





信託簡介

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。以市值計算為亞洲區除日本外十大房地產投資信託基金之一。信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花旗銀行廣場及朗豪坊兩幢地標級物業，分別座落於維港兩岸，總樓面面積達285萬平方呎，讓投資者可直接投資於優質甲級寫字樓及零售物業。

信託目標

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

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。



04
主席致詞



26
花旗銀行
廣場



32
朗豪坊



20
企業社會責任

目錄

- 02 重大事件時間表
- 03 五年財務摘要
- 04 主席致基金單位持有人報告書
- 06 行政總裁回顧

管理

- 10 董事會
- 14 高級管理層
- 16 管理理念
- 17 財務回顧
- 20 企業社會責任

物業組合

- 24 物業組合概覽
- 26 花旗銀行廣場
- 32 朗豪坊

報告

- 38 估值報告書
- 57 受託人報告書
- 58 企業管治報告書
- 74 關連人士交易報告書
- 81 權益披露

財務

- 86 獨立核數師報告書
- 87 財務報表
- 136 表現概覽

公司資料

重大事件時間表

2011年

1月14日

公布按60%基金單位及40%現金的比例支付2011年管理人費用

5月3日

委任葉毓強先生為信託管理人之獨立非執行董事

5月19日

冠君產業信託就70億港元的銀行貸款進行再融資

5月23日

償還一筆2006年發行本金額為7.63億港元的可換股債券

8月11日

公布2011年中期業績

10月3日

支付2011年中期分派

12月9日

於回購後註銷2008年發行本金額為5,500萬港元的可換股債券



2012年

2月20日

公布2011年全年業績

3月16日

刊發2011年年報

4月27日-5月3日

基金單位持有人名冊暫停辦理登記

5月3日

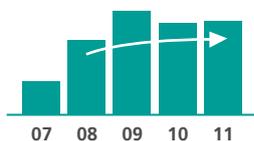
基金單位持有人周年大會

5月16日

支付2011年末期分派



五年財務摘要



多利租的
將金融危機
的影響抵平

於2008年6月
收購朗豪坊

盈利(百萬港元)	2007	2008	2009	2010	2011
收入總額	\$839	\$1,614	\$2,035	\$1,876	\$1,940
物業營運開支	(\$158)	(\$280)	(\$326)	(\$367)	(\$378)
物業淨收入	\$680	\$1,334	\$1,709	\$1,509	\$1,562
稅後溢利	\$3,889	(\$3,230)	\$4,197	\$5,309	\$6,493

財務工具已於2008年終止

分派(港元)	2007	2008	2009	2010	2011
可分派收入(百萬)	\$650	\$1,037	\$1,312	\$1,084	\$1,170
分派總額(百萬)	\$670	\$1,408	\$1,242	\$1,067	\$1,111
每基金單位分派	\$0.340	\$0.318	\$0.261	\$0.216	\$0.224
每基金單位分派(實質) [^]	\$0.131	\$0.217	\$0.277	\$0.228	\$0.237

[^] 已撇除財務工具的影響並全期以100%分派比率計算

每基金單位分派於2010年見底

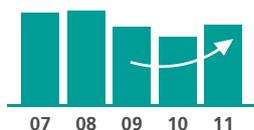
估值(港元)	2007	2008	2009	2010	2011
物業組合總值(百萬)	\$28,343	\$40,049	\$44,241	\$50,223	\$54,857
每基金單位資產淨值	\$7.26	\$5.47	\$5.86	\$6.72	\$7.82

旗下物業組合價值增加99%

財務比率	2007	2008	2009	2010	2011
開支比率	18.9%	17.3%	16.0%	19.6%	19.5%
分派比率	100.0%	100.0%	94.6%	94.8%	94.4%
資產負債比率	26.1%	36.0%	32.2%	28.4%	25.0%

資產負債比率逐年下降

營運數據	2007	2008	2009	2010	2011
花旗銀行廣場出租率	96.9%	97.9%	87.6%	81.5%	90.4%
...及現收租金(港元/每平方呎)	\$67.06	\$87.46	\$90.07	\$84.67	\$85.15
朗豪坊寫字樓出租率	-	98.3%	98.5%	99.4%	96.8%
...及現收租金(港元/每平方呎)	-	\$26.79	\$26.82	\$26.40	\$27.43
朗豪坊商場出租率	-	97.7%	100.0%	99.2%	100.0%
...及現收租金(港元/每平方呎)	-	\$88.90	\$88.61	\$97.48	\$100.77



出租率於2011年
下半年持續改善

朗豪坊寫字樓
不受金融危機所影響

朗豪坊商場持續
交出優於市場的表现

主席致基金單位持有人報告書

本人謹代表董事會提呈冠君產業信託截至2011年12月31日止財政年度的年報。

由於花旗銀行廣場及朗豪坊的業績於過去十二個月有所改善，2011年的收入及分派皆錄得增長。稅後溢利於本期間增加至64.93億港元。撇除估值重估的收益及其他非現金項目，本期間的可分派收入為11.70億港元，較2010年增加7.9%。除保留了0.66億港元以供將來之用後，分派總額為11.11億港元。下半年每基金單位分派為0.1196港元，加上已派發的中期分派每基金單位0.1045港元，全年每基金單位分派為0.2241港元，較2010年增加3.7%。本年的實際分派比率為94.4%。

冠君產業信託旗下物業的估值增加9.2%至548.57億港元。本信託的債務由148.79億港元減少5.5%至140.59億港元，原因為本信託早前發行的部份可換股債券已被兌換、贖回或回購。因此，資產負債比率由去年的28.4%改善至2011年12月31日的25.0%。每基金單位資產淨值相應地由2010年12月的6.72港元¹上升至7.82港元。

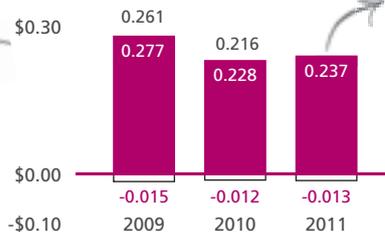
冠君產業信託的財務於2012年應維持穩定。於2011年5月，一筆於2006年發行未償還本金額為7.63億港元的可換股債券已透過內部資源全數償還，而一筆為數70億港元的銀行貸款亦已再融資，新貸款年期為三年。新貸款的利率按香港銀行同業拆息（現時約為0.4%）加年率0.93%的浮動利率計算。該浮動利率較之前的固定利率年率2.82%為低，而銀行貸款融資及債券到期所節省的利息開支於2012年將會全面反映。

本信託於2012年並沒有融資需要，而以朗豪坊作抵押本金額為70.59億港元的債項將於2013年5月到期進行融資。

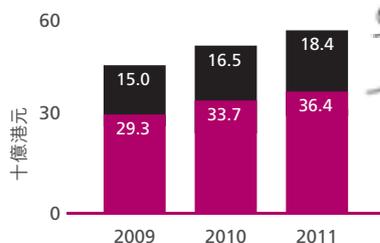
本信託於2012年並沒有融資需要，而下一次融資活動將於2013年5月進行。

本期間的可分派收入為11.70億港元，較2010年增加7.9%。

每基金單位分派



物業組合年終時價值



銀行貸款融資及債券到期所節省的利息開支於2012年將會全面反映。

¹ 2010年的淨資產數字已按香港的新會計準則而重列。根據新準則，遞延稅項毋須再就投資物業升值作撥備。重列之前，每基金單位資產淨值於2010年12月31日為6.36港元。

主席 致基金單位 持有人報告書

羅嘉瑞醫生
主席



自我們完成花旗銀行廣場融資活動後，港元信貸市場的流動性大幅收緊，令息差明顯抽升。我們正密切注視市況並研究不同渠道以提早取得所需融資。除非現時信貸緊縮的情況有明顯舒緩，融資成本預計將會有所上升。

世界各地金融市場動盪不安，令香港市場前景不明朗。花旗銀行廣場面對放緩的中環寫字樓需求，其收入將會受到下調壓力。不過，朗豪坊商場的租金收入增長應可減輕部份影響。冠君產業信託的收入於2012年應可相對維持穩定。我們會監察經濟情況的發展並適時採取一切措施去維持收入平穩增長。

主席

羅嘉瑞

冠君產業信託的收入於2012年應可相對維持穩定。

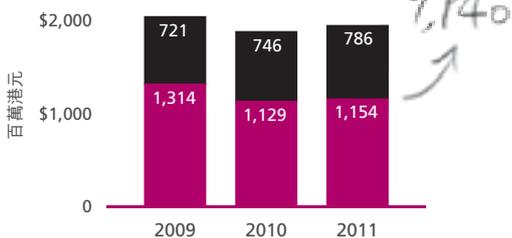
行政總裁 回顧

李澄明先生
行政總裁



收入總額於2011年增加3.4%至19.40億港元。

收入總額

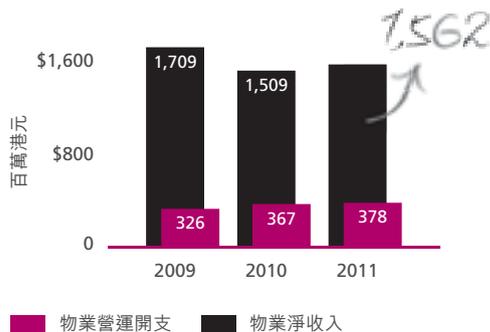


收入總額於2011年增加3.4%至19.40億港元。主要由於歐洲債務危機令銀行及金融業前景不明朗，中區寫字樓市場自2011年第二季開始回軟。儘管如此，花旗銀行廣場租金收入於2011年仍稍有增加，而朗豪坊商場表現持續出色，成為整體收入增長的主要動力。本信託的物業淨收入增加3.6%至15.62億港元。

花旗銀行廣場

中環寫字樓租務市場在租金於第一季見頂後於2011年下半年回落，主要因為金融機構先後面對標準普爾調低美國主權債務評級及歐洲債務危機蔓延，對寫字樓的需求有所放緩。其中銀行面對更高的資本要求，盈利能力下降，有需要精簡架構。雖然需求減弱，不過中環區整年內幾乎沒有頂級寫字樓的新供應。來自國內企業在香港設立新辦事處或尋求較高檔辦公室、鄰近國家企業

物業淨收入



設立地區總部及國際律師事務所於本港成立辦事處的需求致令中環區整體空置率於年底維持低於4%。寫字樓租務叫價維持相對穩定，雖然實質租金於2011年下半年開始下調。

雖然花旗銀行廣場於年內有超過佔樓面面積30%的租約到期，大廈的出租率仍有從年初81.5%的低位上升至年底的90.4%，主要因為我們於下半年採取較具彈性的定價策略。花旗銀行廣場的全年加權平均出租率為87.6%。

花旗銀行廣場的市值租金(適用於新租約的租金)由2010年終時的每平方呎100港元上升至年中時每平方呎120港元，惟隨後回落至年底時約每平方呎100港元。花旗銀行廣場的現收呎租(即現有租約的平均租金)受到兩個因素影響。首先，數宗於2011年起租的較大型租約乃於2010年洽談，而當時租金仍然低於每平方呎100港元。此外，於2011年到期的租約佔花旗銀行廣場近三分之一樓面面積，而其平均租金亦為相對較高的每平方呎97.61港元。儘管如此，現收呎租略為上升至每平方呎85.15港元。受惠於較高的平均出租率，花旗銀行廣場的收入由2010年的11.29億港元增加2.2%至2011年的11.54億港元。

雖然花旗銀行廣場於年內有超過佔樓面面積30%的租約到期，大廈的出租率仍從年初81.5%的低位上升至年底的90.4%。

由於年內租務成交數量增加(佔總樓面面積超過40%)，所須付出的租賃佣金由2010年的1,890萬港元倍增有多至2011年的4,100萬港元。因此，物業營運開支於2011年增加11.3%至2.09億港元。計及租務開支增加後，物業淨收入略為增加340萬港元至9.46億港元。

朗豪坊辦公大樓

由於區內銀行業租戶較少，九龍區寫字樓市場的供求狀況較有利於業主。服務業租戶於區內繼續擴張，加上個別租客從港島區遷出，為九龍半島各商業區的寫字樓帶來持續需求。朗豪坊辦公大樓的出租率於2011年底維持於96.8%的高位，比對2010年為99.2%。與此同時，由於東九龍非核心區的空置率已明顯下降，來自該區的競爭壓力於2011年已大大舒緩。故此，九龍各寫字樓區份包括尖沙咀—油麻地—旺角一帶的市值租金於年內亦有所上升。

	2011年 財政年度	2010年 財政年度	變動 百分比
	港幣千元	港幣千元	
花旗銀行廣場			
收入總額	1,154,144	1,129,498	+ 2.2%
物業營運開支	208,509	187,304	+ 11.3%
物業淨收入	945,635	942,194	+ 0.4%
朗豪坊寫字樓			
收入總額	254,314	267,506	- 4.9%
物業營運開支	49,476	51,613	- 4.1%
物業淨收入	204,838	215,893	- 5.1%
朗豪坊商場			
收入總額	531,824	478,907	+ 11.0%
物業營運開支	120,010	128,307	- 6.5%
物業淨收入	411,814	350,600	+ 17.5%

平均每月現收呎租

(港元/每平方呎)	10年 12月	11年 1月	11年 2月	11年 3月	11年 4月	11年 5月	11年 6月	11年 7月	11年 8月	11年 9月	11年 10月	11年 11月	11年 12月
花旗銀行廣場寫字樓	84.67	84.47	85.01	84.97	85.05	85.35	84.33	84.56	84.56	84.64	84.31	84.79	85.15
朗豪坊寫字樓	26.40	26.45	26.47	26.58	26.74	26.83	26.93	27.29	27.29	27.44	27.39	27.43	27.43
朗豪坊商場	97.48	97.65	97.65	98.00	98.09	98.56	98.48	98.71	99.00	99.67	100.11	100.64	100.77

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。

市值租金於2010年終時介乎每平方呎25-33港元。視乎樓層高低及租戶的業務性質，市值租金現時已升至介乎每平方呎32-38港元。由於租金水平有所調高，現收呎租已開始上升，由去年的每平方呎26.40港元於年內上升至每平方呎27.43港元。由於大部份於2011年上半年

受惠於內地旅客持續訪港，香港的零售市道於2011年非常強勁。朗豪坊商場憑藉其越來越具吸引力的商戶組合，表現較整體市場有過之而無不及。場內商戶的平均銷售額按年上升24%。

生效的租約乃於前一年簽訂，而下半年僅有少量空置單位可供出租，近期市值租金的升幅大部份仍未有在平均現收呎租中反映。

雖然來自租金的收入輕微增加，朗豪坊辦公大樓的一項命名權協議於2010年終到期及相關收入減少1,410萬港元，收入總額則因而下跌4.9%至2.54億港元。物業淨收入亦由2010年的2.16億港元減少5.1%至2011年的2.05億港元。

朗豪坊商場

商場人流於2011年由2010年的高位再進一步上升，主要原因為商場內旅客數目上升，當中以內地旅客最為顯著。商場舖位於年內亦近乎全部租出。具創意的推廣活

動成效卓著，於2011年繼續大獲好評，進一步鞏固其作為香港年青及時尚一代購物熱點的地位。零售商戶對朗豪坊商場內舖位的需求殷切，令我們有議價能力為商場挑選最具銷售增長潛力的商戶。不少於過去兩年新進駐的商戶都能交出亮麗的銷售表現。

受惠於內地旅客持續訪港消費，香港的零售市道於2011年非常強勁。朗豪坊商場憑藉其越來越具吸引力的商戶組合，表現較整體市場有過之而無不及。場內商戶的平均銷售額按年上升24%至每平方呎889港元。由於我們透過印刷及社交媒體針對內地市場的宣傳及推廣活動取得成效，很多專誠到港購買各大品牌化妝品及中價服飾的內地旅客已視朗豪坊為其必到購物熱點之一，這亦是推動商場銷售增長的其中一個因素。

市場對場內舖位需求殷切，令租務管理團隊有較大的議價能力。絕大部份現有租戶都樂意以較高租金續約，而新租戶亦勇於出價以求進駐朗豪坊。現收呎租由2010年終時每平方呎97.48港元上升至2011年底時每平方呎100.77港元。此外，分成租金亦由2010年的4,100萬港元增加56%至2011年的6,400萬港元，相等於每平方呎每月16.71港元的額外收入。分成租金收入急升反映了商戶銷售增長快過其基本租金的增幅。

收入總額由4.79億港元增加11%至5.32億港元。如非因一項命名權協議於2010年終到期而導致相關收入減少1,190萬港元，收入總額的增幅應會更大。向租戶徵收的物業管理費及推廣費已經調升，帶來了500萬港元的額外收入。物業營運開支由2010年的1.28億港元減少6.5%至2011年的1.20億港元，主要原因為商場於2011年只有佔面積17%的租約到期續租令租賃佣金支出減少，比對2010年時有佔面積44%的租約到期。租金收入增多加上營運開支減少，令物業淨收入由2010年的3.51億港元增加17.5%至2011年的4.12億港元。

展望

花旗銀行廣場的租務情況於2012年將繼續面臨挑戰。歐洲債務危機解決需時，將拖慢環球經濟增長。自2012年頭起不少銀行已積極採取控制支出的方案，當中通常牽涉縮減人手的措施。中環寫字樓市場於未來數月將受到需求減少及部份租戶遷出所影響。租金將會面對下調壓力。不過，中環核心區缺乏新供應及中國經濟表現持續強勢將有助減輕有關影響。雖然花旗銀行廣場於2012年只有少於10%樓面面積的租約到期，我們計劃繼續將租金訂於具競爭力的水平，以維持出租率。同時管理層致力透過加強和改善物業內的設施管理及客戶服務質素以提昇租戶對物業的體驗和觀感。

朗豪坊於2012年的前景應較為看好。朗豪坊辦公大樓的絕大部份租戶與金融業無關，其出租率預計可維持於高水平。現收呎租與市值租金的差距亦將續漸收窄。不過，辦公大樓於2012年只有佔面積10%的租約到期，來自續約租金提升的收入增長將會較為溫和。朗豪坊商場於2012年應可繼續受惠於暢旺的零售市場。我們會

繼續投入資源提升商場於國內的形象及名聲，以吸引更多來自內地的旅客。憑藉其優越地點，不斷優化的商舖組合及高成效的推廣活動，朗豪坊商場繼續成為各大化妝品品牌及各種服飾零售商設置銷售點的熱門目標。商場於2012年有佔面積26%的租約到期，在絕大部份已完成洽租的個案中我們都能提升租金。加上於2011年調升租金的租約於2012年將全面反映，基本租金收入於2012年應持續有理想增長。不過，分成租金收入是否能維持其於2011年（相當於基本租金收入之上的額外13.7%）的強勁增長則暫未可知。如租戶銷售增長放緩或可導致分成租金收入減少，削弱商場整體收入於2012年的增長。

行政總裁

李澄明

花旗銀行廣場：中環寫字樓市場於未來數月將受到需求減少及部份租戶遷出所影響……中環核心區缺乏新供應及中國經濟表現持續強勢將有助減輕有關影響。

朗豪坊於2012年的前景應較為看好。朗豪坊辦公大樓的絕大部份租戶與金融業無關，其出租率預計可維持於高水平……朗豪坊商場於2012年應可繼續受惠於暢旺的零售市場。

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。董事會目前成員包括主席、行政總裁、三位非執行董事及三位獨立非執行董事。

羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事

羅嘉瑞醫生，65歲，於2006年被委任為信託管理人之主席、非執行董事、審核委員會及披露委員會委員。彼現為鷹君集團有限公司之主席及董事總經理。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、香港上市公司商會主席及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員。

羅醫生畢業於加拿大麥紀爾大學獲理學士學位及於美國康奈爾大學取得醫學博士學位，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物業與酒店發展及投資業務逾三十年。彼為非執行董事羅啟瑞先生之胞兄。

羅嘉瑞醫生

主席及非執行董事



鄭維志先生

非執行董事

鄭維志先生，63歲，於2006年被委任為信託管理人之非執行董事。鄭先生為永泰地產有限公司及南聯地產控股有限公司之主席。彼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。彼亦擔任星展集團控股有

鄭維志先生

非執行董事



限公司及淡馬錫基金會的董事。鄭先生積極參予各項公職服務，彼為香港特別行政區政府外匯基金諮詢委員會委員、香港大學校務委員會成員、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。

鄭先生持有香港大學社會科學榮譽博士學位。彼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

何述勤先生，63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三十年。彼現為嘉里建設有限公司(香港上市公司)之執行董事。彼亦為Shang Properties, Inc. (於菲律賓上市)之董事。

何先生持有東亞大學工商管理碩士學位。



何述勤先生
非執行董事

羅啟瑞先生

非執行董事

羅啟瑞先生，52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。彼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二十九年經驗。

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。



羅啟瑞先生
非執行董事



李澄明先生

執行董事兼行政總裁

李澄明先生，60歲，於2008年被委任為信託管理人之行政總裁、執行董事、負責人員兼披露委員會主席。李先生於地產及銀行界擁有逾三十八年的廣博經驗。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十四年，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，擁有逾二十年的企業房地產貸款及顧問經驗。李先生現時為先傳媒集團有限公司(前稱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。



李澄明先生
執行董事兼行政總裁

查懋聲先生

獨立非執行董事

查懋聲先生，69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主席、興勝創建控股有限公司的主席及非執行董事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。

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四十年的經驗。



查懋聲先生
獨立非執行董事

石禮謙先生

獨立非執行董事



石禮謙先生，66歲，於2006年被委任為信託管理人之獨立非執行董事、審核委員會及披露委員會委員。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，並為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、德祥地產集團有限公司之副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、澳門博彩控股有限公司、麗悅酒店集團有限公司及華潤水泥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）的獨立非執行董事。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位。

石禮謙先生
獨立非執行董事

葉毓強先生

獨立非執行董事

葉毓強先生，59歲，於2011年被委任為信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會主席。彼為合和公路基建有限公司（於香港聯合交易所有限公司上市）之獨立非執行董事。彼曾在香港、亞洲及美國於花旗集團、芝加哥第一國民銀行、富國銀行及美林證券任職達33年，是國際金融及房地產方面的專才。其專業領域涵蓋房地產、企業銀行、金融機構、交易銀行及財富管理。葉先生為香港明天更好基金理事會委員、嶺南大學兼任教授、校董及諮議會會員、香港城市大學商學院之學院國際諮詢委員會成員及兼任教授、Beta Gamma Sigma香港城市大學分會榮譽會員（於2012年4月生效）、職業訓練局籌款委員會主席、香港高等科技教育學院成員及校董、澳門大學工商管理學院諮詢委員會及國際顧問委員會委員、華盛頓大學聖路易斯金融及會計研究中心諮詢委員會委員、亞洲國際諮詢理事會委員及行政院士、康奈爾大學理事及港美中心理事會會員。

葉先生擁有華盛頓大學聖路易斯應用數學及計算機科學學士學位（最優等）、康奈爾大學應用數學碩士學位及卡內基梅隆大學會計及金融碩士學位。



葉毓強先生
獨立非執行董事

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管理冠君產業信託之資產。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。

作為其職責之一部分，信託管理人制訂冠君產業信託之策略方向及風險管理政策，聘任及監督服務供應商以及積極進行資產收購、出售或物業增值工程。與投資者及其他持份者溝通為信託管理人之另一職責。

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。

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23年

之資產管理經驗，作為基金經理，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超過25年之經驗，曾在租賃及銷售

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



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15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。

羅德榮先生

循規經理

羅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，羅先生曾在多間律師事務所、地產發展商及國際保險公司工作多年，擔任法律助理及合規職務。

羅先生持有英國倫敦大學法學士學位及香港理工大學法律行政高級文憑。

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、可靠及完整性。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17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履行法規審計職務。

李先生擁有 Dalhousie University 會計及財務商學學士學位及倫敦政治經濟學院運籌管理學理學碩士學位。李先生為特許公認會計師公會會員。

宋嘉慧女士

財務及辦公室行政經理

羅德榮先生

循規經理

李百成先生

內部審計師



管理理念

信託管理人致力於透過提供穩定而可持續的每基金單位分派及每基金單位資產淨值的長遠增長，為基金單位持有人帶來可觀的總回報。信託管理人將通過積極的資產管理和精挑細選的物業收購來實現目標。

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並向著實現下列目標進發：

✓ 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

信託管理人擬透過收購新的收租商用物業以積極把握提高收益的機會。下列投資準則將用作評估收購機會：

✓ 提高收益

收購的目標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，著重良好的租戶續租/不履行比率。

✓ 位置及便捷性

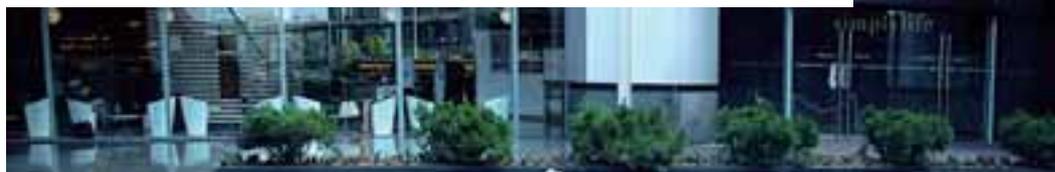
連接公共交通工具網絡、主要道路及行人大道便捷的物業受到歡迎。

✓ 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。



分派

分派款額

本年冠君產業信託的分派款額為1,110,520,000港元(2010:1,066,870,000港元)。該分派款額乃按冠君產業信託各上半年及下半年的可供分派收入總額之90%(2010:90%)，另加由信託管理人酌情釐定的額外款項6,050,000港元(2010:39,390,000港元)計算。由於根據信託契約的規定，上半年的保留分派需要被強制包括在下半年的分派收入內，全年實制分派率為94.4%(2010:94.8%)。

每基金單位分派

截至2011年12月31日止六個月，每基金單位分派為0.1196港元，惟此金額可被於2012年1月1日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將就截至2011年12月31日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

連同每基金單位中期分派0.1045港元及每基金單位末期分派0.1196港元，本年度每基金單位總分派為0.2241港元(2010年:0.2162港元)。根據2011年12月30日的基金單位收市價2.92港元計算，每基金單位0.2241港元的分派，相當於年度分派率7.67%。

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2012年4月27日(星期五)至2012年5月3日(星期四)(「記錄日期」)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續。2011年末期分派將於2012年5月16日支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得2011年末期分派的資格及有權出席2012年基金單位持有人周年大會並進行投票，所有已填妥的過戶登記文件(連同有關基金單位證書)須於2012年4月26日(星期四)下午4時30分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)辦理基金單位過戶登記手續。

負債概況

於2011年12月31日，本信託的未償還總借貸合共為14,059,000,000港元，當中包括9,454,000,000港元之銀行借貸及本金額為4,605,000,000港元之可換股債券。比對2010年12月31日的14,879,000,000港元，本信託總借貸減少820,000,000港元。總借貸減少主要因為(a)本信託透過內部資源，於2011年5月23日以贖回價110.328%贖回於2006年發行的可換股債券(「2006年債券」)未償還之剩餘本金額763,000,000港元，及(b)於本年度轉換及購回可換股債券，總結如下：

- 按4.26港元的換股價轉換本金額共2,000,000港元之2006年債券。該等轉換以現金總額2,200,000港元作為支付。
- 按3.61港元的換股價轉換本金額10,000港元於2008年發行的可換股債券(「2008年債券」)。冠君產業信託發行2,770個基金單位以支付該次轉換。
- 按119%的價格購回2008年債券的本金額共55,000,000港元。已購回之2008年債券於2011年12月9日註銷。

於2011年5月，本信託提取金額為7,000,000,000港元之新有期貨款(「2011年有期貨款」)為2006年5月授予本信託的有期貨款作悉數再融資。本金額為7,000,000,000港元用作對沖的利率掉期於2011年5月24日到期並無續期。2011年有期貨款按香港銀行同業拆息加每年0.93%的浮動利率計息，並於2014年5月24日到期。

2008年債券發行時的到期收益率為5.25%、購回價為123.94%及以每年1%定為票面息率。於2011年12月31日，2008年債券可以轉換價3.61港元作轉換。

於2011年12月31日，本信託的所有銀行貸款(佔所有貸款的67%)以浮動利率為基準。信託管理人會監察利率走勢並會視乎市場情況考慮為借貸進行利率掉期。

負債141億港元



70億港元於2014年5月到期的
一筆過償還貸款香港銀行同業
拆息 + 0.93%
(12.4%)

46.1億港元於2013年6月到期的
可換股債券票面息率1%
(8.2%)

24.5億港元於2013年6月到期的
一筆過償還貸款香港銀行
同業拆息 + 0.59%
(4.4%)

本信託的未償還總借貸於2011年12月31日為140.59億港元，較2010年12月31日減少8.20億港元。

本信託的借貸到期日概況如下：

	於2011年12月31日	
	百萬港元	佔總借貸(%)
於2012年到期	—	—
於2013年到期	7,059	50.2
於2014年到期	7,000	49.8
總計	14,059	100.0

本信託之投資物業估值於2011年12月31日為54,857,300,000港元，較2010年12月31日所得之50,222,600,000港元增長9.2%。因此，資產負債比率，即總借貸對其總資產的百分比為25.0%，比對一年前為28.4%。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27.2%。

基金單位持有人應佔資產淨值

主要因為投資物業公平值增加，基金單位持有人應佔資產淨值由2010年12月31日之33,141,900,000港元或每基金單位6.72港元，上升了16.9%至2011年12月31日之38,755,600,000港元或每基金單位7.82港元。因採用香港會計準則第12號「所得稅」之修訂，投資物業升值毋須再作遞延稅項撥備，2010年之數字已作重列。

本信託於2011年12月31日的未提取銀行貸款為5億港元，而現金結餘則為12.928億港元。

每基金單位7.82港元，較2011年12月30日基金單位收市價2.92港元有167.8%溢價。

現金狀況

於2011年12月31日，本信託擁有未提取銀行貸款總額500,000,000港元(於2010年12月31日：700,000,000港元)及現金結餘1,292,800,000港元(於2010年12月31日：2,038,100,000港元)。本信託之現金減少的主要原因為2006年債券以841,800,000港元於年內贖回。

繼2011年5月再融資及贖回2006年債券，於2011年12月31日公平值為5,785,000,000港元以往用作為抵押之冠君產業信託物業，現被解除及釋放。這將有助日後如有增加融資之需要。經計及本信託可用的財政資源，冠君產業信託擁有充裕的流動資產以應付其營運資金及營運所需。

資產抵押

於2011年12月31日，冠君產業信託旗下公平值為49,072,300,000港元(於2010年12月31日：50,222,600,000港元)的物業已抵押予債券受託人，以擔保可換股債券發行人的責任或抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。

資本承擔

於2011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2011年6月30日止六個月，實際新物業收入(定義見協議)相等於約8,181,000港元。與根據協議訂立的穩定租金安排(「安排」)下的穩定金額每六個月期間30,992,000港元相比，截至2011年6月30日止六個月期間產生22,811,000港元的不足數。

因最高穩定租金金額之餘額相比不足數額為少，所以指定託管賬戶之全數結餘6,050,000港元已於2011年6月30日被提取並由本信託收取。根據安排之條款及條件，當指定託管賬戶的款項被悉數支取後，賣方將不再有進一步的付款責任。因此，原定於2012年初屆滿的安排亦告結束。

信託管理人的獨立非執行董事認為，於截至2011年12月31日止財政年度，賣方或擔保人(即分別為輝源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。

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 HK\$	有關成本的百分比 %
鷹君物業管理有限公司	樓宇管理	154,919,000	50.2
Eagle Property Management (CP) Limited	租賃及推廣	76,820,000	24.9
祥裕管理有限公司	樓宇管理	30,621,000	9.9
高力國際物業代理有限公司	租賃	11,825,000	3.8
君達裝飾工程有限公司	裝修工程	3,576,000	1.2
總計		277,761,000	90.0

企業社會責任





企業社會責任是世界級企業都深表關注的議題，也是冠君產業信託管理理念的基石。為此，本信託在策略層面以及日常營運上皆視物業之健康、安全、環境及社區發展等議題為關注焦點。

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安全功能，包括電腦化自動火警監測及警報系統、公共區域及其他重要設施後備電源等。物業亦定期舉辦火警演習。對寫字樓租戶來說，安全的工作環境及空氣質素是非常重要的選址因素。因此，我們致力把空氣質素及室內通風維持於高水平。

為進一步確認及改善健康及安全管理程序，花旗銀行廣場及朗豪坊已獲得 OHSAS 18001 職業安全衛生管理的認證。根據環保署贊助的寫字樓辦公室及公眾場所質素檢定計劃，冠君產業信託旗下的兩項物業均獲得「卓越」級。物業同時亦分別得到水務署推行的「大廈優質食水認可計劃」頒發金及銀證書。



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不可或缺的因素之一。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積。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珈室以及多個水療中心。

環境保護

能源效益是減少污染及保護地球上有限資源的重要方法。提高能源效益同時亦能夠降低營運成本，甚至改善全球氣候變暖狀況。

為進一步確認及改善健康及安全管理程序，花旗銀行廣場及朗豪坊已獲得 OHSAS 18001 職業安全衛生管理的認證。

冠君產業信託的兩項物業均具備一項共同節能特點，就是採用巨大的多層玻璃幕牆，為中庭及大堂是供天然照明。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讓光線照進來的同時亦能反射熱能，從而進一步節能。我們的物業均擁有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。朗豪坊的一個創新節能特點為優化辦公室大樓的升降機載客方式，乘客可在進入升降機之前便選定所往樓層。其後，電腦系統會指示往同一樓層的所有乘客乘搭同一升降機。

在環境管理系統方面，花旗銀行廣場及朗豪坊均獲得 ISO14001 的認證。這促使我們為租戶提供更進一步的環境保護措施，而冠君產業信託的物業會持續奉行減少能源消耗的發展方針。在過去兩年，新的能源節約措施令旗下物業的總年耗電量減少百分之3.9至60,900,000千瓦。同時，總耗水量亦下降百分之8.4至337,000立方米。花旗銀行廣場及朗豪坊於2011年亦榮獲環保促進會所主辦的「香港綠色企業大獎」的優越環保管理獎。

展望未來，隨着花旗銀行廣場製冷機組的更換，電力節約有望進一步提升。另兩個物業為支持政府環保政策，設置多個電池車充電站，為電動車提供充電服務。

為了加強廢紙及其他辦公室或零售廢棄物的回收，一系列的回收活動亦相應展開。2011年8月，香港政府環保



署分別向花旗銀行場及朗豪坊頒發證明書，表揚冠君產業信託對工商廢物源頭分類的卓越成績及對環境保護的貢獻。兩項物業於2011年共收集了247,369公斤廢紙作回收用途。同時，亦收集了1,058公斤的螢光管、891公斤塑膠瓶，以及少量廚餘、鋁罐及電池作回收之用。

為了減少紙張的使用，冠君產業信託正對信託契約進行修訂，刪除必須以書冊形式發布年報及中期報告予基金單位持有人的規定。從2012年財政年度年起，基金單位持有人可選擇是否以郵遞方式收取冠君產業信託的報告。自首次上市以後的財務報告同時以可攜式文件格式上載於www.championreit.com，而二維條碼已加到報告封面頁，方便以可攜式文件格式瀏覽。

在過去兩年，新的能源節約措施令旗下物業的總年耗電量減少百分之3.9至60,900,000千瓦。同時，總耗水量亦下降百分之8.4至337,000立方米。

社會責任

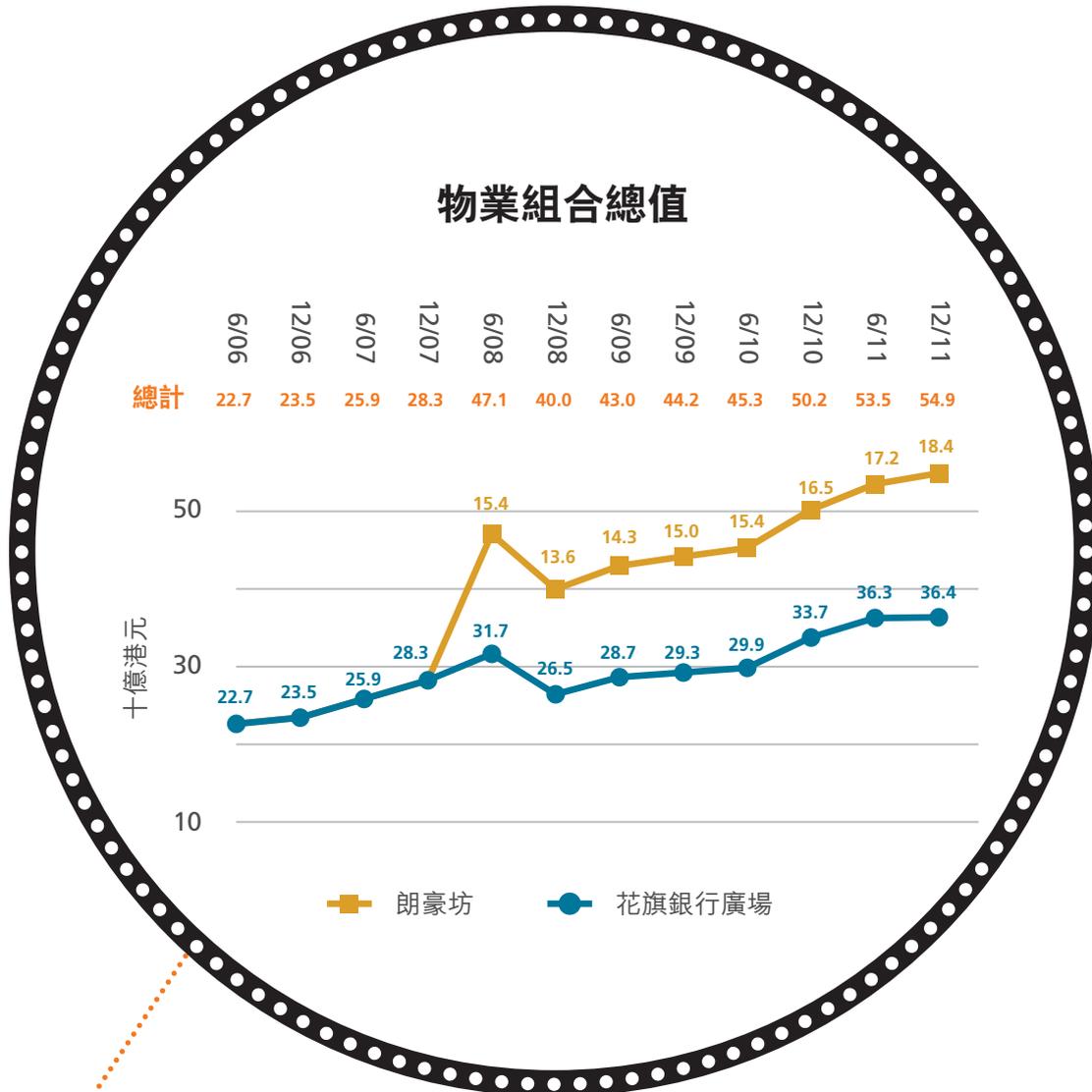
我們旗下物業經常提供免費的展覽空間作文化教育活動，以履行社會責任。2011年，花旗銀行廣場及朗豪坊商場分別提供場地予鄭文雅小姐舉行中國戲曲攝影展。花旗銀行廣場亦與智樂兒童遊樂協會合辦「同創簡趣」親子設計比賽。其餘公益活動包括花旗集團千級挑戰賽、Kiehl's(契爾氏)160周年慈善嘉年華等。至於朗豪坊商場也為勵智協進會提供展覽場地。捐血活動亦於冠君產業信託旗下兩項物業相繼舉行。

