

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及香港聯合交易所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

2010年度全年業績公布

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

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

全年業績

冠君產業信託(「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 2010 年 12 月 31 日止(「本年」或「本期間」)本信託的年度業績。

財務摘要

截至2010年12月31日止年度

	2010年 財政年度 港幣千元	2009年 財政年度 港幣千元	變動 百分比
主要財務數據			
收入總額	1,875,911	2,035,028	- 7.8%
物業營運開支	(367,224)	(325,806)	+ 12.7%
物業淨收入	1,508,687	1,709,222	- 11.7%
稅後溢利	4,439,937	3,744,553	+18.6%
可分派收入	1,084,264	1,312,318	- 17.4%
分派總額	1,066,870	1,241,947	- 14.1%
物業組合總值	50,222,600	44,240,800	+ 13.5%

	2010年 財政年度	2009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	0.2164 港元	0.2609 港元	- 17.1%
每基金單位資產淨值	6.36 港元	5.67 港元	+ 12.2%
資產負債比率	28.4%	32.2%	- 3.8% ¹
開支比率	19.6%	16.0%	+ 3.6% ¹
分派比率 ²	94.8%	94.6%	+ 0.2% ¹

1 為比率之間的百份點變動。

2 分派總額(撇除酌情分派後)佔可分派收入的百分比。

管理層討論及分析

概覽

冠君產業信託2010年的業績反映了2008/09年度全球金融危機的滯後效應。由於冠君產業信託等之物業組合租約一般為期三年，這種滯後效應實屬正常。由於旗下物業租戶甚少壞賬，在危機爆發前鎖定的高租金租約，令花旗銀行廣場的出租率以及本信託的收入在金融危機期間仍能維持在較高水平。事實上，物業總收入及淨收入要到2009年環球金融市場低潮時才見頂。同理，租戶於危機期間作出的退租決定導致花旗銀行廣場的空置率於2010年大幅上升。雖然市內出租率及租金已強勁反彈，本信託的收入週期於2010年方進入谷底。

由於期內花旗銀行廣場空置率上升及續租租金下調，收入總額於2010年減少7.8%至18.76億港元。本期間有佔37%面積的租約到期，由於部份租戶基於金融危機時作出的決定而遷出，只有佔26%面積的租約續租。2010年內，出租率由87.6%下降至81.5%，而平均出租率則為83.8%。至於朗豪坊辦公大樓，由於未受到環球金融危機直接影響，出租率於2010年維持於極高水平，租金下調幅度亦較輕微。隨著佔面積43%的租約於接近本年年終時以較高的租金續租，朗豪坊商場的收入繼續上升。儘管如此，朗豪坊僅能彌補部份花旗銀行廣場收入下降的影響。

物業淨收入減少11.7%至15.09億港元。物業營運開支於本期間增加了12.7%，導致物業淨收入的跌幅大於收入總額的跌幅。物業營運開支上升的最主要原因為兩幢物業於本年內均有大量面積租約到期續約，令租賃佣金及租賃服務費支出相應上升。

本信託旗下物業的估值上升，令資產負債比率由去年的32.2%進一步改善至28.4%。每基金單位資產淨值由去年的5.67港元上升至6.36港元。受惠於資產及債務重估所帶來的40.55億港元會計賬目收益，稅後溢利於2010年增加至44.40億港元。撇除上述非現金重估收益，本年的可分派收入為10.84億港元，較2009年減少17.4%。除保留了5,680萬港元以供將來之用後，本年的分派總額為10.669億港元，較2009年減少14.1%，分派比率為94.8%。2010年的每基金單位分派為0.2164港元，當中包括已派發的中期分派每基金單位0.1076港元及將會派發的末期分派每單位0.1088港元。

經營回顧

	2010年 財政年度	2009年 財政年度	變動 百分比
花旗銀行廣場	港幣千元	港幣千元	
收入總額	1,129,498	1,314,462	- 14.1%
物業營運開支	187,304	171,406	+ 9.3%
物業淨收入	942,194	1,143,056	- 17.6%
朗豪坊寫字樓			
收入總額	267,506	269,550	- 0.8%
物業營運開支	51,613	45,072	+ 14.5%
物業淨收入	215,893	224,478	- 3.8%
朗豪坊商場			
收入總額	478,907	451,016	+ 6.2%
物業營運開支	128,307	109,328	+ 17.4%
物業淨收入	350,600	341,688	+ 2.6%

