

# CHAMPION REIT

INTERIM REPORT 中期報告 2010



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

# 目錄

- 02 公司資料
- 03 財務摘要

## 管理層討論及分析

- 04 經營回顧
- 07 展望
- 08 財務回顧

## 企業管治

- 10 企業管治
- 12 關連人士交易
- 19 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

# 公司資料

## 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

# 財務摘要

截至2010年6月30日止六個月

主要財務數據	2010年	2009年	變動 百分比
	財政年度 上半年	財政年度 上半年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
收入總額	<b>\$959</b>	\$1,031	-7.0%
物業營運開支	<b>\$179</b>	\$155	+15.5%
物業淨收入	<b>\$780</b>	\$877	-11.0%
稅後溢利	<b>\$858</b>	\$2,691	-68.1%
可分派收入	<b>\$574</b>	\$676	-15.1%
分派總額	<b>\$530</b>	\$609	-13.0%
物業組合總值	<b>\$45,302</b>	\$43,044	+5.2%

財務比率及每基金單位數據	2010年	2009年	變動 百分比
	財政年度 上半年	財政年度 上半年	
每基金單位分派	<b>0.1079 港元</b>	0.1304港元	-17.3%
每基金單位資產淨值	<b>5.72 港元</b>	5.69港元	+0.5%
資產負債比率	<b>31.3%</b>	33.3%	-2.0% <sup>1</sup>
開支比率	<b>18.7%</b>	15.0%	+3.7% <sup>1</sup>

附註：

<sup>1</sup> 為比率之間的百分點變動。

# 管理層討論及分析

## 經營回顧

2010年首六個月的收入總額為9.59億港元，較2009年首六個月的10.31億港元下跌7%。全球於2008及2009年陷入金融危機時，中環寫字樓市道曾受影響，導致花旗銀行廣場的出租率從2009年6月的95%下降11個百分點，收入下跌乃上述因素的滯後反映。朗豪坊物業大致未受金融危機影響，並彌補了部份花旗銀行廣場收入的下跌。

本期間的物業淨收入下跌11%至7.80億港元。除了收入總額下跌7%之外，物業營運開支亦上升15.5%。與去年比較，花旗銀行廣場有較多樓面面積租約到期續租，租賃服務費支出相應上升。由於花旗銀行廣場空置率上升，業主需承擔較多如差餉等開支。計及上述因素後，花旗銀行廣場的物業淨收入下跌16.3%。朗豪坊辦公大樓亦有較多的租約到期續租，令租賃服務費支出上升。不過，由於出

租率維持穩定，物業淨收入僅減少4%。朗豪坊商場支出增加，主要是因一回撥項目令2009年的基數較低。儘管如此，由於商場租金收入上升，令商場物業淨收入略有增長。

冠君產業信託旗下物業組合經過重新估值後，於2010年6月30日為453億港元，較上次估值442億港元增加11億港元。於過去六個月，花旗銀行廣場的估值上升2.3%，而朗豪坊的估值則上升2.6%。今次為本信託物業估值時所用的孳息率維持不變，估值增加全因2010年上半年商用物業市值租金上升所帶動。

由於物業估值增加，資產負債比率及每基金單位資產淨值亦有所改善。現時資產負債比率為31.3%，比對上次公布的32.2%。每基金單位資產淨值為5.72港元，較2009年終的5.67港元為高。

	2010年 財政年度 上半年	2009年 財政年度 上半年	變動 百分比
	港幣千元	港幣千元	
<b>花旗銀行廣場</b>			
收入總額	<b>593,985</b>	675,984	-12.1%
物業營運開支	<b>99,729</b>	85,156	+17.1%
物業淨收入	<b>494,256</b>	590,828	-16.3%
<b>朗豪坊寫字樓</b>			
收入總額	<b>134,514</b>	135,085	-0.4%
物業營運開支	<b>26,412</b>	22,652	+16.6%
物業淨收入	<b>108,102</b>	112,433	-3.9%
<b>朗豪坊商場</b>			
收入總額	<b>230,399</b>	220,365	+4.6%
物業營運開支	<b>52,615</b>	47,005	+11.9%
物業淨收入	<b>177,784</b>	173,360	+2.6%

## 管理層討論及分析

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
6月30日估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	29,022.0	5,839.6	34,861.6
商場	335.0	9,212.5	9,547.5
停車場	268.0	187.5	455.5
其他	298.6	138.4	437.0
<b>總計</b>	<b>29,923.6</b>	<b>15,378.0</b>	<b>45,301.6</b>

隨著物業淨收入下跌，2010年上半年的分派總額亦由2009年上半年的6.09億港元下降13%至5.30億港元。跟隨去年的做法，中期分派總額乃按可分派收入的90%計算。每基金單位分派的跌幅較分派總額為大，因為過去十二個月基金單位數目有所增加，

當中大部份來自自願性分派再投資計劃。由於財務狀況於過去十八個月明顯改善，本信託暫時不再推行分派再投資計劃。本信託於2007年購入的三層花旗銀行廣場物業附帶有一項穩定租金安排，根據該安排於2010年獲得的款項將以酌情分派的方式派發。

### 物業組合

#### 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)

09年12月	10年1月	10年2月	10年3月	10年4月	10年5月	10年6月
90.07	<b>89.64</b>	<b>89.04</b>	<b>88.30</b>	<b>88.22</b>	<b>88.01</b>	<b>84.81</b>

#### 花旗銀行廣場

花旗銀行廣場是香港中環區最大型的寫字樓項目之一，可出租面積超過120萬平方呎。物業包括兩幢能符合國際金融機構對寫字樓設備最新要求的智能大廈。

由於寫字樓需求復甦，中環區甲級寫字樓的租金於2010年上半年回升了約10%。雖然空置率相對為高，花旗銀行廣場的市值租金(即適用於新租約的租金)已由去年終的每平方呎75港元回升至2010年6月的每平方呎80港元。花旗銀行廣場於本期間有

佔10.7%面積的租約到期續租及12.4%的租約進行租金檢討。一大型租戶於2010年6月租約到期時退租部份樓層，令花旗銀行廣場的出租率下降至83.5%。與之比較，花旗銀行廣場本年初的出租率為87.6%，而十二個月前則為94.9%。雖然市值租金已由2009年的低位有所回升，但仍然普遍較過去三年的訂約租金為低。故此，續租及租金檢討活動令現收租金(即現有租約的平均租金)有所下調。現收租金於2010年6月為每平方呎84.81港元。

## 管理層討論及分析

### 朗豪坊辦公大樓平均每月現收租金

(港元 / 每平方呎總面積)

09年12月	10年1月	10年2月	10年3月	10年4月	10年5月	10年6月
26.82	<b>26.77</b>	<b>26.80</b>	<b>27.06</b>	<b>27.01</b>	<b>27.04</b>	<b>26.98</b>

#### 朗豪坊辦公大樓

朗豪坊辦公大樓位於朗豪坊混合用途發展項目內，樓高59層，總樓面面積達70萬平方呎。這幢甲級寫字樓的所在地旺角除了是九龍半島的交通樞紐，更是繁盛的購物區。大廈內較多從事服務及時尚生活行業的租戶。

朗豪坊寫字樓的租務情況維持穩定。雖然辦公大樓於期內有22.6%面積的租約到期，又要面對來自東

九龍非核心地區新供應的競爭，但出租率於2010年6月30日仍然企穩於98.3%。朗豪坊接連旺角地鐵站的優越位置，加上其優良質素，乃物業能留住租戶及維持出租率於高水平的重要因素。市值租金維持於每平方呎24至32港元，而現收租金亦變動不大。

### 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)

09年12月	10年1月	10年2月	10年3月	10年4月	10年5月	10年6月
88.61	<b>88.79</b>	<b>88.79</b>	<b>88.80</b>	<b>88.81</b>	<b>89.05</b>	<b>89.13</b>

#### 朗豪坊商場

朗豪坊為一樓高15層，面積達60萬平方呎的垂直式商場，以中檔潮流服飾、美容產品及餐飲為主。商場位於朗豪坊混合用途發展項目內，透過其獨特的建築設計及具創意的宣傳及推廣活動，為顧客帶來與別不同的購物體驗。商場已被公認為潮流觸覺敏銳年青顧客的時尚社交及購物熱點。

