



Champion REIT
冠君產業信託

增長管理

二零零七年年報

管理人

Eagle Asset Management
鷹君資產管理(冠君)有限公司

冠君產業信託 (股份代號：2778)

(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)

使命

信託簡介

冠君產業信託乃為擁有及投資於收租寫字樓及零售物業而成立的信託。按市值計算，它是香港最大型的商業房地產投資信託基金，目前透過其唯一資產，位於香港中區面積160萬平方呎的寫字樓綜合物業花旗銀行廣場，為投資者提供直接投資優質甲級寫字樓市場的機會。信託集中投資位置優越的甲級商用物業。

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持續的分派，達致長遠資本增值。通過積極管理信託內的物業組合以及選擇性收購具有助提高現有收益年率的物業，務求提供具吸引力的總回報。

全球最佳常規及準則

冠君產業信託致力於達致全球最佳常規及準則。冠君產業信託以「經濟合作暨發展組織企業管治原則」為藍本對「全球最佳常規及準則」進行詮釋。這套原則已成為全球投資者、企業和其他權益擁有人的國際標準。經濟合作暨發展組織所界定的六項主要原則為：

- 確保高效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
- 基金單位持有人的公平待遇
- 持有人在企業管治中扮演的角色
- 披露及透明度
- 董事會的職責

信託管理人已採納和應用此等循規程序，以確保冠君產業信託擁有穩健的管理和營運。現行的企業管治架構強調對所有基金單位持有人負責、解決利益衝突問題、呈報過程的透明度、遵守相關規例，以及穩健的營運和投資程序。有關截至2007年12月31日止年度全面而詳盡的企業管治報告已載於本年報第49頁。

目錄

| | |
|-----|---------------|
| 2 | 財務摘要 |
| 2 | 重大事件時間表 |
| 4 | 主席致詞 |
| 8 | 行政總裁致詞 |
| 14 | 董事會 |
| 18 | 高級管理層 |
| 24 | 企業社會責任 |
| 26 | 投資者關係 |
| 28 | 花旗銀行廣場 |
| 30 | 收購活動 |
| 32 | 財務回顧 |
| 36 | 估值報告書 |
| 47 | 租金檢討報告書 |
| 48 | 受託人報告書 |
| 49 | 企業管治報告書 |
| 58 | 關連人士交易 |
| 70 | 獨立核數師報告書 |
| 72 | 財務報告 |
| 111 | 表現概覽 |
| 112 | 基金單位持有人週年大會通告 |
| | 公司資料 |



財務摘要

截至2007年12月31日止年度

| | 2007年 財政年度 | 比較數字 | 變動 百分比 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日* |
|---------------------|---------------|------------------------|-----------|-------------------------------------|
| 主要財務數據 | 千港元 | 千港元 | | 千港元 |
| 收入總額 | 838,891 | 558,212 ¹ | 50.3% | 339,515 |
| 物業經營開支 | (158,445) | (129,309) ¹ | 22.5% | (78,648) |
| 物業收入淨額 | 680,446 | 428,903 ¹ | 58.6% | 260,867 |
| 除稅後溢利 | 3,237,638 | 1,193,154 ¹ | 171.4% | 725,699 |
| 可分派款項 | 669,822 | 422,609 ¹ | 58.5% | 257,039 |
| 物業組合價值 | 28,343,000 | 23,500,000 | 20.6% | 23,500,000 |
| 其他相關數據 | | | | |
| 期終基金單位價格 | 4.57港元 | 3.76港元 | 21.5% | 3.76港元 |
| 每基金單位分派 | 0.3397港元 | 0.2000港元 | 69.9% | 0.2000港元 |
| 每基金單位資產淨值 | 6.98港元 | 6.04港元 | 15.6% | 6.04港元 |
| 資產負債比率 ² | 26.1% | 30.0% | 13.0% | 30.0% |
| 開支比率 | 18.9% | 23.2% | (18.5)% | 23.2% |

附註

- 1 2006年財政年度整個期間的年度化後數據乃用作比較之用。按年度化計算的因數為365/222日。
 - 2 按信託的總借款的名義金額作為其總資產百分比而計算。
- * 2007年財政年度並無與上年度同期作出直接比較，因上年度同期只有222營運日。

重大事件時間表


| | |
|--------------|----------------------------|
| 2007年1月5日 | 收購花旗銀行廣場其他樓層 |
| 2007年3月26日 | 推出ChampionReit.com的中文版 |
| 2007年6月1日 | 冠君產業信託納入GPR-250及GPR REIT指數 |
| 2007年8月8日 | 公佈中期業績 |
| 2007年10月3日 | 支付中期分派 |
| 2007年12月31日 | 財政年度結束 |
| 2008年2月4日 | 基金單位持有人特別大會通過投資於海外市場 |
| 2008年2月5日 | 公佈候任行政總裁任命 |
| 2008年2月14日 | 公佈建議進行朗豪坊收購事項 |
| 2008年3月6日 | 末期分派權利記錄日期 |
| 2008年3月6日 | 基金單位持有人特別大會通過朗豪坊收購事項 |
| 2008年3月10日 | 公佈末期業績 |
| 2008年5月6日至9日 | 就基金單位持有人週年大會暫停辦理過戶登記手續 |
| 2008年5月9日 | 週年大會 |
| 2008年5月22日 | 支付末期分派 |



上升

租金與收益

主席致詞

A man with short hair and glasses, wearing a dark suit, white shirt, and patterned tie, stands in a modern building lobby. The background features glass walls and a polished floor. The text "2008年將會是轉變的一年" is overlaid on the image.

2008年將會是
轉變的一年

羅嘉瑞醫生

本人謹代表董事會提呈冠君產業信託截至2007年12月31日止財政年度的年報。

2007年是信託的首個全年營運年度。信託的物業資產值於年底時升至283億港元，較去年年底增加20.6%，與香港商用物業價值的整體升幅相符，而資產淨值則由每基金單位6.04港元增至6.98港元。

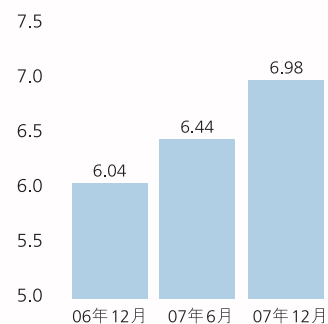
冠君維持其將全數可供分派收入分派予基金單位持有人的政策。於2007年上半年，每基金單位分派為0.1366元，下半年則調高至0.2031元，顯示出花旗銀行廣場的相關租金升幅的強勁趨勢。按照於2007年12月31日的基金單位收市價4.57港

元及每基金單位分派總額0.3397港元計算，冠君能夠為其基金單位持有人帶來7.4%的分派收益率。

信託現已準備好邁向下一個發展階段。在2008年冠君產業信託將會有深遠的改變。管理層最近就收購朗豪坊的購物商場與辦公大樓擬定了一套交易方案。收購事項已獲獨立基金單位持有人通過，倘市況能配合擬進行的集資活動，則收購事項預計於2008年上半年內完成。冠君着意剔除其「財技安排」及進行能增加收益率的收購，是次收購就這策略邁進了一大步。

每基金單位資產淨值由
6.04港元增至6.98港元

每基金單位資產淨值
(港元)

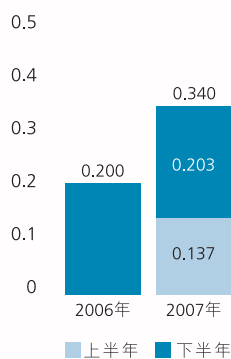


主席致詞

冠君財務結構內提高收益率的安排將會取消

於2008年，冠君產業信託應能夠支付非財技安排每基金單位分派約0.25港元。

每基金單位分派明細分析
(港元)



作為建議交易的一部分，冠君將會取消其財務結構內提高收益率的安排。主要是由於花旗銀行廣場的強勁租金收入已為信託建立了穩固的基礎。誠如收購通函載列的預測所披露，假設收購事項於2008年2月29日完成，於2008年，未計財技安排之前冠君產業信託約可支付每基金單位分派約0.25港元。此外信託將會因剔除財技安排而收取款項，故基金單位持有人預期可在每基金單位0.25港元基本分派之上再獲得額外分派。


於收購事項成交後，預期冠君將會成為包括日本在內亞洲區內十大房地產投資信託基金之一。信託亦將能夠使其物業組合的租戶風險由現時主要來自金融業的租戶擴展至包含較多的零售及貿易租戶。信託亦將擁有兩幢座落香港維港兩岸的地標物業。

展望未來，冠君產業信託將會繼續採取審慎的發展策略，不斷為基金單位持有人帶來穩定及可持續的分派。

主席
羅嘉瑞



行政總裁致詞

A photograph of Jeremy Bellinger, the CEO, standing in front of a modern building with a glass and steel facade. He is wearing a dark pinstriped suit, a red tie, and glasses. The background shows the structural elements of the building, including beams and columns, with a bright sky above.

2007年
花旗銀行廣場
的寫字樓租金
進一步攀升

Jeremy Bellinger STEWARDSON 先生

租金

於2007年，受金融服務業對中區甲級寫字樓樓面的需求持續高企支持，花旗銀行廣場的寫字樓租金進一步攀升。花旗銀行廣場租約的續租亦和應了中區商業區的市場供應短缺，空置率介乎2%。就該物業的情況而言，由對租金敏感的租戶（該批租戶於2003/04年度租金低潮時遷往中環）騰空的任何樓面均迅速地獲擴充業務的優質金融服務業租戶或新租戶（主要為基金管理公司及律師樓）承租。

花旗銀行廣場租約主要以三年的週期檢討租金或訂約。於2007年，透過對現有租約進行租金檢討及到期租約續租或再出租，花旗銀行廣場有近50%的租約（以樓面面積計）的租金得以調整至市值租金水平。因此，花旗銀行廣場寫字樓的平均現收租金增加74.5%，由2007年1月時的每平方呎38.44

港元上升至年底時的每平方呎67.06港元。

市值租金由2007年初每平方呎約80港元升至年底時每平方呎約100港元。於2008年2月底，寫字樓樓面的市值租金進一步升至每平方呎115港元。

收入及支出

信託於2007年的收入總額大幅增至838,890,000港元，反映出良好的經營環境。由於信託於2006年5月上市，並無按年可直接比較的數字。然而，2006年222個營運日的收入相等於年度化總收入558,210,000港元。按此基準，2007年收入總額比對有50.3%的增長。

由於部分主要租金重訂於2007年中進行，其對收入所造成的影響主要於下半年反映。因此，2007年下半年的收入總額，由上半年錄得334,430,000

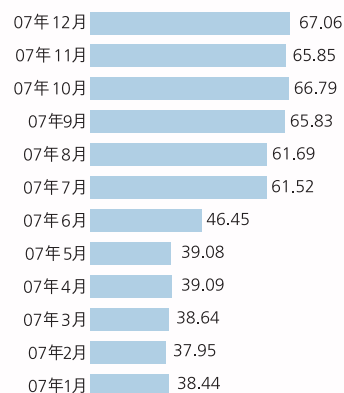
2007年金融服務業對中區甲級寫字樓的需求持續強勁

寫字樓的平均現收租金增加了74.5%

寫字樓的市值租金進一步上升至每平方呎115港元

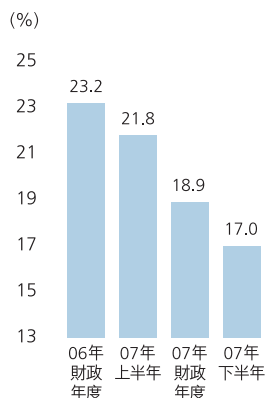
花旗銀行廣場寫字樓平均現收租金

每平方呎可出租面積租金（港元）

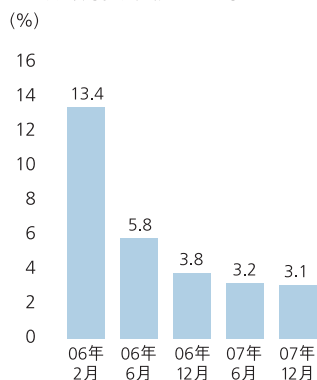


我們預期於未來兩年內，差不多半數花旗銀行廣場樓面的現收租金將有明顯升幅

開支比率



花旗銀行廣場空置率



港元上升至504,460,000港元。2007年內加租對收入的影響將於2008年業績內全面顯現出來。

2007年的營運支出為158,450,000港元。開支比率由2006年的23.2%大幅改善至18.9%。由於2007年的平均租用率較前年為高，向租戶的收回營運支出比率亦較高。此外，由於部分營運支出相對穩定及與租金收入無直接關連，平均現收月租增加導致較低的開支比率。事實上，由於租金於2007年下半年繼續上升，下半年的支出比例進一步跌至約17%。

物業收入淨額為680,450,000港元，較年度化2006年物業收入淨額428,900,000港元增加58.6%。2007年下半年的物業收入淨額為418,920,000港元，較上半年的261,530,000港元顯著增加。

租戶

我們的優勢在與我們的跨國租戶組合的規模與實力，而我們亦不斷致力提高花旗銀行廣場於目標市場上的吸引力。許多於2007年開始的租戶關係管理將於2008年得見成果，而信託管理人將會繼續改善提供予租戶的公用設施及設備。

以租用率計，花旗銀行廣場於2007年內可算是全面租出，年底的空置率約為3%。值得注意的是，年內我們的五大租戶中有其中四名因擴充業務及人手增加而租用更多樓層。

預期於未來兩年到期的租約以樓面面積合併計少於25%，這將有助減低於2008年及2009年錄得高空置率的風險。然而，由於我們的年期較長租約安排載有租金檢討條文，我們預期約49%的已租出樓面面積的租金會於期內調整。由於現時租

金介乎每平方呎約50港元至73港元的租約將於未來兩年調整至市值租金水平，而預期市值租金為每平方呎100港元以上，故於未來兩年，倘若現行市況持續，我們預期差不多半數花旗銀行廣場樓面的現收租金會大幅提高。

前景

信託管理人對2008年上半年的前景持審慎樂觀態度。雖然寫字樓需求或會因全球金融市場的不明朗因素而略為放緩，由於空置率處於歷來最低水平，香港的物業市況似乎會繼續有利於業主。中期而言，主要商

租金撥回

| | 將到期租約 | 將會檢討租金的租約 | 合計 |
|----------------------------|--------|-----------|--------|
| 佔已出租面積的比率及…… | | | |
| 2008年 | 14.0% | 20.3% | 34.4% |
| 2009年 | 10.4% | 4.3% | 14.7% |
| 2010年 | 38.1% | 11.1% | 49.2% |
| ……其現有租金¹ | | | |
| 2008年 | 57.08元 | 45.32元 | 50.12元 |
| 2009年 | 77.42元 | 63.80元 | 73.46元 |
| 2010年 | 79.29元 | 85.53元 | 80.70元 |

附註

1 按每月租金計算

行政總裁致詞

業區的租賃市場將會因香港傳統商業區新落成甲級物業供應短缺而受到支持。零售消費數字仍保持強勁，並將受惠於旅客消費增加及政府的擴張性財政政策。此環境將繼續有利信託管理人維持高出租率及持續提升物業的收入。

在取得所需監管機構及基金單位持有人批准後，信託管理人將會致力完成收購朗豪坊的商場、寫字樓及停車場部分。此項有助提升收益率的重大收購對冠君產業信託將影響深遠。作為交易一部分，信託收入結

構中的現有財技安排將會差不多全部被取消。該些財技安排已大致上完成其於信託初期內部增長期間用作支持收益率的任務，所以再無必要延續。對於信託來說，在取消財技安排後能基於實質的物業收益來建立一個清晰及具透明度的財務架構，意義最為重大。於資金成本降低後，信託將可進一步落實其透過收購以增加收益率的策略。

行政總裁

Jeremy Bellinger STEWARDSON



邁步
向前
收購擴展

董事會



董事會負責信託管理人的整體管治，包括為管理層制定目標及監督實現該等目標的進展。

非執行董事兼主席

羅嘉瑞醫生，61歲，為信託管理人主席及非執行董事。彼於1980年被委任為鷹君集團董事，現為鷹君集團有限公司主席兼董事總經理。羅醫生為香港上海滙豐銀行有限公司、上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司、中國移動有限公司及若干其他香港上市公司非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事及機場管理局成員。

羅醫生畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，並持心臟專科證書。羅醫生於香港及海外各地從事物業與酒店發展及投資業務逾28年。彼為羅啟瑞先生之親兄弟。



非執行董事

鄭維志先生，59歲，為信託管理人非執行董事。鄭先生為富聯國際集團有限公司主席及南聯地產控股有限公司之主席，亦為多間上市及非上市公司的獨立非執行董事，包括新創建集團有限公司、新世界中國地產有限公司、中國人民財產保險股份有限公司及星展集團控股有限公司。彼現為香港證券及期貨事務監察委員會非執行董事、外匯基金諮詢委員會委員以及曾任香港總商會主席。鄭先生現身兼司法人員薪酬及服務條件常務委員會主席。彼亦曾長時間擔任公務員敘用委員會成員，於公務員人力資源管理政制上向政府提供意見。彼亦為香港賽馬會董事及香港大學校務委員會委員。

鄭先生畢業於印第安納州聖母院大學，持有工商管理學士學位，及於紐約哥倫比亞大學取得工商管理碩士學位。

非執行董事

何述勤先生，59歲，為信託管理人非執行董事。彼從物業超過30年。彼現為嘉里建設有限公司(乃香港之一間上市公司)之執行董事。

何先生持有東亞大學工商管理碩士學位。

非執行董事

羅啟瑞先生，48歲，為信託管理人非執行董事。1984年被委任為鷹君集團董事，現任鷹君集團有限公司副董事總經理。

羅先生畢業於哥倫比亞大學，為工程學士。彼在物業發展投資與建築領域擁有逾25年經驗。彼為主席羅嘉瑞醫生之親兄弟。



董事會已為冠君產業信託管理層制訂原則，包括內部監控及業務風險管理程序體系。

執行董事兼行政總裁

STEWARDSON, Jeremy Bellinger先生，55歲，為信託管理人的行政總裁、執行董事以及負責人員。彼在國際商業物業領域擁有30年經驗。加入信託管理人之前，彼於2001年至2005年期間擔任物業顧問，在此期間，彼曾參與香港、上海、曼谷、澳門及東京的多個項目。彼曾於1978年至2000年間任職於亞洲及歐洲的仲量行及仲量聯行。彼為曼谷仲量行／仲量聯行的董事總經理兼國際董事，於1996年至2000年期間負責泰國及中印度的綜合物業諮詢服務的運營。1994年至1996年期間，彼為倫敦仲量行的兩名董事之一，負責與世邦魏理仕的聯合代理制訂及實施倫敦Canary Wharf的市場發展及推廣計劃。1990年至1994年期間，彼負責領導德國七間辦事處的工商代理團隊。於1978年至1990年期間，彼為香港仲量行董事，負責亞洲發展市場的推廣諮詢，並曾參與九龍倉集團有限公司的九龍尖沙咀海港城一期及香港置地控股有限公司的中環交易廣場一期及二期等項目。

STEWARDSON先生是英國皇家特許測量師學會資深會員。



獨立非執行董事

查懋聲先生，65歲，為信託管理人獨立非執行董事。彼於1989年及2007年，分別獲委任為香港興業國際集團有限公司董事會董事及主席。彼自香港興業國際集團有限公司於1977年成立以來已擔任其若干附屬公司的董事。彼同時擔任香港興業國際集團有限公司一家聯營公司與勝創建控股有限公司的主席兼非執行董事，及新世界發展有限公司的獨立非執行董事，此兩家公司均在香港聯交所上市，及為香港國際主題樂園有限公司的獨立非執行董事及名力集團有限公司及亞洲電視主席。彼為中國人民政治協商會議全國委員會委員。彼亦為LBJ Regents Limited、CDW Holdings Limited及Novantenor Limited的董事，該等公司均為香港興業國際集團有限公司的主要股東。

查先生持有香港城市大學社會科學榮譽博士學位。彼在物業發展方面具有逾42年的經驗。

獨立非執行董事

ELDON, David Gordon先生，62歲，為信託管理人獨立非執行董事。彼於1968年加入滙豐集團，並分別於1996年及1999年成為恆生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司的主席。在效力於滙豐集團37年後，彼於2005年4月21日榮退恆生銀行有限公司主席一職，於2005年5月24日榮退香港上海滙豐銀行有限公司主席，以及於2005年5月27日從滙豐控股有限公司董事會退任。彼現擔任羅兵咸永道會計師事務所的高級顧問。除了參與香港多項社會服務外，彼亦是香港總商會主席、迪拜國際金融中心管理局主席、Noble Group Limited主席、香港賽馬會副主席、香港鐵路有限公司董事、首爾國際商務諮詢委員會創始成員及前主席、Bretton Woods Committee國際委員會委員，以及台灣優利系統公司顧問。

ELDON先生於1972年成為英國特許銀行學會會士(ACIB)及於1986年成為資深會員(FCIB)。

獨立非執行董事

石禮謙先生，62歲，為信託管理人獨立非執行董事。現為立法會議員，彼亦為香港科技大學校董會成員及香港大學校董會成員。彼亦為香港鐵路有限公司、勤達集團國際有限公司、百利保控股有限公司、利福國際集團有限公司、新創建集團有限公司、莊士機構國際有限公司、泰山石化集團有限公司、漢傳媒集團有限公司、德祥企業集團有限公司、合興集團有限公司、新昌營造集團有限公司及碧桂園控股有限公司的獨立非執行董事，該等公司的股份均在香港聯合交易所有限公司上市。彼亦為富豪資產管理有限公司(為上市買賣的富豪產業信託之管理人)獨立非執行董事及香港按揭證券有限公司董事。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位。

高級管理層

信託管理層

信託管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司負責為基金單位持有人之利益管理冠君產業信託之資產。作為其職責之一部分，其將制定冠君產業信託之策略方向及風險管理政策以及積極進行資產收購、獲取或擴大資產。與投資者或其他股東通訊為信託管理人之另一職責，信託管理人負責確保遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例及其他相關法例之適用規定。



STEWARDSON, Jeremy Bellinger先生

行政總裁

STEWARDSON先生，為信託管理人的行政總裁，負責策劃冠君產業信託的策略性發展，並確保冠君產業信託按照所載述的投資策略、政策及規例營運。此外，STEWARDSON先生亦負責冠君產業信託的日常運作。STEWARDSON先生為證券及期貨條例所界定的負責人。

