

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內容概不負責，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內容而產生或因依賴該等內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

2011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
為亞洲區除日本外十大房地產投資信託基金之一。

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

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」)董事會宣布截至 2011 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2011年12月31日止年度

	2011年 財政年度	2010年 財政年度	變動 百分比
主要財務數據	港幣千元	港幣千元	
收入總額	1,940,282	1,875,911	+ 3.4%
物業營運開支	(377,995)	(367,224)	+ 2.9%
物業淨收入	1,562,287	1,508,687	+ 3.6%
稅後溢利	6,492,970	5,309,326 ¹	+22.3%
可分派收入	1,170,311	1,084,264	+ 7.9%
分派總額	1,110,520	1,066,870	+ 4.1%
物業組合總值	54,857,300	50,222,600	+ 9.2%

	2011年 財政年度	2010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(港元)	0.2241	0.2162	+ 3.7%
每基金單位資產淨值(港元)	7.82	6.72 ¹	+ 16.4%
資產負債比率	25.0%	28.4%	- 3.4% ²
開支比率	19.5%	19.6%	- 0.1% ²
分派比率 ³	94.4%	94.8%	- 0.4% ²

1 重列前的稅後溢利為44.4億港元，而重列前的每基金單位資產淨值為6.36港元。

2 為比率之間的百份點變動。

3 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

收入總額於2011年增加3.4%至19.40億港元。主要由於歐洲債務危機令銀行及金融業前景不明朗，中區寫字樓市場自2011年第二季開始回軟。儘管如此，花旗銀行廣場租金收入於2011年仍稍有增加，而朗豪坊商場的表現持續出色，成為整體收入增長的主要動力。本信託的物業淨收入增加3.6%至15.62億港元。

冠君產業信託旗下物業的估值增加9.2%至548.57億港元。本信託的債務由148.79億港元減少5.5%至140.59億港元，原因為本信託早前發行的部份可換股債券已被兌換、贖回或回購。因此，資產負債比率由去年的28.4%改善至2011年12月31日的25.0%。每基金單位資產淨值相應地由2010年12月的6.72港元¹上升至7.82港元。

稅後溢利於本期間增加至64.93億港元。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11.70億港元，較2010年增加7.9%。除保留了0.66億港元以供將來之用後，分派總額為11.11億港元。下半年每基金單位分派為0.1196港元，加上已派發的中期分派每基金單位0.1045港元，全年每基金單位分派為0.2241港元，較2010年增加3.7%。本年的實際分派比率為94.4%。

¹ 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，遞延稅項毋須再就投資物業升值作撥備。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。

經營回顧

	2011年 財政年度	2010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	1,154,144	1,129,498	+ 2.2%
物業營運開支	208,509	187,304	+ 11.3%
物業淨收入	945,635	942,194	+ 0.4%
朗豪坊寫字樓			
收入總額	254,314	267,506	- 4.9%
物業營運開支	49,476	51,613	- 4.1%
物業淨收入	204,838	215,893	- 5.1%
朗豪坊商場			
收入總額	531,824	478,907	+ 11.0%
物業營運開支	120,010	128,307	- 6.5%
物業淨收入	411,814	350,600	+ 17.5%

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。

中環寫字樓租務市場在租金於第一季見頂後於2011年下半年回落，主要原因為金融機構先後面對標準普爾調低美國主權債務評級及歐洲債務危機蔓延，對寫字樓的需求有所放緩。其中銀行面對更高的資本要求，盈利能力下降，有需要精簡架構。雖然需求減弱，不過中環區整年內幾乎沒有頂級寫字樓的新供應。來自國內企業在香港設立新辦事處或尋求較高檔辦公室、鄰近國家企業設立地區總部及國際律師事務所於本港成立辦事處的需求致令中環區整體空置率於年底維持低於4%。寫字樓租務叫價維持相對穩定，雖然實質租金於2011年下半年開始下調。

雖然花旗銀行廣場於年內有超過佔樓面面積30%的租約到期，大廈的出租率仍有從年初81.5%的低位上升至年底的90.4%，主要原因為我們於下半年採取較具彈性的定價策略。花旗銀行廣場的全年加權平均出租率為87.6%。

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)

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	11年 7月	11年 8月	11年 9月	11年 10月	11年 11月	11年 12月
84.67	84.47	85.01	84.97	85.05	85.35	84.33	84.56	84.56	84.64	84.31	84.79	85.15