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。物業包括兩幢符合國際金融機構對寫字樓設備最新要求的智能大廈及零售平台。

隨著金融機構陸續停止精簡架構並重新招聘人手，中環區寫字樓租務市場於2010年復甦。同時，區內於整年內近乎沒有新供應。由於眾多基金管理公司來港設立辦事處以把握中國投資機會，加上連帶的法律行業，寫字樓需求明顯增加。中國上市公司為提升辦公室質素以彰顯其企業地位，亦投入了中區寫字樓租務市場。中區甲級寫字樓平均出租率隨而由2010年初的95%上升至年底的98%。不過，花旗銀行廣場的出租率未有跟隨整體市場走勢，出租率反而由87.6%下跌至81.5%，主要因為早前仍有部份業主以長年期及較低固定租金爭客。我們仍確信於週期谷底時以長約鎖定低租金並非良策，尤其是當市內新供應數量於可見將來仍會甚少。我們的堅定立場於2010年後期似乎開始漸見成效。隨著其他寫字樓大廈陸續租滿，市況轉趨有利業主，尤以下半年為甚。租戶開始提出不會限制長遠租金上調的租賃條件。在這情況下，我們於2010年下半年及2011年初時成功簽訂數宗中型面積的新租約。截至2011年1月底，已簽訂並將於2011年第1季及第2季起租的新租約分別佔總面積8.2%及2.6%。

花旗銀行廣場寫字樓平均每月現收呎租

(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	10年 7月	10年 8月	10年 9月	10年 10月	10年 11月	10年 12月
90.07	89.64	89.04	88.30	88.22	88.01	84.81	84.81	84.69	84.67	84.62	84.54	84.67

花旗銀行廣場的市值租金由2010年初時的每平方呎75港元上升至年終時約每平方呎100港元，當中主要升幅於下半年出現。雖然市值租金持續走強，惟到年中

時平均仍然較現有租約的租金為低。故此，花旗銀行廣場的現收呎租(即現有租約的平均租金)於本年的上半年仍有所下調，但在下半年於每平方呎84-85港元的水平企穩。

花旗銀行廣場的物業淨收入減少了17.6%。除了收入總額減少，物業淨收入亦受到物業營運開支增加1,600萬港元的影響。物業營運開支增加受多個因素影響，其中包括空置率上升令業主需負擔較多如差餉的支出，及一個主要租約續租的相關費用。

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。

朗豪坊寫字樓平均每月現收呎租

(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	10年 7月	10年 8月	10年 9月	10年 10月	10年 11月	10年 12月
26.82	26.77	26.80	27.06	27.01	27.04	26.98	26.98	26.83	26.23	26.24	26.25	26.40

朗豪坊寫字樓租務情況維持穩定。雖然辦公大樓於本年內有佔面積35%的租約到期，並面對來自東九龍非核心地區新供應的強勁競爭，但出租率於2010年12月31日仍較去年的98.5%輕微上升至99.4%。朗豪坊接連旺角地鐵站的優越位置，及其優良質素，是物業留住租戶及維持高出租率的重要因素。於本年的下半年，隨著來自東九龍的競爭減弱，我們逐步提高租金叫價。視乎樓層高低及租戶對營業地點的重視程度，市值租金於2010年終時介乎每平方呎25-33港元，比對去年同期為每平方呎24-32港元。現收呎租於2010年維持穩定並於每平方呎26.5港元水平上下。

收入總額維持穩定於2.68億港元，比對2009年的2.70億港元。辦公大樓於2010年的物業淨收入由2009年的2.24億港元減少3.8%至2.16億港元，主要原因為租賃佣金支出上升。辦公大樓於2009年僅有佔面積6%的租約到期，而於2010年相同數據則升近5倍。

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力。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，亦深受旅客歡迎。

朗豪坊商場平均每月現收呎租

(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	10年 7月	10年 8月	10年 9月	10年 10月	10年 11月	10年 12月
88.61	88.79	88.79	88.80	88.81	89.05	89.13	88.72	91.72	94.61	96.66	97.26	97.48