作為零售物業，朗豪坊商場在舉辦慈善籌款活動方面有較大的靈活性。其中最成功的活動是持續舉辦的星座館項目，於2011年透過館內的12星座雕塑上設置的捐款盒為願望成真基金收集了188,000港元的捐款。此外，商場亦籌集了超過106,600港元的捐款，以支持世界宣明會的日本福島地震及海嘯救援活動。朗豪坊於2011年繼續參與勵智協進會慈善月餅義賣活動。本年度，朗豪坊再次獲得香港社會服務聯會選為「商界展關懷」公司。

從2012年財政年度年起，基金單位持有人可選擇是否以郵遞方式收取冠君產業信託的報告。

兩幢物業的部分面積亦撥作公共用途。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行人天橋，為香港公園至中環一帶提供有蓋電梯通道。朗豪坊設有步行系統，包括人行天橋及地下通道，讓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。

物業組合概覽

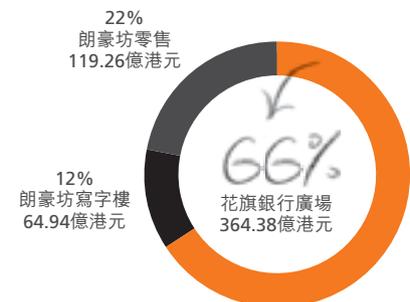


冠君產業信託旗下物業估值按用途分列如下：

	花旗銀行 廣場	朗豪坊	小計
2011年12月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	35,482	6,494	41,976
商場	379	11,590	11,969
停車場	277	217	494
其他	300	118	418
總計	36,438	18,419	54,857

有關其他資料，請參閱估值報告書一節

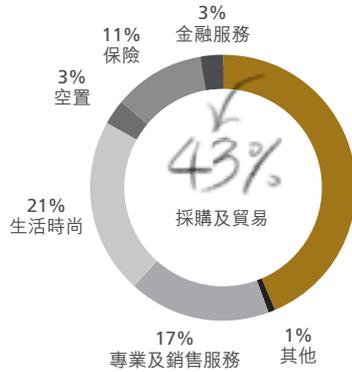
2011年12月估值：549億港元



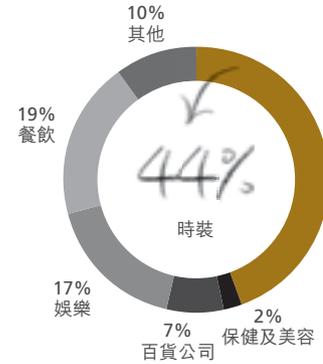
朗豪坊



寫字樓租戶組合



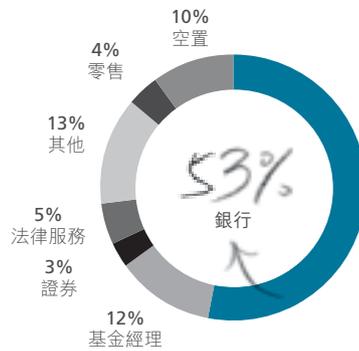
零售租戶組合



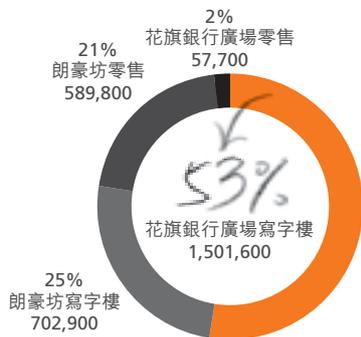
花旗銀行廣場



租戶組合



總樓面面積285萬平方呎



冠君產業信託部份主要租戶 (按英文字母序) :

- Bank of America Merrill Lynch
- 花旗銀行
- Hennis and Mauritz (H&M)
- 匯豐銀行
- 中國工商銀行
- Neo Derm
- Pure Yoga
- Sears
- 西武
- UA Cinemas

花園道3號：花旗銀行廣場





樓宇數據



364.4億港元評估值*



1992年落成



205米高，
最高樓層為50樓



提供558個車位的
地庫停車場



71個租戶*



43,000平方呎
可出租零售面積



34,000平方呎
單一樓層面積



1,559,000平方呎
總面積*



1,170,000平方呎
可出租寫字樓面積*

* 僅指屬於冠君產業信託部份

特色及設施



9台緊急後備發電機
(12,400kVA)



36部升降機分佈於
9個區域



智能卡保安開機



獨立車道



獨立計程車站



電動車充電站



室內卸貨泊位



樓高10層的大堂



HKIAQ認證



恆溫泳池



OHSAS 18001認證



ISO 14001認證



30,000平方呎
健體中心

花旗銀行廣場

花旗銀行廣場的主要特色在於能夠滿足跨國金融機構（物業的主要目標租戶）對大廈規格的高要求

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。物業的出租率為90.4%。

花旗銀行廣場出租率



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。除其兩個特有的弧型反射幕牆外，該綜合大廈包含許多獨特的建築特色，例如，可將兩幢大廈的26個樓層互相連接，經擴大之樓面面積最多達34,000平方呎。為表揚其建築設計卓越，花旗銀行廣場獲香港建築師學會頒授的最高殊榮。

優質甲級商廈規格

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。

物業提升工程

部份花旗銀行廣場的資產提升計劃經已完成。自物業被注入本信託後，高層及低層地面大堂已完成了翻新工程。高層大堂已裝設附有智能卡閱讀器之保安閘機、電子化租戶名錄及全新服務櫃台。我們翻新低層地面大堂後，為租戶提供一個辦公室外的休閒會面地點，就近更有餐飲店舖。為了滿足伺服器及交易室對後備電源及備用冷水日益增加之需求，花旗銀行廣場於2009年已提升後備發電系統及備用冷水供應。

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。

展望將來，資產提升計劃將令花旗銀行廣場在爭取頂尖銀行及金融租戶時更具優勢。停車場預計將進行更多的提升工程。此外，主要冷水機房及可變風量抽風系統於未來三年將分階段更換。花旗銀行廣場的提升計劃並不限於硬件上，因為其他配套在決定物業的吸引力上亦扮演重要角色。在此方面，信託管理人最近已採取措施，透過加強和改善物業設施管理及客戶服務質素，以提昇租戶對物業的體驗和觀感。

花旗銀行廣場

花旗銀行廣場是香港中環區最大型的寫字樓項目之一，可出租面積超過120萬平方呎。物業包括兩幢符合國際金融機構對寫字樓設備最新要求的智能大廈及零售平台。



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。

馮先生曾在多家上市房地產集團的物業管理部工作超過23年，管理過的物業遍佈香港、中國內地及澳門。

馮先生擁有英國胡佛漢頓大學法律學士學位、香港城市大學房屋管理學文學士學位及澳洲巴拉瑞特大學工商管理碩士學位。馮先生亦是英國皇家特許測量師學會及皇家特許行政員學會之會員。他也是香港房屋經理註冊局之「註冊專業房屋經理」及全國勞動及社會保障部認可「物業管理師」。此外，馮先生亦是大中華物業管理學會及香港地產行政師學會資深會員。

馮國雄先生
物業管理助理總經理



何偉強
先生
總管業經理

何先生從事物業管理行業超過15年，其本人曾在多家香港大型發展商的物業管理部門任職，並擁有管理各類物業如私人住宅、大型商場及甲級寫字樓之經驗。

何先生擁有房屋管理學文學士及工商管理財務學士等學歷。何先生亦是香港房屋經理註冊局之「註冊專業房屋經理」、香港房屋經理學會、香港地產行政師學會及大中華物業管理學會之會員。

鄭先生擁有超過12年物業管理經驗。

鄭先生擁有英國中央蘭開夏大學設施管理榮譽理學士學位。鄭先生亦擁有香港大學專業進修學院房屋管理專業文憑及香港城市大學屋宇裝備工程高級文憑。除註冊專業房屋經理外，鄭先生亦為香港房屋經理學會、英國特許房屋經理學會及大中華物業管理學會等學會會員。



鄭慧勇先生
高級管業經理



蔡美思女士
高級租賃經理

蔡女士負責花旗銀行廣場的租務及推廣工作。她擁有10年的房地產工作經驗，期間曾任職於香港及英國一些具規模的發展商和物業公司，主要從事租務及推廣等工作。

蔡小姐畢業於香港大學，取得測量學理學士學位，並於英國巴斯大學取得工商管理碩士學位。她持有香港測量師學會及皇家特許測量師學會會員的專業資格。



蔡思亭
女士
傳訊及公共關係經理

蔡女士從事酒店業擁有超過9年的經驗。在加入本公司之前，她曾於香港數間國際五星級酒店任職，當中包括管理前線營運，推廣顧客忠誠計劃，部門培訓及酒店開業管理之經驗。蔡女士亦有對活動策劃之管理經驗。

蔡女士擁有國際酒店管理榮譽文學士學位。

譚先生為一名擁有超過16年經驗的工程人員，負責商業樓宇的屋宇設備及機電工程項目。

譚先生擁有香港理工大學建築及房地產理學碩士及屋宇設備工程學（甲等榮譽）工學士等學歷。譚先生亦是香港工程師學會（屋宇設備）會員，英國特許工程師及英國屋宇裝備工程師學會會員。



譚兆雄
先生
工程經理

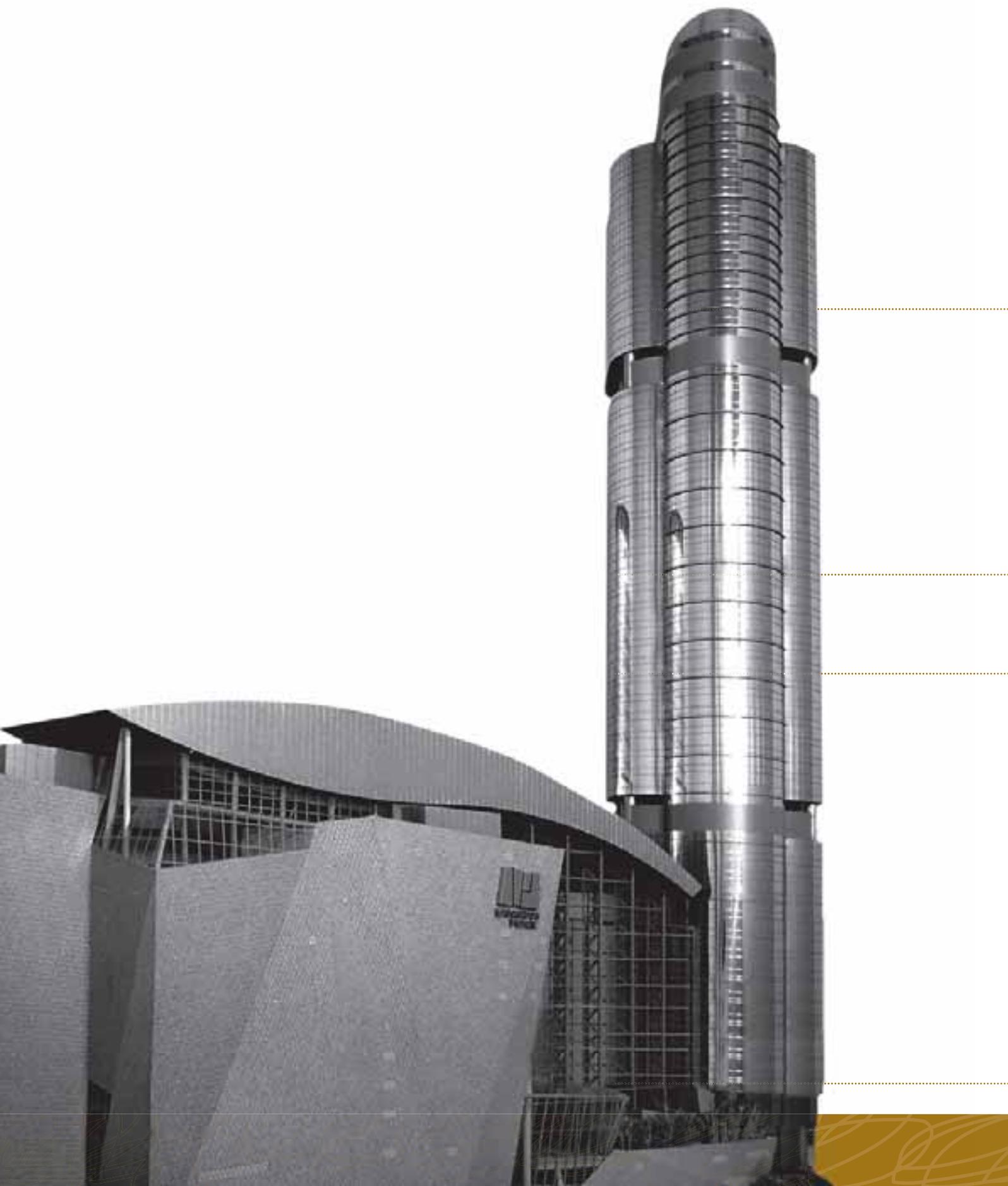


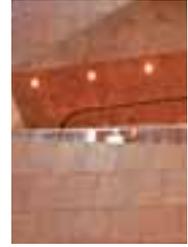
魯兆恩
女士
租賃經理

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12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。

亞皆老街8號：朗豪坊





樓宇數據



184.2億港元評估值*



2004年落成



255米高，
最高樓層為60樓



提供255個車位的
地庫停車場



60個寫字樓租戶*



318,958平方呎
可出租零售面積



17,400平方呎
單一寫字樓層面積



1,292,700平方呎
總面積*



702,911平方呎
可出租寫字樓面積*



198個商場租戶

* 僅指屬於冠君產業信託部份

特色及設施



15層購物商場



電動車充電站



鄰近5星級酒店



室內卸貨泊位



1200個座位戲院



HKIAQ認證



26個餐飲選擇



OHSAS 18001認證



地鐵直達商場地庫入口



ISO 14001認證



樓高9層的玻璃幕牆大堂



70,000平方呎健體中心



世界最長室內扶手電梯



世界最大瑜珈中心



九龍半島環迴景致

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

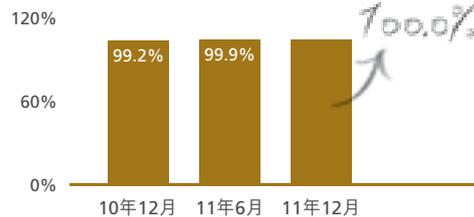
朗豪坊商場具有多項獨特的現代建築及設計特色。從附近的購物區一看便可認出朗豪坊商場獨特的巴西金滿堂石建成多層面外牆。其內部特色包括由9層樓高的玻璃幕牆包圍的宏偉中庭令周圍街上的活動一覽無遺，世界最長的室內扶手電梯及投射到商場天花板上的「數碼天幕」。商場上半部分設有獨特的星座館，以著名鋁質雕刻家及插畫家川端英樹所創作的12座大型星座雕塑為特色。朗豪坊以其創新的設計，已榮獲如國際購物中心協會及英國結構工程師學會年獎等組織所頒發的多個獎項。

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個餐飲商舖、一個電玩樂園及一個電影城，以提升購物體驗。

朗豪坊自2004年落成後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。

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式各樣的化妝品聞名，近期亦日漸受中國內地旅客歡迎。商場的出租率為100.0%。

朗豪坊商場出租率



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。



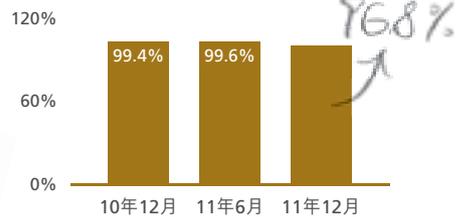
朗豪坊

朗豪坊辦公大樓位於朗豪坊混合用途發展項目內，樓高59層，總樓面面積達70萬平方呎。這幢甲級寫字樓的所在地旺角除了是九龍半島的交通樞紐，更是繁盛的購物區。大廈內較多從事服務及時尚生活行業的租戶。

朗豪坊為一樓高15層，面積達60萬平方呎的垂直式商場，以中檔潮流服飾，美容產品及餐飲為主。商場位於朗豪坊混合用途發展項目內，透過其獨特的建築設計及具創意的宣傳及推廣活動，為顧客帶來與別不同的購物體驗。商場已被公認為潮流觸覺敏銳年青顧客的時尚社交及購物熱點，亦深受旅客歡迎。

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。辦公大樓的出租率為96.8%。

朗豪坊寫字樓出租率



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20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22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。



趙志堅先生
樓宇管理總經理



陳圓琴女士
租賃副總經理

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超過16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19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。



歐陽璞玉女士
市場推廣副總經理



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17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。



朱先生負責監督朗豪坊的技術管理工作。朱先生自1995年起，在工程領域擁有超過16年的實踐工作經驗，並曾效力於多家香港最大的投資於商業和住宅樓宇的上市物業公司。



朱植基
先生
技術總監

朱先生擁有香港大學屋宇設備工程碩士學位，及香港城市大學屋宇設備工程學士學位。彼為香港工程師註冊管理局的屋宇設備註冊專業工程師、英國皇家特許工程師，亦為香港工程師學會會員及英國皇家屋宇裝備工程師學會會員。

估值報告書

2012年2月9日

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
九龍深旺道一號
匯豐中心第二座及三座17樓
(冠君產業信託的受託人)

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2011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。

估值方法

吾等已對該項物業進行估值，該項物業受其現有租約規限。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回沖收入的資本化價值計算。所採用的資本化比率乃參考零售樓面/辦公樓面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4.5%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。

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、業權瑕疵及支銷。

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。

估值報告書

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。

代表

萊坊測計師行有限公司

董事，綜合估價部主管

溫偉明

MRICS MHKIS RPS(GP)

* 溫偉明先生，MRICS, MHKIS, RPS(GP)自一九九八年起為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有16年經驗。

估值

物業

香港中環花園道3號花旗銀行廣場多個部分(見附註1)

內地段第8888號1,650,000份中1,389,185份不可分割部分或份數。

概況及年期

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：

用途	總樓面面積	
	平方米	平方呎
零售	5,362.41	57,721
寫字樓	139,498.05	1,501,557
總計	144,860.46	1,559,278

用途	可出租總面積	
	平方米	平方呎
零售	3,956.99	42,593
寫字樓	108,722.50	1,170,289
總計	112,679.49	1,212,882

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。

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%。

佔用詳情

除5號商舖(面積約382平方呎)連同花旗銀行大廈40樓之A部分及43樓至50樓根據單一租約出租外，該項物業的零售部分根據六項不同年期的租約出租，最後的租約屆滿日期為2013年12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2011年1月起至2011年11月止期間應收平均出租營業額約為9.9萬港元。

