



CHAMPION REIT

冠君產業信託

INTERIM REPORT 中期報告 2011



Champion REIT
冠君產業信託

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)

實踐全球性最佳常規及準則

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

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。

信託簡介

冠君產業信託擁有及投資於收租寫字樓及零售物業。按市值計算為亞洲十大房地產投資信託基金之一。信託主要投資位於優良地點的甲級商用物業。現時擁有花旗銀行廣場及朗豪坊兩幢地標級物業，座落維港兩岸，面積共2,850,000平方呎，讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。

信託目標

冠君產業信託的主要目標是為投資者提供穩定和可持續的分派，並達致長遠資本增值。信託透過積極管理旗下物業及選擇性收購可提高現有收益率的物業，以爭取可觀的總回報。



目錄

- 2 公司資料
- 3 財務摘要

管理層討論及分析

- 4 經營回顧
- 7 展望
- 8 物業估值
- 9 財務回顧

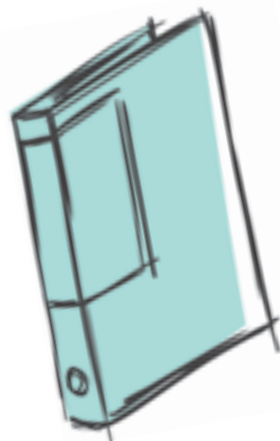
財務資料

- 23 中期財務資料的審閱報告
- 24 簡明綜合財務報告

企業管治及循規

- 11 企業管治
- 13 關連人士交易
- 18 權益披露
- 21 其他資料

- 53 投資物業組合
- 54 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

李澄明(行政總裁)

獨立非執行董事

查懋聲
石禮謙
葉毓強

信託管理人之審核委員會

葉毓強(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

信託管理人之負責人員

李澄明
朱仲堯
鄭志光

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

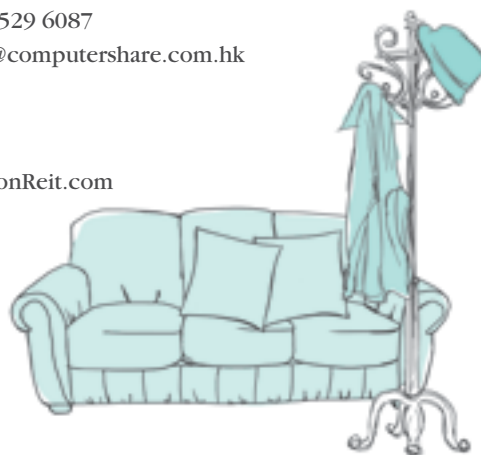
香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓
1712至1716室
電話：(852) 2862 8628
傳真：(852) 2529 6087
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.ChampionReit.com

股份代號

2778



財務摘要

(除另有指明外，以港幣百萬元為單位)

	截至2011年 6月30日止 6個月	截至2010年 12月31日止 6個月	變動 百分比	截至2010年 6月30日止 6個月	變動 百分比
收入總額	950	917	+ 3.6%	959	-0.9%
物業營運開支	186	188	-1.1%	179	+3.9%
物業淨收入	765	729	+ 4.9%	780	-1.9%
稅後溢利	3,877	4,326 ¹	-10.4%	983 ¹	+294.4%
可分派收入	569	510	+ 11.6%	574	-0.9%
分派總額	518	537	-3.5%	530	-2.3%
每基金單位分派(港元)	0.1048	0.1086	-3.5%	0.1076	-2.6%
開支比率(%)	19.6	20.5	-0.9% ²	18.7	+0.9% ²

	於2011年6月30日	於2010年12月31日	變動百分比
物業組合總值	53,522	50,223	+6.6%
每基金單位資產淨值(港元)	7.42	6.72 ¹	+10.4%
資產負債比率(%)	25.7	28.4	-2.7% ²

附註：

1 由於採納《香港會計準則》第12號 – 「所得稅」的修訂，比較數字已予重列。有關詳情請參閱中期財務報告附註2。

2 為比率之間的百份點變動。

經營回顧

概覽

截至2011年6月30日止6個月的收入總額為9.50億港元，較去年同期減少0.9%。物業淨收入亦減少1.9%至7.65億港元。不過，與2010年下半年比較，收入總額上升了3.6%而物業淨收入則增加4.9%。上述業績改善的部份原因為花旗銀行廣場空置率有所減少。由於寫字樓及商場的出租率維持高企，加上租金水平續有改善，令朗豪坊的收入持續增長。物業營運開支由2010年上半年的1.79億港元上升至1.86億港元，原因為花旗銀行廣場出租率上升令租賃佣金略為增加。

本信託旗下物業的估值增加32.99億港元，令資產負債比率由2010年12月31日的28.4%進一步改善至2011年6月30日的25.7%。每基金單位資產淨值為7.42港元，比對2010年12月31日為6.72港元。(2010年的淨資產數字已按香港的

新會計準則而重列。根據新準則，再毋須就投資物業升值作遞延稅項撥備。重列之前，每基金單位資產淨值於2010年12月31日為6.36港元。)

稅後溢利於本期間增加至38.77億港元。撇除估值重估的收益及其他非現金項目，本期間的可分派收入為5.69億港元，較2010年上半年減少0.9%。除保留了0.57億港元(2010年首6個月為0.57億港元)以供將來之用後，分派總額為5.18億港元。每基金單位分派為0.1048港元，較去年同期減少2.6%。由於上半年與下半年的分派保留機制有所不同，本期間的每基金單位分派並不能與2010年下半年作直接比較。儘管如此，本期間的可分派收入較2010年下半年增加11.6%。

	2011年 財政年度 上半年	2010年 財政年度 下半年	變動 百分比	2010年 財政年度 上半年	變動 百分比
	港幣千元	港幣千元		港幣千元	
花旗銀行廣場					
收入總額	569,873	535,513	+ 6.4%	593,985	-4.1%
物業營運開支	106,292	87,575	+ 21.4%	99,729	+ 6.6%
物業淨收入	463,581	447,938	+ 3.5%	494,256	-6.2%
朗豪坊寫字樓					
收入總額	126,392	132,992	-5.0%	134,514	-6.0%
物業營運開支	25,500	25,201	+ 1.2%	26,412	-3.5%
物業淨收入	100,892	107,791	-6.4%	108,102	-6.7%
朗豪坊寫商場					
收入總額	254,169	248,508	+ 2.3%	230,399	+ 10.3%
物業營運開支	53,760	75,692	-29.0%	52,615	+ 2.2%
物業淨收入	200,409	172,816	+ 16.0%	177,784	+ 12.7%

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。

市場對中區寫字樓需求殷切的情況由去年下半年延續至2011年第一季，而區內新供應仍然緊絀。因此，甲級寫字樓的市值租金繼2010年下半年上升超過30%後，再於2011年第一季上升20%。踏入2011年第二季，中區寫字樓需求開始放緩。租戶對於過去9個月急升的租金開始有所抗拒。面對續約租金比對舊租升幅超過50%，部份租戶選擇遷出中環或遷往較次級的寫字樓。與此同時，美國經濟呈現放緩及歐盟成員國財政不穩的跡象皆令企業於考慮擴張時採取更審慎的態度。眾投資銀行面對加強監管，盈利能力下降，更未見有吸納更多的樓面。故此，企業採取觀望態度，並推遲擴張計劃直至金融市場恢復信心，對寫字樓的需求有所放緩。雖然中區整體空置率仍處於低水平，租金升勢於第二季已有放慢。

花旗銀行廣場租務於2011年上半年稍有進展。空置率於年初為18.5%，而年內有佔面積30.1%的租約到期。於上半年已有佔面積14.3%的新租約生效，但同時有佔面積7.2%的租約到期未獲續租。出租率的淨增長僅為7.1%。空置率於2011年中改善至11.4%，剩下於2011年內到期而尚未續期的租約已減少至僅佔面積5%。

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)

10年 12月	11年 1月	11年 2月	11年 3月	11年 4月	11年 5月	11年 6月
84.67	84.47	85.01	84.97	85.05	85.35	84.33