花旗銀行廣場的市值租金(適用於新租約的租金)由2010年終時的每平方呎100港元上升至年中時每平方呎120港元，惟隨後回落至年底時約每平方呎100港元。花旗銀行廣場的現收呎租(即現有租約的平均租金)受到兩個因素影響。首先，數宗於2011年起租的較大型租約乃於2010年洽談，而當時租金仍然低於每平方呎100港元。此外，於2011年到期的租約佔花旗銀行廣場近三分之一樓面面積，而其平均租金亦為相對較高的每平方呎97.61港元。儘管如此，現收呎租略為上升至每平方呎85.15港元。受惠於較高的平均出租率，花旗銀行廣場的收入由2010年的11.29億港元增加2.2%至2011年的11.54億港元。

由於年內租務成交數量增加(佔總樓面面積超過40%)，所須付出的租賃佣金由2010年的1,890萬港元倍增有多至2011年的4,100萬港元。因此，物業營運開支於2011年增加11.3%至2.09億港元。計及租務開支增加後，物業淨收入略為增加340萬港元至9.46億港元。

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。

由於區內銀行業租戶較少，九龍區寫字樓市場的供求狀況較有利於業主。服務業租戶於區內繼續擴張，加上個別租客從港島區遷出，為九龍半島各商業區的寫字樓帶來持續需求。朗豪坊辦公大樓的出租率於2011年底維持於96.8%的高位，比對2010年為99.2%。與此同時，由於東九龍非核心區的空置率已明顯下降，來自該區的競爭壓力於2011年已大大舒緩。故此，九龍各寫字樓區份包括尖沙咀-油麻地-旺角一帶的市值租金於年內亦有所上升。

朗豪坊寫字樓平均每月現收呎租

(港元/每平方呎總面積)

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	11年 7月	11年 8月	11年 9月	11年 10月	11年 11月	11年 12月
26.40	26.45	26.47	26.58	26.74	26.83	26.93	27.29	27.29	27.44	27.39	27.43	27.43

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的業務性質，市值租金現時已升至介乎每平方呎32-38港元。由於租金水平有所調高，現收呎租已開始上升，由去年的每平方呎26.40港元於年內上升至每平方呎27.43港元。由於大部份於2011年上半年生效的租約乃於前一年簽訂，而下半年僅有少量空置單位可供出租，近期市值租金的升幅大部份仍未有在平均現收呎租中反映。

雖然來自租金的收入輕微增加，朗豪坊辦公大樓的一項命名權協議於2010年終到期及相關收入減少1,410萬港元，收入總額則因而下跌4.9%至2.54億港元。物業淨收入亦由2010年的2.16億港元減少5.1%至2011年的2.05億港元。

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。

商場人流於2011年由2010年的高位再進一步上升，主要原因為商場內旅客數目上升，當中以內地旅客最為顯著。商場舖位於年內亦近乎全部租出。具創意的推廣活動成效卓著，於2011年繼續大獲好評，進一步鞏固其作為香港年青及時尚一代購物熱點的地位。零售商戶對朗豪坊商場內舖位的需求殷切，令我們有議價能力為商場挑選最具銷售增長潛力的商戶。不少於過去兩年新進駐的商戶都能交出亮麗的銷售表現。

受惠於內地旅客持續訪港消費，香港的零售市道於2011年非常強勁。朗豪坊商場憑藉其越來越具吸引力的商戶組合，表現較整體市場有過之而無不及。場內商戶的平均銷售額按年上升24%至每平方呎889港元。由於我們透過印刷及社交媒體針對內地市場的宣傳及推廣活動取得成效，很多專誠到港購買各大品牌化妝品及中價服飾的內地旅客已視朗豪坊為其必到購物熱點之一，這亦是推動商場銷售增長的其中一個因素。

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	11年 7月	11年 8月	11年 9月	11年 10月	11年 11月	11年 12月
97.48	97.65	97.65	98.00	98.09	98.56	98.48	98.71	99.00	99.67	100.11	100.64	100.77

市場對場內舖位需求殷切，令租務管理團隊有較大的議價能力。絕大部份現有租戶都樂意以較高租金續約，而新租戶亦勇於出價以求進駐朗豪坊。現收呎租由2010年終時每平方呎97.48港元上升至2011年底時每平方呎100.77港元。此外，分成租金亦由2010年的4,100萬港元增加56%至2011年的6,400萬港元，相等於每平方呎每月16.71港元的額外收入。分成租金收入急升反映了商戶銷售增長快過其基本租金的增幅。