STEWARDSON先生的履歷資料可參閱標題為董事會一節所載內容，STEWARDSON先生為董事會成員之一。

朱仲堯先生

投資總監

朱先生負責冠君產業信託之策略及資本架構以及投資者關係。其亦負責確認及評估潛在收購或投資。朱先生在香港及新加坡擁有19年之資產管理經驗，作為持牌基金經理，其熟諳與在香港登記之多投資者信託架構相關之營運及規管環境。於之前之工作中，其領導多間業績良好之資產管理公司之投資團隊，管理私人資產、供公眾人士認購之基金單位信託及強制性公積金。

朱先生以優等成績畢業於賓州大學，獲工程學理學士學位。

鄺志光先生

營運總監

鄺先生負責制定冠君產業信託之業務計劃，並監督物業管理團隊，旨在透過積極之資產管理最大化租金收入。鄺先生在該行業擁有逾21年之經驗，曾在租賃及銷售物業、監管及執行市場計劃、市場研究、土地收購、可行性研究、與政府機構、外部專家及行政人員聯絡方面擔任各種管理及監管職位。

鄺先生持有香港大學文學士學位。



宋嘉慧女士

財務及辦公室行政經理

宋女士主要負責冠君產業信託之財務報告及一般辦公室行政工作。其職責包括審閱管理賬目、維持利潤及預計現金流及向主管人員報告財務回報。宋女士擁有逾11年之會計及審計經驗，曾於一間上市公司任高級會計師，在早期職業生涯中，曾受聘於一間著名註冊會計師事務所，擔任審計工作。

宋女士持有香港理工大學專業會計碩士學位及香港中文大學工商管理學士，主修會計學。其亦為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。

李敏兒女士

循規經理

李女士負責制定內部監管程序並確保冠君產業信託之管理及營運符合法律及法規規定。李女士曾在多間上市物業集團工作逾10年，擔任法律及公司秘書職務。

李女士畢業於英國，獲會計及金融學士學位，此後獲得香港企業行政研究生學位。其為英國特許秘書及行政人員公會與香港公司秘書公會會士。

李百成先生

內部審計師

李先生負責檢討冠君產業信託全部營運及交易記錄之準確性及完整性。作為其職責之一，李先生確保內部監管系統正常運行，並定期向董事會審核委員會提交報告。於加入信託管理人之前，李先生曾在一間著名上市零售商任職高級內部審計師，在內部審計領域擁有逾13年經驗。在發展事業的較早時期，李先生曾於任職兩家著名註冊會計師事務所時同時履行外界審計職務。

李先生擁有Dalhousie University會計及財務商學士學位及倫敦政治經濟學院管理研究理學碩士學位。

高級管理層

候任行政總裁

本人與主席信念一致，務求使冠君產業信託能夠在區內同類型房地產投資信託基金之中能處於領先地位。本人將會在現有的基礎上致力更新，以達致長期持續增長。

本人曾負責花旗銀行廣場以及朗豪坊的市場推廣、租務與銷售多年，自問有能力領導冠君產業信託，於朗豪坊成為物業組合一部分後更能有所發揮。

本信託於2008年2月5日宣佈李澄明先生將繼任Jeremy Bellinger Stewardson先生出任信託管理人的行政總裁一職。李先生自1994年起於鷹君集團內出任多個管理層高職，於加盟鷹君集團前曾於主要國際銀行任職逾20年。李先生現時為物業管理人的董事及總經理。李先生的履歷資料可參閱物業管理層資深行政人員一節所載。

李先生正向證券及期貨事務監察委員會申請成為負責人員，在獲批准時將上任為行政總裁，並將同時獲委任為信託管理人的執行董事。



李澄明先生

管理理念

資產管理策略

信託管理層與物業管理層緊密合作，積極管理本身的物業和向著實現以下目標進發：

- **提高租金收入** — 透過盡量使每份租約取得最佳的租金收入及在可能的情況下透過額外樓層、資產修繕工程或按營業額訂定租金增加出租收入。
- **維持高出租水平** — 透過維持高質素服務和技術標準，配合目標租戶的特定要求和積極管理到期租約。
- **維持高續租率** — 透過採取積極的租戶關係管理和對未來的租戶需要作出預測。這有助將停租期帶來的租金損失盡量減低及降低新租約的開支和代理費用。
- **高質素的租戶基礎** — 建立以信譽良好的跨國寫字樓佔用人及著名零售租戶為主的租戶基礎，藉以為我們的物業建立高尚形象，並將欠租率降至最低。

收購策略

信託管理人擬透過增添新的收租商用物業以積極把握收益增長機會。下列投資準則將與收購機會一併評估：

- **收益增加** — 將予收購的物業應具備豐厚的現有租金收入或有潛力賺取較高租金收入。
- **資產淨值增長潛力** — 將會評估宏觀經濟因素及日後可能出現的資產值變動。
- **租戶特點** — 將會評估租金及租用率趨勢，著重良好的租戶保留/不履行比率。
- **位置及便捷性** — 連接公共交通工具網絡、主要道路及行人大道便捷的物業受到歡迎。
- **增值機會** — 藉翻新、其他改善措施及積極物業管理將予以評估。
- **樓宇規格** — 應具備最佳規格。管理人亦將會審查樓宇狀況、是否符合規則等其他方面的規定。

信託管理人始終如一的致力於透過提供穩定而持續的每基金單位分派和每基金單位資產淨值達致長遠增長，為基金單位持有人提供可觀的總回報。信託管理人將通過積極的資產管理和精挑細選收購物業實現此目標。

高級管理層

物業管理層

物業管理人及公契副管理人共同管理冠君產業信託超過170名全職及合約員工、從事物業管理及租賃管理職責之團隊，並為位於花旗銀行大廈之公共區域提供大廈管理服務。

物業管理人負責物業管理，包括協調租戶之裝修要求、確保遵守建築物及安全法規、維護工作、尋求與監督第三方服務供應商及承包商以及安排保險事宜。營銷及租賃管理服務亦由物業管理人執行，包括收集租



李澄明先生

物業管理人董事兼總經理

李先生的職位具備高級監督及管理性質，並全面負責制定及實施物業管理人租賃活動的業務策略，同時負責廣告、營銷及公共關係工作。李先生目前為鷹君集團有限公司的助理董事，鷹君物業代理有限公司的董事及總經理，亦為才庫媒體集團有限公司的非執行董事。

李先生在銀行及物業領域擁有逾30年經驗，李先生持有香港大學社會科學學士學位。



林玉蓮女士

物業管理人總經理

作為總經理，林女士在實施花旗銀行廣場業務及租賃策略方面扮演重要角色。彼自1994年加入物業行業，自1999年起參與花旗銀行廣場的租賃及市場推廣活動。

林女士持有夏威夷大學通訊學士學位。



吳玉卿女士

物業管理人市場推廣經理

吳女士負責花旗銀行廣場的租賃及租戶管理。彼自1999年起加入花旗銀行廣場的租賃及市場推廣工作，擁有逾20年工作經驗，曾效力於多間上市物業公司。

金行政工作、欠租管理及執行續租協商。此外，物業管理人亦負責協調租賃代理之營銷活動以及獨立尋找新租戶。

大廈管理服務由公契副管理人執行，根據現有大廈公契，公契副管理人之職責範圍包括管理、維護、維修及修繕公共區域、設施、結構及設備，營運及維護大廈服務及安全系統以及維護大廈安全。於2005年，公契副管理人獲得一項質量管理系統證書並通過ISO 9001:2000認證。



梁達楷先生

公契副管理人董事兼總經理

梁先生負責公契副管理人的物業組合的管理。於2002年加入公契副管理人前，其曾在香港最高的辦公室綜合大樓國際金融中心管理有限公司擔任高級經理。

梁先生持有倫敦大學法律榮譽學士學位、公司秘書及行政學系的高級文憑及香港理工大學測量專業的高級文憑。梁先生亦是香港地產行政學會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。

顏健華先生

公契副管理人助理總經理

顏先生在物業管理行業擁有逾20年經驗。於2004年加入公契副管理人前，他曾於1981年至2004年期間在香港最大的投資商業物業的物業上市公司工作。

顏先生持有英國格林威治大學的科學碩士學位、澳洲科廷科技大學的商業學士學位。他亦是香港地產行政學會會員、英國特許管理學會會員、美國暖氣、冷凍及空調工程師公會會員及國際物業設施管理協會會員。

莫麗嬋女士

公契副管理人物業總經理

莫女士為花旗銀行廣場的公契副管理人全職現場經理，主要負責大廈管理及維護營運。彼於1993年加入管理花旗銀行廣場。

莫女士持有安大略省按揭經紀協會的證書及房屋管理證書。她亦是英國特許屋宇管理學會會員。

企業社會責任

企業社會責任是世界級企業都深表關注的議題，也是冠君產業信託管理理念的基石。在這方面，健康、安全、環境及社區發展等議題，在信託的策略層面以及日常物業營運中皆為關注焦點。

健康及安全

花旗銀行廣場具有多項較現代甲級寫字樓為佳的環保及安全功能。該寫字樓綜合大廈配有利用煙霧及感熱探測器的電腦化自動火災偵測及警報系統。在發生火警時，水簾系統會噴出一道水幕保護逃生樓梯和防止火勢輕易地在各樓層間蔓延。地庫停車場亦安裝有類似的系統。此外，大廈還裝有二氧化碳氣體滅火系統，以輔助以水操作的滅火系統。當發生停電時，全部36部載客升降機將由緊急後備發電機供電返回升降機大堂。

對租戶來說，安全的工作環境及特別是空氣質量是非常重要的選址因素，我們保持高標準的空氣質量及通風。辦公大樓已參加由政府贊助的寫字樓辦公室及公眾場所室內空氣質素檢定計劃並接受測試，花旗銀行大廈及中國工商銀行大廈的室內空氣質素均獲分類為該計劃下的「優良」等級。

花旗銀行廣場設有一個最新翻新提供保健水療、健身室及恆溫游泳池以及其他健身設施的健身會所。健身會所面積寬敞，差不多佔其中一幢大廈的四層樓面，絕對能夠滿足租戶鍛鍊身心和忙裡偷閒的需求。

能源效益

能源效益是減少污染及保護地球上有限的資源的重要方法。致力提高能源效益同時能夠降低營運成本，甚至改善全球氣候變暖狀況。因此，我們持續實行節約花旗銀行廣場能源消耗的措施。節能燈在花旗銀行廣場內隨處可見，在主要玻璃幕牆上的反射塗層將熱量反射，讓光線進入室內，達到額外節能功效。兩座十層樓高的無框玻璃板是花旗銀行廣場的建築特色，為建築物中庭和大堂提供自然光線。

花旗銀行廣場擁有引以為豪的綜合通風和空調系統，以及在獨立地於全層樓層裝置的溫度感應和恆溫系統。為避免過度製冷，可按每增加500平方呎的範圍內控制空調。大樓的冷凍機亦曾進行改善工程，務求進一步節省能源。



社會責任

為方便可能僱用殘障人士的租戶，每層樓均設有一個供殘障人士使用的洗手間，另外連接地庫的第二入口可供輪椅從街道進入大廈。在對社區的服務方面，花旗銀行廣場提供逾60,000平方呎樓面面積作為公共通道。花旗銀行廣場還設有兩座連接公共通道的人行天橋，為香港公園至中環之間提供有蓋的電梯通道。

年內，花旗銀行廣場聯同奧地利總領事館舉辦了奧地利畫家 Hannes Rossbacher 的 Global Brand Art (以世界品牌為創作意念) 展覽，推廣文化交流。Rossbacher 先生的每幅油畫作品均會刻畫出當代為人熟悉的兩個潮流品牌，畫風揉合了東方與西方的藝術精髓。

我們的 理念 一級水平



投資者關係

冠君產業信託致力鞏固與基金單位持有人、租戶及其他股東的關係

定期、高透明度和適時地與股東溝通是信託管理人的首要任務之一

投資群體的坦率回饋是信託管理人決策程序中的重要因素

現有權益持有人

冠君產業信託的成功實有賴各權益群體的鼎力支持，冠君產業信託致力於加強與基金單位持有人、租戶及其他股東之間的關係。在這方面，定期、高透明度和適時地與股東溝通是信託管理人的首要任務之一。這種溝通有助提供關於投資信託財務表現的清楚訊息，以及突出增長領域和投資策略。

信託已提高其披露標準。為協助作出財務預測，信託管理人開始披露花旗銀行廣場的平均現收租金，以及列出每年若干出租面積會進行租金檢討。

冠君產業信託一直透過多方面的渠道與權益持有人對話。在日常業務過程中，我們多次與分析員和機構投資者進行一對一的會面，並已舉辦大廈參觀。去年，信託管理人亦進行數個環繞四大洲的非交易性質路演。此外，冠君產業信託管理層經常在投資銀行舉辦的各項海外投資者會議上擔任講者或參與公司。

由於投資者為冠君產業信託資產的最終擁有人，投資群體的坦率回饋是信託管理人決策程序中的重要因素。去年，已就冠君產業信託營運的各方面徵求意見，包括對財務透明度、

多元發展及向海外拓展的意見。於聽取該等意見後信託管理人已採取相應行動，如進行收購朗豪坊之建議事項。其他詳情請參閱標題為收購活動的內容。

潛在權益持有人

信託管理人的另一項重要任務是要提升冠君產業信託的知名度。在這方面，有關的活動乃透過媒體、投資分析師和其他渠道以潛在投資者為目標進行。在毋需按監管規定於報章上刊登公布後，冠君產業信託是首家以報章廣告公布其財務表現的房地產投資信託基金。為推廣冠君產業信託的知名度和潛力，產業信託管理人亦盡量把握機會在行業會議上擔任講者或小組成員的機會。

就冠君產業信託發表研究報告的分析員數目亦具有一定重要性，理由為獨立第三方研究載有涉及機構持有量及交易流通量的權威意見。在過去六個月，冠君產業信託在這方面取得進展，BNP Paribas、麥格理及瑞士銀行已分別將信託加入他們的研究範圍。此後，分析員數目合共為9名，而一般來說，香港房地產投資信託基金平均只會有5名就其發表報告的分析員。

網站

冠君產業信託的網站 www.ChampionReit.com 是為權益持有人提供更多資料的平台。該網站發揮一個適時和方便的渠道，供使用者瀏覽或下載本信託發佈的新聞稿、公佈、通函及簡報。冠君產業信託的中文網頁於2007年3月已正式啟用，以擴展我們的網上平台。

該網站的功能不僅限於文件的發佈，還包括香港甲級寫字樓市場的資訊及連接至提供冠君產業信託網上交易及報價的第三方網頁的超連結。為方便本地個人投資者，網站已推出中文版本，這項功能將擴闊我們互聯網平台的覆蓋。



花旗銀行廣場

花旗銀行廣場是典型的現代高級甲級寫字樓綜合大廈。

花旗銀行廣場的主要特色在於能夠滿足跨國金融機構對大廈規格的高要求。

位置優越

花旗銀行廣場為一幢以玻璃及鋼造幕牆建成的現代化寫字樓綜合大廈，由花旗銀行大廈、中國工商銀行大廈及可容納558輛汽車的3層地庫停車場組成，亦包括一個零售平台。該綜合大廈位於香港中區，以高架行人走廊完善連接至中環其他地區，花旗銀行廣場座落花園道3號，處於香港傳統銀行業中心內，距離香港所有三間發鈔銀行的總部大樓僅咫尺之間。冠君產業信託擁有中國工商銀行大廈所有樓層、花旗銀行廣場除四個樓層外的所有樓層，花旗銀行大廈的所有零售單位以及全部泊車位。按百分比計算，這相當於約96%的可出租總面積。

非凡建築

花旗銀行廣場的總樓面面積接近160萬平方呎，為香港最大的寫字樓綜合大廈之一，為1萬多名上班人士提供服務。該高級寫字樓綜合大廈被許多人認為是中區標誌性建築之一。除其兩個特有的弧型反射幕牆外，

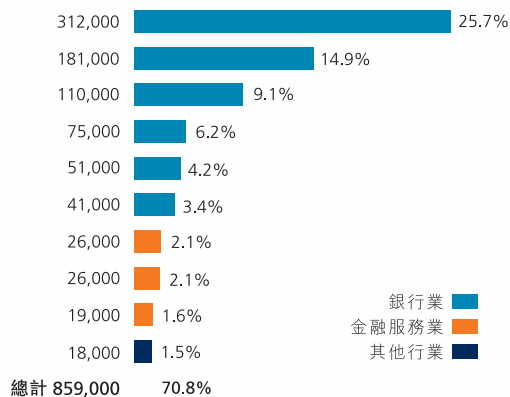
該綜合大廈包含許多獨特的建築特色，例如，可將兩幢大廈的26個樓層互相連接，經擴大之樓面面積最多達3.4萬平方呎。為表揚其建築設計卓越，花旗銀行廣場於1994年獲香港建築師學會頒授最高殊榮之銀獎(Silver Medal)。

優質的甲級規範

花旗銀行廣場是典型的現代高級甲級寫字樓綜合大廈，配有促進樓層間通訊的光纖骨幹線路系統、方便各種線路鋪設和寫字樓佈局的架高地台層、中央電腦控制中心及衛星信號公用傳送系統。花旗銀行廣場的主要特色在於能夠滿足跨國金融機構(即該大廈的主要目標租戶)對大廈規格的高要求，其中包括具運載貴重物品保安設施之升降機、較高電力供應之樓面比率，後備電源供應；更為重要的是，於停電期間為數據中心提供冷水供應。該大廈亦設有高熱自動感應系統，防止灑水系統無故啟動。毋可置疑，最大的租戶均為來自金融行業最知名機構。

十大租戶組合 (2008年3月)

已租出可出租總面積，平方呎



樓宇規格

| | |
|------------|--------------|
| 評估值* | 283億港元 |
| 高度 | 205米，47層 |
| 落成年份 | 1992年 |
| 總樓面面積* | 1,559,000平方呎 |
| 可出租寫字樓總面積* | 1,170,000平方呎 |
| 可出租零售總面積 | 43,000平方呎 |
| 最大單一樓層樓面面積 | 34,000平方呎 |
| 車位數目 | 558個 |
| 租戶數目* | 78名 |
| 租用率* | 97% |

* 僅為冠君產業信託的部分



收購活動

基金單位持有人以壓倒性票數通過信託擴展到海外市場的投資策略

於朗豪坊收購事項完成後，冠君產業信託的物業資產總值將會增至410億港元以上

是項收購事項為迄今區內由房地產投資信託基金進行的最大規模收購

冠君產業信託將擠身成為亞洲區十大房地產投資信託基金之一

花旗銀行廣場

於2007年1月5日，信託完成收購花旗銀行大廈第34、36及37層。收購代價約為9.94億港元，其中大約74%以現金支付，餘額將以發行5,088萬個冠君產業信託基金單位予賣方的方式支付。現金付款以發行可換股債券償付。收購事項讓冠君產業信託可擴大其資產基礎及鞏固其於花旗銀行廣場的擁有權，使冠君產業信託成為花旗銀行廣場的唯一提供出租單位之業主。

收購事項亦使冠君產業信託擠身香港房地產投資信託基金業前列位置，從多方面來說均屬開創性的事件。是次收購涉及代價近10億港元，是香港房地產投資信託基金參與的首宗大規模收購。發行債券屬區內首次有房地產投資信託基金以可換股債券為收購籌集資金。

海外收購

冠君產業信託於2008年初向其基金單位持有人建議擴大其業務地區範圍，而於2008年2月4日舉行的基金單位持有人特別

大會上，基金單位持有人以壓倒性票數通過信託擴展到海外市場的投資策略。因此，信託管理人的收購工作將不僅會在香港尋求投資機會，亦會顧及區內其他主要商業大城市。

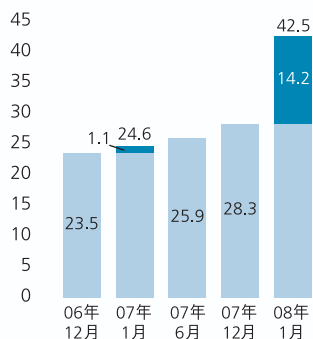
朗豪坊

於2008年2月14日，信託向基金單位持有人建議以收購價125億港元收購朗豪坊商場、朗豪坊辦公大樓大部分樓面及朗豪坊的停車場。經於2008年3月6日舉行的基金單位持有人特別大會上獲得89%獨立基金單位持有人支持後，於本年報刊發日期，冠君產業信託已準備好就收購事項進行集資活動。

根據獲信託管理人委任對朗豪坊物業進行估值的獨立業估值師的估值，收購價值較其評估值141.7億港元折讓11.8%。預期該項新物業能為冠君產業信託的現有物業組合注入巨大價值，而於朗豪坊收購事項完成後，冠君產業信託的物業資產總值將會增加逾50%至410億港元以上。

物業組合價值

10億港元



■ 收購 - 包括朗豪坊收購建議



從多方面來說，收購是冠君產業信託的一項變革性交易：

- 冠君產業信託不再是單一資產房地產投資信託基金，並將受惠於注入一項位於不同地區的物業所帶來的多元化影響。
- 冠君產業信託將能夠減少其對金融業租戶的依賴，是由於朗豪坊的大部分寫字樓租戶均並非從事金融業所致。
- 冠君產業信託將能夠於香港零售業興旺時為其租金收入組合引入零售成份。
- 冠君產業信託將會錄得收益增加收購事項的往績記錄。倘是項收購完成，將會成為迄今區內由房地產投資信託基金進行的最大規模收購。收購事項將使信託成為亞洲區內十大房地產信託基金之一。

收購事項及其相關集資活動亦為房地產投資信託基金業作出多項革新之舉：

- 作為交易一部分，所有重大財技安排將會被剔除。鷹君的現有分派豁免安排將會被終止，而冠君產業信託的低於市場利率掉期將會作出修訂至現行市場利率。冠君產業信託的財務架構將會變得透明；及其分派則將會按照其相關租金收入釐定。
- 承諾須令每基金單位分配有所增加方可落實收購的財務安排。於考慮經決定的財務

安排實際條款後，倘若信託管理人不滿意收購事項可能會導致冠君產業信託於2008財政年度的預測年化每基金單位分派增加，則信託管理人可保留不進行交易的靈活性。

- 現金結算可換股債券—倘若採用現金結算機制，因轉換可換股債券產生的每基金單位分派潛在攤薄將會減少。轉換可部分或全部以現金代替基金單位結算。我們有意透過同一物業的銀行債項融資提供現金，該銀行債項融資與債券交叉抵押。