儘管尖沙咀區有數個新商場相繼開業，朗豪坊商場憑藉其優越位置，加上其極有吸引力的商舖組合及具創意的宣傳及推廣活動，令其繼續成為九龍區內最受本地消費者及旅客歡迎的商場之一。商場於2010年內人流非常暢旺，舖位亦近乎全部租出。朗豪坊商場不斷提升其商戶組合，加上本地零售市道旺盛，場內商戶的平均每平方呎銷售額按年上升18%。朗豪坊已成為內地旅客來港購物熱點，他們在化妝品及服飾的消費大增亦為營業額增長的重要因素。故此，絕大部份現有租戶都樂意以較高租金續約。此外新商戶亦對場內舖位的需求殷切，亦大大提高業主的議價能力。我們把握時機引入數個高質素的特色零售品牌，全部表現出色。商場的現收呎租由2010初時每平方呎88.61港元上升至年終時每平方呎97.48港元。

收入總額由4.51億港元略為上升6.2%至4.79億港元。隨著有佔面積43%的租約以頗大升幅的租金續約，商場的現收呎租於2010年第4季顯著攀升。由於大部份於2010年續期的租約於最後一季才生效，租金上升的收益將於2011年才可完全反映。商場於2010年的物業淨收入由2009年的3.42億港元僅升2.6%至3.51億港元，主要原因為續約租賃佣金，相關的租賃費用及釐印費等支出由490萬港元增加至1,420萬港元(2009年僅有佔面積15%的租約到期，比對2010年為44%)，抵銷了加租的即時效應。由於2011年只有佔面積15%的租約到期，上述費用屆時當會減少。

展望

寫字樓市場於2010年開展新的週期，不同級別及地區的租金均重拾升軌。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。中國內地及海外企業紛紛來港營商。此等因素應會於2011年為寫字樓市場帶來大量的新需求。再者，中環區於未來數年都沒有大型甲級寫字樓落成，其中能提供大面積樓層適合金融機構使用的更是絕無僅有。因此，中區寫字樓的出租率於2011年料應可進一步上升，刺激租金上揚。

市況對本信託至為有利。最大資產花旗銀行廣場位處中區，區內現時整體空置率約為3%。該物業現時的空置面積超過一半已簽約租出，並於2011年中前將會陸續起租。由於花旗銀行廣場現時為區內少數能提供相連樓層的大廈之一，餘下空置的單位亦不斷獲租戶查詢及視察。不過，較大型的租務交易一般需較長時間方可落實。另外，一個約佔面積4%的租約將於2011年第2季到期而不會續租。故此，物業的空置率於2011年上半年末仍有可能會暫時高於10%。因而會

限制了最初數個月的租金收入增長。出租率則應可於下半年加快上升。我們已與一佔面積約15%的主要租戶達成協議，租約於2011年第3季到期時將獲續租。雙方現時正處理相關交易文件。在完成處理這宗重要租約後，來年租務的不明朗因素將會消除，令我們在處理其他租務洽商時將有更大的議價能力。我們計劃因應出租率於未來數月漸次上升，逐步調高租金叫價。花旗銀行廣場的租金總額於下半年應有較大升幅。

我們預計朗豪坊辦公大樓的出租率可維持於高水平。東九龍區寫字樓的新供應大致上已被消化，而九龍區整體租金亦見走強。辦公大樓於2011年有佔面積37%的租約到期，現收租金應有上升空間。辦公大樓的租金收入起碼應可維持穩定。我們將繼續利用朗豪坊接連地鐵站的優越位置，陸續引入更多重視營業地點並能承擔較高租金的生活時尚及服務業租戶。

朗豪坊商場於2011年應可繼續受惠於暢旺的零售市場。工資上昇令本地消費者持續增加消費。內地旅客訪港數目及他們帶來的強勁消費亦未見放緩跡象。憑藉其優越地點，不斷優化的商舖組合及高成效的推廣活動，朗豪坊商場繼續成為各大化妝品品牌及中價服飾零售商設置銷售點的熱門目標。於2010年續約加租時鎖定的基本租金，將於2011年全面反映。但隨着基本租金上調，租戶根據營業額計算的分成租金的門檻亦相應提高，因此或會導致分成租金下降。雖然我們有相當的議租能力，由於商場於2011年僅有佔15%面積的租約到期，租金收入於2011年的增長或會較為溫和。

以花旗銀行廣場作抵押，本金額77.65億港元的債務將於2011年5月到期再融資。該物業的估值為337.47億港元。我們正洽商融資方案。鑑於貸款對估值比率僅為23%，根據各銀行的反應，我們預期再融資將不會有太大問題。77.65億港元的債務當中包括本金額為7.65億港元的可換股債券，如該批債券的換股權

