000港元)作為分派款項。

- (ii) 2009年中期分派期每基金單位分派0.1304港元，乃按期內已付中期分派608,608,000港元及於2009年9月4日(即期內記錄日期)的4,666,721,106個已發行基金單位計算。此分派已於2009年10月13日付予基金單位持有人。

2008年中期分派期每基金單位分派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(iv))）計算。

- (iii) 2009年末期分派期每基金單位分派0.1313港元，乃按期內待付末期分派633,339,000港元及4,823,534,789個已發行基金單位計算。有關末期分派在2010年4月26日(即期內記錄日期)或之前發行基金單位時可再作調整。末期分派將於2010年5月25日或之前付予基金單位持有人。

2008年末期分派期每基金單位分派0.1394港元，乃按期內已付末期分派620,940,000港元及於2009年4月27日（即期內記錄日期）的4,453,906,114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(iv))）計算。

2009年末期分派期最終每基金單位分派將另行發出公告通知基金單位持有人。

- (iv) 根據放棄分派修訂及於2006年4月26日訂定的放棄分派權利契約（「放棄分派契約」），Fortune Mega Investments Limited 及永泰出口商有限公司同意就2008年分派期彼等分別持有的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，2008年中期分派期及2008年末期分派期的每基金單位分派將分別為0.1593港元及0.1384港元。

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

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。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，新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號(2007年經修訂)	財務報表的呈列
香港會計準則第23號(2007年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1條(修訂)	可沽金融工具及清盤時之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂)	附屬公司、共同控制個體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號(修訂)	可行權條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	改善金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	營運分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂)	內在衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠度計劃
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外運營淨投資套期
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	自客戶轉移之資產
香港財務報告準則(修訂)	2008年香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號之修訂則於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效
香港財務報告準則(修訂)	2009年香港財務報告準則之改進，有關香港會計準則第39號第80段落

除以下所述外，應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團的綜合財務報表呈列本會計期間或以往會計期間並無重大影響。據此，毋需作前期調整。

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」)(續)

香港會計準則第1號(於2007年經修訂)財務報告呈列

香港會計準則第1號(於2007年經修訂)引入多項詞彙變動(包括修訂綜合財務報告之標題)並導致多項呈列及披露方式變更。

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。於本年度，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4呈報。

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之責任

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%。

改善金融工具的披露

(香港財務報告準則第7號的修訂金融工具：披露)

香港財務報告準則第7號的修訂擴大有關以公平值計量的金融工具按公平值計量的披露規定。該修訂亦擴大及修訂有關流動資金風險之披露。按該修訂所列有關過渡性條款，本集團並沒有提供擴大披露之比較資料。

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」)(續)

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、修訂及詮釋。

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24號(經修改)	關連人士披露 ³
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32號(經修訂)	供股分類 ⁴
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1號(修訂本)	首次採用者的額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用者無需按照香港財務報告準則第7號披露比較信息的有限豁免 ⁷
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 ⁵
香港財務報告準則第3號(經修改)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付 ³
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19號	清除涉及權益工具的財務債務 ⁷

¹ 由2009年7月1日起或以後年度期間生效。

² 修訂由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 由2011年1月1日起或以後年度期間生效。

⁴ 由2010年2月1日起或以後年度期間生效。

⁵ 由2010年1月1日起或以後年度期間生效。

⁶ 由2013年1月1日起或以後年度期間生效。

⁷ 由2010年7月1日起或以後年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」提出關於財務資產分類和計算的新規定並於2013年1月1日起生效，允許提前應用。此準則要求所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計算」範圍已確認的財務資產將以攤銷成本或公平價值計量。其中，(1)在以收取合同現金流量為目標的業務模式下持有；並且(2)其合同現金流量為本金和未付本金的利息的付款額的債務工具通常必須以攤銷成本計算。所有其他債務工具及權益投資必須以公平價值計量。香港財務報告準則第9號之應用可能會影響本集團之財務資產的分類及計量。

管理人預期，應用該等準則、經修訂準則或詮釋將不會對綜合財務報告產生重大影響。

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，惟投資物業及若干金融工具乃按公平值計量除外。

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

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。

分類收入及業績

以下為本集團按兩項投資物業分析之收入及業績。

截至2009年12月31日止年度

	花旗銀行廣場 港幣千元	朗豪坊 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	<u>1,314,462</u>	<u>720,566</u>	<u>2,035,028</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>1,143,056</u>	<u>566,166</u>	<u>1,709,222</u>
利息收益			2,532
管理人費用			(205,107)
信託及其他支出			(15,762)
投資物業公平值增加			4,156,335
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			(597,242)
穩定租金安排之公平值變動			2,810
購回本身可換股債券收益			2,062
融資成本			<u>(754,766)</u>
除稅及基金單位持有人分派前溢利			<u>4,300,084</u>
利得稅			<u>(555,531)</u>
除稅後未計及基金單位持有人分派前溢利			<u>3,744,553</u>
基金單位持有人分派			<u>(1,241,947)</u>
計及基金單位持有人分派後年內溢利			<u>2,502,606</u>
日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利或虧損內之金額:			
投資物業公平值增加	<u>2,743,935</u>	<u>1,412,400</u>	<u>4,156,335</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