收入總額由4.79億港元增加11%至5.32億港元。如非因一項命名權協議於2010年終到期而導致相關收入減少1,190萬港元，收入總額的增幅應會更大。向租戶徵收的物業管理費及推廣費已經調升，帶來了500萬港元的額外收入。物業營運開支由2010年的1.28億港元減少6.5%至2011年的1.20億港元，主要原因為商場於2011年只有佔面積17%的租約到期續租令租賃佣金支出減少，比對2010年時有佔面積44%的租約到期。租金收入增多加上營運開支減少，令物業淨收入由2010年的3.51億港元增加17.5%至2011年的4.12億港元。

展望

花旗銀行廣場的租務情況於2012年將繼續面臨挑戰。歐洲債務危機解決需時，將拖慢環球經濟增長。自2012年頭起不少銀行已積極採取控制支出的方案，當中通常牽涉縮減人手的措施。中環寫字樓市場於未來數月將受到需求減少及部份租戶遷出所影響。租金將會面對下調壓力。不過，中環核心區缺乏新供應及中國經濟表現持續強勢將有助減輕有關影響。雖然花旗銀行廣場於2012年只有少於10%樓面面積的租約到期，我們計劃繼續將租金訂於具競爭力的水平，以維持出租率。同時管理層致力透過加強和改善物業內的設施管理及客戶服務質素以提昇租戶對物業的體驗和觀感。

朗豪坊於2012年的前景應較為看好。朗豪坊辦公大樓的絕大部份租戶與金融業無關，其出租率預計可維持於高水平。現收呎租與市值租金的差距亦將續漸收窄。不過，辦公大樓於2012年只有佔面積10%的租約到期，來自續約租金提升的收入增長將會較為溫和。朗豪坊商場於2012年應可繼續受惠於暢旺的零售市場。我們會繼續投入資源提升商場於國內的形象及名聲，以吸引更加來自內地的旅客。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2012年有佔面積26%的租約到期，在絕大部份已完成洽租的個案中我們都能提升租金。加上於2011年調升租金的租約於2012年將全面反映，基本租金收入於2012年應持續有理想增長。不過，分成租金收入是否能維持

其於2011年(相當於基本租金收入之上的額外13.7%)的強勁增長則暫未可知。如租戶銷售增長放緩或可導致分成租金收入減少，削弱商場整體收入於2012年的增長。

冠君產業信託的財務於2012年應維持穩定。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(現時約為0.4%)加年率0.93%的浮動利率計算。該浮動利率較之前的固定利率年率2.82%為低，而銀行貸款融資及債券到期所節省的利息開支於2012年將會全面反映。本信託的資產負債比率維持於相對低水平的25.0%。

本信託於2012年並沒有融資需要，而以朗豪坊作抵押本金額為70.59億港元的債項將於2013年5月到期進行融資。自我們完成花旗銀行廣場融資活動後，港元信貸市場的流動性大幅收緊，令息差明顯抽升。我們正密切注視市況並研究不同渠道以提早取得所需融資。除非現時信貸緊縮的情況有明顯舒緩，融資成本預計將會有所上升。

世界各地金融市場動盪不安，令香港市場前景不明朗。花旗銀行廣場面對放緩的中環寫字樓需求，其收入將會受到下調壓力。不過，朗豪坊商場的租金收入增長應可減輕部份影響。冠君產業信託的收入於2012年應可相對維持穩定。我們會監察經濟情況的發展並適時採取一切措施去維持收入平穩增長。

物業估值

根據由萊坊測計師行有限公司於 2012 年 2 月 9 日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2011 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
2011年12月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	35,482	6,494	41,976
商場	379	11,590	11,969
停車場	277	217	494
其他	300	118	418
總計	36,438	18,419	54,857

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為549億港元，較2010年12月時502億港元的估值增加了47億港元。就個別物業而言，花旗銀行廣場的估值增加8.0%，而朗豪坊的估值則增加11.8%。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估值租金上昇所帶動，當中以朗豪坊商場最為顯著。