該項物業的寫字樓部分(包括5號商舖)根據多項不同年期的租約出租，最後的租約屆滿日期為2017年4月，總月租收入約為9,333萬港元，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。

估值報告書

寫字樓部分及零售部分的租用率分別約為90%及100%。

總計500個泊車位及50個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，2010年12月至2011年11月平均每月總收入約為94.3萬港元，包括差餉及管理費。

多個無線電話系統位置根據四項年期不同的特許租約出租，最後的租約屆滿日期為2014年8月，總月租收入約為6.9萬港元，不包括差餉及管理費。

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權租出，最後的屆滿日期為2016年6月，總月租收入約為130.5萬港元，不包括差餉及管理費。

於2011年12月31日現況下的市值

36,437,800,000 港元

估計淨物業收益率

2.5%

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) 於估值日期，該項物業各個部分的登記擁有人如下：

登記擁有人	物業部分
澤峯發展有限公司	整幢中國工商銀行大廈，包括2樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至40樓（不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓及19樓為機電樓層）。
	花旗銀行大廈的多個部分，包括於3樓的部分、7樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至28樓（不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓、2樓、19樓及35樓為機電樓層）。
	該發展項目低層地下1至4號餐廳及店舖。
	地庫2樓第5至20、26至33、45至51、121至122及166至167號私人泊車位，以及發展項目內包括500個私人泊車位及50個電單車泊車位的公共停車場。
	公契及管理協議就花旗銀行廣場界定的所有保留區域（於土地註冊處註冊的備忘錄編號為UB5511011），即澤峯於該大廈擁有獨家使用及租用權的部分（並非專供業主獨家使用及不屬於公用地方的部分），包括但不限於上述各項的一般性、主屋頂、平屋頂、外牆、地庫一層裝卸貨區及面向橫街於Level + 14.668或以上的三(3)枝旗杆。
楓閣有限公司	花旗銀行大廈29樓至30樓及31樓的B部分。
	該發展項目地庫2樓21至22號私人泊車位。
盼海有限公司	花旗銀行大廈31樓的A部分及32樓至33樓。
	該發展項目地庫2樓42至44號私人泊車位。
維卓發展有限公司	花旗銀行大廈38樓。
CP (Portion A) Limited	花旗銀行大廈40樓的A部分、41樓至50樓。
	該發展項目低層地下第5號店舖。
	該發展項目地庫2樓118至120及123至131號私人泊車位。
CP (Portion B) Limited	花旗銀行大廈39樓及40樓的B部分。
	該發展項目地庫2樓的23至25號私人泊車位。
麗兆有限公司	花旗銀行大廈34樓、36樓及37樓。
	該發展項目地庫2樓的39至41號私人泊車位。

(3) 於估值日期，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) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。
- (v) 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。
- (vi) 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。
- (vii) 除該項物業由麗兆有限公司及CP (Portion A) Limited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。

估值報告書

- (4) 於估值日期，該項物業位於2010年7月16日展出的中區分區(HPA 4)計劃大綱第S/H4/13號初稿圖劃為「商業」的區域內。
- (5) 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)。
- (6) 吾等的估值按不同用途概念上分配如下：

用途	於2011年12月31日的市值
零售	378,800,000 港元
寫字樓	35,482,000,000 港元
停車場	277,000,000 港元
其他	300,000,000 港元
總計	36,437,800,000 港元

- (7) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2011年12月31日對現有租約(包括5號商舖但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	1,053,747	90.0
空置	116,924	10.0
總計	1,170,671	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	105,436	10.0	7,854,982	8.4	2	2.4
2005	2,325	0.2	173,213	0.2	1	1.2
2007	22,465	2.1	1,867,643	2.0	3	3.5
2008	15,729	1.5	1,998,252	2.1	2	2.3
2009	27,724	2.6	2,662,670	2.9	5	5.9
2010	416,603	39.6	31,505,462	33.8	41	48.2
2011	463,465	44.0	47,267,459	50.6	31	36.5
總計	1,053,747	100	93,329,680	100	85	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
2011	17,744	1.7	1,398,172	1.5	2	2.3
2012	113,652	10.8	11,105,476	11.9	24	28.2
2013	106,575	10.1	8,784,235	9.4	25	29.4
2014	453,908	43.1	43,529,400	46.6	23	27.1
2015	33,103	3.1	3,412,312	3.7	2	2.4
2016	244,334	23.2	17,244,616	18.5	5	5.9
2017	84,431	8.0	7,855,470	8.4	4	4.7
總計	1,053,747	100	93,329,680	100	85	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	19,151	1.8	2,467,680	2.6	3	3.5
2	58,531	5.6	5,035,621	5.4	19	22.4
3	476,218	45.2	46,456,772	49.8	45	52.9
4	43,047	4.1	4,163,084	4.5	3	3.5
5	9,949	0.9	925,257	1.0	1	1.2
6	339,090	32.2	26,253,072	28.1	11	12.9
9	2,325	0.2	173,213	0.2	1	1.2
10	105,436	10.0	7,854,982	8.4	2	2.4
總計	1,053,747	100	93,329,680	100	85	100

附註：上述租約情況包括連同花旗銀行大廈40樓之A部份及43樓至50樓根據單一租約出租的面積為382平方呎的5號商舖但不包括三份續租租約（自2012年1月1日及2012年6月1日之間開始，為期17個月至兩年）及一份預先承諾新租約（自2012年2月1日開始，為期三年）。

- (8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2011年12月31日對該項物業的零售部分的現有租約（不包括5號商舖及特許租約物業）的分析載列如下：—

類型	可出租總面積 (平方呎)	佔總數百分比
已租	42,211	100.0
空置	0	0.0
總計	42,211	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
2008	1,482	3.5	148,200	11.9	1	16.7
2010	40,729	96.5	1,096,600	88.1	5	83.3
總計	42,211	100	1,244,800	100	6	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
2012	1,482	3.5	148,200	11.9	1	16.7
2013	40,729	96.5	1,096,600	88.1	5	83.3
總計	42,211	100	1,244,800	100	6	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
3	40,729	96.5	1,096,600	88.1	5	83.3
4	1,482	3.5	148,200	11.9	1	16.7
總計	42,211	100	1,244,800	100	6	100

附註：上述租約情況不包括連同花旗銀行大廈40樓及43樓至50樓的A部分根據單一租約出租的面積為382平方呎的一間商舖。

寫字樓市場概覽

總存量

根據差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)資料，2010年末中環約有17,307,000平方呎的甲級寫字樓(以內部樓面面積為基準)，佔全港甲級寫字樓總存量的約23.8%。

供應

中環有數個寫字樓於2011年落成，包括：

- (i) 位於干諾道中50號，總樓面面積約172,000平方呎；
- (ii) 位於德輔道中39號，總樓面面積約140,000平方呎的豐盛創建大廈；及
- (iii) 位於皇后大道中31號，總樓面面積約178,000平方呎的陸海通大廈。

預計2012年的供應包括：

- (i) 麗思卡爾頓酒店的重建項目，總樓面面積約225,000平方呎。

預計2013年的新供應包括：

- (i) 德輔道中31-37號及德輔道中22-22A號，兩者合計總樓面面積約169,000平方呎。

空置

根據我們的內部調查，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2011年5月恢復至1.9%的水平。受美國經濟及全球股票市場浮動雙重衰退的影響，2011年6月空置率開始回升，並於2011年11月逐漸回升至約3%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9月至2009年9月期間連續下跌13個月，較2008年的高峰期損失約30%。然而，2009年第四季開始出現反彈。根據差餉物業估價署刊發的香港物業報告－2012年1月補編所載的於2011年11月核心地區甲級寫字樓租金指數(臨時數據)，上環/中環甲級寫字樓的租金水平自2011年1月以來增長約21.2%，並較2008年8月的高峰期高出約4.9%。

價格趨勢

中環甲級分契地權的寫字樓自2009年起開始飆升。根據差餉物業估價署刊發的香港物業報告－2012年1月補編所載的於2011年11月核心地區甲級寫字樓價格指數(臨時數據)，核心區域甲級寫字樓的價格水平自2011年1月以來於2011年11月飆升7.8%並較2008年年中的高峰期高出22%。

前景

由於信貸條件收緊及環球市場波動，2011年下半年寫字樓銷售市場已降溫。由於業務擴張緩慢及新設寫字樓有限，預期寫字樓需求減弱。於2011年10月錄得120宗銷售交易，較上年9月下降約40%，並處於2009年早期的最低水平。

展望未來，金融機構對寫字樓的需求通常偏好核心地區，而在歐元區債務危機及不明朗的經濟環境下，這種需求較低。同時，由於經濟發展緩慢，預期本地公司亦會放緩其擴張計劃。於目前至2012年第一季度期間，許多跨國公司，包括銀行、保險及專業公司很有可能撤離中心地區以削減開支。這將使得核心地區會釋放大量寫字樓，而預期中環的空置率會增加。我們預期短期內核心地區的甲級寫字樓出租及銷售價格會有緩和調整。

估值報告書

2012年2月9日

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
九龍深旺道一號
匯豐中心第二座及三座17樓
(冠君產業信託的受託人)

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2011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。

估值方法

吾等已對該項物業進行估值，該項物業受其現有租約規限。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回沖收入的資本化價值計算。所採用的資本化比率乃參考零售樓面/辦公樓面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4.1%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。

估值報告書

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、業權瑕疵及支銷。

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。

代表

萊坊測計師行有限公司

董事，綜合估價部主管

溫偉明

MRICS MHKIS RPS(GP)

* 溫偉明先生，MRICS, MHKIS, RPS(GP)自一九九八年起為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有16年經驗。

估值證書

物業

九龍旺角(1)亞皆老街8號高座(HBCAF(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

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。

概況及年期

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。

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、四層店鋪、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)。

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。

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。

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)。

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29,631.92平方米(318,958平方呎)。

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。

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%。

租用詳情

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2,008萬港元，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。

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2015年10月，總基本月租約為3,279萬港元，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。2011年1月至2011年11月可收的平均每月按營業額訂定的租金約457.5萬港元。

估值報告書

寫字樓及零售部分的當前租用率分別約為96.8%及99.98%。

停車場以收費公共停車場方式經營，按月及小時計費出租，2010年11月至2011年12月平均每月總收入約為152萬港元。

其他包括燈箱、招牌及其他收入乃根據多項特許使用權出租，最後的屆滿日期為2015年10月，每月可收之費用總額約為78.4萬港元。

於2011年12月31日現況下的市值

18,419,500,000 港元

估計淨物業收益率

3.9%

附註：

- (1) 於估值日期，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) 於估值日期，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) 於估值日期，該項物業位於2011年8月12日展出的旺角（KPA 3）分區計劃第S/K3/29號初稿為「商業(2)」的區域內。
- (6) 吾等的估值按不同用途概念上分配如下：

用途	於2011年12月31日的市值
零售	11,590,000,000 港元
寫字樓	6,494,000,000 港元
停車場	217,500,000 港元
其他	118,000,000 港元
總計	18,419,500,000 港元

7) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2011年12月31日對該項物業的寫字樓部分(不包括泊車位及特許租約物業)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	680,141	96.8
空置	22,770	3.2
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
2007	13,531	2.0	410,520	2.0	3	4.9
2008	33,159	4.8	1,206,496	6.0	3	5.0
2009	2,771	0.4	72,046	0.4	1	1.7
2010	379,931	55.9	11,212,602	55.9	29	48.4
2011	250,749	36.9	7,175,886	35.7	24	40.0
總計	680,141	100	20,077,550	100	60	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
2012	70,361	10.3	2,074,544	10.3	9	15.0
2013	332,921	49.0	10,231,856	51.0	30	50.0
2014	200,124	29.4	5,573,488	27.8	18	30.0
2016	76,735	11.3	2,197,662	10.9	3	5.0
總計	680,141	100	20,077,550	100	60	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	26,739	3.9	882,387	4.4	1	1.7
2	37,478	5.5	1,075,279	5.4	5	8.3
3	492,499	72.4	14,305,206	71.2	45	75.0
5	46,690	6.9	1,617,016	8.1	6	10.0
6	76,735	11.3	2,197,662	10.9	3	5.0
總計	680,141	100	20,077,550	100	60	100

附註：上述寫字樓部分的租約情況不包括三份續租租約(自2012年1月1日及2012年4月15日之間開始，為期一至三年)及一份預先承諾新租約(自2012年2月1日開始，為期三年)。

估值報告書

8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2011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	318,904	99.98
空置	54	0.02
總計	318,958	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	44,740	14.0	684,000	2.1	1	0.5
2007	29,107	9.1	2,184,297	6.7	4	2.0
2008	23,796	7.5	2,141,225	6.5	11	5.4
2009	39,714	12.5	3,882,551	11.8	26	12.7
2010	133,228	41.8	18,059,671	55.1	104	50.6
2011	48,319	15.1	5,834,177	17.8	59	28.8
總計	318,904	100	32,785,921	100	205	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
2012	83,068	26.1	8,811,191	26.9	71	34.6
2013	105,831	33.2	14,456,752	44.1	91	44.4
2014	101,856	31.9	7,163,773	21.8	37	18.1
2015	28,149	8.8	2,354,205	7.2	6	2.9
總計	318,904	100	32,785,921	100	205	100

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	89	0.0 #	20,000	0.1	1	0.5
2	28,794	9.0	3,456,538	10.5	59	28.8
3	143,755	45.1	20,483,601	62.5	121	59.0
4	42,509	13.4	3,682,580	11.2	13	6.3
5	45,041	14.1	3,683,265	11.2	7	3.4
6	13,976	4.4	775,937	2.4	3	1.5
10	44,740	14.0	684,000	2.1	1	0.5
總計	318,904	100	32,785,921	100	205	100

附註：上述零售部分的租約情況不包括九份預先承諾新租約(自2012年2月21日開始及2012年12月5日之間開始，為期15個月至四年)及11份續租租約(自2012年2月1日及2012年7月16日之間開始，為期兩至三年)。

約0.028%，湊至0%。

寫字樓市場概覽

總存量

根據差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)資料，於2010年末，位於九龍的甲級寫字樓的總存量約有26,237,000平方呎(以內部樓面面積為基準)，佔全港寫字樓總存量的36.1%。47.8%的甲級寫字樓(即內部樓面面積12,555,000平方呎)集中在油尖旺區。

旺角為舊式及人口稠密混雜區，大部分樓宇相當殘舊且過時。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。而截至2004年，497,000平方呎的另一幢甲級寫字樓朗豪坊商業大廈亦落成。

供應

由於港島甲級寫字樓的土地供應有限，故不少發展商轉向九龍進行開發。根據我們的內部調查，於2011年，928,000平方呎(樓面面積)新甲級寫字樓於九龍落成，當中470,000平方呎位於觀塘，109,000平方呎位於長沙灣及約349,000平方呎位於九龍灣。

預計於未來數年九龍地區的新寫字樓供應如下：

年份	區域	平方呎(樓面面積)
2012	觀塘	751,000
2013	九龍無新供應	
2014	觀塘	982,000
2015	尖沙咀	500,000
	觀塘	457,000

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

根據我們的內部調查，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%。自8月全球經濟低迷發生後，空置水平持續上升，並於2009年11月漸升至6%。導致該增長的一個重要原因是大部份公司在低租金及新落成項目的驅使下遷至九龍東。然而，2010年4月空置率下降至4.7%，但隨後開始上升至5月的5.9%，並逐步回落至2011年11月的1.5%。

租金趨勢

根據差餉物業估價署刊發的香港物業報告—2012年1月補編，各區於2011年11月的甲級寫字樓租金水平(臨時數據)自2011年1月以來上升了約16.9%。

價格趨勢

根據差餉物業估價署刊發的香港物業報告—2012年1月補編，各區於2011年11月的甲級寫字樓價格指數(臨時數據)自2011年1月以來上升了約11.3%。

前景

旺角是一個獨特的商業區，在那裡租賃寫字樓的公司一般為客戶服務中心、醫療中心及後勤部門。旺角甲級寫字樓的需求相對穩定，甚至經濟周期中僅有較小的波動。然而，在缺少新供應但需求穩定的情況下，預期旺角的空置水平及租金於2012年會錄得輕微增幅。

零售市場概覽

總存量

油尖旺區以零售及娛樂而聞名，吸引了眾多本地人及遊客。該區擁有多個大型購物中心，包括海港城、朗豪坊、國際廣場、The One及K11藝術購物中心等。根據差餉物業估價署資料，於2010年，全港的私人商業物業的總存量約為115,651,000平方呎(以內部樓面面積為基準)。按總量劃分，九龍、港島及新界分別佔41.1%、29.4%及29.5%。

旺角是一個本地零售樞紐，以本地不同的行業及零售商組合而成。旺角深受香港年輕人及遊客的歡迎。旺角大型購物廣場包括朗豪坊及新世紀廣場。

供應

根據差餉物業估價署的統計，全港2010年新落成約695,000平方呎，較2009年下降約23%。其中約65.6%位於九龍，而油尖旺區合共佔九龍新供應量的57.1%。預計於2011年及2012年的供應分別為612,000平方呎及1,110,000平方呎(以內部樓面面積為基準)。

空置

根據差餉物業估價署的統計，全港及油尖旺區於2010年租賃物業的總體空置率分別約為7.9%及8.5%。

租金趨勢

香港旅遊局宣佈，於2011年到港遊客人數41,921,310達到歷史高位，按年增長16.4%。根據差餉物業估價署刊發的香港物業報告－2012年1月補編，於2011年11月的私人零售租金指數(臨時數據)自2011年1月至2011年11月增長約10.3%。

價格趨勢

內地遊客的湧入改變了香港零售市場的局面。零售價格增加反映了投資者對前景持樂觀態度。根據差餉物業估價署刊發的香港物業報告－2012年1月補編，自2009年6月至2011年10月零售價格持續上升，於2011年11月的價格指數(臨時指數)自2011年1月至2011年11月增長約14.2%。

前景

內地遊客增加導致零售銷售上升。根據政府統計處的資料，香港零售銷售值於2011年9月連續25個月增加，按年增長24.1%，至312億港元。於2011年首九個月，總零售銷售值較上年度同一時期增加25.4%。

展望未來，於2012年零售物業的表現將超過其他物業市場的表現。全球零售商預備繼續於核心和非核心區域拓展主要購物中心。於2012年，零售租金預期繼續上漲，惟增長幅度因不斷惡化的環球經濟風險而放緩。

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2011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、2009年3月9日簽署之第三份補充契約及2010年7月23日簽署之第四份補充契約修訂)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，2012年2月20日

企業管治報告書

企業管治原則

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

信託管理人已制定全面的循規程序及指引，當中載有實行此企業管治框架時所採用的主要程序、系統及措施。

下文載列信託管理人及冠君產業信託於截至2011年12月31日止年度已採用及遵守的企業管治政策的主要部分概要。

認可架構及管治架構

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

信託管理人已獲證監會根據證券及期貨條例第116條授權執行受規管的資產管理活動。李澄明先生（執行董事兼行政總裁）、朱仲堯先生（投資總監）及鄺志光先生（營運總監）為根據證券及期貨條例第125條及房地產投資信託基金守則第5.4段項下的負責人員。負責人員已於每一個曆年按證券及期貨條例的要求完成持續專業培訓。