截至2008年12月31日止年度

	花旗銀行廣場 港幣千元	朗豪坊 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	<u>1,205,983</u>	<u>407,853</u>	<u>1,613,836</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>1,020,822</u>	<u>313,368</u>	1,334,190
利息收益			16,965
管理人費用			(160,103)
信託及其他支出			(16,602)
投資物業公平值減少			(3,877,336)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			221,011
穩定租金安排之公平值變動			2,021
修改利率掉期的公平值虧損			(23,962)
融資成本			<u>(643,974)</u>
除稅及基金單位持有人分派前虧損			(3,147,790)
利得稅			<u>271,290</u>
除稅後未計及基金單位持有人分派前虧損			(2,876,500)
基金單位持有人分派			<u>(1,327,320)</u>
計及基金單位持有人分派後年內虧損			<u>(4,203,820)</u>
日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利或虧損內之金額:			
投資物業公平值減少	<u>(1,866,577)</u>	<u>(2,010,759)</u>	<u>(3,877,336)</u>

呈報分類的會計政策與本集團的會計政策相同。

其他分類資料

截至2009年12月31日止年度

非流動資產的添置	<u>35,465</u>	<u>—</u>	<u>35,465</u>
----------	---------------	----------	---------------

截至2008年12月31日止年度

收購投資物業	<u>—</u>	15,390,000	15,390,000
非流動資產的其他添置	<u>2,577</u>	<u>190,759</u>	<u>193,336</u>

4. 分類資料 (續)

分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於2009年12月31日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為29,258,400,000港元(2008年: 26,479,000,000港元)及14,982,400,000港元(2008年: 13,570,000,000港元)。

除以上所述外，並無其他資產及負債包括在計量本集團的分類呈報內。

地區資料

本集團之所有業務均於香港進行。

本集團從外界客戶收取之收入及有關其非流動資產的資料均位於香港。

5. 租金收益

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
租金收入	1,829,181	1,445,653
停車場收入	27,299	22,874
	<u>1,856,480</u>	<u>1,468,527</u>

6. 租金相關收益

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
租戶利息收入	671	300
推廣徵費收入	7,171	4,106
容忍費盈餘	59	3,061
雜項收入	5,033	1,492
	<u>12,934</u>	<u>8,959</u>

7. 物業經營開支

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
樓宇管理費	180,468	142,604
停車場經營開支	6,234	4,237
政府租金及差餉	53,454	40,363
律師費及釐印費用	1,073	3,315
推廣開支	14,658	11,313
物業及租賃管理服務費用	55,967	43,604
物業雜項支出	3,992	3,171
租金佣金	8,222	26,907
維修及保養	1,738	4,132
	<u>325,806</u>	<u>279,646</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其截至2009年12月31日止年度及截至2008年12月31日止年度的費用。

9. 融資成本

	2009年 港幣千元	2008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	242,108	290,352
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	338,009	206,951
撥回對沖工具的累計虧損	173,099	145,434
其他借貸成本	1,550	1,237
	<u>754,766</u>	<u>643,974</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前溢利(虧損)

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利(虧損)已扣除：		
核數師酬金	2,700	2,400
受託人酬金	7,668	6,885
主要估值師費用	328	388
其他專業費用及收費	5,198	2,900
路演及公共關係費用	24	2,808
銀行收費	62	59

11. 利得稅

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	88,694	36,435
— 上年度(超額)不足撥備	(165)	1,583
	<u>88,529</u>	<u>38,018</u>
遞延稅項		
— 本年度	467,002	(260,812)
— 利得稅稅率變動	—	(48,496)
	<u>467,002</u>	<u>(309,308)</u>
	<u>555,531</u>	<u>(271,290)</u>

12. 每基金單位基本及攤薄盈利(虧損)

基金單位持有人分派前每基金單位基本及攤薄盈利(虧損)的計算乃依據下列數據:

