

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公布全部或任何部分内容而產生或因依賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Champion Real Estate Investment Trust**  
**冠君產業信託**

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的香港集體投資計劃)  
(股份代號：2778)

管理人

**Eagle Asset Management**  
鷹君資產管理(冠君)有限公司

## 2012年度全年業績公布

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

信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花旗銀行廣場及朗豪坊兩幢地標級物業，分別座落於維港兩岸，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 2012 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2012年12月31日止年度

	2012年 財政年度	2011年 財政年度	變動 百分比
<b>主要財務數據</b>	<b>港幣千元</b>	<b>港幣千元</b>	
收入總額	2,059,014	1,940,282	+ 6.1%
物業營運開支	(393,214)	(377,995)	+ 4.0%
物業淨收入	1,665,800	1,562,287	+ 6.6%
稅後溢利 <sup>1</sup>	4,159,951	6,492,970	-35.9%
可分派收入	1,253,865	1,170,311	+ 7.1%
分派總額	1,186,217	1,110,520	+ 6.8%
物業組合總值	58,297,000	54,857,300	+ 6.3%

	2012年 12月	2011年 12月	變動 百分比
<b>財務比率及每基金單位數據</b>			
每基金單位分派 (港元)	0.2092	0.2236	- 6.4%
每基金單位資產淨值 (港元)	7.80	7.82	- 0.3%
資產負債比率	20.4%	25.0%	- 4.6% <sup>2</sup>
開支比率	19.1%	19.5%	- 0.4% <sup>2</sup>
分派比率 <sup>3</sup>	94.6%	94.4%	+ 0.2% <sup>2</sup>

1 包含物業組合重估盈餘或虧損

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2012年增加6.1%至20.59億港元。旗下各物業收入均有所增長。雖然中環寫字樓租務環境比較困難，花旗銀行廣場的收入因平均出租率上升而增加。同時中環以外寫字樓市況仍然暢旺，朗豪坊辦公大樓繼續受惠。由於香港零售及旅客消費上升，朗豪坊商場亦表現強勁。整體物業淨收入較去年增加6.6%至16.66億港元。

冠君產業信託於近月多方面強化財政結構。我們於2012年8月邀請可換股債券持有人將債券轉換成基金單位。最終合共有本金額為23.40億港元的債券轉換成基金單位。本信託的負債主要因此由140.59億港元減少至2012年12月31日的122.19億港元。資產負債比率亦相應改善，由25.0%下降至20.4%。另外，冠君產業信託於2012年底新設無抵押中期票據(“MTN”)平台，以分散資金來源，延長債務年期及鎖定長期利率。我們隨即於2013年1月初趁市場資金充裕，以票面息率3.75%發行了本金額4億美元的十年期票據。

冠君產業信託旗下物業的估值增加6.3%至582.97億港元。雖然基金單位數目因債券轉換而上升，每基金單位資產淨值仍維持於7.80港元水平(2011年底為7.82港元)。

稅後溢利於本年減少至41.60億港元，主要原因為重估淨收益僅為34.35億港元，較2011年的46.35億港元為低。撇除重估收益及其他非現金項目，本期間的可分派收入增加7.1%至12.54億港元。除保留額6,800萬港元後，分派總額為11.86億港元，較2011年增加6.8%。2012年的實際分派比率為94.6%。下半年每基金單位分派為0.1074港元，加上已派發的中期分派每基金單位0.1018港元，全年每基金單位分派為0.2092港元，較2011年的0.2236港元減少6.4%，主要是因為債券轉換的效應。

## 經營回顧

	2012年 財政年度	2011年 財政年度	變動 百分比
<b>花旗銀行廣場</b>	<i>港幣千元</i>	<i>港幣千元</i>	
收入總額	1,205,962	1,154,144	+4.5%
物業營運開支	205,403	208,509	- 1.5%
物業淨收入	1,000,559	945,635	+ 5.8%

### 朗豪坊寫字樓

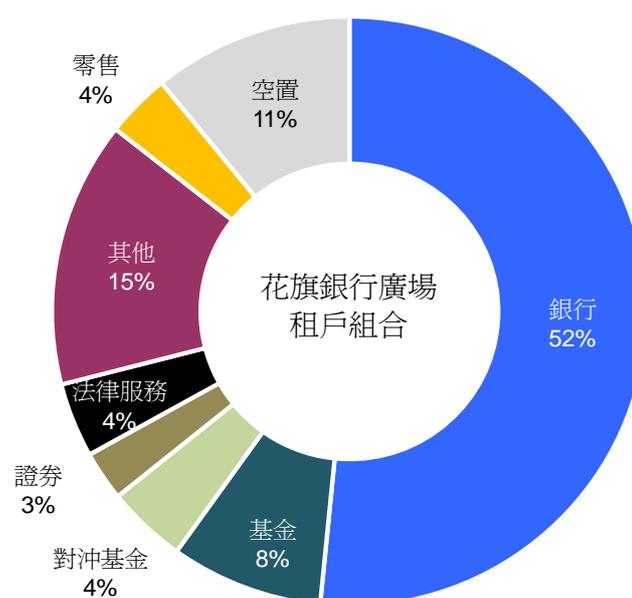
收入總額	263,927	254,314	+ 3.8%
物業營運開支	48,382	49,476	- 2.2%
物業淨收入	215,545	204,838	+ 5.2%

