

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**

## 2012年中期業績公布

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。以市值計算為亞洲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。

## 中期業績

冠君產業信託（「冠君產業信託」或「本信託」）之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司（「信託管理人」）董事會宣佈截至 2012 年 6 月 30 日止六個月（「本期間」）本信託的中期業績。

## 財務摘要

（除另有指明外，以港幣百萬元為單位。）

	截至2012年 6月30日止 6個月	截至2011年 6月30日止 6個月	變動 百分比
收入總額	<b>1,011</b>	950	+ 6.4 %
物業營運開支	<b>181</b>	186	- 2.7 %
物業淨收入	<b>830</b>	765	+ 8.5 %
稅後溢利	<b>1,267</b>	3,877	- 67.3%
可分派收入	<b>642</b>	569	+ 12.8 %
分派總額	<b>577</b>	518	+ 11.4 %
每基金單位分派 (港元)	<b>0.1161</b>	0.1045	+ 11.1%
開支比率 (%)	<b>17.9</b>	19.6	- 1.7 % <sup>1</sup>

	於2012年 6月30日	於2011年 12月31日	變動 百分比
物業組合總值	<b>55,800</b>	54,857	+ 1.7 %
每基金單位資產淨值 (港元)	<b>7.94</b>	7.82	+ 1.5 %
資產負債比率(%)	<b>24.5</b>	25.0	- 0.5 % <sup>1</sup>

附註

<sup>1</sup> 為比率之間的百分點變動。

## 管理層討論及分析

### 概覽

截至2012年6月30日止6個月的收入總額為10.11億港元，較去年同期增加6.4%。主要原因為花旗銀行廣場表現較穩及朗豪坊商場業務持續增長。雖然中區寫字樓租金因銀行業收縮而持續偏軟，花旗銀行廣場平均空置率下降令收入增加2,700萬港元。由於朗豪坊寫字樓及商場的出租率維持極高水平，收入持續增長。同時，受惠於商戶營業額增長強勁，商場的分成租金收入明顯增加。來自朗豪坊的收入增加3,300萬港元。期內較少租約到期，令租賃佣金支出減少，本信託的營運開支因而較去年同期減少2.7%至1.81億港元。因此，物業淨收入增長較收入總額為高，增加8.5%至8.3億港元。

本信託旗下物業的估值於2012年6月30日為558億港元，較2011年12月31日增加1.7%。資產負債比率相應由25.0%下降至24.5%。每基金單位資產淨值為7.94港元，比對2011年底時為7.82港元。

稅後溢利於本期間減少26.10億港元至12.67億港元，較去年同期減少67.3%。主要原因為淨重估收益僅為8.82億港元，較去年上半年的36.36億港元明顯為低。撇除重估收益及其他非現金項目，本期間的可分派收入為6.42億港元，較2011年上半年增加12.8%。分派總額為5.77億港元，以分派比率90%計算，本期每基金單位分派為0.1161港元，較去年同期增加11.1%。本信託已向可換股債券持有人發出邀請，將債券轉換成基金單位。該批債券換成基金單位後，基金單位數目將增加最多16%，2012年的每基金單位分派將相應減少。有關詳情請參看本公告展望一節。

## 經營回顧

	截至2012年 6月30日止 6個月	截至2011年 6月30日止 6個月	變動 百分比
<b>花旗銀行廣場</b>	<b>港幣千元</b>	<b>港幣千元</b>	
收入總額	596,808	569,873	+ 4.7%
物業營運開支	97,390	106,292	-8.4%
物業淨收入	499,418	463,581	+ 7.7%
<b>朗豪坊寫字樓</b>			
收入總額	128,882	126,392	+ 2.0%
物業營運開支	24,995	25,500	- 2.0%
物業淨收入	103,887	100,892	+ 3.0%
<b>朗豪坊商場</b>			
收入總額	285,093	254,169	+ 12.2%
物業營運開支	58,229	53,760	+ 8.3%
物業淨收入	226,864	200,409	+ 13.2%

