



Building Income 穩中求勝
Interim Report 中期報告 2012



PDF version



PDF 文本



02
公司資料

冠君產業 信託



04
經營回顧



11
企業管治

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。

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。



11
企業管治



13
關連人士交易報告



18
權益披露



21
其他資料



中期報告
2012



49
投資物業組合

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

企業管治及循規

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

財務資料

- 23 簡明綜合財務報表的審閱報告
- 24 簡明綜合財務報表
- 49 投資物業組合
- 50 表現概覽

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
鄺志光

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

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

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	1,011	950	+ 6.4%
物業營運開支	181	186	- 2.7%
物業淨收入	830	765	+ 8.5%
稅後溢利	1,267	3,877	- 67.3%
可分派收入	642	569	+ 12.8%
分派總額	577	518	+ 11.4%
每基金單位分派(港元)	0.1161	0.1045	+ 11.1%
開支比率(%)	17.9	19.6	- 1.7% ¹

	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	55,800	54,857	+ 1.7%
每基金單位資產淨值(港元)	7.94	7.82	+ 1.5%
資產負債比率(%)	24.5	25.0	- 0.5% ¹

附註

1 為比率之間的百分點變動。

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。有關詳情請參看展望一節。

	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
	港幣千元	港幣千元	
花旗銀行廣場			
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%
朗豪坊寫字樓			
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%
朗豪坊商場			
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。

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，請參閱於2012年8月13日發出有關邀請的公告。

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。

承董事會命

鷹君資產管理(冠君)有限公司

(冠君產業信託之管理人)

主席

羅嘉瑞

香港，2012年8月13日

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
2012年6月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
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
總計	36,255	19,545	55,800

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

次估值畧低，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%。

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。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位將由2012年9月19日(星期三)至2012年9月24日(星期一)(「記錄日期」)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續。2012年中期分派將於2012年10月9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2012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2012年9月18日(星期二)下午4時30分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)辦理基金單位過戶登記手續。

負債概況

於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貨款
- 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貨款

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年到期	7,059	50.2
於2014年到期	7,000	49.8
總計	14,059	100.0

作為2013年到期的有期貨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2012年8月13日的公告。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。

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

冠君產業信託為一項集體投資計劃，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。負責人員已根據證券及期貨條例規定完成每年度之持續專業培訓。

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、日期為2010年7月23日的第四次補充契約及日期為2012年3月13日的第五次補充契約所修訂）。

信託管理人董事會之功能及授權

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（包括三名為獨立非執行董事）。為確保董事會擁有各合適的技能及知識，董事會的架構會被定期檢討。

信託管理人董事會可設立董事會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。審核委員會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。

循規

截至2012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2012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之新企業管治常規守則及企業管治報告(自2012年4月1日起生效)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。

中期業績之審閱

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。

關連人士交易報告

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2012年6月30日止六個月(「本期間」)的關連人士交易的資料。

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

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

關連人士交易－租賃收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的收入 港元
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	197,000
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	1,500,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	5,294,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	1,641,000
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	3,300,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	2,219,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	25,000
中國移動香港有限公司	一名董事的聯繫人士 ⁶	使用權費 ⁷	117,000
總計			14,293,000

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
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ³	271,000
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁴	1,594,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	223,000
總計			2,950,000

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	369,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	836,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	3,058,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	31,647,000 ⁸
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	2,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	19,000
展安發展有限公司 (以香港逸東酒店名義經營)	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	24,000
新福港屋宇服務有限公司	新福港的附屬公司	維修及保養服務	8,000
總計			35,963,000

附註

1. 本信託於本期間結算日持有 Eagle Property Management (CP) Limited 以銀行擔保提供約 859,000 港元的保證金。
2. 本信託於本期間結算日持有由朗廷酒店國際有限公司提供合共約 3,127,000 港元的銀行擔保保證金。
3. 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。
4. 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。
5. 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 1,040,000 港元的保證金。
6. 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。
7. 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 39,000 港元的保證金。
8. 該 31,647,000 港元中，約 30,828,000 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 819,000 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 2012 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

以下原有協議被視同為受嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定的豁免的年度限額所規限的關連人士交易予以處理：

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本期間的 收入／支出 港元
朗豪坊商場物業管理協議	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的商場物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	30,827,000
CAF管理協議(有關朗豪坊公用區域／設施)	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的CAF物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	819,000