### 朗豪坊商場

收入總額	589,125	531,824	+ 10.8%
物業營運開支	139,429	120,010	+ 16.2%
物業淨收入	449,696	411,814	+ 9.2%

### 花旗銀行廣場

管控措施收緊令營商空間收窄，銀行業對寫字樓需求疲弱。中環甲級寫字樓市場於2012年仍然受壓。歐洲債務危機及美國財政懸崖臨近，持續為金融市場帶來不穩定因素，無助市場氣氛。儘管寫字樓新供應有限，中環整體空置率於年內有所上升。租金延續2011年的跌勢並於年內早段持續調整。但其後受到國內企業加上基金經理及律師事務所



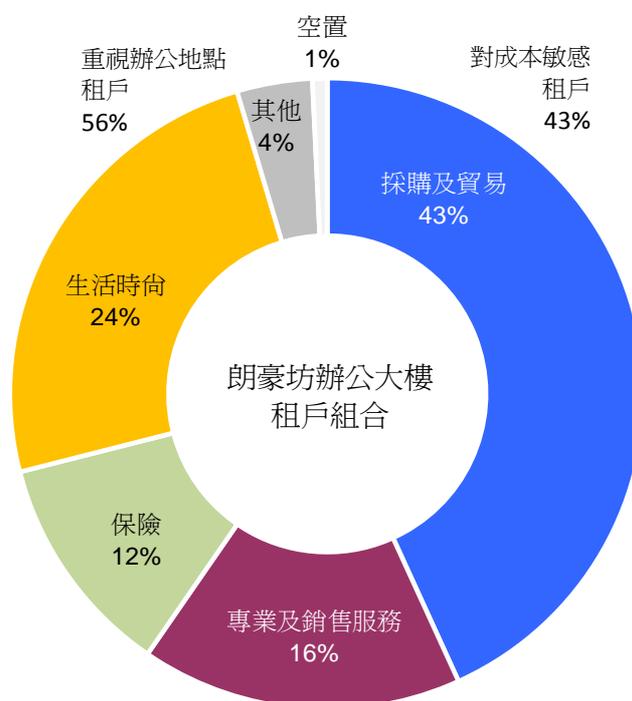
在香港設立新辦事處的需求所支持，租金的下調速度於去年後期開始有所放緩。

因為新租約及續租租約的租金與到期租約的租金大致相若，花旗銀行廣場的現收呎租(即現有租約的平均租金)於2012年內維持於每平方呎85-86港元。該物業的平均現收呎租於2012年底時為每平方呎85.12港元。花旗銀行廣場的出租率於年內維持穩定:年初時為90.4%，至年中時為88.7%，而到12月31日時則為89.1%。2012年的平均出租率為89.0%，較2011年的87.6%為高。花旗銀行廣場的收入總額因而增加4.5%至12.06億港元。

物業營運開支減少1.5%至2.05億港元。雖然大廈管理支出增加900萬港元，加上地租及差餉支出增加800萬港元，另推廣費用增加600萬港元，但租賃佣金因本年內有較少租約到期而減少2,700萬港元，抵銷了上述影響。總括花旗銀行廣場的物業淨收入增加5.8%至10.01億港元。

### 朗豪坊辦公大樓

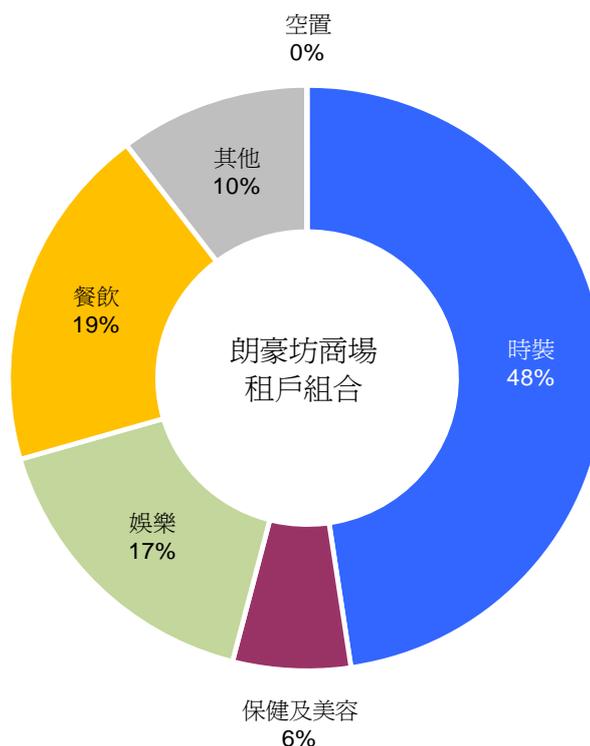
除金融業外，香港整體經濟動力仍能維持。中環金融區以外各商業區的寫字樓需求仍然殷切。加上年內新供應較少，九龍區甲級寫字樓市道，包括朗豪坊辦公大樓座落的油尖旺地帶，於2012年普遍表現強勁。隨著從事生活時尚業租戶租用更多樓面，朗豪坊辦公大樓的出租率由2011年底的96.8%上升至2012年12月31日的99.2%。