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

受託人及信託管理人的職責

受託人與信託管理人互相獨立。受託人負責代表基金單位持有人安全保管冠君產業信託的資產，而信託管理人則負責按照信託契約（定義見下文）管理冠君產業信託，以及確保冠君產業信託的資產及經濟方面獲專業地僅以基金單位持有人的利益管理。

受託人、信託管理人及基金單位持有人之間的關係載於信託管理人與受託人於2006年4月26日訂立構成冠君產業信託的信託契約（「信託契約」）（並由日期為2006年12月5日的首次補充契約、日期為2008年2月4日的第二次補充契約、日期為2009年3月9日的第三次補充契約及日期為2010年7月23日的第四次補充契約所修訂）。

信託管理人董事會的職能及授權

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

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。於2011年5月5日，葉毓強先生獲委任為信託管理人之獨立非執行董事。葉先生符合上市規則第3.13條所載的獨立性指引。於2011年6月14日，David G. Eldon先生退任信託管理人之獨立非執行董事。

董事會組成之主要取決原則

董事會須按以下原則組成：

- 董事會主席應為信託管理人的非執行董事；
- 董事會董事應具備廣泛的商業經驗，包括基金管理及房地產行業的專業知識；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。

董事會目前由八名成員組成，包括一名執行董事及七名非執行董事（包括三名為獨立非執行董事）。董事會組成將作定期檢討以確保董事會專業知識及經驗具恰當組合。本年度信託管理人董事會之組成載列如下：

非執行董事

羅嘉瑞 (主席)

鄭維志

何述勤

羅啟瑞

執行董事

李澄明 (行政總裁)

獨立非執行董事

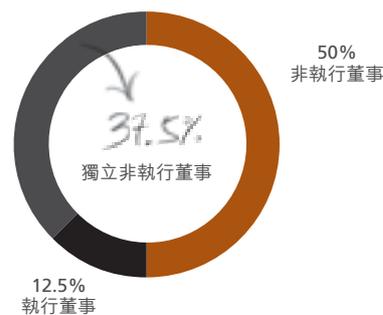
查懋聲

石禮謙

葉毓強 (於2011年5月5日獲委任)

David G. Eldon (於2011年6月14日退任)

董事會組成



根據信託管理人的組織章程細則，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別由兩人擔任，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）。

董事會會議之程序

- 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。
- 董事會會議之正式通知將不少於 14 天前由公司秘書發給全體董事，而所有董事均有機會於每次董事會定期會議議程中加入任何事項以供討論。董事會特別會議之通知將於合理時間內發送予全體董事。
- 會議議程及會議文件均於定期董事會會議或委員會會議召開日期不少於三天前送交全體董事。
- 公司秘書協助主席編製會議議程，並確保每次會議均按照有關規則及法規進行。
- 倘若主要股東或董事被董事會認為於須考慮之事項中存有重大的利益衝突，有關事項不得以傳閱文件方式處理或交由轄下委員會處理（除董事會會議上通過決議案而特別就此事項成立的董事委員會），而須召開全體董事會議通過。
- 所有董事會及委員會會議記錄或書面決議案之初稿將於各會議後於合理時間內發送予所有董事以供表達意見，各董事會成員均可查閱所有董事會會議記錄或董事委員會會議記錄或決議案之文件。

董事會成員為履行職責，可徵詢獨立專業意見。在合理的要求下，有關徵詢該等意見之費用由信託管理人支付。公司秘書負責有關之所有安排。

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獨立性之年度確認。

授權

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。

審核委員會

信託管理人於 2006 年 3 月 28 日設立審核委員會並已採納其權責範圍。審核委員會之書面權責範圍可按要求獲提供。審核委員會的職責為監控及評估信託管理人內部監控的有效性。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。於本年度，審核委員會主席與外聘核數師及內部核數師均有舉行沒有信託管理人之管理層出席的正式會議。

審核委員會的主要職責

審核委員會的主要職責如下：

- 審閱外聘核數師之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；
- 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；
- 審閱所有財務報表及所有內部審核報告；
- 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
- 就委任及再次委任董事會成員以及就從董事會解除任何在任董事職務向董事會作出推薦意見。

於2011年5月5日，葉毓強先生獲委任為信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員。於2011年6月14日，David G. Eldon先生退任信託管理人之獨立非執行董事。於2011年8月11日召開的第2次審核委員會會議，葉毓強先生被推選填補審核委員會主席之空缺。

審核委員會現由兩名獨立非執行董事(石禮謙先生及葉毓強先生)及一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)組成。葉毓強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。

2011年舉行之審核委員會會議

截至2011年12月31日止財政年度內，審核委員會召開兩次會議。審核委員會於該等會議上之主要工作概要如下：

- 審閱內部審計師之報告；
- 審閱截至2010年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2011年6月30日止六個月之未經審核財務報表；
- 審閱外聘核數師之報告；
- 審閱截止2010年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月之法律及法規遵守事項，其中包括關連人士交易報告；
- 審閱和批准2011年中期報告及截至2011年6月30日止六個月期間之2011年中期業績公布，以及2010年年報及截至2010年12月31日止之全年業績公布；
- 審閱和批准由信託管理人為冠君產業信託編制的年度預算/預測及年度業務計劃；及
- 審閱和建議董事會委任葉毓強先生為信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會成員及批准審核委員會主席之推選。

披露委員會

信託管理人於2006年3月28日成立披露委員會並已採納其權責範圍。披露委員會之書面權責範圍可按要求獲提供。披露委員會的職責為審閱向基金單位持有人披露的資料及向公眾刊發公布的相關事宜。

披露委員會的主要職責

披露委員會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：

- 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；
- 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；
- 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；
- 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。

披露委員會成員由董事會委任的個別董事組成。披露委員會成員包括一名非執行董事（羅嘉瑞醫生），一名獨立非執行董事（石禮謙先生）及一名執行董事（李澄明先生）。李先生為披露委員會主席。

2011年舉行之披露委員會會議

截至2011年12月31日止財政年度內，披露委員會召開兩次會議及簽署4份決議案。披露委員會於該等會議上之主要工作概要如下：

- 審閱和批准冠君產業信託截至2011年6月30日止六個月期間之2011年中期報告及有關2011年中期業績、以基金單位及現金用作支付管理人費用及中期分派之公布；
- 審閱和批准2010年年報及有關截止2010年12月31日止之全年業績、支付管理人費用及末期分派之公布；及
- 審閱和批准有關冠君產業信託刊發之公布：(i) 成交量的不尋常波動，(ii) 委任葉毓強先生為信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會之成員，(iii) David G. Eldon先生退任為獨立非執行董事及審核委員會之主席；及(iv) 根據穩定租金安排收取之款項。

會議出席率

下表載列2011年個別董事及委員會成員的出席率：

	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
獨立非執行董事			
查懋聲	4/4	–	–
David G. Eldon*	2/2	1/1	–
石禮謙	4/4	2/2	2/2
葉毓強**	2/2	1/1	–
出席率	93%	100%	100%

* 於2011年6月11日，David G. Eldon先生退任信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會主席。

** 葉毓強先生於2011年5月5日獲委任為信託管理人之獨立非執行董事及審核委員會之成員及於2011年8月11日被推選為信託管理人之審核委員會主席。

薪酬披露

根據信託契約，信託管理人於公布半年度業績後有權收取物業收益淨額12%之管理人費用並以每半年支付，惟其公布的半年度業績內所述之物業收益淨額須相等於或超過200,000,000港元。

根據冠君產業信託於2011年1月14日所作出之公布就信託管理人以書面通知受託人，信託管理人選擇以基金單位形式收取60%由冠君產業擁有之物業所產生之管理人費用及餘下的40%以現金形式收取。2011年12月31日止年度之管理人費用約為187,474,000港元，乃該年度冠君產業信託物業收益淨額之12%。

以基金單位用作支付管理人費用之方式乃根據信託契約之條款，且按證監會授出之一項豁免而毋須事先取得基金單位持有人之特定批准。

企業管治報告書

董事及信託管理人僱員之薪酬是由信託管理人支付，並不是由冠君產業信託支付。信託管理人採納由其控股公司制定之薪酬制度及常規，控股公司之薪酬委員會釐定信託管理人高級行政人員的薪酬政策及結構(包括行政總裁及高級管理團隊之薪酬)。董事概無與信託管理人訂立不可由僱主於一年內在毋須支付賠償(除法定賠償外)之情況下終止之服務合約。冠君產業信託由於不用支付信託管理人之董事成員及僱員薪酬，信託管理人認為董事及主要行政人員之薪酬資料沒有需要於本報告內披露。

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。

根據物業管理協議，Eagle Property Management (CP)有限公司(「物業管理人」)將專門為冠君產業信託位於香港的物業提供物業管理服務、租賃管理服務和市場推廣服務，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。

於2011年12月31日，有關負責信託物業營運的相關營運實體的人員編制列於下表：

按運作分類	花旗銀行廣場	朗豪坊	其他
一般管理	–	–	13
租務	4	11	–
市務及推廣	–	9	–
物業管理	60	144	–
承包商/技術人員	132	297	–
總計	196	461	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)定期舉行會議，進行工作匯報及團隊成員之間的分享。於2011年，管理團隊舉行19次會議。

舉報

信託管理人已制定程序確保有明確及可實踐之渠道以匯報任何懷疑欺詐、貪污、不誠實手法個案，並採取獨立調查及適當行動以跟進之。舉報政策目的旨在鼓勵匯報上述真實事件，制定上述報告時盡可能以公平態度對待舉報人，避免其遭到報復。

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。

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200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。

處理利益衝突之程序

信託管理人已訂立以下程序以處理利益衝突問題：

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

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的要求，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。根據上市規則，全年業績公布須於財政年度後三個月內由本信託發表。

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2,000,000港元(2010：2,600,000港元)，非審核服務的應付費用為540,000港元(2010：840,000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。根據信託契約的要求，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。信託管理人已採納上市規則之企業管治常規守則規定的要求，基金單位持有人周年大會的通告將於會議舉行前至少足20個營業日向基金單位持有人發送，所有其他基金單位持有人大會的通告將於會議舉行前至少足10個營業日向基金單位持有人發送。

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入該會議的法定人數。

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。

基金單位持有人大會之程序

- 於每次基金單位持有人大會，就每項獨立的事宜個別提出決議案。
- 企業通訊包括通函、說明函件及相關文件在大會舉行前不少於14日(倘提呈之決議案為普通決議案)及不少於21日(倘提呈之決議案為特別決議案)寄送至各基金單位持有人，並提供於會議上提呈之每項決議案之詳情。
- 外聘核數師將出席基金單位持有人大會，回答有關審計安排、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性等問題。
- 於基金單位持有人大會上之投票均以點票方式進行。進行投票表決的程序在會議上解釋。
- 獨立監票員將參與及確保所有選票在基金單位持有人大會上均適當點算。
- 投票結果將於舉行基金單位持有人大會結束後於同日內刊載於冠君產業信託及聯交所網站內。

致力與基金單位持有人及投資界保持適時及有效的溝通，讓其了解冠君產業信託的企業策略、業務發展及前景，是冠君產業信託的首要任務。本公司所有公布，包括但不限於年報、中期報告、會議通告、公布、通函及冠君產業信託其他相關資料均刊載於冠君產業信託之網站 www.ChampionReit.com.hk。

為確保共同及有效的溝通，信託管理人會定期會見有潛力投資者、財務分析員及媒體(一對一會議、本地及海外會議及路演)。於年內冠君產業信託亦舉辦分析師和投資者會議。投資者與基金單位持有人可於冠君產業信託的網站查看冠君產業信託最近的新聞稿和業績公布之詳情，也可以將查詢送交冠君產業信託之網站。於本年報內之重大事件時間表亦載列所有重要日期。

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。截至2011年12月31日止財政年度的實際分派比率為94.4%。

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；
- (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。

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
- (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，內部審計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監控系統的有效性。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審計師，董事會已對截至2011年12月31日止年度的內部監控系統的有效性進行檢討。該檢討涵蓋所有重大監控事項，包括財務、經營及循規監控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審計師跟進，以確保於先前所發現的問題已獲妥善解決。

根據截至2011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監控重大偏離或失誤。

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。截止 2011 年 12 月 31 日止年度，監管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。

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。

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 部的條文，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。信託管理人就此等目的存置登記名冊，並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2011年12月31日，冠君產業信託已發行合共4,956,590,003個基金單位。較之於2010年12月31日，於本年度內合共增發26,005,247個新基金單位，增發情況如下：

日期	資料	基金單位
2011年1月1日	已發行的基金單位	4,930,584,756
2011年3月8日	冠君產業信託以每基金單位4.62港元之價(即信託契約所述之市價)向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2010年12月31日止六個月由花旗銀行廣場所產生之管理人費用約53,753,000港元	11,634,743
2011年7月6日	就2008年發行及2013年到期的1厘票息有擔保可換股債券之轉換(按每基金單位3.61港元之轉換價)發行新基金單位	2,770
2011年8月26日	冠君產業信託以每基金單位3.833港元之價格(即信託契約所述之市價)向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2011年6月30日止六個月60%管理人費用約55,072,000港元	14,367,734
2011年12月31日	已發行基金單位	4,956,590,003

購買、出售或贖回冠君產業信託之基金單位

於2011年4月27日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。截至2011年12月31日止年度內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無根據該授權購買、出售或贖回任何基金單位。

Fair Vantage Limited(於2008年發行並於2013年到期的1厘票息本金總額為4,680,000,000港元的有擔保可換股債券(「2008年可換股債券」)的發行人)於2011年11月以本金價格119%的價格購回本金額55,000,000港元的2008年可換股債券。2008年可換股債券於聯交所上市，已購回的2008年可換股債券已於2011年12月9日被註銷。

於2011年5月23日，Treasure Source Limited(2011年到期的2厘票息本金總額為765,000,000港元的有擔保可換股債券(「債券」)的發行人)按債券之條件及條款於到期日以約841,800,000港元(為本金額763,000,000港元的未贖回債券的110.328%)全數贖回未贖回之債券。未贖回之債券於贖回後已註銷。

除上文披露者外，截至2011年12月31日止年度內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無購買、出售或贖回任何冠君產業信託之證券。

房地產買賣

截至2011年12月31日止年度內，冠君產業信託並無達成任何房地產買賣交易。

遵守循規手冊

信託管理人於年內已遵守循規手冊的條文。

公眾持有基金單位數量

就信託管理人所知，於本報告日期，冠君產業信託之已發行及流通基金單位逾 25% 是由公眾人士持有，公眾持有基金單位之數量維持足夠。

年報的審閱

冠君產業信託截至 2011 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。

信託管理人的董事確認其有編製截至 2011 年 12 月 31 日止年度賬目的責任。冠君產業信託及其控制實體於截至 2011 年 12 月 31 日止年度之綜合財務報表已經獨立核數師德勤 • 關黃陳方會計師行審核。有關冠君產業信託於截至 2011 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。

香港，2012 年 2 月 20 日

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2011年12月31日止十二個月(「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。

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	2,825,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	10,348,000 ³
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	3,282,000
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	6,600,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁶	3,904,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	50,000
中國移動香港有限公司	一名董事的聯繫人士 ⁷	使用權費 ⁸	227,000
總計			27,630,000

關連人士交易－樓宇管理費收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本年度的收入 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 ⁹
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
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	2,952,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁶	434,000
總計			5,652,000

關連人士交易－物業管理交易(支出)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本年度的支出 港元
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	116,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	905,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,158,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	65,625,000 ¹⁰
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	4,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	61,000
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	36,000
總計			67,905,000

關連人士交易報告書

附註：

1. 本信託於本年度結算日持有由Eagle Property Management (CP) Limited提供約859,000港元的銀行擔保保證金。
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約3,121,000港元的銀行擔保保證金。
3. 該10,348,000港元中，約2,407,000港元的租賃收入來自與朗廷酒店國際有限公司訂立的原有協議，並於下開「原有協議」分節內列載。
4. 本信託於本年度結算日持有由朗豪酒店(香港)有限公司以銀行擔保提供約1,154,000港元的保證金及裝修按金15,000港元。
5. 本信託於本年度結算日持有由昌瑞有限公司提供約2,585,000港元的銀行擔保保證金。
6. 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約1,040,000港元的保證金。
7. 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。
8. 本信託於本年度結算日持有由中國移動香港電話有限公司提供約39,000港元的保證金。
9. 該1,398,000港元中，約349,000港元的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，並於下開「原有協議」分節內列載。
10. 該65,625,000港元中，約64,022,000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1,603,000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2011年12月31日年度認可預算每年開支六分之一的金額，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。

原有協議

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

受豁免規限的原有協議

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

協議名稱/描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	交易性質	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	2,756,000
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	64,022,000
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	1,603,000

須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段呈報規定的其他原有協議及其他交易

協議名稱 / 描述	訂約方名稱	與冠君產業信託的關係	交易性質	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	908,000
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
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	76,820,000
花旗銀行廣場公契	鷹君物業管理有限公司(作為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	88,382,000

附註：

- 鷹君物業管理有限公司(作為朗豪坊的公契管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約716,000港元的管理費按金及大廈儲備基金。
- 祥裕管理有限公司(作為朗豪坊辦公大樓的副公契管理人)於本年度結算日持有由本信託提供約12,759,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
- 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)於本年度結算日持有由本信託提供約15,566,000港元的管理費按金。

與鷹君關連人士集團的其他關連人士交易

信託管理人費用

鷹君資產管理(冠君)有限公司為冠君產業信託的管理人，亦為鷹君的全資擁有附屬公司。信託管理人費用約為187,474,000港元作為於本年度提供的有關服務，即為冠君產業信託於本年度的物業淨收入的12%，並將獲發行新基金單位及現金支付方式以償付信託管理人費用。

信託管理人已書面通知受託人及選擇2011年財務年度內60%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的40%則以現金支付。截至2011年12月31日止十二個月期間，以基金單位形式已付及應付之管理人費用約為112,484,000港元，以現金形式已付及應付之管理人費用約為74,990,000港元。

關連人士交易報告書

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	2,930,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	68,000
恒生銀行有限公司 ¹	受託人關連人士	貸款利息支出	89,565,000

關連人士交易—租賃/許可使用交易

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本年度的收入 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	44,146,000
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	324,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	樓宇管理費收入 ²	49,000
總計			48,547,000

附註：

1. 恒生銀行有限公司為香港上海滙豐銀行有限公司的附屬公司。其作為合共(i)70億港元有期貨款於2011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2011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9,072,000港元的保證金及裝修按金。

關連人士交易－年租超過 1,000,000 港元的租賃 / 許可使用交易

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	主要條款	年租 港元
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃香港花園道3號花旗銀行廣場花旗銀行大廈第20及21樓整層	雙方已簽訂租約，將租約到期日延長3年，由2010年3月1日起至2013年2月28日	31,501,000
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃香港花園道3號花旗銀行廣場中國工商銀行大廈20樓2001-5室	雙方已簽訂租約，將租約到期日延長3年，由2010年3月1日起至2013年2月28日	5,447,000
香港上海滙豐銀行有限公司	受託人關連人士	租賃九龍旺角亞皆老街8號及上海街555號朗豪坊辦公大樓11樓07及08室及18樓全層	雙方已簽訂租約，將租約到期日延長3年，由2011年4月1日起至2014年3月31日	7,198,000

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9,442,000港元的受託人費用。

與其他關連人士的關連人士交易

於本年度內，355,000港元付予付予萊坊測計師行有限公司，作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用。

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本年度內的所有相關關連人士交易（包括與鷹君關連人士集團、新福港關連人士集團、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。