於到期前被行使，本信託將有足夠內部資源可選擇全部以現金贖回。

冠君產業信託於2011年的收入應較2010年有所改善。根據現時走勢，花旗銀行廣場的出租情況應於2011年上半年有所改善，而收入則下半年開始回升。同時，朗豪坊商場去年加租的效應將於來年顯現。而朗豪坊辦公大樓出租率可維持高企及租金亦應有溫和增長。不過，物業營運收益改善能否轉化成更高的分派將取決於若干其他因素，當中包括貸款再融資後的利息支出水平。我們將繼續審慎及務實地處理租務，為基金單位持有人謀取最高的長期回報。

物業估值

根據由萊坊測計師行有限公司於2011年2月8日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2010年12月31日的估值按用途分列如下：

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
2010年12月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	32,829.0	5,978.2	38,807.2
商場	353.0	10,225.3	10,578.3
停車場	265.8	187.5	453.3
其他	299.3	84.5	383.8
總計	33,747.1	16,475.5	50,222.6

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為502億港元，較2009年12月時442億港元的估值增加了60億港元。就個別物業而言，花旗銀行廣場的估值增加15.3%，而朗豪坊的估值則增加10.0%。花旗銀行廣場的估值孳息率為4.0%，而朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的估值孳息率則分別為4.2%及4.1%。上述估值孳息率相對去年的水平大致變動不大，物業估值上升主要由花旗銀行廣場及朗豪坊商場

的市值租金於2010年上昇所帶動。

財務回顧

分派

分派款額

本年冠君產業信託的分派款額為 1,066,870,000 港元 (2009: 1,241,947,000 港元)。該分派款額乃按冠君產業信託各上半年及下半年的可供分派收入總額之 90% (2009: 90%)，另加由信託管理人酌情釐定的額外款項 39,390,000 港元 (2009: 零港元) 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 94.8% (2009: 94.6%)。

每基金單位分派

截至 2010 年 12 月 31 日止六個月，每基金單位分派為 0.1088 港元，惟此金額可被於 2011 年 1 月 1 日至記錄日期發行的新基金單位所調整。冠君產業信託將就截至 2010 年 12 月 31 日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

連同每基金單位中期分派 0.1076 港元及每基金單位末期分派 0.1088 港元，本年度每基金單位總分派為 0.2164 港元 (2009 年: 0.2609 港元)。根據 2010 年 12 月 31 日的基金單位收市價 4.59 港元計算，每基金單位 0.2164 港元的分派，相當於年度分派率 4.71%。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位將由2011年4月20日（星期三）至2011年4月27日（星期三）（「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。2010年末期分派將於2011年5月16日支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得2010年末期分派的資格及有權出席2011年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2011年4月19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2010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2010年12月31日	
	百萬港元	佔總借貸(%)
於第1年	7,765	52.2
於第2年	—	—
於第3年	7,114	47.8
總計	14,879	100

於2011年到期的有期貸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23%）。融資安排現正進行。

冠君產業信託於年內擁有名義本金總額為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。利率掉期的固定年利率為2.8225%，有期貸款及利率掉期一併於2011年5月到期。金額為2,454,000,000港元的有期貸款的利率為每年香港銀行同業拆息加0.59%。於2010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 2010 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	3.69港元

於 2010 年 12 月 31 日，本信託的總資產為 52,436,000,000 港元。資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比為 28.4%。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 40.2%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於 2010 年 12 月 31 日，基金單位持有人應佔資產淨值為 31,377,300,000 港元或每基金單位 6.36 港元，較 2010 年 12 月 31 日基金單位收市價 4.59 港元有 38.6% 溢價。

現金狀況

於 2010 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 2,038,100,000 港元。現金結餘 1,081,000,000 港元並不受限於將來的分派規定。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 12 月 31 日，冠君產業信託旗下公平值為 50,222,600,000 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或抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。

資本承擔

於 2010 年 12 月 31 日，本信託並無任何重大承擔項目。

發行新基金單位

於 2010 年 12 月 31 日，冠君產業信託已發行合共 4,930,584,756 個基金單位。較之於 2009 年 12 月 31 日，於本年度內合共增發 107,049,967 個新基金單位，增發情況如下：