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	關連交易性質	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	899,000
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	34,344,000
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	樓宇管理費用支出 ³	48,895,000

附註

1. 於本期間結算日，約716,000港元管理費按金及大廈儲備基金亦已支付予鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)。
2. 於本期間結算日，約12,759,000港元的管理費按金及大廈儲備基金亦已支付予祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)。
3. 於本期間結算日，管理費按金約15,566,000港元亦已支付予鷹君物業管理有限公司(作為花旗銀行廣場的公契副管理人)。

與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

信託管理人費用

鷹君資產管理(冠君)有限公司為冠君產業信託的管理人，亦為鷹君的全資擁有附屬公司。信託管理人費用約為99,620,000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60%的信託管理人費用以基金單位償付而餘額的40%則以現金支付。由於並無變更選擇，故根據信託契約11.1.2條，60%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的40%則以現金支付的方式仍然適用於2012年財務年度。截至2012年6月30日止六個月期間，信託管理人費用部份約為59,772,000港元將以基金單位償付而餘額約部份約為39,848,000港元則將以現金支付。

關連人士交易—一般銀行及金融服務

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	2,681,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	36,000
恒生銀行有限公司 ¹	受託人關連人士	貸款利息／支出	55,341,000

關連人士交易－租賃／許可使用交易

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本期間的收入 港元
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	22,057,000
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	2,137,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	164,000
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			24,383,000

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2012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2012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4,889,000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80,000港元付予第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，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。

關連人士持有的基金單位數目

於2012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	總計	佔已發行基金單位百分比 ⁷
Top Domain International Limited	1,420,416,628 ¹	—	1,420,416,628	28.56
Keen Flow Investments Limited	913,580,933 ¹	—	913,580,933	18.36
Bright Form Investments Limited	—	680,232,558 ^{1,2}	680,232,558	13.67
鷹君資產管理(冠君)有限公司	228,996,283 ^{1,3}	—	228,996,283	4.60
Fine Noble Limited	14,578,503 ¹	—	14,578,503	0.29
Great Eagle Nichemusic Limited	1,129,743 ¹	—	1,129,743	0.02
李澄明	173,250 ⁴	—	173,250	0.003
Fortune Mega Investments Limited	163,936,151 ⁵	—	163,936,151	3.29
HSBC Group	1,036,108 ⁶	9,476,744	10,512,852	0.21

附註：

- 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16,685,008個基金單位及(ii)Bright Form Investments Limited持有相關基金單位的持倉增加32,033,113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3.61港元調整至每基金單位3.44港元)外，該等公司持有基金單位數目較2011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2012年6月30日持有鷹君33.08%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(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2012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20.30%投票權。

- Bright Form Investments Limited(「Bright Form」)持有的680,232,558個基金單位(以每基金單位的轉換價格為3.44港元計算)為相關基金單位，來自Bright Form直接持有本金金額為2,340,000,000港元於2013年到期可換股債券的衍生權益。
- 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)。
- 李澄明先生因其為信託管理人的董事，故為關連人士。李澄明先生持有的基金單位數目較2011年12月31日的持倉沒有變更。
- 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2011年12月31日的持倉沒有變更。
- 根據信託管理人現有資料，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966,108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70,000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2011年12月31日的持倉增加22,530個基金單位。
滙豐集團被視為持有的9,476,744個基金單位為相關基金單位(以每基金單位的轉換價格3.44港元計算)，來自受託人之控股公司、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)持有的本金金額32,600,000港元於2013年到期可換股債券的衍生權益。滙豐集團所持之2013年到期可換股債券金額較2011年12月31日增加16,600,000港元。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2012年6月30日所發行合共4,973,275,011個基金單位計算及向下調整至兩個小數位。

除上文附註所披露者外，於2012年1月1日至2012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2012年6月30日，下列人士於冠君產業信託或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)擁有須根據