冠君產業信託的核數師報告

德勤•關黃陳方會計師行已獲聘請為冠君產業信託的核數師，並根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審計或審閱過往財務數據以外的核證委聘」以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報集團的關連交易。核數師已根據由香港證券及期貨事務監察委員會所授予須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露規定的豁免之規限，對有關租賃收入、樓宇管理費收入、物業管理交易及一般銀行及金融服務的關連交易出具無保留意見信函，該信函並載有關連交易的調查結果及總結。核數師已將有關核數師信函副本送呈香港證券及期貨事務監察委員會。

香港，2012年2月20日

附註：以上「關連人士交易報告書」所展示的數額均已調整至最近的千位數。

權益披露

關連人士持有的基金單位數目

於2011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及/或相關基金單位：—

名稱	持有基金單位數目	持有相關基金單位數目	總計	佔已發行基金單位百分比 ⁷
Top Domain International Limited	1,420,416,628 ¹	—	1,420,416,628 ¹	28.65
Keen Flow Investments Limited	913,580,933 ¹	—	913,580,933 ¹	18.43
Bright Form Investments Limited	—	648,199,445 ^{1,2}	648,199,445 ^{1,2}	13.07
鷹君資產管理(冠君)有限公司	212,311,275 ^{1,3}	—	212,311,275 ^{1,3}	4.28
Fine Noble Limited	14,578,503 ¹	—	14,578,503 ¹	0.29
Great Eagle Nichemusic Limited	1,129,743 ¹	—	1,129,743 ¹	0.02
李澄明	173,250 ⁴	—	173,250 ⁴	0.003
Fortune Mega Investments Limited	163,936,151 ⁵	—	163,936,151 ⁵	3.30
HSBC Group	1,013,578 ⁶	4,432,132 ⁶	5,445,710 ⁶	0.10

附註：

- 鷹君集團有限公司(「鷹君」)乃該等公司之最終控股公司。Jolly Trend Limited、Alfida Limited、鷹君有限公司、Eagle Asset Management Holdings Limited、卓頌有限公司及Great Eagle Net Limited為該等公司的居間控股公司。根據房地產投資信託基金守則，上述公司均為冠君產業信託的關連人士。
除鷹君資產管理(冠君)有限公司持有基金單位的持倉增加14,367,734個基金單位外，該等公司持有基金單位數目較2011年6月30日的持倉沒有變更。
HSBC International Trustee Limited(「HITL」)為一酌情信託的受託人，於2011年12月31日持有鷹君33.20%權益。該酌情信託的受益人當中包括鷹君之若干董事羅嘉瑞醫生及羅啓瑞先生(彼亦為信託管理人的董事)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生。此外，於2011年12月31日羅嘉瑞醫生以其本身之名義、作為若干公司的控股股東及作為另一酌情信託之成立人持有鷹君股本中19.00%投票權。
- Bright Form Investments Limited(「Bright Form」)持有的648,199,445個基金單位(以每基金單位的轉換價格3.61港元計算)為相關基金單位，為Bright Form直接持有本金金額為2,340,000,000港元於2013年到期可換股債券的衍生權益，該等公司持有相關基金單位數目較2011年6月30日的持倉沒有變更。
- 鷹君資產管理(冠君)有限公司因其為冠君產業信託的管理公司，故為關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。
- 李澄明先生因其為信託管理人的董事，故為關連人士。李澄明先生持有的基金單位數目較2011年6月30日的持倉增加100,000個基金單位。
- 該等基金單位由Fortune Mega Investments Limited直接持有。其居間的控股公司Julian Holdings Limited、嘉里建設有限公司、Kerry Properties (Hong Kong) Limited及Spring Capital Holdings Limited被視為於同一批基金單位中擁有權益。彼等各自乃何述勤先生(信託管理人的董事)的聯繫者，故為關連人士。彼等持有的基金單位數目較2011年6月30日的持倉沒有變更。
- 根據信託管理人現有資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(除另有所指，並不包括受託人及其專有的附屬公司)(「滙豐集團」)，因其為冠君產業信託受託人之控股公司、控制實體、附屬公司或聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)故為關連人士。
滙豐集團被視為於該等基金單位中擁有權益，當中966,000個基金單位由其為受託人之控股公司、控制實體、附屬公司及聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)持有及47,578個基金單位由其董事、高級行政人員、高級人員及其聯繫者(根據信託守則之定義)持有。滙豐集團持有的基金單位數目較2011年6月30日的持倉減少190,641個基金單位。
滙豐集團被視為持有的4,432,132個基金單位，為相關基金單位(以每基金單位的轉換價格3.61港元計算)來自由其受託人之控股公司、控制實體、附屬公司及聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)持有的本金金額16,000,000港元於2013年到期可換股債券的衍生權益。於2011年6月30日滙豐集團並沒有持有或被視為持有任何相關基金單位。

權益披露

7. 有關之百分比是按冠君產業信託於2011年12月31日所發行合共4,956,590,003個基金單位計算及向下調整至兩個小數位。

除上文附註所披露者外，於2011年7月1日至2011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。

信託管理人的董事及行政總裁、信託管理人及主要基金單位持有人持有的基金單位數目

於2011年12月31日，下列人士於冠君產業信託或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)擁有須根據證券及期貨條例第XV部向信託管理人及聯交所披露之基金單位、相關基金單位及債券之權益或淡倉：

(a) 基金單位及相關基金單位

名稱	持有基金單位數目 ³	持有相關基金單位數目 ³	總計	佔已發行基金單位百分比 ⁴
信託管理人的董事及行政總裁				
羅嘉瑞	2,562,017,082 ¹	648,199,445 ¹	3,210,216,527 ¹	64.76
鄭維志	13,424,730 ²	–	13,424,730 ²	0.27
李澄明	173,250	–	173,250	0.003
信託管理人				
鷹君資產管理(冠君)有限公司	212,311,275 ¹	–	212,311,275 ¹	4.28
主要基金單位持有人				
鷹君集團有限公司	2,562,017,082 ¹	648,199,445 ¹	3,210,216,527 ¹	64.76
HSBC International Trustee Limited	2,564,493,246 ¹	648,199,445 ¹	3,212,692,691 ¹	64.81
Top Domain International Limited	1,420,416,628	–	1,420,416,628	28.65
Keen Flow Investments Limited	913,580,933	–	913,580,933	18.43
Bright Form Investments Limited	–	648,199,445	648,199,445	13.07

(b) 債券⁵

名稱	債券面值
信託管理人的董事	
羅嘉瑞	2,340,000,000 港元 ⁶

附註：

1. 羅嘉瑞醫生為鷹君主要股東，持有鷹君股本中19.00%投票權。鷹君被視為於下列由其控制的公司所持有的合共3,210,216,527個基金單位中擁有權益：
 - (a) Top Domain International Limited直接持有的1,420,416,628個基金單位；
 - (b) Keen Flow Investments Limited直接持有的913,580,933個基金單位；
 - (c) Bright Form Investments Limited直接持有於2013年到期的可換股債券可轉換的648,199,445個相關基金單位（每基金單位的轉換價格為3.61港元）；
 - (d) 鷹君資產管理（冠君）有限公司直接持有的212,311,275個基金單位；
 - (e) Fine Noble Limited直接持有的14,578,503個基金單位；及
 - (f) Great Eagle Nichemusic Limited直接持有的1,129,743個基金單位。

HSBC International Trustee Limited（「HITL」）持有的2,564,493,246個基金單位當中的2,562,017,082個基金單位與鷹君持有的2,562,017,082個基金單位為同一批基金單位。HITL持有的648,199,445個相關基金單位與鷹君持有的648,199,445個相關基金單位（上述第1(c)項）為同一批相關基金單位（以每基金單位的轉換價格3.61港元計算），為Bright Form直接持有本金金額為2,340,000,000港元於2013年到期可換股債券的衍生權益。

HITL為一酌情信託的受託人，被視為持有鷹君33.20%權益。該酌情信託的受益人當中包括鷹君之若干董事羅嘉瑞醫生及羅啟瑞先生（信託管理人的董事）、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生。羅嘉瑞醫生以其本身之名義、作為若干公司的控股股東及作為另一酌情信託之成立人持有鷹君股本中19.00%投票權。
2. 該等基金單位由一信託持有，鄭維志先生為一名受益人。
3. 除另有所指外，上文所披露之基金單位中的權益均指於基金單位中的好倉。
4. 有關之百分比是按冠君產業信託於2011年12月31日所發行合共4,956,590,003個基金單位計算及向下調整至兩個小數位。
5. 債券指Fair Vantage Limited（冠君產業信託全資擁有及控制的實體）所發行本金總額4,680,000,000港元，並於2013年到期的可換股債券（「2008年可換股債券」）。
6. 該等2008年可換股債券權益可轉換為648,199,445個基金單位（每基金單位的轉換價格為3.61港元），如以上附註1(c)所述由鷹君實益擁有。

除上文披露者外，於2011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（董事除外）於基金單位中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部向信託管理人及聯交所披露的基金單位權益（或被視為持有權益）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相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的基金單位、相關基金單位及債券中擁有（或被視為持有）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《管理層人士證券交易守則》通知信託管理人及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據該等證券及期貨條例被當作或被視為擁有的權益及淡倉）。

財務資料

86	獨立核數師報告書
87	綜合收益表
88	綜合全面收益表
89	綜合財務狀況表
91	綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
92	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



致冠君產業信託 各基金單位持有人

(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)

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」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表。綜合財務報表包括2011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、綜合全面收益表、綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、分派表及綜合現金流量表連同主要會計政策摘要及其他解釋資料。

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，編製真實與公平地列報的該等綜合財務報表，而管理人必須確保採用有關內部監控，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。

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。

審核涉及執行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，及所作出的會計估計是否合理，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2011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

2012年2月20日

綜合收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元 (重列)
租金收益	7	1,757,980	1,702,786
樓宇管理費收益		164,436	155,824
租金相關收益	8	17,866	17,301
收入總額		1,940,282	1,875,911
物業經營開支	9	(377,995)	(367,224)
物業收益淨額		1,562,287	1,508,687
利息收益		10,548	4,969
管理人費用	10	(187,474)	(181,042)
信託及其他支出		(15,980)	(13,896)
投資物業公平值增加		4,634,700	5,867,385
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	23	1,246,398	(943,423)
穩定租金安排之公平值變動	17	17	483
購回可換股債券收益		1,895	–
支付可換股債券收益		219	–
融資成本	11	(575,238)	(756,238)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	12	6,677,372	5,486,925
利得稅	13	(184,402)	(177,599)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利		6,492,970	5,309,326
基金單位持有人分派		(1,110,520)	(1,066,870)
計及基金單位持有人分派後年內溢利		5,382,450	4,242,456
每基金單位基本盈利	14	1.31 港元	1.09 港元
每基金單位攤薄盈利	14	0.88 港元	1.04 港元

綜合全面收益表

截至2011年12月31日止年度

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元 (重列)
計及基金單位持有人分派後年內溢利	5,382,450	4,242,456
現金流對沖：		
本年度產生收益	59,353	90,607
於收益表內確認之重新分類調整	63,019	172,757
	122,372	263,364
本年度全面收益總額	5,504,822	4,505,820

綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	2011年 12月31日 港幣千元	2010年 12月31日 港幣千元 (重列)	2010年 1月1日 港幣千元 (重列)
非流動資產				
投資物業	16	54,857,300	50,222,600	44,240,800
穩定租金安排	17	–	6,033	44,943
應收借款	18	–	–	52,737
非流動資產總值		54,857,300	50,228,633	44,338,480
流動資產				
應收借款	18	–	54,566	–
貿易及其他應收款項	19	180,034	107,709	103,107
可收回稅項		1,798	6,561	–
銀行結存及現金	20	1,292,752	2,038,090	1,832,105
流動資產總值		1,474,584	2,206,926	1,935,212
資產總值		56,331,884	52,435,559	46,273,692
流動負債				
貿易及其他應付款項	21	1,169,976	1,153,065	1,050,000
已收按金		405,131	368,347	331,380
稅項負債		73,988	11,654	48,224
應付分派		592,565	536,508	633,339
有抵押定期貸款	22	–	6,997,329	–
可換股債券	23	–	900,765	–
衍生財務工具	24	–	59,353	–
流動負債總額		2,241,660	10,027,021	2,062,943

綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	2011年 12月31日 港幣千元	2010年 12月31日 港幣千元 (重列)	2010年 1月1日 港幣千元 (重列)
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	9,407,481	2,446,147	9,433,278
可換股債券	23	5,632,722	6,597,729	6,261,830
衍生財務工具	24	–	–	149,960
遞延稅項負債	25	294,454	222,755	111,144
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		15,334,657	9,266,631	15,956,212
負債總額，不包括基金單位持有人 應佔資產淨值				
		17,576,317	19,293,652	18,019,155
基金單位持有人應佔資產淨值				
		38,755,567	33,141,907	28,254,537
已發行基金單位數目(千個)	26	4,956,590	4,930,585	4,823,535
每基金單位資產淨值	28	7.82 港元	6.72 港元	5.86 港元

第87至第135頁所載的綜合財務報表於2012年2月20日獲鷹君資產管理(冠君)有限公司(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2011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 (附註)	溢利減分派 港幣千元	總額 港幣千元
於2010年1月1日的基金單位持有人 應佔資產淨值(原先呈列)	20,651,833	(385,736)	5,757,943	1,335,262	27,359,302
因會計政策變動之往年度調整	-	-	-	895,235	895,235
基金單位持有人應佔資產淨值 於2010年1月1日(重列)	20,651,833	(385,736)	5,757,943	2,230,497	28,254,537
計及基金單位持有人分派後年內溢利(重列)	-	-	-	4,242,456	4,242,456
現金流對沖	-	263,364	-	-	263,364
年內全面收入總額	-	263,364	-	4,242,456	4,505,820
發行基金單位	381,550	-	-	-	381,550
於2010年12月31日的基金單位 持有人應佔資產淨值(重列)	21,033,383	(122,372)	5,757,943	6,472,953	33,141,907
計及基金單位持有人分派後年內溢利	-	-	-	5,382,450	5,382,450
現金流對沖	-	122,372	-	-	122,372
年內全面收入總額	-	122,372	-	5,382,450	5,504,822
發行基金單位	108,838	-	-	-	108,838
於2011年12月31日的基金單位 持有人應佔資產淨值	21,142,221	-	5,757,943	11,855,403	38,755,567

附註：「其他」代表

- (i) 於往年由基金單位持有人收購之物業權益的公平值高於收購成本的金額為5,752,658,000港元。
- (ii) 據於2008年2月14日訂立的放棄分派權利修訂契約，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，當中5,285,000港元被保留。

分派表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
中期分派期			
可供分派收入總額		568,784	573,803
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))		90%	90%
用於中期分派期之可供分派收入		511,905	516,423
額外金額(附註(i))		6,050	13,939
已付分派總額		517,955	530,362
末期分派期			
可供分派收入總額	15	1,170,311	1,084,264
減：於中期分派期已付之可供分派收入		(511,905)	(516,423)
末期分派期之可供分派收入		658,406	567,841
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))		90%	90%
用於末期分派期之可供分派收入		592,565	511,057
額外金額(附註(i))		–	25,451
待付分派總額		592,565	536,508
年內分派總額		1,110,520	1,066,870
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))		0.1045 港元	0.1076 港元
待付每基金單位末期分派(附註(iii))		0.1196 港元	0.1086 港元
		0.2241 港元	0.2162 港元

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可供分派收入總額的90%(2010年：90%)作為各截至6月30日止六個月(「中期分派期」)及截至12月31日止六個月(「末期分派期」)之分派款項。
 管理人於中期分派期及末期分派期分別酌情派發自穩定租金安排(見附註17)之已收取款項6,050,000港元(2010年：13,939,000港元)及零港元(2010年：25,451,000港元)作為額外款項。
- (ii) 2011年中期分派期每基金單位中期分派0.1045港元，乃按期內已付中期分派517,955,000港元及4,956,590,003個於2011年9月14日(即期內記錄日期)已發行基金單位計算。此分派已於2011年10月3日付予基金單位持有人。
 2010年中期分派期每基金單位中期分派0.1076港元，乃按期內已付中期分派530,362,000港元及4,930,584,756個於2010年9月9日(即期內記錄日期)已發行基金單位計算。
- (iii) 2011年末期分派期每基金單位末期分派0.1196港元，乃按期內待付末期分派592,565,000港元及4,956,590,003個基金單位計算。有關末期分派在2012年1月1日至2012年5月3日(即期內記錄日期)期間發行基金單位時再作調整。末期分派將於2012年5月16日或之前付予基金單位持有人。
 2010年末期分派期每基金單位末期分派0.1086港元，乃按期內已付末期分派536,508,000港元及4,942,219,499個於2011年4月27日(即期內記錄日期)已發行基金單位計算。

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	6,677,372	5,486,925
調整：		
投資物業公平值增加	(4,634,700)	(5,867,385)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(1,246,398)	943,423
穩定租金安排之公平值變動	(17)	(483)
購回可換股債券收益	(1,895)	–
支付可換股債券收益	(219)	–
已付及應付以基金單位形式支付之管理人費用	112,484	113,063
利息收入	(10,548)	(4,969)
融資成本	575,238	756,238
營運資金變動前的經營現金流量	1,471,317	1,426,812
貿易及其他應收款項增加	(72,284)	(4,298)
貿易及其他應付款項增加	15,466	35,169
已收按金增加	36,784	36,967
來自經營業務的現金	1,451,283	1,494,650
利息支付	(205,269)	(279,404)
繳付香港利得稅	(45,606)	(109,119)
來自經營業務的現金淨額	1,200,408	1,106,127
投資業務		
利息收入	9,766	2,836
穩定租金安排收取的現金	6,050	39,393
應收借款還款	55,307	–
投資物業添置	–	(1,065)
來自投資業務的現金淨額	71,123	41,164

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
融資項目		
借貸集資先付費用	(52,500)	–
贖回可換股債券	(841,803)	–
新增銀行借貸	7,000,000	–
償還銀行借貸	(7,000,000)	–
支付可換股債券之轉換	(2,153)	–
分派支付	(1,054,688)	(941,306)
購回本身可換股債券	(65,725)	–
用作融資項目的現金淨額	(2,016,869)	(941,306)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(745,338)	205,985
年初結存的現金及現金等價物	2,038,090	1,832,105
年末結存的現金及現金等價物 為銀行結存及現金	1,292,752	2,038,090

綜合財務報告附註

截至2011年12月31日止年度

1. 一般資料

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

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

綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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

香港財務報告準則(修訂本)	2010年頒佈的香港財務報告準則的改進
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：撥回相關資產
香港會計準則第24號(經修改)	關連人士披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

除以下敘述外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並沒有對本集團本年度或過往年度之業績及財務狀況及/或於該等綜合財務報告之披露有重大影響。

香港會計準則第12號「所得稅」之修訂(於生效日前提早採用)

本集團已於生效日(由2012年1月1日起或以後年度期間)前提早採用香港會計準則第12號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂。在此修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值計量之投資物業，除非在某情況下假定被駁回，在計算遞延稅項時其價值假定可從出售中撥回。

因此，在計算以公平值計量之投資物業的遞延稅項時，本集團已假定其價值可從出售中撥回。由於採用此修訂，於2010年1月1日及2010年12月31日之遞延稅項負債分別減少895,235,000港元及1,764,624,000港元，其相應調整已於綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表之分派後溢利內確認。此外，採用此修訂亦令本集團截至2010年12月31日止年度之所得稅減少869,389,000港元及未計及基金單位持有人分派前溢利增加相同金額。