續租租金上升，帶動現收呎租於2012內穩步上升，由年初的每平方呎27.43港元增加至年底的每平方呎28.36港元。只因年內較少租約到期，共少於總面積的10%，市值租金的增幅尚未能於收入全面反映。辦公大樓的收入總額為2.64億港元，比對2011年為2.54億港元。物業營運開支輕微減少至4,800萬港元，而物業淨收入的增幅則略高於收入增長，由2.05億港元增加至2.16億港元。

### 朗豪坊商場

雖然香港零售銷售額於2012年維持增長，但因為中國內地旅客減少對奢侈品消費，增長率已較去年有所放緩。由於朗豪坊商場力守中價定位，甚少高價商品，所受影響相對輕微。另外，商場的內地消費者主要為來自華南地區的經常旅客。他們的消費集中於名牌化妝品及中價潮流服飾，而非奢侈品或貴價手錶珠寶。年內商場人流持續增長，舖位於亦跡近全部租出。商戶爭相尋求場內舖位，令業主議租能力大增，並可揀選最具銷售增長潛力的零售商。



場內商戶銷售額按年增加12%至每平方呎955港元，帶動現收平均呎租由2011年底的每平方呎100.77港元上升至本年底的每平方呎114.89港元。雖然基本租金已不斷上升，不過營業額分成租金仍然有所增加，反映商戶銷售增長率快過其基本租金的增幅。分成租金由2011年的6,400萬港元增加48%至2012年的9,500萬港元，而後者相當於每月每平方呎24.82港元的收入。

商場收入總額維持上升軌跡，由5.32億港元增加10.8%至5.89億港元。物業營運開支由2011年的1.20億港元增加16.2%至1.39億港元，主要因為租賃佣金因到

期租約較多而上升 (商場於2012年共有佔面積26%的租約續租，比對2011年只有17%)。物業淨收入於2012年增加9.2%至4.50億港元。

## 展望

由於銀行業於來年對寫字樓的需求會繼續疲弱，花旗銀行廣場的營運仍會面對一定挑戰。不過，近月市況似有改善跡象。中國經濟增長於2012年最後一季從新加快，加上亞洲股市及債市於過去六個月的強勢表現皆預示香港金融活動於來年將加強。我們於2013年初數星期見到租務查詢數量上升，當中以中國地區銀行及來自中國或海外的基金經理最為活躍。同時，中環區缺乏新供應加上其他商業區極低的空置率皆對租金有所支持。花旗銀行廣場於2013年只有約佔面積12%的租約到期，而其中只有6.6%尚未完成續租，出租率下降的空間較細。2013年到期租約的加權平均現收租金為每平方呎84.23港元，比對去年為每平方呎97.70港元。故此物業維持租金收入不變的可能性會較高。與此同時，我們正不遺餘力改善花旗銀行廣場的設施質素及顧客服務水平，以增強競爭力。

九龍區甲級寫字樓缺少新供應的情況於2013年將會持續。中國經濟增長重拾動力，九龍半島寫字樓需求應維持強勁。因此，我們有信心朗豪坊辦公大樓的出租率於來年可維持於高水平。2013年到期租約的加權平均現收租金為每平方呎30.91港元，比對現時市值租金為每平方呎32至40港元。於2013年佔面積約60%的租約將因租約到期或租金檢討而按市值重訂租金，新訂租金較舊租金將應有顯著升幅。截至2013年1月底，佔面積約25%的租約已完成洽租已簽定有約束性的文件，新租金的加權平均增幅為19%。我們因此預計物業於2013年的租金收入應有可觀增長。

朗豪坊商場於2013年應可繼續受惠於暢旺的零售市道。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知名化妝品牌及中檔時尚服飾零售商覓舖的熱門目標。隨着到商場購物的旅客日益增加，於朗豪坊設置銷售點的國際時裝品牌數目逐漸增加。它們的按呎銷售額一般較高，應有助提升商場的未來租值。商場於2012年有佔面積26%的租約到期全數續約或轉租，基本租金比較舊租約的加權平均增幅為48%；這些租約將於2013年提供