儘管尖沙咀區於去年有新購物商場相繼開業，朗豪坊商場憑藉其優越位置及具創意的宣傳及推廣活動

繼續在其市場定位保持領導地位。商場於期內人流暢旺，舖位亦近乎全部租出。隨著經濟復甦及沒有再如去年受H1N1流感的影響，租戶銷情於本期間明顯改善。故此，業界對場內舖位的需求殷切，大大提高業主的議價能力。不過因上半年只有少量租約(約佔面積1%)到期續租，上述利好因素並未能於本期間商場收入反映。現收租金只由2009年12月每平方呎88.61港元微升0.6%至2010年6月每平方呎89.13港元。

### 展望

中環區寫字樓的整體空置率已再次回落至低於5%，而供求狀況亦趨向有利於業主。隨著香港股票市場反彈，集資活動恢復，金融機構已停止精簡架構，早前閒置的辦公室空間已差不多被填滿，當它們進一步增聘人手時，應會帶來對寫字樓的大量需求。同時，為數不少的海外基金管理公司相繼於香港設立辦事處，以配合其增加區內投資比重的方向。另一方面，中環區於2015年前都沒有大型甲級寫字樓落成。儘管租金已有回升，惟仍然較2008年初的高位為低，市場共識亦認為租金尚有頗大的上升空間。

不過，需求上升將不會立即令花旗銀行廣場的收入增加。我們並不認同只為短期內提高出租率，而訂立不利業主長遠利益的長期租約。由於一個佔樓面面積6%的租戶將於第三季遷出，花旗銀行廣場的空置率預計將於2010年下半年升至超過20%。雖然花旗銀行廣場於過去六個月收到的租務查詢及洽談明顯增加，但較大型的租務交易一般需較長時間方可落實。故此，預計空置率上升的趨勢將不會早於2011年第二季轉變。但花旗銀行廣場及其他中環區內優質寫字樓物業的市值租金正處上升軌跡，由於區內缺乏寫字樓新供應的基本因素，花旗銀行廣場的中線前景將會不俗。

我們預計朗豪坊辦公大樓的出租率可維持於高水平。於東九龍非核心區內，大部份於2008年落成的新寫字樓已獲得吸納，減低了價格競爭的威脅。朗豪坊位處地鐵站上蓋的優越位置應可維持辦公大樓的競爭力。雖然租金上升的空間或略會受制於非核心區的新供應，辦公大樓仍會提供穩定的收入。長遠來說，我們會逐漸減少着重成本的貿易及採購業租戶的比重，同時增加重視營業地點並能承擔較高租金的時尚生活及服務業租戶，以提升租金收入。

雖然朗豪坊商場於上半年的收入增幅不大，它仍然是2010年本信託旗下最具增長潛力的物業。相對2010年上半年僅有1%面積的租約到期，商場於下半年將有43%的租約到期續租。藉着商場銷售額於過去二至三年強勁增長，我們已近乎完成所有到期租約的洽談，而新訂租金較舊租金平均超逾15%。部份收入增加將於2010年下半年反映，其正面影響將於2011年全部浮現。

冠君產業信託於2010年下半年的業績將繼續滯後反映中環區寫字樓市場於2009年下滑的影響。朗豪坊商場的業績增長可減輕部份影響，但將不能抵銷花旗銀行廣場收入的下降。再向前看，隨着中環租金逐步上升，加上朗豪坊商場加租漸次落實，本信託的收入及分派將可重拾升軌。

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)

主席

**羅嘉瑞**

香港，2010年8月16日



### 財務回顧

#### 分派

##### 分派款額

截至2010年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派為530,362,000港元，乃按有關期內冠君產業信託的可供分派收入總額573,803,000港元的90%另加由信託管理人酌情釐定的額外款項13,939,000港元計算。

去年同期，冠君產業信託的分派為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。

##### 每基金單位分派

截至2010年6月30日止六個月，每基金單位分派為0.1079港元。根據2010年6月30日的基金單位收市價3.63港元計算，相當於年度分派率5.94%。惟每基金單位分派可被向信託管理人發行用作支付2010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)所調整。冠君產業信託將就截至2010年6月30日止六個月的最終每基金單位中期分派另行發出公告通知基金單位持有人。

##### 暫停辦理基金單位過戶登記

基金單位將由2010年9月6日(星期一)至2010年9月9日(星期四)(「記錄日期」)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續。2010年中期分派將於2010年10月4日支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊之基金單位持有人。

如欲獲得2010年中期分派的資格，所有已填妥的過戶登記文件(連同有關基金單位證書)須於2010年9月3日(星期五)下午4時30分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)辦理基金單位過戶登記手續。

#### 負債概況

於2010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月一筆過償還的有期貨款
- 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月一筆過償還的有期貨款
- 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	於2010年6月30日的借貸	
	金額	佔總借貸(%)
	百萬港元	
於第1年	7,765	52.2
於第2年	—	—
於第3年	7,114	47.8
<b>總計</b>	<b>14,879</b>	<b>100.0</b>

於2011年到期的有期貨款及可換股債券以充足物業價值作抵押(貸款與物業價值比率為26%)。短期內會作再融資安排。

冠君產業信託於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港元的有期貨款由浮動利率改為固定利率計算利息支付。利率掉期的固定年利率為每年2.8225%，有期貨款及利率掉期一併於2011年5月到期。金額為2,454,000,000港元的有期貨款的利率為每年香港銀行同業拆息加0.59%。於2010年6月30日，本信託84%的借貸(包括可換股債券)為固定利率。

## 管理層討論及分析

於2010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，其條款如下表：

可換股債券	於2006年發行	於2008年發行
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	3.69港元

於2010年6月30日，本信託的總資產為47,538,500,000港元。資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比為31.3%。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40.8%。

### 基金單位持有人應佔資產淨值

於2010年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為28,131,000,000港元或每基金單位5.72港元，較2010年6月30日基金單位收市價3.63港元有57.6%溢價。

### 現金狀況

於2010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2,056,900,000港元。透過信託於2008年最終分派期、2009年中期分派期及2009年最終分派期進行的分派再投資安排，信託於年內得以保留超過911,000,000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2010年6月30日，冠君產業信託旗下公平值為45,301,600,000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2010年6月30日，本信託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2010年6月30日止六個月，實際新物業收入(定義見協議)相等於約17,053,000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2010年6月30日止六個月期間產生13,939,000港元的偏差。因此，本信託於2010年6月30日獲付約13,939,000港元。

# 企業管治

## 企業管治

### 企業管治原則

冠君產業信託致力於就有關信託而進行的全部活動及交易，以及於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣而產生的任何事宜達致全球最佳常規及準則。信託管理人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。

### 認可架構及管治架構

冠君產業信託為構成一項單位信託基金之集體投資計劃，並根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第104條獲證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）認可，兼受證監會根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則（「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）及鄺志光先生（營運總監）為信託管理人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段項下的負責人員。

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

受託人與信託管理人互相獨立。受託人負責代表基金單位持有人安全保管冠君產業信託的資產，而信託管理人則負責按照信託契約（定義見下文）管理冠君產業信託，以及確保冠君產業信託的資產及經濟方面獲專業地僅以基金單位持有人的利益管理。

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、日期為2009年3月9日的第三次補充契約及日期為2010年7月23日的第四次補充契約所修訂）。

第四次補充契約於2010年7月23日由信託管理人與受託人訂立以修訂信託契約。修訂之目的僅為符合最近證監會對房地產投資信託基金守則作出之修訂（修訂已於2010年6月25日生效）。有關之修訂乃（當中包括）將對信託管理人之委任及辭退之要求跟適用於上市公司董事之有關要求一致，以及將證監會發出之公司收購、合併及股份購回守則的適用範圍擴大至證監會認可的房地產投資信託基金。

### 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委員會，並具備清晰的職權範圍，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委員會。

## 企業管治

審核委員會的職責為監管及評估信託管理人內部監控的有效性。審核委員會亦審閱編製信託管理人發布的財務報告的資料是否優質可靠。

披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露的資料及向公眾發表的公布。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

截至2010年6月30日止六個月，信託管理人及冠君產業信託均遵守房地產投資信託基金守則、信託契約、證券及期貨條例之有關條文及要求，以及上市規則中適用於冠君產業信託之規則。