財務回顧

分派

可分派款項

冠君產業信託於截至2007年12月31日止年度（「07年財政年度分派期」）的可分派款項為669,822,000港元。該款項經已調整以抵銷已於綜合收益表內計入因利率掉期之非現金財務成本303,430,000港元（分別相等於放棄分派（定義見下文）之前及之後每基金單位0.1083港元及0.1539港元）的影響。

信託管理人的現有政策為向其基金單位持有人分派冠君產業信託全部100%可供分派收入總額另加由信託管理人酌情的任何額外款項。

分派

按日期為2006年4月26日的放棄分派權利契約（「放棄分派」）所訂定，鷹君集團有限公司的全資附屬公司Top Domain International Limited、嘉里建設有限公司的全資附屬公司Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司各自同意就其於上市日期所持有的全部基金單位放棄其於07年財政年度分派期所應收分派的55%。

經計及放棄分派後，由2007年1月1日至2007年6月30日（即「07年財政年度中期分派期」）及2007年7月1日至2007年12月31日（即「07年財政年度末期分派期」）各半年的可分派款項分別為269,441,000及400,381,000港元，分別相當於每基金單位分派為0.1366港元及0.2031港元。07年財政年度分派期每基金單位分派合計為0.3397港元，而根據2007年12月31日的基金單位收市價4.57港元計算的按年分派率為7.4%。

07年財政年度末期分派期的分派為每個基金單位0.2031港元，將向於2008年3月6日已登記為基金單位持有人的人士支付。支付日期將為2008年5月22日（星期四）。

權利記錄日期

信託管理人已將2008年3月6日作為釐定07年財政年度末期分派權利的記錄日期，其原因、理據連同相關暫停辦理基金單位過戶登記手續期間的公告已載列於本信託日期為2008年2月14日的公佈及日期為2008年2月16日的致基金單位持有人的通函中。

就2008年基金單位持有人週年大會而言暫停辦理基金單位過戶登記手續

基金單位過戶處由2008年5月6日（星期二）至2008年5月9日（星期五）（記錄日期）（包括首尾兩日），暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格出席冠君產業信託2008年基金單位持有人週年大會，並未於基金單位持有人登記冊上登記之基金單位持有人必須於2008年5月5日（星期一）下午4時30分前，將所有基金單位證書連同填妥之基金單位轉讓文件，送交香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室香港中央證券登記有限公司（基金單位過戶處），辦理過戶登記手續。

財務架構

冠君產業信託擁有銀團貸款融資7,200,000,000港元（「融資」），其中定期貸款7,000,000,000港元於2007年12月31日尚未償還。融資的年期為五年，採用浮動利率計息。為對沖該定期貸款的利率波動，信託已就相等於7,000,000,000港元的總面額訂立利率掉期協議。根據利率掉期安排的條款，融資的定期貸款部分的利率直至2011年5月已被固定。

冠君產業信託透過其一間間接全資擁有及控制的實體，於2006年12月發行於2011年到期的2%擔保可換股債券（「債券」），本金總額達765,000,000港元。債券到期收益率為每年4.15%，票面息率為每年2%，並可按每基金單位4.55港元的經調整兌換價兌換為冠君產業信託的基金單位。

於2007年12月31日，冠君產業信託的總借貸（包括上述7,000,000,000港元的定期貸款及765,000,000港元的債券本金額）相對總資產的百分比為26.1%。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）相對總資產的百分比則為34.2%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2007年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為19,544,300,000港元，較2006年底的16,562,800,000港元增加了2,981,500,000港元。於2007年12月31日，每基金單位資產淨值為6.98港元，而於2007年6月30日及2006年底的每基金單位資產淨值則分別為6.44港元及6.04港元。資產淨值增加，主要是由於信託於花旗銀行廣場

的權益估值提高了3,559,400,000港元所致，該金額並無計及年內的已購入物業權。信託持有的物業價值於年終時為28,343,000,000港元。

現金狀況

於2007年12月31日，冠君產業信託擁有現金結餘604,900,000港元。經計及信託可用的財務資源，冠君產業信託擁有充裕的流動資產，滿足其營運資金及經營所需。

資產抵押

於2007年12月31日，若干公平值為27,059,400,000港元的冠君產業信託物業，連同轉讓該等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被按揭或抵押，以獲得授予信託的銀行融資。此外，若干公平值為1,283,600,000港元的物業已抵押予債券受托人，以支付債券發行人根據債券的承擔。

穩定租金安排

根據於2006年12月11日就收購花旗銀行廣場三個樓層及若干泊車位訂立的買賣協議（「協議」）中的一項穩定租金安排（「安排」），冠君產業信託已收

取一筆金額約為28,622,000港元的不足數額款項。

就自2007年1月5日起至2007年6月30日止期間而言，實際新物業收入（定義見協議）相等於約12,424,000港元，該數額較該期間按比例支付的穩定金額少約29,976,000港元。就自2007年7月1日起至2007年12月31日止期間而言，實際新物業收入相等於約19,922,000港元，該數額較每半年期間的穩定金額少約30,992,000港元。因此，根據安排，已分別於2007年7月3日及2007年12月31日從指定託管賬戶撥出約17,552,000港元及11,070,000港元的金額以支付予信託。

信託管理人的獨立非執行董事認為，於截至2007年12月31日止財政年度，賣方或擔保人（即分別為輝涵有限公司及嘉里建設有限公司）已履行彼等根據安排的責任。

財務回顧

主要地產代理及承包商

五大地產代理及承包商以及其各自的服務價值如下：

| 地產代理及承包商 | 服務性質 | 合約價值 | 有關成本的百分比 |
|--|-------|--------------------|-------------|
| | | 港元 | % |
| 鷹君物業管理有限公司 | 樓宇管理 | 88,656,000 | 65.5 |
| Eagle Property Management (CP) Limited | 租賃及推廣 | 35,236,000 | 26.1 |
| 偉鴻行建築有限公司 | 修理及維護 | 2,761,000 | 2.0 |
| 鷹君工程有限公司 | 修理及維護 | 1,891,000 | 1.4 |
| 高端有限公司 | 修理及維護 | 1,456,000 | 1.1 |
| 總計 | | 130,000,000 | 96.1 |

已發行新基金單位

於年內，冠君產業信託已合共發行58,725,930個新基金單位，其中(ii)於2007年1月5日按每基金單位5.10港元之議定價向賣方之獲提名人士發行50,880,000個新基金單位，以於完成時支付部份收購代價；及(ii)於2007年8月23日向信託管理人按每個基金單位4.00港元的價格(即構成冠君產業信託的信託契約界定的市價)發行7,845,930個新基金單位，作為應付冠君產業信託截至2007年6月30日止6個月的管理人費用，支付的全數約為31,384,000港元。

房地產買賣概要

於年內，信託根據與嘉里建設有限公司(作為擔保人)及其全資附屬公司(作為賣方)(「賣方」)訂立之協議，於2007年1月5日完成對花旗銀行大廈34、36及37樓全層及花旗銀行廣場第二層地庫39、40及41號私人泊車位之收購。

購買代價約為994,600,000港元，其中259,488,000港元乃於完成時透過向賣方之獲提名人士發行冠君產業信託之新基金單位支付，而餘額735,112,000

港元則於完成時由發行債券所得之現金撥付。

就朗豪坊零售、泊車位及若干寫字樓物業之建議收購而言，冠君產業信託於2008年2月14日與鷹君有限公司(「鷹君公司」)、Acefield Investments Limited及Truefaith Developments Limited(均為冠君產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則))訂立買賣協議(「該等協議」)，據此，冠君產業信託同意收購Renaissance City Development Company Limited(「Renaissance」)、Ernest Limited及Best Noble Enterprises Limited的全部已發行股份及Renaissance欠負鷹君公司之股東貸款，該收購事項(「LP收購事項」)須待(其中包括)該等協議所載之先決條件達成或獲豁免並於基金單位持有人特別大會(「基金單位持有人特別大會」)上以普通決議案通過後，方可作實。有關LP收購事項之詳情，請參閱於2008年

2月16日刊發的致基金單位持有人通函。基金單位持有人特別大會決議案已於2008年3月6日獲通過。

同日，信託管理人、受託人及豁免分派權利各方（即Top Domain International Limited、Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司）訂立豁免分派權利契約修訂契約，據此，各訂約方同意就2008年1月1日起至2008年12月31日止期間之分派終止Top Domain International Limited的承諾，於完成LP收購事項時及待完成後開始生效。Top Domain International Limited就豁免分派權利契約修訂所作出之付款初步估計為97,000,000港元，可按於2008年2月16日刊發之基金單位持有人通函所載詳情予以調整。

僱員

冠君產業信託由信託管理人管理，本身並無聘用任何僱員。

業績審閱

冠君產業信託於截至2007年12月31日止年度的年度業績，已由信託管理人的披露委員會及審核委員會審閱。

估值報告書



香港中環
交易廣場二座23樓

EA 牌照號碼：C-023750
電話：(852) 2801 6100
savills.com

敬啟者：

關於：香港中環花園道3號花旗銀行廣場多個部分(載於隨附估值證書內) (「該項物業」)

吾等謹遵照代表冠君產業信託的管理人最近作出的指示，對該項物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並收集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該項物業於2007年12月31日(以下稱「估值日期」)市場價值的意見。

估值基準

吾等的估值為吾等對該項物業市場價值的意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，買方及賣方均願意按公平原則並在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行交易的估計物業交易金額」。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得的最高售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。評估物業的市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等已根據房地產投資信託基金守則第6.8章及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)編製估值報告。

估值方法

吾等在對該項物業進行估值時，以吾等所獲提供的附表所載的淨收益資本化為基準，並參考市場上可供參考的銷售憑證。

在達致有關吾等對價值的意見時，吾等已考慮相關一般及經濟因素，並特別調查可資比較物業近期的銷售及租賃交易。在吾等估值分析過程中，吾等主要採用收益資本化法，並以直接比較法復查。就本次估值而言，吾等認為收益資本化法是最適用於評估該項具收入帶動性質物業的市值。吾等已假設於可見將來該項物業的業主毋須作出任何重大資本開支。

收入資本化

收入資本化法是一種估值方法，透過此方法，物業內所有可出租單位的現有租金收入於租約尚餘年期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日期當日的市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日期當日的市值租金出租，並根據該項物業的政府租契的尚餘年期予以資本化。該項物業的市場價值相等於已租部分租期內收入的資本化價值、就已租部分作出適當遞延的復歸收入資本化價值及空置部分的資本化價值的總和。

所有可出租單位的市場租金乃(a)參照物業所取得的租金及(b)參照鄰近類似物業的出租情況計算，零售單位介乎可出租總面積每平方呎45港元至320港元之間，寫字樓樓面介乎可出租總面積每平方呎50港元至130港元之間。所採用的資本化比率乃參考分析市場銷售交易所得的收益率及吾等就物業投資者對市場預測的認識而釐訂。此預期回報間接反映投資項目的質素、日後租金增長潛力的預期，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。吾等就零售物業及寫字樓採用的資本化比率分別為4.75%及4.5%。

直接比較

作為對估值的輔助，吾等亦考慮採用直接比較法檢查收益資本化法得出的估值結果。此方法透過收集中區零售物業的可比較銷售交易，並對每平方呎的價格進行分析，範圍介乎可出租總面積每平方呎6,000港元至80,000港元。此外，此方法透過收集約於估值日期整棟及分契地權中區甲級寫字樓的可比較銷售交易，並對每平方呎的價格進行分析，範圍介乎總樓面面積每平方呎9,000港元至19,000港元。其後，所收集的比較銷售交易會作出調整，藉以計及物業與可比較項目在時間、地點、樓齡、樓宇質素及類似因素方面的差異。

業權調查

吾等並無獲提供有關物業的業權文件摘要，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦無查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因為此屬閣下法律顧問的責任範圍。

估值報告書

在進行估值時，吾等已注意到管理人的法律顧問發出有關物業租賃權屬的法律意見並獲提供一份意見副本。

估值考慮

吾等在頗大程度上依賴指示方所提供的資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租務情況、樓面面積及所有其他相關事項所給予吾等的資料。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等的資料的真實性及準確性，並已獲指示方告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無仔細進行實地測量，以核證有關物業樓面面積的準確性，但已假設給予吾等的文件所載列的樓面面積為準確。估值證書所載尺寸、量度及面積乃根據指示方提供予吾等的文件中載列的資料，因此僅屬約數。

吾等曾視察受估物業的外觀，並在可能情況下視察物業的內部。然而，吾等並無進行結構測量。然而，在吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等的報告並無計及任何抵押、按揭或該物業的結欠款項，亦無計及在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另行註明外，吾等假設該項物業概無附帶可影響價值的繁重負擔、限制及支銷。

本報告的分析、意見及結論受估值證書所載的假設及規限條件所限制，並為吾等無偏見的個人專業分析、意見及結論。吾等於該物業並無現有或潛在權益，且並非有關連機構或與受託人、管理人或冠君產業信託已與之訂約的其他方有任何關係。估值師報酬並非取決於呈報有利於賣方動機的預定價值或估值方向、估計估值的金額、獲得規定結果或隨後發生的事件。

吾等的估值報告隨附估值證書及市場概覽。

此 致

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
(冠君產業信託(「冠君產業信託」)的管理人)

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
香港
皇后大道中1號
(冠君產業信託的受託人) 台照

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

2008年3月10日

* 陳超國先生，特許產業測量師，MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自1987年6月起一直為合資格估值師，擁有約23年香港物業估值經驗。

估值證書

| 估值證書 | 概況及年期 | 租用詳情 | 於2007年 12月31日 現況下的市值 | 估計 淨物業 收益率 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------|----------------------------|------------------|-----|-----|----|----------|--------|-----|------------|-----------|----|------------|-----------|----|--------|--|-----|-----|----|----------|--------|-----|------------|-----------|----|------------|-----------|---|------------------|-------|
| <p>香港 中環 花園道3號 花旗銀行廣場 多個部分 (見附註1)</p> <p>內地段第8888號1,650,000份 中1,389,185份不可分割部分 或份數。</p> | <p>花旗銀行廣場是一種位於中區的寫字樓／商業／停車場發展項目，包括一幢47層高的辦公大樓(花旗銀行大廈)及一幢37層高辦公大樓(中國工商銀行大廈)，並建於6層高平台(包括4層地庫)上。該平台低層地下為零售物業，地庫為泊車位。該發展項目於1992年落成。</p> <p>該項物業包括整項零售物業及發展項目的大部分寫字樓。該項物業零售及寫字樓部分的總樓面面積及可出租總面積如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">總樓面面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>5,362.41</td> <td>57,721</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>139,498.05</td> <td>1,501,557</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>144,860.46</td> <td>1,559,278</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">可出租總面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>3,956.99</td> <td>42,593</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>108,722.50</td> <td>1,170,289</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>112,679.49</td> <td>1,212,882</td> </tr> </tbody> </table> <p>該項物業亦包括地庫中的58個私人泊車位及一個包括500個汽車泊車位及50個電單車泊車位的收費公共停車場。</p> | 用途 | 總樓面面積 | | 平方米 | 平方呎 | 零售 | 5,362.41 | 57,721 | 寫字樓 | 139,498.05 | 1,501,557 | 總計 | 144,860.46 | 1,559,278 | 用途 | 可出租總面積 | | 平方米 | 平方呎 | 零售 | 3,956.99 | 42,593 | 寫字樓 | 108,722.50 | 1,170,289 | 總計 | 112,679.49 | 1,212,882 | <p>該項物業的零售部分根據七項不同年期的租約出租，最後的租約屆滿日期為2010年12月，總月租收入約為105萬港元，不包括差餉、管理費及空調開支。除一個店舖單位外，租約均受營業額租金所限。由2007年1月起至2007年12月止平均應收營業額月租約為15.8萬港元。</p> <p>該項物業的寫字樓部分根據多項不同年期的租約出租，最後的租約屆滿日期為2014年5月，總月租收入約為7,810萬港元，不包括差餉、管理費及空調開支。許多租約包含租金變更條款及／或可按當時現行市場租金選擇續期。</p> <p>該項物業(不包括泊車位及其他部分)的當前租用率約為96.9%。</p> | 28,343,000,000港元 | 3.46% |
| 用途 | 總樓面面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 平方米 | 平方呎 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售 | 5,362.41 | 57,721 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 寫字樓 | 139,498.05 | 1,501,557 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 144,860.46 | 1,559,278 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 用途 | 可出租總面積 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 平方米 | 平方呎 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 零售 | 3,956.99 | 42,593 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 寫字樓 | 108,722.50 | 1,170,289 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 總計 | 112,679.49 | 1,212,882 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

估值報告書

估值證書(續)

概況及年期

內地段第8888號乃根據就香港法例第219章物業轉易及財產條例第14(3)條視作簽發的政府租賃，於遵照賣地條款第12063號所載先決條件的情況下從政府接收持有，所持有年期為由1989年8月3日起至2047年6月30日止的剩餘年期，每年地租相當於該地段當時的應課差餉租值的3%。

租用詳情

總計500個泊車位及50電單車泊車位以收費公共停車場方式經營，剩餘58個泊車位用作私人泊車位及根據不同特許使用租約出租，2006年12月至2007年11月平均每月總收入約為100萬港元，包括差餉、管理費及公用設施開支。

多個無線電話系統位置根據三項年期不同的特許租約出租，最後的租約屆滿日期為2009年9月，總月租收入約為6.1萬港元，不包括差餉、管理費及公用設施開支。

一組衛星電話天線及多個廣告位置、花旗銀行大廈及中國工商銀行大廈的命名權根據多項年期不同的特許使用租約授出使用權，最後的租約屆滿日期為2014年5月，總月租收入約為130萬港元，不包括差餉、管理費及公用設施開支。

估值證書 (續)

附註

1 該項物業包括以下部分：

寫字樓及健身中心(中國工商銀行大廈)

整幢中國工商銀行大廈，包括2樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至40樓(不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓及19樓為機電樓層)。

寫字樓(花旗銀行大廈)

花旗銀行大廈的多個部分，包括於3樓的部分、7樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓、25樓至30樓、31樓的A及B部分、32樓至34樓、36樓至39樓、40樓的A及B部分及41樓至50樓(不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓、2樓、19樓及35樓為機電樓層)。

零售店舖

該發展項目低層地下1至5號餐廳及店舖。

泊車位

地庫2樓第5至33、39至51、118至131及166至167號私人泊車位，以及發展項目內包括500個泊車位及50個電單車泊車位的公共停車場。

2 該項物業各個部分的登記擁有人如下：

登記擁有人

物業部分

澤峯發展有限公司

整幢中國工商銀行大廈，包括2樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至40樓(不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓及19樓為機電樓層)。

花旗銀行大廈的多個部分，包括於3樓的部分、7樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至28樓(不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓、2樓、19樓及35樓為機電樓層)。

該發展項目低層地下1至4號餐廳及店舖。

地庫2樓第5至20、26至33、45至51、121至122及166至167號私人泊車位，以及發展項目內包括500個私人泊車位及50個電單車泊車位的公共停車場。

公契及管理協議就花旗銀行廣場界定的所有保留區域(於土地註冊處註冊的備忘錄編號為UB5511011)，即澤峯於該大廈擁有獨家使用及租用權的部分(並非專供業主獨家使用及不屬於公用地方的部分)，包括但不限於上述各項的一般性、主屋頂、平屋頂、外牆、地庫一層裝卸貨區及面向橫街、離地面14.668米高的三(3)枝旗杆。

楓閣有限公司

花旗銀行大廈29樓至30樓及31樓的B部分。

該發展項目地庫2樓21至22號私人泊車位。

盼海有限公司

花旗銀行大廈31樓的A部分及32樓至33樓。

該發展項目地庫2樓42至44號私人泊車位。

維卓發展有限公司

花旗銀行大廈38樓。

估值報告書

估值證書(續)

- CP (Portion A) Limited
花旗銀行大廈40樓的A部分、41樓至50樓。
該發展項目低層地下第5號店舖。
該發展項目地庫2樓118至120及123至131號私人泊車位。
- CP (Portion B) Limited
花旗銀行大廈39樓及40樓的B部分。
該發展項目地庫2樓的23至25號私人泊車位。
- 麗兆有限公司
花旗銀行大廈34樓、36樓及37樓。
該發展項目地庫2樓的39至41號私人泊車位。
- 3 該項物業由澤峯發展有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (SH) Limited, 代價為16,117,000,000港元。
- 4 該項物業由楓閣有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (MC) Limited, 代價為860,000,000港元。
- 5 該項物業由盼海有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (PH) Limited, 代價為885,000,000港元。
- 6 該項物業由維卓發展有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (WC) Limited, 代價為363,000,000港元。
- 7 該項物業由CP (Portion A) Limited持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (A1) Limited, 代價為3,841,000,000港元。
- 8 該項物業由CP (Portion B) Limited持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (B1) Limited, 代價為604,000,000港元。
- 9 除該項物業由麗兆有限公司持有的部分外, 該項物業法律抵押及借予恒生銀行有限公司。
- 10 該項物業由麗兆有限公司持有的部分抵押予香港上海滙豐銀行有限公司。
- 11 該項物業位於中區分區計劃大綱圖劃為「商業」的區域內。
- 12 此處所呈報租金為表面租金總額, 並無計及任何免租期或按營業額訂定租金(如有)。
- 13 吾等的估值按不同用途劃分如下:

| 用途 | 於2007年12月31日的市值 |
|-----|------------------|
| 零售 | 331,500,000港元 |
| 寫字樓 | 27,400,300,000港元 |
| 停車場 | 265,500,000港元 |
| 其他 | 345,700,000港元 |
| 總計 | 28,343,000,000港元 |

14 根據管理人提供的租約資料，吾等於2007年12月31日對現有租約（不包括泊車位及其他部分）的分析載列如下：

租用情況

| 類型 | 可出租總面積(平方呎) | 佔總數百分比 |
|-----------|------------------|------------|
| 已租 | 1,175,087 | 96.9 |
| 空置 | 37,795 | 3.1 |
| 總計 | 1,212,882 | 100 |

租約開始情況

| 年份 | 可出租總面積 (平方呎) | 佔總數 百分比 | 月租 (港元) | 佔總數 百分比 | 租約數目 | 佔總數 百分比 |
|-----------|------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|
| 2002 | 120,728 | 10.3 | 5,191,304 | 6.6 | 2 | 1.7 |
| 2004 | 340,891 | 29.0 | 28,125,892 | 35.6 | 7 | 5.8 |
| 2005 | 199,611 | 17.0 | 6,990,091 | 8.8 | 23 | 19.0 |
| 2006 | 200,408 | 17.0 | 12,267,767 | 15.5 | 35 | 28.9 |
| 2007 | 313,449 | 26.7 | 26,543,030 | 33.5 | 54 | 44.6 |
| 總數 | 1,175,087 | 100 | 79,118,084 | 100 | 121 | 100 |