財務回顧

分派

分派款額

本年冠君產業信託的分派款額為1,110,520,000港元（2010: 1,066,870,000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%（2010: 90%），另加由信託管理人酌情釐定的額外款項6,050,000港元（2010: 39,390,000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94.4%（2010: 94.8%）。

每基金單位分派

截至2011年12月31日止六個月，每基金單位分派為0.1196港元，惟此金額可被於2012年1月1日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將就截至2011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0.1045港元及每基金單位末期分派0.1196元，本年度每基金單位總分派為0.2241港元（2010年：0.2162港元）。根據2011年12月30日的基金單位收市價2.92港元計算，每基金單位0.2241港元的分派，相當於年度分派率7.67%。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位持有人名冊將由2012年4月27日（星期五）至2012年5月3日（星期四）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。2011年末期分派將於2012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2011年末期分派的資格及有權出席2012年基金單位持有人周年大會並進行投票，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於2012年4月26日（星期四）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2011年12月31日，本信託的未償還總借貸合共為14,059,000,000港元，當中包括9,454,000,000港元之銀行借貸及本金額為4,605,000,000港元之可換股債券。比對2010年12月31日的14,879,000,000港元，本信託總借貸減少820,000,000港元。總借貸減少主要原因為 (a) 本信託透過內部資源，於2011年5月23日以贖回價110.328%贖回於2006年發行的可換股債券(「2006年債券」)未償還之剩餘本金額763,000,000港元，及 (b) 於本年度轉換及購回可換股債券，總結如下：

- 按 4.26 港元的換股價轉換本金額共 2,000,000 港元之 2006 年債券。該等轉換以現金總額 2,200,000 港元作為支付。
- 按 3.61 港元的換股價轉換本金額 10,000 港元於 2008 年發行的可換股債券(「2008 年債券」)。冠君產業信託發行 2,770 個基金單位以支付該次轉換。
- 按 119%的價格購回 2008 年債券的本金額共 55,000,000 港元。已購回之 2008 年債券於 2011 年 12 月 9 日註銷。

於2011年5月，本信託提取金額為7,000,000,000港元之新有期貸款(「2011年有期貸款」)為2006年5月授予本信託的有期貸款作悉數再融資。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年有期貸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。

2008年債券發行時的到期收益率為5.25%、購回價為123.94% 及以每年1%定為票面息率。於2011年12月31日，2008年債券可以轉換價3.61港元作轉換。

於2011年12月31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。

本信託的借貸到期日概況如下：

	於2011年12月31日	
到期	百萬港元	佔總借貸(%)
於2012年	—	—
於2013年	7,059	50.2
於2014年	7,000	49.8
總計	14,059	100.0

本信託之投資物業估值於2011年12月31日為54,857,300,000港元，較2010年12月31日所得之50,222,600,000港元增長9.2%。因此，資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比為25.0%，比對一年前為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27.2%。

基金單位持有人應佔資產淨值

主要因為投資物業公平值增加，基金單位持有人應佔資產淨值由2010年12月31日之33,141,900,000港元或每基金單位6.72港元，上升了16.9%至2011年12月31日之38,755,600,000港元或每基金單位7.82港元。因採用香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，投資物業升值毋須再作遞延稅項撥備，2010年之數字已作重列。每基金單位7.82港元，較2011年12月30日基金單位收市價2.92港元有167.8%溢價。

現金狀況

於2011年12月31日，本信託擁有未提取銀行貸款總額500,000,000港元（於2010年12月31日：700,000,000港元）及現金結餘1,292,800,000港元（於2010年12月31日：2,038,100,000港元）。本信託之現金減少的主要原因為2006年債券以841,800,000港元於年內贖回。

繼2011年5月再融資及贖回2006年債券，於2011年12月31日公平值為5,785,000,000港元以往用作為抵押之冠君產業信託物業，現被解除及釋放。這將有助日後如有增加融資之需要。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12月31日，冠君產業信託旗下公平值為49,072,300,000港元（於2010年12月31日：50,222,600,000港元）的物業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2011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2011年12月31日，冠君產業信託已發行合共4,956,590,003個基金單位。較於2010年12月31日，於本年度內合共增發26,005,247個新基金單位。

於2011年8月26日，冠君產業信託以每基金單位3.833港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行14,367,734個新基金單位，作為支付冠君產業信託2011年上半年管理人費用的60%約55,072,000港元。

