

冠君產業信託

2009年報



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



Champion REIT
冠君產業信託

實踐全球性 最佳常規及準則

冠君產業信託致力實踐全球最佳常規及準則並基於以下六大重要原則詮釋「全球性最佳常規及準則」：

- 確立高效率企業管治框架的基礎
- 基金單位持有人的權利及主要擁有權功能
- 公平對待基金單位持有人
- 持份者在企業管治中的角色
- 披露及透明度
- 董事會的職責

信託管理人採納了一套合規程序，並貫徹執行，以確保冠君產業信託的健全管理及運作。現行的企業管治架構重視對所有基金單位持有人問責、解決利益衝突、呈報透明度、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。

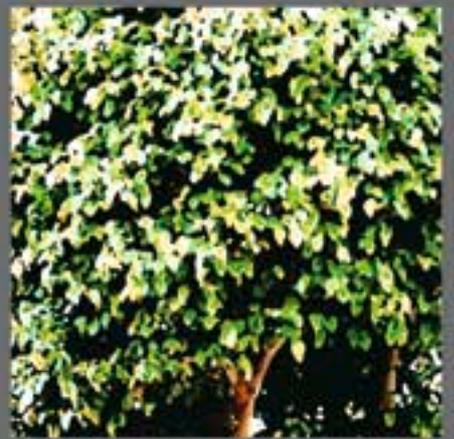
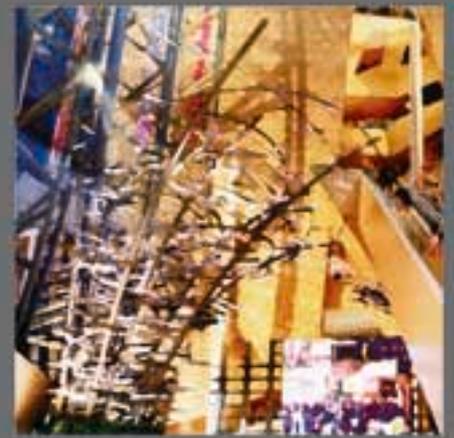
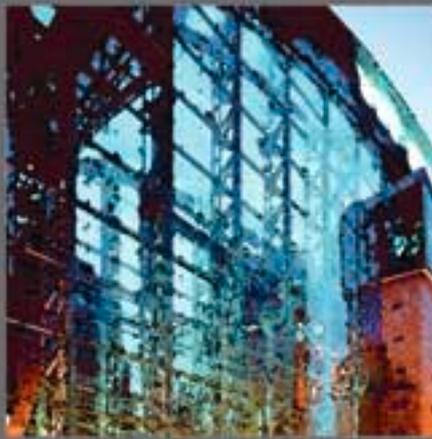
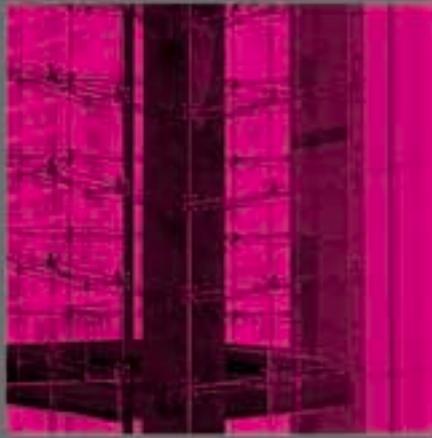
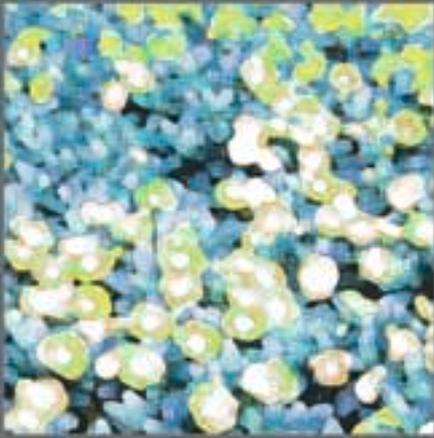
封面：
矗立的冠君
油彩，畫布

信託簡介

冠君產業信託擁有及投資於收租寫字樓及零售物業。按市值計算為亞洲十大房地產投資信託基金之一。信託主要投資位於優良地點的甲級商用物業。現時擁有花旗銀行廣場及朗豪坊兩幢地標級物業，座落維港兩岸，面積共2,850,000平方呎，讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。

信託目標

冠君產業信託的主要目標是為投資者提供穩定和可持續的分派，並達致長遠資本增值。信託透過積極管理旗下物業及選擇性收購可提高現有收益率的物業，以爭取可觀的總回報。



目 錄

- 04 重大事件時間表
- 05 財務摘要
- 06 主席致基金單位持有人報告書
- 08 行政總裁回顧

管理

- 12 董事會
- 16 高級管理層
- 19 管理理念
- 21 財務回顧
- 24 企業社會責任

物業組合

- 28 物業概覽
- 30 花旗銀行廣場
- 34 朗豪坊

報告

- 39 估值報告書
- 59 受託人報告書
- 60 企業管治報告書
- 73 關連人士交易
- 82 權益披露
- 86 獨立核數師報告書

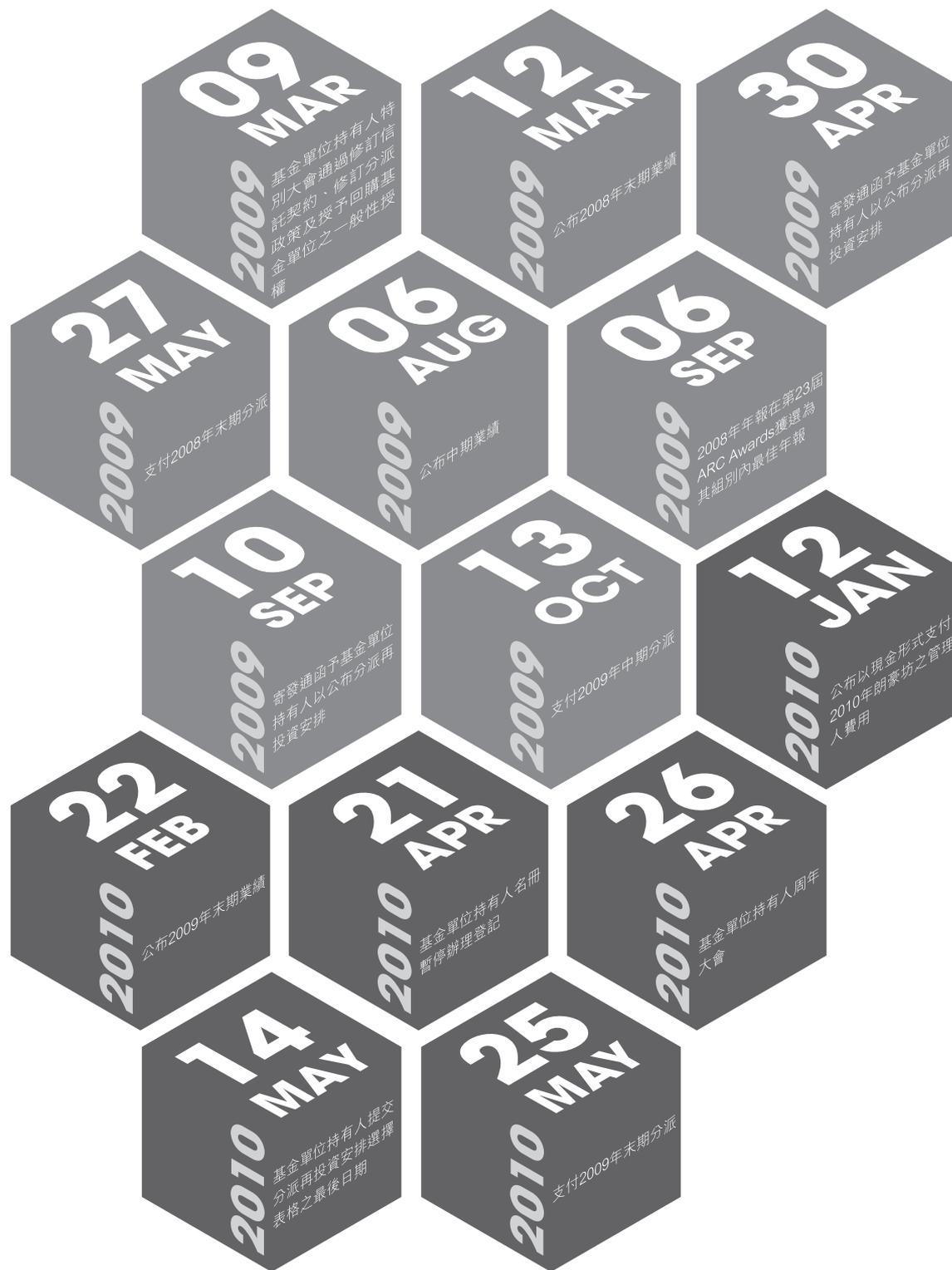
財務

- 87 財務報表
- 136 表現概覽

公司資料

前頁：
信託拼貼畫
噴墨，塑膠板

重大事件時間表



變成方塊的六角形
壓印，紙板

財務摘要

截至2009年12月31日止年度

	2009年 財政年度	2008年 財政年度	變動百分比
主要財務數據	港幣千元	港幣千元	
收入總額	2,035,028	1,613,836	+26.1%
物業營運開支	(325,806)	(279,646)	+16.5%
物業淨收入	1,709,222	1,334,190	+28.1%
稅後溢利(虧損)	3,744,553	(2,876,500)	不適用
可分派收入	1,312,318	1,037,283	+26.5%
分派總額	1,241,947	1,408,220 ¹	-11.8%
物業組合總值	44,240,800	40,049,000	+10.5%

¹ 包括3.7億港元來自取消財務工具的收益

	2009年 財政年度	2008年 財政年度	變動百分比
財務比率及每基金單位數據			
每基金單位分派	0.2617港元	0.3182港元	-17.8%
每基金單位分派(實質) ²	0.2768港元	0.2172港元	+27.4%
每基金單位資產淨值	5.67港元	5.37港元	+5.6%
資產負債比率	32.2%	36.0%	-3.8% ³
開支比率	16.0%	17.3%	-1.3% ³

² 已為2008年來自財務工具的現金流作出調整及按100%的分派比率計算

³ 為比率之間的百分點變動

主席致基金單位持有人報告書

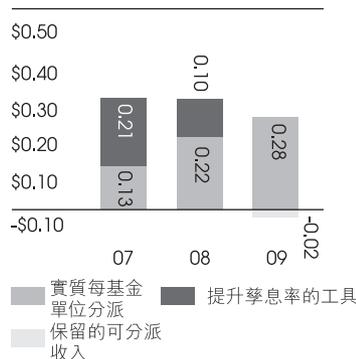


透視花旗銀行廣場

冠君產業信託旗下物業現時的估值為**442.4**億港元，較去年增加**41.9**億港元

本年度的每基金單位分派為**0.2617**港元 … 每基金單位實質分派錄得**27.4%**的強勁增長

每基金單位分派
港幣



物業組合價值
十億港元



本人謹代表董事會提呈冠君產業信託截至2009年12月31日止財政年度的年報。

2009年的經營環境頗為困難，期內同時要應對銀行及金融業危機高峰時的影響及H1N1流感病毒全面爆發的憂慮。不過，旗下物業租戶甚少有壞賬情況，而從2008年帶入的租金上升勢頭足以支持本信託收入於2009年維持增長。冠君產業信託旗下物業組合現時的估值為442.4億港元，較去年增加41.9億港元，反映了2009年內商用物業成交價的強力反彈。

由於旗下物業價值上升，加上本信託累積了現金儲備，每基金單位資產淨值由去年的5.37港元上升至5.67港元，而資產負債比率則由36.0%改善至32.2%。作為於2009年增加現金儲備策略的一部份，本信託引入了分派再投資安排。在有關安排下，基金單位持有人可選擇以基金單位代替現金收取分派。至今，本信託已透過該安排累積了6.88億港元可供運用的現金儲備。另外，由於本年的分派

比率由100%下調至94.6%，本信託得以保留了7,000萬港元。上述儲備將令本信託的財務狀況更為靈活，亦有助於未來進行收購壯大規模。

本年度的每基金單位分派為0.2617港元，當中包括已派發的中期分派0.1304港元及將會派發的末期分派0.1313港元。由於2009年的分派比率有所下調及2008年有來自取消財務工具的額外收益，故本年度的每基金單位分派表面上較2008年為低。惟撇除上述因素後，每基金單位實質分派錄得27.4%的強勁增長。

雖然直至目前冠君產業信託的收入仍然得以維持，但由於租約一般為期數年，2009年租金下調的滯後影響將稍後浮現，而收入於2010年預計將會有所減少。不過，我們將繼續採取審慎的策略，為基金單位持有人提供穩定及可持續的分派。

主席
羅嘉瑞



主席
數碼相片藝術

行政總裁回顧



黃昏時分的朗豪坊

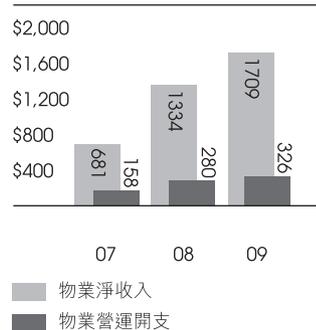
收入總額於2009年增加26.1%至20.4億港元

隨著收入增加及開支比率下降，物業淨收入於2009年增加28.1%至17.1億港元

收入總額
百萬港元



物業淨收入
百萬港元



收入總額於2009年增加26.1%至20.4億港元，原因為花旗銀行廣場於上半年的租金收入有所增加及朗豪坊的收入全年入賬。於2009年，花旗銀行廣場的收入總額上升9%至13.1億港元。由於本信託於2008年6月才完成收購朗豪坊，將各物業2009年下半年的表現與2008年下半年作比較應較為恰當。按此基準，花旗銀行廣場的收入總額下降了0.9%，朗豪坊辦公大樓的收入總額上升了0.2%，而朗豪坊商場的收入總額則上升了4.3%。

物業營運開支於2009年為3.26億港元。物業營運開支增長較收入為慢，部份原因為租務活動有所減少。因此，開支比率由去年18.9%改善至16.0%。隨著收入增加及開支比率下降，物業淨收入於2009年增加28.1%至17.1億港元。

花旗銀行廣場

由於金融機構於2009年裁員，中環區內寫字樓市場的競爭甚為激烈。花旗銀行廣場的市值租金由高峰

期的每平方呎120港元下降至年終時的每平方呎約75港元。花旗銀行廣場的出租率亦由去年的97.9%下降至87.6%，主要因為部份面對成本壓力的租戶於2009年初金融危機高峰時作出遷出決定所致。花旗銀行廣場的現收租金(即現有租約的平均租金)於2009年上半年繼續有所上升，原因為2009年新訂租約的租金平均仍然較於2006年訂立並於本年到期租約的現收租金為高。花旗銀行廣場的平均現收租金於七月見頂，隨後租金負增長的影響日漸明顯。由於市值租金於隨後數月逐步下調，現收租金於2009年12月下降至每平方呎90.07港元。

朗豪坊辦公大樓

與中環區面對租戶縮減規模的情況不同，九龍半島的寫字樓租務市場較受到東九龍區內過去18個，新供應過剩所影響。但朗豪坊已確立其優質物業的地位，加上其地鐵上蓋的優越位置，足以令辦公大樓的出租率於2009年內維持高水平。於2009年12月



行政總裁
數碼相片藝術

行政總裁回顧

31日，朗豪坊辦公大樓的出租率為98.5%。不過，由於東九龍地區新供應過剩，九龍半島的寫字樓租金增長仍然有一定局限。於2009年終時，視乎樓層高低及租戶對地點的重視程度，朗豪坊寫字樓的市值租金為每平方呎23港元至32港元，比對2008年12月時為每平方呎32港元至40港元。儘管市值租金有所下調，惟由於新簽租約的租金與到期租約的租金差別不大，加上2009年內只有少部份(約佔總樓面面積6%)租約到期續租，故此現收租金於2009年內維持於相若水平。

朗豪坊商場

朗豪坊商場於2009年的表現尚佳，進一步確立其作為九龍區內最受歡迎商場之一的地位。雖然商戶銷售額於第二季在H1N1流感病毒威脅下曾短暫放緩，但場內銷情於下半年迅速反彈。商場於2009年內近乎全面租出，年終時的出租率近100%。商場內人流亦維持於2008年的高水平。朗豪坊商場不斷引入高質素店舖以改善其租戶組合，令其深受本地消費者及遊客歡迎，正是其強勢表現的主要原因。

商場策劃的連串具創意的宣傳及推廣活動亦深受商戶讚賞，當中包括兩次分別於2009年4月及10月推行的全場大減價促銷活動更是全港首創。故此，於年內到期租約續約時，大部份新訂租金亦有所提升。商場的現收租金於年終時增加至每平方呎可出租面積88.61港元。

展望

於2009年影響香港經濟所有環節包括租務市場的金融危機尚幸較早前的預期為短暫及輕微。於2010年初，中環甲級寫字樓的出租率及租金似已回穩。現時花旗銀行廣場的空置率較市場水平為高。不過，花旗銀行廣場於2010年初接獲的租務查詢已明顯增多，但到樓面獲得承租或仍需一段時間。花旗銀行廣場於2010年另有佔樓面面積18.2%的租約到期，所以空置率仍有可能會由現有水平進一步上升方再回落。花旗銀行廣場於2010年的收入將會受到影響。儘管如此，隨著經濟復甦及於可見的一段長時間內中環區內將缺乏新供應，花旗銀行廣場出租率應可在未來的上升週期回升至較高水平。

收入總額	2009年 財政年度	2008年 財政年度	變動百分比
花旗銀行廣場	港幣千元	港幣千元	
上半年	675,984	561,432	+20.4%
下半年	638,478	644,551	-0.9%
全年	1,314,462	1,205,983	+9.0%
朗豪坊寫字樓	港幣千元	港幣千元	
上半年	135,085	20,800 ¹	不適用
下半年	134,465	134,242	+0.2%
全年	269,550	155,042 ¹	不適用
朗豪坊商場	港幣千元	港幣千元	
上半年	220,365	31,600 ¹	不適用
下半年	230,651	221,211	+4.3%
全年	451,016	252,811 ¹	不適用

1 非完整期間

平均每月現收租金

(港元／每平方呎)	08年 12月	09年 1月	09年 2月	09年 3月	09年 4月	09年 5月	09年 6月	09年 7月	09年 8月	09年 9月	09年 10月	09年 11月	09年 12月
花旗銀行廣場寫字樓	87.46	89.59	90.24	90.24	90.24	90.57	90.49	90.96	90.66	89.90	90.05	90.00	90.07
朗豪坊寫字樓	26.79	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.76	26.82	26.82	26.82	26.82	26.82
朗豪坊商場	87.93	87.95	88.05	87.31	87.32	87.28	87.28	87.33	87.48	87.61	88.10	88.57	88.61

附註：花旗銀行廣場及朗豪坊商場租金按可出租面積計算，而朗豪坊寫字樓的租金則按建築面積計算。
商場租金並不包括營業額分成租金。

九龍方面，東九龍區寫字樓持續供應過剩仍然會影響市況，不過從朗豪坊辦公大樓的出租率於2009年能維持於高水平看來，證明其有能力以明顯較高租金留住租戶。辦公大樓佔樓面面積超過35%的租約將於2010年到期。至今，已和部份租戶提早完成續租商討，尚待處理的租約只佔樓面面積的20%，大大減低出租率下降的風險。不過，部份行業的租戶對辦公室的選址要求較低，該等租戶續租租金可能會稍為下調。

朗豪坊商場的走勢則明顯好得多，相對中環寫字樓市場收入的波動，事實證明朗豪坊商場確能發揮其穩定作用。於2009年重訂的租約(約佔樓面面積18%)的租金大致上升，將推高商場於2010年的收入。憑藉其持續強勁的人流，朗豪坊已成為各大化妝品品牌及中價服飾零售商設置銷售據點的不二之選。故此，每當有商舖騰空時，多個商戶同時出價競逐的情況並不罕見。於2010年佔樓面面積44%的租約將到期，觀乎租務商討已經完成或接近完成的個案，預期租金普遍應有令人滿意的升幅。商場於2010年的表現應可保持強勁。於2010年，數個新的中型購物中心將相繼於九龍尖沙咀開業。儘管我們深信朗豪坊獨特的市場定位及優越的地點令其極具競爭力，我們仍會加強推廣及宣傳活動，以保持商場於2010年的銷售增長勢頭。

於2010年，花旗銀行廣場較高的空置率及於去年下半年訂定的租約將會令本信託的收入受壓。同時朗豪坊商場將發揮其穩定作用，減輕寫字樓物業收入縮減的影響。整體而言，預計可分派收入於2010年會有所下調。

行政總裁
李澄明

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。

羅嘉瑞醫生

非執行董事兼主席

羅醫生，63歲，於2006年被委任為信託管理人之主席及非執行董事。彼現為鷹君集團有限公司之主席兼董事總經理。羅醫生為香港上海滙豐銀行有限公司之非執行董事，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其他若干香港上市公司之獨立非執行董事。彼亦為香港地產建設商會副主席、香港經濟研究中心董事、香港機場管理局成員及香港上市公司商會主席。

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，受訓成為內科及心臟專科醫生。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30年。彼為非執行董事羅啟瑞先生之胞兄。

鄭維志先生

非執行董事

鄭先生，62歲，於2006年被委任為信託管理人之非執行董事。鄭先生為富聯國際集團有限公司及南聯地產控股有限公司之主席。彼亦擔任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、建滔化工集團有

限公司、星展集團控股有限公司及淡馬錫基金會。鄭先生積極參予各項公職服務，彼為司法人員薪俸及服務條件常務委員會主席、香港特別行政區政府外匯基金諮詢委員會委員、香港科技大學榮譽顧問、哥倫比亞商學院監督委員會委員、耶魯大學國際事務首腦委員會創會委員、香港賽馬會董事，以及香港總商會之前主席。



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。

何述勤先生

非執行董事

何先生，61歲，於2007年被委任為信託管理人之非

執行董事。彼從事物業行業超過30年。彼現為嘉里建設有限公司(香港上市公司)之執行董事。



何先生持有東亞大學工商管理碩士學位。

羅啟瑞先生

非執行董事

羅先生，50歲，於2006年被委任為信託管理人之非執行董事。羅先生為鷹君集團有限公司(一家股份於香港聯交所上市及買賣的公司)之副董事總經理及新福港集團有限公司的創辦人。他曾參予多項公共及私營界別的建築項目，在物業發展及投資，以及樓宇建設方面擁有逾27年經驗。



羅先生畢業於哥倫比亞大學，為工程學士。彼為主席羅嘉瑞醫生之胞弟。

李澄明先生

執行董事兼行政總裁

李先生，58歲，於2008年被委任為信託管理人之行

政總裁、執行董事兼負責人員。李先生於地產及銀行界擁有逾36年的廣博經驗。在加入信託管理人之前，李先生於香港主要房地產上市公司鷹君集團內出任管理層高職超過14年，負責包括市場推廣、租務及銷售、銀行關係、企業傳訊及投資者關係。他亦曾任冠君產業信託物業管理人Eagle Property Management (CP) Limited 的董事兼總經理。李先生曾於一跨國銀行機構任職，擁有逾20年的企業房地產貸款及顧問經驗。李先生現時為才庫媒體集團有限公司的非執行董事。



李先生畢業於香港大學獲社會科學學士學位。

查懋聲先生

獨立非執行董事

查先生，67歲，於2006年被委任為信託管理人之獨立非執行董事。查先生為香港興業國際集團有限公司及興勝創建控股有限公司的主席及新世界發展有限公司的獨立非執行董事，該等公司均於香港聯交所上市。彼亦為香港國際主題樂園有限公司的獨立非執行董事，名力集團有限公司主席及亞洲電視有限公司的董事。查先生為中華人民共和國第十一屆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CCM Trust (Cayman) Limited之董事，該等公司為香港興業國際集團有限公司之主要股東。



朗豪坊商場的中庭



滿載而歸的購物體驗
水彩，仿羊皮紙

董事會



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44年的經驗。

艾爾敦先生

獨立非執行董事

艾先生，64歲，於2006年獲委任為房地產投資信託基金經理的獨立非執行董事。他自1964年起開展其銀行事業，並於1968年加入滙豐集團，在中東及亞洲地區擔任該集團多個職位。其後在1996年和1999年分別獲委任為恒生銀行和香港上海滙豐銀行主席，並於1999年獲委任為滙豐控股有限公司的董