租約屆滿情況

| 年份 | 可出租總面積 (平方呎) | 佔總數 百分比 | 月租 (港元) | 佔總數 百分比 | 租約數目 | 佔總數 百分比 |
|-----------|------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|
| 每月 | 30,517 | 2.6 | 400,000 | 0.5 | 1 | 0.8 |
| 2007 | 817 | 0.1 | 31,046 | 0.0 | 1 | 0.8 |
| 2008 | 164,796 | 14.0 | 9,407,362 | 11.9 | 36 | 29.8 |
| 2009 | 122,491 | 10.4 | 9,483,826 | 12.0 | 28 | 23.1 |
| 2010 | 447,737 | 38.1 | 35,502,570 | 44.9 | 32 | 26.4 |
| 2011* | 230,922 | 19.7 | 11,588,682 | 14.6 | 15 | 12.4 |
| 2012 | 26,421 | 2.2 | 2,097,140 | 2.7 | 2 | 1.7 |
| 2013 | 41,053 | 3.5 | 1,339,354 | 1.7 | 2 | 1.7 |
| 2014 | 110,333 | 9.4 | 9,268,104 | 11.7 | 4 | 3.3 |
| 總數 | 1,175,087 | 100 | 79,118,084 | 100 | 121 | 100 |

*根據相關租約，租戶可選擇自2008年10月1日起對230,922平方呎中的21,155平方呎續租三年。數字230,922平方呎乃基於上述選擇權被行使的假設。

租約年期情況

| 年份 | 可出租總面積 (平方呎) | 佔總數 百分比 | 月租 (港元) | 佔總數 百分比 | 租約數目 | 佔總數 百分比 |
|-----------|------------------|------------|-------------------|------------|------------|------------|
| 每月 | 30,517 | 2.6 | 400,000 | 0.5 | 1 | 0.8 |
| 1 | 20,157 | 1.7 | 1,663,927 | 2.1 | 7 | 5.8 |
| 2 | 157,366 | 13.4 | 11,995,374 | 15.2 | 34 | 28.1 |
| 3 | 256,867 | 21.8 | 17,319,769 | 21.9 | 45 | 37.2 |
| 4 | 75,487 | 6.4 | 5,397,795 | 6.8 | 8 | 6.6 |
| 5 | 54,442 | 4.6 | 3,912,997 | 4.9 | 6 | 4.9 |
| 6 | 300,387 | 25.6 | 22,455,675 | 28.4 | 12 | 9.9 |
| 7 | 10,322 | 0.9 | 443,846 | 0.6 | 1 | 0.8 |
| 8 | 41,053 | 3.5 | 1,339,354 | 1.7 | 2 | 1.7 |
| 9 | 123,053 | 10.5 | 5,385,441 | 6.8 | 3 | 2.5 |
| 10 | 105,436 | 9.0 | 8,803,906 | 11.1 | 2 | 1.7 |
| 總數 | 1,175,087 | 100 | 79,118,084 | 100 | 121 | 100 |

估值報告書

寫字樓市場概覽

服務行業寫字樓需求

自二十世紀八十年代初以來，香港寫字樓市場迅速發展，反映以服務行業為主導的經濟正逐漸形成。隨著中國經濟的對外開放、製造業工序轉移至珠江三角洲地區，香港公司更專注於提供服務，例如金融、物流及管理。

香港位處於亞洲與歐洲之間的國際時區，有利於香港成為國際金融中心。這些特點已帶動對優質寫字樓的需求，以配合日益先進的服務性類型經濟體系。

寫字樓數量

香港比鄰中國大陸，能夠充分利用其龐大資源及人口，令香港獲益良多。據差餉物業估價署表示，香港寫字樓總數量於1980年至2006年間增長逾三倍。

於2006年底，「甲級」寫字樓約佔寫字樓總數量的59%，餘下41%為乙級和丙級寫字樓。

中環是香港的商業中心地帶，亦是特區政府所在位置。中環約佔各級寫字樓總數量的22%及甲級寫字樓總數量的27%。於2006年底，中環及灣仔／銅鑼灣及尖沙咀等其他傳統商業區便攤佔了全部甲級寫字樓的數量逾58%。

租金趨勢

在2003年成功打擊非典型肺炎後，香港經濟迅速反彈，香港寫字樓市場亦迅速復甦，這個情況可見於2003年第四季起，「甲級」寫字樓租金已扭轉其下降趨勢，並且拾級上升。期間，貿易及製造業經濟錄得強勁增長，同時欣欣向榮的金融服務業亦進而刺激專業服務機構的需求。

據差餉物業估價署的暫計數顯示，從2003年9月底至2007年8月底，「甲級」寫字樓平均租金飆升110%，中環甲級寫字樓租金甚至錄得約199%的強勁增幅。

價格趨勢

在2003年，「甲級」寫字樓銷售市場於上半年的跌勢在下半年逆轉，形勢出現急劇轉變，最終全年錄得增長。此乃自1996年以來「甲級」寫字樓價格首次錄得按年增長。

投資氣氛在2004年繼續高漲，在經濟強勢復蘇及租金上漲支持下價格上升近一倍。儘管面臨利率增長，2005年下半年仍出現些許減緩跡象，最優惠貸款利率由5.75%增至7.75%，2005年保持整體強勁增長勢頭。2006年錄得進一步價格上漲，由於利率趨降（最優惠貸款利率下降至7.5%），2007年首八個月的投資氣氛再度升溫，由2003年5月的低位計起至2007年8月底止甲級寫字樓的售價上漲199%¹。

供應²

1997年爆發亞洲金融危機，加上普遍缺乏核心寫字樓地區的土地供應，限制了九十年代後期的發展活動，並使寫字樓供應於2000年劇減。2001年至2006年間「甲級」寫字樓的平均供應量為每年140萬平方呎，遠低於1991年至2000年間平均每年310萬平方呎的供應量。2007年至2011年間「甲級」寫字樓的總供應量預計將達約1,030萬平方呎或每年210萬平方呎，低於1997年至2006年十年間平均每年230萬平方呎的水平，亦低於同期的平均十年間每年220萬平方呎的佔用水平。

預計未來幾年，中環、灣仔／銅鑼灣、尖沙咀及新興的九龍站核心地帶的新寫字樓尤其是「甲級」寫字樓的供應量將仍處於偏低水平。2007年至2011年間「甲級」寫字樓的總供應量預計將達約1,030萬平方呎或每年210萬平方呎，低於1997年至2006年十年間平均每年220萬平方呎的佔用水平。

此外，值得注意的是，未來的新寫字樓供應（由2007年起至2011年止約75%或770萬平方呎）將集中於中環、灣仔／銅鑼灣、尖沙咀及九龍站等核心商業區以外的地區。於九龍站的環球貿易廣場分期落成後將會是核心商業區內最大型的新供應，並於2010年前提供總計180萬平方呎的寫字樓單位。

值得注意的是，三幢「甲級」寫字樓即麗嘉酒店重建項目、陸海通大廈重建項目及鱷魚恤大廈及辰達集團大廈重建項目預計會於2011年落成，總面積約43萬平方呎。

由於供應緊張，核心地區的租戶預期會考慮劃分業務、分散經營或選擇級數稍遜的地區，以容納不斷增加的僱員人數。儘管如此，九龍東及九龍西的陸續大量供應可能給目前位於中環以外的核心地區尤其是鄰近的尖沙咀及港島東的租戶提供更多的選擇。

¹ 資料來源：差餉物業估價署

² 除另有指明外，所有面積均以平方呎淨值計量

估值報告書

空置

注重地理位置的金融服務業租戶一般不願搬離商業中心地帶，許多已繼續在中環擴張，但如今這些租戶物色適當的位置時，所能夠選擇的已非常有限。於2007年8月，中環的寫字樓空置率降至2.5%，而中環「AAA級」寫字樓的空置率更降至低於1%³這一極度匱乏的水平。在中環以外地區，吾等預計隨著新寫字樓供應陸續增加，空置率將開始上升。

前景

由於預期2007年至2011⁴年期間實際本地生產總值的增幅平均約為每年5.0%，因此預計對寫字樓的需求將依然殷切。雖然寫字樓的新供應量預計頗不足以滿足期間的整體需求，但於2008年將出現的450萬平方呎供應量，預料將從下一年為租金起著一定的緩和程度，尤其是中環以外的地區。

雖然香港經濟大體上已完成由製造業轉型至服務業的結構性轉型，但香港製造商將繼續利用珠江三角洲地區經營成本較低的優勢，並藉著香港卓越的商業服務技術、其基礎設施及國際貿易經驗，積極拓展其業務。

與此同時，預計金融行業及相關商業服務將從經濟增長及中國內地的快速發展中獲益，區內對個人銀行、貿易融資、集資活動及會計等較高檔服務的需求預料將與日俱增。

³ 資料來源：戴維斯的估計

⁴ 資料來源：Consensus Economics，2007年4月

租金檢討報告書

savills
第一太平戴維斯

香港中環
交易廣場二座23樓

EA 牌照號碼：C-023750
電話：(852) 2801 6100
savills.com

敬啟者：

關於：香港中環花園道3號花旗銀行廣場多個部分

吾等就標題所示物業載列下表，列示截至2007年12月31日止，有關計劃於所示期間釐訂新租金的租約的詳情：

| 期間 | 須釐定新租金的租約數目 | 須釐定新租金的租約的可出租總面積 | 釐定新租金的租約佔已出租總面積的百分比 | 釐定新租金的租約的月租金總額 |
|------|-------------|------------------|---------------------|----------------|
| | | 平方呎 | % | 港元 |
| 2008 | 12 | 239,114* | 20.3 | 10,837,572 |
| 2009 | 3 | 50,239 | 4.3 | 3,205,386 |
| 2010 | 6 | 130,226 | 11.1 | 11,138,096 |

*附註：此239,114平方呎中有21,155平方呎可由有關租約的租戶選擇自2008年10月1日起延長三年。數字239,114平方呎乃基於上述選擇權已獲行使的假設。

此 致

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
(冠君產業信託「冠君產業信託」的管理人) 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

2008年3月10日

受託人報告書

致冠君產業信託

(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)

各基金單位持有人

吾等謹此確認，吾等認為，就於截至2007年12月31日止財政年度，冠君產業信託管理人在所有重要方面，均按照2006年4月26日簽署之信託契約(經2006年12月5日簽署之首份補充契約及2008年2月4日簽署之第二份補充契約修訂)之規定管理冠君產業信託。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(作為冠君產業信託的受託人)

香港，2008年3月10日

企業管治報告書

冠君產業信託承諾遵守最佳常規及準則，並已嚴格遵守企業管治程序以確保信託管理人履行其受托責任及其他責任。企業管治原則強調對基金單位持有人負責、解決利益衝突問題、報告的透明度、遵從房地產投資信託基金守則條文、構成冠君產業信託的信託契約及其他相關規例及有效的經營及投資程序。信託管理人已就冠君產業信託的管理及營運，採納其循規手冊（「循規手冊」）。循規手冊載列主要過程、系統及措施，以及為遵守所有適用規例及法例將採用的若干企業管治政策及程序。信託管理人已遵守循規手冊條文的規定。下文載列信託管理人及冠君產業信託已採用及遵守的企業管治政策的主要部分概要。

認可架構

冠君產業信託作為集體投資計劃，構成一項單位信託基金，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，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」）、上市規則及上市協議的規定監管。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。Jeremy Bellinger Stewardson先生（行政總裁兼執行董事）、朱仲堯先生（投資總監）及鄭志光先生（營運總監）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段的規定，獲批准成為信託管理人的負責人員。

滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）已根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊成為信託公司。受託人具備資格作為根據證券及期貨條例授權及房地產投資信託基金守則所規管的認可集體投資計劃受託人。

受託人及信託管理人的職責

受託人與信託管理人互相獨立。根據日期為2006年4月26日（經日期為2006年12月5日的首次補充契約及日期為2008年2月4日的第二次補充契約修訂）的信託契約（「信託契約」），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。信託管理人於信託契約下的職責為按照信託契約管理冠君產業信託，尤其須確保冠君產業信託的資產於財務及經濟事宜上僅以基金單位持有人的利益進行專業化管理。

信託管理人董事會的職能

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。董事會行使在組織章程規限下的一般權力，以確保管理層妥善履行職責並享有適當報酬，並維持健全的內部控制政策及風險管理體系。董事會亦會檢討重大財務決策及信託管理人的表現。根據房地產投資信託基金守則，信託管理人須按基金單位持有人的最佳利益行事（信託管理人對其負有受托責任）。

董事會組成

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。根據信託管理人的企業管治政策，獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）必須為符合循規手冊所載有關獨立性準則的人士。

企業管治報告書

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席應為信託管理人的非執行董事；
- 董事會董事應具備廣泛的商業經驗，包括基金管理及房地產業的專業知識；及
- 最少三分之一及最少三名董事會成員應為獨立非執行董事。

董事會的組成將作定期檢討以確保董事會專業知識及經驗屬恰當組合。

現時，董事會由八名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。根據信託管理人的組織章程，所有董事須於每屆信託管理人股東週年大會退任，但符合資格可膺選連任。

於年內，洪敬南先生於2007年6月12日辭去信託管理人非執行董事一職，此外何述勤先生於同日獲委任為信託管理人非執行董事。陳家強教授於2007年7月1日辭去信託管理人獨立非執行董事一職。

主席及行政總裁職位分由兩人擔任，確保職責能有效劃分。董事會主席為羅嘉瑞醫生(非執行董事)。行政總裁為Jeremy Bellinger Stewardson先生(執行董事)。

信託管理人的審核委員會已收到每名獨立非執行董事的年度書面確認函，確認彼等符合循規手冊中「獨立非執行董事的獨立性準則」載列的獨立性。

於年內，董事會於2007年3月15日、2007年6月11日、2007年8月8日及2007年10月3日舉行了四次會議，會議的出席率分別為78%、78%、75%及86%。

審核委員會

信託管理人於2006年3月28日成立審核委員會。審核委員會由董事會自信託管理人的非執行董事中予以委任；審核委員會大多數成員須為獨立非執行董事。審核委員會由兩名獨立非執行董事(David Gordon Eldon先生及石禮謙先生)及一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)組成。David Gordon Eldon先生擔任審核委員會主席。

審核委員會的職責為監控及評估信託管理人內部控制的有效性。審核委員會亦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。

審核委員會的責任亦包括：

- (a) 審閱外部審核報告以確保當管理層發現內部監控不足之處時，能採取適當和及時補救行動；
- (b) 監控現行的程序以確保適用法例、房地產投資信託基金守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)已獲遵守；
- (c) 審閱所有財務報表及所有內部審核報告；

- (d) 監控已訂立的程序以規管關連人士交易，包括確保遵守房地產投資信託基金守則中關於冠君產業信託與「關連人士」(定義見房地產投資信託基金守則)進行交易的規定；及
- (e) 就委任及再次委任董事會成員以及就從董事會解除任何在任董事職務向董事會作出推薦意見。

於年內，審核委員會於2007年3月15日及2007年8月8日舉行了兩次會議，兩次會議的出席率分別為80%及100%。

披露委員會

信託管理人於2006年3月28日成立披露委員會。披露委員會由董事會委任的個別董事組成。披露委員會包括石禮謙先生(獨立非執行董事)、羅嘉瑞醫生(主席及非執行董事)及Jeremy Bellinger Stewardson先生(行政總裁兼執行董事)。Jeremy Bellinger Stewardson先生擔任披露委員會的主席。披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。披露委員會亦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。

披露委員會的責任包括：

- (a) 審閱公司披露事宜及公佈、財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突的範疇，並就上述事宜向董事會提供意見；
- (b) 監督遵守適用法律規定的情況，以及監督冠君產業信託或其代表向公眾及適用的監管機構發佈資料的持續性、準確性、簡明度、完整性及流通性；
- (c) 於向公眾發布前或向適用的監管機構存檔前(按適用者而定)，審閱及批准冠君產業信託或其代表作出的所有非公開重大資料及所有公眾監管存檔；及
- (d) 審閱向監管機構存檔的定期及即期報告、代表委任聲明、資料聲明、登記聲明及任何其他資料。

於年內，披露委員會於2007年3月15日及2007年8月8日舉行了兩次會議，兩次會議的出席率均為100%。

業務風險的管理

董事會將每季開會一次或以上(如有需要)，並將根據過往批准的預算審閱信託管理人及冠君產業信託的財務表現。董事會亦將檢討冠君產業信託的任何資產風險、審查負債管理，並將根據冠君產業信託核數師的任何評議採取行動。

信託管理人已委任富經驗及稱職的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託的日常運作。於評估業務風險時，董事會將考慮經濟環境及房地產行業風險。於批准主要交易前，其將審閱管理層報告及個別發展專案的可行性研究。

企業管治報告書

與鷹君集團有限公司的利益衝突及業務競爭

鷹君集團有限公司(「鷹君」)總部設於香港，主要在香港從事寫字樓、零售及酒店物業的發展、管理及投資。亦在美國投資於寫字樓物業，並在北美、歐洲、澳洲及新西蘭投資及管理酒店。

由於鷹君、其附屬公司或聯繫人士於香港及香港以外地區從事及／或可能從事(其中包括)寫字樓、零售、住宅及酒店物業的投資、發展及管理，故就收購或出售物業以及香港市場的租戶而言，冠君產業信託可能與鷹君及／或其附屬公司或聯繫人士存在直接競爭。

此外，由於冠君產業信託(作為信託管理人)、Eagle Property Management (CP) Limited(「物業管理人」)、祥裕管理有限公司(「公契管理人」)及鷹君物業管理有限公司(由公契管理人委任)(「公契副管理人」)均為鷹君的全資附屬公司，且董事會有兩名成員為鷹君及／或其附屬公司的董事，故就冠君產業信託可能會收購的花旗銀行廣場或其他物業提供物業管理服務而言，鷹君與冠君產業信託之間可能存有潛在的利益衝突。

信託管理人已訂立以下程序以處理利益衝突問題：

- (a) 信託管理人為冠君產業信託的專責管理人，不會管理任何其他房地產投資信託或參與任何其他房地產業務。
- (b) 董事會大部分成員與鷹君並無關連，且獨立非執行董事將為冠君產業信託的利益獨立行事。再者，信託管理人的管理架構包括審核委員會及披露委員會，以達致高水平的企業管治及解決與鷹君的任何潛在利益衝突。此外，信託管理人已採納循規手冊，當中詳載與其營運相關的遵例程序。
- (c) 信託管理人擁有一支由全職高級管理人員及僱員組成的團隊，該團隊獨立於鷹君運作。
- (d) 所有關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則、循規手冊及冠君產業信託所刊發和採納的其他相關政策及指引予以管理。

就董事於冠君產業信託(無論是否透過信託管理人或受託人)為協議一方的任何合約或安排中直接或間接擁有權益的事項而言，該擁有權益的董事須向董事會披露其權益並於決定有關事項的董事會議上放棄投票。

就物業管理服務而言，信託管理人預期鷹君與冠君產業信託之間不大可能產生利益衝突。此外，考慮到公契管理人及公契副管理人於花旗銀行廣場物業管理的豐富經驗，信託管理人認為繼續執行現有的物業管理安排符合冠君產業信託的利益。儘管公契管理人現時亦為朗豪坊的寫字樓(大部分屬鷹君所有)的管理人，然而公契管理人基本上不負責花旗銀行廣場的物業管理，蓋因該等職能已委託予公契副管理人。公契副管理人現時擁有一支40餘人的全職員工團隊，專門負責花旗銀行廣場的物業管理服務，且擁有獨立辦公地點及資訊科技系統。

就租賃及市場推廣職位而言，由於物業管理人為花旗銀行廣場專門提供物業管理服務（包括租賃及市場推廣服務），且不會就鷹君的物業履行任何物業管理職能，故信託管理人預期鷹君與冠君產業信託之間不大可能產生利益衝突。物業管理人的寫字樓位置與其他鷹君實體明確劃分，而該等實體則履行鷹君旗下其他物業的租賃及市場推廣職能。為確保物業管理人與其他鷹君實體的資料得以分隔，物業管理人為其本身的數據庫設立有別於鷹君的登入及保安密碼。

基金單位持有人大會

除每年舉行的任何其他會議外，冠君產業信託將每年舉行一次基金單位持有人週年大會。受託人或信託管理人可隨時召開基金單位持有人會議。倘不少於兩名基金單位持有人（彼等合共登記持有當時不少於10%已發行及流通在外的基金單位）以書面要求，信託管理人亦將召開基金單位持有人會議。除信託契約另有規定者外，凡會議上將提呈普通決議案供考慮，大會通告將於大會召開至少14日前（倘將於該會議上提呈特別決議案供考慮，則須向基金單位持有人發出至少21日通知期）送交基金單位持有人，通告將列明會議時間及地點以及將予提呈的決議案。

合共登記持有當時不少於10%已發行及流通在外的基金單位的兩名或多名基金單位持有人親身或以委派代表出席會議，即構成處理一切事務時所需的法定人數，惟就通過特別決議案而言除外。通過特別決議案所需的法定人數，須為親身或以委派代表出席且合共登記持有當時不少於25%已發行及流通在外的基金單位的兩名或多名基金單位持有人。

就於某一會議上處理基金單位持有人於當中擁有有別於其他基金單位持有人權益的重大權益（由信託管理人（如有關的基金單位持有人並非信託管理人的關連人士）或由受託人（如有關的基金單位持有人為信託管理人的關連人士）全權酌情釐訂）（如適用）的事務而言，包括發行新基金單位令某一基金單位持有人持有的基金單位數量增加超過其原有所佔的比例，該等基金單位持有人將不獲准於該會議上就其基金單位行使投票權或被計作該會議的法定人數。

於任何會議上，在會議上提呈的決議案須以投票表決方式決定，而投票表決的結果須被視為該會議的決議案。於進行投票表決時，每名親身或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。基金單位持有人作出與房地產投資信託基金守則或上市規則相抵觸的投票將不予計算。於進行投票表決時，可親身或由受委代表作出投票。所使用的受委代表委任表格的格式須符合信託契約提供的格式範例或受託人批准的任何其他格式。

如基金單位持有人為法團，可透過其董事會（或其他監管實體）以決議案授權任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人會議。如此獲授權的人士擁有與倘其為個人基金單位持有人應享有的相同權利和權力。

匯報及透明度

冠君產業信託將根據香港公認會計原則編製截至12月31日止財政年度及截至6月30日止半個財政年度的賬目。根據房地產投資信託基金守則，冠君產業信託的年報及賬目須於各財政年度結算日後四個月內公布及寄發予基金單位持有人，而中期業績則須於各半個財政年度後兩個月內公布及寄發予基金單位持有人。