綜合財務報告附註

截至2011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)

香港會計準則第12號「所得稅」之修訂(於生效日前提早採用)(續)

對比往年已就投資物業公平值變動提供遞延稅項負債撥備，本年度並無就投資物業公平值變動提供遞延稅項撥備。由於採用此修訂，本集團截至2011年12月31日止年度之所得稅減少764,726,000港元及未計及基金單位持有人分派前溢利增加相同金額。

上述會計政策變動之影響摘要

上述會計政策變動對本期間及過往期間之業績影響按排列項目呈列於綜合收益表如下：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
所得稅減少及未計及基金單位持有人分派前 年內溢利相應增加	764,726	869,389

	2011年 港元	2010年 港元
對每基金單位基本盈利之影響		
調整前每基金單位基本盈利	1.16	0.91
有關採用香港會計準則第12號修訂之調整	0.15	0.18
呈報的每基金單位基本盈利	1.31	1.09

對每基金單位攤薄盈利之影響		
調整前每基金單位攤薄盈利	0.76	0.90
有關採用香港會計準則第12號修訂之調整	0.12	0.14
呈報的每基金單位攤薄盈利	0.88	1.04

上述會計政策變動對本集團於2010年1月1日及於2010年12月31日之財務狀況影響如下：

	於2010年 1月1日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於2010年 1月1日 (重列) 港幣千元
對基金單位持有人應佔資產淨值之影響			
遞延稅項負債	1,006,379	(895,235)	111,144

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第12號「所得稅」之修訂(於生效日前提早採用)(續)

上述會計政策變動之影響摘要(續)

	於2010年 12月31日 (原先呈列) 港幣千元	調整 港幣千元	於2010年 12月31日 (重列) 港幣千元
對基金單位持有人應佔資產淨值之影響			
遞延稅項負債	1,987,379	(1,764,624)	222,755

本集團並未採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－轉讓金融資產 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號及過渡披露的強制性生效日期 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的列報 ⁴
香港會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年重訂本)	於聯營公司及合營公司之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ²

¹ 由2011年7月1日起或以後年度期間生效

² 由2013年1月1日起或以後年度期間生效

³ 由2015年1月1日起或以後年度期間生效

⁴ 由2012年7月1日起或以後年度期間生效

⁵ 由2014年1月1日起或以後年度期間生效

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於2009年頒佈的香港財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產的新要求。於2010年經修訂的香港財務報告準則第9號包括分類及計量金融負債以及終止確認的要求。

香港財務報告準則第9號的主要要求概述如下：

香港財務報告準則第9號規定，於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量範圍」內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量。具體來說，以收取合約現金流量的商業模式為目標及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息的債務投資一般在其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資在其後會計期末按其公平值計量。

香港財務報告準則第9號對分類與計量金融負債的最主要影響與由金融負債(指定為按公平值計入損益)的信貸風險變動引起的金融負債公平值變動的列報處理有關。

香港財務報告準則第9號於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

管理人預期，本集團的綜合財務報表將於2015年1月1日開始的年度期間採納香港財務報告準則第9號，惟應用香港財務報告準則第9號可能不會對本集團所呈報的金融資產及金融負債金額造成重大影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量的披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下的金融工具的三級公平值等級的量化及定性披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

管理人預期，本集團的財務報表將於2013年1月1日開始的年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則不會對本集團之財務狀況造成影響，但導致財務報表的披露更為全面。

管理人預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報告根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具乃按公平值計量除外，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其附屬公司的財務報告。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(如適用)列入綜合收益表。

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在其產生的期間於損益內確認。

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賃。

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。在經營租賃下產生之或然租金在其賺取的期間內確認為收入。

於訂立經營租賃時給予租賃優惠，在此情況下其優惠以資產確認。優惠利益總額按直線法確認為租金收入之減項。除非另一種有系統之基礎更能代表租賃資產經濟效益消耗之時間型態。

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。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

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(參見以下借貸及應收款項減值虧損的會計政策)。

借貸及應收款項減值

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。

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借貸及應收款項而言，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。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

金融資產(續)

借貸及應收款項減值(續)

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，所有借貸及應收款項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。

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。

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。

權益工具乃證明集團資產的剩餘權益(扣減其所有負債後)的任何合約。當符合某些特定條件，會導致冠君產業信託在清盤時有責任按比例分配資產淨值予持有人，其工具或工具的組成部分應以權益呈列。

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為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、有抵押定期貸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。

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

金融負債及權益(續)

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。

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銷對沖項目的現金流方面是否非常有效。

3. 主要會計政策(續)

對沖會計處理法(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益內確認。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。

過往於其他全面收益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累積的累計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益確認的累計損益總額之差額，將於損益中確認。

當有關合約的特定責任獲解除、取消或到期時，金融負債就不再被確認。不再確認的金融負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於損益中確認。

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。

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，該利率為按金融資產的預計可用年期對估計未來現金收入準確地折現至賬面淨值的利率。

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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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分或全部遞延稅項資產時作出扣減。

就計算根據香港會計準則第40號以公平值計量之投資物業之遞延稅項負債及資產，該等物假定可從出售中撥回。惟若該物業應予折舊，並其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部份經濟效益的商業模式持有，此假定則被駁回。如假定被駁回，遞延稅項負債及資產需根據香港會計準則第12號之公認原則(即以該物業之預期撥回方式)而計算。

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之稅務後果。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。

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。

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，如附註16所述，估值師使用有關若干估計的估值方法。

如附註23所述，可換股債券衍生工具部分的估值假設乃根據市場數據(例如冠君產業信託的基金單位價格的歷史波動情況)作出。

4. 估計不確定之主要原因(續)

若真實之未來市場數據不符，或會導致投資物業及可換股債券衍生工具部分之公平值有重大調整。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。

5. 財務工具

(a) 財務工具的類別

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
金融資產		
<i>借貸及應收款項</i>		
應收借款	–	54,566
貿易及其他應收款項	17,156	10,564
銀行結存及現金	1,292,752	2,038,090
	1,309,908	2,103,220
<i>按公平值計入損益的金融資產</i>		
穩定租金安排	–	6,033
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	350,677	1,602,171
<i>指定對沖會計處理法的衍生工具</i>		
利率掉期	–	59,353
<i>按攤銷成本列賬的金融負債</i>		
貿易及其他應付款項	175,989	158,113
應付分派	592,565	536,508
有抵押定期貸款	9,407,481	9,443,476
可換股債券之負債部分	5,282,045	5,896,323
	15,458,080	16,034,420

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

本集團承受非衍生資產及負債相關的現金流量及公平值利率風險。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)。本集團亦承受其定期存款及可換股債券的債務部分的公平值利率風險。

於往年，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)。於2011年5月24日，利率掉期於相對的定期貸款到期日屆滿。在利率掉期未屆滿前，本集團至少會於各報告期末檢討對沖工具的持續有效性。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。管理人會持續監察本集團之利率風險及視乎需要，採取行動如進行利率掉期以對沖可見之利率風險。

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。採用50(2010年：50)基點的增加或減少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2011年12月31日止年度的除稅及基金單位持有人分派前溢利將減少/增加47,270,000港元(2010年：12,270,000港元)。此主要歸因於本集團未對沖的抵押定期借貸9,454,000,000港元(2010年：2,454,000,000港元)所承受的利率風險所致。
- (ii) 對沖儲備截至2010年12月31日止年度增加12,621,000港元/減少11,022,000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) 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不變，除稅及基金單位持有人分派前溢利受到的影響如下：

正數表示除稅前溢利減少而負數則表示除稅前溢利增加。

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
可換股債券的衍生部分		
波動，增加5%	27,917	35,744
波動，降低5%	(23,109)	(36,590)
穩定租金安排		
市場租金變動，增加5%	-	(1)
市場租金變動，降低5%	-	3

(iii) 信貸風險

於2011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於截至2011年12月31日止年度已收取之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。

5. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 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2011年12月31日，本集團現金及現金等價物為1,292,752,000港元(2010年：2,038,090,000港元)。除現金資源外，本集團可供動用借款融資總額達9,954,000,000港元(2010年：10,154,000,000港元)，其中9,454,000,000港元(2010年：9,454,000,000港元)已於2011年12月31日提取。於2011年12月31日，循環銀行借貸形式的未提取承諾融資總額為500,000,000港元(2010年：700,000,000港元)。管理層認為本集團擁有足夠財務資源滿足其現時於報告期末一年內之負債及營運資金所需。因此，本綜合財務報表以繼續經營的基準編製。

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2011年12月31日，資產負債比率為25.0%(2010年：28.4%)。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。

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並匹配金融資產及負債的到期情況以管理流動資金風險。於2011年12月31日，本集團並未提取承諾融資500,000,000港元(2010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。對掌握本集團的流動資金風險管理而言，載列非衍生金融資產的資料屬必要，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金融負債的最早日期的(不包括冠君產業信託的基金單位及以基金單位形式支付之應付管理人費用)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。

5. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表(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	總金額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
於2011年12月31日								
不計息								
貿易及其他應收款項	-	17,156	-	-	-	-	17,156	17,156
浮動利率								
銀行結存及現金	0.91	1,292,888	-	-	-	-	1,292,888	1,292,752
總計		1,310,044	-	-	-	-	1,310,044	1,309,908
不計息								
貿易及其他應付款項	-	(118,576)	-	-	-	-	(118,576)	(118,576)
應付分派	-	(592,565)	-	-	-	-	(592,565)	(592,565)
		(711,141)	-	-	-	-	(711,141)	(711,141)
浮動利率工具								
有抵押銀行貸款	1.15	(17,999)	(36,070)	(54,794)	(2,550,896)	(7,034,850)	(9,694,609)	(9,407,481)
固定利率工具								
可換股債券	6.38	-	(23,025)	(23,025)	(5,726,868)	-	(5,772,918)	(5,282,045)
總計		(729,140)	(59,095)	(77,819)	(8,277,764)	(7,034,850)	(16,178,668)	(15,400,667)

綜合財務報告附註

截至2011年12月31日止年度

5. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表(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	總金額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
於2010年12月31日								
不計息								
貿易及其他應收款項	-	10,564	-	-	-	-	10,564	10,564
應收貸款	-	-	55,307	-	-	-	55,307	54,566
		10,564	55,307	-	-	-	65,871	65,130
浮動利率								
銀行結存及現金	0.36	2,038,092	-	-	-	-	2,038,092	2,038,090
總計		2,048,656	55,307	-	-	-	2,103,963	2,103,220
不計息								
貿易及其他應付款項	-	(104,360)	-	-	-	-	(104,360)	(104,360)
應付分派	-	(536,508)	-	-	-	-	(536,508)	(536,508)
		(640,868)	-	-	-	-	(640,868)	(640,868)
浮動利率工具								
有抵押銀行貸款	0.81	(13,174)	(7,019,669)	(9,742)	(19,431)	(2,462,204)	(9,524,220)	(9,443,476)
固定利率工具								
可換股債券	5.96	-	(873,387)	(23,300)	(46,600)	(5,795,280)	(6,738,567)	(5,896,323)
總計		(654,042)	(7,893,056)	(33,042)	(66,031)	(8,257,484)	(16,903,655)	(15,980,667)

5. 財務工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

下表詳列本集團衍生金融工具於2010年12月31日的流動性分析。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期末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 港幣千元	61至180日 港幣千元	總計 港幣千元
結算淨額：			
於2010年12月31日			
利率掉期	(21,662)	(30,110)	(51,772)

(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線進行釐定。就穩定租金安排而言，公平值採用柏力克-舒爾斯模式估值，而就可換股債券之衍生部分而言，公平值採用二項式模式進行估值。

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。

綜合財務報告附註

截至2011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)

	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2011年12月31日				
按公平值計入損益的金融負債				
可換股債券的衍生工具部分	-	-	350,677	350,677
於2010年12月31日				
按公平值計入損益的金融資產				
穩定租金安排	-	-	6,033	6,033
按公平值計入損益的金融負債				
可換股債券的衍生工具部分	-	-	1,602,171	1,602,171
指定對沖會計處理法的衍生工具				
利率掉期	-	59,353	-	59,353

於本年度及上年度，第一級與第二級之間均無轉讓。

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2010年1月1日	44,943	(658,748)	(613,805)
公平值變動	483	(943,423)	(942,940)
已收取現金	(39,393)	-	(39,393)
於2011年1月1日	6,033	(1,602,171)	(1,596,138)
公平值變動	17	1,246,398	1,246,415
年內轉換	-	183	183
年內購回	-	4,913	4,913
已收取現金	(6,050)	-	(6,050)
於2011年12月31日	-	(350,677)	(350,677)

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部分公平值變動」。

6. 分類資料

根據向管理人的管理層(主要營運決策者)就分配資源及評估表現而呈報的資料，本集團的經營分部較為集中於花旗銀行廣場及朗豪坊兩項投資物業的營運業績。

分類收入及業績

以下為本集團按兩所投資物業分析之收入及業績。

截至2011年12月31日止年度

	花旗銀行廣場 港幣千元	朗豪坊 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	1,154,144	786,138	1,940,282
分類溢利－物業收益淨額	945,635	616,652	1,562,287
利息收益			10,548
管理人費用			(187,474)
信託及其他支出			(15,980)
投資物業公平值增加			4,634,700
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			1,246,398
穩定租金安排之公平值變動			17
購回可換股債券收益			1,895
支付可換股債券收益			219
融資成本			(575,238)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			6,677,372
利得稅			(184,402)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利			6,492,970
基金單位持有人分派			(1,110,520)
計及基金單位持有人分派後年內溢利			5,382,450
日常提供予主要營運決策者但不包括在 分類溢利內之金額：			
管理人費用	(113,476)	(73,998)	(187,474)
投資物業公平值增加	2,690,700	1,944,000	4,634,700

綜合財務報告附註

截至2011年12月31日止年度

6. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2010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 (重列)
收入	1,129,498	746,413	1,875,911
分類溢利－物業收益淨額	942,194	566,493	1,508,687
利息收入			4,969
管理人費用			(181,042)
信託及其他支出			(13,896)
投資物業公平值增加			5,867,385
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			(943,423)
穩定租金安排之公平值變動			483
融資成本			(756,238)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			5,486,925
利得稅			(177,599)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利			5,309,326
基金單位持有人分派			(1,066,870)
計及基金單位持有人分派後年內溢利			4,242,456
日常提供予主要營運決策者但不包括在 分類溢利內之金額：			
管理人費用	(113,063)	(67,979)	(181,042)
投資物業公平值增加	4,374,285	1,493,100	5,867,385

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2010年12月31日止年度			
非流動資產的添置	114,415	–	114,415

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2011年12月31日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為36,437,800,000港元(2010年：33,747,100,000港元)及18,419,500,000港元(2010年：16,475,500,000港元)。

除以上所述外，並無其他資產或負債包括在計量本集團的分類呈報內。

地區資料

本集團之所有業務均於香港進行。

本集團從外界客戶收取之收入及有關其非流動資產的資料均位於香港。

7. 租金收益

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
租金收入	1,728,358	1,675,597
停車場收入	29,622	27,189
	1,757,980	1,702,786

8. 租金相關收益

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
租戶利息收入	550	558
推廣徵費收入	7,141	7,170
容忍費盈餘	–	2,489
雜項收入	10,175	7,084
	17,866	17,301

綜合財務報告附註

截至2011年12月31日止年度

9. 物業經營開支

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
樓宇管理開支	184,306	183,630
停車場經營開支	7,718	7,312
政府租金及差餉	60,488	61,293
律師費及釐印費用	5,375	5,111
推廣開支	15,085	16,552
物業及租賃管理服務費用	51,177	50,986
物業雜項支出	2,270	3,960
租金佣金	49,855	36,912
維修及保養	1,721	1,468
	377,995	367,224

10. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2011年6月30日止及截至2011年12月31日止各六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權按截至2011年6月30日止及截至2011年12月31日止各六個月的物業收入淨額的12%收取報酬。

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	112,484	113,063
以現金形式	74,990	67,979
	187,474	181,042

根據信託契約而於2011年1月14日作出之選擇，由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2011年6月30日止及截至2011年12月31日止六個月之管理人費用，60%將以根據信託契約而釐定之每基金發行價而計算的基金單位形式收取，餘下的40%將以現金形式收取。

就上市時收購的花旗銀行廣場而言，應付管理人費用將以基金單位形式支付直至2010年12月31日。於2007年1月收購的部分花旗銀行廣場及於2008年6月收購的朗豪坊，管理人已選擇分別以冠君產業信託之基金單位形式及現金形式收取其各截至2010年6月30日止及截至2010年12月31日止六個月的管理人費用。

11. 融資成本

	2011年 港幣千元	2010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	163,089	226,448
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	344,988	355,141
撥回對沖工具的累計虧損(附註24)	66,075	173,099
其他借貸成本	1,086	1,550
	575,238	756,238

12. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除：		
核數師酬金	2,000	2,600
受託人酬金	9,442	8,292
主要估值師費用	355	350
其他專業費用及收費	3,063	2,437
路演及公共關係費用	16	231
銀行收費	106	71

13. 利得稅

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元 (重列)
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	112,677	65,172
— 上年度不足撥備	26	816
	112,703	65,988
遞延稅項(附註25)		
— 本年度	71,699	111,611
	184,402	177,599

綜合財務報告附註

截至2011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的對賬如下：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元 (重列)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	6,677,372	5,486,925
按當地所得稅稅率 16.5% 計算之稅項	1,101,766	905,343
毋須課稅收入之稅務影響	(972,820)	(937,473)
不能扣稅開支之稅務影響	18,258	173,912
上年度撥備不足	26	816
未確認之稅項虧損之稅務影響	37,172	35,884
其他	-	(883)
年度利得稅	184,402	177,599

14. 每基金單位基本及攤薄盈利

基金單位持有人分派前每基金單位基本及攤薄盈利的計算乃依據下列數據：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元 (重列)
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的年度溢利	6,492,970	5,309,326
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息(除稅影響)	333,036	349,255
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(1,246,398)	943,423
購回可換股債券收益	(1,895)	-
支付可換股債券收益	(219)	-
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的年度溢利	5,577,494	6,602,004

	2011年	2010年
基金單位數目		
用作計算每基金單位基本盈利的基金單位加權平均數目	4,950,030,693	4,892,968,270
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券	1,359,418,518	1,442,450,094
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	6,309,449,211	6,335,418,364

15. 可供分派收入總額

可供分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前年內溢利經調整以抵銷於有關年度已列入綜合收益表之調整(於信託契約內說明)影響。計算年度可供分派收入總額的調整載列如下：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元 (重列)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利	6,492,970	5,309,326
調整：		
管理人費用(以基金單位支付)	112,484	113,063
投資物業公平值增加	(4,634,700)	(5,867,385)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(1,246,398)	943,423
穩定租金安排的公平值變動	(17)	(483)
非現金收益	(741)	(1,829)
非現金融資成本	375,014	476,538
遞延稅項	71,699	111,611
可供分派收入總額	1,170,311	1,084,264

16. 投資物業

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
公平值		
年初	50,222,600	44,240,800
年內添置	-	114,415
年內公平值增加	4,634,700	5,867,385
	54,857,300	50,222,600