- 於 2010 年 8 月 31 日，冠君產業信託以每基金單位 3.83 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 15,485,825 個新基金單位，作為全數支付冠君產業信託截至 2010 年 6 月 30 日止六個月應付有關花旗銀行廣場之管理人費用約 59,311,000 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。
- 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。

房地產買賣

截止 2010 年 12 月 31 日止年度內，冠君產業信託並無達成任何房地產買賣交易。

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2010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	4	11	-
市務及推廣	-	9	-
物業管理	54	139	-
工程或技術人員	132	281	-
總計	190	440	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。

冠君產業信託為一項集體投資計劃，並根據證券及期貨條例（「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，兼受證監會所發出之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。

截至2010年12月31日止年度內，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及冠君產業信託契約之條文、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12月31日止年度內，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。

信託管理人已向管理層人士作出特定查詢，彼等已確認於截至2010年12月31日止年度內一直遵守證券交易守則所規定的準則。

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12月31日止年度內，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。

公眾持有基金單位數量

就信託管理人所知，於本公布日期，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。

年度業績審閱

冠君產業信託截至2010年12月31日止年度之全年業績已由信託管理人之審核委員會及披露委員會審閱。

基金單位持有人周年大會

冠君產業信託之 2011 年基金單位持有人周年大會（「2011 年基金單位持有人周年大會」）將於 2011 年 4 月 27 日(星期三)舉行，而 2011 年基金單位持有人周年大會通告將適時刊登及寄發予基金單位持有人。

刊發年報

冠君產業信託之2010年報將於2011年3月18日或前後寄發予基金單位持有人，並於香港交易及結算所有限公司(www.hkexnews.hk) 及冠君產業信託(www.ChampionReit.com)之網站刊載。

德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

截至 2010 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、分派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，2011年2月21日

財務報表

綜合收益表

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

	附註	2010 年 港幣千元	2009 年 港幣千元
租金收益	5	1,702,786	1,856,480
樓宇管理費收益		155,824	165,614
租金相關收益	6	17,301	12,934
收入總額		1,875,911	2,035,028
物業經營開支	7	(367,224)	(325,806)
物業收益淨額		1,508,687	1,709,222
利息收益		4,969	2,532
管理人費用	8	(181,042)	(205,107)
信託及其他支出		(13,896)	(15,762)
投資物業公平值增加		5,867,385	4,156,335
可換股債券之內含衍生部分公平值變動		(943,423)	(597,242)
穩定租金安排之公平值變動		483	2,810
購回本身可換股債券收益		-	2,062
融資成本	9	(756,238)	(754,766)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	10	5,486,925	4,300,084
利得稅	11	(1,046,988)	(555,531)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利		4,439,937	3,744,553
基金單位持有人分派		(1,066,870)	(1,241,947)
計及基金單位持有人分派後年內溢利		3,373,067	2,502,606
每基金單位基本盈利	12	0.91 港元	0.81 港元
每基金單位攤薄盈利	12	0.90 港元	0.78 港元

綜合全面收益表

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

	2010 年 港幣千元	2009 年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內溢利	<u>3,373,067</u>	<u>2,502,606</u>
現金流對沖:		
本年度產生收益(虧損)	90,607	(42,821)
減: 於收益表內確認之重新分類調整	<u>172,757</u>	<u>173,696</u>
	<u>263,364</u>	<u>130,875</u>
本年度全面收益總額	<u><u>3,636,431</u></u>	<u><u>2,633,481</u></u>

綜合財務狀況表

於 2010 年 12 月 31 日

	附註	2010 年 港幣千元	2009 年 港幣千元
非流動資產			
投資物業		50,222,600	44,240,800
穩定租金安排		6,033	44,943
應收借款		-	52,737
非流動資產總值		<u>50,228,633</u>	<u>44,338,480</u>
流動資產			
應收借款		54,566	-
貿易及其他應收款項	14	107,709	103,107
可收回稅項		6,561	-
銀行結存及現金		2,038,090	1,832,105
流動資產總值		<u>2,206,926</u>	<u>1,935,212</u>
資產總值		<u>52,435,559</u>	<u>46,273,692</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,153,065	1,050,000
已收按金		368,347	331,380
稅項負債		11,654	48,224
應付分派		536,508	633,339
有抵押定期貸款		6,997,329	-
可換股債券		900,765	-
衍生財務工具		59,353	-
流動負債總額		<u>10,027,021</u>	<u>2,062,943</u>
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		2,446,147	9,433,278
可換股債券		6,597,729	6,261,830
衍生財務工具		-	149,960
遞延稅項負債	16	1,987,379	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		<u>11,031,255</u>	<u>16,851,447</u>
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>21,058,276</u>	<u>18,914,390</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>31,377,283</u>	<u>27,359,302</u>
已發行基金單位數目（千個）	17	<u>4,930,585</u>	<u>4,823,535</u>
每基金單位資產淨值	18	<u>6.36 港元</u>	<u>5.67 港元</u>