不少於3,500萬港元的新增基本租金收入。此外，商場於2013年有佔面積33%的租約到期。截至2013年1月底，其中佔面積20.8%的租約已完成續租或轉租。與2012年基數相比，這些租約將於2013年另外提供不少於3,000萬港元額外收入；而以全年度計相關額外收入將不少於6,500萬港元，並將於2014年全數反映。不過須留意，在提升基本租金之後，用作計算分成租金的基數亦會相應調高。除非租戶銷售額增長繼續超過基本租金的增幅，業主於2013年收取的分成租金有可能會較2012年水平為少。我們預計餘下佔面積12.2%的租約於未來數月可完成洽租，而其新租金水平亦應有顯著增幅。因此，朗豪坊商場的租金收入於2013年應繼續有極佳增長。

財務方面，我們預計2013年的融資成本將會較高。我們為減低對銀行借貸的依賴，已透過發行中期票據取得部分長期定息資金，我們將部份現有負債轉為長期及無抵押亦會令利息成本於短期上升，而定息資金的好處將須長遠方能顯現。此外，雖然香港銀行同業拆息應會維持於低水平，我們為現有貸款重新融資時須付的息差將會明顯提高。再者，我們在債務於2013年6月初到期融資之前，乘著債券市場資金充裕而提早發行中期票據亦會涉及額外利息開支。計入上述因素，利息支出於2013年預計將會增加。

整體而言，因為中環寫字樓市場仍未見有明顯轉勢跡象，花旗銀行廣場於來年的收入或會有下調壓力。可幸，朗豪坊辦公大樓及商場的強勁租金收入增長應能抵銷花旗銀行廣場收入或會減少的影響。儘管如此，較高的利息成本或會減低可分派收入的增長。我們將繼續密切注視市況並探討不同融資渠道以適量化我們的資本結構及借貸成本。同時，我們會繼續積極管理旗下兩項優質物業以求取最佳的長期租金收入。

## 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 2013 年 1 月 31 日發出的估值報告書，冠君產業信託旗下物業於 2012 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
2012年12月估值	港幣百萬	港幣百萬	港幣百萬
寫字樓	35,484	7,184	42,668
商場	431	14,138	14,569
停車場	318	275	593
其他	300	167	467
<b>總計</b>	<b>36,533</b>	<b>21,764</b>	<b>58,297</b>

冠君產業信託旗下物業組合現時估值為583億港元，較2011年12月時549億港元的估值增加了34億港元。就個別物業而言，花旗銀行廣場的估值增加0.3%，而朗豪坊的估值則增加18.2%。花旗銀行廣場的估值孳息率為3.3%，而朗豪坊的估值孳息率則為4.0%。花旗銀行廣場的估值孳息率較去年為低，抵銷了估值租金下降的影響。朗豪坊的估值增加則主要由估值租金上昇所帶動。

## 財務回顧

### 分派

#### 分派款額

本年冠君產業信託的分派款額為1,186,217,000港元（2011: 1,110,520,000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%（2011: 90%）計算。由於根據信託契約的規定，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94.6%（2011: 94.4%）。於2011年，信託管理人酌情另加額外款項6,050,000港元，而本年則無酌情另加額外分派。

#### 每基金單位分派

截至2012年12月31日止六個月，每基金單位分派為0.1074港元，惟此金額可被於2013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2012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0.1018港元及每基金單位末期分派0.1074港元，本年度每基金單位總分派為0.2092港元（2011年：0.2236港元）。根據2012年12月31日的基金單位收市價3.71港元計算，每基金單位0.2092港元的分派，相當於年度分派率5.64%。

#### 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2013年4月26日（星期五）至2013年5月2日（星期四）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。2012年末期分派將於2013年5月21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年末期分派的資格及有權出席將於2013年5月2日舉行的2013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2013年4月25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2012年12月31日，本信託的未償還總借貸合共為12,218,600,000港元，比對十二個月前減少1,840,400,000港元。借貸包括9,954,000,000港元之銀行借貸及本金額為2,264,600,000港元之可換股債券。借貸減少之淨因素為 (a)根據兌換提議轉換總達2,340,400,000港元於2008年發行的可換股債券（「2008年債券」）及 (b)新提取之500,000,000港元雙邊銀行貸款。

於2012年8月13日，Fair Vantage Limited 作為2008年債券發行人（「發行人」）邀請2008年債券之債券持有人每轉換債券本金額10,000港元以收取2,215港元獎勵金。於邀請期末，發行人收到有關本金總額為2,340,400,000港元的2008年債券的有效申請。因此，本信託於2012年8月24日向轉換之債券持有人支付總額約為518,400,000港元及發行約680,300,000個新基金單位。緊隨兌換提議，未償還2008年債券本金總額減至2,264,600,000港元，而該債券將於2013年6月到期以123.94%贖回。於2012年12月31日，2008年債券可根據轉換價3.44港元作轉換。