截至2010年6月30日止六個月，信託管理人及冠君產業信託亦已遵守循規手冊及上市規則附錄十四所載企業管治常規守則所有適用守則條文。

信託管理人已採納冠君產業信託管理層人士證券交易守則（「證券交易守則」）。證券交易守則之標準較上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則所訂之標準更高。管理層人士包括信託管理人之董事、高級行政人員，以及公司秘書。信託管理人亦不時根據上市規則更新證券交易守則。

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2010年6月30日止六個月內一直遵守證券交易守則所規定的準則。

### 中期業績之審閱

截至2010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審核委員會及披露委員會審閱，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

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於截至2010年6月30日止六個月(「本期間」)的關連人士交易的資料。

鷹君關連人士集團指與Top Domain International Limited 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 <sup>1</sup>	1,457,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>2</sup>	4,813,000 <sup>3</sup>
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>4</sup>	1,938,000 <sup>5</sup>
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>6</sup>	702,000 <sup>7</sup>
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>8</sup>	3,300,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>9</sup> 及停車費	1,818,000 <sup>10</sup>
高端有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 <sup>11</sup>	1,502,000 <sup>12</sup>
中國移動香港有限公司	一名董事的聯繫人士 <sup>13</sup>	使用權費 <sup>14</sup>	112,000
<b>總計</b>			<b>15,839,000</b>

## 企業管治

### 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 <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	699,000 <sup>15</sup>
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>4</sup>	297,000 <sup>16</sup>
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>6</sup>	82,000 <sup>17</sup>
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>8</sup>	1,569,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>9</sup>	217,000 <sup>18</sup>
高端有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 <sup>11</sup>	251,000 <sup>19</sup>
<b>總計</b>			<b>3,278,000</b>

### 關連人士交易 — 物業管理交易 (支出)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的支出 港元
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	107,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	167,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	340,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	27,877,000 <sup>20</sup>
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	28,000
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	12,000
新福港屋宇服務有限公司	新福港的附屬公司	清潔服務	5,000
<b>總計</b>			<b>28,537,000</b>

### 關連人士交易 — 保險代理安排 (支出)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的支出 港元
鷹君保險代理有限公司	鷹君的附屬公司	保險代理安排	629,000
<b>總計</b>			<b>629,000</b>

## 企業管治

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，並於下開「原有協議」分節內列載。
- 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1,154,000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，並於下開「原有協議」分節內列載。
- 6 本信託持有由Main St. Cafe Hong Kong Company Limited提供約511,000港元的銀行擔保保證金直至租賃協議於2010年5月23日終止。
- 7 該等租賃收入來自與Main St. Cafe Hong Kong Company Limited訂立的原有協議，並於下開「原有協議」分節內列載。
- 8 本信託於本期間結算日持有由昌瑞有限公司提供約2,585,000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887,000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，並於下開「原有協議」分節內列載。
- 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，並於下開「原有協議」分節內列載。
- 13 由於羅嘉瑞醫生為中國移動有限公司(中國移動香港有限公司的控股公司)的獨立非執行董事，故中國移動香港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香港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，並於下開「原有協議」分節內列載。
- 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，並於下開「原有協議」分節內列載。
- 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，並於下開「原有協議」分節內列載。
- 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，並於下開「原有協議」分節內列載。
- 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，並於下開「原有協議」分節內列載。
- 20 該27,877,000港元中，約27,051,000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826,000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2010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58,481,000港元)，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。

**原有協議**

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

**受豁免規限的原有協議**

以下與前述已披露的鷹君關連人士集團及／或新福港關連人士集團訂立的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	2,235,000
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	784,000
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	27,051,000
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	826,000



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 <sup>1</sup>	835,000
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 <sup>2</sup>	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	42,568,000
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	樓宇管理費支出 <sup>3</sup>	44,860,000

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)。

### 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。信託管理人費用約為93,617,000港元作為於本期間提供的有關服務，即為冠君產業信託於本期間的物業淨收入的12%，並將獲發行新基金單位及現金支付方式以償付信託管理人費用。

信託管理人已書面通知受託人及選擇由朗豪坊物業所引起的信託管理人費用部份為34,306,000港元將以現金支付；而由花旗銀行廣場物業所引起的信託管理人費用部份約為59,311,000港元則將以基金單位償付。

### 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	180,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	21,000
恆生銀行有限公司 <sup>1</sup>	受託人關連人士	貸款利息／支出	31,066,000

**關連人士交易 — 租賃／許可使用交易**

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的收入 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 <sup>2</sup>	23,429,000
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 <sup>2</sup>	2,014,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 <sup>2</sup>	156,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	樓宇管理費收入 <sup>2</sup>	22,000
<b>總計</b>			<b>25,621,000</b>

附註：

- 1 恒生銀行有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司的附屬公司。其作為合共(i)72億港元(其中70億港元有期貨款於2010年6月30日仍未償還)；及(ii)29.54億港元(其中24.54億港元有期貨款於2010年6月30日仍尚未償還)的有期貨款及循環信貸安排的融資代理人。兩項融資的銀團貸款人包括恒生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司。
- 2 信託於本期間結算日持有由滙豐集團提供合共約9,078,000 港元的保證金及裝修按金。

**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3,985,000港元的受託人費用。

**與其他關連人士的關連人士交易**

於本期間內，100,000港元付予萊坊測計師行有限公司，作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用。

附註：本節「關連人士交易」所展示的數額均已調整至最近的千位數。

## 權益披露

### 關連人士持有的基金單位數目

於2010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及／或相關基金單位：—

名稱	持有基金及／或相關基金單位數目	佔基金單位百分比 <sup>8</sup>
Top Domain International Limited	1,420,416,628 <sup>1</sup>	28.89
Keen Flow Investments Limited	913,580,933 <sup>1</sup>	18.58
Bright Form Investments Limited	634,146,341 <sup>1,6</sup>	12.90
鷹君資產管理(冠君)有限公司	170,822,973 <sup>1,2</sup>	3.47
Fine Noble Limited	14,578,503 <sup>1</sup>	0.29
Great Eagle Nichemusic Limited	1,129,743 <sup>1</sup>	0.02
李澄明	73,250 <sup>3</sup>	0.001
Fortune Mega Investments Limited	163,936,151 <sup>4</sup>	3.33
永泰出口商有限公司	75,980,434 <sup>5</sup>	1.54
HSBC Group	1,185,578 <sup>7</sup>	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」）為一酌情信託的受託人，於2010年6月30日持有鷹君33.05%權益。該酌情信託的受益人當中包括鷹君之若干董事羅嘉瑞醫生及羅啟瑞先生（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。此外，於2010年6月30日，羅嘉瑞醫生以其身分及作為另一酌情信託之成立人持有鷹君資本中16.67%投票權。

截至2010年6月30日止，該等公司之基金單位持有量之變更列於下表：

名稱	於2009年12月31日持有的基金單位	基金單位數目變動
Keen Flow Investments Limited	882,580,105	+31,000,828
Bright Form Investments Limited	610,966,057	+23,180,284
鷹君資產管理(冠君)有限公司	136,832,299	+33,990,674

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。

## 企業管治

- 3 李澄明先生因其為信託管理人的董事而成為關連人士。李先生持有的基金單位數目較2009年12月31日的持倉(按其權益披露表格所列)增加2,641個基金單位。
- 4 該等基金單位由Fortune Mega Investments Limited直接持有。其居間的控股公司Julian Holdings Limited、嘉里建設有限公司、Kerry Properties (Hong Kong) Limited及Spring Capital Holdings Limited被視為於同一批基金單位中擁有權益。彼等各自乃何述勤先生(信託管理人的董事)的聯繫者，並因而成為關連人士。彼等持有的基金單位數目較2009年12月31日的持倉沒有變更。
- 5 該等基金單位由永泰出口商有限公司直接持有。該公司持有的基金單位數目較2009年12月31日的持倉增加2,739,905個基金單位。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。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「信託管理人的董事及行政總裁、信託管理人及主要基金單位持有人持有之基金單位的數目」一節內。
- 6 Bright Form Investments Limited (「Bright Form」)持有的634,146,341個基金單位為相關基金單位，來自Bright Form直接持有本金金額為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2010年5月25日起，由每基金單位3.83港元調整至每基金單位3.69港元，故該公司持有的相關基金單位數目較2009年12月31日的持倉增加23,180,284個基金單位。
- 7 根據信託管理人之現有資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(除另有所指，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、附屬公司或聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)而成為關連人士。  
滙豐集團被視為於該等基金單位中擁有權益，當中1,168,000個基金單位由其為受託人之控股公司、控制實體(定義見房地產投資信託基金守則)、附屬公司及聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)擁有，另17,578個基金單位由其董事、高級行政人員、高級人員及其聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)擁有。滙豐集團持有的基金單位數目較2009年12月31日的持倉增加633個基金單位。
- 8 有關之百分比是按冠君產業信託於2010年6月30日所發行合共4,915,098,931個基金單位計算及向下調整至兩個小數位。