於2011年7月6日，冠君產業信託就本金額10,000港元於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，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2011年3月8日，冠君產業信託以每基金單位4.62港元（即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，作為支付冠君產業信託2010年下半年由花旗銀行廣場所產生之相關管理人費用約53,753,000港元。

房地產買賣

截止2011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2011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	60	144	-
承包商或技術人員	132	297	-
總計	196	461	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2011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2011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2011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。

購回、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根據該授權購買、出售或贖回任何基金單位。

Fair Vantage Limited（於2008年發行並於2013年到期的1厘票息本金總額為4,680,000,000港元的有擔保可換股債券（「2008年可換股債券」）的發行人）於2011年11月以本金價格119%的價格購回本金額55,000,000港元的2008年可換股債券。2008年可換股債券於聯交所上市，已購回的2008年可換股之債券已於2011年12月9日被註銷。

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841,800,000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。未贖回之債券於贖回後已註銷。

除上文披露者外，截至2011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、出售或贖回任何冠君產業信託之證券。

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2011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 2012 年基金單位持有人周年大會（「2012 年基金單位持有人周年大會」）將於 2012 年 5 月 3 日(星期四)舉行，2012 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2011年年報將於2012年3月19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 2011 年 12 月 31 日止年度業績的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本公布作出公開保證。

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、石禮謙先生及葉毓強先生。

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）
主席
羅嘉瑞

香港，2012年2月20日

財務報表

綜合收益表

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

	附註	2011 年 港幣千元	2010 年 港幣千元 (重列)
租金收益	5	1,757,980	1,702,786
樓宇管理費收益		164,436	155,824
租金相關收益	6	17,866	17,301
收入總額		1,940,282	1,875,911
物業經營開支	7	(377,995)	(367,224)
物業收益淨額		1,562,287	1,508,687
利息收益		10,548	4,969
管理人費用	8	(187,474)	(181,042)
信託及其他支出		(15,980)	(13,896)
投資物業公平值增加		4,634,700	5,867,385
可換股債券之內含衍生部分公平值變動		1,246,398	(943,423)
穩定租金安排之公平值變動		17	483
購回可換股債券收益		1,895	-
支付可換股債券收益		219	-
融資成本	9	(575,238)	(756,238)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	10	6,677,372	5,486,925
利得稅	11	(184,402)	(177,599)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利		6,492,970	5,309,326
基金單位持有人分派		(1,110,520)	(1,066,870)
計及基金單位持有人分派後年內溢利		5,382,450	4,242,456
每基金單位基本盈利	12	1.31 港元	1.09 港元
每基金單位攤薄盈利	12	0.88 港元	1.04 港元

綜合全面收益表

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

	2011 年 港幣千元	2010 年 港幣千元 (重列)
計及基金單位持有人分派後年內溢利	<u>5,382,450</u>	<u>4,242,456</u>
現金流對沖:		
本年度產生收益	59,353	90,607
於收益表內確認之重新分類調整	<u>63,019</u>	<u>172,757</u>
	<u>122,372</u>	<u>263,364</u>
本年度全面收益總額	<u><u>5,504,822</u></u>	<u><u>4,505,820</u></u>

綜合財務狀況表

於 2011 年 12 月 31 日

	附註	2011 年 12 月 31 日 港幣千元	2010 年 12 月 31 日 港幣千元 (重列)	2010 年 1 月 1 日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
投資物業		54,857,300	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		54,857,300	50,228,633	44,338,480
流動資產				
應收借款		-	54,566	-
貿易及其他應收款項	14	180,034	107,709	103,107
可收回稅項		1,798	6,561	-
銀行結存及現金		1,292,752	2,038,090	1,832,105
流動資產總值		1,474,584	2,206,926	1,935,212
資產總值		56,331,884	52,435,559	46,273,692
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	1,169,976	1,153,065	1,050,000
已收按金		405,131	368,347	331,380
稅項負債		73,988	11,654	48,224
應付分派		592,565	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		2,241,660	10,027,021	2,062,943
非流動負債，不包括基金單位持有人 應佔資產淨值				
有抵押定期貸款		9,407,481	2,446,147	9,433,278
可換股債券		5,632,722	6,597,729	6,261,830
衍生財務工具		-	-	149,960
遞延稅項負債		294,454	222,755	111,144
非流動負債總額，不包括基金單位持有人 應佔資產淨值		15,334,657	9,266,631	15,956,212
負債總額，不包括基金單位持有人 應佔資產淨值		17,576,317	19,293,652	18,019,155
基金單位持有人應佔資產淨值		38,755,567	33,141,907	28,254,537
已發行基金單位數目（千個）	16	4,956,590	4,930,585	4,823,535
每基金單位資產淨值	17	7.82 港元	6.72 港元	5.86 港元