於2012年9月18日，500,000,000港元之新雙邊銀行貸款（「2012有期貸款」）被提取。2012有期貸款按香港銀行同業拆息加每年1.85%的浮動利率計息，並於2015年9月到期。

於2012年12月31日，本信託的所有銀行貸款（佔所有貸款的81.5%）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：

	2012年12月31日	
	百萬港元	佔總借貸(%)
於2013年到期	4,718.6	38.6
於2014年到期	7,000.0	57.3
於2015年到期	500.0	4.1
<b>總計</b>	<b>12,218.6</b>	<b>100.0</b>

於2012年12月6日，本信託之一間全資附屬公司Champion MTN Limited（「中期票據發行人」），成功設立一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃（「計劃」）。於2013年1月17日，中期票據發行人發行該計劃下本金總額為400,000,000美元於2023年1月17日到期的票據（「發行票據」）。發行票據的發行價為總面額的99.185%及按年利率3.75%每半年於期末支付。根據發行價及應付利息，發行票據的到期收益率為3.849%。由發行票據所得的款項淨額為394,940,000美元，將擬用作本信託之債務再融資及／或信託之其他一般企業用途。

本信託之投資物業估值於2012年12月31日為58,297,000,000港元，較2011年12月31日所得之54,857,300,000港元增長6.3%。加上本年度借貸減少1,840,400,000港元，資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比為20.4%，比對一年前為25.0%。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26.1%。

### 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及於2012年8月之2008年債券轉換，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，上升了14.2%至2012年12月31日之44,252,200,000港元。但因轉換後之基金單位攤薄影響，每基金單位資產淨值輕微下調至7.80港元，比對一年前為7.82港元。每基金單位資產淨值為7.80港元，較2012年12月31日基金單位收市價3.71港元有110.2%溢價。

### **現金狀況**

於2012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2011年12月31日：500,000,000港元）及現金結餘1,397,100,000港元（於2011年12月31日：1,292,800,000港元）。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12月31日，本信託旗下公平值為53,771,000,000港元（於2011年12月31日：49,072,300,000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。並無抵押的物業資產為4,526,000,000港元。

### **資本承擔**

除有關添置投資物業已定約但於綜合財務報表內未撥備的資本承擔約56,300,000港元之外，於2012年12月31日本信託並無任何其他重大承擔項目。

## 發行新基金單位

於2012年12月31日，冠君產業信託已發行合共5,671,360,403個基金單位。較於2011年12月31日，於本年度內合共增發714,770,400個新基金單位。

- 於2012年8月28日，冠君產業信託以每基金單位3.37港元（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行17,736,555個新基金單位，作為支付冠君產業信託2012年上半年管理人費用的60%約59,772,000港元。
- 於2012年8月24日，冠君產業信託根據由信託管理人及Fair Vantage Limited於2012年8月13日向合資格債券持有人發出有關轉換於2008年發行之2013年到期的1%有擔保可換股債券並收取獎勵金之邀請備忘錄，以每基金單位3.44港元，發行680,348,837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

截至2012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2012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	12	-
市務及推廣	1	9	-
物業管理	74	146	-
承包商或技術人員	139	310	-
<b>總計</b>	<b>218</b>	<b>477</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2012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守則及企業管治報告所有適用守則條文。

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2012年8月13日向合資格債券持有人發出邀請備忘錄，邀請彼等提交申請轉換債券及收取獎勵金(相等於所轉換債券本金每10,000港元收取2,215港元的金額)。就上述邀請，本金額為2,340,400,000港元的債券已由合資格債券持有人轉換，就轉換而向債券持有人發行的基金單位合共680,348,837個，而向合資格債券持有人支付的獎勵金總額約為518,400,000港元。

除上文披露者外，截至2012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2012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 2013 年基金單位持有人周年大會（「2013 年基金單位持有人周年大會」）將於 2013 年 5 月 2 日(星期四)下午 3 時 30 分舉行。2013 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2012年年報將於2013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](http://www.hkexnews.hk))及冠君產業信託([www.ChampionReit.com](http://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 2012 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，2013年2月21日

# 財務報表

## 綜合收益表

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

	附註	2012 年 港幣千元	2011 年 港幣千元
租金收益	5	<b>1,863,443</b>	1,757,980
樓宇管理費收益		<b>172,817</b>	164,436
租金相關收益	6	<b>22,754</b>	17,866
<b>收入總額</b>		<b>2,059,014</b>	1,940,282
物業經營開支	7	<b>(393,214)</b>	(377,995)
<b>物業收益淨額</b>		<b>1,665,800</b>	1,562,287
利息收益		<b>7,231</b>	10,548
管理人費用	8	<b>(199,896)</b>	(187,474)
信託及其他支出		<b>(21,147)</b>	(15,980)
投資物業公平值增加		<b>3,435,451</b>	4,634,700
可換股債券之內含衍生部分公平值變動		<b>(192,663)</b>	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
與兌換提議有關之轉換可換股債券收益		<b>90,107</b>	-
融資成本	9	<b>(404,703)</b>	(575,238)
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利</b>	10	<b>4,380,180</b>	6,677,372
利得稅	11	<b>(220,229)</b>	(184,402)
<b>未計及基金單位持有人分派前年內溢利</b>		<b>4,159,951</b>	6,492,970
基金單位持有人分派		<b>(1,186,217)</b>	(1,110,520)
<b>計及基金單位持有人分派後年內溢利</b>		<b>2,973,734</b>	5,382,450
<b>每基金單位基本盈利</b>	12	<b>0.80 港元</b>	1.31 港元
<b>每基金單位攤薄盈利</b>	12	<b>0.72 港元</b>	0.88 港元