除上文附註所披露者外，於2010年1月1日至2010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。

**信託管理人的董事及行政總裁、信託管理人及主要基金單位持有人持有的基金單位數目**

於2010年6月30日，下列人士於冠君產業信託或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）擁

有須根據證券及期貨條例第XV部向信託管理人及聯交所披露之基金單位、相關基金單位及債券中之權益或淡倉：

**(a) 基金單位及相關基金單位**

名稱	持有基金及／或相關基金單位數目 <sup>4</sup>	佔基金單位百分比 <sup>5</sup>
<b>信託管理人的董事及行政總裁</b>		
羅嘉瑞	3,154,675,121 <sup>1</sup>	64.18
鄭維志	89,530,569 <sup>2</sup>	1.82
李澄明	73,250	0.001
<b>信託管理人</b>		
鷹君資產管理(冠君)有限公司	170,822,973 <sup>1</sup>	3.47
<b>主要基金單位持有人</b>		
鷹君集團有限公司	3,154,675,121 <sup>1</sup>	64.18
HSBC International Trustee Limited	3,157,483,770 <sup>1</sup>	64.24
Top Domain International Limited	1,420,416,628	28.89
Keen Flow Investments Limited	913,580,933	18.58
Bright Form Investments Limited	634,146,341	12.90
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	252,878,000 <sup>3</sup>	5.14

**(b) 債券<sup>6</sup>**

名稱	債券金額
<b>信託管理人之董事</b>	
羅嘉瑞	2,340,000,000港元 <sup>7</sup>
鄭維志	50,000,000港元 <sup>8</sup>

附註：

- 1 鷹君被視為於下列由其控制的公司所持有的合共3,154,675,121個基金單位中擁有權益：
  - (a) Top Domain International Limited直接持有的1,420,416,628個基金單位；
  - (b) Keen Flow Investments Limited 直接持有的913,580,933個基金單位；
  - (c) Bright Form Investments Limited直接持有於2013年到期的可換股債券可轉換的634,146,341個相關基金單位；
  - (d) 鷹君資產管理(冠君)有限公司直接持有的170,822,973個基金單位；
  - (e) Fine Noble Limited直接持有的14,578,503個基金單位；及
  - (f) Great Eagle Nichemusic Limited直接持有的1,129,743個基金單位。

## 企業管治

HSBC International Trustee Limited (「HITL」) 為一酌情信託的受託人，被視為持有鷹君33.05%權益。該酌情信託的受益人當中包括鷹君之若干董事羅嘉瑞醫生及羅啟瑞先生(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。羅嘉瑞醫生以其身分及作為另一酌情信託之成立人持有鷹君資本中16.67%投票權。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權益，當中：
  - (a) 75,980,434個基金單位由其的間接受控法團永泰出口商有限公司直接持有；及
  - (b) 13,550,135個基金單位由一信託(鄭維志先生為一名受益人)持有，為2013年到期可換股債券的相關基金單位。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 有關之百分比乃按冠君產業信託於2010年6月30日所發行合共4,915,098,931個基金單位計算及向下調整至兩個小數位。
- 6 債券指由Fair Vantage Limited(冠君產業信託全資擁有及控制的實體)所發行本金總額4,660,000,000港元，並於2013年到期的可換股債券(「2008年可換股債券」)。
- 7 上述附註1(c)所述之2008年可換股債券可轉換為634,146,341個基金單位之權益由鷹君實益擁有。
- 8 上述附註2(b)所述之2008年可換股債券可轉換為13,550,135個基金單位之權益由一信託(鄭維志先生為一名受益人)持有。

除上文披露者外，於2010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(董事除外)於基金單位中擁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聯交所披露的基金單位權益(或被視為擁有權益)或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相聯法團(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擁有(或被視為擁有)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「管理層人士證券交易守則」通知信託管理人及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據該等證券及期貨條例被當作或被視作的權益及淡倉)。

### 其他資料

#### 房地產買賣

於本期間內，冠君產業信託並無達成任何房地產買賣交易。

#### 發行新基金單位

於2010年6月30日，冠君產業信託已發行合共4,915,098,931個基金單位。較之於2009年12月31日，於本期間內合共增發91,564,142個新基金單位，增發情況如下：

- 於2010年3月9日，冠君產業信託以每基金單位3.59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27,830,682個新基金單位，作為全數支付冠君產業信託截至2009年12月31日止六個月應付之管理人費用約99,912,000港元。

- 於2010年5月25日，根據有關2009年末期分派之分派再投資安排(「該安排」)，以每基金單位3.4884港元之價格發行63,733,460個新基金單位。有關該安排之詳情已刊載於冠君產業信託於2010年4月26日之公布及一份寄發予基金單位持有人日期為2010年4月29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2010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列於下表：

按運作分類	花旗銀行廣場	地點 朗豪坊	其他
一般管理	—	—	13
租務	4	11	—
市務及推廣	—	9	—
物業管理	54	133	—
工程或技術人員	130	280	—
<b>總計</b>	<b>188</b>	<b>433</b>	<b>13</b>

#### 購買、出售或贖回冠君產業信託之基金單位

於2010年4月26日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。截至2010年6月30日止六個月，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無購買、出售或贖回任何基金單位。

#### 公眾持基金單位量

就信託管理人所知，於本報告日期，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
- 31 簡明綜合財務報表附註
- 57 投資物業組合
- 58 表現概覽



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」)及其控制實體截至2010年6月30日之簡明綜合財務狀況表及截至該日止六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  
2010年8月16日

## 簡明綜合收益表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	<b>872,824</b>	942,852
樓宇管理費收益		<b>79,510</b>	83,839
租金相關收益		<b>6,564</b>	4,743
<b>收入總額</b>		<b>958,898</b>	1,031,434
物業經營開支	5	<b>(178,756)</b>	(154,813)
<b>物業收益淨額</b>		<b>780,142</b>	876,621
利息收益		<b>1,431</b>	1,314
管理人費用	6	<b>(93,617)</b>	(105,194)
信託及其他支出		<b>(7,014)</b>	(9,185)
投資物業公平值增加	13	<b>947,450</b>	2,967,192
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	20	<b>(195,503)</b>	(244,641)
穩定租金安排之公平值變動	14	<b>233</b>	2,446
購回本身可換股債券收益		<b>—</b>	2,062
融資成本	7	<b>(374,352)</b>	(381,437)
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利</b>	8	<b>1,058,770</b>	3,109,178
利得稅	9	<b>(200,376)</b>	(417,714)
<b>未計及基金單位持有人分派前期內溢利</b>		<b>858,394</b>	2,691,464
基金單位持有人分派		<b>(530,362)</b>	(608,608)
<b>計及基金單位持有人分派後期內溢利</b>		<b>328,032</b>	2,082,856
<b>每基金單位基本盈利</b>	12	<b>0.18港元</b>	0.60港元
<b>每基金單位攤薄盈利</b>	12	<b>0.18港元</b>	0.53港元

## 簡明綜合全面收入表

截至2010年6月30日止六個月

	2010年 港幣千元	2009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內溢利	<b>328,032</b>	2,082,856
現金流對沖：		
期內產生收益(虧損)	<b>35,430</b>	(36,878)
減：包括在收益表內之重新分類調整	<b>85,629</b>	98,253
	<b>121,059</b>	61,375
<b>本期間全面收入總額</b>	<b>449,091</b>	2,144,231