分派表

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

	附註	2010 年 港幣千元	2009 年 港幣千元
中期分派期			
可供分派收入總額		573,803	676,231
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))		90%	90%
用於中期分派期之可供分派收入		516,423	608,608
額外金額(附註(i))		13,939	-
已付分派總額		530,362	608,608
末期分派期			
可供分派收入總額	13	1,084,264	1,312,318
減: 於中期分派期已付之可供分派收入		(516,423)	(608,608)
末期分派期之可供分派收入		567,841	703,710
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))		90%	90%
用於末期分派期之可供分派收入		511,057	633,339
額外金額(附註(i))		25,451	-
待付分派總額		536,508	633,339
年內分派總額		1,066,870	1,241,947
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))		0.1076 港元	0.1304 港元
待付每基金單位末期分派(附註(iii))		0.1088 港元	0.1305 港元
		0.2164 港元	0.2609 港元

附註：

- (i) 管理人決定將可供分派收入總額的 90% (2009: 90%) 作為截至 2010 年 6 月 30 日止六個月（「中期分派期」）及截至 2010 年 12 月 31 日止六個月（「末期分派期」）之分派款項。

管理人分別於中期分派期及末期分派期酌情派發自穩定租金安排之已收取款項 13,939,000 港元及 25,451,000 港元作為額外款項。

分派表 (續)

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

附註(續)：

- (ii) 2010 年中期分派期每基金單位中期分派 0.1076 港元，乃按期內已付中期分派 530,362,000 港元及 4,930,584,756 個於 2010 年 9 月 9 日（即期內記錄日期）已發行基金單位計算。此分派已於 2010 年 10 月 4 日付予基金單位持有人。

2009 年中期分派期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。

- (iii) 2010 年末期分派期每基金單位末期分派 0.1088 港元，乃按期內待付末期分派 536,508,000 港元及 4,930,584,756 個基金單位計算。有關末期分派在 2011 年 4 月 27 日（即期內記錄日期）或之前發行基金單位時再作調整。末期分派將於 2011 年 5 月 16 日或之前付予基金單位持有人。

2009 年末期分派期每基金單位末期分派 0.1305 港元，乃按期內已付末期分派 633,339,000 港元及 4,851,365,471 個於 2010 年 4 月 26 日（即期內記錄日期）已發行基金單位計算。

綜合財務報告附註

截至 2010 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。

冠君產業信託及其附屬公司（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」）頒佈修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本）	修訂香港財務報告準則第 5 號，作為 2008 年香港財務報告準則改善之一部份
香港財務報告準則（修訂本）	2009 年香港財務報告準則之改善
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第 39 號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	集團現金結算股份為本之付款交易
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第 17 號	向擁有人分派非現金資產
香港 — 詮釋第 5 號	財務報表之呈列 — 借款人對包含隨時要求償還 條款的定期貸款的分類

採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團目前或過往會計年度之業績或財務狀況並無構成重大影響。因此，沒有過往年度調整被確認。

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善 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：撥回相關資產 ⁶
香港會計準則第24號(經修改)	關連人士披露 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉移金融資產 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
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 ⁴
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 ³

1 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

2 由2010年2月1日起或以後年度期間生效

3 由2010年7月1日起或以後年度期間生效

4 由2011年1月1日起或以後年度期間生效

5 由2011年7月1日起或以後年度期間生效

6 由2012年1月1日起或以後年度期間生效

7 由2013年1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」

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於2009年11月頒佈)引入有關金融資產分類和計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於2010年11月經修改)加入有關金融負債及取消確認之規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量範疇」之已確認財務資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流之債務投資，以及僅為支付本金額及未償還本金額之利息之合約現金流之債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平值計量。
- 就金融負債而言，該準則之重大變動乃有關指定為按公平值計入損益之金融負債。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，該負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動金額於其他綜合收益呈列，除非在其他綜合收益呈列該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。此前，根據香港會計準則第9號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全部金額於損益內呈列。