花旗銀行廣場的市值租金由2010年終時的每平方呎100港元上升至上半年內約每平方呎120港元。雖然市值租金較去年明顯上升，不過數宗於2011年起生效的較大型租約乃於2010年洽談，而當時租金仍然低於每平方呎100港元。由於2011年上半年到期租約的現收呎租為97.61港元，雖然較近期的租約以較高的租金簽訂，花旗銀行廣場的現收呎租(即現有租約的平均租金)於本期間只能維持平穩。

花旗銀行廣場的物業淨收入按年減少6.2%至4.64億港元。收入總額由2010年上半年的5.94億港元減少至2011年的5.70億港元，原因為本期間的現收呎租較去年下跌每平方呎3港元及平均出租率較去年下跌0.7%。物業營運開支有所增加，主要因為本期間有較大量的新租約導致租賃佣金及其他相關費用上升。不過，與2010年下半年比較，收入總額由5.35億港元增加6.4%至5.70億港元，帶動物業淨收入錄得3.5%增幅。

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。

出租率由2010年12月31日的99.4%輕微上升至99.6%。服務業繼續擴張為九龍區寫字樓帶來持續需求，東九龍非核心區大部份空置樓面終於2010年獲得消化，來自該區的競爭壓力因而大大舒緩。因此，九龍中及西九龍區的租金於過去數季得以略為上升。

朗豪坊寫字樓平均每月現收呎租 (港元/每平方呎可出租面積)

10年 12月	11年 1月	11年 2月	11年 3月	11年 4月	11年 5月	11年 6月
26.40	26.45	26.47	26.58	26.74	26.83	26.93

朗豪坊辦公大樓的市值租金於2011年上半年續步上升。市值租金於2010年終時介乎每平方呎25-33港元。視乎樓層高低及租戶對營業地點的重視程度，市值租金現時已升至每平方呎32-38港元。由於租金水平有所調高，現收呎租已開始上升，而於6月30日為每平方呎26.93港元。由於大部份於2011年上半年生效的租約乃於去年簽訂，而期內再無空置單位可供出租，市值租金於近期的升幅只有小部份已被反映。

辦公大樓的收入總額為1.26億港元，比對2010年同期為1.35億港元。現收呎租及出租率維持穩定，收入總額減少的主要因為一項命名權協議於去年終到期及相關收入減少7百萬港元。物業營運開支大致不變，而物業淨收入則因收入總額減少而相應地由1.08億港元下降至1.01億港元。

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。

商場人流非常暢旺，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較2010年上半年上升24%。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。

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。)

10年 12月	11年 1月	11年 2月	11年 3月	11年 4月	11年 5月	11年 6月
97.48	97.65	97.65	98.00	98.09	98.56	98.48

新商戶對場內舖位的需求殷切，大大提高業主的議價能力。不過，由於本期間僅有佔面積6%的租約到期，現收呎租增長幅度不大。現收呎租由2010年終時每平方呎97.48港元上升至2011年6月時每平方呎98.48港元。現收呎租於一年前2010年6月時為每平方呎89.13港元。

收入總額由2.30億港元增加10.3%至2.54億港元，部份原因為租金於2010年下半年上升的滯後效應。儘管部份租戶的基本租金於2010年底時已大幅調升，但由於主要租戶的銷售額增長仍然較基本租金升幅為快，分成租金未見有所減少。來自其他如展銷和廣告的輔助收入亦續有增加。如非因一項命名權協議於去年終到期而導致收入減少6百萬港元，收入總額的增幅會更大。向租戶徵收的物業管理費及推廣費已於年初調升，有助控制營運支出相對收入的增長。物業營運開支上升2.2%至0.54億港元，而商場的物業淨收入則增加12.7%至2億港元。

展望

受制於更嚴格的監管，大型金融機構透過自營交易的獲利能力受壓，令其不願貿然擴充營運並承租更多的寫字樓面積。金融危機正在歐洲蔓延，加上美國經濟可能再度放緩，皆為市場增添不明朗因素。雖然中環區優質寫字樓供應短缺將會持續，但面對中環區的高昂租金，更多租戶會考慮遷往非核心商業區。因此，花旗銀行廣場需要比預期長時間才可減低現時空置率。鑑於需求放緩，為加快吸客，我們取價時亦須較具彈性。

我們預計朗豪坊辦公大樓的出租率可維持於高水平，而現收呎租與市值租金的差距將續漸收窄。辦公大於本年餘下時間有佔面積15%的租約到期，屆時續約租金將會有所提升，從而畧為推高租金收入。

朗豪坊商場於2011年應可繼續受惠於暢旺的零售市場。工資上升令本地消費者持續增加消費。內地旅客持續訪港及他們帶來的消費將有利於香港零售市場。我們會繼續投入資源提升商場於國內的形象及名聲，以吸引更多來自內地的旅客。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各種服飾零售商設置銷售點的熱門目標。商場於2011年餘下時間有佔面積11%的租約到期，商場租金應能繼續上升。

於2011年5月，一筆於2006年發行未償還本金額為7.63億港元的可換股債券已透過內部資源全數償還，而一筆為數70億港元的銀行貸款亦已再融資，新貸款年期為三年。新貸款的利率按香港銀行同業拆息加年率0.93%的浮動利率計算。參照現時利率，該浮動利率較之前的固定利率年率2.82%明顯為低。由於借債額減少，加上70億港元新銀行貸款的浮動利率較低，本信託於下半年的利息支出應會減少。

國際金融市場現時面對各種問題，或會為香港寫字樓及零售市場帶來不明朗因素。不過，以旗下物業現時的出租率來看，我們預計本信託的物業收入於今年下半年應會相對穩定。

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8月11日

物業估值

根據由萊坊測計師行有限公司於2011年7月26日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於2011年6月30日的估值按用途分列如下：

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
2011年6月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字	35,339	6,385	41,724
商場	370	10,556	10,926
停車場	267	205	472
其他	299	101	400
總計	36,275	17,247	53,522

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為535億港元，較2010年12月時502億港元的估值增加33億港元。就個別物業而言，花旗銀行廣場的估值增加7.5%，而朗豪坊的估值則增加4.7%。物業估值的孳息率維持不變，分別為花旗銀行廣場的4.0%，朗豪坊辦公大的4.2%及朗豪坊商場的4.1%。物業估值增加主要由估值租金上昇所帶動。

財務回顧

分派

分派款額

截至2011年6月30日止六個月，冠君產業信託的分派為517,955,000港元。此乃按有關期內冠君產業信託的可供分派收入總額568,784,000港元的90%另加由信託管理人酌情釐定的額外款項6,050,000港元計算。

去年同期，冠君產業信託的分派為530,362,000港元。此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。

每基金單位分派

截至2011年6月30日止六個月，每基金單位分派為0.1048港元。根據2011年6月30日的基金單位收市價4.37港元計算，相當於年度分派率4.8%。惟每基金單位分派可被2011年7月1日至記錄日期期間新發行的基金單位所調整。冠君產業信託將就截至2011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。

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9月8日(星期四)至2011年9月14日(星期三) (「記錄日期」) (包括首尾兩天) 暫停辦理過戶登記手續。2011年中期分派將於2011年10月3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2011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2011年9月7日(星期三)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

本期間，本信託按4.26港元的換股價轉換本金額共2,000,000港元於2006年發行本金額為765,000,000港元之可換股債券，並以現金2,200,000港元作為支付。於2011年5月23日，本信託透過內部資源，以贖回價110.328%合共841,803,000港元，贖回未償還之剩餘本金額763,000,000港元的可換股債券。

於2011年5月19日，本信託透過其特別目的投資工具，簽訂金額為7,000,000,000港元的新有期貨款協議(「2011年有期貨款」)，為2006年5月24日授予本信託金額為7,200,000,000港元的有期貨款及循環信貸的尚未償還本金7,000,000,000港元作悉數再融資。本金額為7,000,000,000港元用作對沖的利率掉期於2011年5月24日到期並無續期。2011年有期貨款按香港銀行同業拆息加每年0.93%的浮動利率計息，並於2014年5月24日到期。