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利(虧損)的年度溢利(虧損)	3,744,553	(2,876,500)
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息	338,009	—
可換股債券之內含衍生部份公平值變動	597,242	—
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(虧損)的年度溢利(虧損)	4,677,742	(2,876,500)
	2009年	2008年
基金單位數目		
用作計算每基金單位基本盈利(虧損)的基金單位加權平均數目	4,607,273,895	3,746,109,818
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	7,631,314	—
可換股債券	1,398,226,201	—
用作計算每基金單位攤薄盈利(虧損)的基金單位加權平均數目	6,013,131,410	3,746,109,818
基金單位持有人分派前每基金單位基本盈利(虧損)	0.81港元	(0.77)港元
基金單位持有人分派前每基金單位攤薄盈利(虧損)	0.78港元	(0.77)港元

往年，每基金單位攤薄虧損的計算並不包括將就管理人費用及兌換未償付可換股債券而發行的基金單位，乃因發行及行使將導致每基金單位虧損下降。

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年度溢利(虧損)經調整以抵銷於有關年度已列入綜合收益表之調整(於信託契約內說明)影響。計算年度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
未計及基金單位持有人分派前年內溢利(虧損)	3,744,553	(2,876,500)
調整：		
管理人費用(以基金單位支付)	205,107	160,103
投資物業公平值(增加)減少	(4,156,335)	3,877,336
可換股債券之內含衍生部份公平值變動	597,242	(221,011)
穩定租金安排的公平值變動	(2,810)	(2,021)
修改利率掉期之公平值虧損	—	23,962
非現金收益	(1,768)	(1,223)
非現金融資成本	459,327	385,945
遞延稅項	467,002	(309,308)
可供分派收入總額	<u>1,312,318</u>	<u>1,037,283</u>

14. 貿易及其他應收款項

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
貿易應收款項	11,744	14,916
遞延應收租金款項	37,269	41,071
按金、預付款項及其他應收款項	<u>54,094</u>	<u>59,896</u>
	<u>103,107</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：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
0 - 3個月	<u>11,744</u>	<u>14,916</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為11,744,000港元（2008年：14,916,000港元）於報告日已逾期少於3個月的應收賬款，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。

15. 貿易及其他應付款項

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
貿易應付款項	37,904	54,206
租金預收款項	29,887	7,709
其他應付款項	132,084	154,039
應付印花稅	850,125	850,125
	<u>1,050,000</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。

本集團於報告期末的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
0 - 3個月	<u>37,904</u>	<u>54,206</u>

16. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
於2008年1月1日	2,801,436,491	14,012,990
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	28,607,328	112,247
作為收購物業權益部分代價發行的基金單位(附註(ii))	781,221,000	2,812,395
就收購物業權益融資發行的基金單位(附註(ii))	823,333,000	2,963,999
基金單位發行成本	—	(141,880)
於2008年12月31日	4,434,597,819	19,759,751
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	87,306,349	203,320
根據分派再投資安排發行的基金單位(附註(iii))	301,630,621	688,762
於2009年12月31日	4,823,534,789	20,651,833

附註：

- (i) 年內透過發行基金單位支付管理人費用之詳情如下：

發行日期	支付管理人費用的期間	根據信託契約計算的每基金單位平均發行價 港元	合計發行價 港幣千元	基金單位發行 數目
於2008年				
2008年3月25日	2007年7月1日至2007年12月31日	3.992	50,270	12,592,639
2008年8月27日	2008年1月1日至2008年6月30日	3.870	61,977	16,014,689
				<u>28,607,328</u>
於2009年				
2009年4月3日	2008年7月1日至2008年12月31日	1.920	98,126	51,107,281
2009年8月21日	2009年1月1日至2009年6月30日	2.906	105,194	36,199,068
				<u>87,306,349</u>

- (ii) 於2008年6月3日，為向賣方（均為鷹君集團有限公司（「鷹君」）的間接全資附屬公司）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金額（相等於約2,812,395,000港元）的代價總額。餘下的823,333,000個基金單位發行予獨立第三方。

16. 已發行基金單位數目（續）

(iii) 年內根據分派再投資安排（即基金單位持有人選擇收取基金單位代替現金分派）發行的基金單位詳情如下：

發行日期	分派期間	代息基金單位價格 港元	基金單位發行 數目
於2009年			
2009年5月27日	2008年7月1日至2008年12月31日	1.7708	144,816,938
2009年10月13日	2009年1月1日至2009年6月30日	2.7569	156,813,683
			<u>301,630,621</u>

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12月31日基金單位持有人應佔資產淨值27,359,302,000港元（2008年：23,828,454,000港元）除以於2009年12月31日已發行的4,823,534,789（2008年：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12月31日，本集團的流動負債淨額（界定為流動資產減流動負債）達127,731,000港元（2008年：846,744,000港元）。

19. 資產總額減流動負債

於2009年12月31日，本集團之資產總額減流動負債達44,210,749,000港元（2008年：39,307,068,000港元）。