分派表

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

	附註	2011 年 港幣千元	2010 年 港幣千元
中期分派期			
可供分派收入總額		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
已付分派總額		517,955	530,362
末期分派期			
可供分派收入總額	13	1,170,311	1,084,264
減: 於中期分派期已付之可供分派收入		(511,905)	(516,423)
末期分派期之可供分派收入		658,406	567,841
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		592,565	511,057
額外金額 (附註(i))		-	25,451
待付分派總額		592,565	536,508
年內分派總額		1,110,520	1,066,870
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))		0.1045 港元	0.1076 港元
待付每基金單位末期分派 (附註(iii))		0.1196 港元	0.1086 港元
		0.2241 港元	0.2162 港元

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可供分派收入總額的 90% (2010 年：90%) 作為各截至 6 月 30 日止六個月 (「中期分派期」) 及截至 12 月 31 日止六個月 (「末期分派期」) 之分派款項。

管理人於中期分派期及末期分派期分別酌情派發自穩定租金安排之已收取款項 6,050,000 港元 (2010 年：13,939,000 港元) 及零港元 (2010 年：25,451,000 港元) 作為額外款項。

分派表(續)

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

附註(續)：

- (ii) 2011 年中期分派期每基金單位中期分派 0.1045 港元，乃按期內已付中期分派 517,955,000 港元及 4,956,590,003 個於 2011 年 9 月 14 日（即期內記錄日期）已發行基金單位計算。此分派已於 2011 年 10 月 3 日付予基金單位持有人。

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。

- (iii) 2011 年末期分派期每基金單位末期分派 0.1196 港元，乃按期內待付末期分派 592,565,000 港元及 4,956,590,003 個基金單位計算。有關末期分派在 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 5 月 3 日（即期內記錄日期）期間發行基金單位時再作調整。末期分派將於 2012 年 5 月 16 日或之前付予基金單位持有人。

2010 年末期分派期每基金單位末期分派 0.1086 港元，乃按期內已付末期分派 536,508,000 港元及 4,942,219,499 個於 2011 年 4 月 27 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 2011 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」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	2010年頒佈的香港財務報告準則的改進
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 24 號（經修改）	關連人士披露
香港會計準則第 32 號（修訂本）	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）	最低資金要求之預付款項
— 詮釋第 14 號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）	以股本工具抵銷金融負債
— 詮釋第 19 號	

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)

除以下敘述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並沒有對本集團本年度或過往年度之業績及財務狀況及或於該等綜合財務報告之披露有重大影響。

香港會計準則第 12 號「所得稅」之修訂 (於生效日前提早採用)

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 12 月 31 日止年度之所得稅減少 869,389,000 港元及未計及基金單位持有人分派前溢利增加相同金額。

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，本年度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 12 月 31 日止年度之所得稅減少 764,726,000 港元及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綜合收益表如下：

	2011 年 港幣千元	2010 年 港幣千元
所得稅減少及未計及基金單位持有人分派前 年內溢利相應增加	<u>764,726</u>	<u>869,389</u>

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)

上述會計政策變動之影響摘要(續)

	2011年 港元	2010年 港元
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	1.16	0.91
有關採用香港會計準則第12號修訂之調整	0.15	0.18
呈報的每基金單位基本盈利	<u>1.31</u>	<u>1.09</u>
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	0.76	0.90
有關採用香港會計準則第12號修訂之調整	0.12	0.14
呈報的每基金單位攤薄盈利	<u>0.88</u>	<u>1.04</u>

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 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	<u>1,006,379</u>	<u>(895,235)</u>	<u>111,144</u>
	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	<u>1,987,379</u>	<u>(1,764,624)</u>	<u>222,755</u>