### 花旗銀行廣場

中環寫字樓租務市場於2012年上半年維持偏軟。歐洲債務危機仍然為金融市場帶來不穩定因素，同時銀行面對因推行巴塞爾協定III而收緊的資本要求，令很多大型銀行縮減其對寫字樓的需求。雖然需求減弱，不過中環區內仍然甚少有頂級寫字樓新供應。因此，國內企業在香港設立新辦事處或尋求較高檔辦公室、國際性礦業公司及律師事務所於本港成立辦事處相關的需求有助緩和中環整體出租率的下跌。整體出租率於年中時約為95%，但亦有個別大廈的出租率低於90%。業主間競爭加劇，令租金自2011年底水平下調約15%。

隨著部份政府部門遷往新政府總部大樓及數個金融業及律師樓租戶減縮規模，花旗銀行廣場的出租率由年頭的90.4%下降至2012年6月30日的88.7%。於2012年下半年到期的租約佔樓面面積5.7%。

**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)

11年 12月	12年 1月	12年 2月	12年 3月	12年 4月	12年 5月	12年 6月
85.15	85.36	85.83	85.83	85.98	85.68	86.10

花旗銀行廣場的市值租金現時約為每平方呎85港元，以維持出租率。雖然2012年到期租約的平均租金為每平方呎97.71港元，較市值租金為高，不過數宗於上半年起生效的租約乃於2011年洽談，而當時租金仍然高於每平方呎100港元，令現收呎租於2012年6月30日略為上升至每平方呎86.10港元。

花旗銀行廣場的物業淨收入按年增加7.7%至4.99億港元。收入總額由2011年上半年的5.70億港元增加至2012年的5.97億港元，主要原因為平均出租率由86.6%上升至88.5%。由於本期間有較少的新租約，租賃佣金由2,180萬港元減少至610萬港元，令物業營運開支按年下跌8.4%。

**朗豪坊辦公大樓**

出租率由2011年12月31日的96.8%上升至2012年中時的98.0%。除金融業外，整體經濟仍維持強勁，為九龍半島各商業區的寫字樓帶來持續需求。東九龍區大部份空置單位已被吸納，租金亦明顯回升，因此帶動其他九龍地區的租金於2012年上半年持續上升。

**朗豪坊寫字樓平均每月現收呎租**  
(港元/每平方呎總面積)

11年 12月	12年 1月	12年 2月	12年 3月	12年 4月	12年 5月	12年 6月
27.43	27.48	27.51	27.57	28.06	28.06	28.09

朗豪坊辦公大樓的市值租金維持穩定於每平方呎32-38港元水平，而最近簽訂的租約租金較為接近該水平的上限。現收呎租自2010年起穩步上揚，於本期間亦隨著舊租約按市價續租而維持升勢。

辦公大樓的收入總額為1.29億港元，比對2011年同期為1.26億港元。營運開支維持平穩於2,500萬港元，而物業淨收入則與收入總額同步增長，由1.01億港元增加至1.04億港元。

### 朗豪坊商場

商場人流非常暢旺，舖位於2012年中時亦近乎全部租出。商場專注於中檔時裝，令其於本期間的表現優於本港整體零售市場。商場至今未受內地遊客近期減少奢侈品消費所影響。商場不斷提升的商戶組合的質素，帶動場內商戶的平均每平方呎銷售額於上半年按年上升16.4%。場內以美容及護膚產品表現最為出色，銷售額增長為27.4%。

#### 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。)

11年 12月	12年 1月	12年 2月	12年 3月	12年 4月	12年 5月	12年 6月
100.77	100.77	100.97	102.02	102.12	102.56	102.65

新商戶對場內舖位的需求殷切，大大提高業主的議價能力。現收呎租由2011年底時每平方呎100.77港元上升至2012年6月時每平方呎102.65港元。現收呎租於一年前2011年6月時為每平方呎98.48港元。雖然部份商戶的基本租金於續租時已有所上升，分成租金則未見受到影響。相反，分成租金由2,260萬港元按年大升75%至2012年上半年的3,950萬港元，反映商戶銷售增長快過其基本租金的增幅。2012年上半年的分成租金相等於每平方呎20.64港元的額外收入，比對去年為每平方呎11.82港元。

收入總額由2.54億港元增加12.2%至2.85億港元，主要反映續租租金於2011年下半年上升的滯後效應。攤位及其他租金附帶收益增加20%亦令收入增加900萬港元。營運開支於本期間增加440萬港元至5,820萬港元，不過其8.3%的增幅少於收入總額的增長。物業淨收入因此由2億港元增加13.2%至2.27億港元。