## 簡明綜合財務狀況表

於2010年6月30日

	附註	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	13	<b>45,301,600</b>	44,240,800
穩定租金安排	14	<b>31,235</b>	44,943
應收借款	15	<b>—</b>	52,737
非流動資產總額		<b>45,332,835</b>	44,338,480
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	16	<b>95,197</b>	103,107
應收借款	15	<b>53,644</b>	—
銀行結存及現金	17	<b>2,056,870</b>	1,832,105
流動資產總額		<b>2,205,711</b>	1,935,212
<b>資產總值</b>		<b>47,538,546</b>	46,273,692
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	18	<b>1,152,660</b>	1,050,000
已收按金		<b>332,407</b>	331,380
稅項負債		<b>58,327</b>	48,224
應付分派		<b>530,362</b>	633,339
有抵押定期貸款	19	<b>6,993,854</b>	—
可換股債券	20	<b>840,368</b>	—
衍生財務工具	21	<b>114,530</b>	—
流動負債總額		<b>10,022,508</b>	2,062,943
<b>非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
有抵押定期貸款	19	<b>2,444,523</b>	9,433,278
可換股債券	20	<b>5,761,315</b>	6,261,830
衍生財務工具	21	<b>—</b>	149,960
遞延稅項負債	22	<b>1,179,567</b>	1,006,379
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<b>9,385,405</b>	16,851,447
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>19,407,913</b>	18,914,390
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>28,130,633</b>	27,359,302
<b>已發行基金單位數目(千個)</b>	23	<b>4,915,099</b>	4,823,535
<b>每基金單位資產淨值</b>	24	<b>5.72港元</b>	5.67港元

## 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2010年6月30日止六個月

	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)
現金流量對沖	—	61,375	—	—	61,375
期內全面收入總額	—	61,375	—	2,082,856	2,144,231
發行基金單位	354,568	—	—	—	354,568
根據放棄分派修訂契約收取 的款項(附註)	—	—	5,285	—	5,285
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
於2010年1月1日	<b>20,651,833</b>	<b>(385,736)</b>	<b>5,757,943</b>	<b>1,335,262</b>	<b>27,359,302</b>
未計及基金單位持有人 分派前期內溢利	—	—	—	<b>858,394</b>	<b>858,394</b>
分派	—	—	—	<b>(530,362)</b>	<b>(530,362)</b>
現金流量對沖	—	<b>121,059</b>	—	—	<b>121,059</b>
期內全面收入總額	—	<b>121,059</b>	—	<b>328,032</b>	<b>449,091</b>
發行基金單位(附註23)	<b>322,240</b>	—	—	—	<b>322,240</b>
<b>於2010年6月30日的基金單位 持有人應佔資產淨值</b>	<b>20,974,073</b>	<b>(264,677)</b>	<b>5,757,943</b>	<b>1,663,294</b>	<b>28,130,633</b>

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(「鷹君」)的全資附屬公司Top Domain International Limited根據於2006年4月26日訂立的放棄分派權利契約(「放棄分派契約」)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。該支付總金額其中之5,285,000港元在截至2009年6月30日止六個月的綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表中直接確認。

## 簡明綜合現金流量表

截至2010年6月30日止六個月

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>經營活動</b>		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	<b>1,058,770</b>	3,109,178
調整：		
投資物業公平值增加	<b>(947,450)</b>	(2,967,192)
可換股債券的衍生工具部分公平值變動	<b>195,503</b>	244,641
穩定租金安排的公平值變動	<b>(233)</b>	(2,446)
購回本身可換股債券收益	<b>—</b>	(2,062)
已付及應付管理人費用(以基金單位形式支付)	<b>59,311</b>	105,194
利息收入	<b>(1,431)</b>	(1,314)
融資成本	<b>374,352</b>	381,437
營運資金變動前的經營現金流量	<b>738,822</b>	867,436
貿易及其他應收款項減少	<b>8,100</b>	21,745
貿易及其他應付款項增加(減少)	<b>29,012</b>	(19,733)
已收按金增加(減少)	<b>1,027</b>	(49)
來自經營業務的現金	<b>776,961</b>	869,399
利息支付	<b>(138,611)</b>	(156,911)
繳付香港利得稅	<b>(17,085)</b>	(1,120)
<b>來自經營業務的現金淨額</b>	<b>621,265</b>	711,368
<b>投資業務</b>		
利息收入	<b>334</b>	708
穩定租金安排收取的現金	<b>13,941</b>	3,915
投資物業添置	<b>—</b>	(28,208)
<b>來自(用作)投資業務的現金淨額</b>	<b>14,275</b>	(23,585)
<b>融資項目</b>		
分派支付	<b>(410,775)</b>	(364,432)
購回本身可換股債券	<b>—</b>	(18,400)
根據放棄分派修訂契約所得款項	<b>—</b>	5,285
<b>用作融資項目的現金淨額</b>	<b>(410,775)</b>	(377,547)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>	<b>224,765</b>	310,236
<b>期初結存的現金及現金等價物</b>	<b>1,832,105</b>	1,115,408
<b>期末結存的現金及現金等價物 為銀行結存及現金</b>	<b>2,056,870</b>	1,425,644

# 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

## 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。守則於2010年6月25日修訂，因此，信託契約也相應地於2010年7月23日修訂以遵從守則最新之更改。

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基準編製，惟投資物業及若干財務工具乃按公平值計量除外。

此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2009年12月31日止年度之財務報告所採納者相同。

於本報告日期，本集團已首次採用多個由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

本集團並未採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號(經修改)	關連人士披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 由2010年7月1日及2011年1月1日(如適用)或以後年度期間生效

<sup>2</sup> 由2010年2月1日起或以後年度期間生效

<sup>3</sup> 由2010年7月1日起或以後年度期間生效

<sup>4</sup> 由2011年1月1日起或以後年度期間生效

<sup>5</sup> 由2013年1月1日起或以後年度期間生效



## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

## 2. 主要會計政策(續)

### 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號金融工具引入金融資產分類及計算之新規定，將於2013年1月1日起生效，並准許提前應用。該準則規定，於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量之範圍內所有已確認之金融資產將按攤銷成本或公平值計量。其中，在下列情況下持有之債務投資一般按攤銷成本計量：(i) 以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有；及(ii) 該合約現金流量主要用作支付本金及未付本金之利息。所有其他債務投資及股本投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號或會影響本集團金融資產分類及計量。

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

根據管理人(主要營運決策者)就分配資源及評估表現而向管理人呈報的資料，本集團的經營分部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。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 3. 分類資料(續)

#### 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2010年6月30日止六個月

	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)
<b>分類收入</b>	<b>593,985</b>	<b>364,913</b>	<b>958,898</b>
<b>分類業績－物業收益淨額</b>	<b>494,256</b>	<b>285,886</b>	<b>780,142</b>
利息收益			1,431
管理人費用			(93,617)
信託及其他支出			(7,014)
投資物業公平值增加			947,450
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			(195,503)
穩定租金安排之公平值變動			233
融資成本			(374,352)
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利</b>			<b>1,058,770</b>
利得稅			(200,376)
<b>未計及基金單位持有人分派前期內溢利</b>			<b>858,394</b>
基金單位持有人分派			(530,362)
<b>計及基金單位持有人分派後期內溢利</b>			<b>328,032</b>
<b>日常提供予主要營運決策者但不包括在計量分類溢利或虧損內之金額：</b>			
管理人費用	(59,311)	(34,306)	(93,617)
投資物業公平值增加	551,850	395,600	947,450

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 3. 分類資料(續)

#### 分類收入及業績(續)

截至2009年6月30日止六個月

	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)
<b>分類收入</b>	675,984	355,450	1,031,434
<b>分類業績－物業收益淨額</b>	590,828	285,793	876,621
利息收益			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
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			(244,641)
穩定租金安排之公平值變動			2,446
購回本身可換股債券收益			2,062
融資成本			(381,437)
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利</b>			3,109,178
利得稅			(417,714)
<b>未計及基金單位持有人分派前期內溢利</b>			2,691,464
基金單位持有人分派			(608,608)
<b>計及基金單位持有人分派後期內溢利</b>			2,082,856
<b>日常提供予主要營運決策者但不包括在計量分類溢利或虧損內之金額：</b>			
管理人費用	(70,899)	(34,295)	(105,194)
投資物業公平值增加	2,192,792	774,400	2,967,192