在報告期末，本信託收到轉換通知書，以換股價3.61港元轉換本金額為10,000港元於2008年發行的可換股債券。於2011年7月6日，冠君產業信託發行2,770個基金單位以支付該轉換。此新基金單位將有權收取本期間之分派。

於2011年6月30日，本信託的未償還總借貸合共為14,114,000,000港元。總借貸包括：

- 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
- 金額為7,000,000,000港元並須於2014年5月一筆過償還的有期貨款

本信託的借貸到期日概況如下：

於2011年6月30日		
到期	百萬港元	佔總借貸(%)
於第1年	-	-
於第2年	7,114	50.4
於第3年	7,000	49.6
總數	14,114	100.0

本金額為4,660,000,000港元之未償還可換股債券於2011年6月30日的到期收益率為5.25%，票面息率為每年1%，贖回價為123.94%及最新經調整換股價為3.61港元。

於2011年6月30日，本信託的所有銀行貸款(佔所有貸款的67%)以浮動利率為基準。信託管理人會監察利率走勢並會視乎市場情況考慮為借貸進行利率掉期。

於2011年6月30日，本信託的總資產為54,907,000,000港元。資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比為25.7%。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33.2%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2011年6月30日，基金單位持有人應佔資產淨值為36,677,000,000港元或每基金單位7.42港元，較2011年6月30日基金單位收市價4.37港元有69.8%溢價。

現金狀況

於2011年6月30日，冠君產業信託擁有未提取銀行貸款總額500,000,000港元及現金結餘1,270,000,000港元。繼2011年5月為7,000,000,000港元貸款再融資及贖回763,000,000港元可換股債券後，若干於2011年6月30日公平值為5,772,000,000港元以往用作為抵押之冠君產業信託物業，

已被解除及釋放。此舉有助日後如有增加融資的需要。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2011年6月30日，冠君產業信託若干公平值為47,750,000,000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2011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2011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8,181,000港元。與根據協議訂立的穩定租金安排(「安排」)下的穩定金額每六個月期間30,992,000港元相比，截至2011年6月30日止六個月期間產生22,811,000港元的不足數。

因最高穩定租金金額之餘額相比不足數額為少，所以指定託管賬戶之全數結餘6,050,000港元已於2011年6月30日被提取並由本信託收取。根據安排之條款及條件，當指定託管賬戶的款項被悉數支取後，賣方將不再有進一步的付款責任。因此，原定於2012年初屆滿的安排亦告結束。

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）。

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。

為建立一個有效而均衡的董事會架構，董事會須由不少於五名董事以及不多於十三名董事組成。

董事會目前由八名成員組成，包括一名執行董事及七名非執行董事（包括三名獨立非執行董事）。

信託管理人董事會可設立董事委員會並清楚界定其職權範圍，以審閱具體事宜或項目。信託管理人已設立審核委員會及披露委員會兩個常設董事委員會。

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。審核委員會亦會檢討為納入信託管理人所發布的財務報告而編製的資料是否屬優質可靠，並負責提名外聘核數師，並從成本、範圍及表現諸方面檢討外部審核是否適當。審核委員會現由兩名獨立非執行董事(石禮謙先生及葉毓強先生)及一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)組成。葉先生擔任審核委員會主席。

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。披露委員會現由一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)，一名獨立非執行董事(石禮謙先生)及一名執行董事(李澄明先生)組成。李先生擔任披露委員會主席。

於2011年6月30日止六個月期間及截至本中期報告日期，信託管理人董事之資料變更如下：

- (a) 於2011年5月3日，葉毓強先生獲委任為信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員；
- (b) 於2011年6月14日，David Gordon Eldon先生退任信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會主席；及
- (c) 於2011年8月11日，葉毓強先生獲委任為信託管理人之審核委員會主席。

循規

截至2011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2011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。

信託管理人已向管理層人士作出特定查詢，彼等已確認於截至2011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2011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

關連人士交易報告書

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2011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因其與Top Domain International Limited及Keen Flow Investments Limited(各自為冠君產業信託的重大持有人)及鷹君資產管理(冠君)有限公司(信託管理人)(其為鷹君集團有限公司(「鷹君」)的全資擁有附屬公司)的關係而成為冠君產業信託的關連人士的任何人士。

新福港關連人士集團指因其與新福港建設集團有限公司(「新福港」)(為信託管理人之董事羅啟瑞先生的聯繫人士，羅先生有權於新福港股東大會上行使33%或以上控制性的投票權)的關係而成為冠君產業信託的關連人士的任何人士。

關連人士交易－租賃收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的收入 港元
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	197,000
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	1,376,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	5,054,000 ³
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	1,641,000
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	3,300,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁶ 及停車費	1,867,000
中國移動香港有限公司	一名董事的聯繫人士 ⁷	使用權費 ⁸	112,000
總計			13,547,000

關連人士交易－樓宇管理費收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的收入 港元
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	163,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ²	699,000 ⁹
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁴	271,000
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	1,476,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁶	217,000
總計			2,826,000

關連人士交易

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	52,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	798,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	618,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	償付樓宇管理支出	30,524,000 ¹⁰
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	4,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	18,000
展安發展有限公司 (以香港逸東酒店之名稱經營)	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	15,000
總計			32,029,000

附註：

- 1 本信託於本期間結算日持有由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約3,121,000港元的銀行擔保保證金。
- 3 該5,054,000港元中，約2,407,000港元的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由朗豪酒店(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 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。
- 6 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915,000港元的保證金。
- 7 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。
- 8 本信託於本期間結算日持有由中國移動香港有限公司提供約37,000港元的保證金。
- 9 該699,000港元中，約349,000港元的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。
- 10 該30,524,000港元中，約29,723,000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801,000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2011年12月31日年度認可預算每年開支六分之一的金額，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

以下的原有協議同屬前文所披露有關與鷹君關連人士集團及/或新福港關連人士集團訂立的關連人士交易，該等原有協議同受嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定的豁免下的年度限額所規限的關連人士交易予以處理：

受豁免規限的原有協議

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	2,756,000
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	償付樓宇管理支出	29,723,000
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	償付樓宇管理支出	801,000

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 ¹	454,000
朗豪坊辦公大樓的副公契	祥裕管理有限公司 (作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ²	15,311,000
委託契約	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的公契管理人)	鷹君的附屬公司	委託管理公用區域/設施	無
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	34,845,000
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 ³	43,743,000

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，約15,566,000港元的管理費按金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91,786,000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2011年財務年度內百分之六十的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的百分之四十則以現金支付。截至2011年6月30日止六個月期間，信託管理人費用以基金單位形式支付的約為55,072,000港元，以現金形式支付的約為36,714,000港元。

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	577,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	38,000
恒生銀行有限公司 ¹	受託人關連人士	貸款利息/支出	37,869,000

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－租賃/許可使用交易

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的收入 港元
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	22,088,000
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	樓宇管理費收入 ²	2,014,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	160,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	樓宇管理費收入 ²	25,000
總計			24,287,000

附註：

- 1 恒生銀行有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司的附屬公司。其作為合共(i) 70億港元有期貨款於2011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2011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9,072,000港元的保證金。

關連人士交易－其他

於本期間內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司集團以其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約4,584,000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，120,000港元付予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： 以上「關連人士交易報告書」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2011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	持有基金單位數目	持有相關基金單位數目	佔已發行基金單位百分比 ⁷
Top Domain International Limited	1,420,416,628 ¹	-	28.74
Keen Flow Investments Limited	913,580,933 ¹	-	18.48
Bright Form Investments Limited	-	648,199,445 ^{1,6}	13.11
鷹君資產管理(冠君)有限公司	197,943,541 ^{1,2}	-	4.00
Fine Noble Limited	14,578,503 ¹	-	0.29
Great Eagle Nichemusic Limited	1,129,743 ¹	-	0.02
李澄明	73,250 ³	-	0.001
Fortune Mega Investments Limited	163,936,151 ⁴	-	3.31
滙豐集團	1,204,219 ⁵	-	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。