企業管治報告書

信託管理人將向基金單位持有人提供基金單位持有人的會議通告、有關冠君產業信託的公佈、有關須由基金單位持有人批准的交易的通函或對冠君產業信託而言屬重要的資料(例如關連人士交易、超出指定百分比限額的交易、冠君產業信託財務預測的重大變動、發行新基金單位或冠君產業信託所持房地產的估值)。根據信託契約，信託管理人須按房地產投資信託基金守則規定的適時及具透明度的方式，經常向基金單位持有人公布有關冠君產業信託的任何重大資料。

上市後進一步發行基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位的任何進一步發行，均須遵守房地產投資信託基金守則及信託契約所載的優先購買規定。該等條文規定基金單位的進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，惟於下列情況下，基金單位可在任何財政年度(無論直接或根據任何可轉換工具(定義見信託契約))以並非按比例的基準向所有現有基金單位持有人發行或同意(有條件或無條件)發行：

(a) 於該財政年度發行或同意(有條件或無條件)發行的新基金單位總數，不計：

- (1) 於該財政年度根據並按照信託契約第7.1.6條已發行的任何可轉換工具所發行或可予發行的任何新基金單位(無論於該年或任何過往財政年度)，惟限於該等新基金單位乃計入適用於相關可轉換工具在有關日期(定義見信託契約)根據信託契約第7.1.6(i)(b)條擬發行的新基金單位總數內；
- (2) 因合併或拆細或重新分配基金單位而進行的調整後根據任何該等可轉換工具已發行或可發行新基金單位的數目；
- (3) 於該財政年度內根據發行基金單位的任何協議而發行的任何新基金單位，惟該等新基金單位須在過往於相關日期計入適用於該協議根據信託契約第7.1.6(i)(a)條的計算內(無論於該財政年度或任何之前一個財政年度內)；及／或
- (4) 在依照信託契約的有關規定及根據適用法例及規例(包括房地產投資信託基金守則)取得基金單位持有人事先特定批准而發行或同意(有條件或無條件)發行的任何新基金單位(除按比例向所有現有基金單位持有人發行者外)；

加上

- (b) (1) 根據任何已發行或同意(有條件或無條件)發行的可轉換工具按最初發行價(定義見信託契約第7.2.2條)可予發行的新基金單位的最高數目(除按比例向所有現有基金單位持有人發行者外)，而其相關日期亦於該財政年度內；及
- (2) 根據任何該等可轉換工具而可於相關日期予以發行的任何其他新基金單位的最高數目，而該數目由信託管理人經考慮該等可轉換工具的相關條款及條件，真誠和盡力並以書面向受託人及證監會確認後估計或釐定(包括按規定條款所訂的任何調整機制而可予發行的任何額外新基金單位，惟因合併或拆細或重新分配基金單位所引起的調整者則除外)，

而增加的基金單位總數，不超過之前一個財政年度結算時已流通在外的基金單位數目（或如在第一個財政年度內發行或訂立協議（無論有條件或無條件）以發行基金單位或可轉換工具，則為不超過上市日期已發行的基金單位數目）20%（或證監會不時規定的其他已發行基金單位百分比），則可以毋須經基金單位持有人事先批准。

倘適用於優先購買權，只有於該等持有人並無認購所獲提呈的基金單位的情況下，始可向其他人士作出（或並非按彼等現有持有量的比例進行）配發或發行。

向冠君產業信託的關連人士發行、授予或發售基金單位或可轉換工具須經基金單位持有人通過普通決議案事先特定批准，而就有關普通決議案而言，關連人士不得投票或計入基金單位持有人會議的法定人數，惟在下列情況下進行的發行、授予或發售則除外（為免生疑問，毋需經基金單位持有人批准）：

- (a) 關連人士以其基金單位持有人的身份收取基金單位／或可轉換工具的按比例權益；或
- (b) 根據信託契約第11.1.1條文向關連人士發行基金單位以支付信託管理人的費用；或
- (c) 於該關連人士簽署協議將該等基金單位及／或可換轉工具配售予並非聯繫人（任何除外聯繫人（定義見信託契約）除外）以削減所持有的同類別基金單位及／或可轉換工具數目後14天內向關連人士發行基金單位／可轉換工具，惟(i)新基金單位及／或可轉換工具必須按不低於配售價（可就配售的開支作出調整）的價格發行；及(ii)發行予關連人士的基金單位／可轉換工具數目不得超過其所配售的基金單位及／或可轉換工具數目。

倘發行基金單位導致信託管理人或其關連人士產生利益衝突，則信託管理人及其關連人士須就發行任何基金單位放棄投票。

分派

於信託管理人作出宣派時，基金單位持有人將有權從依法用作支付分派的資產中獲得分派。根據信託契約，信託管理人每年須向基金單位持有人分派該財政年度最少90%的年度可供分派收入（定義見信託契約）。信託管理人的現有政策，是把冠君產業信託於每個財政年度的年度可供分派收入全部作為股息分派給基金單位持有人。

董事、信託管理人或主要基金單位持有人於基金單位的權益及買賣

為監察及監督進行任何基金單位的買賣，信託管理人已採用規管董事及信託管理人買賣冠君產業信託證券的守則（「監管守則」），此等則相等於上市規則所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則。根據此監管守則，有意買賣基金單位的任何董事或信託管理人須首先顧及類似於證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的規定。此外，董事在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料以為自己或他人牟利。

企業管治報告書

董事若知悉或參與任何就擬進行且屬重要交易的收購或出售而作出的磋商或協定或任何可影響價格的資料，必須在知悉或參與有關情況後盡快避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則對有關資料作適當披露為止。參與有關磋商或協定或知悉任何可影響價格資料的董事，應向並不同樣知情的董事，指出或會有可影響價格的資料尚未公布，提醒他們務必不要在相關期間買賣冠君產業信託的證券。

同樣地，當信託管理人於擁有任何尚未公布可影響價格的資料，須在知悉該等資料時即避免買賣基金單位，直至根據房地產投資信託基金守則及任何適用上市規則對該等資料作適當披露為止。

於緊接根據房地產投資信託基金守則所規定須舉行董事會會議以批准冠君產業信託任何期間的業績及根據房地產投資信託基金守則所規定須刊發冠君產業信託任何期間的業績公布的期限(以較早者為準)的前一個月開始，至公布業績日期止的期間內，除特別情況(如上市規則附錄10第C14條規則所述的例外情況)外，董事或信託管理人不得買賣任何基金單位。在任何情況下，倘董事或信託管理人進行買賣，董事或信託管理人必須遵守監管守則所載的程序。

上述良好業務守則的適用範圍可按董事會的決定，擴大至信託管理人的高級行政人員、職員及其他僱員。

信託管理人亦已採納監察信託管理人的董事、行政總裁及信託管理人披露權益的程序。證券及期貨條例第XV部的條文須被視為適用於信託管理人、董事及信託管理人的行政總裁，以及每名基金單位持有人及透過彼等或借助彼等提出索償的所有人士。

根據信託契約及鑑於證券及期貨條例第XV部被視為適用條文，基金單位持有人所持有的基金單位如達到或超過當時已發行基金單位的須具報百分率水平(就證券及期貨條例第XV部而言，該詞彙如證券及期貨條例所界定)，即當時已發行基金單位的5%，基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯合交易所有限公司及信託管理人其於冠君產業信託的權益。信託管理人須就此等目的存置登記名冊，並須在登記名冊內在該名人士的名義下記錄該項通知規定的詳情及記錄的日期。受託人及基金單位持有人可於向信託管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述的登記名冊。

遵守監管守則的確認

已向董事及信託管理人作出特定查詢，彼等已確認彼等已遵守監管守則所載列的所須標準。

須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，與若干事項有關的決定須事先以特別決議案徵得基金單位持有人特定批准。該等事項包括：

- (a) 信託管理人為冠君產業信託作投資的政策／策略變動；
- (b) 於收購後兩年內出售冠君產業信託的任何房地產或於持有該房地產投資的任何特別目的投資工具的股份；
- (c) 信託管理人費用任何高於獲准限額的增加或信託管理人費用的結構變動；
- (d) 受託人費用任何高於獲准限額的增加或受託人費用的結構變動；
- (e) 信託契約的若干修改；
- (f) 終止冠君產業信託；
- (g) 冠君產業信託的合併；
- (h) 撤換冠君產業信託的核數師及委任新核數師；及
- (i) 撤換受託人或信託管理人。

如上文所述，通過特別決議案所需的法定人數，須為登記持有不少於已發行基金單位的25%並親身或委派代表出席的兩名或以上基金單位持有人。特別決議案須在正式召開的會議上獲75%或以上的親身或委派代表出席並有權投票的基金單位持有人贊成，始可獲得通過，而投票須以表決方式進行。

購買、出售或贖回基金單位

根據信託契約，於證監會不時頒布的相關守則及指引允許如此行事前，產業信託管理人不得購回或贖回冠君產業信託的任何基金單位。於截至2007年12月31日止年度內，冠君產業信託或其全資及控制實體並無購買、出售或贖回冠君產業信託的基金單位。

公眾流通量

據信託管理人所知，於2007年12月31日，公眾人士持有25%以上的已發行及流通在外的基金單位。

遵守條文

信託管理人於年內已遵守循規手冊的條文。

關連人士交易

以下列載涉及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)的關連人士交易的有關資料:

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年內的關連人士交易的資料。

鷹君關連人士集團指鷹君集團有限公司(「鷹君」)或因其與鷹君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新福港集團有限公司(「新福港」)或因其與新福港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／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 | 於年內的租賃／許可使用收入 | 於2007年12月31日的已收租金按金 |
|---|-------------------------|----------|------------------|---------------------|
| | | | 港元 | 港元 |
| 昌瑞有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 租賃交易 | 6,216,000 | 附註1 |
| 鷹君物業管理有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 租賃交易及停車費 | 1,317,000 | 373,000 |
| Main St. Cafe Hong Kong Company Limited | 鷹君的附屬公司 | 租賃交易 | 636,000 | 30,000 ² |
| 中國移動萬眾電話有限公司 | 一名董事的聯繫人士 ³ | 許可使用費 | 203,000 | 34,000 |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 停車費 | 147,000 | 不適用 |
| 先進心臟護理有限公司 | 重大持有人的控制實體 ⁴ | 停車費 | 49,000 | 不適用 |
| 總計 | | | 8,568,000 | 437,000 |

附註

1 透過一項約2,112,000港元的銀行擔保。

2 透過另外一項約325,000港元的銀行擔保。

3 董事為羅嘉瑞醫生，為信託管理人與鷹君的董事(及主席)。羅嘉瑞醫生亦為中國移動萬眾電話有限公司的控股公司中國移動有限公司的獨立非執行董事。

4 先進心臟護理有限公司由羅鷹瑞醫生及其聯繫人控制。由於羅鷹瑞醫生為冠君產業信託的重大持有人，故其控制實體乃冠君產業信託的關連人士。

關連人士交易－物業管理交易（由樓宇賬目產生）

| 關連人士名稱 | 與冠君產業信託的關係 | 關連交易性質 | 於年內的支出 |
|-----------------------|------------|----------|-------------------|
| | | | 港元 |
| 鷹君工程有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 修理及維護服務 | 15,873,000 |
| 祥裕管理有限公司 ⁵ | 鷹君的附屬公司 | 公契管理人的酬金 | 11,567,000 |
| 鷹君廣告有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 廣告支出 | 40,000 |
| 鷹君保險代理有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 保險費 | 1,417,000 |
| 新福港屋宇服務有限公司 | 新福港的附屬公司 | 清潔服務 | 3,753,000 |
| 總計 | | | 32,650,000 |

附註

5 祥裕管理有限公司為公契規定的花旗銀行廣場的公契管理人。

關連人士交易

關連人士交易－物業管理交易(上述由樓宇賬目所產生者除外)

| 關連人士名稱 | 與冠君產業信託的關係 | 關連交易性質 | 於年內的收入／支出 | 於2007年12月31日的已收按金 |
|---|------------|---------------|--------------------|-------------------|
| | | | 港元 | 港元 |
| 昌瑞有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 樓宇管理費收入 | 3,334,000 | 不適用 |
| 鷹君物業管理有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 樓宇管理費收入 | 138,000 | 不適用 |
| Main St. Cafe Hong Kong Company Limited | 鷹君的附屬公司 | 樓宇管理費收入 | 99,000 | 不適用 |
| 鷹君物業管理有限公司 ⁶ | 鷹君的附屬公司 | 樓宇管理費支出 | 88,656,000 | 14,387,000 |
| Eagle Property Management (CP) Limited | 鷹君的附屬公司 | 租賃及市場 推廣服務 | 35,236,000 | 不適用 |
| 高端有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 修理及維護服務 | 1,456,000 | 不適用 |
| 鷹君工程有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 修理及維護服務 | 1,891,000 | 不適用 |
| 鷹君物業管理有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 修理及維護服務 | 6,000 | 不適用 |
| 鷹君保險代理有限公司 | 鷹君的附屬公司 | 已付保險費 | 581,000 | 不適用 |
| 新福港屋宇服務 有限公司 | 新福港的附屬公司 | 修理及維護服務 | 1,000 | 不適用 |
| 總計 | | | 131,398,000 | 14,387,000 |

附註

6 鷹君物業管理有限公司為公契管理人指定的花旗銀行廣場的公契副管理人。

其他事項

於年內，鷹君資產管理(冠君)有限公司(鷹君的附屬公司)就作為冠君產業信託的管理人所提供的服務產生收購費用9,946,000港元及管理人費用81,654,000港元。

與嘉里建設關連人士的關連人士交易

於年內，根據與嘉里建設有限公司(「嘉里建設」)及其全資附屬公司(作為賣方)於2006年12月11日訂立的一項買賣協議，信託於2007年1月5日完成收購花旗銀行廣場的三個樓層及三個泊車位(詳情請參閱「房地產買賣概要」一節)。

由於洪敬南先生當時同為信託管理人以及嘉里建設及賣方各自的董事。因此嘉里建設及賣方(即洪先生的「聯繫人士」)為冠君產業信託的關連人士。根據房地產投資信託基金守則第8.11段，收購構成冠君產業信託的關連人士交易。收購已於2007年1月3日舉行的特別大會上獲基金單位持有人通過。

收購代價約為994,600,000港元，其中259,488,000港元以於完成時按協定價格每個基金單位5.10港元向賣方或其提名人士發行50,880,000個新基金單位的方式償付，而收購代價的餘額735,112,000港元則以於完成時發行可換股債券所得款項按現金方式償付。

與受託人及受託人關連人士的關連人士交易

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年內的關連人士交易的資料。

受託人關連人士指受託人及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所界定的涵義)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組成的該等附屬公司)在內。

關連人士交易

關連人士交易 — 一般銀行及金融服務

| 關連人士名稱 | 與冠君產業 信託的關係 | 關連交易性質 | 於年內的 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 | 24,759,000 |
| 恒生銀行有限公司 ¹ | 受託人關連人士 | 貸款利息 | 338,118,000 |
| 總計 | | | 362,877,000 |

附註

- 1 恒生銀行有限公司為7,200,000,000港元定期貸款及循環信貸安排（「融資」）（其中7,000,000,000港元的定期貸款於2007年12月31日仍未償還）的融資代理人。融資貸款人包括滙豐集團的成員公司。

關連人士交易 — 租賃／許可使用交易

| 關連人士名稱 | 與冠君產業 信託的關係 | 關連交易性質 | 於年內的 收入／支出 | 於2007年 12月31日的 已收租金按金 |
|-----------|----------------|---------|-------------------|-----------------------------|
| | | | 港元 | 港元 |
| 滙豐集團 | 受託人關連人士 | 租賃交易 | 15,717,000 | 3,541,000 |
| 滙豐集團 | 受託人關連人士 | 樓宇管理費收入 | 2,990,000 | 不適用 |
| 總計 | | | 18,707,000 | 3,541,000 |

關連人士交易－年租超過1,000,000港元的租賃／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 | 主要條款 | 年租 |
|--------------|------------|----------------------|--|------------|
| | | | | 港元 |
| 香港上海滙豐銀行有限公司 | 受託人關連人士 | 租賃花旗銀行大廈第20及21樓整層 | 租期為5年，於2010年第1季度到期 租金可於2008年第1季度進行檢討 租戶可於2007年9月1日或之後以6個月通知期終止租約 | 13,400,000 |
| 香港上海滙豐銀行有限公司 | 受託人關連人士 | 租賃中國工商銀行大廈20樓2001－5室 | 同上 | 2,317,000 |

關連人士交易－企業融資交易

信託管理人及受託人均確認，於年內與滙豐集團概無企業融資交易。

其他

年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5,343,000港元的受託人費用。

關連人士交易－其他

於年內，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應計費用為264,000港元。

關連人士交易

信託管理人獨立非執行董事的確認

信託管理人獨立非執行董事確認，彼等已審閱以上披露於年內的所有相關關連人士交易（包括與受託人關連人士及滙豐集團交易條款），且彼等信納該等交易乃：

- (i) 於冠君產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按正常商業條款（如有可比較的交易）或，如並無足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於冠君產業信託給予或獲自（如適用）獨立第三方的條款訂立；及
- (iii) 根據監管該等交易的有關協議及信託管理人的內部程序（如有），按公平合理及符合冠君產業信託基金單位持有人整體利益的條款訂立。

冠君產業信託核數師的確認

根據豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露規定，信託管理人已委聘冠君產業信託的核數師就截至2007年12月31日止年度的租賃／許可使用交易、物業管理交易以及一般銀行及金融服務（尤其是與本集團的租金收入、樓宇管理費收入、已支付之樓宇管理費、租賃及市場推廣服務費、修理及維護服務費以及保險費、樓宇賬目產生的物業管理交易以及一般銀行及金融服務有關的關連人士交易）根據香港會計師公會發出的香港審計相關服務準則4400「為財務資料執行商定程序的約定項目」進行若干據實調查的程序。核數師已執行該等程序，並向信託管理人董事會報告其據實調查結果。

關連人士持有的基金單位數目

於2007年12月31日，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：

| 名稱 | 持有基金單位數目 | 佔基金單位持有量的百分比 |
|---|----------------------------|--------------|
| HSBC International Trustee Limited | 1,358,152,307 ¹ | 48.48 |
| 鷹君集團有限公司 | 1,357,341,807 ² | 48.45 |
| Jolly Trend Limited | 1,357,341,807 ² | 48.45 |
| 羅嘉瑞 | 1,357,341,807 ³ | 48.45 |
| 羅鷹瑞 | 1,357,341,807 ³ | 48.45 |
| Alfida Limied | 1,349,495,877 ⁴ | 48.17 |
| 鷹君有限公司 | 1,349,495,877 ⁴ | 48.17 |
| Top Domain International Limited | 1,349,495,877 ⁴ | 48.17 |
| Fortune Mega Investments Limited | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| Julian Holdings Limited | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| Kerry Group Limited | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| 嘉里建設有限公司 | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| Kerry Properties (Hong Kong) Limited | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| Kerry Holdings Limited | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| Spring Capital Holdings Limited | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| 雄聲財務有限公司 | 44,198,781 ⁶ | 1.58 |
| 永泰(鄭氏)控股有限公司 | 44,198,781 ⁶ | 1.58 |
| 永泰出口商有限公司 | 44,198,781 ⁶ | 1.58 |
| 鄭維志 | 44,198,781 ⁶ | 1.58 |
| Eagle Asset Management Holdings Limited | 7,845,930 ⁷ | 0.28 |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司 | 7,845,930 ⁷ | 0.28 |
| 蘇耀華 | 240,000 ⁸ | 0.01 |
| 李澄明 | 64,000 ⁹ | 0.002 |
| 朱錫培 | 8,000 ¹⁰ | 0.0003 |
| 貝秉智 | 2,500 ¹¹ | 0.00009 |
| 梁達楷 | 2,000 ¹² | 0.00007 |

關連人士交易

附註

- 1,358,152,307個基金單位中有1,357,341,807個基金單位重複，並已計入附註2及3所述基金單位持有人持有的基金單位。羅嘉瑞醫生、羅鷹瑞醫生及HSBC International Trustee Limited(「HITL」)各自被視為擁有鷹君及附註2、4及7所述其他基金單位持有人的控制性股權。HITL為一酌定信託的受託人，而羅嘉瑞醫生及羅鷹瑞醫生(同為鷹君董事)則為該信託的受益人。HITL為該酌定信託持有約32.7%的鷹君股份權益。連同由HITL以受託人名義為其他信託持有的權益，HITL共持有鷹君股份權益超逾33¹/₃%。於2007年6月30日，HITL被視為持有1,349,495,877個基金單位。
- Top Domain International Limited(「Top Domain」)連同鷹君資產管理(冠君)有限公司(「鷹君資產管理」)直接持有的1,357,341,807個基金單位與鷹君及Jolly Trend Limited(「Jolly Trend」)被視為持有的1,357,341,807個基金單位實為同一批基金單位。該等基金單位重複，並已計入附註1及3所述基金單位持有人持有的基金單位。Jolly Trend由鷹君直接控制，並為附註4及7分別提述的鷹君有限公司(「鷹君公司」)及Eagle Asset Management Holdings Limited(「EAM Holdings」)的控股公司。於2007年6月30日，鷹君與Jolly Trend被視為持有1,349,495,877個基金單位。
- 羅嘉瑞醫生與羅鷹瑞醫生被視為持有的1,357,341,807個基金單位實乃同一批基金單位。該等基金單位重複，並已計入附註1及2所述基金單位持有人持有的基金單位。如附註1所述，羅嘉瑞醫生、羅鷹瑞醫生及HITL各自被視為擁有鷹君的控制性股權。於2007年6月30日，羅嘉瑞醫生與羅鷹瑞醫生被視為持有1,349,495,877個基金單位。
- 由Top Domain直接持有的1,349,495,877個基金單位與Alfida Limited(「Alfida」)及鷹君公司被視為持有的1,349,495,877個基金單位實為同一批基金單位。該等基金單位重複，並已計入附註1至3所述基金單位持有人持有的基金單位。Top Domain由Alfida直接控制，Alfida則由鷹君公司直接控制。
- 由Fortune Mega Investments Limited(「Fortune Mega」)直接持有的165,676,151個基金單位與Kerry Group Limited(「KGL」)、Kerry Holdings Limited(「KHL」)、嘉里建設有限公司(「嘉里建設」)、Kerry Properties (Hong Kong) Limited(「KP (HK)」)、Julian Holdings Limited(「JHL」)及Spring Capital Holdings Limited(「SCHL」)被視為持有的165,676,151個基金單位實為同一批基金單位。鑒於彼等於Fortune Mega的控制性股權，KGL、KHL、嘉里建設、KP (HK)、JHL及SCHL被視為持有同一批基金單位。
- 由永泰出口商有限公司直接持有的44,198,781個基金單位與鄭維志先生、永泰(鄭氏)控股有限公司及雄聲財務有限公司持有的44,198,781個基金單位實為同一批基金單位。鄭維志先生(信託管理人的董事)擁有永泰(鄭氏)控股有限公司直接控制性股權，而永泰(鄭氏)控股有限公司分別為雄聲財務有限公司及永泰出口商有限公司的直接控股公司及最終控股公司。
- 由鷹君資產管理直接持有的7,845,930個基金單位與EAM Holdings被視為持有的7,845,930個基金單位實為同一批基金單位。該等基金單位重複，並已計入附註1至3所述基金單位持有人持有的基金單位。鷹君資產管理為冠君產業信託的管理公司(定義見房地產投資信託基金守則)，故屬其關連人士。鷹君資產管理由EAM Holdings直接控制。於2007年6月30日，鷹君資產管理與EAM Holdings並無持有任何基金單位。該等基金單位乃於2007年8月23日發行予鷹君資產管理，作為支付其以信託管理人的身份所提供服務的管理人費用。
- 蘇耀華先生於2007年6月30日持有290,000個基金單位，但其所持有的基金單位數量於2007年12月31日減至240,000個。因其為鷹君的高級行政人員，乃屬關連人士。
- 李澄明先生因其為鷹君的高級行政人員，乃屬關連人士。
- 朱錫培先生因其為鷹君的高級行政人員，乃屬關連人士。
- 貝秉智先生因其為鷹君的高級行政人員，乃屬關連人士。
- 梁達楷先生因其為鷹君的高級行政人員，乃屬關連人士。