綜合全面收益表  
截至 2012 年 12 月 31 日止年度

---

	2012 年 港幣千元	2011 年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內溢利	<u>2,973,734</u>	<u>5,382,450</u>
現金流對沖:		
本年度產生收益	-	59,353
於收益表內確認之重新分類調整	-	63,019
	<u>-</u>	<u>122,372</u>
本年度全面收益總額	<u><u>2,973,734</u></u>	<u><u>5,504,822</u></u>

---

綜合財務狀況表  
於 2012 年 12 月 31 日

	附註	2012 年 港幣千元	2011 年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		<b>58,297,000</b>	54,857,300
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	14	<b>196,247</b>	180,034
可收回稅項		<b>1,257</b>	1,798
銀行結存及現金		<b>1,397,082</b>	1,292,752
流動資產總值		<b>1,594,586</b>	1,474,584
<b>資產總值</b>		<b>59,891,586</b>	56,331,884
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	<b>1,167,146</b>	1,169,976
已收按金		<b>426,356</b>	405,131
稅項負債		<b>120,828</b>	73,988
應付分派		<b>608,833</b>	592,565
有抵押定期貸款		<b>2,452,646</b>	-
可換股債券		<b>3,051,344</b>	-
流動負債總額		<b>7,827,153</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>7,472,192</b>	9,407,481
可換股債券		-	5,632,722
遞延稅項負債		<b>340,041</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>7,812,233</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>15,639,386</b>	17,576,317
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<b>44,252,200</b>	38,755,567
已發行基金單位數目（千個）	16	<b>5,671,360</b>	4,956,590
每基金單位資產淨值	17	<b>7.80 港元</b>	7.82 港元

## 分派表

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

	附註	2012 年 港幣千元	2011 年 港幣千元
<b>中期分派期</b>			
可供分派收入總額		<b>641,538</b>	568,784
佔可供分派收入總額的百分比（附註(i)）		<b>90%</b>	90%
用於中期分派期之可供分派收入 額外金額（附註(i)）		<b>577,384</b> -	511,905 6,050
<b>已付分派總額</b>		<b>577,384</b>	517,955
<b>末期分派期</b>			
可供分派收入總額	13	<b>1,253,865</b>	1,170,311
減：於中期分派期已付之可供分派收入		<b>(577,384)</b>	(511,905)
末期分派期之可供分派收入		<b>676,481</b>	658,406
佔可供分派收入總額的百分比（附註(i)）		<b>90%</b>	90%
用於末期分派期之可供分派收入		<b>608,833</b>	592,565
<b>待付分派總額</b>		<b>608,833</b>	592,565
<b>年內分派總額</b>		<b>1,186,217</b>	1,110,520
<b>付予基金單位持有人的每基金單位分派</b>			
已付每基金單位中期分派（附註(ii)）		<b>0.1018 港元</b>	0.1045 港元
待付每基金單位末期分派（附註(iii)）		<b>0.1074 港元</b>	0.1191 港元
		<b>0.2092 港元</b>	0.2236 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：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 2011 中期分派期酌情派發自穩定租金安排之已收取款項 6,050,000 港元作為額外款項。

## 分派表(續)

截至 2012 年 12 月 31 日止年度

---

附註(續)：

- (ii) 2012 年中期分派期每基金單位中期分派 0.1018 港元，乃按期內已付中期分派 577,384,000 港元及 5,671,360,403 個於 2012 年 9 月 24 日（即期內記錄日期）已發行基金單位計算。此分派已於 2012 年 10 月 9 日付予基金單位持有人。

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。

- (iii) 2012 年末期分派期每基金單位末期分派 0.1074 港元，乃按期內待付末期分派 608,833,000 港元及 5,671,360,403 個基金單位計算。有關末期分派在 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 5 月 2 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 2013 年 5 月 21 日或之前付予基金單位持有人。

2011 年末期分派期每基金單位末期分派 0.1191 港元，乃按期內已付末期分派 592,565,000 港元及 4,973,275,011 個於 2012 年 5 月 3 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 2012 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。

香港財務報告準則第 7 號（修訂本） 披露 — 轉讓金融資產

往年，本集團提早採納香港會計準則第 12 號「遞延稅項：撥回相關資產」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。