事。為滙豐集團服務37年後，艾爾敦先生在2005年退休。艾爾敦先生現擔任羅兵咸永道會計師事務所的高級顧問。除了擔任香港多項政府和社會公職外，他亦是迪拜國際金融中心管理局之主席、Noble Group Limited之高級獨立非執行董事、瑞安建業有限公司之獨立非執行董事、前香港總商會主席、香港賽馬會榮譽董事、韓國總統辦公室一國

家競爭委員會的特別顧問、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。

艾爾敦先生在1972年成為英國特許銀行家公會會士(ACIB)，並於1986年成為該會資深會士(FCIB)。彼於2003年獲香港城市大學頒授工商管理榮譽博士學位。

石禮謙先生

獨立非執行董事

石先生，64歲，於2006年被委任為信託管理人之獨立非執行董事。石先生自2000年起為香港特別行政區立法會議員代表地產及建築功能界別。彼現為香港科技大學校董會成員、香港大學校董會成員、香



港按揭證券有限公司董事及投訴警方獨立監察委員會副主席。彼為莊士中國投資有限公司之主席及獨立非執行董事，並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、德祥企業集團有限公司、合興集團控股有限公司、新昌營造集團有限公司、碧桂園控股有限公司及、澳門博彩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)。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位。

管理

高級管理層



李澄明先生
行政總裁



朱仲堯先生
投資總監



鄺志光先生
營運總監



宋嘉慧女士
財務及辦公室行政經理



李浪先生
循規經理



李百成先生
內部審計師

冠君產業信託管理層
水彩描繪，畫紙

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，委聘及監督供應商以及積極進行資產收購、獲取或擴大資產。

與投資者或其他持份者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。

行政人員簡介

李澄明先生

行政總裁

李先生，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，李先生亦負責冠君產業信託的日常運作。李先生為證券及期貨條例所界定的負責人。

李先生的履歷資料可參閱標題為董事會一節所載內容，李先生為董事會成員之一。

朱仲堯先生

投資總監

朱先生負責確認及評估潛在收購或投資以及投資者關係。其亦負責冠君產業信託之資本架構，包括計劃及監察市場集資活動。朱先生在香港及新加坡擁有21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。朱先生為負責人員(定義見證券及期貨條例)。

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。鄺先生為負責人員(定義見證券及期貨條例)。

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、監督利潤及現金流預測之準備及向主管人員報告財務回報。宋女士擁有逾13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。

李浪先生

循規經理

李先生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。於加入信託管理人之前，李先生曾在多間國際金融機構工作多年，擔任營運監控及合規職務。

李先生持有香港理工大學文學士學位，主修金融服務。

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15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。



通往香港公園
的花旗銀行廣場出口（左）

朗豪坊的通天電梯（右）



上升軌道1&2
塑膠彩，畫布

管理理念

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目標。

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况下透過額外樓層、資產修繕工程或營業額分成租金增加出租收入。

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。下列投資準則將用作評估收購機會：

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

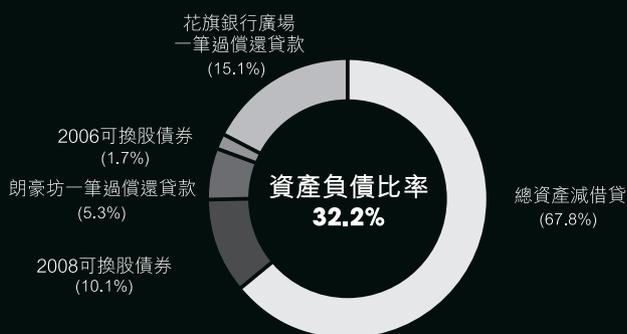
藉翻新、其他改善措施及積極物業管理亦將予以評估。

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。

皇冠鑽寶

釉，瓷器



財務回顧

分派

分派款額

本年冠君產業信託的可供分派收入總額為1,312,318,000港元。冠君產業信託於截至2009年12月31日止年度的總分派為1,241,947,000港元，乃按冠君產業信託上半年及下半年的可供分派收入總額之90%計算。由於跟據信託契約的規定，上半年的保留分派需要被強制包括在下半年的分派收入內，全年實際分派率為94.6%。

去年，冠君產業信託的分派為1,408,220,000港元，乃按有關期內冠君產業信託的可供分派收入總額1,037,283,000港元的100%另加由信託管理人酌情釐定的額外款項370,937,000港元計算。

每基金單位分派

截至2009年12月31日止六個月，每基金單位分派為0.1313港元，惟此金額可被向信託管理人發行用作支付2009年下半年管理人費用的基金單位及於記錄日期前收到有關兩批可換股債券的轉換通知(如有)所調整。冠君產業信託將就截至2009年12月31日止六個月的最終每基金單位分派將另行發出公告通知基金單位持有人。

連同每基金單位中期分派0.1304港元及每基金單位末期分派0.1313港元，本年度每基金單位總分派為0.2617港元(2008年：0.3182港元)。根據2009年12月31日的基金單位收市價3.30港元計算，每基金單位0.2617港元的分派，相當於年度分派率7.93%。

截至2009年12月31日止年度實際分派率之計算

		港幣千元
2009年上半年可供分派收入總額		676,231
分派率		90%
2009年上半年已付分派總額	(a)	608,608
全年可供分派收入總額	(b)	1,312,318
減：2009年上半年已付分派總額	按照(a)	(608,608)
2009年下半年之可供分派收入總額		703,710
分派率		90%
2009年下半年待付分派總額	(c)	633,339
全年分派總額	(d)=(a)+(c)	1,241,947
實際分派率	(e)=(d)/(b)	94.6%

分派來源

	2009年 財政年度	2008年 財政年度	變動百分比
	每基金 單位港元	每基金 單位港元	
利率掉期協議所節省的利息	—	0.0151	不適用
放棄分派的影響	—	0.0023	不適用
取消財務工具的收益	—	0.0836	不適用
租金及其他收入	0.2768	0.2172	+27.4%
酌情調整分派	(0.0151)	—	不適用
每基金單位分派	0.2617	0.3182	-17.8%

分派再投資安排

基金單位持有人可參與每半年的分派再投資安排。在有關安排下，基金單位持有人可選擇以基金單位代替現金收取分派。基金單位持有人可選擇以現金形式，或以冠君產業信託新發行的基金單位形式，或同時選擇兩種方式，收取分派。

有關分派再投資安排的公布將於2010年4月26日或前後刊發，一份載有詳情的通函連同相關表格或應收基金單位分派通知書將於2010年4月29日或前後寄發予合資格基金單位持有人。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位持有人名冊將由2010年4月21日(星期三)至2010年4月26日(星期一)(「記錄日期」)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續，於上述期間內將不會辦理基金單位的過戶。末期分派將於2010年5月25日或前後支付予於記錄日期已登記在基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得2009年末期分派資格及有權出席基金單位持有人週年大會並進行投票，所有已填妥的過戶登記文件(連同有關基金單位證書)須於2010年4月20日(星期二)下午4時30分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)辦理基金單位過戶登記手續。

負債概況

於2009年12月31日，本信託的未償還總借貸合共為14,879,000,000港元。總借貸包括：

- 金額為7,000,000,000港元並須於2011年5月一筆過償還的有期貸款
- 本金額為765,000,000港元並於2011年5月到期的可換股債券

- 金額為2,454,000,000港元並須於2013年6月一筆過償還的有期貸款
- 本金額為4,660,000,000港元並於2013年6月到期的可換股債券

本信託的借貸到期日概況如下：

於2009年12月31日		
到期	百萬港元	佔總借貸(%)
於第1年	—	—
於第2年	7,765	52.2
於第3年	—	—
於第4年	7,114	47.8
總計	14,879	100.0

冠君產業信託於年內為名義本金總額為7,000,000,000港元進行利率掉期(「利率掉期」)，從而將本信託一項金額為7,000,000,000港元的有期貸款由浮動利率改為固定利率計算利息支付。於2009年10月，利率掉期的利息由2009年11月24日起開始至2011年5月到期止的整個期間，修訂由每季支付改為每月支付。有鑒於此修訂，固定年利率由每年2.865%改為每年2.8225%。金額為2,454,000,000港元的有期貸款的利率為每年香港銀行同業拆息加0.59%。於2009年12月31日，本信託84%的借貸(包括可換股債券)為固定利率。

於2009年12月31日，本信託控制實體發行的兩批未償還可換股債券，其條款如下表。

年內，本信託按本金額百分之九十至九十三的價格範圍購回於2008年發行本金額為20,000,000港元的

可換股債券特徵	於2006年發行	於2008年發行
本金額：	765,000,000港元	4,660,000,000港元
到期收益率：	4.15%	5.25%
票面息率：	每年2%	每年1%
到期日：	2011年5月23日	2013年6月3日
購回價：	110.328%	123.94%
最新經調整換股價：	4.26港元	3.83港元

可換股債券。該批購回可換股債券已於2009年6月24日註銷。

於2009年12月31日，本信託的總資產為46,273,700,000港元。資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比為32.2%。總負債(不包括基金單位持有人應佔的資產淨值)對其總資產的百分比為40.9%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2009年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為27,359,300,000港元或每基金單位5.67港元，較2009年12月31日基金單位收市價3.30港元有71.8%溢價。

現金狀況

於2009年12月31日，冠君產業信託擁有未提取銀行貸款總額700,000,000港元及現金結餘1,832,100,000港元。透過信託於2008年最終分派期及2009年中期分派期進行的分派再投資安排，信託於年內得以保留超過688,700,000港元以增強其財務狀況。經計及本信託可用的財政資源，冠君產業信託擁有充裕的流動資產以應付其營運資金及營運所需。

資產抵押

於2009年12月31日，冠君產業信託旗下公平值為44,240,800,000港元的物業，連同轉讓物業產生的銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及所有其他收入已抵押予債券受託人，以擔保可換股債券發行人的責任及抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。

資本承擔

於2009年12月31日，本信託並無任何重大承擔項目。

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」)，就截至2009年6月30日及2009年12月31日止兩個六個月期間而言，實際新物業收入(定義見協議)相等於約27,082,000港元及23,200,000港元。與根據協議訂立的穩定租金安排下的穩定金額每六個月期間30,992,000港元相比，截至2009年6月30日及2009年12月31日止兩個六個月期間分別產生3,910,000港元及7,792,000港元的偏差。因此，本信託於2009年6月30日及2009年12月31日分別獲付約3,910,000港元及7,792,000港元。

信託管理人的獨立非執行董事認為，於截至2009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。

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表：

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	150,907,000	50.7
Eagle Property Management (CP) Limited	租賃及推廣	64,151,000	21.6
祥裕管理有限公司	樓宇管理	30,621,000	10.3
怡和機器有限公司	機械工程	27,876,000	9.4
非常(香港)製作有限公司	推廣開支	6,098,000	2.0
總計		279,653,000	94.0

企業社會責任



中國工商銀行大廈
戶外花園

冠君產業信託兩項物業具備的一項共同節能特點為採用巨大的多層玻璃幕牆為中庭及大堂提供天然照明。

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

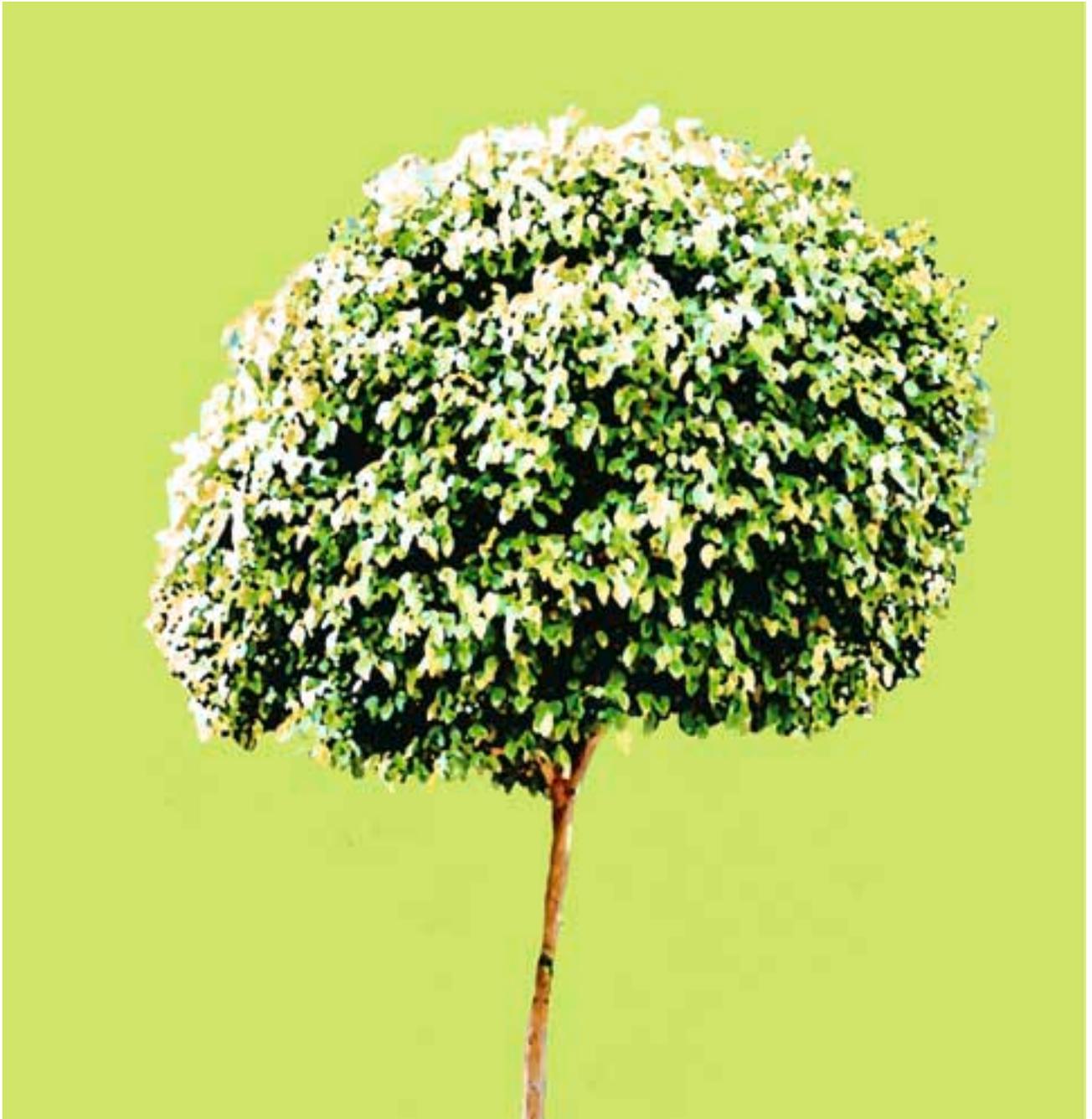
冠君產業信託的物業具有多項現代甲級寫字樓應有的環保及安全功能，包括電腦化自動火災偵測及警報系統及公共區域的後備電源以備電力中斷時所需。物業亦定期舉辦火警演習。對寫字樓租戶來說，安全的工作環境及特別是空氣質量是非常重要的選址因素，所以我們的空氣質素及室內通風保持於高水平。根據政府贊助的寫字樓辦公室及公眾場所室內空氣質素檢定計劃，花旗銀行廣場獲得「優質」等級。由於朗豪坊乃新近建成，所以相較花旗銀行廣場而言符合更嚴格的健康及安全標準。儘管如此，朗豪坊近幾年內實行了多個項目，使通風效果及濕度控制更為理想。

滿足租戶鍛煉身心及忙裡偷閒的需求是冠君產業信託成功方案中不可或缺的一部分。花旗銀行廣場設有一個提供保健水療、健身室及衡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。朗豪坊則設有一個70,000平方呎的健身中心，據稱可容納世界最大的瑜伽室以及多個小型水療中心。

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，冠君產業信託的物業持續實行減少能源消耗的措施。冠君產業信託兩項物業具備的一項共同節能特點為採用巨大的多層玻璃幕牆為中庭及大堂提供天然照明。在朗豪坊，這個特點尤為顯著，任何人均可透過9層商場中庭，看到對面的周邊樓宇。主要玻璃幕牆上的反射塗層可在允許光線照進來的同時反射熱能，從而進一步節能。

我們的兩棟物業均擁有引以為豪的綜合通風和空調系統，而每個樓層皆設有獨立的溫度感應和衡溫系統。為避免過度製冷，空調系統可按遞增方式調節，並關掉閒置區域的空調。朗豪坊大廈內包括寫字樓及零售商場，溫度控制系統目前可根據大廈外的當時氣溫調節冷水供應。



綠悠悠的樹
水彩·畫紙



花旗銀行廣場
戶外花園

朗豪坊的一個創新節能特點為優化辦公大樓的升降梯載客方式，乘客可在進入升降梯之前便選定去往樓層。其後，電腦系統會指示往同一樓層的所有乘客搭載同一台升降機。朗豪坊商場參與了Power Smart 2009，並獲地球之友頒發節能獎。

於2009年，一獨立顧問對花旗銀行廣場的機械及電力系統進行了能源審查。根據此項審查報告的結果，花旗銀行廣場已進一步提升其能源效益。此外，由於有關能源審查，花旗銀行廣場得以符合建築物能源效益資助計劃的政府資助。有關資助將用作以更具能源效益的裝置取替部分公共照明裝置。

社會責任

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。朗豪坊設有步行系統，包括人行天橋及地下通道，便於行人方便快捷地由地鐵站到達社區中心及上海街的小巴士站。

本年度，朗豪坊連續第三年獲香港社會服務聯會選為「商界展關懷」公司

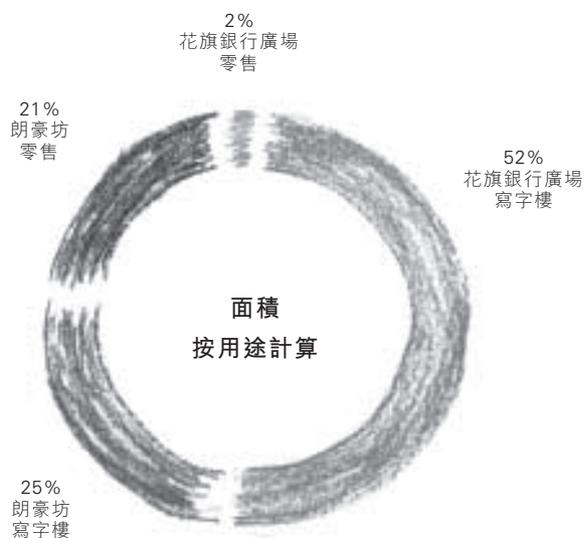
捐血活動及為籌款活動提供免費的展覽空間是我們旗下辦公室物業履行社會責任常用的方式。作為零售物業，朗豪坊商場於舉辦活動以籌集資金或引起公眾對慈善活動的關注有較大的靈活性。其中最成功的活動是持續舉辦的星座館項目，於2009年透過館內的12座星座雕塑上設置的捐款盒為願望成真基金收集了約400,000港元的捐款。本年度，朗豪坊商場連續第三年獲香港社會服務聯會選為「商界展關懷」公司。於2009年獲朗豪坊人力資源或場地／物料贊助的團體包括心晴行動慈善基金、兒童心臟基金會、勵智協進會、香港世界宣明會及香港紅十字會。



星光下的花田
塑膠彩，布料

物業組合

物業概覽



冠君產業信託
所擁有的
總樓面面積為
2,850,000 平方呎



朗豪坊

冠君產業信託
旗下物業的
總評估值為
442.4億港元。

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
二零零九年十二月估值	百萬港元	百萬港元	百萬港元
寫字樓	28,363	5,640	34,003
零售	327	8,979	9,306
停車場	270	187	457
其他	299	176	475
總計	29,259	14,982	44,241

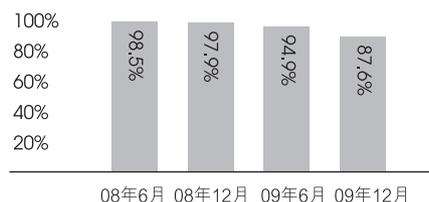
有關其他資料，請參閱估值報告書一節



花旗銀行廣場

花旗銀行廣場

花旗銀行廣場租用率



優質資產

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%的可出租面積。

非凡建築

花旗銀行廣場的總樓面面積接近1,600,000平方呎，為香港最大的寫字樓綜合大廈之一，為10,000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。除其兩個特有的弧形反射幕牆外，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34,000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牌獎。

花旗銀行廣場
樓宇數據

評估值*

292.6 億港元

高度

205 米

最高層數

50

落成年份

1992

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

最大單一層樓面面積

34,000 平方呎

車位數目

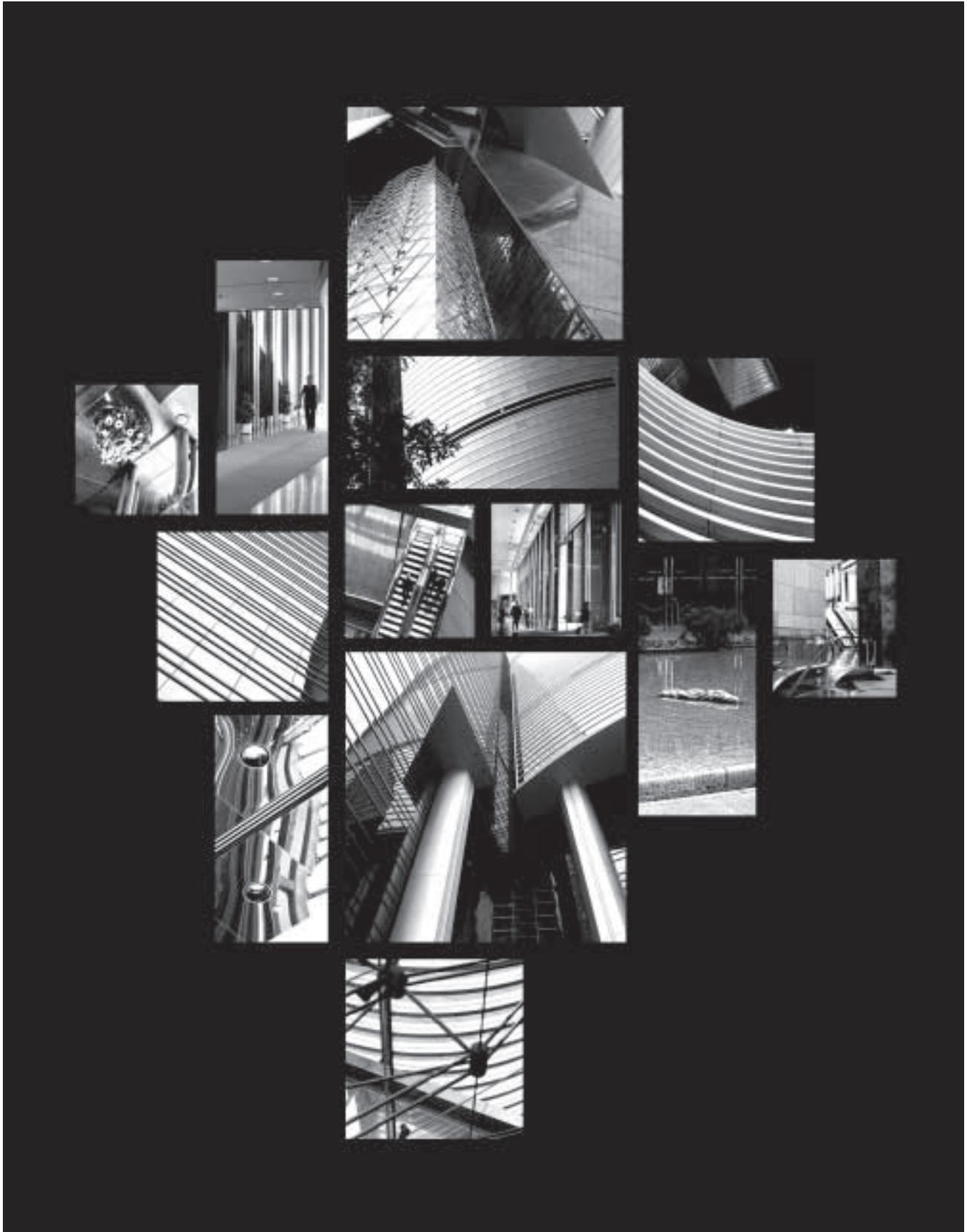
558

租戶數目*

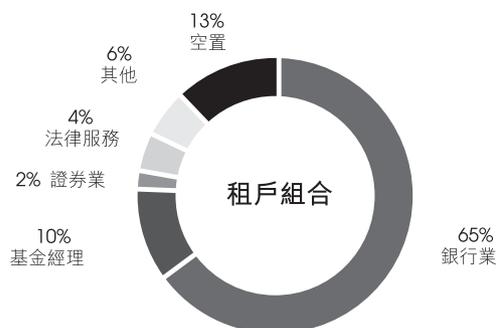
59

*僅指屬於冠君產業信託部份

我的辦公室 13 面觀
黑白照片



花旗銀行廣場



花旗銀行廣場的主要特性在於其有能力滿足跨國金融機構提出的獨特要求

花旗銀行廣場的總樓面面積接近 1,600,000 平方呎，為香港最大的寫字樓綜合大廈之一

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。

資產提升

於2009年，高層地面大堂的若干設施進行了更新，包括安裝附有智能卡閱讀器之保安閘機，控制各辦公樓之客艙大堂的出入，並加裝全新之服務台及以LCD顯示租戶名錄。租戶現可利用新裝之保安系統，由地庫停車場直達各辦公樓。