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香港財務報告準則。

香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	披露 — 轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第 7 號 (修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第 9 號及第 7 號 (修訂本)	香港財務報告準則第 9 號及過渡披露的 強制性生效日期 ³
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 ³
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	於其他實體之權益之披露 ²
香港財務報告準則第 13 號	公平值計量 ²
香港會計準則第 1 號 (修訂本)	其他全面收入項目的列報 ⁴
香港會計準則第 19 號 (2011 年重訂本)	僱員福利 ²
香港會計準則第 27 號 (2011 年重訂本)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第 28 號 (2011 年重訂本)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第 32 號 (修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁵
香港財務報告詮釋委員會詮釋第 20 號	露天礦場生產階段的剝採成本 ²

1 由 2011 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

3 由 2015 年 1 月 1 日起或以後年度期間生效

4 由 2012 年 7 月 1 日起或以後年度期間生效

5 由 2014 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」

於2009年頒佈的香港財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產的新要求。於 2010 年經修訂的香港財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求。

香港財務報告準則第9號的主要要求概述如下：

香港財務報告準則第 9 號規定，於香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量範圍」內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量。具體來說，以收取合約現金流量的商業模式為目標及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息的債務投資一般在其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資在其後會計期末按其公平值計量。

香港財務報告準則第 9 號對分類與計量金融負債的最主要影響與由金融負債（指定為按公平值計入損益）的信貸風險變動引起的金融負債公平值變動的列報處理有關。

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號於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

管理人預期，本集團的綜合財務報表將於2015年1月1日開始的年度期間採納香港財務報告準則第9號，惟應用香港財務報告準則第9號可能不會對本集團所呈報的金融資產及金融負債金額造成重大影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下的金融工具的三級公平值等級的量化及定性披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

管理人預期，本集團的財務報表將於2013年1月1日開始的年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則不會對本集團之財務狀況造成影響，但導致財務報表的披露更為全面。

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造成重大影響。

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

以下為本集團按兩所投資物業分析之收入及業績。

截至 2011 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>1,154,144</u>	<u>786,138</u>	<u>1,940,282</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>945,635</u>	<u>616,652</u>	<u>1,562,287</u>
利息收益			10,548
管理人費用			(187,474)
信託及其他支出			(15,980)
投資物業公平值增加			4,634,700
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			1,246,398
穩定租金安排之公平值變動			17
購回可換股債券收益			1,895
支付可換股債券收益			219
融資成本			(575,238)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			<u>6,677,372</u>
利得稅			(184,402)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利			<u>6,492,970</u>
基金單位持有人分派			(1,110,520)
計及基金單位持有人分派後年內溢利			<u>5,382,450</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	(113,476)	(73,998)	(187,474)
投資物業公平值增加	<u>2,690,700</u>	<u>1,944,000</u>	<u>4,634,700</u>

4. 分類資料 (續)

分類收入及業績 (續)

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>	1,508,687
利息收入			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			<u>(756,238)</u>
除稅及基金單位持有人分派前溢利			5,486,925
利得稅			<u>(177,599)</u>
未計及基金單位持有人分派前年內溢利			5,309,326
基金單位持有人分派			<u>(1,066,870)</u>
計及基金單位持有人分派後年內溢利			<u>4,242,456</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>
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>

4. 分類資料 (續)

分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於 2011 年 12 月 31 日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為 36,437,800,000 港元（2010 年：33,747,100,000 港元）及 18,419,500,000 港元（2010 年：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。

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

	2011 年 港幣千元	2010 年 港幣千元
租金收入	1,728,358	1,675,597
停車場收入	29,622	27,189
	<u>1,757,980</u>	<u>1,702,786</u>

6. 租金相關收益

	2011 年 港幣千元	2010 年 港幣千元
租戶利息收入	550	558
推廣徵費收入	7,141	7,170
容忍費盈餘	-	2,489
雜項收入	10,175	7,084
	<u>17,866</u>	<u>17,301</u>

7. 物業經營開支

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
樓宇管理開支	184,306	183,630
停車場經營開支	7,718	7,312
政府租金及差餉	60,488	61,293
律師費及釐印費用	5,375	5,111
推廣開支	15,085	16,552
物業及租賃管理服務費用	51,177	50,986
物業雜項支出	2,270	3,960
租金佣金	49,855	36,912
維修及保養	1,721	1,468
	<u>377,995</u>	<u>367,224</u>

8. 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日止及截至2011年12月31日止各六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權按截至2011年6月30日止及截至2011年12月31日止各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
管理人費用：		
以基金單位形式	112,484	113,063
以現金形式	74,990	67,979
	<u>187,474</u>	<u>181,042</u>