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

(a) 基金單位及相關基金單位

名稱	持有 基金單位數目 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	2,578,702,090 ¹	680,232,558 ¹	3,258,934,648 ¹	65.52
鄭維志	13,424,730 ²	–	13,424,730 ²	0.26
李澄明	173,250	–	173,250	0.003
信託管理人				
鷹君資產管理(冠君)有限公司	228,996,283 ¹	–	228,996,283 ¹	4.60
主要基金單位持有人				
鷹君集團有限公司	2,578,702,090 ¹	680,232,558 ¹	3,258,934,648 ¹	65.52
HSBC International Trustee Limited	2,580,198,254 ¹	680,232,558 ¹	3,260,430,812 ¹	65.55
Top Domain International Limited	1,420,416,628	–	1,420,416,628	28.56
Keen Flow Investments Limited	913,580,933	–	913,580,933	18.36
Bright Form Investments Limited	–	680,232,558	680,232,558	13.67

(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

附註：

1. 羅嘉瑞醫生為鷹君主要股東，持有鷹君股本中20.30%投票權。鷹君被視為於下列由其控制的公司所持有的合共3,258,934,648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680,232,558個相關基金單位(每基金單位的轉換價格為3.44港元)；
 - (d) 鷹君資產管理(冠君)有限公司直接持有的228,996,283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2,580,198,254個基金單位當中的2,578,702,090個基金單位與鷹君持有的2,578,702,090個基金單位為同一批基金單位。HITL持有的680,232,558個相關基金單位與鷹君持有的680,232,558個相關基金單位(上述第1(c)項)為同一批相關基金單位(以每基金單位的轉換價格3.44港元計算)，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。

HITL為一酌情信託的受託人，被視為持有鷹君33.08%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資本中20.30%投票權。
2. 該等基金單位由一信託持有，鄭維志先生為一名受益人。
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2012年6月30日所發行合共4,973,275,011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680,232,558個基金單位之權益(每基金單位的轉換價格為3.44港元)由鷹君實益擁有。

除上文披露者外，於2012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須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)。



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	-
總計	196	470	13

購買、出售或贖回冠君產業信託之基金單位

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 簡明綜合財務報表的審閱報告

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 簡明綜合財務報表附註

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48頁冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其控制實體之簡明綜合財務報表，其中包括截至2012年6月30日之簡明綜合財務狀況表及相關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號編製和呈報本中期財務資料。吾等之責任是對本簡明綜合財務報表作出總結，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。審閱簡明綜合財務報表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，令吾等相信簡明綜合財務報表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
2012年8月13日

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
收入總額		1,010,783	950,434
物業經營開支	5	(180,614)	(185,552)
物業收益淨額		830,169	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	13	938,451	3,299,400
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	20	(56,689)	336,169
穩定租金安排之公平值變動	14	-	17
支付可換股債券收益	20	-	219
融資成本	7	(234,641)	(347,763)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	8	1,375,550	3,956,934
利得稅	9	(108,873)	(79,759)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利		1,266,677	3,877,175
基金單位持有人分派		(577,384)	(517,955)
計及基金單位持有人分派後期內溢利		689,293	3,359,220
每基金單位基本盈利	12	0.25 港元	0.78 港元
每基金單位攤薄盈利	12	0.25 港元	0.58 港元

簡明綜合全面收入表

截至2012年6月30日止六個月

	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
計及基金單位持有人分派後期內溢利	689,293	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
本期間全面收入總額	689,293	3,481,592

簡明綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	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)
非流動資產			
投資物業	13	55,800,000	54,857,300
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	175,781	180,034
可收回稅項		1,671	1,798
銀行結存及現金	17	1,370,434	1,292,752
流動資產總額		1,547,886	1,474,584
資產總值		57,347,886	56,331,884
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	1,149,820	1,169,976
已收按金		414,384	405,131
稅項負債		115,828	73,988
應付分派		577,384	592,565
有抵押定期貸款	19	2,451,021	–
可換股債券	20	5,834,761	–
流動負債總額		10,543,198	2,241,660
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	6,966,835	9,407,481
可換股債券	20	–	5,632,722
遞延稅項負債	22	335,580	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		7,302,415	15,334,657
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,845,613	17,576,317
基金單位持有人應佔資產淨值		39,502,273	38,755,567
已發行基金單位數目(千個)	23	4,973,275	4,956,590
每基金單位資產淨值	24	7.94 港元	7.82 港元