據信託管理人所察，以上所述關連人士(附註1至3、7及8除外)持有的基金單位數目於2007年6月30日至2007年12月31日期間並無任何變動。

除上文所披露者外，信託管理人、信託管理人的董事及行政總裁概無於基金單位中擁有權益(或被視為擁有權益)或於基金單位或可轉換為基金單位的債券中擁有任何淡倉，信託管理人亦不知悉冠君產業信託的任何關連人士於2007年12月31日於基金單位或債券中擁有權益(或被視為擁有權益)。

於冠君產業信託基金單位的權益

於2007年12月31日，下列人士須根據香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部向信託管理人及香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）披露其於基金單位中持有的權益或淡倉，而構成冠君產業信託的信託契約在若干情況下被視為適用於信託管理人的董事及行政總裁、信託管理人及基金單位持有人及透過或在其下作申索的所有人士。

| 名稱 | 所持有的基金 單位數目 | 所持有的基金 單位所佔百分比 |
|---|----------------------------|-------------------|
| 信託管理人的董事及高級行政人員的權益 | | |
| 羅嘉瑞 | 1,357,341,807 ³ | 48.45 |
| 鄭維志 | 44,198,781 ⁶ | 1.58 |
| 信託管理人的權益 | | |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司 | 7,845,930 ⁷ | 0.28 |
| 擁有5%或以上權益的基金單位持有人的權益 | | |
| HSBC International Trustee Limited | 1,358,152,307 ¹ | 48.48 |
| 鷹君集團有限公司 | 1,357,341,807 ² | 48.45 |
| Jolly Trend Limited | 1,357,341,807 ² | 48.45 |
| 羅嘉瑞 | 1,357,341,807 ³ | 48.45 |
| 羅鷹瑞 | 1,357,341,807 ³ | 48.45 |
| Alfida Limited | 1,349,495,877 ⁴ | 48.17 |
| 鷹君有限公司 | 1,349,495,877 ⁴ | 48.17 |
| Top Domain International Limited | 1,349,495,877 ⁴ | 48.17 |
| Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. | 252,133,000 | 9.03 |
| Fortune Mega Investments Limited | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| Julian Holdings Limited | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| Kerry Group Limited | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| 嘉里建設有限公司 | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| Kerry Properties (Hong Kong) Limited | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| Kerry Holdings Limited | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |
| Spring Capital Holdings Limited | 165,676,151 ⁵ | 5.93 |

關連人士交易

附註

- a 請參閱上文「關連人士持有的基金單位」一節各項附註。
- b 以上所披露於基金單位的權益乃指基金單位的好倉。

除上文披露者外，就信託管理人的董事及行政總裁所知：

- (i) 概無人士(除一名董事之外)於基金單位中持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香港聯交所披露的權益(或被視為持有權益)或持有基金單位的任何淡倉；
- (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聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位中持有(或被視為持有)須根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部須通知信託管理人及香港聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等規例被當作或被視作的權益及淡倉)，

而信託契約(在若干特殊情況下)被視為適用於信託管理人的董事及行政總裁、信託管理人及各基金單位持有人以及透過及在其下作申索的所有人士。

財務資料

- 70 獨立核數師報告書
- 72 綜合收益表
- 73 綜合資產負債表
- 75 綜合基金單位持有人
應佔資產淨值變動表
- 76 分派報表
- 79 綜合現金流量表
- 81 綜合財務報告附註
- 111 表現概覽

獨立核數師報告書

Deloitte. 德勤

致冠君產業信託

(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)

各基金單位持有人

吾等已審核列載於第72至110頁冠君產業信託及其控制實體(統稱「貴集團」)的綜合財務報表。綜合財務報表包括2007年12月31日的綜合資產負債表，以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派報表及綜合現金流量表連同主要會計政策摘要及其他附註解釋。

管理人就綜合財務報表的責任

冠君產業信託的管理人須根據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、日期為2006年4月26日(經日期為2006年12月5日的首次補充契約及日期為2008年2月4日的第二份補充契約修訂)的信託契約(「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」)附錄C所載的相關披露規定，編製及真實與公平地列報該等綜合財務報表。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及應用適當的會計政策；及按情況而作出合理的會計估計。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核，對該等綜合財務報表提出意見，並根據守則附錄C，僅向全體基金單位持有人報告本行的意見，除此以外，本報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核工作。該等準則要求吾等遵守道德規範，並策劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

核數師的責任 (續)

審核涉及執程序以取得與綜合財務報表所載數額及披露事項有關的審核憑證。所選用的程序由核數師作判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。當核數師作出該等風險評估時，會考慮與該實體編製及真實與公平地呈列綜合財務報表相關的內部監控，以設計適合當時情況的審核程序，但並非就該實體整體的內部控制的成效發表意見。審核亦包括評價管理人所採用的會計政策是否合適，及所作出的會計判斷是否合理，以及評價綜合財務報表的整體呈列方式。

吾等相信吾等得到足夠及適當的審核憑證以作為提供該審核意見的基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2007年12月31日的資產及負債的排列及 貴集團截至該日止年度的業績及現金流量，並已按照信託契約的相關條文及守則附錄C所載的相關披露規定妥善編製。

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2008年3月10日

綜合收益表

截至2007年12月31日止年度

| | 附註 | 2007年 1月1日 至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日 至 2006年 12月31日 港幣千元 |
|-----------------------------|----|---|--|
| 租金收益 | 7 | 750,050 | 291,404 |
| 樓宇管理費收益 | | 86,732 | 47,828 |
| 租金相關收益 | 8 | 2,109 | 283 |
| 收入總額 | | 838,891 | 339,515 |
| 物業經營開支 | 9 | (158,445) | (78,648) |
| 物業收益淨額 | | 680,446 | 260,867 |
| 利息收益 | | 24,759 | 13,196 |
| 管理人費用 | 10 | (81,654) | — |
| 回撥往年上市支出 | | 1,975 | — |
| 上市支出 | | — | (16,249) |
| 信託及其他支出 | | (10,672) | (5,437) |
| 投資物業公平值增加 | | 3,720,940 | 827,368 |
| 可換股債券之內含衍生部份公平值變動 | | (23,485) | (740) |
| 穩定租金安排之公平值變動 | | (1,644) | — |
| 融資成本 | 11 | (379,690) | (197,083) |
| 除稅及基金單位持有人分派前溢利 | 12 | 3,930,975 | 881,922 |
| 利得稅 | 13 | (693,337) | (156,223) |
| 未計及基金單位持有人分派前年內／期間溢利 | | 3,237,638 | 725,699 |
| 基金單位持有人分派，應計 | | (669,822) | (257,039) |
| 計及基金單位持有人分派後年內／期間溢利 | | 2,567,816 | 468,660 |
| 每基金單位基本盈利 | 14 | 1.16港元 | 0.26港元 |
| 每基金單位攤薄盈利 | 14 | 1.11港元 | 0.26港元 |

綜合資產負債表

於2007年12月31日

| | 附註 | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|--------------|----|---------------|---------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 16 | 28,343,000 | 23,500,000 |
| 衍生財務工具 | 17 | 646,828 | 1,042,052 |
| 穩定租金安排 | 18 | 61,956 | — |
| 收購投資物業按金 | | — | 60,000 |
| 非流動資產總值 | | 29,051,784 | 24,602,052 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 19 | 43,455 | 30,157 |
| 銀行結存及現金 | 20 | 604,943 | 1,241,860 |
| 流動資產總值 | | 648,398 | 1,272,017 |
| 資產總值 | | 29,700,182 | 25,874,069 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 21 | 960,701 | 922,372 |
| 已收按金 | | 150,042 | 92,121 |
| 稅項負債 | | 10,977 | 154,890 |
| 應付分派 | | 400,381 | 257,039 |
| 流動負債總額 | | 1,522,101 | 1,426,422 |

綜合資產負債表

於2007年12月31日

| | 附註 | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|------------------------------------|----|---------------|---------------|
| 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 | 22 | 6,976,296 | 6,968,587 |
| 可換股債券 | 23 | 808,819 | 760,328 |
| 遞延稅項負債 | 24 | 848,685 | 155,888 |
| 非流動負債總額，不包括基金單位 持有人應佔資產淨值 | | 8,633,800 | 7,884,803 |
| 負債總額，不包括基金單位 持有人應佔資產淨值 | | | |
| | | 10,155,901 | 9,311,225 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | | |
| 已發行基金單位數目(千個) | | 2,801,436 | 2,742,711 |
| 每基金單位資產淨值 | | 6.98港元 | 6.04港元 |

第72至第110頁所載的財務報表於2008年3月10日獲鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託之
管理人)董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

羅嘉瑞
董事

Jeremy Bellinger STEWARDSON
董事

綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

截至2007年12月31日止年度

| | 已發行 基金單位 港幣千元 | 對沖儲備 港幣千元 | 其他 港幣千元 | 溢利減分派 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 於2006年5月24日之 | | | | | |
| 已發行基金單位 | 13,987,824 | — | — | — | 13,987,824 |
| 基金單位發行成本 | (193,965) | — | — | — | (193,965) |
| 對沖儲備淨調整 | — | (225,818) | — | — | (225,818) |
| 收購物業權益之公平值 高於上市時之收購 成本之金額 | — | — | 2,526,143 | — | 2,526,143 |
| 未計及基金單位持有人 分派前期內溢利 | — | — | — | 725,699 | 725,699 |
| 應付分派 | — | — | — | (257,039) | (257,039) |
| 於2006年12月31日 之基金單位持有人 應佔資產淨值 | 13,793,859 | (225,818) | 2,526,143 | 468,660 | 16,562,844 |
| 已發行基金單位 | 219,131 | — | — | — | 219,131 |
| 對沖儲備淨調整 | — | (85,291) | — | — | (85,291) |
| 收購投資物業之 公平值高於收購 成本之金額(見附註16) | — | — | 279,781 | — | 279,781 |
| 未計及基金單位持有人 分派前年內溢利 | — | — | — | 3,237,638 | 3,237,638 |
| 已付/應付分派 | — | — | — | (669,822) | (669,822) |
| 於2007年12月31日之 基金單位持有人 應佔資產淨值 | 14,012,990 | (311,109) | 2,805,924 | 3,036,476 | 19,544,281 |

分派報表

截至2007年12月31日止年度

| | 附註 | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元 |
|---------------------------------------|----|---|--|
| 可供分派收入總額 | 15 | 650,448 | 257,039 |
| 年／期內將付予基金單位持有人的可分派款項 | | | |
| — 100%可供分派收入總額 | | 650,448 | 257,039 |
| — 由管理人酌情決定的額外金額 | 18 | 19,374 | — |
| | | 669,822 | 257,039 |
| 每基金單位分派 | | | |
| (a) 未計入放棄分派的影響 | | | |
| — 截至2006年12月31日止期間(附註(c)) | | — | 0.0920港元 |
| — 由2007年1月1日至 2007年6月30日期間(附註(d)) | | 0.0962港元 | — |
| — 由2007年7月1日至 2007年12月31日期間(附註(e)) | | 0.1429港元 | — |
| | | 0.2391港元 | 0.0920港元 |
| (b) 已計入放棄分派的影響 | | | |
| — 截至2006年12月31日止期間(附註(c)) | | — | 0.2000港元 |
| — 由2007年1月1日至 2007年6月30日期間(附註(d)) | | 0.1366港元 | — |
| — 由2007年7月1日至 2007年12月31日期間(附註(e)) | | 0.2031港元 | — |
| | | 0.3397港元 | 0.2000港元 |

附註：

- (a) 根據信託契約，冠君產業信託於上市日期後的分派指2006年5月24日(上市日期)至2006年12月31日的相關期間(「06年財政年度分派期」)，亦為2006年財務期間的唯一分派。
- (b) 管理人的政策乃分派可分派收入總額的100%作為06財政年度分派期及2007年1月1日至2007年12月31日止年度(「07年財政年度分派期」)的可分派款項。此外，就07年財政年度分派期而言，管理人擬自租金穩定安排(見附註18)中取得的款項分派額外19,374,000港元作為可分派款項。
- (c) 06年財政年度分派期每基金單位分派計算如下。分派於2007年5月29日向基金單位持有人支付。

| | 未計入放棄分派 的影響 港幣千元 | 已計入放棄分派 的影響 港幣千元 |
|--|------------------------|------------------------|
| 可分派款項 | 257,039 | 257,039 |
| 基金單位數目 | | |
| 於2007年5月7日(即06年財政年度 分派期的登記日期)的已發行基金單位 | 2,793,590,561 | 2,793,590,561 |
| 減：放棄分派的基金單位數目(附註(f)) | — | (1,508,490,809) |
| 計算每基金單位分派的基金單位總數 | 2,793,590,561 | 1,285,099,752 |
| 每基金單位分派 | 0.0920港元 | 0.2000港元 |

分派報表

截至2007年12月31日止年度

- (d) 由2007年1月1日至2007年6月30日期間(「07年財政年度中期分派期」)的每基金單位分派計算如下。分派於2007年10月3日向基金單位持有人支付。

| | 未計入放棄分派 的影響 港幣千元 | 已計入放棄分派 的影響 港幣千元 |
|---|------------------------|------------------------|
| 100%可供分派總額 | 250,067 | 250,067 |
| 由管理人酌情決定的額外金額 | 19,374 | 19,374 |
| 可分派款項 | 269,441 | 269,441 |
| 基金單位數目 | | |
| 於2007年9月10日(即07年財政年度 中期分派期的登記日期)的已發行基金單位 | 2,801,436,491 | 2,801,436,491 |
| 減：放棄分派的基金單位數目(附註(f)) | — | (829,669,944) |
| 計算每基金單位分派的基金單位總數 | 2,801,436,491 | 1,971,766,547 |
| 每基金單位分派 | 0.0962港元 | 0.1366港元 |

- (e) 由2007年7月1日至2007年12月31日期間(「07年財政年度末期分派期」)的每基金單位分派計算如下。預期分派將於2008年5月22日向基金單位持有人支付。

| | 未計入放棄分派 的影響 港幣千元 | 已計入放棄分派 的影響 港幣千元 |
|--|------------------------|------------------------|
| 可分派款項 | 400,381 | 400,381 |
| 基金單位數目 | | |
| 於2008年3月6日(即07年財政年度末期 分派期的登記日期)的已發行基金單位 | 2,801,436,491 | 2,801,436,491 |
| 減：放棄分派的基金單位數目(附註(f)) | — | (829,669,944) |
| 計算每基金單位分派的基金單位總數 | 2,801,436,491 | 1,971,766,547 |
| 每基金單位分派 | 0.1429港元 | 0.2031港元 |

- (f) 根據日期為2006年4月26日的放棄分派權利契約，鷹君集團有限公司的全資附屬公司Top Domain International Limited、嘉里建設有限公司的全資附屬公司Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司各自同意就其於上市日期所持有的所有基金單位分別放棄其於06年財政年度分派期及07年財政年度分派期所應收分派的100%及55%(「放棄分派」)。於上市日期，鷹君集團有限公司持有1,349,495,877個基金單位，嘉里建設有限公司持有114,796,151個基金單位及永泰出口商有限公司持有的44,198,781個基金單位。

綜合現金流量表

截至2007年12月31日止年度

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元 |
|--------------------|---|--|
| 經營活動 | | |
| 除稅及基金單位持有人分派前溢利 | 3,930,975 | 881,922 |
| 調整： | | |
| 投資物業公平值增加 | (3,720,940) | (827,368) |
| 可換股債券之衍生工具部分公平值變動 | 23,485 | 740 |
| 穩定租金安排之公平值變動 | 1,644 | — |
| 回撥往年上市支出 | (1,975) | — |
| 管理人費用 | 81,654 | — |
| 上市支出 | — | 16,249 |
| 利息收益 | (24,759) | (13,196) |
| 融資成本 | 379,690 | 197,083 |
| 營運資金變動前之經營現金流量 | 669,774 | 255,430 |
| 貿易及其他應收款項增加 | (13,788) | (10,115) |
| 貿易及其他應付款項(減少)增加 | (6,400) | 14,697 |
| 已收按金增加 | 57,921 | 16,801 |
| 來自經營業務之現金 | 707,507 | 276,813 |
| 利息支付 | (40,725) | (9,005) |
| 繳付香港利得稅 | (144,453) | (21,919) |
| 來自經營業務之現金淨額 | 522,329 | 245,889 |

綜合現金流量表

截至2007年12月31日止年度

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元 |
|--------------------------------------|---|--|
| 投資業務 | | |
| 利息收入 | 25,249 | 12,268 |
| 穩定租金安排收取之現金 | 32,040 | — |
| 投資物業添置 | (690,171) | (2,632) |
| 收購投資物業按金 | — | (60,000) |
| 收購物業權益 | — | (11,350,205) |
| 用作投資業務之現金淨額 | (632,882) | (11,400,569) |
| 融資項目 | | |
| 分派支付 | (526,364) | — |
| 發行新基金單位所得款項 | — | 6,294,521 |
| 借貸所得款項，扣除交易成本 | — | 6,964,000 |
| 發行可換股債券所得款項，扣除交易成本 | — | 758,900 |
| 衍生財務工具 | — | (1,417,000) |
| 已付發行成本及上市支出 | — | (203,881) |
| (用作)來自融資項目之現金淨額 | (526,364) | 12,396,540 |
| 現金及現金等價物(減少)增加淨額 | (636,917) | 1,241,860 |
| 年／期初結存之現金及現金等價物 | 1,241,860 | — |
| 年／期末結存之現金及現金等值物， 為銀行結存及現金 | 604,943 | 1,241,860 |

綜合財務報告附註

截至2007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2006年5月24日在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(經於2006年12月5日訂立的第一補充信託契約及於2008年2月4日訂立的第二補充信託契約所修訂)(「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(「本集團」)之主要業務為擁有及投資於賺取收入的商業物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致長遠資產增長。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。

本期間的綜合財務報告涵蓋截至2007年12月31日止十二個月。綜合收益表、基金單位持有人應佔資產淨值變動之綜合報表、分派報表、綜合現金流量表及相關附註所載的比較數字涵蓋2006年4月26日(冠君產業信託成立日期)至2006年12月31日止期間，故未必能與本期間所載數字比較。

綜合財務報告以港元呈報，亦即冠君產業信託之功能性貨幣。

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

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，本集團首次採用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈，於本集團由2007年1月1日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋(「新財務報告準則」)。

| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| 香港會計準則第1號(經修訂) | 資本披露 |
| 香港財務報告準則第7號 | 金融工具：披露 |
| 香港(國際財務報告準則)詮釋第7號 | 根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟中的 財務申報應用重列法 |
| 香港(國際財務報告準則)詮釋第8號 | 香港財務報告準則第2號的範圍 |
| 香港(國際財務報告準則)詮釋第9號 | 重新評估嵌入式衍生工具 |
| 香港(國際財務報告準則)詮釋第10號 | 中期財務報告及減值 |

本集團已追溯採用香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第7號項下的披露規定。根據香港會計準則第32號規定於過往年度呈列的若干資料已予刪除，而香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第7號規定的相關比較資料已於本年度首次呈列。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效的新訂及經修訂標準或詮釋。

| | |
|--------------------|--|
| 香港會計準則第1號(經修訂) | 呈列財務報表 ¹ |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借貸成本 ¹ |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分部 ¹ |
| 香港(國際財務報告準則)詮釋第11號 | 香港財務報告準則第2號—集團及財資股份交易 ² |
| 香港(國際財務報告準則)詮釋第12號 | 服務委託安排 ³ |
| 香港(國際財務報告準則)詮釋第13號 | 客戶忠誠度計劃 ⁴ |
| 香港(國際財務報告準則)詮釋第14號 | 香港會計準則第19號—一定額利益資產、 最低資金規定及其關係 ³ |

¹ 於2009年1月1日或之後起開始的年度起生效。

² 於2007年3月1日或之後起開始的年度起生效。

³ 於2008年1月1日或之後起開始的年度起生效。

⁴ 於2008年7月1日或之後起開始的年度起生效。

管理人預期應用該等標準或詮釋將不會對本集團的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。

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，解釋見下文所載的會計政策。

綜合賬目基準

綜合財務報告包含冠君產業信託及由冠君產業信託控制實體之財務報告。當冠君產業信託有權管理實體之財務及經營政策以從實體之活動中獲利時，即視為獲得控制權。年內收購或出售實體之業績，自收購有效日期起或截至出售有效日期止列入綜合收益表。所有重大公司間之交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

投資物業

投資物業為持作賺取租金及增值的物業。

投資物業初步按成本值計量，包括任何直接應佔支出。初步確認後，投資物業即採用公平值模式按其公平值計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於其產生之期間於期間內之溢利或虧損確認。