於本年度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。

## 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(修訂本)	於2012年6月頒佈之2009年至2011年週期之年度改進 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期 及過渡披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及於其他實體之 權益之披露：過渡指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>4</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的列報 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>4</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 由2013年1月1日起或以後年度期間生效

<sup>2</sup> 由2015年1月1日起或以後年度期間生效

<sup>3</sup> 由2012年7月1日起或以後年度期間生效

<sup>4</sup> 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：

- 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。

## 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)

- 有關計量指定為按公平值計入損益的金融負債，香港財務報告準則第9號要求該負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動金額於其他綜合收益呈列，除非在其他綜合收益呈列該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全部金額於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於2015年1月1日起或之後年度期間生效，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日起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日起或之後年度期間生效，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日起年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則可能不會影響本集團的財務狀況，但該應用會令綜合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所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 2012 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>1,205,962</u>	<u>853,052</u>	<u>2,059,014</u>
分類溢利 - 物業收益淨額	<u>1,000,559</u>	<u>665,241</u>	1,665,800
利息收益			7,231
管理人費用			(199,896)
信託及其他支出			(21,147)
投資物業公平值增加			3,435,451
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			(192,663)
與兌換提議有關之轉換可換股債券收益			90,107
融資成本			(404,703)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			<u>4,380,180</u>
利得稅			(220,229)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利			4,159,951
基金單位持有人分派			<u>(1,186,217)</u>
計及基金單位持有人分派後年內溢利			<u>2,973,734</u>

#### 4. 分類資料 (續)

##### 分類收入及業績 (續)

##### 截至 2012 年 12 月 31 日止年度 (續)

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	(120,067)	(79,829)	(199,896)
投資物業公平值增加	90,951	3,344,500	3,435,451

##### 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	1,154,144	786,138	1,940,282
分類溢利 - 物業收益淨額	945,635	616,652	1,562,287
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			6,677,372
利得稅			(184,402)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利			6,492,970
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			5,382,450

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	2,690,700	1,944,000	4,634,700

#### 4. 分類資料 (續)

##### 其他分類資料

	花旗銀行廣場 港幣千元	朗豪坊 港幣千元	綜合 港幣千元
截至2012年12月31日止年度			
非流動資產的添置	<u>4,249</u>	<u>-</u>	<u>4,249</u>

##### 分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於 2012 年 12 月 31 日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為 36,533,000,000 港元（2011 年：36,437,800,000 港元）及 21,764,000,000 港元（2011 年：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。

##### 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。

##### 主要租戶資料

為本集團總收入貢獻超過 10% 來自租戶的收入包括兩家花旗銀行廣場的租戶，其收入總額分別為 209,956,000 港元及 235,883,000 港元 (2011 年：212,065,000 港元及 234,413,000 港元)。

#### 5. 租金收益

	2012 年 港幣千元	2011 年 港幣千元
租金收入	1,831,279	1,728,358
停車場收入	<u>32,164</u>	<u>29,622</u>
	<u>1,863,443</u>	<u>1,757,980</u>

## 6. 租金相關收益

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
租戶利息收入	204	550
推廣徵費收入	7,217	7,141
容忍費盈餘	653	-
雜項收入	14,680	10,175
	<u>22,754</u>	<u>17,866</u>

## 7. 物業經營開支

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
樓宇管理開支	198,882	184,306
停車場經營開支	8,504	7,718
政府租金及差餉	69,408	60,488
律師費及釐印費用	2,948	5,375
推廣開支	23,052	15,085
物業及租賃管理服務費用	56,545	51,177
物業雜項支出	2,996	2,270
租金佣金	26,052	49,855
維修及保養	4,827	1,721
	<u>393,214</u>	<u>377,995</u>

## 8. 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日止及截至2012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2012年6月30日止及截至2012年12月31日止各六個月的物業收入淨額的12%收取報酬。

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
<b>管理人費用：</b>		
以基金單位形式	119,938	112,484
以現金形式	79,958	74,990
	<u>199,896</u>	<u>187,474</u>

## 8. 管理人費用（續）

根據信託契約所允許於 2011 年 1 月 14 日作出之選擇（自此並無進一步選擇）及應用於 2012 年財政年度，各截至 2012 年及 2011 年 6 月 30 日止及截至 2012 年及 2011 年 12 月 31 日止六個月之管理人費用，60% 將以基金單位形式（按信託契約所訂明之每基金單位發行價計算）支付，餘下的 40% 將以現金形式支付。

## 9. 融資成本

	2012 年 港幣千元	2011 年 港幣千元
<b>融資成本指：</b>		
於五年內須全數償還之銀行借貸之利息支出	<b>130,704</b>	163,089
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	<b>272,705</b>	344,988
撥回對沖工具的累計虧損	-	66,075
其他借貸成本	<b>1,294</b>	1,086
	<b>404,703</b>	<b>575,238</b>