## 展望

花旗銀行廣場的租務情況於2012年餘下時間將繼續面臨挑戰。歐洲債務危機未見有及早解決的徵兆，並將繼續拖慢環球經濟增長。與此同時，中國經濟增長的放緩速度較預期為快。中環寫字樓市場於未來數月將繼續受需求減少及銀行業將部門外遷所影響。不過，中環區缺乏新供應及來自較小型租戶的需求將有助減輕有關影響。雖然花旗銀行廣場於年內餘下時間只有少於6%樓面面積的租約到期，我們於洽談租約時將會保持彈性，以求在競爭激烈的市場環境下維持出租率。

中環區以外的租金至今保持穩定。我們預計朗豪坊辦公大樓的出租率可維持於高水平。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年餘下時間只有少量租約到期，來自寫字樓的租金收入於下半年只會將相對穩定。辦公大樓於來年將有佔面積51%的租約到期及另外佔面積10%的租約進行租金檢討。屆時，我們將可見到現收與市值租金的差距轉化成較高的租金收入。不過，中國經濟增長放緩最終或會影響非金融業租戶對寫字樓的需求。因此，我們將維持務實的定價策略，以保障辦公大樓的出租率。

憑藉其優越地點，不斷優化的商舖組合及成功的推廣活動，朗豪坊商場繼續成為各大化妝品牌及中檔時裝零售商設置銷售點的熱門目標。儘管香港整體零售銷售增長正在放緩，由於朗豪坊專注於較年青的消費群，其有增無減的消費力令商場租戶的銷售得以維持可觀增長。所有於2012年到期的租約已完成洽租，不過其中已經加租並佔面積18%的新租約於上半年並未生效，相關收入將於下半年陸續顯現。受季節性影響分成租金一般會於下半年較高，收入總額於下半年亦應較高。因此，商場租金收入於下半年應可繼續增長。

於過去18個月，香港銀團貸款市場資金大為抽緊，借貸成本上升。鑑於環球金融市場波動，我們實有需要為一筆為數81.61億港元將於2013年到期的債務及早安排再融資。2013年到期的債務當中包括一筆本金額為46.05億港元的可換股債券。計入債券持有人於到期日可收取的贖回溢價，該批債券於一般情況下在基金單位價格低於4.27港元時將不會進行換股。為優化冠君產業信託的資本結構，本信託已邀請可換股債券持有人將本金額最多達27.5億港元的債券轉換成基金單位。根據該邀請，債券持有人轉換每10,000港元本金額的債券可收取2,215港元的獎勵金。如獲全部接納，是項邀請的所涉成本大約將為6.09億港元，不過本信託將可因而減少整體債務並同時增加股本，令資產負債比率由24.5%降低至19.9%。最重要的是2013年到期需再融資的金額將會大大減低，有利冠君產業信託於2013年爭取更為有利的借貸條款。不過，基金單位數目因而將增加約16%，令2012年的每基金單位分派相應減少。每基金單位分派將即時受到影響，而利息開支的減省將於2013年及之後時間才能反映。有關詳情，請參閱與本公告同日發出的另一份有關邀請的公告。

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，以旗下寫字樓物業於2012年餘下時間只有少量租約到期及朗豪坊商場的前景相對樂觀，我們預計本信託的物業收入於今年下半年應會進一步改善。

## 物業估值

根據由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於 2012 年 7 月 26 日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2012 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
<b>2012年6月估值</b>	<b>港幣百萬元</b>	<b>港幣百萬元</b>	<b>港幣百萬元</b>
寫字樓	35,267	6,648	41,915
商場	407	12,546	12,953
停車場	281	225	506
其他	300	126	426
<b>總計</b>	<b>36,255</b>	<b>19,545</b>	<b>55,800</b>

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為558億港元，較2011年12月時548.6億港元的估值增加9.4億港元。基於近期中環甲級寫字樓物業的成交價，花旗銀行廣場的估值孳息率由4.0%降低至3.5%。不過估值租金較上次估值略低，大致上抵銷了孳息率下降的影響，估值微降0.5%。朗豪坊辦公大樓的估值孳息率由4.2%降低至4.1%，令估值增加2.4%。朗豪坊商場的估值孳息率維持不變於4.1%，不過估值租金上升令估值增加8.1%。