除(i)鷹君資產管理(冠君)有限公司持有基金單位的持倉增加11,634,743個基金單位及(ii)Bright Form Investments Limited持有相關基金單位的持倉增加14,053,104個相關基金單位(由於2013年到期可換股債券的轉換價由每基金單位3.69港元調整至每基金單位3.61港元)外，該等公司持有基金單位數目較2010年12月31日的持倉沒有變更。

HSBC International Trustee Limited(「HITL」)為一酌情信託的受託人，於2011年6月30日持有鷹君33.06%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啓瑞先生(彼亦為信託管理人的董事)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生。此外，於2011年6月30日羅嘉瑞醫生以其本身之名義、作為若干公司的控股股東及作為另一酌情信託之成立人持有鷹君股本中17.23%權益。

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，故為關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。

3 李澄明先生因其為信託管理人的董事，故為關連人士。

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，故為關連人士。彼等持有的基金單位數目較2010年12月31日的持倉沒有變更。

5 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)故為關連人士。

滙豐集團被視為於該等基金單位中擁有權益，當中1,156,641個基金單位由其為受託人之控股公司、控制實體、附屬公司及聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)擁有及47,578個基金單位由其董事、高級行政人員、高級人員及其聯繫者(根據信託守則之定義)持有。滙豐集團持有的基金單位數目較2010年12月31日的持倉增加34,641個基金單位。

6 Bright Form Investments Limited(「Bright Form」)持有的648,199,445個基金單位(以每基金單位的轉換價格3.61港元計算)為相關基金單位，為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。

7 有關之百分比是按冠君產業信託於2011年6月30日所發行合共4,942,219,499個基金單位計算及向下調整至兩個小數位。

8 根據鄭維志先生的披露，其於2011年4月12日起不再於89,230,569個基金單位中擁有權益。此等基金單位過往由受控法團(包括永泰出口商有限公司)持有。

除上文附註所披露者外，於2011年1月1日至2011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2011年6月30日，下列人士於冠君產業信託或其任何相關法團(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之權益或淡倉：

(a) 基金單位及相關基金單位

名稱	持有基金單位數目 ³	持有相關基金單位數目 ³	總計	佔已發行基金單位百分比 ⁴
信託管理人的董事及行政總裁				
羅嘉瑞	2,547,649,348 ¹	648,199,445 ¹	3,195,848,793 ¹	64.66
鄭維志	5,669,891 ²	-	5,669,891 ²	0.11
李澄明	73,250	-	73,250	0.001
信託管理人				
鷹君資產管理(冠君)有限公司	197,943,541 ¹	-	197,943,541 ¹	4.00
主要基金單位持有人				
鷹君集團有限公司	2,547,649,348 ¹	648,199,445 ¹	3,195,848,793 ¹	64.66
HSBC International Trustee Limited	2,550,245,023 ¹	648,199,445 ¹	3,198,444,468 ¹	64.72
Top Domain International Limited	1,420,416,628	-	1,420,416,628	28.74
Keen Flow Investments Limited	913,580,933	-	913,580,933	18.48
Bright Form Investments Limited	-	648,199,445	648,199,445	13.11

(b) 債券⁵

名稱	債券面值
信託管理人之董事	
羅嘉瑞	2,340,000,000 港元 ⁶

權益披露

附註：

1 羅嘉瑞醫生按證券及期貨條例是鷹君之控制人，故彼於鷹君所持有的同一批基金單位中有具報權益。鷹君被視為於下列由其控制的公司所持有的合共3,195,848,793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648,199,445個相關基金單位(每基金單位的轉換價格為3.61港元)；
- (d) 鷹君資產管理(冠君)有限公司直接持有的197,943,541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。

HSBC International Trustee Limited (「HITL」)持有的2,550,245,023個基金單位當中的2,547,649,348個基金單位與鷹君持有的2,547,649,348個基金單位為同一批基金單位。HITL持有的648,199,445個相關基金單位與鷹君持有的648,199,445個相關基金單位(上述第1(c)項)為同一批相關基金單位，為2013年到期的可換股債券以每基金單位的轉換價3.61港元計算可轉換的相關基金單位。

HITL為一酌情信託的受託人，被視為持有鷹君33.06%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。羅嘉瑞醫生以其本身之名義、作為若干公司的控股股東及作為另一酌情信託之成立人持有鷹君股本中17.23%投票權。

- 2 根據鄭維志先生的確認及披露，彼於2011年5月23日起於該等基金單位擁有權益，該等基金單位由信託持有，鄭維志先生為其中受益人。
- 3 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。
- 4 有關之百分比乃按冠君產業信託於2011年6月30日所發行合共4,942,219,499個基金單位計算及向下調整至兩個小數位。
- 5 債券指由Fair Vantage Limited(冠君產業信託全資擁有及控制的實體)於2008年所發行本金總額4,680,000,000港元，並於2013年到期的可換股債券(「2008年可換股債券」)。
- 6 上述附註1(c)所述之2008年可換股債券可轉換為648,199,445個基金單位之權益(每基金單位的轉換價格為3.61港元)由鷹君實益擁有。

除上文披露者外，於2011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)或持有基金單位的任何淡倉；及
- (ii) 概無信託管理人的董事或行政總裁於冠君產業信託或其任何相聯法團(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擁有的權益及淡倉)。

其他資料

發行新基金單位

於2011年6月30日，冠君產業信託已發行合共4,942,219,499個基金單位。較之於2010年12月31日，於期內合共增發11,634,743個新基金單位。於2011年3月8日，冠君產業信託以每基金單位4.62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11,634,743個新基金單位，作為全數支付冠君產業信託截至2010年12月31日止六個月應付有關花旗銀行廣場之管理人費用約53,753,000港元。

本期間後，就2008年發行及2013年到期的1厘票息有擔保可換股債券之轉換，於2011年7月6日按每基金單位3.61港元之轉換價發行2,770個新基金單位。於本報告日期，冠君產業信託已發行合共4,942,222,269個基金單位。

房地產買賣

截至2011年6月30日止六個月內，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2011年6月30日，有關負責本信託物業營運的相關營運實體的人員編制列於下表：

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	55	139	-
工程／技術人員	127	287	-
總計	186	446	13

購買、出售或贖回冠君產業信託之證券

於2011年4月27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2011年6月30日止六個月內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資公司概無購買、出售或贖回任何基金單位。

於2011年5月23日，Treasure Source Limited (2011年到期的2厘票息本金總額為765,000,000港元的有擔保可換股債券(「債券」)的發行人)按債券之條件及條款於到期日以約

841,803,000港元(為本金額763,000,000港元的未贖回債券的110.328%)全數贖回未贖回之債券。相關債券於贖回後已被註銷。

公眾持有之基金單位數量

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

23	中期財務資料的審閱報告
24	簡明綜合收益表
25	簡明綜合全面收入表
26	簡明綜合財務狀況表
27	簡明綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表
28	簡明綜合現金流量表
29	簡明綜合財務報告附註

中期財務資料的審閱報告

Deloitte. 德勤

致鷹君資產管理(冠君)有限公司董事會
(作為冠君產業信託之管理人)

緒言

吾等已審閱載於第24至52頁冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其控制實體截至2011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號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2011年8月11日

簡明綜合收益表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
		(未經審核)	(未經審核) (重列)
租金收益	4	860,434	872,824
樓宇管理費收益		81,940	79,510
租金相關收益		8,060	6,564
收入總額		950,434	958,898
物業經營開支	5	(185,552)	(178,756)
物業收益淨額		764,882	780,142
利息收益		4,084	1,431
管理人費用	6	(91,786)	(93,617)
信託及其他支出		(8,288)	(7,014)
投資物業公平值增加	13	3,299,400	947,450
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	20	336,169	(195,503)
穩定租金安排之公平值變動	14	17	233
支付可換股債券收益		219	-
融資成本	7	(347,763)	(374,352)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8	3,956,934	1,058,770
利得稅	9	(79,759)	(75,774)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利		3,877,175	982,996
基金單位持有人分派		(517,955)	(530,362)
計及基金單位持有人分派後期內溢利		3,359,220	452,634
每基金單位基本盈利	12	0.79 港元	0.20 港元
每基金單位攤薄盈利	12	0.58 港元	0.20 港元