## 10. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2012 年 港幣千元	2011 年 港幣千元
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除：</b>		
核數師酬金	<b>1,800</b>	2,000
受託人酬金	<b>9,978</b>	9,442
主要估值師費用	<b>285</b>	355
其他專業費用及收費	<b>8,874</b>	3,063
路演及公共關係費用	<b>29</b>	16
銀行收費	<b>123</b>	106

## 11. 利得稅

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	174,769	112,677
— 上年度（超額）不足撥備	(127)	26
	<u>174,642</u>	<u>112,703</u>
遞延稅項		
— 本年度	45,587	71,699
	<u>220,229</u>	<u>184,402</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：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的年度溢利	4,159,951	6,492,970
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息（除稅影響）	272,705	333,036
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	192,663	(1,246,398)
與兌換提議有關之轉換可換股債券收益	(90,107)	-
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>4,535,212</u>	<u>5,577,494</u>

	2012年	2011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	5,222,103,929	4,950,030,693
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券	1,091,429,295	1,359,418,518
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>6,313,533,224</u>	<u>6,309,449,211</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：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內溢利調整：	<b>4,159,951</b>	6,492,970
管理人費用（以基金單位支付）	<b>119,938</b>	112,484
投資物業公平值增加	<b>(3,435,451)</b>	(4,634,700)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	<b>192,663</b>	(1,246,398)
穩定租金安排的公平值變動	-	(17)
非現金收益	<b>(90,107)</b>	(741)
非現金融資成本	<b>261,284</b>	375,014
遞延稅項	<b>45,587</b>	71,699
可供分派收入總額	<b><u>1,253,865</u></b>	<b><u>1,170,311</u></b>

### 14. 貿易及其他應收款項

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
貿易應收款項	<b>21,873</b>	16,788
遞延應收租金款項	<b>106,105</b>	112,445
按金、預付款項及其他應收款項	<b>68,269</b>	50,801
	<b><u>196,247</u></b>	<b><u>180,034</u></b>

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：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
0 - 3 個月	<b><u>21,873</u></b>	<b><u>16,788</u></b>

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 21,873,000 港元（2011 年：16,788,000 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

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
貿易應付款項	51,517	64,124
租金預收款項	11,553	18,251
其他應付款項	140,601	124,126
應付印花稅	963,475	963,475
	<u>1,167,146</u>	<u>1,169,976</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%（2011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：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
0 - 3 個月	<u>51,517</u>	<u>64,124</u>

## 16. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
於 2011 年 1 月 1 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發行的基金單位	2,770	13
於 2011 年 12 月 31 日	4,956,590,003	21,142,221
年內透過發行新基金單位支付管理人費用（附註(i)）	34,421,563	117,185
按兌換提議所轉換可換股債券時發行的基金單位	680,348,837	2,405,714
於 2012 年 12 月 31 日	<u>5,671,360,403</u>	<u>23,665,120</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 平均發行價 港元	合計發行價 港幣千元	基金單位 發行數目
<b>於 2012 年</b>				
2012 年 3 月 6 日	2011 年 7 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日	3.441	57,413	16,685,008
2012 年 8 月 28 日	2012 年 1 月 1 日至 2012 年 6 月 30 日	3.37	59,772	17,736,555
			<u>117,185</u>	<u>34,421,563</u>
<b>於 2011 年</b>				
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>

## 17. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於 2012 年 12 月 31 日基金單位持有人應佔資產淨值 44,252,200,000 港元（2011 年：38,755,567,000 港元）除以於 2012 年 12 月 31 日已發行的 5,671,360,403 個（2011 年：4,956,590,003 個）基金單位計算。

## 18. 流動負債淨額

於 2012 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 6,232,567,000 港元（2011 年：767,076,000 港元）。

## 19. 資產總額減流動負債

於 2012 年 12 月 31 日，本集團之資產總額減流動負債達 52,064,433,000 港元（2011 年：54,090,224,000 港元）。

## 20. 資本承擔

	<u>2012</u> HK\$'000	<u>2011</u> HK\$'000
於綜合財務報表內已定約但未撥備的添置 投資物業的資本支出	<u>56,328</u>	<u>-</u>

## 21. 結算日後事件

於 2013 年 1 月 17 日，冠君產業信託直接全資擁有並控制的實體 Champion MTN Limited，就 1,000,000,000 美元之有擔保中期票據計劃發行本金總額為 400,000,000 美元年利率 3.75% 於 2023 年到期的擔保票據（「發行票據」），其發行價為總面額的 99.185%。該發行票據的聯席主承銷商為香港上海滙豐銀行有限公司（為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）及其他外界人士。發行票據按固定年利率 3.75% 計息，每半年於期末支付及於 2023 年 1 月 17 日到期。該發行票據的主要條款摘要載於 2013 年 1 月 17 日冠君產業信託的公告內。