投資物業乃於出售後或在投資物業永久不再使用或預期出售物業不會產生未來經濟利益時取消確認。於取消確認該資產時產生的任何損益（以出售所得款項淨額與該資產的賬面值的差額計算）乃計入於該項目取消確認的年度的綜合收益表內。

租賃

融資租賃指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約。而所有其他租約均列為營業租約。

經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合收益表內確認。

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具

當集團實體成為財務工具合約條文的一方，金融資產及金融負債即須於資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步按照公平值計量。收購或發行金融資產和金融負債(經收益表以公平值入賬之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本(包括籌辦費用)，應於初步確認時加入或從金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。直接應佔收購經收益表以公平值入賬之金融資產或金融負債之交易成本，即時於收益表確認。

金融資產

本集團的金融資產通常歸類為借貸及應收款項。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產的攤銷成本以及分配在有關期間內所發生的利息收入的方法。實際利息是可準確透過金融資產的預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價)進行折算。

借貸及應收款項

借貸及應收款項乃並非於活躍市場上市之固定或可予釐定款項之非衍生金融資產。最初確認後之每個結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、銀行結存及現金)使用實際利率法減去任何可辨認減值虧損按攤銷成本列賬。倘有客觀跡象表明該項資產已減值(客觀跡象可包括交易對手出現重大財政困難；或未能繳付／延遲償還利息或本金；或借款人可能面臨破產或財務重組)，則按照資產的賬面價值與估算未來的現金流量以原本實際利率折現的現值之間差額計算，並於收益表中確認。如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日的賬面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

金融負債

金融負債根據所簽訂的合約安排，及其對金融負債之界定進行分類。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

金融負債 (續)

根據信託契約，冠君產業信託於開始日期起計滿80年之該日期減一日為屆滿。因此，基金單位在終止冠君產業信託時仍具有分派銷售及變現冠君產業信託的資產所產生的所有現金所得款項淨額並按基金單位持有人於終止日期在冠君產業信託的權益比例扣除基金單位持有人任何負債的合約責任。因此，根據香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」，基金單位持有人資金歸類為金融負債。其於結算日按基金單位持有人應佔資產淨額呈列。

此外，根據信託契約，冠君產業信託必須向基金單位持有人分派於各財務期間產生的可分派收入不少於90%。管理人的既定政策為分派100%可分派收入。

本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、應付分派、銀行及其他借貸及可換股債券之負債部分，並其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本以及分配在有關期間內所發生的利息開支的方法。實際利息是可準確透過金融負債的預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金支付進行折算。

可換股債券

本集團發行的包括負債及衍生工具部分的可換股債券於初步確認時在各自項目單獨分類。於發行日期，負債及衍生工具部分均按公平值確認。

於隨後期間，可換股債券之負債部分使用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生工具部分按公平值計量，公平值變動於損益確認。

有關發行可換股債券的交易成本按所得款項的分配比例分配至負債及衍生工具部分。有關衍生工具部分的交易成本即時於損益確認，而負債部份的交易成本則計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法按可換股債券期間攤銷。

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

衍生財務工具及對沖

衍生工具初步按公平值，於訂立衍生工具合約日期確認，其後於各結算日按公平值重新計量。所得盈虧即時於損益確認，除非衍生工具指定為有效對沖工具，在此情況下，於損益確認的時間視乎對沖關係的性質。

嵌入式衍生工具

就主合約嵌入式非衍生工具而言，倘其風險及特徵與主合約並無緊密關係且主合約並非按公平值計量，則按獨立衍生工具處理，公平值變動於損益確認。

對沖會計處理法

本集團採用利率掉期以對沖其定期借貸的利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致的現金流變動，即分類為現金流對沖。該變動可影響損益。

在對沖關係開始階段，本集團確定對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易的策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團確定在對沖關係中使用的對沖工具在抵消對沖項目的公平值或現金流方面是否非常有效。

現金流對沖

被指定現金流對沖並符合現金流對沖資格的衍生工具公平值變動的有效部分於權益中遞延。有關無效部分的盈利及虧損隨即於損益中確認為其他損益。

在權益中遞延的金額於對沖項目在損益中確認的期間在損益中循環。

當本集團取消對沖關係，對沖工具到期或被出售、終止或行使，或不再符合對沖會計處理法資格時，對沖會計處理法便中止使用。當預期交易在損益中最終確認時，任何於當時仍為權益的對沖儲備中遞延的累計盈利或虧損將被確認。當預期交易被估計不再進行時，在權益中遞延的累積盈利及虧損隨即在損益中確認。對沖儲備在基金單位持有人應佔資產淨額中呈列。

3. 主要會計政策 (續)

財務工具 (續)

不再確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已直接於權益確認之累計損益總額之差額，將於損益中確認。

就金融負債而言，則會於本集團之資產負債表中除去 (即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期)。不再確認之金融負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於損益中確認。

收益之確認

收益乃以已收或應收代價之公平值計量並指在正常業務過程中服務提供之應收款項。

經營租賃之租金收入乃按直線法於有關租約年期於收益表內確認。提供予租戶的租賃優惠以直線法於有關租期內攤銷。

樓宇管理費收入乃按提供樓宇管理服務時予以確認。

利息收入按時間基準，參照未償還本金金額及按實際利率計入，該利率乃透過融資之資產結轉淨額之預計年限扣除估計未來現金收入。

借貸成本

借貸成本乃於產生之年度在綜合收益表確認為開支。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總額。

即期應付稅項乃根據年內應課稅溢利計算得出。應課稅溢利不同於綜合收益表上列報的溢利，因為其並未計入在其他期間內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。本集團的即期稅項負債乃使用於結算日已實行或實質上已實行的稅率計算。

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃確認為財務報告中資產及負債的賬面金額與其用於計算應課稅溢利的相應稅基之間的差額並採用資產負債表負債法列賬。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應課稅溢利足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。倘暫時性差異是由商譽或其他資產及負債的初步確認(除業務合併外)產生，該遞延稅項資產及負債則不予確認，其不會影響應課稅溢利及賬目利潤。

在各結算日對遞延稅項資產的賬面值進行檢討，並且在未來不可能有足夠應課稅溢利所得以轉回部份或全部遞延稅項資產時作出扣減。

遞延稅項是以預期於相關資產變現或相關負債清償當期所使用的稅率計算。遞延稅項會記入損益賬，除非其與直接記入基金單位持有人應佔資產淨值的項目有關，在該情況下，遞延稅項亦會在基金單位持有人應佔資產淨值項目中處理並呈報。

4. 估計不確定之主要原因

在應用本集團的會計政策(載於附註3)時，管理層已於結算日對以下可導致下一財政年度資產的賬面值的重大調整的估計不確定性之主要原因進行考慮。

如附註3所述，投資物業乃根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師使用有關若干估計的估值方法。於倚賴該估值報告時，管理層已自行判斷並信納該估值方法乃反映當時之市場狀況。

如附註3所述，並無在活躍市場報價之衍生財務工具之公平值乃使用若干估值技術釐定。估值模式的輸入或會包括須管理層作出估計的信貸風險(本身及交易對手)、波幅及相關性等領域。

5. 財務工具

(a) 財務工具的類別

| | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 金融資產 | | |
| 借貸及應收款項 | | |
| 貿易應收款項 | 304 | 219 |
| 銀行結存及現金 | 604,943 | 1,241,860 |
| | 605,247 | 1,242,079 |
| 衍生工具 | | |
| 穩定租金安排 | | |
| 利率掉期 | 61,956 | — |
| | 646,828 | 1,042,052 |
| | 708,784 | 1,042,052 |
| 金融負債 | | |
| 衍生工具 | | |
| 可換股債券之衍生工具部分 | 61,200 | 37,715 |
| 按攤銷成本列賬的金融負債 | | |
| 貿易應付款項 | 9,148 | 12,535 |
| 應付分派 | 400,381 | 257,039 |
| 抵押定期借貸 | 6,976,296 | 6,968,587 |
| 可換股債券之負債部分 | 747,619 | 722,613 |
| | 8,133,444 | 7,960,774 |

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括貿易及其他應收款項、穩定租金安排、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項、衍生財務工具及抵押借貸。財務工具的詳情於各相應附註中披露。該等財務工具有關的風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。如何減輕該等風險的政策載列於下文。信託管理人的管理層會管理及監控該等風險，以確保及時及有效地採取適當措施。

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

5. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(i) 利率風險

本集團承受的現金流量利率風險主要有關浮息銀行借貸(該等借貸的詳情見附註22)。本集團致力於保持定息借貸。為達致此目標，本集團於其抵押定期借貸訂立利率掉期以對沖其利率變動風險。該等利率掉期指定為有效對沖工具並使用對沖會計處理法(詳情見附註17)。

本集團亦就可換股債券承受公平值利率風險(詳情見附註23)。本集團的政策乃為保持定息借貸以將現金流量利率風險降至最低。

由於本集團訂立利率掉期以對沖風險，故損益表內本集團金融負債須承受的利率風險為最低。

敏感度分析

倘利率增加/降低50基點而所有其他可變因素保持穩定，則對沖儲備的增加(減少)將如下：

| | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 衍生財務工具 | | |
| 利率變動，增加50基點 | 100,793 | 123,541 |
| 利率變動，降低50基點 | (101,759) | (126,530) |

(ii) 信貸風險

於2007年12月31日，本集團最大信貸風險之承擔而將導致本集團有財務虧損為於綜合資產負債表中列賬的已確認各項金融資產的賬面值的交易對手未能履行其責任。

管理人已為承租人制定現金流量信貸限額並持續監控其結餘。信貸評估由物業管理人在與承租人訂立租賃協議前代表管理人行使。此外，管理人經常檢討各個貿易債務人的可收回金額以確保就不可收回債務確認足額減值虧損。

衍生財務工具及現金及固定按金乃於著名金融機構訂立及存放。由於交易對手乃為獲國際信貸評級機構給予高評級的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

本集團並無重大信貸風險集中，其風險分散於多個交易對手及客戶。

5. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 流動資金風險管理

管理人監控並維持一定水平的現金及現金等價物，以使其視為可足夠為本集團營運提供融資。此外，管理人察悉有關借貸總額的限額守則並監控借貸水平於准許額度範圍內。

本集團的銀行借貸融資為7,200,000,000港元，包括7,000,000,000港元的定期借貸及200,000,000港元的循環信貸融資，各為期五年。於2007年12月31日，7,000,000,000港元的定期借貸未償付，而200,000,000港元的循環信貸融資自上市之日起仍未提取。於2007年12月31日，本集團有604,943,000港元的現金結餘及200,000,000港元的可供循環信貸融資，並有足夠財務資源以供清償其承擔及營運資本所需。

流動資金及利率風險表

下表載列本集團餘下金融負債的合約期限。就非衍生金融負債而言，該表已根據本集團要求支付金融負債的最早日期的未折現現金流量而擬定。該表包括利率及本金現金流量。

| | 加權平均 實際利率 % | 0至60日 港幣千元 | 61至180日 港幣千元 | 181至 365日 港幣千元 | 1至2年 港幣千元 | 2至3年 港幣千元 | 3至4年 港幣千元 | 總金額 港幣千元 | 賬面總值 港幣千元 | |
|---------------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 於2007年12月31日 | | | | | | | | | | |
| 不計息 | | | | | | | | | | |
| 貿易應付款項 | — | 9,148 | — | — | — | — | — | 9,148 | 9,148 | |
| 應付分派 | — | 400,381 | — | — | — | — | — | 400,381 | 400,381 | |
| | | 409,529 | — | — | — | — | — | 409,529 | 409,529 | |
| 浮動利率工具 抵押銀行借貸 | 4.83 | 55,344 | 110,687 | 170,643 | 336,674 | 336,674 | 7,137,393 | 8,147,415 | 6,976,296 | |
| 固定利率工具 可換股債券 | 5.55 | 6,821 | 13,641 | 21,031 | 41,493 | 41,493 | 767,473 | 891,952 | 747,619 | |
| 總計 | | 471,694 | 124,328 | 191,674 | 378,167 | 378,167 | 7,904,866 | 9,448,896 | 8,133,444 | |
| | 加權平均 實際利率 % | 0至60日 港幣千元 | 61至180日 港幣千元 | 181至 365日 港幣千元 | 1至2年 港幣千元 | 2至3年 港幣千元 | 3至4年 港幣千元 | 4至5年 港幣千元 | 總金額 港幣千元 | 賬面總值 港幣千元 |
| 於2006年12月31日 | | | | | | | | | | |
| 不計息 | | | | | | | | | | |
| 貿易應付款項 | — | 12,535 | — | — | — | — | — | — | 12,535 | 12,535 |
| 應付分派 | — | 257,039 | — | — | — | — | — | — | 257,039 | 257,039 |
| | | 269,574 | — | — | — | — | — | — | 269,574 | 269,574 |
| 浮動利率工具 抵押銀行借貸 | 4.88 | 55,851 | 111,703 | 172,209 | 339,763 | 339,763 | 339,763 | 7,131,162 | 8,490,214 | 6,968,587 |
| 固定利率工具 可換股債券 | 5.55 | 6,937 | 13,873 | 21,388 | 42,198 | 42,198 | 42,198 | 780,520 | 949,312 | 722,613 |
| 總計 | | 332,362 | 125,576 | 193,597 | 381,961 | 381,961 | 381,961 | 7,911,682 | 9,709,100 | 7,960,774 |

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

5. 財務工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

(iv) 其他價格風險

本集團須承受產生自穩定租金安排的預測租金收入波動的風險及產生自可換股債券的轉換部分的權益價格風險。穩定租金安排及可換股債券的詳情分別載於附註18及附註23。

敏感度分析

倘估值模式的輸入增加／降低5%，而所有其他可變因素保持穩定，除稅及基金單位持有人分派前溢利將增加(減少)如下：

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元 |
|-------------|---|--|
| 穩定租金安排 | | |
| 市場租金變動，增加5% | (8,541) | 不適用 |
| 市場租金變動，降低5% | 9,382 | 不適用 |
| 可換股債券 | | |
| 股價變動，增加5% | (41,693) | (39,015) |
| 股價變動，降低5% | 41,693 | 39,015 |

(c) 公平值

金融資產及金融負債的公平值乃根據以下釐定：

- 金融資產及金融負債(不包括衍生工具)的公平值根據普遍接受定價模式並基於折算現金流分析或使用可監測當前市場交易的價格進行釐定；
- 衍生工具的公平值根據折算現金流分析並於工具存在期間使用適用收益曲線進行釐定。就穩定租金安排而言，公平值乃使用柏力克－舒爾斯模式進行估計。

管理人認為按攤銷成本計入財務報告的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

6. 分類資料

本集團所有業務均位於及在香港經營，而本集團之唯一主要業務為商用物業投資。因此，並無按業務及地區分類呈列分類資料。

7. 租金收益

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元 |
|-------|---|--|
| 租金收入 | 737,996 | 284,445 |
| 停車場收入 | 12,054 | 6,959 |
| | 750,050 | 291,404 |

8. 租金相關收益

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元 |
|--------|---|--|
| 租戶利息收入 | 46 | 55 |
| 容忍費盈餘 | 1,808 | — |
| 雜項收入 | 255 | 228 |
| | 2,109 | 283 |

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

9. 物業經營開支

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元 |
|-------------|---|--|
| 樓宇管理費 | 88,656 | 48,945 |
| 停車場經營開支 | 1,852 | 856 |
| 政府租金及差餉 | 21,354 | 9,043 |
| 律師費及釐印費用 | 2,697 | 1,255 |
| 物業及租賃管理服務費用 | 22,361 | 8,310 |
| 物業雜項支出 | 1,737 | 677 |
| 租金佣金 | 17,360 | 8,755 |
| 維修及保養 | 2,428 | 807 |
| | 158,445 | 78,648 |

10. 管理人費用

由於冠君產業信託於截至2007年12月31日止年度之物業收益淨額達680,446,000港元，超過所定之物業收益淨額於截至2007年6月30日及2007年12月31日各6個月止期間之200,000,000港元。根據信託契約，管理人將於截至2007年12月31日止年度收取按冠君產業信託物業收益淨額12%計算達81,654,000港元的管理人費用。管理人費用將透過發行冠君產業信託基金單位支付。

由於由上市日期起至2006年12月31日期間取得物業收益淨額為260,867,000港元，管理人所收取之物業收益淨額未超過就該期間所定之270,000,000港元，故管理人不能收取截至2006年12月31日止年度的任何管理人費用。

11 融資成本

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 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 | 338,926 | 195,787 |
| 於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出 | 40,264 | 1,113 |
| 其他借貸成本 | 500 | 183 |
| | 379,690 | 197,083 |

12. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 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 | 1,524 | 1,218 |
| 受託人酬金 | 5,243 | 2,671 |
| 主要估值師費用 | 125 | 110 |
| 其他專業費用及收費 | 1,689 | 1,438 |
| 銀行收費 | 18 | 4 |

13. 利得稅

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元 |
|------------|---|--|
| 香港利得稅： | | |
| 本年度稅項 | 540 | 335 |
| 遞延稅項(附註24) | 692,797 | 155,888 |
| | 693,337 | 156,223 |

香港利得稅乃根據年度／期間之估計應課稅溢利的17.5% (2006年4月26日至2006年12月31日：17.5%) 計算。年度/期間所得稅與除稅前及基金單位持有人分派前溢利之對賬如下：

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 除稅及基金單位持有人分派前溢利 | 3,930,975 | 881,922 |
| 按當地所得稅稅率17.5% 計算之稅項 | 687,921 | 154,336 |
| 毋須課稅收入之稅務影響 | (4,333) | (2,309) |
| 不能扣稅開支之稅務影響 | 6,370 | 3,712 |
| 使用之前未予確認之稅項虧損之稅務影響 | (95) | — |
| 未確認之稅項虧損之稅務影響 | 3,474 | 484 |
| 年度/期間利得稅 | 693,337 | 156,223 |

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

14. 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：

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 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／期間溢利 | 3,237,638 | 725,699 |
| 可能有攤薄影響的基金單位： | | |
| 可換股債券利息 | 40,264 | 1,113 |
| 可換股債券衍生部分公平值的變動 | 23,485 | 740 |
| 用作計算每基金單位攤薄盈利的 年度／期間溢利 | 3,301,387 | 727,552 |
| 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 | 2,795,848,909 | 2,742,710,561 |
| 可能有攤薄影響的基金單位： | | |
| 將就支付管理人費用而發行之基金單位 | 4,959,608 | — |
| 可換股債券 | 168,131,868 | 7,483,541 |
| 用作計算每基金單位攤薄盈利的 基金單位加權平均數目 | 2,968,940,385 | 2,750,194,102 |
| 基金單位持有人分派前每基金單位基本盈利 | 1.16港元 | 0.26港元 |
| 基金單位持有人分派前每基金單位攤薄盈利 | 1.11港元 | 0.26港元 |

15. 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／期內溢利經調整以抵銷於有關期間已列入收益表之調整(於信託契約內說明)影響。計算年／期內的可供分派收入總額的調整載列如下：

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元 |
|------------------------|---|--|
| 未計及基金單位持有人分派前年／期內溢利調整： | 3,237,638 | 725,699 |
| 管理人費用 | 81,654 | — |
| 回撥往年上市支出 | (1,975) | — |
| 上市支出 | — | 16,249 |
| 投資物業公平值增加 | (3,720,940) | (827,368) |
| 可換股債券之內含衍生部分公平值變動 | 23,485 | 740 |
| 穩定租金安排的公平值變動 | 1,644 | — |
| 非現金融資成本 | 336,145 | 185,831 |
| 遞延稅項 | 692,797 | 155,888 |
| 可供分派收入總額 | 650,448 | 257,039 |

16. 投資物業

| | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 公平值 | | |
| 年／期初 | 23,500,000 | — |
| 上市時收購 | — | 22,670,000 |
| 年／期內添置 | 1,122,060 | 2,632 |
| 年／期內公平值增加 | 3,720,940 | 827,368 |
| 年／期末 | 28,343,000 | 23,500,000 |

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

於2007年1月5日，本集團完成向關連人士(定義見守則)嘉里建設有限公司收購花旗銀行大廈第34、36及37層整層及花旗廣場地庫第2層3個泊車位，總代價為922,859,000港元，分別以現金735,112,000港元及按收購日期每基金單位3.69港元發行50,880,000個基金單位(公平值為187,747,000港元)支付。收購投資物業的交易成本(包括已付信託管理人9,946,000港元的收購費用)為15,060,000港元。

所購入的投資物業的公平值，按第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(為與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師)的估值為1,107,000,000港元(估值詳情載於冠君產業信託於2006年12月15日刊發的通函內)。投資物業的代價及公平值連同所購入的穩定租金安排(如下文附註18所述)分別約為922,859,000港元及1,202,640,000港元，該金額導致購入的投資物業及穩定租金安排的公平值超出成本279,781,000港元。差額已計入基金單位持有人應佔資產淨值的綜合變動表內。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於2007年12月31日進行獨立估值。該估值符合國際估值準則，乃透過租金淨收入資本化基準達致。於達致估計值時，物業內所有可出租單位的市值租金乃按投資者就此類物業的預測市場收益率進行評估及予以資本化。市值租金亦可參考有關鄰近其他類似物業的租金作出評估。所採用的資本化比率乃參考分析市場銷售交易所得的收益率及估值師與物業投資者對市場預測的認識而釐定。

本集團位於香港按中期契約持有的經營租賃的物業權益，乃按公平值模式計量並分類及列作投資物業。

公平值為27,059,400,000港元(2006年：23,500,000,000港元)的本集團若干投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押，以擔保本集團獲授的銀行貸款，而公平值為1,283,600,000港元(2006年：零)的本集團若干投資物業已抵押予債券信託人以擔保可換股債券發行人(定義見附註23)在可換股債券上的責任。

17. 衍生財務工具

| | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 現金流對沖－利率掉期 | 646,828 | 1,042,052 |

本集團採用利率掉期透過把浮動利率轉為固定利率而盡量減低因其浮動利率定期貸款的利率變動產生的風險承擔。利率掉期與相應定期貸款年期相同，管理人認為利率掉期乃為高度有效之對沖工具。利率掉期的主要條款載列如下：

| 名義金額 | 到期日 | 掉期 |
|-----------------|------------|---|
| 7,000,000,000港元 | 2011年5月24日 | 從3個月香港銀行同業拆息加0.53%掉期至逐步遞升利率，第1年為0.25%、第2年為0.5%、第3年為1%、第4年為1.5%及第5年為2% |