為了滿足伺服器及交易室對後備電源及備用冷水日益增長之需求，花旗銀行廣場2009年中完成提升後備發電系統，為供應給租戶的後備能源容量提高70%，而備用冷水的供應量亦增加一半。花旗銀行廣場現在爭取高級銀行及金融租戶方面更具優勢。

花旗銀行廣場：租賃及物業管理層



林玉蓮女士
租賃總經理

作為總經理，林女士負責制訂及實施花旗銀行廣場業務及租賃策略。彼自1994年加入物業行業，及自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。



曾建堂先生
樓宇管理副總經理

曾先生負責確保樓宇管理團隊貫徹履行其於就該物業公契下所規

定的職責。彼於香港及中華人民共和國從事物業管理行業長逾21年。

曾先生持有物業管理的二級榮譽學位、Warwick大學的碩士學位及香港大學房屋管理碩士學位。彼亦為澳洲建造學會、英國特許建造學會、建築工程師聯合會及香港房屋經理學會專業會員。彼亦為香港房屋經理註冊管理局下的註冊專業房屋經理。



莫麗嬋女士
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，主要負責公共地方、設施、構築物及設備的大廈管理及維護營運，大廈服務及安全系統的營運及維護。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。彼亦為英國特許屋宇管理學會會員。

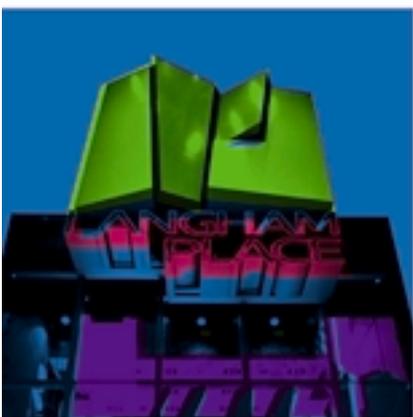
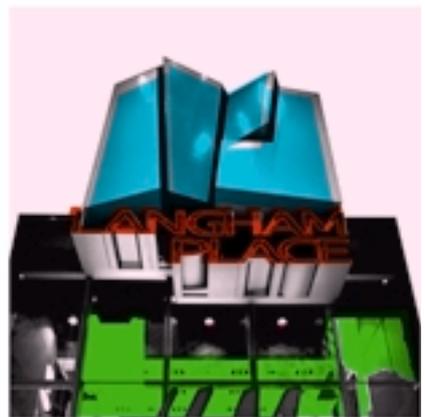


魯兆恩女士
租賃副經理

魯女士於2008年加盟物業管理人，負責花旗銀行廣場的租賃及市場推廣及有關租賃的分析報告。彼於房地產業擁有11年經驗。

魯女士持有香港理工大學房地產的理學士榮譽學位。彼亦為香港測量師學會(產業測量組)的會員。

朗豪坊



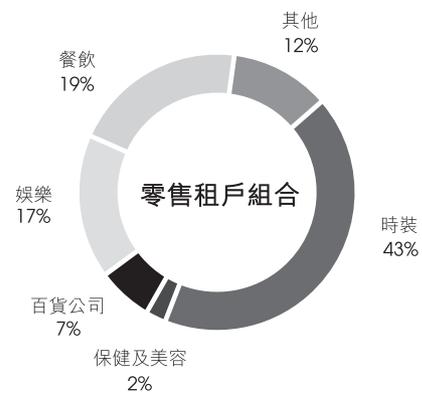
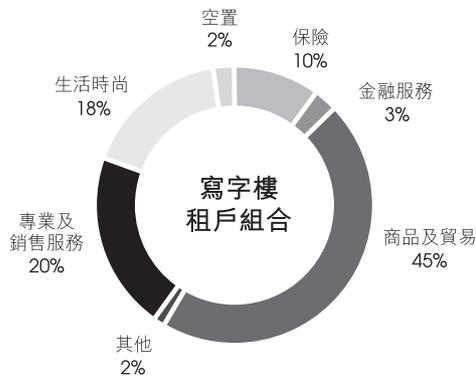
朗豪坊的九色情懷
噴墨，卡紙



朗豪坊
亞皆老街入口

朗豪坊位於九龍的核心零售及商業地段，自2004年落成後，旋即成為旺角區內的地標級物業

於2009年，朗豪坊榮獲國際購物中心協會頒發年度最佳購物中心推廣活動(BEST SHOPPING CENTER MARKETING CAMPAIGN OF THE YEAR)金獎



優質資產，優越位置

朗豪坊為一個綜合商業發展項目，包括一座59層甲級寫字樓；一座15層購物商場；一個設有250個私人泊車位的停車場及一座42層五星級酒店。該項目覆蓋由亞皆老街、砵蘭街、上海街及新鎮地街包圍起來的兩個整個城區，為香港最大的城市重建項目，總建築面積約為2,000,000平方呎。自2004年落成後，朗豪坊立即成為旺角區內的顯著地標，旺角現為九龍區的黃金零售及商業地段，亦是香港主要公共交通網絡之重要樞紐。朗豪坊經行人通道直接連接至港鐵路旺角站。冠君產業信託所擁有的朗豪坊部分為整個朗豪坊商場及停車場及朗豪坊辦公大樓四個樓層以外的所有樓層。就百分比而言，相當於朗豪坊酒店以外部分可出租面積的約93.6%。

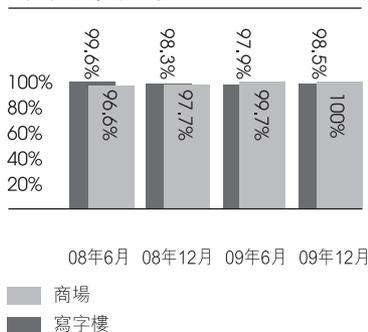
賦予旺角新定義的時尚商場

朗豪坊商場具有多項獨特的現代建築及設計特色。儘管被購物區重重包圍，但其巴西金滿堂石建成的獨特多層面外牆使其脫穎而出，極易辨認。其內部特色包括由9層樓高的玻璃幕牆包圍的宏偉中庭令周圍街上的活動一覽無遺，世界最長的室內扶手電梯及投射到商場天花板上的「數碼天幕」。商場上半部分設有獨特的星座館，以著名鋁質雕刻家及插畫家川端英樹所創作的12座大型星座雕塑為特色。朗豪坊以其創新的設計，已榮獲如國際購物中心協會及英國結構工程師學會年獎等組織所頒發的多個獎項。

朗豪坊商場為時尚城市商場，其設計與其目標顧客（對最新潮流抱有濃厚興趣的年輕顧客）的品味相吻合。每天均有200,000至300,000人次遊覽，挑選最熱門最時尚的服裝、配飾及化妝品。商場亦設有逾30個餐飲商鋪、一個電玩樂園及一個電影城，以提升購物體驗。由於深受青少年及年輕人歡迎，朗豪坊商場已成為本地及外國熱門明星會見支持者及召開媒體發佈會的不二之選。朗豪坊商場除以提供各

朗豪坊

朗豪坊租用率



式各樣的化妝品聞名，近期亦日漸受中國內地旅客歡迎。更有兩套電視劇「女王辦公室」及「天幕下的戀人」均於朗豪坊商場內拍攝。於2009年，朗豪坊商場的Sports for All Campaign活動榮獲國際購物中心協會的年度最佳購物中心推廣活動(Best Shopping Center Marketing Campaign of the Year)金獎。

旺角的首選辦公地址

朗豪坊辦公大樓為一棟59層的「甲級」現代大廈，實為公司在旺角設辦公室之首選。該大樓由與眾不同的藍色反射玻璃所覆蓋，並以巨大的色彩不但變換的圓頂封頂，在晚上即便遠如港島，亦清晰可見。由於該大樓位於中心零售地段，地理位置極為便利，吸引商品及批發行業的租戶。由於位處繁忙的購物區及連接朗豪坊商場，辦公室大樓亦獲多個零售及服務性企業進駐。

255米的高度使其在2004年一落成便成為九龍半島最高的辦公大樓，盡覽週邊美景。租戶獲提供最新「甲級」規格，包括光纖電纜、架高地台層、後備電源供應及衛星公用信號分佈。作為一座相對較新的大廈，該大廈亦配備有中央電腦控制溫度、火警、升降梯及照明系統。

朗豪坊 樓宇數據

評估值*
149.8億港元

落成年度
2004

總樓面面積
1,292,700平方呎

車位數目
250

辦公室*

高度
255米

最高層數
60

可出租面積
702,911平方呎

最大單一樓層樓面面積
17,400平方呎

租戶數目
64

零售

高度
15層

可出租面積
319,075平方呎

租戶數目
198

*僅指屬於冠君產業信託部分

朗豪坊：租賃及物業管理層



梁惠敏女士

租賃及市場推廣總經理

梁女士作為團隊領導者，負責朗豪坊的租賃，宣傳，市場推廣以及公關活動。梁女士在廣告及市場推廣領域有超過19年的從業經驗。在加盟物業管理人之前，彼曾在多家廣告公司工作，並在多家出版及營銷公司擔任高級市場推廣及商業開發職位。

梁女士擁有加拿大約克大學文學學士學位。



趙志堅先生

樓宇管理副總經理

趙先生負責朗豪坊整體物業管理工作。彼在管理高品質零售及商業物業方面擁有逾21年經驗。在2004年加盟朗豪坊團隊前，彼曾效力於香港多家領先上市物業公司。

趙先生持有香港大學房屋管理文憑及加拿大蒙特利爾Concordia University (康科迪亞大學) 文學學士學位。彼亦為英國特許屋宇管理學會及香港房屋經理學會的會員。



陳鳳琴女士

租賃高級經理

陳女士負責朗豪坊的租賃及租約管理工作，彼在物業租賃領域擁有逾10年經驗。在擔任現職前，彼曾效力於香港多家物業開發商。

陳女士持有香港大學房產，主修測繪之理學碩士學位及香港城市大學商學學士學位。



歐陽漢玉女士

市場推廣高級經理

歐陽女士負責朗豪坊的營銷，宣傳以及公關活動。彼於多家營銷及公關公司擁有超過18年的工作經驗，並曾經為多家聲譽良好的出版社擔任編輯顧問職務。

歐陽女士持有香港理工大學中文翻譯及傳譯高級文憑。



陳楚翹先生

物業總經理

陳先生負責朗豪坊的購物商場、辦公大樓以及停車場的大廈管理工作。在2006年加盟朗豪坊管理團隊前，彼曾效力於多家香港領先上市物業公司，並在物業管理業擁有逾16年經驗。

陳先生擁有香港大學房屋管理學士學位及房地產管理學院測繪學文憑。彼亦為香港房屋經理學會、英國特許屋宇管理學會會員，及房屋經理註冊管理局登記在冊的專業房屋經理。



余光輝先生

總工程經理

余先生負責監督朗豪坊的工程技術管理工作。余先生自1981年起，在工程領域擁有超過28年的實踐工作經驗，在其職業生涯中曾效力於多家香港最大的商業和住宅樓宇投資的上市物業公司。

余先生擁有香港大學屋宇設備工程碩士學位，及香港理工大學屋宇設備工程榮譽學士學位。彼為工程師註冊管理局的屋宇設備、電機及消防界別的註冊專業工程師，亦為英國皇家特許工程師。余先生亦為香港勞工處註冊安全主任及註冊安全審核員，及香港工程師學會、英國皇家屋宇設備工程師學會、英國工程及科技學會及英國能源學會會員。



花旗銀行廣場
通往商舖的電梯(左)

朗豪坊迴轉購物廊
的入口(右)



上升軌道3&4
水彩，石膏

估值報告書



4/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4字樓
+852 2840 1177 Tel
+852 2840 0600 fax
www.knightfrank.com

敬啟者：

香港中環花園道3號花旗銀行廣場多個部分（「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、作出有關查冊及查詢，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2009年12月31日（以下稱「估值日期」）市場價值的意見以用作年度申報。

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。

估值報告書

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證據。吾等已考慮開支及(如適用)就可復歸租金收入的潛力作出撥備。

在吾等對該項物業進行估值時，吾等已採用收益資本化法及直接比較法。收益資本化法被視為評估出租物業市場價值的最恰當方法，尤其考慮該項物業的用途、樓齡及狀況。吾等在估值過程中，假設該項物業的業主在可見未來毋須任何重大資本開支。除收益資本化法外，直接比較法亦被採用以供互相參考。

收益資本化

物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額，即租金減除差餉、管理費、空調開支及其他租戶的雜項開支後淨額於各項租約尚餘年期內予以資本化。於回沖時，即現有租約屆滿時，每個租賃單位將被假設按估值日當日的市值租金出租，並按投資者就各類物業的預期市場收益率予以資本化，同時亦已對政府租契於屆滿後是否可予重續的市場預測作出審慎考慮。任何空置單位則假設按估值日當日的市值租金出租。該物業的市場價值將由該等租期內的收入的資本化價值及按適當部分遞延的沖回收入的資本化價值計算。所採用的資本化比率乃參考零售面積／辦公面積的分析銷售交易所得的收益率及吾等對市場的了解而釐定。此預期回報率反映投資項目的質素、日後租金增長的預期，以及資本增值、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4.7%及4.0%。

直接比較法

作為互相參考，透過收集類似種類物業的銷售證據，並對每平方呎的價格進行分析。亦就每項可資比較銷售的結果分析作出調整以計及該項物業與可比較銷售的差異以及由銷售日期與估值日期間市場的變動。因此，調整因素可能包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。

由於鄰近地區供吾等估值比較的整幢／龐大的交易有限，故吾等亦參考鄰近地區的分契地權形式的交易。估值時已收集、分析及調整該等銷售證據，以核實採用收益資本化法達致的估值。

估值報告書

規限條件

吾等在頗大程度上依賴委託方提供的資料，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、收入、地盤及樓面面積等事項及所有其他相關事項所給予吾等的意見。吾等並無進行詳細的實地調查以核實有關該項物業的樓面面積的準確性，但假設呈交予吾等的文件上所示樓面面積均屬正確。本估值函件所列載的尺寸、量度及面積均基於委託方提供予吾等的文件所載的資料而計算，故此僅為約數。

吾等已向所估值的該項物業進行土地查冊。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，因為此屬於閣下法律顧問的責任範圍。

吾等的報告並無計及任何抵押、按揭或該項物業的結欠款項。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、業權欠妥及支銷。

吾等曾視察該項物業的外觀，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，但吾等無法呈報該項物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。吾等亦無對任何設備進行測試。

吾等依賴管理人提供予吾等有關物業的資料，吾等假設該等資料為真實及準確。吾等不對提供予吾等欠準確的資料及就此達致的任何結論承擔任何責任。

根據房地產投資信託基金守則規定，該報告乃用作管理人、管理人董事會及受託人對該物業進行年度估值，概不就其全部內容或部分內容對任何其他人士承擔責任。

本報告的分析、意見及結論受報告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管理人及受託人或冠君產業信託已與之訂約的其他方有任何關係。

吾等謹此確認吾等負責本估值的估值師為認可的執業估值師，並擁有所需的專業知識及對類似物業進行估值的經驗。

吾等的估值報告隨附估值及市場概覽。

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
萊坊測計師行有限公司
執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2010年2月4日

* 吳紹林，MRICS, MHKIS, RPS(GP)自一九九五年起為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有23年經驗。

附件

估值報告書

估值

物業	概況及年期	估用詳情	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率														
香港 中環 花園道3號 花旗銀行廣場 多個部分 (見附註1)	花旗銀行廣場是一幢位於中區的寫字樓／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。	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2016年6月，總月租收入約為124萬港元，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2009年1月起至2009年10月止期間並無應收營業額。	29,258,400,000港元	3.9%														
內地段第8888號 1,650,000份中 1,389,185份不可 分割部分或份 數。	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：	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2016年6月，總月租收入約為9,114萬港元，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／或可按當時市場租金選擇續期。																
	<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>	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	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																
	<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>	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	該項物業(不包括汽車泊車位及其他部分)的當前租用率約為87.6%。		
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																
	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。																	

估值報告書

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
	<p>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%。</p>	<p>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，2008年12月至2009年11月平均每月總收入約為94.27萬港元，包括差餉及管理費。</p>		
		<p>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2012年7月，總月租收入約為6.3萬港元，不包括差餉及管理費。</p>		
		<p>一組衛星電話天線、多個廣告位置及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130.5萬港元，不包括差餉及管理費。</p>		

估值報告書

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號店舖及餐廳。
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	<p>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）。</p> <p>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）。</p> <p>該發展項目低層地下1至4號餐廳及店舖。</p> <p>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。</p> <p>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於Level + 14.668或以上的三(3)枝旗杆。</p>
楓閣有限公司	<p>花旗銀行大廈29樓至30樓及31樓的B部分。</p> <p>該發展項目地庫2樓21至22號私人泊車位。</p>
盼海有限公司	<p>花旗銀行大廈31樓的A部分及32樓至33樓。</p> <p>該發展項目地庫2樓42至44號私人泊車位。</p>
維卓發展有限公司	花旗銀行大廈38樓。
CP (Portion A) Limited	<p>花旗銀行大廈40樓的A部分、41樓至50樓。</p> <p>該發展項目低層地下第5號店舖。</p> <p>該發展項目地庫2樓118至120及123至131號私人泊車位。</p>
CP (Portion B) Limited	<p>花旗銀行大廈39樓及40樓的B部分。</p> <p>該發展項目地庫2樓的23至25號私人泊車位。</p>
麗兆有限公司	<p>花旗銀行大廈34樓、36樓及37樓。</p> <p>該發展項目地庫2樓的39至41號私人泊車位。</p>

估值報告書

- (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概念上分配如下：

用途	於2009年12月31日的市值
零售	327,000,000港元
寫字樓	28,363,000,000港元
停車場	269,800,000港元
其他	298,600,000港元
合計	29,258,400,000港元

- (14) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2009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	1,062,644	87.6
空置	150,238	12.4
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
2004	340,891	32.1	28,125,892	30.4	7	7.9
2005	59,370	5.6	6,012,067	6.5	4	4.5
2006	57,703	5.4	4,212,417	4.6	4	4.5
2007	200,149	18.9	16,085,445	17.4	27	30.3
2008	342,500	32.2	32,293,758	35.0	34	38.2
2009	62,031	5.8	5,658,749	6.1	13	14.6
總計	1,062,644	100	92,388,328	100	89	100

估值報告書

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
2009	921	0.1	99,468	0.1	1	1.1
2010	220,588	20.8	15,168,658	16.4	29	32.6
2011	351,684	33.1	34,699,972	37.6	26	29.2
2012	85,053	8.0	8,111,518	8.8	16	18.0
2013	50,857	4.8	4,757,250	5.1	5	5.6
2014	118,086	11.1	10,229,476	11.1	5	5.6
2016	235,455	22.1	19,321,986	20.9	7	7.9
總計	1,062,644	100	92,388,328	100	89	100

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
1年	2,709	0.3	222,328	0.2	1	1.1
2年	83,450	7.9	5,787,832	6.3	17	19.1
3年	417,106	39.3	38,326,484	41.5	37	41.6
4年	58,825	5.5	4,336,398	4.7	9	10.1
5年	71,233	6.7	6,713,918	7.3	9	10.1
6年	45,052	4.2	4,863,409	5.3	4	4.5
8年	41,053	3.9	3,817,929	4.1	2	2.2
9年	2,325	0.2	194,138	0.2	1	1.1
10年	105,436	9.9	8,803,906	9.5	2	2.3
12年	235,455	22.1	19,321,986	20.9	7	7.9
總計	1,062,644	100	92,388,328	100	89	100

估值報告書

寫字樓市場概覽

總存量

根據差餉物業估價署資料，2008年中環約有17,066,000平方呎的甲級寫字樓，2009年維持不變，因為並無新落成項目，甲級寫字樓總數量佔香港寫字樓總數量33.8%。

供應

於未來兩年內，按計劃中環將有四幢甲級寫字樓落成。於2010年，龍子行大廈及陸海通大廈重建將會提供約224,000平方呎的面積，而截至2011年，麗思卡爾頓酒店及鱷魚恤大廈重建將會提供另外302,000平方呎的面積。於2011年，中環甲級寫字樓數量將達約17,592,000平方呎，甲級寫字樓數量佔香港寫字樓總量31.0%。

空置

於2007年最後一個季度直至2008年8月，受全球經濟低迷的影響前，中環甲級寫字樓的空置率徘徊在約1%的極低水平。在隨後的十個月，中環的企業裁員及遷出中環令該比率逐漸上升至3.9%。寫字樓租賃業務回暖後，於2009年7月空置率開始微降，截至2009年11月恢復至3.4%的水平。

租金趨勢

中環甲級寫字樓的租金自2003年非典型肺炎爆發期間以來經歷了五年的上漲趨勢。然而，2008年第三季因全球金融風暴開始下跌。2008年8月至2009年8月期間連續下跌13個月，較2008年7月的高峰期損失約47.1%。然而，2009年9月開始出現反彈，於11月自谷底上升6.6%，但仍較2008年的高峰期下降43.6%。

價格趨勢

中環甲級分契地權的寫字樓於2008年5月到達高峰，繼而於全球金融危機交易量萎縮後九個月開始下跌。於2009年2月下降49.3%跌至谷底。隨着購買氣氛的改善，截至2009年11月，價格累計飆升至56.9%，但仍較2008年的高峰期下降20.4%。

前景

地方經濟出現進一步的復蘇跡象。金融機構的復興及金融活動(包括首次公開發售)的重新活躍，刺激了中心商業區寫字樓的租賃需求，因而寫字樓需求穩步回升。預期就低空置率及優質寫字樓的有限供應而言，中環在近期租金恢復中首當其衝。預計甲級寫字樓租金於2010年上漲，但甲級寫字樓的銷售額可能會保持穩定，預期銷售活動於未來幾個月放緩。

估值報告書



4/F Shui On Centre, 6-8 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心4字樓
+852 2840 1177 Tel
+852 2840 0600 fax
www.knightfrank.com

敬啟者：

九龍旺角(1)亞皆老街8號高座(HB CAF(定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契)及35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室除外)，(2)亞皆老街8號朗豪坊零售大樓，(3)亞皆老街8號及上海街555號及557號停車場，及(4)亞皆老街8號及上海街555號及557號保留區域(「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2009年12月31日(以下稱「估值日期」)市場價值的意見以用作年度申報。

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。

估值報告書

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證據。吾等已考慮開支及(如適用)就可復歸租金收入的潛力作出撥備。

在吾等對該項物業進行估值時，吾等已採用收益資本化法及直接比較法。收益資本化法被視為評估出租物業市場價值的最恰當方法，尤其考慮該項物業的用途、樓齡及狀況。吾等在估值過程中，假設該項物業的業主在可見未來毋須任何重大資本開支。除收益資本化法外，直接比較法亦被採用以供互相參考。

收益資本化

物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額，即租金減除差餉、管理費、空調開支及其他租戶的雜項開支後淨額於各項租約尚餘年期內予以資本化。於回沖時，即現有租約屆滿時，每個租賃單位將被假設按估值日當日的市值租金出租，並按投資者就各類物業的預期市場收益率予以資本化，同時亦已對政府租契於屆滿後是否可予重續的市場預測作出審慎考慮。任何空置單位則假設按估值日當日的市值租金出租。該物業的市場價值將由該等租期內的收入的資本化價值及按適當部分遞延的沖回收入的資本化價值計算。所採用的資本化比率乃參考零售面積／辦公面積的分析銷售交易所得的收益率及吾等對市場的了解而釐定。此預期回報率反映投資項目的質素、日後租金增長的預期，以及資本增值、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4.2%及4.2%。