本集團於2011年及2010年12月31日之投資物業之公平值已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」)進行估值達致。估值利用收入資本化計算法達致，該估值法為將物業所有可出租單位之現有租金收入於各自之未屆滿合約租期內資本化，空置單位則假設於報告期末按現時市值租金租出。於現有租賃屆滿後，各租賃單位則假設於報告期末按市值租金租出，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4.1%至4.5%(2010年：4.1%至4.5%)及4.0%至4.2%(2010年：4.0%至4.2%)不等。

綜合財務報告附註

截至2011年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

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

於2011年12月31日，本集團投資物業公平值合共49,072,300,000港元(2010年：50,222,600,000港元)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。

17. 穩定租金安排

根據有關收購花旗銀行廣場三個樓層及三個泊車位的穩定租金安排(「安排」)，嘉里建設有限公司(「嘉里」)承諾自2007年1月5日起計五年內(「整個穩定租金期間」)，於整個穩定租金期間內截至6月30日及12月31日止每六個月期間的新物業收益(定義見安排)將不低於30,992,000港元。根據安排，於整個穩定租金期間內收取嘉里的不足數額總數最高為95,223,000港元(「最高穩定租金金額」)。於2007年1月5日，嘉里已向指定託管賬戶支付一筆相當於最高穩定租金金額的款項。

截至2011年6月30日止六個月，物業租金不足數額為22,811,000港元。因最高穩定租金金額之餘額相比不足數額為少，所以指定託管賬戶之全數結餘6,050,000港元已於2011年6月30日被提取並由本集團收取。根據安排之條款及條件，當指定託管賬戶的款項被悉數支取後，嘉里將不再有進一步的付款責任。因此，原定於2012年初屆滿的整個穩定租金期間亦告結束。截至2010年12月31日止年度，本集團收取合共39,393,000港元，相當於新物業租金39,390,000港元的不足數額及託管賬戶的利息3,000港元。

安排以財務衍生工具入帳並於報告期末按公平值計量。期內公平值收益17,000港元(2010年：483,000港元)已計入綜合收益表。於2010年12月31日，公平值乃按柏力克-舒爾斯模式採用各報告期末的現行市場租金假設、按照A級中心辦公樓過往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

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
應收貸款	-	54,566

該金額指應收利率掉期對方款項。該金額乃無抵押並採用實際利率每年3.42%按攤銷成本列賬。於2011年5月24日，為數55,307,000港元已從利率掉期交易對手收取。

19. 貿易及其他應收款項

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
貿易應收款項	16,788	10,096
遞延應收租金款項	112,445	50,131
按金、預付款項及其他應收款項	50,801	47,482
	180,034	107,709

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

本集團於報告期末的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
0 – 3個月	16,788	10,096

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為 16,788,000 港元 (2010 年：10,096,000 港元) 於報告日已逾期的應收賬款，本集團並無就減值虧損提供撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

20. 銀行結存及現金

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
現金	6	6
銀行現金	563,123	264,990
定期存款	729,623	1,773,094
	1,292,752	2,038,090

銀行結存按市場利率每年 0.001% 至 0.35% 計息 (2010 年：0.001% 至 0.01%)。到期日少於三個月的定期存款按介乎每年 1.2% 至 1.57% (2010 年：0.1% 至 0.6%) 的市場利率計息。

綜合財務報告附註

截至2011年12月31日止年度

21. 貿易及其他應付款項

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
貿易應付款項	64,124	52,602
租金預收款項	18,251	17,069
其他應付款項	124,126	119,919
應付印花稅	963,475	963,475
	1,169,976	1,153,065

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25% (2010年：4.25%) 及於投資物業(冠君產業信託於上市時收購花旗銀行廣場的物業權益) 合法轉讓的物業買賣協議所述22,670,000,000港元代價作應付。

本集團於報告期末的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
0 – 3個月	64,124	52,602

22. 有抵押定期貸款

	2011年 港幣千元	2010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	(46,519)	(10,524)
	9,407,481	9,443,476

有抵押定期貸款還款期之情況披露如下：

一年內	–	6,997,329
超過一年但不多於兩年	2,449,397	–
超過兩年但不多於五年	6,958,084	2,446,147
	9,407,481	9,443,476
減：於一年內到期並包括在流動負債內	–	(6,997,329)
還款期超過一年之貸款	9,407,481	2,446,147

22. 有抵押定期貸款(續)

有抵押貸款包括：

- (i) 就金額為7,200,000,000港元的定期貸款及循環貸款而言，本集團於2010年12月31日支取的貸款總額為7,000,000,000港元。每年按1個月香港銀行同業拆息(2010年：1個月香港銀行同業拆息)加每年0.53%的浮動利率計息，已於2011年5月24日全數償還。於2010年12月31日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為32,232,250,000港元的投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押予銀團。本集團利用利率掉期(見附註24)將利率固定為每年2.8225%。
- (ii) 於2011年5月24日，本集團為上述附註(i)之已支取貸款以新定期貸款7,000,000,000港元作融資。新貸款按香港銀行同業拆息加每年0.93%的浮動利率計息並須於2014年5月24日全數償還。於2011年12月31日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為30,652,800,000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。
- (iii) 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而言，本集團於2011年12月31日支取的貸款總額為2,454,000,000港元(2010年：2,454,000,000港元)。每年按香港銀行同業拆息加0.59%的浮動利率計息並須於2013年6月全數償還。

於2011年12月31日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為18,419,500,000港元(2010年：16,475,500,000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」)。2006年債券發行人將2010年12月31日公平值為1,514,850,000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作為2006年債券的擔保。

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，調整乃因該年超額分派(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2011年12月31日止年度，本金共2,000,000港元之2006年債券被轉換。2006年債券發行人選擇以現金2,153,000港元全數支付持有人，並於損益表確認219,000港元收益。於2006年債券到期日，2006年債券發行人以贖回價110.328%合共841,803,000港元贖回淨餘本金763,000,000港元之債券。贖回後，以往用作抵押予債券持有人之若干投資物業連同保險所得款項，已被解除及釋放。

於2010年12月31日，2006年債券之負債部分及衍生工具部分賬面值共900,765,000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2011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18,419,500,000港元(2010年：16,475,500,000港元)的若干投資物業連同保險所得款項抵押予債券持有人。

2008年債券的主要條款包括下列各項：

轉換

2008年債券持有人有權於2009年6月3日或之後直至2013年6月3日前七日當日期間按於2011年5月16日生效調整為每基金單位3.61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。

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。

截至2011年12月31日止年度，本金共10,000港元之2008年債券被轉換。2008年債券發行人選擇根據2008年債券的條款及條件，發行2,770個冠君產業信託的基金單位以作支付。除此之外，2008年債券發行人按119%的價格購回2008年債券的本金額55,000,000港元，並於損益表確認1,895,000港元收益。已購回2008年債券於2011年12月9日註銷。於2011年12月31日，2008年債券的本金額為4,604,990,000港元(2010年：4,660,000,000港元)。

於2011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(2010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2011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：

	2011年 2008 債券	2010年 2006 債券	2008 債券
基金單位價格	2.92 港元	4.59 港元	4.59 港元
無風險利率	0.30%	0.33%	0.83%
股息率	7.13%	4.64%	4.64%
過往波幅(類似到期時間)	45.00%	19.72%	41.05%

綜合財務報告附註

截至2011年12月31日止年度

23. 可換股債券(續)

期內可換股債券的負債部分及衍生部分的變動如下：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
負債部分		
年初	5,896,323	5,603,082
利息開支	344,988	355,141
已付利息	(52,553)	(61,900)
年內轉換	(2,203)	–
年內贖回	(841,803)	–
年內購回	(62,707)	–
年末	5,282,045	5,896,323
衍生工具部分		
年初	1,602,171	658,748
公平值變動	(1,246,398)	943,423
年內轉換	(183)	–
年內購回	(4,913)	–
年末	350,677	1,602,171
可換股債券總額	5,632,722	7,498,494
可換股債券到期之情況披露如下：		
一年內	–	900,765
超過一年但不多於兩年	5,632,722	–
超過兩年但不多於五年	–	6,597,729
	5,632,722	7,498,494
減：於一年內到期並包括在流動負債內	–	(900,765)
到期超過一年之金額	5,632,722	6,597,729

24. 衍生財務工具

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
現金流對沖－利率掉期	–	59,353

本集團採用利率掉期將浮動利率轉為固定利率，從而盡量減低浮息定期貸款利率變動之風險承擔。利率掉期與對應定期貸款年期相同，管理人認為利率掉期乃高度有效之對沖工具。於2011年5月24日，利率掉期於對應的有期貨款到期日終止。

自利率掉期條款於2008年修訂後，自對沖開始直至修訂利率掉期的條款為止利率掉期的累計虧損按有關有抵押定期貸款的利息支付變動而影響綜合收益表的期間，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66,075,000港元(2010年：173,099,000港元)。

於2010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%

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。

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	稅務 虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2010年1月1日(重列)	203,955	(92,811)	111,144
年內於綜合收益表支出	71,197	40,414	111,611
於2010年12月31日(重列)	275,152	(52,397)	222,755
年內於綜合收益表支出	37,783	33,916	71,699
於2011年12月31日	312,935	(18,481)	294,454

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2011年12月31日，本集團有877,148,000港元(2010年：857,416,000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112,007,000港元(2010年：317,558,000港元)的遞延稅項資產。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對剩餘的765,141,000港元(2010年：539,858,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

綜合財務報告附註

截至2011年12月31日止年度

26. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元
於2010年1月1日	4,823,534,789	20,651,833
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	43,316,507	159,223
根據分派再投資安排發行基金單位(附註(ii))	63,733,460	222,327
於2010年12月31日	4,930,584,756	21,033,383
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	26,002,477	108,825
於轉換可換股債券時所發行基金單位(附註23)	2,770	13
於2011年12月31日	4,956,590,003	21,142,221

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發行價 港元	合計發行價 港幣千元	基金單位發行數目
於2011年				
2011年3月8日	2010年7月1日至2010年12月31日	4.62	53,753	11,634,743
2011年8月26日	2011年1月1日至2011年6月30日	3.833	55,072	14,367,734
			108,825	26,002,477
於2010年				
2010年3月9日	2009年7月1日至2009年12月31日	3.59	99,912	27,830,682
2010年8月31日	2010年1月1日至2010年6月30日	3.83	59,311	15,485,825
			159,223	43,316,507

(ii) 截止2010年12月31日止年度根據分派再投資安排(即基金單位持有人選擇收取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2010年			
2010年5月25日	2009年7月1日至2009年12月31日	3.4884	63,733,460

27. 主要非現金交易

(i) 於截至2011年12月31日止年度，26,002,477個(2010年：43,316,507個)基金單位獲發行，以支付管理人費用達108,825,000港元(2010年：159,223,000港元)。

此外，於截至2010年12月31日止年度，根據分派再投資安排，63,733,460個基金單位獲發行以作支付2009年年終分派達222,327,000港元。

(ii) 於截至2011年12月31日止年度，2,770個(2010年：無)基金單位於轉換2008年債券時獲發行。

(iii) 於截至2010年12月31日止年度，額外撥備113,350,000港元的印花稅費用。

28. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於2011年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值38,755,567,000港元(2010年(重列)：33,141,907,000港元)除以於2011年12月31日已發行的4,956,590,003個(2010年：4,930,584,756個)基金單位計算。

29. 流動負債淨額

於2011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767,076,000港元(2010年：7,820,095,000港元)。

30. 資產總額減流動負債

於2011年12月31日，本集團之資產總額減流動負債達54,090,224,000港元(2010年：42,408,538,000港元)。

31. 經營租賃承擔

於2011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：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
1年內	1,660,691	1,453,933
2至5年內(包括首尾兩年)	2,825,335	2,672,402
5年後	20,665	218,801
	4,506,691	4,345,136

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64,188,000港元(2010年：41,324,000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2011年12月31日止年度

32. 關連及關聯人士之交易

年內，除附註23所述，本集團與有關連及關聯人士進行的交易如下：

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
租金收入			
中國移動香港有限公司	(a)	227	223
朗廷酒店國際有限公司	(b)	10,348	9,626
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	3,282	3,579
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)	–	702
昌瑞有限公司	(b)	6,600	6,600
鷹君物業管理有限公司	(b)	3,954	3,636
鷹君有限公司	(b)	–	26,000
高端有限公司	(b)	–	1,895
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	394	394
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	2,825	2,752
滙豐集團 ¹	(c)	44,470	45,860
利息收入			
滙豐集團 ¹	(c)	2,930	594
樓宇管理費收入			
昌瑞有限公司	(b)	2,952	3,045
鷹君物業管理有限公司	(b)	434	434
朗廷酒店國際有限公司	(b)	1,398	1,398
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	542	542
高端有限公司	(b)	–	335
Main St. Cafe Hong Kong Company Limited	(b)	–	82
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	326	326
滙豐集團 ¹	(c)	4,077	4,072
樓宇管理費及停車場經營開支			
鷹君物業管理有限公司	(b)	154,915	154,573
祥裕管理有限公司	(b)	30,621	30,621
物業及租賃管理服務費			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	51,177	50,986

32. 關連及關聯人士之交易(續)

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
租金佣金			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	25,643	29,936
維修費及保養費			
鷹君工程有限公司	(b)	437	354
高端有限公司	(b)	638	172
堅信工程有限公司	(b)	16	117
鷹君物業管理有限公司	(b)	4	4
新福港屋宇服務有限公司	(e)	–	5
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)	1,158	1,628
高端有限公司	(b)	905	331
堅信工程有限公司	(b)	116	346
鷹君物業管理有限公司	(b)	4	4
新福港屋宇服務有限公司	(e)	–	5
物業雜項開支			
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	61	46
展安發展有限公司(以香港逸東酒店進行交易)	(b)	–	25
智景投資有限公司(以逸東軒進行交易)	(b)	36	–
保險費			
鷹君保險代理有限公司	(b)	–	794
託管及其他支出			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	9,442	8,292
滙豐集團 ¹	(c)	68	69
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b) & (f)	187,474	181,042
融資成本			
恒生銀行有限公司 ²	(c)	89,565	69,269
Bright Form Investments Limited ⁴	(b)	161,976	153,680
估值			
萊坊測計師行有限公司	(d)	355	350

綜合財務報告附註

截至2011年12月31日止年度

32. 關連及關聯人士之交易(續)

與有關連及關聯人士的結餘如下：

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
<i>應收以下款項</i>			
鷹君物業管理有限公司	(b) & (g)	25,942	25,942
祥裕管理有限公司	(b) & (g)	15,311	15,311
<i>應付以下款項</i>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b) & (g)	21,849	17,148
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b) & (g)	95,689	87,425
高端有限公司	(b) & (g)	208	285
鷹君工程有限公司	(b) & (g)	434	1,132
鷹君物業管理有限公司	(b) & (g)	12,611	6,391
堅信工程有限公司	(b) & (g)	69	251
鷹君有限公司	(b) & (g)	1	-
朗豪酒店(香港)有限公司	(b) & (g)	15	124
<i>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</i>			
中國移動香港有限公司	(a)	39	37
Eagle Property Management (CP) Limited	(b) & (h)	-	10
鷹君物業管理有限公司	(b)	1,040	915
昌瑞有限公司	(b) & (i)	-	-
朗廷酒店國際有限公司	(b) & (j)	-	-
朗豪酒店(香港)有限公司	(b) & (k)	15	15
滙豐集團 ¹	(c)	9,072	9,078

32. 關連及關聯人士之交易(續)

附註：

- (a) 由於羅嘉瑞醫生(冠君產業信託的非執行董事及主席及鷹君的董事)為該公司最終控股公司的獨立非執行董事，該公司為羅醫生的聯繫人³。
 - (b) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君的附屬公司。
 - (c) 該等公司為受託人或其關連人士³。
 - (d) 該等公司為冠君產業信託的主要估值師或其關連人士³。
 - (e) 該公司為新福港集團有限公司「新福港」的附屬公司，為管理人之董事羅啓瑞先生的聯繫人士³。羅先生有權於新福港股東大會上行使33%或以上控制性投票權。
 - (f) 倘冠君產業信託於截至2011年6月30日及2011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) 應收及應付關連及關聯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(2010年：10,000港元)作為損毀保證金外，已收取銀行擔保859,000港元(2010年：837,000港元)以代替按金。
 - (i) 已收取銀行擔保2,585,000港元(2010年：2,585,000港元)以代替按金。
 - (j) 已收取銀行擔保3,121,000港元(2010年：2,864,000港元)以代替按金。
 - (k) 除收取15,000港元(2010年：15,000港元)作為損毀保證金外，已收取銀行擔保1,154,000港元(2010年：1,154,000港元)以代替按金。
- ¹ 匯豐集團指香港上海匯豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司。
- ² 恒生銀行有限公司為7,000,000,000港元(其中7,000,000,000港元定期貸款於2011年5月24日獲提取且於2011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30日獲提取且於2011年12月31日尚未償還)定期貸款及循環貸款的融資代理人。
- ³ 於守則之定義。
- ⁴ 融資成本代表Bright Form Investments Limited於2011年及2010年12月31日所持有之2008債券總額2,340,000,000港元之實制利息。

綜合財務報告附註

截至2011年12月31日止年度

33. 冠君產業信託的附屬公司

以下為2011年及2010年12月31日冠君產業信託全資擁有的附屬公司。

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
CP Wealth (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
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

* 該等附屬公司於截至2011年12月31日止年度成立及開始營業。

33. 冠君產業信託的附屬公司(續)

名稱	已發行及繳足的普通股股本	主要業務
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
CP Wealth Limited *	1 股 1 港元	提供租金收取服務
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

* 該等附屬公司於截至 2011 年 12 月 31 日止年度成立及開始營業。

表現概覽

	2011	2010	2009	2008	2007
於 12 月 31 日：					
資產淨值(港幣千元)	38,755,567	33,141,907	28,254,537	24,270,940	20,340,235
每基金單位資產淨值(港元)	7.82	6.72	5.86	5.47	7.26
期內最高成交價(港元)	5.01	4.70	3.37	4.85	4.77
成交價相對資產淨值之最高溢價 ²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
期內最低成交價(港元)	2.65	3.23	1.56	1.31	3.69
成交價相對資產淨值之最高折讓	66.11%	51.95%	73.37%	76.06%	49.18%
截止 12 月 31 日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ³	7.67%	4.71%	7.91%	15.30%	7.43%
每基金單位之淨收益/(虧損)率 ⁴	44.86%	23.46%	26.37%	-35.02%	30.38%

附註：

1. 因採納香港會計準則第 12 號「所得稅」之修訂，比較數字已作重列。
2. 最高成交價比每基金單位資產淨值為低。因此，沒有成交價相對資產淨值之溢價呈報。
3. 每基金單位之分派收益率乃根據截至 2011 年 12 月 31 日止年度作出的每基金單位分派 0.2241 港元(其計算方式載於分派報表內)及於 2011 年 12 月 30 日的成交價 2.92 港元計算。
4. 每基金單位之淨收益率乃根據截至 2011 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 2011 年 12 月 30 日的成交價 2.92 港元計算。

冠君產業信託

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

信託管理人

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

信託管理人之董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)
鄭維志
何述勤
羅啟瑞

執行董事

李澄明(行政總裁)

獨立非執行董事

查懋聲
石禮謙
葉毓強

信託管理人之審核委員會

葉毓強(主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之披露委員會

李澄明(主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之負責人員

李澄明
朱仲堯
鄺志光

信託管理人之公司秘書

鷹君秘書服務有限公司

物業管理人

Eagle Property Management (CP) Limited

受託人

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

法律顧問

貝克 • 麥堅時律師事務所

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

主要估值師

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