簡明綜合全面收入表

截至2011年6月30日止六個月

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核) (重列)
計及基金單位持有人分派後期內溢利	3,359,220	452,634
現金流對沖：		
期內變動	59,353	35,430
於收益表內之重新分類	63,019	85,629
	122,372	121,059
期內全面收入總額	3,481,592	573,693

簡明綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	於2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 港幣千元 (經審核) (重列)
非流動資產			
投資物業	13	53,522,000	50,222,600
穩定租金安排	14	-	6,033
非流動資產總額		53,522,000	50,228,633
流動資產			
應收借款	15	-	54,566
貿易及其他應收款項	16	113,177	107,709
可收回稅項		1,319	6,561
銀行結存及現金	17	1,270,368	2,038,090
流動資產總額		1,384,864	2,206,926
資產總值			
		54,906,864	52,435,559
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	1,138,479	1,153,065
已收按金		399,216	368,347
稅項負債		35,291	11,654
應付分派		517,955	536,508
有抵押定期貸款	19	-	6,997,329
可換股債券	20	-	900,765
衍生財務工具	21	-	59,353
流動負債總額		2,090,941	10,027,021
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
有抵押定期貸款	19	9,397,106	2,446,147
可換股債券	20	6,468,422	6,597,729
遞延稅項負債	22	273,143	222,755
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		16,138,671	9,266,631
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
		18,229,612	19,293,652
基金單位持有人應佔資產淨值			
		36,677,252	33,141,907
已發行基金單位數目(千個)			
	23	4,942,219	4,930,585
每基金單位資產淨值			
	24	7.42 港元	6.72 港元

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2011年6月30日止六個月

	已發行 基金單位 港幣千元 (未經審核)	對沖儲備 港幣千元 (未經審核)	其他 港幣千元 (未經審核)	溢利減分派 港幣千元 (未經審核) (重列)	總額 港幣千元 (未經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值 於2011年1月1日(原先呈列)	21,033,383	(122,372)	5,757,943	4,708,329	31,377,283
因會計政策變動之往年度調整	-	-	-	1,764,624	1,764,624
基金單位持有人應佔資產淨值 於2011年1月1日(重列)	21,033,383	(122,372)	5,757,943	6,472,953	33,141,907
未計及基金單位持有人分派前期內溢利 分派	-	-	-	3,877,175 (517,955)	3,877,175 (517,955)
現金流對沖	-	122,372	-	-	122,372
期內全面收入總額	-	122,372	-	3,359,220	3,481,592
發行基金單位(附註23)	53,753	-	-	-	53,753
於2011年6月30日的基金單位 持有人應佔資產淨值	21,087,136	-	5,757,943	9,832,173	36,677,252

	已發行 基金單位 港幣千元 (未經審核)	對沖儲備 港幣千元 (未經審核)	其他 港幣千元 (未經審核)	溢利減分派 港幣千元 (未經審核) (重列)	總額 港幣千元 (未經審核)
基金單位持有人應佔資產淨值 於2010年1月1日(原先呈列)	20,651,833	(385,736)	5,757,943	1,335,262	27,359,302
因會計政策變動之往年度調整	-	-	-	895,235	895,235
基金單位持有人應佔資產淨值 於2010年1月1日(重列)	20,651,833	(385,736)	5,757,943	2,230,497	28,254,537
未計及基金單位持有人分派前期內溢利 分派	-	-	-	982,996 (530,362)	982,996 (530,362)
現金流對沖	-	121,059	-	-	121,059
期內全面收入總額	-	121,059	-	452,634	573,693
發行基金單位	322,240	-	-	-	322,240
於2010年6月30日的基金單位 持有人應佔資產淨值	20,974,073	(264,677)	5,757,943	2,683,131	29,150,470

簡明綜合現金流量表

截至2011年6月30日止六個月

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	3,956,934	1,058,770
調整：		
投資物業公平值增加	(3,299,400)	(947,450)
可換股債券的衍生部分公平值變動	(336,169)	195,503
穩定租金安排的公平值變動	(17)	(233)
支付可換股債券收益	(219)	-
已付及應付管理人費用(以基金單位形式支付)	55,072	59,311
利息收入	(4,084)	(1,431)
融資成本	347,763	374,352
營運資金變動前的經營現金流量	719,880	738,822
貿易及其他應收款項(增加)減少	(5,721)	8,100
貿易及其他應付款項(減少)增加	(14,276)	29,012
已收按金增加	30,869	1,027
來自經營業務的現金	730,752	776,961
利息支付	(129,754)	(138,611)
繳付香港利得稅	(492)	(17,085)
來自經營業務的現金淨額	600,506	621,265
投資業務		
利息收入	3,596	334
穩定租金安排收取的現金	6,050	13,941
應收借款還款	55,307	-
來自投資業務的現金淨額	64,953	14,275
融資項目		
新增銀行借貸	7,000,000	-
借貸集資先付費用	(52,500)	-
償還銀行借貸	(7,000,000)	-
支付可換股債券之轉換	(2,153)	-
贖回可換股債券	(841,803)	-
分派支付	(536,725)	(410,775)
用作融資項目的現金淨額	(1,433,181)	(410,775)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(767,722)	224,765
期初結存的現金及現金等價物	2,038,090	1,832,105
期末結存的現金及現金等價物為銀行結存及現金	1,270,368	2,056,870

簡明綜合財務報告附註

截至2011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。冠君產業信託受鷹君資產管理(冠君)有限公司(「管理人」)與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)於2006年4月26日訂立的信託契約(經不時修訂)(「信託契約」)及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「守則」)所規管。

冠君產業信託及其控制實體(統稱「本集團」)的主要業務為擁有及投資於賺取收入的香港商用物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致每基金單位資產淨值的長遠增長。

簡明綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 主要會計政策

編製基準

本簡明綜合財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16的適用披露規定、香港會計準則第34號「中期財務報告」及守則而編製。

主要會計政策

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

除以下敘述外，此簡明綜合財務報告所採用的會計政策與本集團截至2010年12月31日止年度之財務報告所採納者相同。

於本期間，本集團已首次採用多個由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第12號「所得稅」之修訂(於生效日前提早採用)

除此之外，本集團已於生效日(由2012年1月1日起或以後年度期間)前提早採用香港會計準則第12號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂。在此修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值計量之投資物業，除非在某情況下假定被駁回，在計算遞延稅項時其價值假定可從出售中撥回。

因此，在計算以公平值計量之投資物業的遞延稅項時，本集團已假定其價值可從出售中撥回。由於採用此修訂，於2010年1月1日及2010年12月31日之遞延稅項負債分別減少895,235,000港元及1,764,624,000港元，其相應調整已於簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表之分派後溢利內確認。此外，採用此修訂亦令本集團截至2010年6月30日止六個月之所得稅減少124,602,000港元及截至2010年6月30日止六個月之未計及基金單位持有人分派前溢利增加相同金額。

簡明綜合財務報告附註

截至2011年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港會計準則第12號「所得稅」之修訂(於生效日前提早採用)(續)

對比往年已就投資物業公平值變動提供遞延稅項負債撥備，本期間並無就投資物業公平值變動提供遞延稅項撥備。由於採用此修訂，本集團截至2011年6月30日止六個月之所得稅減少544,401,000港元及截至2011年6月30日止六個月之未計及基金單位持有人分派前溢利增加相同金額。

上述會計政策變動之影響摘要

上述會計政策變動對本期間及過往期間之業績影響按排列項目呈列於簡明綜合收益表如下：

	2011年1月1日至 2011年6月30日 港幣千元	2010年1月1日至 2010年6月30日 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
所得稅減少及未計及基金單位持有人分派前期內溢利相應增加	544,401	124,602