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2012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)	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	21,033,383	(122,372)	5,757,943	6,472,953	33,141,907
計及基金單位持有人分派後期內溢利	-	-	-	3,359,220	3,359,220
現金流對沖	-	122,372	-	-	122,372
本期間全面收入總額	-	122,372	-	3,359,220	3,481,592
發行基金單位	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
基金單位持有人應佔資產淨值 於2012年1月1日	21,142,221	-	5,757,943	11,855,403	38,755,567
計及基金單位持有人分派後期內溢利	-	-	-	689,293	689,293
本期間全面收入總額	-	-	-	689,293	689,293
發行基金單位(附註23)	57,413	-	-	-	57,413
於2012年6月30日的基金單位 持有人應佔資產淨值	21,199,634	-	5,757,943	12,544,696	39,502,273

簡明綜合現金流量表

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)
經營活動			
除稅及基金單位持有人分派前溢利		1,375,550	3,956,934
調整：			
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)
支付可換股債券收益		–	(219)
以基金單位形式支付之應付管理人費用		59,772	55,072
利息收入		(5,090)	(4,084)
融資成本		234,641	347,763
營運資金變動前的經營現金流量		783,111	719,880
貿易及其他應收款項減少(增加)		4,089	(5,721)
貿易及其他應付款項減少		(23,300)	(14,276)
已收按金增加		9,253	30,869
來自經營業務的現金		773,153	730,752
利息支付		(78,379)	(129,754)
繳付香港利得稅		(25,780)	(492)
來自經營業務的現金淨額		668,994	600,506
投資業務			
利息收入		5,254	3,596
穩定租金安排收取的現金		–	6,050
應收借款還款	15	–	55,307
投資物業添置		(4,249)	–
來自投資業務的現金淨額		1,005	64,953
融資項目			
借貸集資先付費用		–	(52,500)
贖回可換股債券	20	–	(841,803)
新增銀行借貸		–	7,000,000
償還銀行借貸		–	(7,000,000)
支付可換股債券之轉換	20	–	(2,153)
分派支付		(592,317)	(536,725)
用作融資項目的現金淨額		(592,317)	(1,433,181)
現金及現金等價物增加(減少)淨額		77,682	(767,722)
期初結存的現金及現金等價物		1,292,752	2,038,090
期末結存的現金及現金等價物為銀行結存及現金		1,370,434	1,270,368

簡明綜合財務報表附註

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。

簡明綜合財務報表以港元呈報，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

本簡明綜合財務報表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

本簡明綜合財務報表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表所採用的會計政策與本集團截至2011年12月31日止年度之財務報表所採納者相同。

往年，本集團提早採納香港會計準則第12號「所得稅」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」)。

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表已呈列之金額及／或本簡明綜合財務報表之披露有重大影響。

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 ¹
香港財務報告準則第1號之修訂本	政府貸款 ¹
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 ¹

¹ 由2013年1月1日起或以後年度期間生效

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

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

以下為於審閱期間本集團按兩項投資物業分析之收入及業績。

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	596,808	413,975	1,010,783
分類業績－物業收益淨額	499,418	330,751	830,169
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			1,375,550
利得稅			(108,873)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利			1,266,677
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			689,293

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	(187,049)	1,125,500	938,451

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)
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

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

4. 租金收益

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

5. 物業經營開支

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

6. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託各截至2012年及2011年6月30日止六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權按各截至2012年及2011年6月30日止六個月的物業收入淨額的12%收取報酬。

	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 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
	99,620	91,786

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

	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
於五年內須全數償還之銀行借貸之利息支出	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(附註21)	–	66,074
其他借貸成本	916	1,016
	234,641	347,763

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除：		
核數師酬金	1,029	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

	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 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(附註22)		
— 本年度	41,126	50,388
	108,873	79,759

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2012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：

	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期內溢利	1,266,677	3,877,175
調整：		
以基金單位形式支付之應付管理人費用	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	641,538	568,784

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)	641,538	568,784
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	577,384	511,905
額外金額(附註(i))	–	6,050
待付分派總額	577,384	517,955
待付每基金單位分派(附註(ii))	0.1161港元	0.1045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%(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：

	2012年 港幣千元 (未經審核)	2011年 港幣千元 (未經審核)
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的期間溢利	1,266,677	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)
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的期間溢利	1,266,677	3,714,717

	2012年 (未經審核)	2011年 (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	4,971,945,796	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
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	4,971,945,796	6,373,659,934