直接比較法

作為互相參考，透過收集類似種類物業的銷售證據，並對每平方呎的價格進行分析。亦就每項可資比較銷售的結果分析作出調整以計及該項物業與可比較銷售的差異以及由銷售日期與估值日期間市場的變動。因此，調整因素可能包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。

由於鄰近地區供吾等估值比較的整幢／龐大的交易有限，故吾等亦參考鄰近地區的分契地權形式的交易。估值時已收集、分析及調整該等銷售證據，以核實採用收益資本化法達致的估值。

規限條件

吾等在頗大程度上依賴委託方提供的資料，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、收入、地盤及樓面面積等事項及所有其他相關事項所給予吾等的意見。吾等並無進行詳細的實地調查以核實有關該項物業的樓面面積的準確性，但假設呈交予吾等的文件上所示樓面面積均屬正確。本估值函件所列表載的尺寸、量度及面積均基於委託方提供予吾等的文件所載的資料而計算，故此僅為約數。

吾等已向所估值的該項物業進行土地查冊。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，因為此屬於閣下法律顧問的責任範圍。

吾等的報告並無計及任何抵押、按揭或該項物業的結欠款項。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、業權欠妥及支銷。

估值報告書

吾等曾視察該項物業的外觀，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，但吾等無法呈報該項物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。吾等亦無對任何設備進行測試。

吾等依賴管理人提供予吾等有關物業的資料，吾等假設該等資料為真實及準確。吾等不對提供予吾等欠準確的資料及就此達致的任何結論承擔任何責任。

根據房地產投資信託基金守則規定，該報告乃用作管理人、管理人董事會及受託人對該物業進行年度估值，概不就其全部內容或部分內容對任何其他人士承擔責任。

本報告的分析、意見及結論受報告的假設及規限條件所限制，並為吾等的個人無偏見專業分析、意見及結論。吾等於該項物業並無現有或潛在權益，且並非有關連機構或與管理人及受託人或冠君產業信託已與之訂約的其他方有任何關係。

吾等謹此確認吾等負責本估值的估值師為認可的執業估值師，並擁有所需的專業知識及對類似物業進行估值的經驗。

吾等的估值報告隨附估值及市場概覽。

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

萊坊測計師行有限公司
執行董事
吳紹林
MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

2010年2月4日

* 吳紹林，MRICS, MHKIS, RPS(GP)自一九九五年起為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有23年經驗。

附件

估值報告書

估值證書

物業	概況及年期	租用詳情	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
九龍旺角(1)亞皆 老街8號高座(HB CAF(定義見日期 為2005年7月8日 有關高座的副公 契)及35樓、36 樓、37樓及55樓 的01、02、03、 05、06、07、 08、09、10、 11、12及15室除 外)。(2)亞皆老 街8號朗豪坊零售 大樓。(3)亞皆老 街8號及上海街 555號及557號停 車場。及(4)亞皆 老街8號及上海街 555號及557號保 留區域	<p>朗豪坊是位於兩個矩形地塊上的零售／寫字樓／酒店／停車場綜合樓宇，註冊總地盤面積為11,976平方米(128,910平方呎)。該發展項目於2004年落成。</p> <p>目前坐落於東部地塊上的是建於三層地庫停車場上的一幢59層大廈(包括46層辦公室、四層店舖、五個機電樓層、兩個隔火層及兩層樓頂)及一幢15層零售樓宇(包括兩層地庫)。</p> <p>目前坐落於西部地塊上的是建於兩層地庫停車場上的一座酒店。此外，該地塊上還建有政府、機構及社區設施以及公共區域。</p> <p>兩個有蓋行人天橋及一個地下行車隧道橫跨上海街以連接兩個獨立地塊上的發展項目。</p>	<p>該項物業的寫字樓部分根據多項年期多數為三年的租約出租，最後的租約屆滿日期為2016年3月，總月租收入約為19,330,000港元，不包括差餉、管理費及空調開支。若干租約可按當時市場租金選擇續期。</p> <p>該項物業的零售部分根據多項年期多數為三年的租約出租，最後的租約屆滿日期為2014年8月，總基本月租約為28,120,000港元，不包括差餉、管理費及空調開支。大部分租約受按營業額訂定的租金所限。2009年1月至2009年11月可收的平均每月按營業額訂定的租金約1,802,000港元。</p>	14,982,400,000港元	4.3%
九龍內地段第 11099號 1,963,066份中 1,075,082份不可 分割部分或份 數。	該項物業包括亞皆老街8號高座(HB CAF(定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契)及35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室除外)6樓至60樓(不設第13樓、14樓、24樓、34樓、44樓及58樓樓層)的寫字樓樓層，可出租總面積約為65,302.03平方米(702,911平方呎)。			

估值報告書

物業	概況及年期	租用詳情	於2009年 12月31日 現況下的市值	估計 淨物業 收益率
	<p>該項物業亦包括亞皆老街8號朗豪坊零售大樓的地庫2層至13樓，總樓面面積約為54,797.84平方米(589,844平方呎)，可出租總面積約為29,654.96平方米(319,206平方呎)。</p> <p>該項物業亦包括亞皆老街8號及上海街555號及557號地庫層的停車場，共有250個泊車位。</p> <p>九龍內地段第11099號乃根據換地規約第UB12557號從政府接收持有，所持年期由2000年2月18日起至2047年6月30日止，每年政府地租相當於該地段當時的應課差餉租值的3%。</p>	<p>寫字樓及零售部分的當前租用率分別約為98.50%及99.98%。</p> <p>停車場以收費公共停車場方式經營，按月及小時計費出租，2009年1月至2009年11月平均每月總收入約為1,355,000港元。</p> <p>該項物業的命名權特許授予鷹君有限公司，由2008年1月1日起計年期為三年，可續期三年，每月特許費用收入為2,166,667港元。</p> <p>其他包括燈箱、招牌、裝卸區及其他收入乃根據多項特許使用租約出租，最後的租約於2013年3月屆滿，每月可收之特許費用總額約為865,000港元。</p>		

附註：

- (1) 該項物業的登記擁有人為Benington Limited。
- (2) 該項物業亦包括日期為2005年6月27日的公契及管理協議所界定的保留區域，即發展項目中未明確納入政府物業或任何組成部分、CAF或HB/零售CAF發展項目(所有詞彙定義見上述公契及管理協議)，而保留由Benington Limited專用及享有的部分。
- (3) 該項物業(其中包括)附有以下於土地註冊處登記的產權負擔：
 - (i) 以恒生銀行有限公司為受益人的法定押記；及
 - (ii) 以花旗銀行為受益人的法定押記。
- (4) 就該項物業的寫字樓部分而言，可出租總面積等於總樓面面積。
- (5) 該項物業位於旺角分區計劃為「土地發展公司發展計劃區」的區域內。

估值報告書

(6) 吾等的估值按不同用途概念上分配如下：

用途	於2009年 12月31日的市值
零售	8,979,000,000港元
寫字樓	5,640,200,000港元
停車場	187,500,000港元
其他	175,700,000港元
總計	14,982,400,000港元

(7) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2009年12月31日對該項物業的寫字樓部分的現有租約的分析載列如下：—

租用情況

類型	可出租總面積 (平方呎)	佔總數百分比
已租	692,354	98.5
空置	10,557	1.5
總計	702,911	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
2005	17,398	2.6	438,430	2.2	1	1.5
2006	52,194	7.5	1,409,238	7.3	2	3.1
2007	270,973	39.1	8,069,753	41.8	19	29.2
2008	315,192	45.5	8,306,174	43.0	38	58.5
2009	36,597	5.3	1,102,733	5.7	5	7.7
總計	692,354	100	19,326,328	100	65	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
2010	142,350	20.6	3,897,933	20.2	22	33.8
2011	258,589	37.3	6,726,601	34.8	25	38.5
2012	47,714	6.9	1,394,192	7.2	10	15.4
2013	174,109	25.1	5,553,884	28.7	6	9.2
2016	69,592	10.1	1,753,718	9.1	2	3.1
總計	692,354	100	19,326,328	100	65	100

估值報告書

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
1	21,801	3.1	667,225	3.4	2	3.1
2	34,980	5.1	920,574	4.8	8	12.3
3	313,474	45.3	8,173,896	42.3	37	57.0
4	3,208	0.5	79,374	0.4	2	3.1
5	95,067	13.7	3,037,582	15.7	11	16.9
6	154,232	22.3	4,693,930	24.3	3	4.6
9	34,796	5.0	883,818	4.6	1	1.5
10	34,796	5.0	869,900	4.5	1	1.5
總計	692,354	100	19,326,328	100	65	100

(8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2009年12月31日對該項物業的零售部分的現有租約(不包括特許租約物業)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	319,152	99.98
空置	54	0.02
總計	319,206	100

租約開始情況

年份	可出租 總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	基本月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2004	79,901	25.0	3,469,659	12.3	5	2.4
2007	117,928	37.0	11,722,468	41.7	65	31.6
2008	60,886	19.1	7,303,429	26.0	79	38.3
2009	60,437	18.9	5,621,535	20.0	57	27.7
總計	319,152	100	28,117,091	100	206	100

租約屆滿情況

年份	可出租 總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	基本月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2010	139,566	43.8	15,245,739	54.2	113	54.9
2011	48,595	15.2	5,448,753	19.4	49	23.8
2012	61,395	19.2	5,290,964	18.8	35	16.9
2013	17,841	5.6	1,156,885	4.1	7	3.4
2014	51,755	16.2	974,750	3.5	2	1.0
總計	319,152	100	28,117,091	100	206	100

估值報告書

租約年期情況

年份	可出租 總面積 (平方呎)	佔總數 百分比	基本月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
1	6,218	1.9	434,770	1.5	4	1.9
2	29,727	9.3	3,918,235	14.0	68	33.0
3	147,647	46.3	16,930,171	60.2	114	55.3
4	15,672	4.9	574,016	2.0	6	2.9
5	24,497	7.7	1,821,435	6.5	3	1.5
6	50,651	15.9	3,814,464	13.6	10	4.9
10	44,740	14.0	624,000	2.2	1	0.5
總計	319,152	100	28,117,091	100	206	100

估值報告書

寫字樓市場概覽

總存量

根據差餉物業估價署資料，於2008年，位於九龍的甲級寫字樓的總存量約有23,279,000平方呎。加上於2009年落成的1,646,000平方呎，令九龍的甲級寫字樓總存量達至24,925,000平方呎，佔截至2009年底全港寫字樓的總量49.3%。大部分九龍甲級寫字樓(37.9%)集中在尖沙咀。

旺角為傳統大型住宅及商業區，大部分樓宇相當殘舊。該區直至353,000平方呎的新世紀廣場於1997年落成才出現甲級寫字樓。於2004年，497,000平方呎的朗豪坊商業大廈亦落成。於2009年，旺角甲級寫字樓的總面積為849,000平方呎，僅佔九龍寫字樓總量3.4%，而佔全港寫字樓總量1.7%。

供應

由於港島甲級寫字樓的土地供應有限，故不少發展商均開拓發展九龍導致有大量供應。於2009年，五幢新的甲級寫字樓於九龍落成，總面積達1,646,000平方呎，當中包括位於觀塘的680,000平方呎、九龍灣的486,000平方呎及尖沙咀的480,000平方呎。

另外，2010年九龍甲級寫字樓的落成量將達1,062,000平方呎，當中包括坐落於尖沙咀的800,000平方呎及九龍灣的262,000平方呎。到了2011年，九龍將有另外2,355,000平方呎的新寫字樓竣工，該落成量幾乎相當於2010年甲級寫字樓的兩倍。其中72.7%或1,712,000平方呎來自觀塘五個發展項目，而餘下的全部位於長沙灣、紅磡及九龍灣。

於可見未來旺角並無已規劃落成的甲級寫字樓項目，是該區自2005年以來，未曾供應新的甲級寫字樓。

空置

在2008年8月全球經濟低迷觸發之前，尖沙咀甲級寫字樓的空置率於2008年7月達至歷史低點約2%。其後由於大部分公司在低租金及新落成項目的驅使下遷至九龍東，空置水平於接下來數月持續上升。截至2009年11月，空置率逐漸升至6.0%。

租金趨勢

九龍甲級寫字樓的租金於2008年8月到達高峰後，因金融風暴而開始下調，下跌趨勢持續12個月，截至2009年8月錄得下跌35.1%。然而，租金自2009年9月起回升，連升三個月至2009年11月時錄得4.6%的增幅。九龍租金下降幅度較中環平緩，部分因為受金融危機影響最大的金融行業的租戶較少於九龍設置寫字樓。

價格趨勢

九龍的甲級寫字樓銷售一直集中在尖沙咀，而該區分契地權的交易相當多。隨着業務縮減，寫字樓價格於2008年3月到達高峰後持續下滑11個月至2009年2月，全期錄得跌幅為42.6%，價格其後於谷底開始上揚，截至2009年11月飆升56.2%，僅較2008年高峰期時低10.3%。

估值報告書

前景

隨着全球經濟逐漸復蘇，本港的業務活動將於接下來數月加速。然而，預期九龍的大量供應將會阻礙該區租金上漲。由於預期區內會有一些新的甲級寫字樓落成及部分工業區會轉型為商業區，九龍的空置率將會上升。擁有大量新寫字樓落成的地區可能會吸引租戶遷離其他商業區。然而，尖沙咀作為九龍完善的商業區，空置率會更有彈性，儘管九龍其他地區有大量供應，但租金仍可能微漲。

旺角是一個獨特的商業區，在那裡租賃寫字樓的公司要求地理位置便利，如客戶服務中心、醫療中心及零售商的後勤部門。旺角甲級寫字樓的需求相對穩定，甚至在市場起伏中僅有較小的波動。在缺少新供應但需求穩定的情況下，連同預期經濟的進一步復蘇，預期旺角的空置水平及租金於未來數年內會錄得輕微增幅。

零售市場概覽

總存量

油尖旺區以零售及娛樂而聞名，吸引了眾多遊客，甚至是本地人。該區擁有多個大型購物中心，包括海港城、朗豪坊、新開業的國際廣場及K11等。於2008年底，該區的私人商業物業的總存量約為114,000,000平方呎。按總量劃分，九龍、港島及新界分別佔41%、30%及29%。

旺角是一個本地零售樞紐，零售商以本地不同的行業組合而成。旺角深受香港年輕人的歡迎，同時吸引着國外遊客。旺角大型購物廣場包括朗豪坊及新世紀廣場。

供應

2008年的落成量約530,000平方呎，大部分位於九龍。深水埗、觀塘及油尖旺區合共佔新供應量的40%。於2009年落成的項目的樓面面積接近於2008年落成項目的兩倍至逾1,000,000平方呎。預計於2010年落成的項目的樓面面積輕微減少至970,000平方呎。2009年新落成的項目約73%位於九龍，主要座落於尖沙咀，餘下的散佈在港島及新界。於2010年，九龍將繼續提供大量落成項目，樓面面積約佔整體64%，而新界將佔約33%。

尖沙咀的新項目包括面積約580,000平方呎的國際廣場、約323,000平方呎的K11及130,000平方呎的1881 Heritage購物中心。同時預期於2010年中開業的The One，將提供逾400,000平方呎的零售及休閒物業。由於位置因素，目前尖沙咀業主爭取租戶的競爭激烈，因地利佔優在市場競爭中至關重要。然而，預計中環、銅鑼灣或旺角地區並無大量新供應。

使用及空置

2008年內使用量錄得逾420,000平方呎的負數。新落成的物業使用率低，因此導致年底的空置增至約10,000,000平方呎，佔總存量的8.7%。

估值報告書

租金趨勢

九龍的平均零售租金於2009年下半年上漲，跟據1月至11月的數據指出自2009年7月(每月971港元／平方呎)至2009年11月(每月1,351港元／平方呎)上漲約39%，當中6月至11月的數據乃是香港物業報告－2010年1月補編的臨時數字。儘管大量數據顯示經濟正在穩定，但租戶在成本方面依然謹慎保守。然而，隨着中國內地遊客的增長，於2009年10月，(遊客數量與上年同期相比上升22.8%)人數達1,690,000人，部分零售商藉此機會擴張其物業及市場份額。範例即為繼續擴張的百老匯，於2009年10月在旺角亞皆老街租賃25,000平方呎的店舖。

價格趨勢

內地遊客的湧入改變了香港零售市場的局面。鑑於零售商業務增長的需求推動，零售價因零售租金而增加反映了投資者對前景持樂觀態度。2009年全年，私人零售價一直上漲，由2009年1月的162.5上升至2009年11月的213，當中6月至11月的數據乃是香港物業報告－2010年1月補編中的臨時數字。

前景

一些國際零售商在本年內進駐香港，充分利用地域策略優勢，作為踏腳石以進入大中華市場。在前幾個月的迅速增長後，投資者均採取觀望態度。因此，於2009年第四季，零售物業市場放緩，多個地區的交易量下跌，儘管業務交投已下跌，但市場氣氛依然濃厚，因為政府宣佈減低高檔物業的按揭比率以吸引投資者進入零售業。

全球經濟已顯示出復蘇的跡象。為維持復蘇，全球中央銀行將利率保持在低水平，這就不可避免地刺激當地的資產升值，包括零售物業價格。同時，預計商舖租金的增長速度將較許多零售商業務量的增長速度為快，因為租期於未來季度屆滿後業主會開始加租。因此，預期零售商的利潤率面臨壓力。

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2009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、2008年2月4日簽署之第二份補充契約及2009年3月9日簽署之第三份補充契約修訂)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，2010年2月22日

企業管治報告書

冠君產業信託致力於就有關信託而進行的全部活動及交易，以及於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣而產生的任何事宜達致全球最佳常規及準則。信託管理人現時所採納的企業管治架構著重對所有基金單位持有人的問責性、解決利益衝突事宜、申報過程的透明度、遵守相關規例，以及有效的營運和投資程序。

信託管理人已制定全面的合規程序及指引，當中載有實行此企業管治框架時所採用的主要程序、系統及措施。信託管理人於2009年6月30日採用經證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）批准之循規守冊修訂版以管理冠君產業信託。

上市規則之若干修訂於2009年上半年度內生效（「經修訂的上市規則」）。信託管理人已根據經修訂的上市規則在可實行及適當的範圍內，加強企業管治常規及披露要求，並作出合適的修改，儼如這些要求亦適用於本信託般。

於2009年3月9日召開之冠君產業信託基金單位持有人之特別大會中，就構成冠君產業信託之信託契約的若干修訂及修訂分派政策，以使於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於冠君產業信託每年度可供分派收入90%的款項之特別決議案已獲批准。有關修訂及變更的詳情載於日期為2009年2月13日致冠君產業信託基金單位持有人之通函內。

下文載列信託管理人及冠君產業信託於截至2009年12月31日止年度內已採用及遵守的企業管治政策的主要部分概要。

認可架構及企業架構

冠君產業信託為構成一項單位信託基金之集體投資計劃，並根據第571章證券及期貨條例第104條獲證監會認可，兼受證監會根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）及房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的條文所監管。

信託管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權執行受規管的資產管理活動。李澄明先生（執行董事兼行政總裁）、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。受託人代表基金單位持有人負責安全保管冠君產業信託的資產，而信託管理人則負責管理冠君產業信託，以及確保冠君產業信託的資產於財務及效益事宜上僅以基金單位持有人的利益進行專業化管理。

受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的關係載於信託管理人與受託人於2006年4月26日訂立構成冠君產業信託的信託契約（「信託契約」）（並分別由日期為2006年12月5日的首次補充契約、日期為2008年2月4日的第二次補充契約及日期為2009年3月9日的第三次補充契約所修訂）。

企業管治報告書

信託管理人董事會的職能及委託

信託管理人董事會主要監督信託管理人的日常事務管理及業務營運，並負責信託管理人的整體管治。董事會亦會檢討重大財務決策及信託管理人的表現。

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。董事會現時由八名成員組成，其中三名為獨立非執行董事。

董事會須按以下原則組成，並將作定期檢討以確保董事會專業知識及經驗具恰當組合：

- 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行業的專業知識；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。

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周年大會退任，惟符合資格可膺選連任。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)。行政總裁為李澄明先生(執行董事)。

全體董事會會議至少須每季度舉行一次，如有必要亦可更時常舉行。信託管理人的公司秘書須於大會前向董事發出至少足十四日的通知(倘出現特殊情況或大部分董事同意縮短通知期則除外)。

獨立非執行董事的獨立性

根據信託管理人的企業管治政策，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(其不會遜於上市規則所載有關評估非執行董事獨立性的標準)的人士。

信託管理人的各獨立非執行董事已向信託管理人作出確認年度之獨立性。

委託

根據物業管理協議，Eagle Property Management (CP) Limited (「物業管理人」)將專門負責為冠君產業信託位於香港的物業提供物業管理服務、租賃管理服務及市場推廣服務，惟須受信託管理人的全面管理及監督。物業管理人擁有一支具經驗豐富的經營員工團隊，專門負責向冠君產業信託提供物業管理服務。

信託管理人董事會可設立董事會委員會並清楚界定其職權範圍，以審閱具體事宜或項目。信託管理人已設立審核委員會及披露委員會兩個常設董事會委員會。

企業管治報告書

審核委員會

信託管理人於2006年3月28日設立審核委員會。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。

審核委員會的職責亦包括：

- (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遵守適用法例、房地產投資信託基金守則及上市規則；
- (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。

審核委員會由兩名獨立非執行董事(Eldon David Gordon先生及石禮謙先生)及一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)組成。Eldon David Gordon先生擔任審核委員會主席。審核委員會成員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。

根據證監會所授出就豁免於嚴格遵守房地產投資信託基金守則第9.13條之要求，信託管理人的審核委員會確認路演及公共關係相關費用(「公共關係費用」)乃按信託管理人的內部監控程序產生，而該等公共關係費用僅作為信託契約第2.4.13條所載的用途。

披露委員會

信託管理人於2006年3月28日成立披露委員會。披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾刊發公布的相關事宜。

披露委員會由董事會委任的個別董事組成。披露委員會包括非執行董事(羅嘉瑞醫生)，獨立非執行董事(石禮謙先生)及執行董事(李澄明先生)。李先生為披露委員會主席。

披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾刊發公布的相關事宜。披露委員會亦與信託管理人的管理層合作以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) 審閱並向董事會就公司披露事宜及公布、財務報告、關連人士交易及可能存有利益衝突的範疇提供意見；
- (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布資料的持續性、準確性、簡明度、完整性及流通性；

企業管治報告書

(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。

下表載列2009年個別董事及委員會成員的出席率：

成員	出席會議次數／ 會議舉行次數		
	董事會 會議	審核 委員會會議	披露 委員會會議
本年度舉行的會議次數	4	2	2
非執行董事			
羅嘉瑞(主席)	4/4	2/2	2/2
鄭維志	3/4	—	—
何述勤	4/4	—	—
羅啟瑞	3/4	—	—
執行董事			
李澄明(行政總裁)	4/4	2/2	2/2
獨立非執行董事			
查懋聲	2/4	—	—
Eldon David Gordon	4/4	2/2	—
石禮謙	4/4	2/2	2/2
出席率	87.5%	100%	100%

管理人及僱員

冠君產業信託由信託管理人管理，而其本身並無直接僱用任何員工。信託的物業由多個營運實體管理，包括信託管理人、物業管理人、公契／屋宇管理人等。下表概述於2009年12月31日有關信託的物業營運的相關營運實體的編製人數：

營運範疇	地點		
	花旗銀行廣場	朗豪坊	其他
一般管理	—	—	13
租務	3	11	—
市務及推廣	—	9	—
物業管理	54	133	—
工程／技術人員	130	280	—
合共	187	433	13

業務風險的管理

信託管理人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建議採取行動。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項目的可行性研究。

信託管理人已委任經驗豐富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。管理團隊由行政總裁、投資總監、營運總監、財務及辦公室行政經理、循規經理及內部審計師組成。除日常合作外，管理層團隊(由行政總裁領導)亦將每週定期會面。