## 財務回顧

### 分派

#### 分派款額

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，冠君產業信託的分派為 577,384,000 港元。此乃按有關期內冠君產業信託的可供分派收入總額 641,538,000 港元的 90% 計算。

去年同期，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。

#### 每基金單位分派

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月，每基金單位分派為 0.1161 港元。根據 2012 年 6 月 29 日的基金單位收市價 3.21 港元計算，相當於年度分派率 7.2%。惟每基金單位分派可被 2012 年 7 月 1 日至記錄日期期間新發行的基金單位（包括但不限於根據向債券持有人發出轉換其債券之邀請而發行的轉換單位）所調整。假設邀請內之上限債券金額 2,750,000,000 港元被轉換，每基金單位中期分派將調整至 0.1000 港元。冠君產業信託將就截至 2012 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。

### 負債概況

於 2012 年 6 月 30 日，本信託的未償還總借貸合共為 14,059,000,000 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貸款
- 本金額為 4,605,000,000 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貸款

本信託的借貸到期日概況如下：

	於2012年6月30日	
	百萬港元	佔總借貸(%)
於2013年	7,059	50.2
於2014年	7,000	49.8
<b>總計</b>	<b>14,059</b>	<b>100.0</b>

作為 2013 年到期的有期貸款及可換股債券再融資安排的第一步，本信託透過 Fair Vantage Limited（於 2013 年到期本金額為 4,680,000,000 港元的 1% 有擔保可換股債券發行人）現邀請債券持有人（「債券持有人」）轉換其債券為基金單位。接受邀請的債券持有人，轉換每 10,000 港元本金額之債券將收取 2,215 港元的獎勵金。有關邀請的詳情，請參閱同日的另一公告。邀請完成後，本信託將適時為餘額作再融資。

於 2012 年 6 月 30 日，未償還可換股債券特徵如下：

特徵	
本金額	4,605,000,000 港元
票面息率	每年 1%
到期日	2013 年 6 月 3 日
贖回價	123.94%
最新經調整換股價	3.44 港元

於 2012 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。

本信託之投資物業估值於 2012 年 6 月 30 日為 55,800,000,000 港元，較 2011 年 12 月 31 日所得之 54,857,300,000 港元增長 1.7%。因此，於 2012 年 6 月 30 日的資產負債比率，即總借

貸對其總資產的百分比為24.5%，較於2011年12月31日的25%輕微下降。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31.1%。

### **基金單位持有人應佔資產淨值**

主要由於投資物業公平值增加，基金單位持有人應佔資產淨值由2011年12月31日之38,755,600,000港元或每基金單位7.82港元，上升了746,700,000港元或每基金單位0.12港元至2012年6月30日之39,502,300,000港元或每基金單位7.94港元。較2012年6月29日基金單位收市價3.21港元，每基金單位資產淨值7.94港元有147.4%溢價。

### **現金狀況**

於2012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(2011年12月31日：500,000,000港元)及現金結餘1,370,400,000港元(2011年12月31日：1,292,800,000港元)。現時，冠君產業信託公平值為5,839,000,000港元的投資物業於2012年6月30日不受抵押權限制。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2012年6月30日，冠君產業信託公平值為49,961,000,000港元(2011年12月31日：49,072,300,000港元)的投資物業，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2012年6月30日，本信託並無任何重大承擔項目。

## 發行新基金單位

於 2012 年 6 月 30 日，冠君產業信託已發行合共 4,973,275,011 個基金單位。較之於 2011 年 12 月 31 日，於期內合共增發 16,685,008 個新基金單位。於 2012 年 3 月 6 日，冠君產業信託以每基金單位 3.441 港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行 16,685,008 個新基金單位，作為支付冠君產業信託 2011 年下半年管理人費用的 60% 約 57,413,000 港元。

## 房地產買賣

於本期間，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 2012 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	12	–
市務及推廣	–	9	–
物業管理	60	148	–
承包商或技術人員	132	301	–
<b>總計</b>	<b>196</b>	<b>470</b>	<b>13</b>

## 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 2012 年 6 月 30 日止六個月內，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 2012 年 6 月 30 日止六個月內，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 2012 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。

## 購買、出售或贖回冠君產業信託之證券

於 2012 年 5 月 3 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 2012 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工具概無根據此等授權購買、出售或贖回任何基金單位。