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，乃因兌換將導致每基金單位盈利上升。

13. 投資物業

	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)
公平值		
期／年初	54,857,300	50,222,600
期／年內添置	4,249	-
期／年內公平值增加	938,451	4,634,700
期／年末	55,800,000	54,857,300

本集團於2012年6月30日及2011年12月31日之投資物業公平值由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及萊坊測計師行有限公司分別進行估值達致。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4.25%（2011年12月31日：4.1%至4.5%）及3.5%至4.1%（2011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2012年6月30日，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泊車位的穩定租金安排(「安排」)，嘉里建設有限公司(「嘉里」)，承諾自2007年1月5日起計五年內(「整個穩定租金期間」)，於整個穩定租金期間內截至6月30日及12月31日止每六個月期間的新物業收益(定義見安排)將不低於30,992,000港元。根據安排，於整個穩定租金期間內收取嘉里的不足數額總數最高為95,223,000港元(「最高穩定租金金額」)。於2007年1月5日，嘉里已向指定託管賬戶支付一筆相當於最高穩定租金金額的款項。

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。

安排以財務衍生工具入帳並於報告期末按公平值計量。截至2011年6月30日止六個月公平值收益17,000港元已計入簡明綜合收益表。

15. 應收貸款

於2011年5月24日，利率掉期為數55,307,000港元已於期滿從利率掉期交易對手收取。

16. 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
	175,781	180,034

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	9,549	16,788

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

17. 銀行結存及現金

	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)
現金	6	6
銀行現金	843,444	563,123
定期存款	526,984	729,623
	1,370,434	1,292,752

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.35%計息(2011年12月31日：每年0.001%至0.35%)。到期日少於三個月的定期存款按介乎每年0.82%至1.05%的市場利率計息(2011年12月31日：每年1.2%至1.57%)。

18. 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
	1,149,820	1,169,976

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。

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	39,077	64,124

19. 有抵押定期貸款

	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)
有抵押定期貸款	9,454,000	9,454,000
借貸集資先付費用	(36,144)	(46,519)
	9,417,856	9,407,481
有抵押定期貸款還款期之情況披露如下：		
一年內	2,451,021	–
超過一年但不多於兩年	6,966,835	2,449,397
超過兩年但不多於五年	–	6,958,084
	9,417,856	9,407,481
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(2,451,021)	–
還款期超過一年之貸款	6,966,835	9,407,481

有抵押貸款包括：

- (i) 就本集團於2011年5月24日為金額7,000,000,000港元的定期貸款作出之再融資，該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日償還。

於2012年6月30日，公平值為30,416,000,000港元(2011年12月31日：30,652,800,000港元)的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，作為授予本集團貸款的擔保。

- (ii) 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2012年6月30日支取的貸款總額為2,454,000,000港元(2011年12月31日：2,454,000,000港元)。每年按香港銀行同業拆息加0.59%的浮動利率計息，須於2013年6月悉數償還。

於2012年6月30日，公平值為19,545,000,000港元(2011年12月31日：18,419,500,000港元)的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，作為授予本集團貸款的擔保。

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港元的2%保證可換股債券(「2006年債券」)已於2011年5月23日到期。

截至2011年6月30日止六個月，2006年債券發行人選擇以現金2,153,000港元全數支付本金共2,000,000港元之持有人，導致219,000港元收益於損益表確認。於2011年5月23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6月到期的1%保證可換股債券(「2008年債券」)。於2012年6月30日，作為2008年債券的擔保，2008年債券發行人將公平值為19,545,000,000港元(2011年12月31日：18,419,500,000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。

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2012年5月16日生效調整為每基金單位3.44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。

20. 可換股債券(續)

截至2011年6月30日止六個月，本金額為10,000港元之2008年債券被轉換為2,770個冠君產業信託的基金單位。於2011年12月31日止下半年，本金額合共55,000,000港元之2008年債券按119%的價格購回，並於損益表確認1,895,000港元的收益。已購回的2008年債券於2011年12月9日被註銷。

於2011年12月31日及2012年6月30日，2008年債券的本金額為4,604,990,000港元。

於2012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持有本金總額為2,340,000,000港元(2011年12月31日：2,340,000,000港元)的2008年債券。