與鷹君集團有限公司的利益衝突及業務競爭

信託管理人、物業管理人、祥裕管理有限公司(「祥裕」)及鷹君物業管理有限公司(「鷹君物業管理」)出任冠君產業信託的管理人與物業管理人、花旗銀行廣場的公契管理人及公契副管理人、朗豪坊的公契管理人及CAF管理人、朗豪坊辦公大樓的副公契管理人以及朗豪坊商場的商場管理人(視情況而定)。上述各公司均為鷹君集團有限公司(「鷹君」)的全資附屬公司。然而，董事會有兩名成員為鷹君及／或其聯屬公司的董事。就花旗銀行廣場及朗豪坊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。

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、新西蘭及中國投資及管理酒店。

由於鷹君、其附屬公司及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。

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，將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及操作手冊，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。

企業管治報告書

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，考慮到祥裕及鷹君物業管理於花旗銀行廣場及朗豪坊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。現時，祥裕及鷹君物業管理共同聘用一支超過180人的全職員工團隊，專門負責花旗銀行廣場及朗豪坊的物業管理服務，且擁有獨立辦公地點及資訊科技系統。

就租賃及市場推廣服務而言，由於物業管理人為花旗銀行廣場及朗豪坊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。

呈報及透明度

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。

於2008年7月，聯交所宣布上市規則作出若干修訂，其中包括，所有上市發行人之現時年度業績公布的滙報期限縮短一個月。根據證監會於2009年3月16日所發出有關說明上市規則修訂適用於證監會認可的房地產基金的通函，信託管理人擬遵守於截至2010年12月31日止年度會計期間或前後的業績公布之提前滙報期限。

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布、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。

冠君產業信託委任德勤•關黃陳方會計師行為其外聘核數師。外聘核數師就財務呈報承擔的責任載於本年報的獨立核數師報告書內。年內，就審核及審核相關服務須支付冠君產業信託核數師的費用為2,700,000港元，非審核服務的應付費用為890,000港元。

基金單位持有人大會

除該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周年大會。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。上市規則的《企業管治常規守則》已經修訂，並規定由2009年1月1日起，所有上市發行人須作出安排於股東周年大會舉行前至少足二十個營業日向股東發出通知，並於所有其他股東大會召開前至少足十個營業日向股東發出通知。信託管理人已採納此規定作為其管治常規。

合共登記持有當時不少於10%已發行及流通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點票表決方式決定，而點票表決的結果須被視為該會議的決議案。於進行點票表決時，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。

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。根據房地產投資信託基金守則，信託每年須向基金單位持有人分派該財政年度最少90%年度除稅後經審核之淨收入作為股息。於發售通函所載，信託管理人的分派政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於冠君產業信託年度可供分派收入(定義見信託契約)100%的款項。此分派政策是於冠君產業信託首次公開發售(「首次公開發售」)時所採納及於以下所述之原因於2009年作出修訂。

企業管治報告書

根據信託契約作釐定年度可供分派收入的方法未有計及不時可能發生並屬必須或適宜的若干種類非經常性開支，例如資本開支及資產提升（「非經常項目」）。因此，目前的分派政策沒有給予冠君產業信託任何財政彈性以處理該等非經常項目。於首次公開發售時，信託管理人未有預期冠君產業信託在非經常項目方面會有較大額的短期需求。其後，冠君產業信託的非經常項目需求在範疇及複雜性方面均有所增加，尤見於2008年收購朗豪坊零售、停車場及若干寫字樓部分後。

由於複雜性增加，冠君產業信託需要更大的財務彈性，對應波動及具挑戰性的市況。就基金單位持有人的利益而言，信託管理人亦需有更大的靈活性，以妥善管理冠君產業信託目前及預期的財務需要。為容許信託管理人在管理冠君產業信託的財務事宜時有更大靈活性，於2009年3月9日，信託管理人已就修訂目前的分派政策尋求基金單位持有人的批准，從而其將於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於冠君產業信託年度可供分派收入90%的款項。

該修訂並不會影響冠君產業信託向基金單位持有人分派高於年度可供分派收入90%的款項，只要信託管理人在考慮冠君產業信託的財務所需後釐定該分派水平為適當即可。該修訂後的分派政策亦符合房地產投資信託基金守則及信託契約的分派規定。

若給予信託管理人彈性，可按其認為合適的水平分派冠君產業信託年度可供分派收入的90%至100%，則信託管理人可在有需要時動用最多為冠君產業信託年度可供分派收入10%的款項，支付非經常項目或用於信託管理人認為合適的其他用途，可大幅減少借取額外融資的需要及避免產生額外的財務費用。

該分派政策修訂將應用於2009年1月1日起的財政年度及其後所有財政年度，直至另行通告為止。

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（其中包括）：

- (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；

企業管治報告書

- (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，而投票須以點票方式進行。

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，任何進一步發行的基金單位，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。該等條文規定進一步發行的基金單位，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，不計及：
 - (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）；
 - (4) 根據於該財政年度按照信託契約第7.1.5條作出的任何按比例提呈而於該財政年度發行或可發行（不論直接或根據可轉換工具）的任何新基金單位；
 - (5) 在依照信託契約的有關規定及根據適用法例及規例（包括守則）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）；及／或
 - (6) 根據於該財政年度按照信託契約第20.9條作出的任何分派再投資而於該財政年度發行或可發行的任何新基金單位；

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

企業管治報告書

- (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；或
- (d) 該關連人士擔任由或代表信託或任何特定目的機構發行或提呈基金單位或其他證券的包銷商或分包銷商，惟：
 - (i) 該發行或提呈乃根據及按照信託契約第7.1.5條作出；及
 - (ii) 該發行或提呈符合上市規則的任何適用條文，而該等條文在作出必需的變更後仍具效力；或
- (e) 關連人士就信託根據信託契約第7.1.5條按比例發行基金單位及／或可轉換工具或公開提呈而作出的超額申請及收取按比例權利；或
- (f) 按照信託契約第20.9條根據分派再投資向關連人士發行基金單位。

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。

內部監控

信託管理人具備管理冠君產業信託資產的一般權力。董事會受託全面負責維持完善及有效的內部監控，以保障信託資產及確保業務暢旺運行。該系統旨在合理保證並無重大失實陳述或損失，並減低疏忽的風險以達成業務目標。信託管理人已設立內部審計機制，對信託管理人的內部控制系統作出獨立評估。年內，內部核數師已對循規手冊所述的政策及程序進行以風險為基礎的檢討，以確保其乃按預期運營。

董事會通過審核委員會每年檢討內部控制系統的有效性。審核委員會向董事會報告任何重大事宜並向董事會作出推薦意見。透過審核委員會及內部核數師，董事會已對截至2009年12月31日止年度的內部控制系統的有效性進行檢討。該檢討涵蓋所有重大控制事項，包括財務、經營及循規控制事項及風險管理功能。

審核委員會已批准2年審核計劃。審核檢討結果已以審核報告的形式呈交審核委員會成員，並供在審核委員會會議上討論。內部審核報告亦由內部核數師跟進，以確保於先前所發現的問題已獲妥善解決。

根據截至2009年12月31日止年度的內務審核檢討結果及審核委員會對其的評估，董事會認為，內部控制系統乃屬有效及足夠。並無發現可影響基金單位持有人投資及信託資產的內部控制重大偏離或失誤。

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

為監察及監督任何基金單位的買賣，信託管理人已採用規管信託管理人之董事買賣冠君產業信託證券的守則（「監管守則」），此等條款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（「標準守則」）。根據此監管守則，有意買賣基金單位的任何董事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。

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，指出或會有價格敏感資料尚未公布，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，當董事於擁有任何尚未公布價格敏感資料，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。

就禁止買賣期規定而言，於2009年2月24日，聯交所公布經修訂禁止買賣規則，故此，(a)年度業績刊發日期之前60日內，或有關財政年度結束之日起至業績刊發之日止期間（以較短者為準）；及(b)刊發半年度業績日期之前30日內，或有關半年度期間結束之日起至業績刊發之日止期間（以較短者為準），董事不得買賣其所屬上市發行人的任何證券。

企業管治報告書

信託管理人將採納新的禁止買賣期規定作為其管理治常規，上述良好業務守則的適用範圍已擴大至信託管理人的高級行政人員及高級職員。

已向董事、信託管理人、其高級行政人員及高級職員作出特定查詢，彼等已確認彼等已遵守監管守則所載列的所須標準。

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聯交所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。

發行新基金單位

於2009年12月31日，冠君產業信託已發行合共4,823,534,789個基金單位。較之於2008年12月31日，於本年度內合共增發388,936,970個新基金單位，情況如下：

- 於2009年10月13日，根據有關2009年中期分派之分派再投資安排，以每基金單位2.7569港元之價格發行156,813,683個新基金單位。有關該安排之詳情已分別刊載於冠君產業信託於2009年9月4日之公布及一份寄發予基金單位持有人日期為2009年9月10日之通函內。
- 於2009年8月21日，冠君產業信託以每基金單位2.906港元之價格（即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價）向信託管理人發行36,199,068個新基金單位，作為全數支付冠君產業信託截至2009年6月30日止六個月應付之管理人費用約105,194,000港元。
- 於2009年5月27日，根據有關2008年末期分派之分派再投資安排，以每基金單位1.7708港元之價格發行144,816,938個新基金單位。有關該安排之詳情已分別刊載於冠君產業信託於2009年4月27日之公布及一份寄發予基金單位持有人日期為2009年4月30日之通函內。
- 於2009年4月3日，冠君產業信託以每基金單位1.92港元之價格（即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價）向信託管理人發行51,107,281個新基金單位，作為全數支付冠君產業信託截至2008年12月31日止六個月應付之管理人費用約98,126,000港元。

基金單位的購回、出售或贖回

信託管理人獲允購回或贖回任何基金單位，惟信託管理人對基金單位的任何購回或贖回須根據香港證券及期貨事務監察委員會不時頒發的相關守則及指引進行。

於2009年5月，冠君產業信託按本金額90%至93%的價格範圍購回本金額20,000,000港元於2008年發行的可換股債券（該「2008年可換股債券」）。該2008年可換股債券於香港聯合交易所有限公司上市。該批購回可換股債券已於2009年6月24日註銷。

除上述所披露外，冠君產業信託或其全資擁有及控制的實體於截至2009年12月31日止年度內並無購回、出售或贖回任何證券。

企業管治報告書

房地產買賣概要

截至2009年12月31日止年度內，並無達成房地產買賣交易。

遵守循規手冊

信託管理人於年內已遵守循規手冊的條文。

公眾持基金單位量

就信託管理人所知，於2009年12月31日，本信託已維持足夠的公眾持有基金單位數量，冠君產業信託的已發行及流通基金單位逾25%是由公眾人士持有。

年報的審閱

冠君產業信託截至2009年12月31日止財政年度的年報已由審核委員會及披露委員會審閱，並獲信託管理人董事會批准。

信託管理人的董事知悉其責任須於截至2009年12月31日止年度編製賬目。冠君產業信託及其控制實體於截至2009年12月31日止年度之綜合財務報表已經德勤•關黃陳方會計師行(獨立核數師)審核。有關冠君產業信託於截至2009年12月31日止年度財務報表的獨立核數師責任聲明載於獨立核數師報告書內。

關連人士交易

關連人士交易報告書

以下列載關於冠君產業信託及其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)第8.1段)的關連人士交易的資料：

與鷹君關連人士集團及／或新福港關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與鷹君關連人士集團及／或新福港關連人士集團於截至2009年12月31日止年度(「本年度」)的關連人士交易的資料。

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

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

以下關連人士交易須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定的豁免的年度限額之規限：

受豁免規限的關連人士交易－租賃收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本年度的收入 港元
鷹君資產管理(冠君)有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	394,000
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	2,914,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	9,626,000 ³
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	3,996,000 ⁵
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁶	1,778,000 ⁷
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁸	6,600,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁹ 及停車費	3,636,000 ¹⁰
高端有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹¹	3,004,000 ¹²
中國移動香港有限公司	一名董事的聯繫人士 ¹³	使用權費 ¹⁴	223,000
總計			32,171,000

關連人士交易

受豁免規限的關連人士交易 – 樓宇管理費收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本年度的收入 港元
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹	326,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ²	1,398,000 ¹⁵
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁴	542,000 ¹⁶
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁶	204,000 ¹⁷
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁸	3,444,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁹	434,000 ¹⁸
高端有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ¹¹	502,000 ¹⁹
總計			6,850,000

受豁免規限的關連人士交易 – 物業管理交易(支出)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本年度的支出 港元
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	226,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	940,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	928,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	57,938,000 ²⁰
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	7,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	51,000
展安發展有限公司 (以香港逸東酒店名義經營)	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	28,000
總計			60,118,000

關連人士交易

受豁免規限的關連人士交易 – 保險代理安排 (支出)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本年度的支出 港元
鷹君保險代理有限公司	鷹君的附屬公司	保險代理服務	921,000
總計			921,000

附註

- 1 本信託於本年度結算日持有Eagle Property Management (CP) Limited以銀行擔保提供約837,000港元的保證金及裝修按金10,000港元。
- 2 本信託於本年度結算日持有由朗廷酒店國際有限公司提供合共約2,864,000港元的銀行擔保保證金。
- 3 該等租賃收入來自與朗廷酒店國際有限公司訂立的原有協議，「原有協議」指與鷹君關聯人士集團及／或新福港關連人士集團於完成收購朗豪坊的零售商場、停車場及若干寫字樓部分前訂立的原有協議，並於完成該收購後繼續有效。
- 4 本信託於本年度結算日持有朗豪酒店(香港)有限公司以銀行擔保提供約1,160,000港元的保證金及裝修按金15,000港元。
- 5 該等租賃收入來自與朗豪酒店(香港)有限公司訂立的原有協議。
- 6 本信託於本年度結算日持有由Main St. Cafe Hong Kong Company Limited提供約511,000港元的銀行擔保保證金。
- 7 該等租賃收入來自與Main St. Cafe Hong Kong Company Limited訂立的原有協議。
- 8 本信託於本年度結算日持有由昌瑞有限公司提供約2,593,000港元的銀行擔保保證金。
- 9 本信託於本年度結算日持有由鷹君物業管理有限公司提供合共約887,000港元的保證金。
- 10 該3,636,000港元中，約1,646,000港元的租賃收入來自與鷹君物業管理有限公司訂立的原有協議。
- 11 本信託於本年度結算日持有由高端有限公司提供約869,000港元的保證金。
- 12 該等租賃收入來自與高端有限公司訂立的原有協議。
- 13 由於羅嘉瑞醫生為中國移動有限公司(中國移動香港有限公司的控股公司)的獨立非執行董事，故中國移動香港有限公司(前稱中國移動萬眾電話有限公司)為羅嘉瑞醫生(彼為鷹君及信託管理人的董事)的聯繫人士。
- 14 本信託於本年度結算日持有由中國移動香港有限公司提供約37,000港元的保證金。
- 15 該等樓宇管理費收入來自與朗廷酒店國際有限公司訂立的原有協議。
- 16 該等樓宇管理費收入來自與朗豪酒店(香港)有限公司訂立的原有協議。
- 17 該等樓宇管理費收入來自與Main St. Cafe Hong Kong Company Limited訂立的原有協議。
- 18 該434,000港元中，約291,000港元的樓宇管理費收入來自與鷹君物業管理有限公司訂立的原有協議。
- 19 該等樓宇管理費收入來自與高端有限公司訂立的原有協議。
- 20 該57,938,000港元中，約56,277,000港元為根據朗豪坊商場物業管理協議已支付的償還款項，餘下約1,661,000港元為根據CAF管理協議(有關朗豪坊的公用區域／設施)已支付的償還款項。朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議為與鷹君物業管理有限公司訂立的原有協議。根據原有協議，商場物業管理人有權一直保留相等於截至2009年12月31日年度認可預算每年開支六分之一的金額(相當於約9,156,000港元)，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。

關連人士交易

原有協議

於收購朗豪坊的零售商場、停車場及若干物業部分後，先前與鷹君關連人士集團及／或新福港關連人士集團訂立的若干協議繼續有效。

受豁免規限的原有協議

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

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業 信託的關係	交易性質	於本年度的 收入／支出 港元
租賃協議	朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易及樓宇 管理費收入	11,024,000
租賃協議	朗豪酒店(香港) 有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易及樓宇 管理費收入	4,538,000
租賃協議	Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易及樓宇 管理費收入	1,982,000
租賃協議	鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易及樓宇 管理費收入 (由指朗豪坊辦公 大樓16樓08-11室)	1,937,000
租賃協議	高端有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易，樓宇 管理費及停車費收入	3,507,000
朗豪坊商場物業 管理協議	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的 商場物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	56,277,000
CAF管理協議(有關 朗豪坊公用區域 ／設施)	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的CAF 物業管理人)	鷹君的附屬公司	償還樓宇管理支出	1,661,000

關連人士交易

須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段呈報規定的其他原有協議及其他交易

協議名稱／描述	訂約方名稱	與冠君產業 信託的關係	交易性質	於本年度的 收入／支出 港元
朗豪坊的公契	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的 公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ¹	1,693,000
朗豪坊辦公大樓的 副公契	祥裕管理有限公司 (作為朗豪坊辦公 大樓的副公契管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出 ²	30,621,000
委託契約	鷹君物業管理有限公司 (作為朗豪坊的 公契管理人)	鷹君的附屬公司	委託管理公用 區域／設施	無
有關使用朗豪坊的 命名權使用協議	鷹君有限公司	鷹君的附屬公司	使用權費收入	26,000,000
物業管理協議	Eagle Property Management (CP) Limited (作為冠君產業 信託的物業管理人)	鷹君的附屬公司	租賃及市場 推廣服務	64,151,000
花旗銀行廣場公契	鷹君物業管理有限公司 (作為由花旗銀行廣場 的公契管理人委任的 公契副管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費用 支出 ³	91,269,000

附註

1 於本年度結算日，約716,000港元管理費按金及大廈儲備基金亦已支付予鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)。

2 於本年度結算日，約12,759,000港元的管理費按金及大廈儲備基金亦已支付予祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)。

3 於本年度結算日，管理費按金約15,566,000港元亦已支付予鷹君物業管理有限公司(作為花旗銀行廣場的公契副管理人)。

關連人士交易

與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

信託管理人費用

鷹君資產管理(冠君)有限公司為冠君產業信託的管理人，亦為鷹君的全資擁有附屬公司。於本年度內，已根據信託契約就提供之有關服務獲發行新基金單位以償付約205,107,000港元之信託管理人費用。信託管理人費用之其他詳情載列於本報告116頁財務報告附註10中。

與受託人及／或受託人關連人士集團的關連人士交易

下表列載關於冠君產業信託與受託人及／或受託人關連人士於本年度的關連人士交易的資料。

受託人關連人士指受託人及與之屬同一集團的各公司或以其他方式與受託人「有聯繫」(按房地產投資信託基金守則的定義)的公司。受託人關連人士包括任何受託人及受託人的控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司的董事、高級行政人員或高級職員。

滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，且除非本文另有明確指明，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括以其身為冠君產業信託的受託人的身份建立的該等附屬公司)。

關連人士交易 — 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	本年度的收入／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	528,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	61,000
恒生銀行有限公司 ¹	受託人關連人士	貸款利息／支出	114,592,000

關連人士交易

關連人士交易－租賃／許可使用權交易

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本年度的收入 港元
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	52,094,000
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	樓宇管理費收入 ²	4,028,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	299,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	樓宇管理費收入 ²	48,000
總計			56,469,000

附註

- 1 恒生銀行有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司的附屬公司。其作為合共(i)72億港元(其中70億港元有期貨款於2009年12月31日仍未償還)；及(ii)29.54億港元(其中24.54億港元有期貨款於2009年12月31日仍尚未償還)的有期貨款及循環信貸安排的融資代理人。兩項融資的銀團貸款人包括恒生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司。
- 2 信託於本年度結算日持有由滙豐集團提供合共約10,381,000港元的保證金及裝修按金。

關連人士交易

關連人士交易－年租超過1,000,000港元的租賃／許可使用權交易

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 已簽訂補充協議，據此雙方同意將租約到期日延長至2013年第1季，租金按市值租金計算	38,198,000
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	租期為5年，於2010年第1季度到期 已簽訂補充協議，據此 (i) 雙方同意將租約到期日延長至2013年第1季，租金按市值租金計算；及 (ii) 租戶有權於2010年3月1日或之後以發出6個月通知方式終止租約	6,605,000
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人 關連人士	租賃朗豪坊辦公大樓18樓全層及11樓07及08室	租期為3年，於2011年第1季度到期 租客可有權選擇續租3年及租金按市值租金計算	7,291,000

關連人士交易－企業融資交易

信託管理人及受託人均確認，於本年度內與滙豐集團概無企業融資交易。

關連人士交易－其他

於本年度內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司集團以其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約7,668,000港元的受託人費用。

關連人士交易

與其他關連人士的關連人士交易

萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)取代第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)獲委任為冠君產業信託之主要估值師並於2009年6月1日生效。於本年度內，約3,000港元付予第一太平戴維斯及另外325,000港元付予萊坊，作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用。

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2009年12月31日止年度的租金收入、樓宇管理費收入、物業管理交易、保險代理安排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、維修及保養服務費、保險代理服務費、市場推廣支出以及一般銀行及金融服務收入及支出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。

權益披露

關連人士持有的基金單位數目

於2009年12月31日，據信託管理人所知，下列人士（即冠君產業信託的關連人士（定義見房地產投資信託基金守則））持有冠君產業信託的基金單位：—

名稱	持有基金單位數目	佔基金單位持有量的百分比 ^a
Top Domain International Limited	1,420,416,628 ¹	29.45
Keen Flow Investments Limited	882,580,105 ¹	18.30
Bright Form Investments Limited	610,966,057 ^{1, 6}	12.67
鷹君資產管理(冠君)有限公司	136,832,299 ^{1, 2}	2.84
Fine Noble Limited	14,578,503 ¹	0.30
Great Eagle Nichemusic Limited	1,129,743 ¹	0.02
李澄明	70,609 ³	0.001
Fortune Mega Investments Limited	163,936,151 ⁴	3.40
永泰出口商有限公司	73,240,529 ⁵	1.52
滙豐集團	1,184,945 ⁷	0.02

附註：

1 鷹君集團有限公司（「鷹君」）乃該等公司之最終控股公司。Jolly Trend Limited、Alfida Limited、鷹君有限公司、Eagle Asset Management Holdings Limited、卓頌有限公司及Great Eagle Net Limited為該等公司的居間控股公司。根據房地產投資信託基金守則，上述公司均為冠君產業信託的關連人士。

HSBC International Trustee Limited（「HITL」）為一酌定信託的受託人，持有鷹君資本中33.10%權益。該酌定信託的受益人當中包括鷹君之若干董事為羅嘉瑞醫生及羅啟瑞先生（彼亦為信託管理人的董事），羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生。此外，羅嘉瑞醫生以其身分及作為另一酌情信託之創始人持有鷹君資本中11.83%權益。

截至2009年12月31日止，該等公司之基金單位持有量之變更已列於下表：

名稱	於2009年6月30日 持有的基金單位	基金單位數目變動
Top Domain International Limited	1,356,265,924	+64,150,704
Keen Flow Investments Limited	842,719,874	+39,860,231
Bright Form Investments Limited	596,938,775	+14,027,282
鷹君資產管理(冠君)有限公司	94,453,434	+42,378,865
Fine Noble Limited	13,920,090	+658,413
Great Eagle Nichemusic Limited	1,078,721	+51,022

2 鷹君資產管理(冠君)有限公司因其為冠君產業信託的管理公司（定義見房地產投資信託基金守則）故為關連人士。

3 李澄明先生因其為信託管理人的董事而成為關連人士。李先生持有的基金單位數目較2009年6月30日的持倉增加1,689個基金單位。

4 該等基金單位由Fortune Mega Investments Limited直接持有。Julian Holdings Limited、嘉里建設有限公司、Kerry Properties (Hong Kong) Limited及Spring Capital Holdings Limited為其居間的控股公司被視為於同一批基金單位中擁有權益。彼等各自因其為何述勤先生（信託管理人的董事）的聯繫人士而成為關連人士。彼等公司持有的基金單位數目較2009年6月30日的持倉沒有變更。