#### 分類資產

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於2010年6月30日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為29,923,600,000港元(2009年12月31日：29,258,400,000港元)及15,378,000,000港元(2009年12月31日：14,982,400,000港元)。

除以上所述外，並無其他資產包括在計量本集團的分類資產內。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 4. 租金收益

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
租金收入	859,855	929,241
停車場收入	12,969	13,611
	<b>872,824</b>	942,852

### 5. 物業經營開支

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費	88,243	87,222
停車場經營開支	3,392	2,977
政府租金及差餉	29,492	25,675
律師費及釐印費用	2,521	273
推廣開支	7,734	4,845
物業及租賃管理服務費用	26,193	28,464
物業雜項支出	1,623	1,745
租金佣金	18,889	2,584
維修及保養	669	1,028
	<b>178,756</b>	154,813

### 6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2010年6月30日止六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權按本半年度期間物業收入淨額的12%收取報酬。

就上市時收購的花旗銀行廣場而言，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，於2007年1月收購的部分花旗銀行廣場及於2008年6月收購的朗豪坊之截至2010年6月30日止六個月管理人費用，管理人已選擇分別以冠君產業信託之基金單位形式及現金形式收取。過往的半年度期間，管理人費用是以冠君產業信託之基金單位形式支付。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 7. 融資成本

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009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	111,482	126,123
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	175,300	167,112
撥回對沖工具的累計虧損	86,549	87,181
其他借貸成本	1,021	1,021
	<b>374,352</b>	381,437

### 8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009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	1,350	1,190
受託人酬金	3,985	3,713
主要估值師費用	100	93
其他專業費用及收費	1,492	2,849
路演及公共關係費用	227	—
銀行收費	38	34

### 9. 利得稅

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	27,188	40,632
遞延稅項		
— 本年度	173,188	377,082
	<b>200,376</b>	417,714

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利的16.5%計算。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 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)影響。計算期間可供分派收入總額的調整載列如下：

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	<b>858,394</b>	2,691,464
調整：		
管理人費用(以基金單位支付)	<b>59,311</b>	105,194
投資物業公平值增加	<b>(947,450)</b>	(2,967,192)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	<b>195,503</b>	244,641
穩定租金安排的公平值變動	<b>(233)</b>	(2,446)
非現金收益	<b>(907)</b>	(876)
非現金融資成本	<b>235,997</b>	228,364
遞延稅項	<b>173,188</b>	377,082
<b>可供分派收入總額</b>	<b>573,803</b>	676,231

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 11. 分派表

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額(附註10)	<b>573,803</b>	676,231
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))	<b>90%</b>	90%
待付予基金單位持有人的可供分派收入總額	<b>516,423</b>	608,608
由管理人酌情決定的額外金額(附註(i))	<b>13,939</b>	—
<b>待付予基金單位持有人的分派總額</b>	<b>530,362</b>	608,608
<b>待付予基金單位持有人的每基金單位分派(附註(ii))</b>	<b>0.1079港元</b>	0.1304港元

附註：

- (i) 截至2010年6月30日止六個月，管理人決定將可供分派收入總額的90%(2009年1月1日至2009年6月30日：90%)，另加管理人酌情決定之額外款項13,939,000港元(即自穩定租金安排之已收取款項(見附註14))(2009年1月1日至2009年6月30日：無)作為分派款項。
- (ii) 截至2010年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1079港元，乃按期內待付中期分派530,362,000港元及4,915,098,931個於2010年6月30日已發行基金單位計算。有關中期分派在2010年9月9日(即期內記錄日期)或之前發行基金單位時再作調整。中期分派將於2010年10月4日或之前付予基金單位持有人。
- 截至2009年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1304港元，乃按期內已付中期分派608,608,000港元及4,666,721,106個於2009年9月4日(即期內記錄日期)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。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 12. 每基金單位基本及攤薄盈利

	2010年 港幣千元 (未經審核)	2009年 港幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的期間溢利	<b>858,394</b>	2,691,464
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息	—	167,112
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	—	244,641
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	<b>858,394</b>	3,101,155
<b>基金單位數目</b>		
用作計算每基金單位基本盈利的基金單位加權平均數目	<b>4,854,091,893</b>	4,487,731,193
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	<b>4,051,186</b>	10,268,689
可換股債券	—	1,372,172,459
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	<b>4,858,143,079</b>	5,870,172,341
<b>每基金單位基本盈利</b>	<b>0.18港元</b>	0.60港元
<b>每基金單位攤薄盈利</b>	<b>0.18港元</b>	0.53港元

截至2010年6月30日止六個月，每基金單位攤薄盈利的計算並不包括兌換未償付可換股債券而發行的基金單位，乃因行使將導致每基金單位盈利上升。



## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 13. 投資物業

	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
<b>公平值</b>		
期／年初	<b>44,240,800</b>	40,049,000
期／年內添置	<b>113,350</b>	35,465
期／年內公平值增加	<b>947,450</b>	4,156,335
期／年末	<b>45,301,600</b>	44,240,800

本集團於2010年6月30日及2009年12月31日之投資物業公平值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」)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末按現時市值租金租出。於現有租賃屆滿後，各租賃單位則假設於報告期末按市值租金租出，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4.2%至4.7%(2009年12月31日：4.2%至4.7%)及4.0%至4.2%(2009年12月31日：4.0%至4.2%)不等。

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。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 14. 穩定租金安排

根據有關收購花旗銀行廣場三個樓層及三個泊車位的穩定租金安排（「安排」），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日止每六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95,223,000港元（「最高穩定租金金額」）。於2007年1月5日，嘉里已向指定託管賬戶支付一筆相當於最高穩定租金金額的款項。

期內，本集團收取合共13,941,000港元的金額（2009年1月1日至2009年6月30日：3,915,000港元），相當於新物業租金13,939,000港元的不足數額（2009年1月1日至2009年6月30日：3,910,000港元）及託管賬戶的利息2,000港元（2009年1月1日至2009年6月30日：5,000港元）。

安排以財務衍生工具入帳並於報告期末按公平值計量。期內公平值收益233,000港元（2009年1月1日至2009年6月30日：2,446,000港元）已計入簡明綜合收益表。於2010年6月30日及2009年12月31日，公平值乃按柏力克－舒爾斯模式採用各報告期末的現行市場租金假設、按照A級中心辦公樓往年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2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收貸款	<b>53,644</b>	52,737
經分析之披露如下：		
於非流動資產呈列之金額	—	52,737
於流動資產呈列之金額	<b>53,644</b>	—
	<b>53,644</b>	52,737

該金額指應收利率掉期對方款項。該金額乃無抵押，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。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 16. 貿易及其他應收款項

	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	4,367	11,744
遞延應收租金款項	39,701	37,269
按金、預付款項及其他應收款項	51,129	54,094
	<b>95,197</b>	103,107

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。

本集團於報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 - 3個月	4,367	11,744

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為4,367,000港元(2009年12月31日：11,744,000港元)於報告日已逾期少於三個月的應收賬款，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。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 17. 銀行結存及現金

	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
現金	6	14
銀行現金	134,249	201,174
定期存款	1,922,615	1,630,917
	<b>2,056,870</b>	1,832,105

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.01%計息(2009年12月31日：每年0.001%至0.01%)。到期日少於三個月的定期存款按介乎每年0.15%至0.4%的市場利率計息(2009年12月31日：每年0.005%至0.04%)。

### 18. 貿易及其他應付款項

	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	52,186	37,904
租金預收款項	5,805	29,887
其他應付款項	131,194	132,084
應付印花稅	963,475	850,125
	<b>1,152,660</b>	1,050,000

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%(2009年12月31日：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。其合法轉讓之應付印花稅增加，為購買該物業直接有關的額外交易費用，並在本期間於物業賬面額反映。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 18. 貿易及其他應付款項(續)

本集團於報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
0 - 3個月	<b>52,186</b>	37,904