截至 2012 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工具概無購買、出售或贖回由 Fair Vantage Limited（冠君產業信託的特別目的投資工具）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。

## 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。

## 中期業績審閱

截至2012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披露委員會及審核委員會審閱，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「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

## 刊發中期報告

冠君產業信託之2012年中期報告將於2012年8月31日或之前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。

## 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）  
羅嘉瑞  
主席

香港，2012年8月13日

## 簡明綜合財務報告

### 簡明綜合收益表

截至2012年6月30日止六個月

	附註	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	915,219	860,434
樓宇管理費收益		85,931	81,940
租金相關收益		9,633	8,060
<b>收入總額</b>		<b>1,010,783</b>	950,434
物業經營開支	5	(180,614)	(185,552)
<b>物業收益淨額</b>		<b>830,169</b>	764,882
利息收益		5,090	4,084
管理人費用	6	(99,620)	(91,786)
信託及其他支出		(7,210)	(8,288)
投資物業公平值增加		938,451	3,299,400
可換股債券之內含衍生部分公平值變動		(56,689)	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	7	(234,641)	(347,763)
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利</b>	8	<b>1,375,550</b>	3,956,934
利得稅	9	(108,873)	(79,759)
<b>未計及基金單位持有人分派前期內溢利</b>		<b>1,266,677</b>	3,877,175
基金單位持有人分派		(577,384)	(517,955)
<b>計及基金單位持有人分派後期內溢利</b>		<b>689,293</b>	3,359,220
<b>每基金單位基本盈利</b>	12	<b>HK\$0.25</b>	HK\$0.78
<b>每基金單位攤薄盈利</b>	12	<b>HK\$0.25</b>	HK\$0.58

## 簡明綜合全面收入表

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月

---

	<b>2012 年</b> 港幣千元 (未經審核)	<b>2011 年</b> 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內溢利	<b>689,293</b>	3,359,220
現金流對沖：		
本期內產生收益	-	59,353
於收益表內確認之重新分類調整	-	63,019
	-	122,372
<b>本期間全面收入總額</b>	<b>689,293</b>	3,481,592

---

簡明綜合財務狀況表  
於2012年6月30日

		於 2012 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2011 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>55,800,000</b>	54,857,300
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	13	<b>175,781</b>	180,034
可收回稅項		<b>1,671</b>	1,798
銀行結存及現金		<b>1,370,434</b>	1,292,752
流動資產總額		<b>1,547,886</b>	1,474,584
<b>資產總值</b>		<b>57,347,886</b>	56,331,884
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	<b>1,149,820</b>	1,169,976
已收按金		<b>414,384</b>	405,131
稅項負債		<b>115,828</b>	73,988
應付分派		<b>577,384</b>	592,565
有抵押定期貸款		<b>2,451,021</b>	-
可換股債券		<b>5,834,761</b>	-
流動負債總額		<b>10,543,198</b>	2,241,660
<b>非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>			
有抵押定期貸款		<b>6,966,835</b>	9,407,481
可換股債券		-	5,632,722
遞延稅項負債		<b>335,580</b>	294,454
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<b>7,302,415</b>	15,334,657
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>17,845,613</b>	17,576,317
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>39,502,273</b>	38,755,567
<b>已發行基金單位數目（千個）</b>	15	<b>4,973,275</b>	4,956,590
<b>每基金單位資產淨值</b>	16	<b>HK\$7.94</b>	HK\$7.82

## 簡明綜合財務報告附註

截至 2012 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 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。

此截至 2012 年 6 月 30 日止六個月之簡明綜合財務報告所採用的會計政策與本集團截至 2011 年 12 月 31 日止年度之財務報告所採納者相同。

往年，本集團提早採納香港會計準則第 12 號「遞延稅項」之修訂下有關確認按香港會計準則第 40 號「投資物業」以公平值計量之投資物業的遞延稅項，並假定可從出售中撥回。於本期間，本集團已首次採用由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈於本期間強制性生效之其他經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

## 2. 主要會計政策（續）

於本期間採用之經修訂香港財務報告準則並沒有對本簡明綜合財務報告已呈列之金額及/或本簡明綜合財務報告之披露有重大影響。

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。下列為截至2011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：

香港財務報告準則之修訂本	二零零九年至二零一一年週期之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號之修訂本	政府貸款 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號， 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號之修訂本	綜合財務報表，共同安排及對其他實體權益之 披露：過渡期指引 <sup>1</sup>