權益披露

- 5 該等基金單位由永泰出品商有限公司直接持有。該公司持有的基金單位數目較2009年6月30日的持倉增加3,307,783個基金單位。由鄭維志先生所控制之雄聲財務有限公司及永泰(鄭氏)控股有限公司為其居間的控股公司。有關鄭先生於冠君產業信託持有之權益的進一步資料載於標題為「於冠君產業信託基金單位的權益」一節內披露。
- 6 由Bright Form Investments Limited (「Bright Form」) 持有的610,966,057個基金單位為相關基金單位，即來自由Bright Form直接持有的本金金額2,340,000,000港元於2013年到期可換股債券的衍生權益。由於2013年到期可換股債券的轉換價自2009年10月13日起，由每基金單位3.92港元調整至每基金單位3.83港元，故該公司持有的相關基金單位數目較2009年6月30日的持倉增加14,027,282個基金單位。
- 7 根據信託管理人之現有資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(除非特別指明外)，並不包括受託人及其專有的附屬公司(「滙豐集團」)，因其為冠君產業信託受託人之控股公司、控制實體、附屬公司或聯營公司而成為關連人士(根據信託守則之定義)。
- 滙豐集團被視為於該等基金單位中擁有權益，當中1,168,000個基金單位由其為受託人之控股公司、控制實體(根據信託守則之定義)、附屬公司及聯營公司(根據信託守則之定義)擁有及16,945個基金單位由其董事、高級行政人員、主任及其聯繫人士(根據信託守則之定義)擁有。滙豐集團持有的基金單位數目較2009年6月30日的持倉增加224,945個基金單位。
- 8 有關之百分比是按冠君產業信託於2009年12月31日所發行合共4,823,534,789個基金單位計算。

除上文附註所披露者外，於2009年7月1日至2009年12月31日期間，關連人士所持有的基金單位數目及相關基金單位並無任何變動。

於冠君產業信託基金單位的權益、相關基金單位及債券中的權益

根據構成冠君產業信託的信託契約，證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部的若干條文，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。

於2009年12月31日，下列人士須根據證券及期貨條例適用之第XV部向信託管理人及香港聯交所披露其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)於基金單位、相關基金單位及債券中持有的權益或淡倉：

(a) 基金單位及相關基金單位

名稱	持有基金單位數目 ⁵	佔基金單位持有量的百分比 ⁶
信託管理人的董事及行政總裁的權益		
羅嘉瑞	3,066,503,335 ¹	63.57
鄭維志	86,295,359 ²	1.79
李澄明	70,609	0.001
信託管理人權益		
鷹君資產管理(冠君)有限公司	136,832,299 ¹	2.84
持有5%或以上基金單位權益的基金單位持有人		
鷹君集團有限公司	3,066,503,335 ¹	63.57
HSBC International Trustee Limited	3,069,677,461 ¹	63.64
Top Domain International Limited	1,420,416,628	29.45
Keen Flow Investments Limited	882,580,105	18.30
Bright Form Investments Limited	610,966,057	12.67
Capital Research and Management Company	232,618,638 ³	4.82
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.	252,878,000 ⁴	5.24

權益披露

附註：

- 1 鷹君被視為於下列由其控制的公司所持有的合共3,066,503,335個基金單位中擁有權益：
 - (a) Top Domain International Limited直接持有的1,420,416,628個基金單位；
 - (b) Keen Flow Investments Limited直接持有的882,580,105個基金單位；
 - (c) 610,966,057個基金單位，即Bright Form Investments Limited直接持有於2013年到期的可換股債券的相關基金單位；
 - (d) 鷹君資產管理(冠君)有限公司直接持有的136,832,299個基金單位；
 - (e) Fine Noble Limited直接持有的14,578,503個基金單位；及
 - (f) Great Eagle Nichemusic Limited直接持有的1,129,743個基金單位。HSBC International Trustee Limited(「HITL」)為一酌定信託的受託人，彼視為持有鷹君33.10%權益。該酌定信託的受益人當中包括鷹君之若干董事為羅嘉瑞醫生及羅啟瑞先生(信託管理人的董事)，羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生。羅嘉瑞醫生以其身分及作為另一酌情信託之創始人持有鷹君資本中11.83%權益。羅嘉瑞醫生鑒於作為鷹君之控股股東而擁有權益，故彼於鷹君所持有的同一批基金單位中按證券及期貨條例須具報權益。
- 2 鄭維志先生被視為擁有該等基金單位中：
 - (a) 73,240,529個基金單位由彼的間接控制公司永泰出品商有限公司直接持有；及
 - (b) 13,054,830個基金單位由一信託(鄭維志先生為受益人)持有於2013年到期可換股債券的相關基金單位。
- 3 按法團大股東通知日期為2009年9月18日，Capital Research and Management Company以投資管理人身份於該等基金單位中擁有權益。
- 4 Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.以投資管理人身份於該等基金單位中擁有權益。
- 5 除另有所指外，上文所披露之基金單位中的權益均指於基金單位中的好倉。
- 6 有關之百分比是按冠君產業信託於2009年12月31日所發行合共4,823,534,789個基金單位計算。

(b) 債券

名稱	債券金額
董事於債券中之權益¹	
羅嘉瑞	HK\$2,340,000,000 ²
鄭維志	HK\$50,000,000 ³

附註：

- 1 債券指Fair Vantage Limited(冠君產業信託的全資擁有及控制實體)發行的於2013年到期本金總額4,660,000,000港元的可換股債券(「2008年可換股債券」)。信託購回本金金額20,000,000港元2008年可換股債券已於2009年6月24日註銷。
- 2 載於標題為「於冠君產業信託基金單位的權益」一節內的附註1(c)所述2008年可換股債券權益由鷹君持有。
- 3 載於標題為「於冠君產業信託基金單位的權益」一節內的附註2(b)所述2008年可換股債券權益由一信託(鄭維志先生為一名受益人)持有。

除上文披露者外，於2009年12月31日，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；及
- (ii) 概無信託管理人的董事或行政總裁於冠君產業信託或其任何聯營公司(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分部或信託管理人採納的「董事或管理人買賣基金單位守則」須通知信託管理人及香港聯交所的任何權益及淡倉(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)。

財務資料

86	獨立核數師報告書
87	綜合收益表
88	綜合全面收入表
89	綜合財務狀況表
90	綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
91	分派表
93	綜合現金流量表
95	綜合財務報告附註
136	表現概覽

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87至135頁冠君產業信託(「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2009年12月31日的綜合財務狀況表，以及截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入表、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(經不時修訂)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。

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2009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

2010年2月22日

綜合收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
租金收益	7	1,856,480	1,468,527
樓宇管理費收益		165,614	136,350
租金相關收益	8	12,934	8,959
收入總額		2,035,028	1,613,836
物業經營開支	9	(325,806)	(279,646)
物業收益淨額		1,709,222	1,334,190
利息收益		2,532	16,965
管理人費用	10	(205,107)	(160,103)
信託及其他支出		(15,762)	(16,602)
投資物業公平值增加(減少)		4,156,335	(3,877,336)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	23	(597,242)	221,011
穩定租金安排之公平值變動	17	2,810	2,021
修改利率掉期之公平值虧損	24	—	(23,962)
購回本身可換股債券收益		2,062	—
融資成本	11	(754,766)	(643,974)
除稅及基金單位持有人分派前溢利(虧損)	12	4,300,084	(3,147,790)
利得稅	13	(555,531)	271,290
未計及基金單位持有人分派前年內溢利(虧損)		3,744,553	(2,876,500)
基金單位持有人分派		(1,241,947)	(1,327,320)
計及基金單位持有人分派後年內溢利(虧損)		2,502,606	(4,203,820)
每基金單位基本盈利(虧損)	14	0.81 港元	(0.77) 港元
每基金單位攤薄盈利(虧損)	14	0.78 港元	(0.77) 港元

綜合全面收入表

截至2009年12月31日止年度

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內溢利(虧損)	2,502,606	(4,203,820)
現金流對沖：		
年內產生虧損	(42,821)	(373,099)
減：於收益表內確認之重新分類調整	173,696	167,597
	130,875	(205,502)
本年度全面收入總額	2,633,481	(4,409,322)

綜合財務狀況表

於2009年12月31日

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	44,240,800	40,049,000
穩定租金安排	17	44,943	53,843
應收借款	18	52,737	50,969
非流動資產總額		44,338,480	40,153,812
流動資產			
貿易及其他應收款項	19	103,107	115,883
銀行結存及現金	20	1,832,105	1,115,408
流動資產總額		1,935,212	1,231,291
資產總值		46,273,692	41,385,103
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	1,050,000	1,066,079
已收按金		331,380	347,400
稅項負債		48,224	43,616
應付分派		633,339	620,940
流動負債總額		2,062,943	2,078,035
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	9,433,278	9,423,079
可換股債券	23	6,261,830	5,409,019
衍生財務工具	24	149,960	107,139
遞延稅項負債	25	1,006,379	539,377
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		16,851,447	15,478,614
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		18,914,390	17,556,649
基金單位持有人應佔資產淨值		27,359,302	23,828,454
已發行基金單位數目(千個)	26	4,823,535	4,434,598
每基金單位資產淨值	29	5.67 港元	5.37 港元

第87至第135頁所載的綜合財務報表於2010年2月22日獲鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託(「冠君產業信託」)的管理人)董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事
羅嘉瑞

董事
李澄明

綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

截至2009年12月31日止年度

	已發行 基金單位 港幣千元 (附註26)	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2008年1月1日的基金單位持有人 應佔資產淨值	14,012,990	(311,109)	2,805,924	3,036,476	19,544,281
未計及基金單位持有人分派前年內虧損	—	—	—	(2,876,500)	(2,876,500)
分派	—	—	—	(1,327,320)	(1,327,320)
現金流量對沖	—	(205,502)	—	—	(205,502)
年內全面收入總額	—	(205,502)	—	(4,203,820)	(4,409,322)
收購物業權益的公平值高於 收購成本的金額(附註27)	—	—	2,946,734	—	2,946,734
根據放棄分派修訂契約收取的款項(附註)	—	—	80,900	—	80,900
分派	—	—	(80,900)	—	(80,900)
發行基金單位	5,888,641	—	—	—	5,888,641
基金單位發行成本	(141,880)	—	—	—	(141,880)
於2008年12月31日的基金單位 持有人應佔資產淨值	19,759,751	(516,611)	5,752,658	(1,167,344)	23,828,454
未計及基金單位持有人分派前年內溢利	—	—	—	3,744,553	3,744,553
分派	—	—	—	(1,241,947)	(1,241,947)
現金流量對沖	—	130,875	—	—	130,875
年內全面收入總額	—	130,875	—	2,502,606	2,633,481
根據放棄分派修訂契約收取的款項(附註)	—	—	5,285	—	5,285
發行基金單位	892,082	—	—	—	892,082
於2009年12月31日的基金單位 持有人應佔資產淨值	20,651,833	(385,736)	5,757,943	1,335,262	27,359,302

附註：根據於2008年2月14日訂立的放棄分派權利修訂契約(「放棄分派修訂契約」)，鷹君集團有限公司(「鷹君」)的全資附屬公司Top Domain International Limited根據於2006年4月26日訂立的放棄分派權利契約(「放棄分派契約」)於2008年分派期所作的承諾以支付總金額86,185,000港元的代價而不再有效。該支付總金額其中之80,900,000港元及餘數之5,285,000港元分別於2008及2009年收取，並在綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表中直接確認。嘉里建設有限公司的全資附屬公司Fortune Mega Investments Limited(「Fortune Mega」)及永泰出口商有限公司(「永泰」)的權利及責任並不受放棄分派修訂契約所影響。

分派表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
中期分派期			
可供分派收入總額		676,231	416,343
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))		90%	100%
用於中期分派期之可供分派收入		608,608	416,343
額外金額(附註(i))		—	370,937
已付分派總額		608,608	787,280
末期分派期			
可供分派收入總額	15	1,312,318	1,037,283
減：於中期分派期已付之可供分派收入		(608,608)	(416,343)
末期分派期之可供分派收入		703,710	620,940
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))		90%	100%
用於末期分派期之可供分派收入		633,339	620,940
額外金額		—	—
待付分派總額		633,339	620,940
年內分派總額		1,241,947	1,408,220
年內分派總額分析			
來自本年度業績		1,241,947	1,327,320
來自儲備		—	80,900
		1,241,947	1,408,220
付予基金單位持有人的每基金單位分派			
已付每基金單位中期分派(附註(ii))		0.1304 港元	0.1788港元
待付每基金單位末期分派(附註(iii))		0.1313 港元	0.1394港元
		0.2617 港元	0.3182港元

分派表

截至2009年12月31日止年度

附註：

- (i) 管理人決定將分派收入總額的90%(2008年:100%)作為截至2009年6月30日止六個月(中期分派期)及截至2009年12月31日止六個月(末期分派期)的分派款項。

於2008年中期分派期，管理人酌情另加額外款項370,937,000港元(其中包括(a)修改利率掉期應得金額290,037,000港元及(b)根據放棄分派修訂所得金額80,900,000港元)作為分派款項。

- (ii) 2009年中期分派期每基金單位分派0.1304港元，乃按期內已付中期分派608,608,000港元及於2009年9月4日(即期內記錄日期)的4,666,721,106個已發行基金單位計算。此分派已於2009年10月13日付予基金單位持有人。

2008年中期分派期每基金單位分派0.1788港元，乃按期內已付中期分派787,280,000港元及於2008年9月8日(即期內記錄日期)的4,402,798,833個已發行基金單位(經根據放棄分派契約的影響進行調整(見附註(iv))計算。

- (iii) 2009年末期分派期每基金單位分派0.1313港元，乃按期內待付末期分派633,339,000港元及4,823,534,789個已發行基金單位計算。有關末期分派在2010年4月26日(即期內記錄日期)或之前發行基金單位時可再作調整。末期分派將於2010年5月25日或之前付予基金單位持有人。

2008年末期分派期每基金單位分派0.1394港元，乃按期內已付末期分派620,940,000港元及於2009年4月27日(即期內記錄日期)的4,453,906,114個已發行基金單位(經根據放棄分派契約的影響進行調整(見附註(iv))計算。

2009年末期分派期最終每基金單位分派將另行發出公告通知基金單位持有人。

- (iv) 根據放棄分派修訂及放棄分派契約，Fortune Mega及永泰同意就2008年分派期彼等分別持有的22,959,230個基金單位及8,839,756個基金單位放棄其分派權利。倘不計及放棄該等基金單位的分派權利，2008年中期分派期及2008年末期分派期之每基金單位分派將分別為0.1593港元及0.1384港元。

綜合現金流量表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
經營活動			
除稅及基金單位持有人分派前溢利(虧損)		4,300,084	(3,147,790)
調整：			
投資物業公平值(增加)減少		(4,156,335)	3,877,336
可換股債券的衍生工具部分公平值變動		597,242	(221,011)
穩定租金安排的公平值變動		(2,810)	(2,021)
修改利率掉期的公平值虧損		—	23,962
購回本身可換股債券收益		(2,062)	—
已付及應付管理人費用(以基金單位形式支付)		205,107	160,103
利息收入		(2,532)	(16,965)
融資成本		754,766	643,974
營運資金變動前的經營現金流量		1,693,460	1,317,588
貿易及其他應收款項減少(增加)		12,508	(18,402)
貿易及其他應付款項增加		3,043	2,818
已收按金(減少)增加		(16,020)	57,654
來自經營業務的現金		1,692,991	1,359,658
利息支付		(315,882)	(231,835)
繳付香港利得稅		(83,921)	(5,379)
來自經營業務的現金淨額		1,293,188	1,122,444
投資業務			
利息收入		1,032	15,900
穩定租金安排收取的現金		11,710	10,134
投資物業添置		(35,465)	(193,336)
收購物業權益	27	—	(2,847,918)
用作投資業務的現金淨額		(22,723)	(3,015,220)

綜合現金流量表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
融資項目			
分派支付		(540,653)	(1,187,661)
修改利率掉期所得款項		—	234,730
發行新基金單位所得款項		—	2,963,999
有抵押定期貸款籌集所得		—	2,454,000
有抵押定期貸款的交易成本		—	(16,247)
發行可換股債券所得款項		—	2,340,000
可換股債券的交易成本		—	(23,400)
償還銀行貸款(包括應計利息)	27	—	(4,301,200)
購回本身可換股債券		(18,400)	—
根據放棄分派修訂契約所得款項		5,285	80,900
已付基金單位發行成本		—	(141,880)
(用作)來自融資項目的現金淨額		(553,768)	2,403,241
現金及現金等價物增加淨額		716,697	510,465
年初結存的現金及現金等價物		1,115,408	604,943
年末結存的現金及現金等價物 為銀行結存及現金		1,832,105	1,115,408

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

1. 一般資料

冠君產業信託為一項根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位已於香港聯合交易所有限公司上市。冠君產業信託受管理人與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)於2006年4月26日訂立的信託契約(經不時修訂)(「信託契約」)及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「守則」)所規管。

冠君產業信託及其控制實體(統稱「本集團」)的主要業務為擁有及投資於賺取收入的香港商用物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致每基金單位資產淨值的長遠增長。管理人及受託人的註冊辦事處分別為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室及香港皇后大道中1號。

綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團採用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈，新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第1號(2007年經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(2007年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第32號及第1條(修訂本)	可沽售之金融工具及於清盤時所產生之責任
香港財務報告準則第1號及	於附屬公司、共同控制個體或聯營公司之投資
香港會計準則第27號(修訂本)	成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	營運分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及	內在衍生工具
香港會計準則第39號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第15號	房地產建造協議
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務淨投資的對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	自客戶轉移資產
香港財務報告準則(修訂本)	2008年香港財務報告準則之改進，惟香港財務
	報告準則第5號之修訂則於2009年7月1日或
	之後開始之年度期間生效
香港財務報告準則(修訂本)	2009年香港財務報告準則之改進，有關香港會
	計準則第39號第80段落

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

除以下所述外，應用新訂及經修訂之香港財務報告準則對本集團的綜合財務報表呈列本會計期間或以往會計期間並無重大影響。據此，毋需作前期調整。

香港會計準則第1號(於2007年經修訂)財務報告之呈列

香港會計準則第1號(於2007年經修訂)引入多項詞彙變動(包括修訂綜合財務報告之標題)並導致多項呈列及披露方式變更。

香港財務報告準則第8號營運分類

香港財務報告準則第8號乃一項披露準則，要求按財務資料對各分類的分配資源和表現評估進行的內部報告的相同基礎區分營運分類。原先準則香港會計準則第14號分類呈報則要求以風險和回報方式區分兩種分類(業務及地區)。由於本集團過往所有業務均位於及在香港經營，而本集團的唯一主要業務為商用物業投資。因此，並無根據香港會計準則第14號按業務及地區分類呈列分類資料。於本年度，冠君產業信託採納香港財務報告準則第8號，而有關分類資料已於附註6呈報。

香港會計準則第32號的修訂金融工具：呈列－可沽售之金融工具及於清盤時所產生之責任

香港會計準則第32號(修訂本)規定，倘實體擁有工具或工具的組成部分，而有關工具對實體施加責任僅須於清盤時向持有人交付按比例應佔實體的資產淨值，則倘符合若干特定標準，該等工具或組成部分應呈列為股本。管理人已考慮上述修訂並釐定由於將分類為股本的基金單位的組成部分並不重大，故香港會計準則第32號(修訂本)對發行予基金單位持有人的基金單位的會計處理方法並無重大影響。因此，基金單位將繼續分類為金融負債，代表冠君產業信託有責任向基金單位持有人分派冠君產業信託的可分派收入不少於90%。

改善有關金融工具的披露(香港財務報告準則第7號的修訂金融工具：披露)

香港財務報告準則第7號的修訂擴大有關以公平值計量的金融工具按公平值計量的披露規定。該修訂亦擴大及修訂有關流動資金風險之披露。按該修訂所列有關過渡性條款，本集團並沒有提供擴大披露之比較資料。

綜合財務報告附註

截至2009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」)(續)

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準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則第5號的修訂作為於2008年發佈的對香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	2009年發佈的香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及個別財務報告 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用者的額外豁免 ⁵
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採用者無需按照香港財務報告準則第7號披露比較信息的有限豁免 ⁷
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算以股份為基礎的付款交易 ⁵
香港財務報告準則第3號(經修改)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	最低資金規定之預付 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人派發非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	清除涉及權益工具的財務債務 ⁷

¹ 由2009年7月1日起或以後年度期間生效。

² 修訂本由2009年7月1日及2010年1月1日(如適用)起或以後年度期間生效。

³ 由2011年1月1日起或以後年度期間生效。

⁴ 由2010年2月1日起或以後年度期間生效。

⁵ 由2010年1月1日起或以後年度期間生效。

⁶ 由2013年1月1日起或以後年度期間生效。

⁷ 由2010年7月1日起或以後年度期間生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」提出關於財務資產分類和計算的新規定並於2013年1月1日起生效，允許提前應用。此準則要求所有屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計算」範圍已確認的財務資產將以攤銷成本或公平價值計量。其中，(1)在以收取合同現金流量為目標的業務模式下持有；並且(2)其合同現金流量為本金和未付本金的利息的付款額的債務工具通常必須以攤銷成本計算。所有其他債務工具及權益投資必須以公平價值計量。香港財務報告準則第9號之應用可能會影響本集團之財務資產的分類及計量。

管理人預期，採納其他準則、經修訂準則或詮釋將不會對綜合財務報告產生重大影響。

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報告根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具乃按公平值計量除外，解釋見下文所載的會計政策。

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的財務報告。當冠君產業信託有權管理實體的財務及經營政策以從實體的活動中獲利時，即視為獲得控制權。

年內收購或出售實體的業績，自收購有效日期起或截至出售有效日期止列入綜合全面收入表／收益表。

所有集團內公司間交易、結餘、收入及費用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／或資本增值的物業。

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的收益或虧損於其產生的期間於該期間內的溢利或虧損確認。

租賃

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

經營租賃的租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益內確認。

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綜合財務狀況表內確認。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的金融資產及金融負債除外)直接應佔的交易成本(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)的公平值扣除。收購經收益表以公平值入賬的金融資產或金融負債的直接應佔交易成本，即時於損益確認。

金融資產

本集團的金融資產歸類為借貸及應收款項以及按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益」)。

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。實際利率是於初步確認時按金融資產的預計可用年期或(倘適用)在較短期間內將估計未來現金收入(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)折現至賬面淨值的利率。

按公平值計入損益的金融資產

於下列情況下，按公平值計入損益的金融資產(即穩定租金安排)可分類為持作交易用途：

- 購買該資產之主要目的為於短期內出售；或
- 該資產乃本集團一併管理的財務工具內可辨認組合的一部分，並有短期套利的近期實際現象；或
- 該資產為衍生工具但並非指定而有效的對沖工具。

按公平值計入損益的金融資產按公平值計量，而重新計量引起的公平值變動則於所產生期間於損益內直接確認。損益內確認的淨收益或虧損包括該金融資產的任何股息或已賺取利息。

借貸及應收款項

借貸及應收款項乃並非於活躍市場上市的固定或可予釐定款項的非衍生金融資產。於初步確認後，借貸及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收借款、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(參見以下有關金融資產減值虧損的會計政策)。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

借貸及應收款項於報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明借貸及應收款項於初步確認後出現一項或多項影響其估計未來現金流的事宜，則借貸及應收款項將被視為出現減值。

就借貸及應收款項而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 利息或本金付款出現逾期或拖欠情況；或
- 借款人可能面臨破產或進行財務重組。

就貿易應收款項及其他應收款項等若干種類金融資產而言，個別評估時獲評為未有減值的資產其後將進行集體減值評估。有關應收款項組合減值的客觀證據可包括本集團過往收取款項的經驗、組合中已過發票日期的延誤付款數目增加，以及與拖欠應收款項相關的國家或本地經濟狀況顯著變動。

就以攤銷成本入賬的金融資產而言，減值虧損將於有客觀證據證明資產出現減值時在損益賬確認，而有關數額乃根據資產賬面值與按原有實際利率貼現的估計未來現金流現值之間的差額計算得出。

除於撥備賬扣除賬面值的貿易應收款項及其他應收款項外，所有金融資產的賬面值乃經減值虧損直接扣除。撥備賬的賬面值變動將於損益賬確認。倘貿易應收款項及其他應收款項被視為無法收回，則有關款項與撥備賬對銷。其後收回過往所撇銷款項將計入損益賬。

就以攤銷成本列值的金融資產而言，倘減值虧損款額於其後期間減少，而有關減少與確認減值虧損後發生的事項客觀地相關，則過往確認的減值虧損將透過損益賬撥回，惟資產於減值撥回當日的賬面值不得超出並無確認減值所應有的攤銷成本。

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

金融負債及權益

由一間集團實體發行的金融負債及權益工具根據所簽訂的合約安排，及其對金融負債及權益工具的界定進行分類。

一項權益工具乃證明於集團資產的剩餘權益(扣減其所有負債後)的任何合約。

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%及於開始日期起計滿80年的該日期減一日為屆滿。因此，冠君產業信託發行的基金單位有責任在終止信託時，按基金單位持有人於終止日期之權益，分派銷售及變現信託資產(扣除負債)所得的現金淨額。有鑒於此，冠君產業信託發行的基金單位均包含權益部分及負債部分的復合型工具。