### 19. 有抵押定期貸款

	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
有抵押定期貸款	<b>9,454,000</b>	9,454,000
借貸集資先付費用	<b>(15,623)</b>	(20,722)
	<b>9,438,377</b>	9,433,278
有抵押定期貸款還款期之情況披露如下：		
一年內	<b>6,993,854</b>	—
超過一年但不多於兩年	—	6,990,380
超過兩年但不多於五年	<b>2,444,523</b>	2,442,898
	<b>9,438,377</b>	9,433,278
減：於一年內到期並包括在流動負債內	<b>(6,993,854)</b>	—
還款期超過一年之貸款	<b>2,444,523</b>	9,433,278

### 19. 有抵押定期貸款(續)

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2010年6月30日支取的貸款總額為7,000,000,000港元(2009年12月31日：7,000,000,000港元)。按一個月香港銀行同業拆息(2009年12月31日：一個月香港銀行同業拆息)加每年0.53%的浮動利率計息。該貸款須於2011年5月24日全數償還。本集團利用利率掉期(見附註21)將利率固定為每年2.8225%。

於2010年6月30日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為28,594,750,000港元(2009年12月31日：27,967,700,000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日就收購朗豪坊融資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2010年6月30日支取的貸款總額為2,454,000,000港元(2009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2010年6月30日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為15,378,000,000港元(2009年12月31日：14,982,400,000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2010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1,328,850,000港元(2009年12月31日：1,290,700,000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日期間按於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。

## 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)除以當時生效的轉換率(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年債券到期日前七個營業日)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。

截至2010年6月30日止六個月，概無轉換、贖回及購回2006年債券。於2010年6月30日，2006年債券本金額為765,000,000港元(2009年12月31日：765,000,000港元)。負債部分及衍生工具部分賬面值共840,368,000港元分類於流動負債。

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2010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15,378,000,000港元(2009年12月31日：14,982,400,000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日前七日當日期間按於2010年5月25日生效調整為每基金單位3.69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年債券到期日前七個營業日)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。

截至2010年6月30日止六個月，概無轉換、贖回及購回2008年債券。截至2009年6月30日止六個月，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。已購回2008年債券於2009年6月24日註銷。於2010年6月30日，2008年債券的本金額為4,660,000,000港元(2009年12月31日：4,660,000,000港元)。

於2010年6月30日，主要基金單位持有人鷹君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(2009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%。



## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 20. 可換股債券(續)

於2010年6月30日，衍生工具部分的公平值(包括換股權及提早贖回權)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下列假設釐定：

	於2010年6月30日		於2009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	<b>3.63港元</b>	<b>3.63港元</b>	3.30港元	3.30港元
無風險利率	<b>0.63%</b>	<b>1.07%</b>	0.86%	2.09%
股息率	<b>7.00%</b>	<b>7.00%</b>	8.03%	8.02%
過往波幅(類似到期時間)	<b>28.72%</b>	<b>42.14%</b>	51.03%	39.93%

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2010年 6月30日 港幣千元	於2009年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
<b>負債部分</b>		
期／年初	<b>5,603,082</b>	5,346,998
利息開支	<b>175,300</b>	338,009
已付利息	<b>(30,950)</b>	(61,978)
期／年內購回	<b>—</b>	(19,947)
期／年末	<b>5,747,432</b>	5,603,082
<b>衍生工具部分</b>		
期／年初	<b>658,748</b>	62,021
公平值變動	<b>195,503</b>	597,242
期／年內購回	<b>—</b>	(515)
期／年末	<b>854,251</b>	658,748
<b>可換股債券總額</b>	<b>6,601,683</b>	6,261,830

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 20. 可換股債券(續)

	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
可換股債券到期之情況披露如下：		
一年內	840,368	—
超過一年但不多於兩年	—	862,324
超過兩年但不多於五年	5,761,315	5,399,506
	<b>6,601,683</b>	6,261,830
減：於一年內到期並包括在流動負債內	<b>(840,368)</b>	—
到期超過一年之可換股債券	<b>5,761,315</b>	6,261,830

### 21. 衍生財務工具

	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
現金流對沖－利率掉期	<b>114,530</b>	149,960
經分析之披露如下：		
於非流動負債呈列之金額	—	149,960
於流動負債呈列之金額	<b>114,530</b>	—
	<b>114,530</b>	149,960

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2009年10月9日，利率掉期安排由按季度付款修訂為按月付款，由2009年11月24日起開始至2011年5月24日到期止整個息票期間內生效。有鑒於此修訂，固定利率由每年2.865%更改為每年2.8225%。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 21. 衍生財務工具 (續)

利率掉期條款於2008年由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日起開始後，自對沖開始直至修訂利率掉期的條款為止利率掉期的累計虧損按有關有抵押定期貸款的利息支付變動而影響簡明綜合收益表的期間，於簡明綜合收益表撥回。於期內，自對沖儲備撥回的該等累計虧損為86,549,000港元(2009年1月1日至2009年6月30日：87,181,000港元)。

於2010年6月30日及2009年12月31日，利率掉期的主要條款如下：

名義金額	到期日	掉期
7,000,000,000港元	2011年5月24日	從一個月香港銀行同業拆息加0.53%掉期至固定利率2.8225%

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。

### 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：

	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	1,099,190	(92,811)	1,006,379
期內於簡明綜合收益表支出	164,079	9,109	173,188
<b>期末</b>	<b>1,263,269</b>	<b>(83,702)</b>	<b>1,179,567</b>

就呈列簡明綜合財務狀況表而言，遞延稅項資產及負債已予以抵消，並列為非流動負債。

遞延稅項負債已就加速稅項折舊及投資物業公平值增加提供撥備。

於2010年6月30日，本集團有937,033,000港元(2009年12月31日：885,392,000港元)的可用於抵消未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損確認了507,284,000港元(2009年12月31日：562,490,000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429,749,000港元(2009年12月31日：322,902,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 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2010年1月1日	4,823,534,789	20,651,833
透過發行新基金單位以支付管理人費用	27,830,682	99,912
根據分派再投資安排發行的基金單位	63,733,460	222,328
<b>於2010年6月30日</b>	<b>4,915,098,931</b>	<b>20,974,073</b>

於2010年3月9日，27,830,682個基金單位已按每個基金單位3.59港元發行予管理人，作為支付2009年7月1日至2009年12月31日期間的管理人費用。

於2010年5月25日，已根據分派再投資安排按每個基金單位3.4884港元發行63,733,460個基金單位。

### 24. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於2010年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值28,130,633,000港元(2009年12月31日：27,359,302,000港元)除以於2010年6月30日已發行的4,915,098,931個(2009年12月31日：4,823,534,789個)基金單位計算。

### 25. 流動負債淨額

於2010年6月30日，本集團的流動負債淨額(界定為流動負債減流動資產)達7,816,797,000港元(2009年12月31日：127,731,000港元)。

### 26. 資產總值減流動負債

於2010年6月30日，本集團的資產總值減流動負債達37,516,038,000港元(2009年12月31日：44,210,749,000港元)。

### 27. 主要非現金交易

期內，27,830,682個(2009年：51,107,281個)基金單位獲發行，以支付2009年7月1日至2009年12月31日期間的管理人費用達99,912,000港元(2009年：98,126,000港元)。

期內，根據分派再投資安排，63,733,460個(2009年：144,816,938個)基金單位獲發行，以支付達222,328,000港元(2009年：256,442,000港元)之2009年末期分派。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 28. 經營租賃承擔

於2010年6月30日，就投資物業租金訂立的不可撤銷經營租賃承擔如下：

	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009年 12月31日 港幣千元 (經審核)
一年內	<b>1,417,700</b>	1,339,657
二至五年內(包括首尾兩年)	<b>2,209,387</b>	1,227,981
五年後	<b>232,937</b>	—
	<b>3,860,024</b>	2,567,638

該等物業的承擔租約主要為期二至六年。租金按固定金額預先釐定，但若干或然租金按銷售額百分比計入。期內已收取或然租金收入17,369,000港元(2009年1月1日至2009年6月30日：12,215,000港元)。