	2011年1月1日至 2011年6月30日 港元	2010年1月1日至 2010年6月30日 港元
	(未經審核)	(未經審核)
對每基金單位基本盈利之影響		
調整前每基金單位基本盈利	0.68	0.18
有關採用香港會計準則第12號修訂之調整	0.11	0.02
呈報的每基金單位基本盈利	0.79	0.20
對每基金單位攤薄盈利之影響		
調整前每基金單位攤薄盈利	0.49	0.18
有關採用香港會計準則第12號修訂之調整	0.09	0.02
呈報的每基金單位攤薄盈利	0.58	0.20

2. 主要會計政策(續)

香港會計準則第12號「所得稅」之修訂(於生效日前提早採用)(續)

上述會計政策變動之影響摘要(續)

上述會計政策變動對本集團於2010年1月1日及於2010年12月31日之財務狀況影響如下：

	於2010年 12月31日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於2010年 12月31日 (重列) 港幣千元
對基金單位持有人應佔資產淨值之影響			
遞延稅項負債	1,987,379	(1,764,624)	222,755

	於2010年 1月1日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於2010年 1月1日 (重列) 港幣千元
對基金單位持有人應佔資產淨值之影響			
遞延稅項負債	1,006,379	(895,235)	111,144

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。下列為截至2010年12月31日止年度綜合財務報表公佈後始頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則：

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的呈報 ¹
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 ²

¹ 由2012年7月1日起或以後年度期間生效

² 由2013年1月1日起或以後年度期間生效

管理人預期，採用此新訂及經修訂準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

簡明綜合財務報告附註

截至2011年6月30日止六個月

3. 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，本集團的經營分佈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2011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)
分類收入	569,873	380,561	950,434
分類業績－物業收益淨額	463,581	301,301	764,882
利息收益			4,084
管理人費用			(91,786)
信託及其他支出			(8,288)
投資物業公平值增加			3,299,400
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			336,169
穩定租金安排之公平值變動			17
支付可換股債券收益			219
融資成本			(347,763)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			3,956,934
利得稅			(79,759)
除稅後未計及基金單位持有人分派前期內溢利			3,877,175
基金單位持有人分派			(517,955)
計及基金單位持有人分派後期內溢利			3,359,220

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：

管理人費用	(55,630)	(36,156)	(91,786)
投資物業公平值增加	2,527,900	771,500	3,299,400

3. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

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) (重列)
分類收入	593,985	364,913	958,898
分類業績－物業收益淨額	494,256	285,886	780,142
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)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			1,058,770
利得稅			(75,774)
除稅後未計及基金單位持有人分派前期內溢利			982,996
基金單位持有人分派			(530,362)
計及基金單位持有人分派後期內溢利			452,634

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：

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

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2011年6月30日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為36,275,000,000港元(2010年12月31日:33,747,100,000港元)及17,247,000,000港元(2010年12月31日:16,475,500,000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。

簡明綜合財務報告附註

截至2011年6月30日止六個月

4. 租金收益

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
租金收入	846,280	859,855
停車場收入	14,154	12,969
	860,434	872,824

5. 物業經營開支

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
樓宇管理費	89,332	88,243
停車場經營開支	4,159	3,392
政府租金及差餉	30,139	29,492
律師費及釐印費用	3,115	2,521
推廣開支	4,848	7,734
物業及租賃管理服務費用	25,683	26,193
物業雜項支出	1,056	1,623
租金佣金	26,393	18,889
維修及保養	827	669
	185,552	178,756

6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2011年6月30日止六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有权按截至2011年6月30日止六個月的物業收入淨額的12%收取報酬。

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
管理人費用總額：		
以基金單位形式	55,072	59,311
以現金形式	36,714	34,306
	91,786	93,617

根據信託契約條款，截至2011年6月30日止六個月的管理人費用中，55,072,000港元(截至2010年6月30日止六個月：59,311,000港元)將於報告期末後以基金單位形式支付。

7. 融資成本

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
融資成本指：		
於五年內須全數償還之銀行借貸之利息支出	101,087	111,482
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	179,586	175,300
撥回對沖工具的累計虧損	66,074	86,549
其他借貸成本	1,016	1,021
	347,763	374,352

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除：		
核數師酬金	1,329	1,350
受託人酬金	4,584	3,985
主要估值師費用	120	100
其他專業費用及收費	2,189	1,492
路演及公共關係費用	8	227
銀行收費	55	38

9. 利得稅

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核) (重列)
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	29,371	27,188
遞延稅項(附註22)		
— 本年度	50,388	48,586
	79,759	75,774

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2011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內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：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核) (重列)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	3,877,175	982,996
調整：		
管理人費用(以基金單位支付)	55,072	59,311
投資物業公平值增加	(3,299,400)	(947,450)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(336,169)	195,503
穩定租金安排的公平值變動	(17)	(233)
非現金收益	(741)	(907)
非現金融資成本	222,476	235,997
遞延稅項	50,388	48,586
可供分派收入總額	568,784	573,803

11. 分派表

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
可供分派收入總額(附註10)	568,784	573,803
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	511,905	516,423
額外金額(附註(i))	6,050	13,939
待付分派總額	517,955	530,362
待付每基金單位分派(附註(ii))	0.1048 港元	0.1076 港元

附註：

(i) 管理人決定將可供分派收入總額的90%(2010年1月1日至2010年6月30日：90%)作為截至2011年6月30日止六個月(「中期分派期」)之分派款項。於中期分派期，管理人酌情派發自穩定租金安排(附註14)之已收取款項6,050,000港元(2010年1月1日至2010年6月30日：13,939,000港元)作為額外款項。

(ii) 截至2011年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1048港元，乃按期內待付中期分派517,955,000港元及4,942,219,499個已於2011年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2011年9月14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2011年10月3日或之前付予基金單位持有人。

截至2010年6月30日止六個月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個已於2010年9月9日(即期內記錄日期)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。

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：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
	(未經審核)	(未經審核) (重列)
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的期間溢利	3,877,175	982,996
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息(除稅後)	173,930	-
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(336,169)	-
支付可換股債券收益	(219)	-
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的期間溢利	3,714,717	982,996

	2011年	2010年
	(未經審核)	(未經審核)
基金單位數目		
用作計算每基金單位基本盈利的基金單位加權平均數目	4,937,976,996	4,854,091,893
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	3,124,650	4,051,186
可換股債券	1,432,558,288	-
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	6,373,659,934	4,858,143,079

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2011年6月30日止六個月

13. 投資物業

	於2011年 6月30日 港幣千元	於2010年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
公平值		
期/年初	50,222,600	44,240,800
期/年內添置	-	114,415
期/年內公平值增加	3,299,400	5,867,385
期/年末	53,522,000	50,222,600

本集團於2011年6月30日及2010年12月31日之投資物業之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，並按投資者預期物業持有時期之市場收益率及政府租契於屆滿後重續之預測予以資本化。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4.1%至4.5% (2010年12月31日：4.1%至4.5%)及4.0%至4.2% (2010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。

於2011年6月30日，本集團若干投資物業為公平值47,750,000,000港元(2010年12月31日：所有投資物業為公平值50,222,600,000港元)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。

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車位的穩定租金安排（「安排」），嘉里建設有限公司（「嘉里」），為擔保人，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。

截至2011年6月30日止六個月，物業租金不足數額為22,811,000港元。因最高穩定租金金額之餘額相比不足數額為少，所以指定託管賬戶之全數結餘6,050,000港元已於2011年6月30日被提取並由本集團收取。根據安排之條款及條件，當指定託管賬戶的款項被悉數支取後，嘉里將不再有進一步的付款責任。因此，原定於2012年初屆滿的整個穩定租金期間亦告結束。截至2010年6月30日止六個月，本集團收取合共13,941,000港元，相當於新物業租金13,939,000港元的不足數額及託管賬戶的利息2,000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17,000港元（2010年1月1日至2010年6月30日：233,000港元）已計入簡明綜合收益表。於2010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級中心辦公樓過往的歷史租金指數波幅計算的預期波幅及安排期限釐定。