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。實際利率是於初步確認時按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(包括所有支付或收取構成整體實際利率的費用、交易成本及其他溢價或折價)折現至賬面淨值的利率。

其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付分派、銀行及其他借款以及可換股債券的負債部分)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

基金單位發行成本

與首次公開發售、冠君產業信託的基金單位上市及收購物業有關的交易成本乃從籌集所得款項扣除列賬，以有關成本與交易直接有關的無可避免增額成本為限。其他交易成本確認為支出。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

可換股債券

本集團發行的包括負債及衍生工具部分(包括與主負債部份並無密切關係的任何提早贖回權及換股權)的可換股債券於初步確認時在各自項目單獨分類。並非以定額現金或其他金融資產換作固定數目的本公司自有基金單位作為結算方式的換股權列作換股權衍生工具。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，可換股債券的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彼等相關公平值部分。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。

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，其後於報告期末按公平值重新計量。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

就嵌入於非衍生主合約的衍生工具而言，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現金流方面是否非常有效。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

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其他全面收入內確認。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。

過往於其他全面收入中確認及於基金單位持有人應佔資產淨值(即對沖儲備)中累計的金額，於對獲沖項目於損益確認之時，重新歸類至損益。

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，任何於當時仍為基金單位持有人應佔資產淨值的對沖儲備中累積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，在基金單位持有人應佔資產淨值中遞延的累積盈利及虧損隨即在損益中確認。

不再確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權的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於其他全面收入確認的累計損益總額之差額，將於損益中確認。

就金融負債而言，則會於本集團的資產負債表中除去(即倘於有關合約的特定責任獲解除、取消或到期)。不再確認的金融負債賬面值與已收或應收代價的差額乃於損益中確認。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、通知存款以及其他可隨時兌換為已知數額現金且有關價值變動的風險極微的短期高流動性投資。

3. 主要會計政策(續)

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綜合收益表內確認。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

所有與非合資格資產有關的借貸成本乃於產生之期間在損益確認。

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報告期末已實行或實質上已實行的稅率計算。

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臨時差額。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。

在報告期末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。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已實施或實質上已實施或大致上已生效的稅率(及稅務法例)，按預期適用於負債清償或資產變現當時的稅率計算。遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團所預期方式於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值得稅務後果。遞延稅項乃於損益賬中確認，除非該稅項與該等項目有關時乃於其他全面收益或直接於基金單位持有人應佔資產淨值中確認，在此情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於基金單位持有人應佔資產淨值中確認。

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

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，管理層已於報告期末對以下可導致下一財政年度資產及負債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16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23及24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。所採納的是市場從業員常用的估值技術。就衍生工具而言，假設乃根據市場數據(例如歷史波動情況)作出。利率掉期以可觀察市場價格或利率(如可取得)及假設為基準的貼現現金流量分析作估值。

5. 財務工具

(a) 財務工具的類別

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
金融資產		
<i>借貸及應收款項</i>		
應收借款	52,737	50,969
貿易及其他應收款項	14,837	19,480
銀行結存及現金	1,832,105	1,115,408
	1,899,679	1,185,857
<i>按公平值計入損益的金融資產</i>		
穩定租金安排	44,943	53,843
金融負債		
<i>按公平值計入損益的金融負債</i>		
可換股債券之衍生工具部分	658,748	62,021
<i>指定對沖會計處理法的衍生工具</i>		
利率掉期	149,960	107,139
<i>按攤銷成本列賬的金融負債</i>		
貿易及其他應付款項	160,806	198,564
應付分派	633,339	620,940
有抵押定期貸款	9,433,278	9,423,079
可換股債券之負債部分	5,603,082	5,346,998
	15,830,505	15,589,581

5. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括衍生財務工具、抵押定期借貸、應收借款、貿易及其他應收款項、銀行結存及現金、穩定租金安排、可換股債券、貿易及其他應付款項。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、流動資金風險及其他價格風險。如何減輕該等風險的政策載列於下文。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。

(i) 利率風險

本集團承受的現金流量利率風險有關計息資產及負債。本集團承受的現金流量利率風險主要有關其浮息抵押定期借貸(該等借貸的詳情見附註22)。

本集團亦因其定期存款、可換股債券的債務部分及固定付款/已收浮動利率掉期而承受公平值利率風險。本集團就有抵押定期貸款訂立利率掉期，以對沖其面對的利率變動風險。該等利率掉期指定作有效對沖工具，並採用對沖會計法處理(詳情見附註24)。

本集團至少會於各報告期末檢討對沖工具的持續有效性，直至對沖工具屆滿或終止或有關對沖不再符合對沖會計法的標準。本集團主要採用回歸分析法及比較對沖工具與被對沖項目的公平值變動，以評估對沖的有效性。

本集團金融負債須承受的利率風險載於本附註流動資金風險管理一節。本集團的現金流量利率風險主要與本集團定期貸款產生的香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)波動有關。

敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據衍生及非衍生工具的利率風險為基準而釐定。就浮息定期借貸而言，編製該項分析時乃假設於報告期末的未償還負債額於全年內仍未償還。50基點的增加或減少於向內部關鍵管理人員報告利率風險時使用，並代表管理層對利率可能出現變動的評估。

倘利率上升或下降，而所有其他可變因素保持不變，則本集團：

- i. 截至2009年12月31日止年度的未計稅項及分派予基金單位持有人前溢利將減少/增加12,270,000港元(2008年：未計稅項及分派予基金單位持有人前虧損將增加/減少12,270,000港元)。此主要歸因於本集團未對沖的抵押定期借貸所承受的利率風險所致。
- ii. 對沖儲備將增加51,290,000港元/減少41,851,000港元(2008年：增加76,693,000港元/減少78,520,000港元)，此主要因利率掉期的公平值變動所致。

5. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 信貸風險

於2009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財務狀況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。就此而言，管理人認為本集團信貸風險大大減低。

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。

除主要存入信貸評級高的多間銀行的流動資金及應收一名掉期對手方貸款的信貸風險集中外，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。

(iii) 流動資金及資本風險管理

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，管理人察悉有關由證券及期貨事務監察委員會發出的借貸總額的限額守則並監控借貸水平於准許額度範圍內。

於2009年12月31日，本集團現金及現金等價物為1,832,105,000港元(2008年：1,115,408,000港元)。除現金資源外，本集團可供動用借款融資總額達10,154,000,000港元(2008年：10,154,000,000港元)，其中9,454,000,000港元(2008年：9,454,000,000港元)已於2009年12月31日提取。於2009年12月31日，循環銀行借貸形式的未提取承諾融資總額為700,000,000港元(2008年：700,000,000港元)。本集團擁有足夠財務資源滿足其負債及營運資金所需。

本集團亦考慮資本成本及與資本相關的風險。按房地產投資信託基金守則的規定，本集團須維持不超過資產總值總額45%的借貸水平。

於2009年12月31日，資產負債比率為32.2%(2008年：36.0%)。資產負債比率乃按借貸總額(有抵押定期貸款及可換股債券的本金額)除以本集團資產總額得出。

綜合財務報告附註

截至2009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)

(iii) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表

本集團透過維持足夠的銀行融資、持續監控預測及實際現金流量及匹配金融資產及負債的到期情況以管理流動資金風險。於2009年12月31日，本集團並未提取承諾融資700,000,000港元(2008年: 700,000,000港元)。有關詳情載於附註22。

下表載列本集團非衍生金融資產的預計期限及餘下非衍生金融負債的合約期限。

下表乃根據金融資產的未貼現合約現金流量(包括就有關資產將賺取的利息)而擬定。載列非衍生金融資產的資料，對掌握本集團的流動資金風險管理而言，屬必要，因流動資金是按淨資產及負債為基準而管理。就非衍生金融負債而言，該表反映根據本集團可能須付款的最早日期的金融負債(不包括冠君產業信託的基金單位)的未貼現(流出)額。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息，未貼現金額以報告期末的利率為基準計算。可換股債券以現金流量為基準呈列，以支付票息及於到期時贖回。

	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2009年12月31日										
不計息										
貿易及其他應收款項	-	14,837	-	-	-	-	-	-	14,837	14,837
應收貸款	-	-	-	-	55,307	-	-	-	55,307	52,737
		14,837	-	-	55,307	-	-	-	70,144	67,574
浮動利率										
銀行結存及現金	0.02	1,832,107	-	-	-	-	-	-	1,832,107	1,832,105
總計		1,846,944	-	-	55,307	-	-	-	1,902,251	1,899,679
不計息										
貿易及其他應付款項	-	(160,806)	-	-	-	-	-	-	(160,806)	(160,806)
應付分派	-	(633,339)	-	-	-	-	-	-	(633,339)	(633,339)
		(794,145)	-	-	-	-	-	-	(794,145)	(794,145)
浮動利率工具										
有抵押銀行貸款	0.62	(10,051)	(19,144)	(29,035)	(7,032,510)	(15,706)	(2,460,631)	-	(9,567,077)	(9,433,278)
固定利率工具										
可換股債券	5.96	-	(30,950)	(30,950)	(896,687)	(46,600)	(5,795,280)	-	(6,800,467)	(5,603,082)
總計		(804,196)	(50,094)	(59,985)	(7,929,197)	(62,306)	(8,255,911)	-	(17,161,689)	(15,830,505)

綜合財務報告附註

截至2009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)

(iii) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利息風險表(續)

	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2008年12月31日										
不計息										
貿易及其他應收款項	—	19,480	—	—	—	—	—	—	19,480	19,480
應收貸款	—	—	—	—	—	55,307	—	—	55,307	50,969
		19,480	—	—	—	55,307	—	—	74,787	70,449
浮動利率										
銀行結存及現金	0.33	1,115,409	—	—	—	—	—	—	1,115,409	1,115,408
總計		1,134,889	—	—	—	55,307	—	—	1,190,196	1,185,857
不計息										
貿易及其他應付款項	—	(198,564)	—	—	—	—	—	—	(198,564)	(198,564)
應付分派	—	(620,940)	—	—	—	—	—	—	(620,940)	(620,940)
		(819,504)	—	—	—	—	—	—	(819,504)	(819,504)
浮動利率工具										
有抵押銀行貸款	2.54	(43,293)	(75,453)	(118,445)	(237,191)	(7,132,161)	(63,541)	(2,480,828)	(10,150,912)	(9,423,079)
固定利率工具										
可換股債券	5.96	—	(30,625)	(31,475)	(62,100)	(896,855)	(46,800)	(5,820,152)	(6,888,007)	(5,346,998)
總計		(862,797)	(106,078)	(149,920)	(299,291)	(8,029,016)	(110,341)	(8,300,980)	(17,858,423)	(15,589,581)

綜合財務報告附註

截至2009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)

(iii) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利息風險表(續)

下表詳列本集團衍生金融工具的流動性分析。該表乃根據利率掉期結算淨額的未貼現現金流出編製。倘應付金額未釐定，所披露款項乃參照於報告日現行收益曲線所示預測利率釐定。對本公司衍生金融工具流動性的分析是在預期現金流量的基礎上準備的，因為管理層認為預期現金流量對於為對沖目的而訂立的衍生工具現金流量的時間而言尤為關鍵。

	0至60日	61至180日	181至365日	1至2年	2至3年	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
結算淨額：						
於2009年12月31日						
利率掉期	(20,350)	(40,700)	(62,745)	(29,528)	—	(153,323)
於2008年12月31日						
利率掉期	(14,556)	(29,112)	(44,882)	(58,450)	(14,799)	(161,799)

(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衍生部分的基金單位價格風險。穩定租金安排及可換股債券的詳情分別載於附註17及附註23。

敏感度分析

倘估值模式的輸入(如波動及市場租金)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(虧損)受到的影響如下：

	除稅前溢利 減少(增加)	除稅前虧損 增加(減少)
	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
可換股債券的衍生部分		
波動，增加5%	91,033	40,699
波動，降低5%	(129,852)	(30,357)
穩定租金安排		
市場租金變動，增加5%	(14)	(7,443)
市場租金變動，降低5%	15	2,255

5. 財務工具(續)

(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；及
- 利率掉期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綫進行釐定。就穩定租金安排而言，公平值採用柏力克－舒爾斯模式估計，而就可換股債券之衍生工具部分而言，公平值採用二項式模式進行估計。

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

(d) 於綜合財務狀況表內確認公平值計量

下表提供初步以公平值確認後計量的金融工具分析，其按可觀察公平值程度分為一至三級。

- 第一級公平值計量乃自識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格得出。
- 第二級公平值計量乃除第一級計入的報價外，自資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察輸入數據得出。
- 第三級公平值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)的資產或負債的估值方法得出。

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總額 港幣千元
於2009年12月31日				
<i>按公平值計入損益的金融資產</i>				
穩定租金安排	—	—	44,943	44,943
<i>按公平值計入損益的金融負債</i>				
可換股債券的衍生工具部分	—	—	658,748	658,748
<i>指定對沖會計處理法的衍生工具</i>				
利率掉期	—	149,960	—	149,960

於本年度，第一級與第二級之間並無轉讓。

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

5. 財務工具(續)

(d) 於綜合財務狀況表內確認公平值計量(續)

金融資產(負債)第三級公平值計量對賬

	穩定租金安排 港幣千元	可換股債券的 衍生工具部分 港幣千元	總額 港幣千元
於2009年1月1日	53,843	(62,021)	(8,178)
公平值變動	2,810	(597,242)	(594,432)
年內購回	—	515	515
已收取現金	(11,710)	—	(11,710)
於2009年12月31日	44,943	(658,748)	(613,805)

以上公平值變動已於綜合收益表內呈列為「穩定租金安排之公平值變動」及「可換股債券之內含衍生工具部分公平值變動」。

6. 分類資料

如附註2所載，本集團已採納由2009年1月1日起生效的香港財務報告準則第8號營運分類。香港財務報告準則第8號要求根據管理人(主要營運決策者)分配資源至分類及評估其表現而進行日常審閱的內部報告區分經營分部。隨著本年度採納香港財務報告準則第8號，就分配資源及評估表現而向管理人呈報的資料，較為集中於花旗銀行廣場及朗豪坊兩項投資物業的營運業績。

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

6. 分類資料(續)

分類收入及業績

以下為本集團按兩項投資物業分析之收入及業績。

截至2009年12月31日止年度

	花旗銀行廣場 港幣千元	朗豪坊 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	1,314,462	720,566	2,035,028
分類業績－物業收益淨額	1,143,056	566,166	1,709,222
利息收益			2,532
管理人費用			(205,107)
信託及其他支出			(15,762)
投資物業公平值增加			4,156,335
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			(597,242)
穩定租金安排之公平值變動			2,810
購回本身可換股債券收益			2,062
融資成本			(754,766)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			4,300,084
利得稅			(555,531)
除稅後未計及基金單位持有人分派前溢利			3,744,553
基金單位持有人分派			(1,241,947)
計及基金單位持有人分派後年內溢利			2,502,606
日常提供予主要營運決策者但不包括在計量分類溢利 或虧損內之金額：			
投資物業公平值增加	2,743,935	1,412,400	4,156,335

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

6. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2008年12月31日止年度

	花旗銀行廣場 港幣千元	朗豪坊 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	1,205,983	407,853	1,613,836
分類業績－物業收益淨額	1,020,822	313,368	1,334,190
利息收益			16,965
管理人費用			(160,103)
信託及其他支出			(16,602)
投資物業公平值減少			(3,877,336)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			221,011
穩定租金安排之公平值變動			2,021
修改利率掉期的公平值虧損			(23,962)
融資成本			(643,974)
除稅及基金單位持有人分派前虧損			(3,147,790)
利得稅			271,290
除稅後未計及基金單位持有人分派前虧損			(2,876,500)
基金單位持有人分派			(1,327,320)
計及基金單位持有人分派後年內虧損			(4,203,820)
日常提供予主要營運決策者但不包括在計量分類溢利或虧損內之金額：			
投資物業公平值減少	(1,866,577)	(2,010,759)	(3,877,336)

呈報分類的會計政策與本集團的會計政策(於附註3披露)相同。

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

6. 分類資料(續)

其他分類資料

	花旗銀行廣場 港幣千元	朗豪坊 港幣千元	綜合 港幣千元
截至2009年12月31日止年度			
非流動資產的添置	35,465	—	35,465
截至2008年12月31日止年度			
收購投資物業	—	15,390,000	15,390,000
非流動資產的其他添置	2,577	190,759	193,336

分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於2009年12月31日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為29,258,400,000港元(2008年：26,479,000,000港元)及14,982,400,000港元(2008年：13,570,000,000港元)。

除以上所述外，並無其他資產及負債包括在計量本集團的分類呈報內。

地區資料

本集團之所有業務均於香港進行。

本集團從外界客戶收取之收入及有關其非流動資產的資料均位於香港。

7. 租金收益

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
租金收入	1,829,181	1,445,653
停車場收入	27,299	22,874
	1,856,480	1,468,527

8. 租金相關收益

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
租戶利息收入	671	300
推廣徵費收入	7,171	4,106
容忍費盈餘	59	3,061
雜項收入	5,033	1,492
	12,934	8,959

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

9. 物業經營開支

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
樓宇管理費	180,468	142,604
停車場經營開支	6,234	4,237
政府租金及差餉	53,454	40,363
律師費及釐印費用	1,073	3,315
推廣開支	14,658	11,313
物業及租賃管理服務費用	55,967	43,604
物業雜項支出	3,992	3,171
租金佣金	8,222	26,907
維修及保養	1,738	4,132
	325,806	279,646

10. 管理人費用

根據信託契約，倘自2007年1月1日開始，每半年度期間的物業收入淨額等同於或超過200,000,000港元，則管理人有權按冠君產業信託物業收入淨額的12%收取報酬。

就上市時收購的物業而言，應付管理人費用將以冠君產業信託之基金單位形式支付直至2010年12月31日。就上市後收購的物業而言，管理人已選擇以冠君產業信託之基金單位形式收取其截至2009年12月31日止年度及截至2008年12月31日止年度的費用。

11. 融資成本

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
融資成本指：		
於五年內須全數償還之銀行借貸之利息支出	242,108	290,352
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	338,009	206,951
撥回對沖工具的累計虧損(附註24)	173,099	145,434
其他借貸成本	1,550	1,237
	754,766	643,974

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

12. 除稅及基金單位持有人分派前溢利(虧損)

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利(虧損)已扣除：		
核數師酬金	2,700	2,400
受託人酬金	7,668	6,885
主要估值師費用	328	388
其他專業費用及收費	5,198	2,900
路演及公共關係費用	24	2,808
銀行收費	62	59

13. 利得稅

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	88,694	36,435
— 上年度(超額撥備)撥備不足	(165)	1,583
	88,529	38,018
遞延稅項(附註25)		
— 本年度	467,002	(260,812)
— 利得稅稅率變動	—	(48,496)
	467,002	(309,308)
	555,531	(271,290)

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

13. 利得稅(續)

本年度利得稅與除稅及基金單位持有人分派前溢利(虧損)的對賬如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利(虧損)	4,300,084	(3,147,790)
按當地所得稅稅率16.5%計算之稅項	709,514	(519,385)
毋須課稅收入之稅務影響	(270,995)	(43,057)
不能扣稅開支之稅務影響	116,487	319,036
上年度(超額撥備)撥備不足	(165)	1,583
動用先前未確認之稅項虧損	(27,738)	—
因適用稅率下降導致年初遞延稅項負債減少	—	(48,496)
未確認之稅項虧損之稅務影響	34,249	19,029
其他	(5,821)	—
年度利得稅	555,531	(271,290)

14. 每基金單位基本及攤薄盈利(虧損)

基金單位持有人分派前每基金單位基本及攤薄盈利(虧損)的計算乃依據下列數據：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利(虧損)的年度溢利(虧損)	3,744,553	(2,876,500)
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息	338,009	—
可換股債券之內含衍生部份公平值變動	597,242	—
購回本身可換股債券收益	(2,062)	—
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利(虧損)的年度溢利(虧損)	4,677,742	(2,876,500)

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

14. 每基金單位基本及攤薄盈利(虧損)(續)

	2009年	2008年
基金單位數目		
用作計算每基金單位基本盈利(虧損)的基金單位加權平均數目	4,607,273,895	3,746,109,818
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	7,631,314	—
可換股債券	1,398,226,201	—
用作計算每基金單位攤薄盈利(虧損)的基金單位加權平均數目	6,013,131,410	3,746,109,818
基金單位持有人分派前每基金單位基本盈利(虧損)	0.81港元	(0.77)港元
基金單位持有人分派前每基金單位攤薄盈利(虧損)	0.78港元	(0.77)港元

往年，每基金單位攤薄虧損的計算並不包括將就管理人費用及兌換未償付可換股債券而發行的基金單位，乃因發行及行使將導致每基金單位虧損下降。

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年度溢利(虧損)經調整以抵銷於有關年度已列入綜合收益表之調整(於信託契約內說明)影響。計算年度可供分派收入總額的調整載列如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內溢利(虧損)	3,744,553	(2,876,500)
調整：		
管理人費用(以基金單位支付)	205,107	160,103
投資物業公平值(增加)減少	(4,156,335)	3,877,336
可換股債券之內含衍生部份公平值變動	597,242	(221,011)
穩定租金安排的公平值變動	(2,810)	(2,021)
修改利率掉期之公平值虧損	—	23,962
非現金收益	(1,768)	(1,223)
非現金融資成本	459,327	385,945
遞延稅項	467,002	(309,308)
可供分派收入總額	1,312,318	1,037,283

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

16. 投資物業

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
公平值		
年初	40,049,000	28,343,000
收購物業權益(附註27)	—	15,390,000
年內添置	35,465	193,336
年內公平值增加(減少)	4,156,335	(3,877,336)
	44,240,800	40,049,000

本集團於2009年及2008年12月31日之投資物業之公平值已分別由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)進行估值達致。估值利用收入資本化計算法達致，該估值法為將物業所有可出租單位之現有租金收入於各自之未屆滿合約租期內資本化，空置單位則假設於報告期間末按現時市值租金租出。於現有租賃屆滿後，各租賃單位則假設於報告期間末按市值租金租出，而於根據物業持有之政府租契未屆滿期間內資本化。採用之資本化比率乃參考經分析市場銷售交易達致之收益及估值師自物業投資者取得之市場預期資料後作出。預期回報暗中反映投資質素、對未來租金增長及資本增值潛力之預期、營運成本、風險因素及類似事宜。零售及辦公物業之資本化比率分別介乎4.2%至4.7%(2008年：5%至5.25%)及4.0%至4.2%(2008年：5%至5.25%)不等。

於2008年6月3日(「完成日」)，本集團完成收購朗豪坊之零售、停車場及若干辦公部分。收購詳情載於附註27。

於完成日所購入投資物業之公平值，按第一太平戴維斯之估值為15,390,000,000港元。收購投資物業的交易成本(包括已付管理人125,000,000港元的收購費用)為190,759,000港元。該估值採用收入資本化按租金淨收入為基準所達致。於達致估值時，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。市值租金乃經參考該等物業的所有可出租單位及鄰近地區同類型物業的其他出租單位的租金後進行評估。

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

本集團投資物業已抵押作為信貸融資及可換股債券的擔保，詳情分別載於附註22及23。

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

17. 穩定租金安排

根據有關收購花旗銀行廣場三個樓層及若干泊車位的穩定租金安排（「安排」），嘉里承諾自2007年1月5日起計五年內（「整個穩定租金期間」），於整個穩定租金期間內截至6月30日及12月31日止每六個月期間的新物業收益（定義見安排）將不低於30,992,000港元。根據安排，於整個穩定租金期間內收取嘉里的不足數額總數最高為95,223,000港元（「最高穩定租金金額」）。於2007年1月5日，嘉里已向指定託管賬戶支付一筆相當於最高穩定租金金額的款項。

年內，本集團收取合共11,710,000港元的金額（2008年：10,134,000港元），相當於新物業租金11,702,000港元的不足數額（2008年：9,458,000港元）及託管賬戶的利息8,000港元（2008年：676,000港元）。

安排以財務衍生工具入帳並於報告期間末按公平值計量。年內公平值收益2,810,000港元（2008年：2,021,000港元）已計入綜合收益表。於2009年及2008年12月31日，公平值乃按柏力克－舒爾斯模式採用各報告期間末的現行市場租金假設、按照A級中心辦公樓過往5年的歷史租金指數波幅計算的預期波幅及安排期限釐定。