2008年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。負債部分的實際年利率為6.375%。

於2012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2012年 6月30日	於2011年 12月31日
基金單位價格	3.21港元	2.92港元
無風險利率	0.15%	0.30%
股息率	7.24%	7.13%
過往波幅(類似到期時間)	42%	45%

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

20. 可換股債券(續)

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)
負債部分		
期／年初	5,282,045	5,896,323
利息開支	168,375	344,988
已付利息	(23,025)	(52,553)
期／年內轉換	-	(2,203)
期／年內贖回	-	(841,803)
期／年內購回	-	(62,707)
期／年末	5,427,395	5,282,045
衍生工具部分		
期／年初	350,677	1,602,171
公平值變動	56,689	(1,246,398)
期／年內轉換	-	(183)
期／年內購回	-	(4,913)
期／年末	407,366	350,677
可換股債券總額	5,834,761	5,632,722

	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)
可換股債券到期之情況披露如下：		
一年內	5,834,761	-
超過一年但不多於兩年	-	5,632,722
	5,834,761	5,632,722
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(5,834,761)	-
到期超過一年	-	5,632,722

21. 衍生財務工具

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，利率掉期屆期於對應的有期貨款到期日終止。

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有抵押定期貸款的利息支付變動而影響簡明綜合收益表的期間，於簡明綜合收益表撥回。截至2011年6月30日止六個月，自對沖儲備撥回的該等累計虧損為66,074,000港元。

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	312,935	(18,481)	294,454
期內於簡明綜合收益表支出	37,347	3,779	41,126
期末	350,282	(14,702)	335,580

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扣，並列為非流動負債。

於2012年6月30日，本集團有971,486,000港元(2011年12月31日：877,148,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損的89,103,000港元(2011年12月31日：112,007,000港元)確認遞延稅項資產。因為未來利潤的不可預見性，所以並未被對剩餘的882,383,000港元(2011年12月31日：765,141,000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	16,685,008	57,413
於2012年6月30日	4,973,275,011	21,199,634

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。

24. 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。

25. 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)。

26. 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)。

27. 主要非現金交易

截至2012年6月30日止六個月，16,685,008個(2011年1月1日至2011年6月30日:11,634,743個)基金單位獲發行，以支付2011年7月1日至2011年12月31日之管理人費用達57,413,000港元(2011年1月1日至2011年6月30日:53,753,000港元)。

28. 經營租賃承擔

於2012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)
1年內	1,676,923	1,660,691
2至5年內(包括首尾兩年)	2,479,169	2,825,335
5年後	11,976	20,665
	4,168,068	4,506,691

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，但若干或然租金按租戶的銷售額百分比計入。期內已收取或然租金收入44,577,000港元(2011年1月1日至2011年6月30日:23,083,000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. 關聯及關連人士之交易

期內，除附註20所述，本集團與關聯及關連人士進行的交易如下：

	附註	2012 港幣千元 (未經審核)	2011 港幣千元 (未經審核)
租金收入			
中國移動香港有限公司	(a)	117	112
朗廷酒店國際有限公司	(b)	5,294	5,054
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	1,641	1,641
昌瑞有限公司	(b)	3,300	3,300
鷹君物業管理有限公司	(b)	2,244	1,867
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	197	197
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	1,500	1,376
匯豐集團 ¹	(c)	22,221	22,248
利息收入			
匯豐集團 ¹	(c)	2,681	577
樓宇管理費收入			
昌瑞有限公司	(b)	1,594	1,476
鷹君物業管理有限公司	(b)	223	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	271
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	163	163
匯豐集團 ¹	(c)	2,162	2,039
樓宇管理費			
鷹君物業管理有限公司	(b)	81,441	74,721
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)	27,532	25,683
租金佣金			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	6,812	9,162
維修費及保養費			
鷹君工程有限公司	(b)	950	301
高端有限公司	(b)	257	41
堅信工程有限公司	(b)	151	16
鷹君物業管理有限公司	(b)	2	4
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)	3,058	618
高端有限公司	(b)	836	798
堅信工程有限公司	(b)	369	52
鷹君物業管理有限公司	(b)	2	4
新福港屋宇服務有限公司	(e)	8	-

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

29. 關聯及關連人士之交易(續)