<sup>1</sup>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香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

## 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。

### 3. 分類資料 (續)

#### 分類收入及業績 (續)

截至 2012 年 6 月 30 日止六個月

	花旗銀行廣場 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (未經審核)
分類收入	<u>596,808</u>	<u>413,975</u>	<u>1,010,783</u>
分類業績－物業收益淨額	<u>499,418</u>	<u>330,751</u>	<u>830,169</u>
利息收益			5,090
管理人費用			(99,620)
信託及其他支出			(7,210)
投資物業公平值增加			938,451
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			(56,689)
融資成本			(234,641)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			<u>1,375,550</u>
利得稅			(108,873)
除稅後未計及基金單位持有人分派前期內溢利			<u>1,266,677</u>
基金單位持有人分派			(577,384)
計及基金單位持有人分派後期內溢利			<u>689,293</u>
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	(59,930)	(39,690)	(99,620)
投資物業公平值(減少)增加	<u>(187,049)</u>	<u>1,125,500</u>	<u>938,451</u>

### 3. 分類資料 (續)

#### 分類收入及業績 (續)

截至 2011 年 6 月 30 日止六個月

	花旗銀行廣場 港幣千元 (未經審核)	朗豪坊 港幣千元 (未經審核)	綜合 港幣千元 (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 2012 年 6 月 30 日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為 36,255,000,000 港元 (2011 年 12 月 31 日: 36,437,800,000 港元) 及 19,545,000,000 港元 (2011 年 12 月 31 日: 18,419,500,000 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。

### 4. 租金收益

	<u>2012 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2011 年</u> 港幣千元 (未經審核)
租金收入	<b>899,905</b>	846,280
停車場收入	<b>15,314</b>	14,154
	<u><b>915,219</b></u>	<u>860,434</u>

### 5. 物業經營開支

	<u>2012 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2011 年</u> 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理開支	<b>95,515</b>	89,332
停車場經營開支	<b>3,952</b>	4,159
政府租金及差餉	<b>33,408</b>	30,139
律師費及釐印費用	<b>1,205</b>	3,115
推廣開支	<b>4,844</b>	4,848
物業及租賃管理服務費用	<b>27,532</b>	25,683
物業雜項支出	<b>968</b>	1,056
租金佣金	<b>10,896</b>	26,393
維修及保養	<b>2,294</b>	827
	<u><b>180,614</b></u>	<u>185,552</u>

## 6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至 2012 年 6 月 30 日止六個月的物業收入淨額超過 200,000,000 港元，所以管理人有權按截至 2012 年 6 月 30 日止六個月的物業收入淨額的 12% 收取報酬。

	<u>2012 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2011 年</u> 港幣千元 (未經審核)
管理人費用：		
以基金單位形式	59,772	55,072
以現金形式	39,848	36,714
	<u>99,620</u>	<u>91,786</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 2012 年及 2011 年 6 月 30 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單位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。

## 7. 融資成本

	<u>2012 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2011 年</u> 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
於五年內須全數償還之銀行借貸之利息支出	65,350	101,087
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	168,375	179,586
撥回對沖工具的累計虧損	-	66,074
其他借貸成本	916	1,016
	<u>234,641</u>	<u>347,763</u>

## 8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	<u>2012 年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2011 年</u> 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除：		
核數師酬金	1,029	1,329
受託人酬金	4,889	4,584
主要估值師費用	80	120
其他專業費用及收費	859	2,189
路演及公共關係費用	32	8
銀行收費	66	55

## 9. 利得稅

	<u>2012年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2011年</u> 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
本年度稅項		
– 本年度	67,747	29,371
遞延稅項		
– 本年度	41,126	50,388
	<u>108,873</u>	<u>79,759</u>

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。

## 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：

	<u>2012年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2011年</u> 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	1,266,677	3,877,175
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	59,772	55,072
投資物業公平值增加	(938,451)	(3,299,400)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	56,689	(336,169)
穩定租金安排的公平值變動	-	(17)
非現金收益	-	(741)
非現金融資成本	155,725	222,476
遞延稅項	41,126	50,388
可供分派收入總額	<u>641,538</u>	<u>568,784</u>