18. 應收貸款

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
應收貸款	52,737	50,969

該金額指應收利率掉期對方款項。該金額乃無抵押，將於2011年5月24日全數收回並採用實際利率每年3.42%按攤銷成本列賬。

19. 貿易及其他應收款項

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
貿易應收款項	11,744	14,916
遞延應收租金款項	37,269	41,071
按金、預付款項及其他應收款項	54,094	59,896
	103,107	115,883

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

本集團於報告期末按發票日期呈列的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
0-3個月	11,744	14,916

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為11,744,000港元（2008年：14,916,000港元）於報告日已逾期少於三個月的應收賬款，本集團並無就減值虧損提供撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

20. 銀行結存及現金

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
現金	14	14
銀行現金	201,174	200,854
定期存款	1,630,917	914,540
	1,832,105	1,115,408

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.01%計息。到期日少於三個月的定期存款按介乎每年0.005%至0.04%的市場利率計息。

21. 貿易及其他應付款項

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
貿易應付款項	37,904	54,206
租金預收款項	29,887	7,709
其他應付款項	132,084	154,039
應付印花稅	850,125	850,125
	1,050,000	1,066,079

印花稅已根據現時印花稅稅率3.75%及於投資物業(冠君產業信託於上市時收購的物業權益)合法轉讓的物業買賣協議所述22,670,000,000港元代價作應付。

本集團於報告期末按發票日期呈列的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
0-3個月	37,904	54,206

22. 有抵押定期貸款

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
有抵押定期貸款	9,454,000	9,454,000
借貸集資先付費用	(20,722)	(30,921)
	9,433,278	9,423,079

有抵押貸款包括：

- (i) 就於2006年5月24日授予本集團的金額為7,200,000,000港元的定期貸款及循環貸款，本集團於2009年12月31日支取的貸款總額為7,000,000,000港元(2008年：7,000,000,000港元)。按1個月香港銀行同業拆息(2008年：3個月香港銀行同業拆息)加每年0.53%的浮動利率計息，自2009年11月24日起息票期開始生效。該貸款須於2011年5月24日全數償還。本集團利用利率掉期將利率固定為每年2.865%，自2009年11月24日起修訂為每年2.8225%。

於2009年12月31日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為27,967,700,000港元(2008年：25,285,300,000港元)的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予銀團。

- (ii) 就於2008年6月2日就收購朗豪坊融資授予本集團的金額為2,954,000,000港元的定期貸款及循環貸款，本集團於2009年12月31日支取的貸款總額為2,454,000,000港元(2008年：2,454,000,000港元)。每年按香港銀行同業拆息加0.59%的浮動利率計息，須於2013年6月全數償還。

於2009年12月31日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為14,982,400,000港元(2008年：13,570,000,000港元)的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予銀團。

23. 可換股債券

於2006年12月22日，冠君產業信託直接全資擁有並控制的實體福源有限公司(「2006年債券發行人」)發行765,000,000港元於2011年到期的2%保證可換股債券(「2006年債券」)。於2009年12月31日，作為2006年債券的擔保，2006年債券發行人將公平值為1,290,700,000港元(2008年：1,193,700,000港元)的若干投資物業連同保險所得款項抵押予債券持有人。

2006年債券的主要條款包括下列各項：

轉換

2006年債券持有人有權於2007年2月1日或之後直至2011年5月13日期間按於2009年5月27日生效調整為每基金單位4.26港元的轉換價隨時將其債券轉換為冠君產業信託的基金單位，調整乃因期內超額分派(定義見2006年債券的條款及條件)所致。

倘持有人選擇轉換2006年債券，2006年債券發行人則可選擇全部或部分支付持有人相等於須支付基金單位數目市價的現金款項。

23. 可換股債券(續)

贖回

除非先前已被轉換、贖回或購買及註銷，否則2006年債券將於2011年5月23日(「2006年債券到期日」)按未償還本金額110.328%被贖回。

倘冠君產業信託的基金單位於緊接發出有關贖回通知日期前連續20個交易日各日的收市價為各2006年債券的適用提早贖回金額(定義見下文)除以當時生效的轉換率(定義見下文)的最少130%，則2006年債券發行人可於2009年12月22日或之後隨時(但不少於2006年債券到期日前七個營業日)全部但非部分贖回可換股債券。

「提早贖回金額」為可換股債券的本金額另加由2006年12月22日(發行可換股債券的截止日期)起至2006年債券到期日止每半年計算一次的總收益率每年4.15%。

「轉換率」為可換股債券的本金額除以當時生效的轉換價。

截至2009年12月31日止年度，概無轉換、贖回及購回2006年債券。於2009年12月31日，2006年債券本金額為765,000,000港元(2008年：765,000,000港元)。

於2008年6月3日，冠君產業信託直接全資擁有並控制的實體Fair Vantage Limited(「2008年債券發行人」)發行4,680,000,000港元於2013年到期的1%保證可換股債券(「2008年債券」)。於2009年12月31日，作為2008年債券的擔保，2008年債券發行人將公平值為14,982,400,000港元(2008年：13,570,000,000港元)的若干投資物業連同保險所得款項抵押予債券持有人。

2008年債券的主要條款包括下列各項：

轉換

2008年債券持有人有權於2009年6月3日或之後直至2013年6月3日前七日當日期間按於2009年5月27日生效調整為每基金單位3.92港元並於2009年10月13日重新調整為每基金單位3.83港元的轉換價隨時將其債券轉換為冠君產業信託的基金單位，調整乃因超額分派(定義見2008年債券的條款及條件)所致。

倘持有人選擇轉換2008年債券，2008年債券發行人將須就獲轉換的每份債券交付：(a)現金金額，按2008年債券發行人的選擇；及(b)基金單位，數目應按照2008年債券的條款及條件計算。

贖回

除非先前已被轉換、贖回或購買及註銷，否則2008年債券將於2013年6月3日(「2008年債券到期日」)按未償還本金額123.94%被贖回。

倘冠君產業信託的基金單位於緊接發出有關贖回通知日期前連續20個交易日各日的收市價為各2008年債券的適用提早贖回金額(定義見下文)除以當時生效的轉換率(定義見下文)的最少130%，則2008年債券發行人可於2011年6月3日或之後隨時(但不少於2008年債券到期日前七個營業日)全部但非部分贖回可換股債券。

「提早贖回金額」為可換股債券的本金額另加由2008年6月3日(發行可換股債券的截止日期)起至2008年債券到期日止每半年計算一次的總收益率每年5.25%。

「轉換率」為可換股債券的本金額除以當時生效的轉換價。

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

23. 可換股債券(續)

年內，2008年債券發行人按介乎其本金額90%至93%的價格購回2008年債券的本金額20,000,000港元，所產生的收益2,062,000港元於損益內確認。購回的2008年債券已於2009年6月24日註銷。於2009年12月31日，2008年債券的本金額為4,660,000,000港元(2008年：4,680,000,000港元)。

於2009年12月31日，主要基金單位持有人鷹君透過其直接全資附屬公司Bright Form Investments Limited持有本金總額為2,340,000,000港元(2008年：2,340,000,000港元)的2008年債券。

2006年債券及2008年債券(統稱為「債券」)包括按攤銷成本計值的負債部分及按公平值計值的衍生工具部分。2006年債券及2008年債券負債部分的實際年利率分別為5.55%及6.375%。

於2009年12月31日，衍生工具部分的公平值(包括換股權及提早贖回權)乃以獨立估值師提供予本集團的估值為依據。公平值乃根據二項式模式利用下列假設釐定：

	2009年		2008年	
	2006年債券	2008年債券	2006年債券	2008年債券
基金單位價格	3.30港元	3.30港元	2.08港元	2.08港元
無風險利率	0.86%	2.09%	0.66%	1.12%
股息率	8.03%	8.02%	15.32%	15.32%
過往波幅(類似到期時間)	51.03%	39.93%	40.0%	40.0%

期內可換股債券的負債部分及衍生工具部分的變動如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
負債部分		
年初	5,346,998	747,619
因發行2008年債券產生的金額，減交易成本	—	4,434,768
利息開支	338,009	206,951
已付利息	(61,978)	(42,340)
年內購回	(19,947)	—
年末	5,603,082	5,346,998
衍生工具部分		
年初	62,021	61,200
因發行2008年債券產生的金額	—	221,832
公平值變動	597,242	(221,011)
年內購回	(515)	—
年末	658,748	62,021
可換股債券總額	6,261,830	5,409,019

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

24. 衍生財務工具

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
現金流對沖－利率掉期	149,960	107,139

本集團採用利率掉期將浮動利率轉為固定利率，從而盡量減低浮息定期貸款利率變動之風險承擔。利率掉期與對應定期貸款年期相同，管理人認為利率掉期乃高度有效之對沖工具。

於2009年10月9日，利率掉期安排進一步由按季度付款修訂為按月付款，由2009年11月24日起開始至2011年5月24日到期止整個息票期間內生效。有鑒於此修訂，固定利率由每年2.865%更改為每年2.8225%。

於先前年度，利率掉期將以往逐步遞升利率之利率掉期修訂為固定利率2.865%，並由2008年2月24日起開始至2011年5月24日到期止的整個息票期間內生效。有鑒於此修訂，交易對手同意支付本集團共290,037,000港元金額，其中234,730,000港元已於2008年5月15日支付，餘額55,307,000港元將於2011年5月24日支付。於修訂日期，一項公平值虧損23,962,000港元於綜合收益表內確認。

在修訂利率掉期條款後，自對沖開始直至修訂利率掉期的條款為止利率掉期的累計虧損按有關有抵押定期貸款的利息支付變動而影響綜合收益表的期間，於綜合收益表撥回。於年內，自對沖儲備撥回的該等累計虧損為173,099,000港元(2008年：145,434,000港元)。

於2009年12月31日，利率掉期的主要條款如下：

名義金額	到期日	掉期
7,000,000,000港元	2011年5月24日	從1個月香港銀行同業拆息加0.53%掉期至固定利率2.8225%

於2008年12月31日，利率掉期的主要條款如下：

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%掉期至固定利率2.865%

上述衍生工具按估計未來現金流量的現有價值計量，並按自所報利率的適用收益曲線貼現。

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

25. 遞延稅項負債

年內已確認的遞延稅項負債及資產的主要部分及其變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2008年1月1日	90,721	795,954	(37,990)	848,685
年內於綜合收益表支出(計入)	31,396	(307,985)	15,777	(260,812)
稅率變動的影響	(5,184)	(45,483)	2,171	(48,496)
於2008年12月31日	116,933	442,486	(20,042)	539,377
年內於綜合收益表支出(計入)	87,022	452,749	(72,769)	467,002
於2009年12月31日	203,955	895,235	(92,811)	1,006,379

就呈列綜合財務狀況表而言，遞延稅項資產及負債已予以抵扣，並列為非流動負債。

於2009年12月31日，本集團有885,392,000港元(2008年：404,908,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損確認了562,490,000港元(2008年：121,464,000港元)的遞延稅項資產。因為未來利潤的不可預見性，所以並未被對剩餘的322,902,000港元(2008年：283,444,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

26. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
於2008年1月1日結餘	2,801,436,491	14,012,990
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	28,607,328	112,247
作為收購物業權益部分代價發行的基金單位(附註(ii))	781,221,000	2,812,395
就收購物業權益融資發行的基金單位(附註(ii))	823,333,000	2,963,999
基金單位發行成本	—	(141,880)
於2008年12月31日結餘	4,434,597,819	19,759,751
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	87,306,349	203,320
根據分派再投資安排發行的基金單位(附註(iii))	301,630,621	688,762
於2009年12月31日結餘	4,823,534,789	20,651,833

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

26. 已發行基金單位數目(續)

附註:

(i) 年內透過發行基金單位支付管理人費用之詳情如下:

發行日期	支付管理人費用的期間	根據信託契約計算的每基金單位平均發行價 港元	合計發行價 港幣千元	基金單位發行 數目
於2009年				
2009年4月3日	2008年7月1日至2008年12月31日	1.920	98,126	51,107,281
2009年8月21日	2009年1月1日至2009年6月30日	2.906	105,194	36,199,068
				87,306,349
於2008年				
2008年3月25日	2007年7月1日至2007年12月31日	3.992	50,270	12,592,639
2008年8月27日	2008年1月1日至2008年6月30日	3.870	61,977	16,014,689
				28,607,328

(ii) 於2008年6月3日，為向賣方(均為鷹君的間接全資附屬公司)收購物業權益進行融資，本集團按每個基金單位3.60港元合共發行1,604,554,000個基金單位，其中781,221,000個基金單位作為部分支付應付鷹君金額(相等於約2,812,395,000港元)的代價總額。收購的其他詳情載於下文附註27。餘下的823,333,000個基金單位發行予獨立第三方。

(iii) 年內根據分派再投資安排(即基金單位持有人選擇收取代息基金單位代替現金分派)發行的基金單位詳情如下:

發行日期	分派期間	代息基金單位價格 港元	基金單位發行 數目
於2009年			
2009年5月27日	2008年7月1日至2008年12月31日	1.7708	144,816,938
2009年10月13日	2009年1月1日至2009年6月30日	2.7569	156,813,683
			301,630,621

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

27.收購物業權益

於2008年2月14日，冠君產業信託與鷹君有限公司、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))(以下統稱為「賣方公司」)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、Ernest Limited及Best Noble Enterprises Limited持有的於朗豪坊的商用物業權益及其相關資產與負債(「物業權益」)，該收購事項須待(其中包括)該等協議所載的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(「基金單位持有人特別大會決議案」)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。

上述交易已於2008年6月3日完成。所收購物業權益的代價為8,297,830,000港元而物業權益的價值為11,244,564,000港元，導致所收購物業權益價值超出收購成本。從賣方公司收購物業權益的價值與收購成本的差額為2,946,734,000港元，已列入基金單位持有人應佔資產淨值綜合變動表。

收購物業權益價值如下：

	港幣千元	港幣千元
投資物業		15,390,000
貿易及其他應收款項		54,183
銀行結存及現金		297,517
貿易及其他應付款項		(56,232)
已收取按金		(139,704)
銀行貸款(包括截至2008年6月2日止之應計利息)		(4,301,200)
收購資產淨值		11,244,564
支付代價總額之方式：		
— 支付賣方公司的現金代價	(3,145,435)	
— 發行可換股債券的公平值	(2,340,000)	
— 發行基金單位的公平值(附註26(ii))	(2,812,395)	(8,297,830)
可識別資產與負債的公平值高於收購成本		2,946,734
收購產生的現金淨流出量：		
付給賣方公司的現金代價		(3,145,435)
收購帶來的銀行結存及現金		297,517
		(2,847,918)

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

28. 主要非現金交易

年內，87,306,349個(2008年：28,607,328個)基金單位獲發行，以支付管理人費用達203,320,000港元(2008年：112,247,000港元)。

年內，根據分派再投資安排，301,630,621個(2008年：無)基金單位獲發行。

上年度，781,221,000個基金單位獲發行，作為部分支付收購朗豪坊應付鷹君的代價總額。此外，就收購朗豪坊而應付鷹君的代價總額部分以發行本金額為2,340,000,000港元的2008年債券償付。

29. 每基金單位資產淨值

每基金單位的資產淨值乃以於2009年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值27,359,302,000港元(2008年：23,828,454,000港元)除以於2009年12月31日已發行的4,823,534,789個(2008年：4,434,597,819個)基金單位計算。

30. 流動負債淨額

於2009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127,731,000港元(2008年：846,744,000港元)。

31. 資產總額減流動負債

於2009年12月31日，本集團的資產總值減流動負債達44,210,749,000港元(2008年：39,307,068,000港元)。

32. 經營租賃承擔

於2009年12月31日，就投資物業租金訂立的不可撤銷經營租賃承擔如下：

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
1年內	1,339,657	1,729,844
2至5年內(包括首尾兩年)	1,227,981	2,206,455
5年後	—	61,100
	2,567,638	3,997,399

該等物業的承擔租約主要為期二至六年。租金按固定金額預先釐定，但若干或然租金按銷售額百分比計入。年內已收取或然租金收入31,232,000港元(2008年：16,215,000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。

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

33. 資本承擔

	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
有關綜合財務報表內已定約但未撥備的添置投資物業的資本支出	—	31,070
有關已授權但未定約的添置投資物業的資本支出	—	8,812

34. 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	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
<i>租金收入</i>			
中國移動萬眾電話有限公司	(a)	223	210
朗廷酒店國際有限公司	(b)	9,626	5,562
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	3,996	2,328
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)	1,778	1,379
昌瑞有限公司	(b)	6,600	6,615
鷹君物業管理有限公司	(b)	3,636	2,941
鷹君有限公司	(b)	26,000	15,022
高端有限公司	(b)	3,004	1,733
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	394	269
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	2,914	803
滙豐集團*	(c)	52,393	43,153
<i>利息收入</i>			
滙豐集團*	(c)	528	15,741
<i>樓宇管理費收入</i>			
昌瑞有限公司	(b)	3,444	3,444
鷹君物業管理有限公司	(b)	434	311
朗廷酒店國際有限公司	(b)	1,398	808
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	542	313
高端有限公司	(b)	502	290
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)	204	156
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	326	82
滙豐集團*	(c)	4,076	3,661

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

34. 關連人士之交易(續)

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
樓宇管理費			
鷹君物業管理有限公司	(b)	150,900	124,933
祥裕管理有限公司	(b)	30,621	17,692
物業及租賃管理服務費			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	55,966	43,643
租金佣金			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	8,185	19,375
維修費及保養費			
鷹君工程有限公司	(b)	793	870
高端有限公司	(b)	240	862
堅信工程有限公司	(b)	160	92
鷹君物業管理有限公司	(b)	7	13
新福港屋宇服務有限公司	(e)	—	13
判予以下公司的維修保養及裝修工程			
鷹君工程有限公司	(b)	928	1,258
高端有限公司	(b)	940	644
堅信工程有限公司	(b)	226	95
鷹君物業管理有限公司	(b)	7	13
新福港屋宇服務有限公司	(e)	—	13
物業雜項開支			
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	51	—
展安發展有限公司(以香港逸東酒店進行交易)	(b)	28	39
保險費			
鷹君保險代理有限公司	(b)	921	690
託管及其他支出			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	7,668	6,885
滙豐集團*	(c)	61	55
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(f)	205,107	160,103
收購投資物業成本			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	—	125,000
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	—	100
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	(d)	—	400
第一太平戴維斯工程顧問有限公司	(d)	—	250

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

34. 關連人士之交易(續)

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
<i>融資成本</i>			
恒生銀行有限公司 [^]	(c)	114,592	240,770
<i>估值費</i>			
萊坊測計師行有限公司	(d)	325	—
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	(d)	3	388
第一太平戴維斯(香港)有限公司	(d)	—	252

與有關連人士的結餘如下：

	附註	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元
<i>應收以下款項</i>			
鷹君物業管理有限公司	(b)及(g)	26,068	26,036
鷹君有限公司	(b)及(g)	—	21
祥裕管理有限公司	(b)及(g)	15,311	15,311
<i>應付以下款項</i>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)及(g)	10,394	24,079
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)及(g)	98,126	98,126
高端有限公司	(b)及(g)	370	759
鷹君工程有限公司	(b)及(g)	742	3,042
鷹君物業管理有限公司	(b)及(g)	33	10,788
堅信工程有限公司	(b)及(g)	88	51
鷹君有限公司	(b)及(g)	13	—
鷹君保險代理有限公司	(b)及(g)	30	—
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)及(g)	3	—
<i>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</i>			
中國移動萬眾電話有限公司	(a)	37	37
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	10	10
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)及(h)	—	10
鷹君物業管理有限公司	(b)	887	879
高端有限公司	(b)	869	869
昌瑞有限公司	(b)及(i)	—	—
朗廷酒店國際有限公司	(b)及(j)	—	—
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)及(k)	15	15
滙豐集團 [*]	(c)	10,381	10,396

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

34. 關連人士之交易(續)

附註：

- (a) 由於羅嘉瑞醫生(冠君產業信託的主席及鷹君的董事)為該公司最終控股公司的獨立非執行董事，該公司為羅醫生的聯繫人。
- (b) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君的附屬公司。
- (c) 該等公司為受託人或其關連人士。
- (d) 該等公司為冠君產業信託的主要估值師或其關連人士。
- (e) 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。
- (f) 倘冠君產業信託於截至2009年6月30日及2009年12月31日止每六個月期間收取物業收入淨額達200,000,000港元，則管理人費用乃按照物業收入淨額的12%計算。
- (g) 應付關連人士的款項乃無抵押、免息及無固定還款期限。
- (h) 除收取零港元(2008年：10,000港元)作為損毀保證金外，已收取銀行擔保511,000港元(2008年：511,000港元)以代替按金。
- (i) 已收取銀行擔保2,593,000港元(2008年：2,593,000港元)以代替按金。
- (j) 已收取銀行擔保2,864,000港元(2008年：2,864,000港元)以代替按金。
- (k) 除收取15,000港元(2008年：15,000港元)作為損毀保證金外，已收取銀行擔保1,160,000港元(2008年：1,160,000港元)以代替按金。
- * 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。
- ^ 恒生銀行有限公司為7,200,000,000港元(其中7,000,000,000港元定期貸款於2006年5月24日獲提取且於2009年12月31日尚未償還)及2,954,000,000港元(其中2,454,000,000港元定期貸款於2008年6月3日獲提取且於2009年12月31日尚未償還)定期貸款及循環貸款的融資代理人。

35. 冠君產業信託控制的實體

以下為2009年及2008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擁有及控制：		
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
Elvert Castle Holdings 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

綜合財務報告附註

截至2009年12月31日止年度

35. 冠君產業信託控制的實體(續)

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間接擁有及控制：		
Bass Castle Investments Limited	1股1美元	投資控股
Best Noble Enterprises Limited	1股1美元	投資控股
Eagle Castle Holdings Limited	1股1美元	投資控股
Helon Castle Investments Limited	1股1美元	投資控股
於香港註冊成立且由冠君產業信託直接擁有及控制：		
Gorgeous Profit Limited (已於2009年6月5日撤銷註冊)	1股1港元	不活躍
於香港註冊成立及營運且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
Benington Limited	100股每股10港元	物業投資
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
麗兆有限公司	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
Renaissance City Development Company Limited	2股每股10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
凱寶有限公司	1股1港元	融資
維卓發展有限公司	2股每股1港元	物業投資
於開曼群島註冊成立及營運且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
Ernest Limited	100股每股1美元	投資控股
Fair Vantage Limited	1股1美元	債務證券發行人

表現概覽

於2009年12月31日

	截至2009年 12月31日 止年度	截至2008年 12月31日 止年度	截至2007年 12月31日 止年度	截至2006年 12月31日 止年度
資產淨值(港幣千元)	27,359,302	23,828,454	19,544,281	16,562,844
每基金單位資產淨值(港元)	5.67	5.37	6.98	6.04
期內最高成交價(港元)	3.37	4.85	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	不適用	不適用
期內最低成交價(港元)	1.56	1.31	3.69	3.70
成交價相對資產淨值之最高折讓	72.49%	75.61%	47.13%	38.74%
每基金單位之分派收益率 ²	7.93%	15.30%	7.43%	8.75%
每基金單位之淨收益／(虧損)率 ³	23.52%	(31.19%)	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2009年12月31日止年度作出的每基金單位分派0.2617港元(其計算方式載於分派報表內)及於2009年12月31日的成交價3.30港元計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2009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2009年12月31日的成交價3.30港元計算。

公司資料

冠君產業信託

冠君產業信託
(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條獲認可之香港集體投資計劃)

信託管理人

鷹君資產管理(冠君)有限公司
香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心30樓3008室
電話：(852) 2879 1288
傳真：(852) 2827 1338
電郵：info@eam.com.hk

信託管理人之董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)
鄭維志
何述勤
羅啟瑞

執行董事兼行政總裁

李澄明

獨立非執行董事

查懋聲
ELDON, David Gordon
石禮謙

信託管理人之審核委員會

ELDON, David Gordon (主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之披露委員會

李澄明(主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之公司秘書

鷹君秘書服務有限公司

物業管理人

Eagle Property Management (CP) Limited

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

主要估值師

萊坊測計師行有限公司

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) 2529 6087
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.ChampionReit.com

股份代號

2778



本年報採用基本無氯氣漂染紙漿製造之環保紙印刷
使用免化學沖洗版材及大豆油墨印刷



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