15. 應收借款

	於2011年 6月30日 港幣千元	於2010年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收借款	-	54,566

該金額指應收利率掉期對方款項。該金額乃無抵押並採用實際利率每年3.42%按攤銷成本列賬。於2011年5月24日，為數55,307,000港元已從利率掉期交易對手收取。

簡明綜合財務報告附註

截至2011年6月30日止六個月

16. 貿易及其他應收款項

	於2011年 6月30日 港幣千元	於2010年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項	4,191	10,096
遞延應收租金款項	58,703	50,131
按金、預付款項及其他應收款項	50,283	47,482
	113,177	107,709

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2011年 6月30日 港幣千元	於2010年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
0 - 3個月	4,191	10,096

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為4,191,000港元(2010年12月31日：10,096,000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。

17. 銀行結存及現金

	於2011年 6月30日 港幣千元	於2010年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
現金	6	6
銀行現金	787,774	264,990
定期存款	482,588	1,773,094
	1,270,368	2,038,090

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.3% (2010年12月31日：每年0.001%至0.01%) 計息。到期日少於三個月的定期存款按介乎每年1.1%至1.2% (2010年12月31日：每年0.1%至0.6%) 的市場利率計息。

18. 貿易及其他應付款項

	於2011年 6月30日 港幣千元	於2010年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應付款項	42,242	52,602
租金預收款項	11,222	17,069
其他應付款項	121,540	119,919
應付印花稅	963,475	963,475
	1,138,479	1,153,065

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25% (2010年12月31日：4.25%) 及於投資物業(冠君產業信託於上市時收購花旗銀行廣場的物業權益) 合法轉讓的物業買賣協議所述22,670,000,000港元代價作應付。

本集團於報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2011年 6月30日 港幣千元	於2010年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
0 - 3個月	42,242	52,602

簡明綜合財務報告附註

截至2011年6月30日止六個月

19. 有抵押定期貸款

	於2011年 6月30日 港幣千元	於2010年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
有抵押定期貸款	9,454,000	9,454,000
借貸集資先付費用	(56,894)	(10,524)
	9,397,106	9,443,476
有抵押定期貸款還款期之情況披露如下：		
一年內	-	6,997,329
超過一年但不多於兩年	2,447,772	-
超過兩年但不多於五年	6,949,334	2,446,147
	9,397,106	9,443,476
減：於一年內到期並包括在流動負債內 還款期超過一年之貸款	-	(6,997,329)
	9,397,106	2,446,147

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12月31日支取的貸款總額為7,000,000,000港元。該貸款按香港銀行同業拆息加每年0.53%的浮動利率計息並於2011年5月24日全數償還。於2010年12月31日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為32,232,250,000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。本集團利用利率掉期（見附註21）將利率固定為每年2.8225%。
- (ii) 於2011年5月24日，本集團為上述附註(i)之已支取貸款以新定期貸款7,000,000,000港元作融資。新貸款按香港銀行同業拆息加每年0.93%的浮動利率計息並須於2014年5月24日全數償還。於2011年6月30日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為30,503,000,000港元的若干投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押予銀團。
- (iii) 就於2008年6月2日授予本集團的金額為2,954,000,000港元的定期貸款及循環貸款，本集團於2011年6月30日支取的貸款總額為2,454,000,000港元（2010年12月31日：2,454,000,000港元）。該貸款按香港銀行同業拆息加每年0.59%的浮動利率計息，並須於2013年6月全數償還。

於2011年6月30日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為17,247,000,000港元（2010年12月31日：16,475,500,000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」）。2006年債券發行人將2010年12月31日公平值為1,514,850,000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作為2006年債券的擔保。

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。

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2011年6月30日止六個月，本金共2,000,000港元之2006年債券被轉換。2006年債券發行人選擇以現金2,153,000港元全數支付持有人，導致219,000港元收益於損益表確認。於2006年債券到期日，2006年債券發行人以贖回價110.328%合共841,803,000港元贖回淨餘本金763,000,000港元之債券。贖回後，以往用作抵押予債券持有人之若干投資物業連同保險所得款項，已被解除及釋放。

於2010年12月31日，負債部分及衍生工具部分賬面值共900,765,000港元。

簡明綜合財務報告附註

截至2011年6月30日止六個月

20. 可換股債券(續)

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」)。2008年債券發行人將2011年6月30日公平值為17,247,000,000港元(2010年12月31日：16,475,500,000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作為2008年債券的擔保。

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2011年5月16日生效調整為每基金單位3.61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。

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2011年6月30日止六個月，本金共10,000港元之2008年債券被轉換。於2011年6月30日，2008年債券的本金額為4,659,990,000港元(2010年12月31日：4,660,000,000港元)。

於2011年6月30日，主要基金單位持有人鷹君集團有限公司(「鷹君」)透過其直接全資附屬公司Bright Form Investments Limited(與本集團之關係詳列於附註29(b))持有本金總額為2,340,000,000港元(2010年12月31日：2,340,000,000港元)的2008年債券。

20. 可換股債券(續)

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

於2011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2011年6月30日	於2010年12月31日	
	2008年債券	2006年債券	2008年債券
基金單位價格	4.37港元	4.59港元	4.59港元
無風險利率	0.28%	0.33%	0.83%
股息率	5.56%	4.64%	4.64%
過往波幅(類似到期時間)	42.0%	19.72%	41.05%

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2011年 6月30日 港幣千元	於2010年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
負債部分		
期/年初	5,896,323	5,603,082
利息開支	179,586	355,141
已付利息	(29,314)	(61,900)
期/年內轉換	(2,192)	-
期/年內贖回	(841,803)	-
期/年末	5,202,600	5,896,323
衍生工具部分		
期/年初	1,602,171	658,748
公平值變動	(336,169)	943,423
期/年內轉換	(180)	-
期/年末	1,265,822	1,602,171
可換股債券總額	6,468,422	7,498,494

簡明綜合財務報告附註

截至2011年6月30日止六個月

20. 可換股債券(續)

	於2011年 6月30日 港幣千元	於2010年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
可換股債券到期之情況披露如下：		
一年內	-	900,765
超過一年但不多於兩年	6,468,422	-
超過兩年但不多於五年	-	6,597,729
	6,468,422	7,498,494
減：於一年內到期並包括在流動負債內 到期超過一年之可換股債券	-	(900,765)
	6,468,422	6,597,729

21. 衍生財務工具

	於2011年 6月30日 港幣千元	於2010年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
現金流對沖－利率掉期	-	59,353

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2011年5月24日，利率掉期於對應的有期貸款到期日終止。

自利率掉期條款於2008年修訂後，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66,074,000港元(2010年1月1日至2010年6月30日：86,549,000港元)。

於2010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1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：

	加速稅項折舊 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
期初(重列)	275,152	(52,397)	222,755
期內於簡明綜合收益表支出	37,783	12,605	50,388
期末(未經審核)	312,935	(39,792)	273,143

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。

於2011年6月30日，本集團有894,021,000港元(2010年12月31日：857,416,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損確認了241,164,000港元(2010年12月31日：317,558,000港元)的遞延稅項資產。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對剩餘的652,857,000港元(2010年12月31日：539,858,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

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2011年1月1日	4,930,584,756	21,033,383
透過發行新基金單位支付管理人費用	11,634,743	53,753
於 2011年6月30日	4,942,219,499	21,087,136

於2011年3月8日，11,634,743個基金單位已按每個基金單位4.62港元發行予管理人，作為支付2010年7月1日至2010年12月31日期間的管理人費用。

24. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於2011年6月30日基金單位持有人應佔資產淨值36,677,252,000港元(2010年12月31日：33,141,907,000港元)除以於2011年6月30日已發行的4,942,219,499個(2010年12月31日：4,930,584,756個)基金單位計算。