若干未來最低租賃付款乃按租賃協議中訂定的合約期指定時間內向合約承租人收取的估計市場租金基準計算。

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 29. 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	2010 港幣千元 (未經審核)	2009 港幣千元 (未經審核)
<b>租金收入</b>			
中國移動香港有限公司	(a)	<b>112</b>	112
朗廷酒店國際有限公司	(b)	<b>4,813</b>	4,813
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	<b>1,938</b>	1,998
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)	<b>702</b>	889
昌瑞有限公司	(b)	<b>3,300</b>	3,300
鷹君物業管理有限公司	(b)	<b>1,818</b>	1,818
鷹君有限公司	(b)	<b>13,000</b>	13,000
高端有限公司	(b)	<b>1,502</b>	1,502
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	<b>197</b>	197
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	<b>1,457</b>	1,457
滙豐集團*	(c)	<b>23,585</b>	26,190
<b>利息收入</b>			
滙豐集團*	(c)	<b>180</b>	437
<b>樓宇管理費收入</b>			
昌瑞有限公司	(b)	<b>1,569</b>	1,722
鷹君物業管理有限公司	(b)	<b>217</b>	217
朗廷酒店國際有限公司	(b)	<b>699</b>	699
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	<b>297</b>	271
高端有限公司	(b)	<b>251</b>	251
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)	<b>82</b>	88
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	<b>163</b>	163
滙豐集團*	(c)	<b>2,036</b>	2,036
<b>樓宇管理費</b>			
鷹君物業管理有限公司	(b)	<b>73,572</b>	72,395
祥裕管理有限公司	(b)	<b>15,311</b>	15,311
<b>物業及租賃管理服務費</b>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	<b>26,193</b>	28,464

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 29. 關連人士之交易(續)

	附註	2010 港幣千元 (未經審核)	2009 港幣千元 (未經審核)
<b>租金佣金</b>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	<b>16,375</b>	2,562
<b>維修費及保養費</b>			
鷹君工程有限公司	(b)	<b>151</b>	348
高端有限公司	(b)	<b>167</b>	346
堅信工程有限公司	(b)	<b>90</b>	70
鷹君物業管理有限公司	(b)	<b>1</b>	3
新福港屋宇服務有限公司	(e)	<b>5</b>	—
<b>判予以下公司的維修保養及裝修工程</b>			
鷹君工程有限公司	(b)	<b>340</b>	254
高端有限公司	(b)	<b>167</b>	431
堅信工程有限公司	(b)	<b>107</b>	43
鷹君物業管理有限公司	(b)	<b>1</b>	3
新福港屋宇服務有限公司	(e)	<b>5</b>	—
<b>物業雜項開支</b>			
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	<b>28</b>	27
展安發展有限公司(以香港逸東酒店進行交易)	(b)	<b>12</b>	16
<b>保險費</b>			
鷹君保險代理有限公司	(b)	<b>629</b>	763
<b>託管費及其他支出</b>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	<b>3,985</b>	3,713
滙豐集團*	(c)	<b>38</b>	32
<b>管理人費用</b>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(f)	<b>93,617</b>	105,194
<b>融資成本</b>			
恒生銀行有限公司^	(c)	<b>31,049</b>	76,981
<b>估值費</b>			
萊坊測計師行有限公司	(d)	<b>100</b>	90
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	(d)	<b>—</b>	3

## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 29. 關連人士之交易(續)

與關連人士的結餘如下：

	附註	於2010年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2009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)&(g)	<b>25,942</b>	26,068
祥裕管理有限公司	(b)&(g)	<b>15,311</b>	15,311
<i>應付以下款項</i>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)&(g)	<b>23,374</b>	10,394
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)&(g)	<b>93,617</b>	98,126
高端有限公司	(b)&(g)	<b>375</b>	370
鷹君工程有限公司	(b)&(g)	<b>541</b>	742
鷹君物業管理有限公司	(b)&(g)	<b>221</b>	33
堅信工程有限公司	(b)&(g)	<b>139</b>	88
鷹君有限公司	(b)&(g)	<b>—</b>	13
鷹君保險代理有限公司	(b)&(g)	<b>—</b>	30
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)&(g)	<b>—</b>	3
<i>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</i>			
中國移動香港有限公司	(a)	<b>37</b>	37
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)&(h)	<b>10</b>	10
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)&(i)	<b>—</b>	—
鷹君物業管理有限公司	(b)	<b>887</b>	887
高端有限公司	(b)	<b>869</b>	869
昌瑞有限公司	(b)&(j)	<b>—</b>	—
朗廷酒店國際有限公司	(b)&(k)	<b>—</b>	—
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)&(l)	<b>15</b>	15
滙豐集團*	(c)	<b>9,078</b>	10,381



## 簡明綜合財務報告附註

截至2010年6月30日止六個月

### 29. 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的重大持有人鷹君的附屬公司。
  - (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) 該公司為新福港建設集團有限公司(「新福港」)的附屬公司，為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%或以上控制性投票權。
  - (f) 因冠君產業信託於截至2010年6月30日及2009年6月30日止每六個月期間收取物業收入淨額達200,000,000港元，所以管理人費用按照物業收入淨額的12%計算。
  - (g) 應付關連人士的款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。
  - (h) 除收取10,000港元(2009年12月31日：10,000港元)作為損毀保證金外，已收取銀行擔保837,000港元(2009年12月31日：837,000港元)以代替按金。
  - (i) 於2009年12月31日，已收取銀行擔保511,000港元以代替按金。
  - (j) 已收取銀行擔保2,585,000港元(2009年12月31日：2,593,000港元)以代替按金。
  - (k) 已收取銀行擔保2,864,000港元(2009年12月31日：2,864,000港元)以代替按金。
  - (l) 除收取15,000港元(2009年12月31日：15,000港元)作為損毀保證金外，已收取銀行擔保1,154,000港元(2009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，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2010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2010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2010年6月30日

物業	位置	落成年份	產權面積 (平方呎)	可出租 總面積 (平方呎)	出租率 (港幣百萬元)	評估值
花旗銀行廣場	香港中環花園道3號	1992	1,559,000	1,213,000	83.5%	29,923.6
朗豪坊	香港九龍旺角 亞皆老街8號	2004	1,293,000	1,022,000	98.8%	15,378.0

## 表現概覽

於2010年6月30日

	截至2010年 6月30日止 六個月 (未經審核)	截至2009年 6月30日止 六個月 (未經審核)	截至2008年 6月30日止 六個月 (未經審核)	截至2007年 6月30日止 六個月 (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)	<b>28,130,633</b>	26,332,538	30,625,642	17,989,932	16,365,139
每基金單位資產淨值(港元)	<b>5.72</b>	5.69	6.93	6.44	5.97
期內最高成交價(港元)	<b>3.920</b>	2.760	4.850	4.690	4.375
成交價相對資產淨值之最高溢價 <sup>1</sup>	<b>不適用</b>	不適用	不適用	不適用	不適用
期內最低成交價(港元)	<b>3.230</b>	1.560	3.500	3.690	3.775
成交價相對資產淨值之最高折讓	<b>43.53%</b>	72.58%	49.49%	42.70%	36.77%
每基金單位之分派收益率 <sup>2</sup>	<b>2.97%</b>	5.13%	4.95%	3.05%	不適用
每基金單位之分派收益年率	<b>5.94%</b>	10.27%	9.90%	6.10%	不適用
每基金單位之淨收益率 <sup>3</sup>	<b>4.81%</b>	22.88%	19.26%	8.02%	0.17%
每基金單位之淨收益年率	<b>9.62%</b>	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2010年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.1079港元(2009年6月30日：0.1304港元)除以於2010年6月30日的成交價3.63港元(2009年6月30日：2.54港元)計算。
- 3 每基金單位之淨收益率乃根據截至2010年6月30日止六個月每基金單位未計及基金單位持有人分派前期間溢利除以於2010年6月30日的成交價3.63港元(2009年6月30日：2.54港元)計算。



## 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。



## 實踐全球性 最佳常規...

冠君產業信託致力實踐全球最佳常規及準則並基於以下六大重要原則詮釋「全球性最佳常規及準則」：

- 確立高效率企業管治框架的基礎
- 基金單位持有人的權利及主要擁有權功能
- 公平對待基金單位持有人
- 持份者在企業管治中的角色
- 披露及透明度
- 董事會的職責



## ...及準則

信託管理人採納了一套合規程序，並貫徹執行，以確保冠君產業信託的健全管理及運作。現行的企業管治架構重視對所有基金單位持有人問責、解決利益衝突、呈報透明度、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。



**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 號鷹君中心 3008 室  
Tel 電話 (852) 2879 1288  
Fax 傳真 (852) 2827 1338  
[www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com)