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)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號由2013年1月1日起或以後年度期間生效，可提前應用。管理人預期，應用香港財務報告準則第9號將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)「遞延稅項：撥回相關資產」

香港會計準則第12號之修訂「遞延稅項：撥回相關資產」主要針對計量投資物業之遞延稅項，而其投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值計量。根據該修訂，為計量遞延稅項負債及遞延稅項資產，除非在某情況下假定被駁回，以公平值計量之投資物業其剩餘值假定可從出售中撥回。管理人預期，應用香港會計準則第12號之修訂可能對以公平值計量之投資物業有關之已確認遞延稅項構成重大影響。如該修訂於2010年12月31日止年度被採納，有關投資物業之遞延稅項負債將減少1,764,624,000港元而本年度之盈利將上升869,389,000港元。

管理人預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報告根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具乃按公平值計量除外。

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

根據向管理人的管理層（主要營運決策者）就分配資源及評估表現而呈報的資料，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。

分類收入及業績

以下為本集團按兩所投資物業分析之收入及業績。

截至 2010 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>1,129,498</u>	<u>746,413</u>	<u>1,875,911</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>942,194</u>	<u>566,493</u>	<u>1,508,687</u>
利息收益			4,969
管理人費用			(181,042)
信託及其他支出			(13,896)
投資物業公平值增加			5,867,385
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			(943,423)
穩定租金安排之公平值變動			483
融資成本			(756,238)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			<u>5,486,925</u>
利得稅			(1,046,988)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利			<u>4,439,937</u>
基金單位持有人分派			(1,066,870)
計及基金單位持有人分派後年內溢利			<u>3,373,067</u>
日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利內之金額:			
管理人費用	(113,063)	(67,979)	(181,042)
投資物業公平值增加	<u>4,374,285</u>	<u>1,493,100</u>	<u>5,867,385</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

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>	1,709,222
利息收入			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			4,300,084
利得稅			<u>(555,531)</u>
未計及基金單位持有人分派前年內溢利			3,744,553
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內之金額:			
管理人費用	(137,167)	(67,940)	(205,107)
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)

其他分類資料

	花旗銀行廣場 港幣千元	朗豪坊 港幣千元	綜合 港幣千元
截至2010年12月31日止年度			
非流動資產的添置	<u>114,415</u>	<u>-</u>	<u>114,415</u>
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>

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2010年12月31日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為33,747,100,000港元(2009年:29,258,400,000港元)及16,475,500,000港元(2009年:14,982,400,000港元)。

除以上所述外，並無其他資產或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

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
租金收入	1,675,597	1,829,181
停車場收入	<u>27,189</u>	<u>27,299</u>
	<u>1,702,786</u>	<u>1,856,480</u>

6. 租金相關收益

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
租戶利息收入	558	671
推廣徵費收入	7,170	7,171
容忍費盈餘	2,489	59
雜項收入	7,084	5,033
	<u>17,301</u>	<u>12,934</u>

7. 物業經營開支

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
樓宇管理開支	183,630	180,468
停車場經營開支	7,312	6,234
政府租金及差餉	61,293	53,454
律師費及釐印費用	5,111	1,073
推廣開支	16,552	14,658
物業及租賃管理服務費用	50,986	55,967
物業雜項支出	3,960	3,992
租金佣金	36,912	8,222
維修及保養	1,468	1,738
	<u>367,224</u>	<u>325,806</u>

8. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託各截至2010年6月30日止六個月及截至2010年12月31日止六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權按各截至2010年6月30日止六個月及截至2010年12月31日止六個月的物業收入淨額的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。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，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其各截至2010年6月30日止六個月及截至2010年12月31日止六個月的管理人費用。上年度，管理人費用是以冠君產業信託之基金單位形式支付。

9. 融資成本

	2010年 港幣千元	2009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	226,448	242,108
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	355,141	338,009
撥回對沖工具的累計虧損	173,099	173,099
其他借貸成本	1,550	1,550
	<u>756,238</u>	<u>754,766</u>

10. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除：		
核數師酬金	2,600	2,700
受託人酬金	8,292	7,668
主要估值師費用	350	328
其他專業費用及收費	2,437	5,198
路演及公共關係費用	231	24
銀行收費	71	62
	<u>71</u>	<u>62</u>