25. 流動負債淨額

於2011年6月30日，本集團的流動負債淨額(以流動負債減流動資產計算)達706,077,000港元(2010年12月31日：7,820,095,000港元)。

簡明綜合財務報告附註

截至2011年6月30日止六個月

26. 資產總額減流動負債

於2011年6月30日，本集團的資產總值減流動負債達52,815,923,000港元(2010年12月31日：42,408,538,000港元)。

27. 主要非現金交易

截至2011年6月30日止六個月，11,634,743個(2010年1月1日至2010年6月30日：27,830,682個)基金單位獲發行，以支付管理人費用達53,753,000港元(2010年1月1日至2010年6月30日：99,912,000港元)。

截至2010年6月30日止六個月，根據分派再投資安排，63,733,460個基金單位獲發行，以支付達222,328,000港元之2009年末期分派。

28. 經營租賃承擔

於2011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2011年 6月30日 港幣千元	於2010年 12月31日 港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
1年內	1,433,305	1,453,933
2至5年內(包括首尾兩年)	2,677,881	2,672,402
5年後	46,134	218,801
	4,157,320	4,345,136

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23,083,000港元(2010年1月1日至2010年6月30日：17,369,000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。

29. 關連及關聯人士之交易

期內，除附註20所述，本集團與有關連及關聯人士進行的交易如下：

	附註	2011 港幣千元 (未經審核)	2010 港幣千元 (未經審核)
租金收入			
中國移動香港有限公司	(a)	112	112
朗廷酒店國際有限公司	(b)	5,054	4,813
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	1,641	1,938
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)	-	702
昌瑞有限公司	(b)	3,300	3,300
鷹君物業管理有限公司	(b)	1,867	1,818
鷹君有限公司	(b)	-	13,000
高端有限公司	(b)	-	1,502
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	197	197
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	1,376	1,457
滙豐集團 ¹	(c)	22,248	23,585
利息收入			
滙豐集團 ¹	(c)	577	180
樓宇管理費收入			
昌瑞有限公司	(b)	1,476	1,569
鷹君物業管理有限公司	(b)	217	217
朗廷酒店國際有限公司	(b)	699	699
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	271	297
高端有限公司	(b)	-	251
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)	-	82
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	163	163
滙豐集團 ¹	(c)	2,039	2,036
樓宇管理費			
鷹君物業管理有限公司	(b)	74,721	73,572
祥裕管理有限公司	(b)	15,311	15,311
物業及租賃管理服務費			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	25,683	26,193
租金佣金			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	9,162	16,375

簡明綜合財務報告附註

截至2011年6月30日止六個月

29. 關連及關聯人士之交易(續)

	附註	2011 港幣千元 (未經審核)	2010 港幣千元 (未經審核)
維修費及保養費			
鷹君工程有限公司	(b)	301	151
高端有限公司	(b)	41	167
堅信工程有限公司	(b)	16	90
鷹君物業管理有限公司	(b)	4	1
新福港屋宇服務有限公司	(e)	-	5
判予以下公司的維修保養及裝修工程			
鷹君工程有限公司	(b)	618	340
高端有限公司	(b)	798	167
堅信工程有限公司	(b)	52	107
鷹君物業管理有限公司	(b)	4	1
新福港屋宇服務有限公司	(e)	-	5
物業雜項開支			
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	18	28
展安發展有限公司(以香港逸東酒店進行交易)	(b)	15	12
保險費			
鷹君保險代理有限公司	(b)	-	629
託管費及其他支出			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	4,584	3,985
滙豐集團 ¹	(c)	38	38
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b) & (f)	91,786	93,617
融資成本			
恒生銀行有限公司 ²	(c)	37,869	31,049
Bright Form Investments Limited ⁴	(b)	79,919	75,835
估值費			
萊坊測計師行有限公司	(d)	120	100

29. 關連及關聯人士之交易(續)

與有關連及關聯人士的結餘如下：

	附註	於2011年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	於2010年 12月31日 港幣千元 (經審核)
應收以下款項			
鷹君物業管理有限公司	(b) & (g)	25,942	25,942
祥裕管理有限公司	(b) & (g)	15,311	15,311
應付以下款項			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b) & (g)	13,715	17,148
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b) & (g)	91,786	87,425
高端有限公司	(b) & (g)	216	285
鷹君工程有限公司	(b) & (g)	405	1,132
鷹君物業管理有限公司	(b) & (g)	398	6,391
堅信工程有限公司	(b) & (g)	271	251
朗豪酒店(香港)有限公司	(b) & (g)	-	124
因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金			
中國移動香港有限公司	(a)	37	37
Eagle Property Management (CP) Limited	(b) & (h)	10	10
鷹君物業管理有限公司	(b)	915	915
昌瑞有限公司	(b) & (i)	-	-
朗豪酒店(香港)有限公司	(b) & (j)	15	15
滙豐集團 ¹	(c)	9,072	9,078

簡明綜合財務報告附註

截至2011年6月30日止六個月

29. 關連及關聯人士之交易(續)

附註：

- (a) 由於羅嘉瑞醫生(冠君產業信託管理人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，該公司為羅醫生的關連人士³。
 - (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³。
 - (d) 該等公司為冠君產業信託的主要估值師或其關連人士³。
 - (e) 該公司為新福港建設集團有限公司「新福港」的附屬公司，為冠君產業信託管理人之非執行董事羅啓瑞先生的關連人士³。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) 倘冠君產業信託於截至2011年6月30日及2010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，則管理人費用乃按照物業收入淨額的12%計算。
 - (g) 應收及應付關連及關聯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(2010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(2010年12月31日：837,000港元)以代替按金。
 - (i) 已收取銀行擔保2,585,000港元(2010年12月31日：2,593,000港元)以代替按金。
 - (j) 除收取15,000港元(2010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(2010年12月31日：1,160,000港元)以代替按金。
- ¹ 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司。
- ² 恒生銀行有限公司為7,000,000,000港元定期貸及2,954,000,000港元定期貸款及循環貸款的融資代理人。於2011年6月30日，未償還之貸款額為9,454,000,000港元。
- ³ 於守則之定義。
- ⁴ 融資成本代表Bright Form Investments Limited於2011年6月30日所持有之2008債券總額2,340,000,000港元之實制利息。

投資物業組合

於2011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	評估值 (港幣百萬元)
花旗銀行廣場	香港中環花園道3號	1992	1,559,000	1,213,000	88.6%	36,275.0
朗豪坊	香港九龍旺角亞皆老街8號	2004	1,293,000	1,022,000	99.7%	17,247.0

表現概覽

	附註	2011 (未經審核)	2010 (未經審核)	2009 (未經審核)	2008 (未經審核)	2007 (未經審核)
於6月30日：						
資產淨值(港幣千元)	1	36,677,252	29,150,470	27,110,663	31,896,398	18,349,086
每基金單位資產淨值(港元)	1	7.42	5.91	5.85	7.22	6.57
期內最高成交價(港元)		5.010	3.920	2.760	4.850	4.690
成交價相對資產淨值之最高溢價	2	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
期內最低成交價(港元)		4.320	3.230	1.560	3.500	3.690
成交價相對資產淨值之最高折讓	1	41.79%	45.35%	73.33%	51.52%	43.84%
截至6月30日止六個月：						
每基金單位之分派收益率	3	2.40%	2.96%	5.13%	4.95%	3.05%
每基金單位之分派收益年率		4.80%	5.93%	10.27%	9.90%	6.10%
每基金單位之淨收益率	1 & 4	17.95%	5.49%	25.74%	19.26%	8.02%
每基金單位之淨收益年率	1 & 4	35.90%	10.98%	51.48%	38.52%	16.04%

附註：

1. 因採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，比較數字已作重列。
2. 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。
3. 每基金單位之分派收益率乃根據截至2011年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.1048港元(其計算方式載於分派表)及於2011年6月30日的成交價4.37港元計算。
4. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2011年6月30日止六個月向每基金單位持有人作出分派之前的期間溢利及於2011年6月30日的成交價4.37港元計算。



Champion REIT 冠君產業信託

3008 Great Eagle Centre, 23 Harbour Road, Wanchai, 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



www.fsc.org

MIX

Paper from responsible sources

源自負責任的森林資源的紙張

FSC™ C006398