	附註	2012 港幣千元 (未經審核)	2011 港幣千元 (未經審核)
<i>物業雜項開支</i>			
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	19	18
展安發展有限公司(以香港逸東酒店進行交易)	(b)	–	15
智景投資有限公司(以逸東軒進行交易)	(b)	24	–
<i>託管費及其他支出</i>			
匯豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	4,889	4,584
匯豐集團 ¹	(c)	36	38
<i>管理人費用</i>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b) & (f)	99,620	91,786
<i>融資成本</i>			
恒生銀行有限公司 ²	(c)	55,341	37,869
Bright Form Investments Limited ⁴	(b)	84,263	79,919
<i>估值費</i>			
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	(d)	80	–
萊坊測計師行有限公司	(d)	–	120

與關聯及關連人士的結餘如下：

	附註	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)
<i>應收以下款項</i>			
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
<i>應付以下款項</i>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b) & (g)	10,540	21,849
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b) & (g)	99,620	95,689
高端有限公司	(b) & (g)	579	208
鷹君工程有限公司	(b) & (g)	1,496	434
鷹君物業管理有限公司	(b) & (g)	6,308	12,611
堅信工程有限公司	(b) & (g)	177	69
鷹君有限公司	(b) & (g)	1	1
朗豪酒店(香港)有限公司	(b) & (g)	–	15

29. 關聯及關連人士之交易(續)

與關聯及關連人士的結餘如下：(續)

	附註	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)
<i>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</i>			
中國移動香港有限公司	(a)	39	39
Eagle Property Management (CP) Limited	(b) & (h)	-	-
鷹君物業管理有限公司	(b)	1,040	1,040
昌瑞有限公司	(b) & (i)	-	-
朗廷酒店國際有限公司	(b) & (j)	-	-
朗豪酒店(香港)有限公司	(b) & (k)	15	15
匯豐集團 ¹	(c)	9,072	9,072

附註：

- (a) 由於羅嘉瑞醫生(冠君產業信託管理人的非執行董事及主席及鷹君的董事)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及鷹君的董事羅啟瑞先生的關連人士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2012年6月30日及2011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) 應收及應付關連人士的款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。
 - (h) 已收取銀行擔保859,000港元(2011年12月31日：859,000港元)以代替按金。
 - (i) 已收取銀行擔保2,585,000港元(2011年12月31日：2,585,000港元)以代替按金。
 - (j) 已收取銀行擔保3,127,000港元(2011年12月31日：3,121,000港元)以代替按金。
 - (k) 除收取15,000港元(2011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(2011年12月31日：1,154,000港元)以代替按金。
- 1 匯豐集團指香港上海匯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港元定期貸款及2,954,000,000港元定期貸款及循環貸款的融資代理人。於2012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2012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。

30. 結算日後事件

2008年債券發行人已於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。

投資物業組合

於2012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	88.7%	36,255.0
朗豪坊	香港九龍旺角亞皆老街8號	2004	1,293,000	1,022,000	98.6%	19,545.0

表現概覽

	附註	2012 (未經審核)	2011 (未經審核)	2010 (未經審核)	2009 (未經審核)	2008 (未經審核)
於6月30日：						
資產淨值(港幣千元)	1	39,502,273	36,677,252	29,150,470	27,110,663	31,896,398
每基金單位資產淨值(港元)	1	7.94	7.42	5.91	5.85	7.22
期內最高成交價(港元)		3.530	5.010	3.920	2.760	4.850
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)		2.900	4.320	3.230	1.560	3.500
成交價相對資產淨值之最高折讓	1	63.48%	41.79%	45.35%	73.33%	51.52%
截至6月30日止六個月：						
每基金單位之分派收益率	3	3.62%	2.39%	2.96%	5.13%	4.95%
每基金單位之分派收益年率		7.23%	4.78%	5.93%	10.27%	9.90%
每基金單位之淨收益率	1 & 4	7.93%	17.95%	5.49%	25.74%	19.26%
每基金單位之淨收益年率	1 & 4	15.86%	35.90%	10.98%	51.48%	38.52%

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2012年6月30日止六個月作出的每基金單位分派0.1161港元(其計算方式載於分派表)及於2012年6月29日的成交價3.21港元計算。
4. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2012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2012年6月29日的成交價3.21港元計算。



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