11. 利得稅

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	65,172	88,694
— 上年度不足(超額)撥備	816	(165)
	<u>65,988</u>	<u>88,529</u>
遞延稅項(附註 16)		
— 本年度	981,000	467,002
	<u>1,046,988</u>	<u>555,531</u>

12. 每基金單位基本及攤薄盈利

基金單位持有人分派前每基金單位基本及攤薄盈利的計算乃依據下列數據:

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的年度溢利	4,439,937	3,744,553
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息 (除稅影響)	349,255	338,009
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	943,423	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的年度溢利	<u>5,732,615</u>	<u>4,677,742</u>
	2010年	2009年
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	4,890,064,636	4,607,273,895
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	2,903,634	7,631,314
可換股債券	1,442,450,094	1,398,226,201
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	<u>6,335,418,364</u>	<u>6,013,131,410</u>
基金單位持有人分派前每基金單位基本盈利	<u>0.91 港元</u>	<u>0.81 港元</u>
基金單位持有人分派前每基金單位攤薄盈利	<u>0.90 港元</u>	<u>0.78 港元</u>

13. 可供分派收入總額

可供分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前年內溢利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：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內溢利調整：	4,439,937	3,744,553
管理人費用（以基金單位支付）	113,063	205,107
投資物業公平值增加	(5,867,385)	(4,156,335)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	943,423	597,242
穩定租金安排的公平值變動	(483)	(2,810)
非現金收益	(1,829)	(1,768)
非現金融資成本	476,538	459,327
遞延稅項	981,000	467,002
可供分派收入總額	<u>1,084,264</u>	<u>1,312,318</u>

14. 貿易及其他應收款項

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
貿易應收款項	10,096	11,744
遞延應收租金款項	50,131	37,269
按金、預付款項及其他應收款項	47,482	54,094
	<u>107,709</u>	<u>103,107</u>

應收租客的租金應見發票即付。收款受到密切監察以盡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：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
0 - 3 個月	<u>10,096</u>	<u>11,744</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 10,096,000 港元（2009 年：11,744,000 港元）於報告日已逾期的應收賬款，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

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
貿易應付款項	52,602	37,904
租金預收款項	17,069	29,887
其他應付款項	119,919	132,084
應付印花稅	963,475	850,125
	<u>1,153,065</u>	<u>1,050,000</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%（2009年：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：

	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
0 - 3 個月	<u>52,602</u>	<u>37,904</u>

16. 遞延稅項負債

年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
於2009年1月1日	116,933	442,486	(20,042)	539,377
年內於綜合收益表支出（計入）	87,022	452,749	(72,769)	467,002
於2009年12月31日	203,955	895,235	(92,811)	1,006,379
年內於綜合收益表支出	71,197	869,389	40,414	981,000
於2010年12月31日	<u>275,152</u>	<u>1,764,624</u>	<u>(52,397)</u>	<u>1,987,379</u>

17. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
於 2009 年 1 月 1 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基金單位(附註(ii))	301,630,621	688,762
於 2009 年 12 月 31 日	4,823,534,789	20,651,833
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	43,316,507	159,223
根據分派再投資安排發行基金單位(附註(ii))	63,733,460	222,327
於 2010 年 12 月 31 日	4,930,584,756	21,033,383

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 2010 年				
2010 年 3 月 9 日	2009 年 7 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日	3.59	99,912	27,830,682
2010 年 8 月 31 日	2010 年 1 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日	3.83	59,311	15,485,825
			<u>159,223</u>	<u>43,316,507</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>203,320</u>	<u>87,306,349</u>

(ii) 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 2010 年			
2010 年 5 月 25 日	2009 年 7 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日	3.4884	<u>63,733,460</u>
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>

18. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2010 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 31,377,283,000 港元 (2009 年：27,359,302,000 港元) 除以於 2010 年 12 月 31 日已發行的 4,930,584,756 (2009 年：4,823,534,789 個基金單位) 個基金單位計算。

19. 流動負債淨額

於 2010 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 7,820,095,000 港元 (2009 年：127,731,000 港元)。

20. 資產總額減流動負債

於 2010 年 12 月 31 日，本集團之資產總額減流動負債達 42,408,538,000 港元 (2009 年：44,210,749,000 港元)。