上述衍生工具於結算日內以公平值計量。其公平值根據折現現金流量模式釐定。

18. 穩定租金安排

根據有關收購花旗銀行廣場（參閱附註16）3層及若干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5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6個月期間，新物業收益（定義見協議）將不低於30,992,000港元。根據安排，嘉里於整個穩定租金期間內須支付的不足數額最高為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2007年12月31日止年度，本集團已就由2007年1月5日起至2007年12月31日止的穩定租金期收取合共32,040,000港元的金額，相當於新物業租金28,622,000港元的不足數額及託管賬戶3,418,000港元的利息。於2007年10月3日，基金管理人酌情向基金單位持有人支付19,374,000港元。

安排以財務衍生工具入帳並於結算日按公平值計量為61,956,000港元。公平值乃按柏力克－舒爾斯模式採用估值日期現行市場租金假設、按照A級中心辦公樓過往三年的歷史租金指數波幅計算的預期波幅及安排期限釐定。

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

19. 貿易及其他應收款項

| | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 貿易應收款項 | 304 | 219 |
| 遞延應收租金款項 | 21,471 | 14,696 |
| 按金、預付款項及其他應收款項 | 21,680 | 15,242 |
| | 43,455 | 30,157 |

本集團執行已界定的信貸政策，以評估各交易對手的信貸質量。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。應收租客的租金應見發票即付。

本集團於結算日的貿易應收款項賬齡分析如下：

| | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|-------|---------------|---------------|
| 0-3個月 | 304 | 219 |

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為304,000港元(2006年：219,000港元)的應收賬款，於報告日已逾期，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。

20. 銀行結餘及現金

| | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|------|----------------|------------------|
| 現金 | 16 | 183 |
| 銀行現金 | 73,265 | 42,836 |
| 定期存款 | 531,662 | 1,198,841 |
| | 604,943 | 1,241,860 |

到期日少於三個月的定期存款按介乎2.8%至3.71%的市場利率計息。

21. 貿易及其他應付款項

| | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 貿易應付款項 | 9,148 | 12,535 |
| 租金預收款項 | 13,288 | 12,114 |
| 其他應付款項 | 88,140 | 47,598 |
| 應付印花稅 | 850,125 | 850,125 |
| | 960,701 | 922,372 |

印花稅已根據現時印花稅稅率3.75%及於投資物業(冠君產業信托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。

貿易應付款項賬齡分析如下：

| | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 0-3 個月 | 9,148 | 12,535 |

22. 有抵押定期貸款

| | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|----------|------------------|------------------|
| 有抵押定期貸款 | 7,000,000 | 7,000,000 |
| 借貸集資先付費用 | (23,704) | (31,413) |
| | 6,976,296 | 6,968,587 |

根據銀行貸款協議，本集團已獲授金額為7,200,000,000港元(2006年：7,200,000,000港元)的貸款(扣除籌辦費用前)，包括7,000,000,000港元(2006年：7,000,000,000港元)的定期貸款及200,000,000港元(2006年：200,000,000港元)的循環貸款。

於2007年12月31日支取的7,000,000,000港元(2006年：7,000,000,000港元)的定期貸款以三個月息的香港銀行同業拆息加0.53%的浮動利率計息，於2011年5月24日悉數償還。五年定期借貸的實際年利率為5.8%。

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

23. 可換股債券

冠君產業信託全資擁有並間接控制的實體福源有限公司(「可換股債券發行人」)於2006年12月22日發行本金總額為765,000,000港元於2011年到期的2%保證可換股債券(「債券」)。除非可換股債券發行人於2009年12月22日後贖回全部債權，可換股債券可於2007年2月1日或之後直至2011年5月13日期間按每基金單位4.55港元的經調整兌換價隨時兌換。倘持有人選擇兌換可換股債券，可換股債券發行人則可選擇全部或部分支付相等於須支付基金單位數目市價的現金款項。倘可換股債券尚未被兌換、贖回及購買及注銷，可換股債券則於2011年5月23日按110.328%被贖回。自2007年5月23日起，於每年5月23日及11月23日支付每半年期的2%利息。

可換股債券包括兩部分，負債部分按攤銷成本計值，而衍生工具部分按公平值計值。衍生工具部分的公平值乃以債券安排人提供予本集團的估值為依據，估值以機構模式為基準釐定。模式的計入項目包括參考估值日期的債券市場報價釐定，而普通債券價值的公平值則按債券期間適用收益曲線進行估計。負債部分的實際年利率為5.55%。

年／期內可換股債券的負債部分及衍生工具部分的變動如下：

| | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 負債部分 | | |
| 年／期初 | 722,613 | — |
| 初步確認的金額 | — | 721,925 |
| 利息開支 | 40,264 | 1,113 |
| 已付利息 | (15,258) | (425) |
| 年／期末 | 747,619 | 722,613 |
| 衍生工具部分 | | |
| 年／期初 | 37,715 | — |
| 初步確認的金額 | — | 36,975 |
| 公平值變動 | 23,485 | 740 |
| 年／期末 | 61,200 | 37,715 |
| 可換股債券總額 | 808,819 | 760,328 |

24. 遞延稅項負債

以下為已確認遞延稅項負債及資產的主要部份以及其於本年度及過往期間的變動：

| | 加速稅項折舊 港幣千元 | 投資物業 港幣千元 | 稅項虧損 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|---|----------------|--------------|--------------|------------|
| 於2006年4月26日至 2006年12月31日止期間 及於2006年12月31日 於綜合收益表支出(計入) | 74,282 | 144,789 | (63,183) | 155,888 |
| 年內於綜合收益表支出 | 16,439 | 651,165 | 25,193 | 692,797 |
| 於2007年12月31日 | 90,721 | 795,954 | (37,990) | 848,685 |

於結算日，本集團擁有未確認未動用稅項虧損達22,070,000港元(2006年：2,766,000港元)，可用作抵銷未來溢利。

25. 已發行基金單位數目

| | 單位基金數目 | 港幣千元 |
|--|---------------|------------|
| 於2006年5月24日 按每基金單位5.10港元發行基金單位及 於2006年12月31日結餘 | 2,742,710,561 | 13,987,824 |
| 基金單位發行成本 | — | (193,965) |
| 於2007年1月5日 按每基金單位3.69港元發行基金單位(a) | 50,880,000 | 187,747 |
| 於2007年8月23日 按每基金單位4.00港元發行基金單位(b) | 7,845,930 | 31,384 |
| 於2007年12月31日結餘 | 2,801,436,491 | 14,012,990 |

附註：

- (a) 於2007年1月5日，50,880,000個冠君產業信託新基金單位已按市值每個基金單位3.69港元發行，作為上文附註16所述收購投資物業的部分代價。
- (b) 於2007年8月23日，7,845,930個冠君產業信託新基金單位已按市值每個基金單位4.00港元發行，作為支付上文附註10所述由2007年1月1日至2007年6月30日止期間信託管理人的費用。

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

26. 主要非現金交易

年內，管理人賺取81,654,000港元的費用，該費用須以冠君產業信託基金單位的形式結算。31,384,000港元已透過向管理人發行基金單位結算，而50,270,000港元的結餘將於隨後年度末以基金單位結算。

27. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於2007年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值19,544,281,000港元(2006年：16,562,844,000港元)除以於2007年12月31日已發行的2,801,436,491個(2006年：2,742,710,561個)基金單位計算。

28. 流動負債淨額

於2007年12月31日，本集團的流動負債淨額(界定為流動負債減流動資產)達873,703,000港元(2006年：154,405,000港元)。

29. 資產總額減流動負債

於2007年12月31日，本集團的資產總值減流動負債達28,178,081,000港元(2006年：24,447,647,000港元)。

30. 經營租賃

於2007年12月31日，本集團就下述未來最低租賃付款額已與承租人達成協議：

| | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|---------------|------------------|------------------|
| 1年內 | 894,833 | 439,479 |
| 2至5年內(包括首尾兩年) | 1,483,969 | 716,916 |
| 5年後 | 166,933 | 101,815 |
| | 2,545,735 | 1,258,210 |

該等物業的承擔租約普遍為期2至6年。租金按固定金額預先釐定，但若干或然租金按銷售額百分比計入。年／期內已收取或然租金收入479,000港元(2006年：604,000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。

31. 資本承擔

有關綜合財務報表內已定約但未撥備的
收購投資物業的資本支出

| 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|---------------|---------------|
| — | 934,600 |

32. 有關連人士之交易

年內，本集團與有關連人士進行的交易如下：

| | 附註 | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元 |
|--|-----|---|--|
| 租金收入 | | | |
| 中國移動萬眾電話有限公司 | (a) | 203 | 68 |
| 昌瑞有限公司 | (b) | 6,216 | 3,368 |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) | 1,317 | 629 |
| 鷹君有限公司 | (b) | — | 148 |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司 | (b) | 147 | 63 |
| 先進心臟護理有限公司 | (c) | 49 | — |
| Main St. Cafe Hong Kong Company Limited | (b) | 636 | — |
| 滙豐集團* | (d) | 15,717 | 9,506 |
| 利息收入 | | | |
| 滙豐集團* | (d) | 24,759 | 13,107 |
| 樓宇管理費收入 | | | |
| 昌瑞有限公司 | (b) | 3,334 | 1,950 |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) | 138 | 81 |
| Main St. Cafe Hong Kong Company Limited | (b) | 99 | — |
| 滙豐集團* | (d) | 2,990 | 1,749 |
| 樓宇管理費 | | | |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) | 88,656 | 48,945 |
| 物業及租賃管理服務費 | | | |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (b) | 22,401 | 8,310 |

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

32. 有關連人士之交易 (續)

| | 附註 | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元 |
|---|-----|---|--|
| 租金佣金及雜項 | | | |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (b) | 12,835 | 6,974 |
| 維修費 | | | |
| 鷹君工程有限公司 | (b) | 1,259 | 446 |
| 高端有限公司 | (b) | 1,018 | 152 |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) | 6 | 1 |
| 新福港屋宇服務有限公司 | (f) | 1 | 1 |
| 判予以下公司之維修及裝修工程 | | | |
| 鷹君工程有限公司 | (b) | 1,891 | 685 |
| 高端有限公司 | (b) | 1,456 | 3,070 |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) | 6 | 4 |
| 新福港屋宇服務有限公司 | (f) | 1 | 1 |
| 保險費 | | | |
| 鷹君保險代理有限公司 | (b) | 581 | 404 |
| 託管費 | | | |
| 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 | (d) | 5,243 | 2,671 |
| 管理人費用 | | | |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司 | (g) | 81,654 | — |
| 收購投資物業成本 | | | |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司 | (b) | 9,946 | — |
| 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 | (d) | 100 | — |
| 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 | (e) | 90 | — |
| 利息支出 | | | |
| 恒生銀行有限公司^ | (d) | 338,118 | 207,764 |
| 估值費 | | | |
| 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 | (e) | 174 | 200 |
| 裝修工程付款 | | | |
| 高端有限公司 | (b) | — | 2,632 |

32. 有關連人士之交易 (續)

| | 附註 | 2007年 港幣千元 | 2006年 港幣千元 |
|--|---------|---------------|---------------|
| 與有關連人士之結餘如下： | | | |
| 應收以下款項 | | | |
| 昌瑞有限公司 | (b)及(h) | 128 | 83 |
| 高端有限公司 | (b)及(h) | 337 | 138 |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b)及(h) | 14,387 | 13,954 |
| 鷹君有限公司 | (b)及(h) | 21 | — |
| 應付以下之款項 | | | |
| Eagle Property Management (CP) Limited | (b)及(h) | 6,974 | 2,923 |
| 鷹君資產管理(冠君)有限公司 | (b)及(h) | 50,270 | — |
| 高端有限公司 | (b)及(h) | 264 | 614 |
| 鷹君工程有限公司 | (b)及(h) | 1,128 | 1,126 |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b)及(h) | — | 6,888 |
| 因租賃本集團的物業而存放 於本集團的按金 | | | |
| 中國移動萬眾電話有限公司 | (a) | 34 | 34 |
| Main St. Cafe Hong Kong Company Limited | (b)及(j) | 30 | — |
| 鷹君物業管理有限公司 | (b) | 373 | 225 |
| 昌瑞有限公司 | (i) | — | — |
| 滙豐集團* | (d) | 3,541 | 3,541 |

附註：

- (a) 董事為羅嘉瑞醫生，為信託管理人與鷹君的董事(及主席)。羅嘉瑞醫生亦為中國移動萬眾電話有限公司的控股公司中國移動有限公司的獨立非執行董事。
- (b) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君集團有限公司(「鷹君」)的附屬公司。
- (c) 先進心臟護理有限公司由羅鷹瑞醫生及其聯繫人控制。由於羅鷹瑞醫生為冠君產業信託的重大持有人，故其控制實體乃冠君產業信託的關連人士。
- (d) 該等公司為受託人或其關連人士。
- (e) 該公司為冠君產業信託的主要估值師。

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

32. 有關連人士之交易 (續)

- (f) 該公司為新福港集團有限公司(「新福港」，為已故鷹君前任主席羅鷹石先生若干家庭成員及有關信託及公司所控制的公司)的附屬公司。
- (g) 倘冠君產業信託於截至二零零七年六月三十日及截至二零零七年十二月三十一日止六個月的各月期間收取物業收入淨額(扣除管理人費用前)為200,000,000港元(二零零六年：上市日期至二零零七年十二月三十一日止期間為270,000,000港元)，則管理人費用乃按照物業收入淨額之12%計算。
- (h) 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。
- (i) 已收取銀行擔保2,112,000港元(二零零六年：2,078,000港元)，以代替按金。
- (j) 除收取損毀保證金30,000港元外，已收取銀行擔保325,000港元，以代替按金。

花旗銀行廣場公契(「公契」)對公契項下的管理人及花旗銀行廣場的全部所有人及彼等的權益繼承人(包括鷹君成員)均有約束力。根據公契，鷹君的一間附屬公司祥裕管理有限公司(「祥裕」)獲委任為公契管理人。祥裕已委任鷹君物業管理有限公司為公契副管理人。公契在技術上構成本集團與鷹君之間的合約。公契副管理人(代表本集團)與鷹君及新福港的成員公司就管理花旗銀行廣場訂立各種合約。該等合約亦構成冠君產業信託的關連交易。根據該等合約，鷹君及新福港分別獲28,897,000港元(2006年4月26日至2006年12月31日：16,046,000港元)及3,753,000港元(2006年4月26日至2006年12月31日：2,504,000港元)的款項。

* 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但其以冠君產業信託受託人身份成立的該等附屬公司則不在此限)。

^ 恒生銀行有限公司為7,200,000,000港元定期貸款及循環貸款(「融資」)的融資代理人，其中7,000,000,000港元定期貸款於2007年12月31日尚未償還。融資貸款人包括滙豐集團成員。

於2007年1月5日，本集團完成向關連人士(定義見守則)嘉里建設有限公司收購花旗銀行大廈第34、36及37層整層及花旗廣場地庫第2層3個泊車位，總代價為922,859,000港元，分別以現金735,112,000港元及按收購日期每基金單位3.69港元發行50,880,000個基金單位(公平值為187,747,000港元)支付。

33. 結算日後事項

於2008年2月14日，冠君產業信託與鷹君有限公司（「鷹君公司」）、Acefield Investments Limited及Truefaith Developments Limited（均為冠君產業信託的關連人士（定義見守則））訂立買賣協議（「該等協議」），據此，冠君產業信託同意收購Renaissance City Development Company Limited（「Renaissance」）、Ernest Limited及Best Noble Enterprises Limited（「以下統稱為LP物業公司」）的全部已發行股份及Renaissance欠負鷹君公司的股東貸款，該收購事項須待（其中包括）該等協議所載之先決條件達成或獲豁免並於基金單位持有人特別大會上以普通決議案通過後，方可作實。基金單位持有人特別大會決議案已於2008年3月6日獲通過。

LP物業公司及Benington Limited對郎豪坊持有合法及實益所有權及所有有關權利及權益。冠君產業信託將以獨立物業估值師釐定的評估值按折讓價收購朗豪坊。有關收購物業的應付代價的協定價值為12,500,000,000港元，較其評估值約為14,170,000,000港元（估值詳情載於冠君產業信託於2008年2月16日刊發的通函中）折讓11.8%。代價連同估計交易成本325,000,000港元建議透過發行總值2,986,000,000港元的代價基金單位、3,177,000,000港元的配售基金單位、5,012,000,000港元的可換股債券及1,650,000,000港元的銀行借款提供資金。

於同日，信託管理人、受託人及豁免分派權利各方（即Top Domain International Limited、Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司）訂立豁免分派權利契約修訂契約，據此，各訂約方同意就2008年1月1日起至2008年12月31日止期間終止Top Domain International Limited的豁免分派承諾，於完成LP收購事項時及待完成後開始生效。Top Domain International Limited就豁免分派權利契約修訂所作出的付款初步估計為97,000,000港元，惟須按於2008年2月16日刊發的基金單位持有人通函所載詳情予以調整。

此外，待基金單位持有人特別大會決議案獲通過、獲取有抵押定期貸款的貸款人批准及收購事項完成後，冠君產業信託於其進行首次公開招股時訂立的利率掉期安排的相關條款將予調整。

綜合財務報告附註

截至2007年12月31日止年度

34. 冠君產業信託控制的實體

以下為2007年12月31日冠君產業信託全資擁有及控制的實體。

| 名稱 | 已發行及繳足的普通股股本 | 主要業務 |
|-------------------------------|-----------------|---------|
| 於英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託直接控制： | | |
| CP Finance (BVI) Limited | 1股1美元 | 投資控股 |
| Cojoin Properties Limited | 1股1美元 | 投資控股 |
| East Power Limited | 1股1美元 | 投資控股 |
| Fuscastus Limited | 1,000,000股每股1港元 | 投資控股 |
| Harvest Star Limited | 1股1美元 | 投資控股 |
| Kewage Investments Limited | 1股1美元 | 投資控股 |
| Kingarley Investments Limited | 1股1美元 | 投資控股 |
| Portion A (BVI) Limited | 1股1美元 | 投資控股 |
| Portion B (BVI) Limited | 1股1美元 | 投資控股 |
| 於香港註冊成立及營運且由冠君產業信託間接及控制： | | |
| CP (A1) Limited | 1股1港元 | 物業投資 |
| CP (B1) Limited | 1股1港元 | 物業投資 |
| CP (MC) Limited | 1股1港元 | 物業投資 |
| CP (PH) Limited | 1股1港元 | 物業投資 |
| CP (SH) Limited | 1股1港元 | 物業投資 |
| CP (WC) Limited | 1股1港元 | 物業投資 |
| CP Finance Limited | 1股1港元 | 融資 |
| CP (Portion A) Limited | 2股每股1港元 | 物業投資 |
| CP (Portion B) Limited | 2股每股1港元 | 物業投資 |
| Elegant Wealth Limited | 1股1港元 | 物業投資 |
| 楓閣有限公司 | 2股每股1港元 | 物業投資 |
| 盼海有限公司 | 2股每股1港元 | 物業投資 |
| 澤峯發展有限公司 | 1,000,000股每股1港元 | 物業投資 |
| 福源有限公司 | 1股1港元 | 債務證券發行人 |
| 維卓發展有限公司 | 2股每股1港元 | 物業投資 |

表現概覽

於2007年12月31日

| | 2007年 1月1日至 2007年 12月31日 | 2006年 4月26日至 2006年 12月31日 |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 資產淨值(港幣千元) | 19,544,281 | 16,562,844 |
| 每基金單位資產淨值(港元) | 6.98 | 6.04 |
| 年/期內最高成交價(港元) | 4.77 | 4.375 |
| 成交價相對資產淨值之最高溢價 ¹ | 不適用 | 不適用 |
| 年/期內最低成交價(港元) | 3.69 | 3.70 |
| 成交價相對資產淨值之最高折讓 | 47.13% | 38.74% |
| 每基金單位之分派收益率 ² | 7.43% | 5.32% |
| 每基金單位之分派收益年率 ² | 7.43% | 8.75% |
| 每基金單位之淨收益率 ³ | 25.29% | 7.04% |
| 每基金單位之淨收益年率 ³ | 25.29% | 11.57% |

附註

- 1 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。
- 2 每基金單位之分派收益率乃根據截至2007年12月31日止年度作出的每基金單位分派0.3397港元(其計算方式載於分派報表內)及於2007年12月31日的成交價4.57港元計算。
- 3 每基金單位之淨收益率乃根據截至2007年12月31日止年度向每基金單位持有人作出分派之前的期間溢利及於2007年12月31日的成交價4.57港元計算。

基金單位持有人週年大會通告



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

2008年週年大會通告

茲通告冠君產業信託(「冠君產業信託」)將於2008年5月9日(星期五)下午3時正於香港灣仔港灣道23號鷹君中心頂樓舉行2008年基金單位持有人週年大會，藉以處理下列事項：

- (1) 知悉冠君產業信託截至2007年12月31日止年度之經審核財務報告及核數師報告書。
- (2) 知悉截至2007年12月31日止年度之分派款額。
- (3) 知悉冠君產業信託核數師之委任以及其酬金之釐定。

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，2008年4月15日

註冊辦事處：

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心30樓3008室

附註

- 1 凡有資格出席上述通告所召開之大會之基金單位持有人，均可委派一名或以上之代表出席大會。受委代表毋須為基金單位持有人。
- 2 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署之副本，最遲須於大會(或任何續會)舉行時間48小時前送交冠君產業信託之基金單位過戶處，香港中央證券登記有限公司之註冊辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則該代表委任表格將視作已撤銷。
- 3 基金單位過戶處由2008年5月6日(星期二)至2008年5月9日(星期五)(包括首尾兩日)，暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格參加上述通告召開之大會，並未於基金單位持有人登記冊上登記之基金單位持有人必須於2008年5月5日(星期一)下午4時30分前，將所有基金單位證書連同填妥之基金單位轉讓文件，送交香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室香港中央證券登記有限公司(基金單位過戶處)，辦理過戶登記手續。

公司資料

信託管理人

鷹君資產管理(冠君)有限公司

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

執行董事兼行政總裁

STEWARDSON, Jeremy Bellinger

獨立非執行董事

查懋聲

ELDON, David Gordon

石禮謙

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

律師

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

信託管理人之公司秘書

鷹君秘書服務有限公司

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712至1716室

電話 (852) 2862 8628

傳真 (852) 2865 0990 / 2529 6087

電郵 : hkinfo@computershare.com.hk

註冊辦事處

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

網址

www.ChampionReit.com

股份代號

2778



ChampionREIT
冠君產業信託

香港灣仔港灣道23號鷹君中心3008室

電話 (852) 2879 1288

傳真 (852) 2827 1338

www.ChampionReit.com