## 11. 分派表

	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額 (附註 10)	<u>641,538</u>	<u>568,784</u>
佔可供分派收入總額的百分比 (附註(i))	<u>90%</u>	<u>90%</u>
用於中期分派期之可供分派收入 額外金額 (附註 (i))	<u>577,384</u> -	<u>511,905</u> 6,050
待付分派總額	<u>577,384</u>	<u>517,955</u>
待付每基金單位分派 (附註 (ii))	<u>HK\$0.1161</u>	<u>HK\$0.1045</u>

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可供分派收入總額的 90% (2011 年 1 月 1 日至 2011 年 6 月 30 日: 90%) 作為截至 2012 年 6 月 30 日止六個月 (「中期分派期」) 之分派款項。於 2011 年中期分派期，管理人酌情派發自集團以往之穩定租金安排已收取款項 6,050,000 港元作為額外款項。
- (ii) 截至2012年6月30日止六個月每基金單位中期分派0.1161港元，乃按期內待付中期分派577,384,000港元及4,973,275,011個已於2012年6月30日發行基金單位計算。有關中期分派在2012年9月24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2012年10月9日或之前付予基金單位持有人。

截至2011年6月30日止六個月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個已於2011年9月14日（即期內記錄日期）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。

## 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:

	<u>2012年</u> 港幣千元 (未經審核)	<u>2011年</u> 港幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的期間溢利	<b>1,266,677</b>	3,877,175
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)
	<hr/>	<hr/>
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的期間溢利	<b>1,266,677</b>	3,714,717
	<hr/>	<hr/>
	<u>2012年</u> (未經審核)	<u>2011年</u> (未經審核)
<b>基金單位數目</b>		
用作計算每基金單位基本盈利的基金單位加權平均數目	<b>4,971,945,796</b>	4,941,101,646
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券	-	1,432,558,288
	<hr/>	<hr/>
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	<b>4,971,945,796</b>	6,373,659,934
	<hr/>	<hr/>

截至 2012 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。

### 13. 貿易及其他應收款項

	於 2012 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2011 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應收款項	9,549	16,788
遞延應收租金款項	115,724	112,445
按金、預付款項及其他應收款項	50,508	50,801
	<u>175,781</u>	<u>180,034</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。

本集團於報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 2012 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2011 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 - 3 個月	<u>9,549</u>	<u>16,788</u>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 9,549,000 港元（2011 年 12 月 31 日：16,788,000 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。

### 14. 貿易及其他應付款項

	於 2012 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2011 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
貿易應付款項	39,077	64,124
租金預收款項	11,701	18,251
其他應付款項	135,567	124,126
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,149,820</u>	<u>1,169,976</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率 4.25%（2011 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。

#### 14. 貿易及其他應付款項（續）

本集團於報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 2012 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	於 2011 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
0 - 3 個月	<u>39,077</u>	<u>64,124</u>

#### 15. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元 (未經審核)
於 2012 年 1 月 1 日	4,956,590,003	21,142,221
透過發行新基金單位支付管理人費用	<u>16,685,008</u>	<u>57,413</u>
於 2012 年 6 月 30 日	<u>4,973,275,011</u>	<u>21,199,634</u>

於 2012 年 3 月 6 日，16,685,008 個基金單位已按每個基金單位 3.441 港元發行予管理人，作為支付 2011 年 7 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日期間的管理人費用。

#### 16. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於 2012 年 6 月 30 日基金單位持有人應佔資產淨值 39,502,273,000 港元（2011 年 12 月 31 日：38,755,567,000 港元）除以於 2012 年 6 月 30 日已發行的 4,973,275,011 個（2011 年 12 月 31 日：4,956,590,003 個）基金單位計算。

#### 17. 流動負債淨額

於 2012 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 8,995,312,000 港元（2011 年 12 月 31 日：767,076,000 港元）。

#### 18. 資產總額減流動負債

於 2012 年 6 月 30 日，本集團的資產總值減流動負債達 46,804,688,000 港元（2011 年 12 月 31 日：54,090,224,000 港元）。

## 19. 結算日後事件

2008年債券發行人將於2012年8月13日發出邀請備忘錄，邀請所有2008年債券持有人轉換其債券至最高邀請金額上限2,750,000,000港元並按每10,000港元本金額的債券轉換收取2,215港元的獎勵金。有關詳情載於2012年8月13日冠君產業信託的公告內。

---