根據信託契約而於2011年1月14日作出之選擇，由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2011年6月30日止及截至2011年12月31日止六個月之管理人費用，60%將以根據信託契約而釐定之每基金發行價而計算的基金單位形式收取，餘下的40%將以現金形式收取。

就上市時收購的花旗銀行廣場而言，應付管理人費用將以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日止及截至2010年12月31日止六個月的管理人費用。

9. 融資成本

	2011年 港幣千元	2010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	163,089	226,448
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	344,988	355,141
撥回對沖工具的累計虧損	66,075	173,099
其他借貸成本	1,086	1,550
	<u>575,238</u>	<u>756,238</u>

10. 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
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除：		
核數師酬金	2,000	2,600
受託人酬金	9,442	8,292
主要估值師費用	355	350
其他專業費用及收費	3,063	2,437
路演及公共關係費用	16	231
銀行收費	106	71
	<u>15,982</u>	<u>14,381</u>

11. 利得稅

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元 (重列)
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	112,677	65,172
— 上年度不足撥備	26	816
	<u>112,703</u>	<u>65,988</u>
遞延稅項		
— 本年度	71,699	111,611
	<u>184,402</u>	<u>177,599</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:

	2011 年 港幣千元	2010 年 港幣千元 (重列)
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的年度溢利	6,492,970	5,309,326
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息 (除稅影響)	333,036	349,255
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(1,246,398)	943,423
購回可換股債券收益	(1,895)	-
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年度溢利	<u>5,577,494</u>	<u>6,602,004</u>
	2011 年	2010 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	4,950,030,693	4,892,968,270
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券	<u>1,359,418,518</u>	<u>1,442,450,094</u>
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>6,309,449,211</u>	<u>6,335,418,364</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：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元 (重列)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利調整：	6,492,970	5,309,326
管理人費用（以基金單位支付）	112,484	113,063
投資物業公平值增加	(4,634,700)	(5,867,385)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(1,246,398)	943,423
穩定租金安排的公平值變動	(17)	(483)
非現金收益	(741)	(1,829)
非現金融資成本	375,014	476,538
遞延稅項	71,699	111,611
可供分派收入總額	<u>1,170,311</u>	<u>1,084,264</u>

14. 貿易及其他應收款項

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
貿易應收款項	16,788	10,096
遞延應收租金款項	112,445	50,131
按金、預付款項及其他應收款項	50,801	47,482
	<u>180,034</u>	<u>107,709</u>

應收租客的租金應見發票即付。收款受到密切監察以儘量減低與該等應收款項有關的任何信貸風險。

本集團於報告期末的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
0 - 3 個月	<u>16,788</u>	<u>10,096</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 16,788,000 港元（2010 年：10,096,000 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

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
貿易應付款項	64,124	52,602
租金預收款項	18,251	17,069
其他應付款項	124,126	119,919
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,169,976</u>	<u>1,153,065</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%（2010年：4.25%）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：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
0 - 3 個月	<u>64,124</u>	<u>52,602</u>

16. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
於 2010 年 1 月 1 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
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	26,002,477	108,825
於轉換可換股債券時所發行基金單位	2,770	13
於 2011 年 12 月 31 日	<u>4,956,590,003</u>	<u>21,142,221</u>

16. 已發行基金單位數目 (續)

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 發行價 港元	合計發行價 港幣千元	基金單位 發行數目
於 2011 年				
2011 年 3 月 8 日	2010 年 7 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日	4.62	53,753	11,634,743
2011 年 8 月 26 日	2011 年 1 月 1 日至 2011 年 6 月 30 日	3.833	55,072	14,367,734
			<u>108,825</u>	<u>26,002,477</u>
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>

(ii) 截止 2010 年 12 月 31 日止年度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>

17. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2011 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 38,755,567,000 港元 (2010 年(重列)：33,141,907,000 港元) 除以於 2011 年 12 月 31 日已發行的 4,956,590,003 (2010 年：4,930,584,756 個基金單位) 個基金單位計算。

18. 流動負債淨額

於 2011 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 767,076,000 港元 (2010 年：7,820,095,000 港元)。

19. 資產總額減流動負債

於 2011 年 12 月 31 日，本集團之資產總額減流動負債達 54,090,224,000 港元 (2010 年：42,408,538,000 港元)。