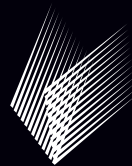


年報

2012



Champion REIT

冠君產業信託



典雅氣派 從容自若

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

實踐全球性

最佳常規及準則

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

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

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

信託簡介

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。以市值計算為亞洲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。

目錄

- 2 重大事件時間表
- 3 五年財務摘要
- 4 主席致基金單位持有人報告書
- 9 行政總裁回顧

管理

- 12 董事會
- 16 高級管理層
- 18 管理理念
- 22 財務回顧
- 25 企業社會責任

物業組合

- 30 物業組合概覽
- 32 花旗銀行廣場
- 38 朗豪坊

報告

- 44 估值報告書
- 68 受託人報告書
- 69 企業管治報告書
- 86 關連人士交易報告書
- 94 權益披露

財務

- 98 獨立核數師報告書
- 99 財務報表
- 140 表現概覽

公司資料



重大事件時間表

2012

**2012年
3月13日**

修訂信託契約以便利
用電子方式發布
公司通訊

**2012年
3月16日**

基金單位持有人可
選擇獲取公司通訊的
方法及語言



**2012年
8月13日**

公布2012年
中期業績



**2012年
8月13日**

邀請轉換於2013年
到期的2008年
可換股債券

**2012年
8月24日**

23.4億港元的可換股
債券轉換為6.803億
基金單位

**2012年
10月9日**

支付2012年
中期分派

**2012年
11月30日**

公布以基金單位形式
收取的管理人費用
將於2013年下調
至50%

**2012年
12月6日**

新設10億美元中期
票據平台



**2013年
1月17日**

以票面息率3.75%
發行4億美元的
10年期票據

**2013年
2月21日**

公布2012年
全年業績

**2013年
3月18日**

刊發
2012年年報

2013



**2013年
4月26日-
5月2日**

基金單位持有人名冊
暫停辦理登記

**2013年
5月2日**

基金單位持有人
周年大會

**2013年
5月21日**

支付2012年
末期分派

五年財務摘要

截至12月31日止

2008	2009	2010	2011	2012	盈利(百萬港元)
\$1,614	\$2,035	\$1,876	\$1,940	\$2,059	收入總額
(\$280)	(\$326)	(\$367)	(\$378)	(\$393)	物業營運開支
\$1,334	\$1,709	\$1,509	\$1,562	\$1,666	物業淨收入
(\$3,230)	\$4,197	\$5,309	\$6,493	\$4,160	稅後溢利

2008	2009	2010	2011	2012	分派(港元)
\$1,037	\$1,312	\$1,084	\$1,170	\$1,254	可分派收入(百萬)
\$1,408	\$1,242	\$1,067	\$1,111	\$1,186	分派總額(百萬)
\$0.318	\$0.261	\$0.216	\$0.224	\$0.209	每基金單位分派
\$0.217	\$0.277	\$0.228	\$0.236	\$0.221	每基金單位分派(實質) [^]

2008	2009	2010	2011	2012	估值(港元)
\$40,049	\$44,241	\$50,223	\$54,857	\$58,297	物業組合總值(百萬)
\$5.47	\$5.86	\$6.72	\$7.82	\$7.80	每基金單位資產淨值

2008	2009	2010	2011	2012	財務比率
17.3%	16.0%	19.6%	19.5%	19.1%	開支比率
100.0%	94.6%	94.8%	94.4%	94.6%	分派比率
36.0%	32.2%	28.4%	25.0%	20.4%	資產負債比率

2008	2009	2010	2011	2012	營運數據
97.9%	87.6%	81.5%	90.4%	89.1%	花旗銀行廣場出租率
\$87.46	\$90.07	\$84.67	\$85.15	\$85.12	...及現收租金(港元/每平方呎)
98.3%	98.5%	99.4%	96.8%	99.2%	朗豪坊寫字樓出租率
\$26.79	\$26.82	\$26.40	\$27.43	\$28.36	...及現收租金(港元/每平方呎)
97.7%	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	朗豪坊商場出租率
\$88.90	\$88.61	\$97.48	\$100.77	\$114.89	...及現收租金(港元/每平方呎)

[^] 已就特別分派作調整並按100%分派比率計算

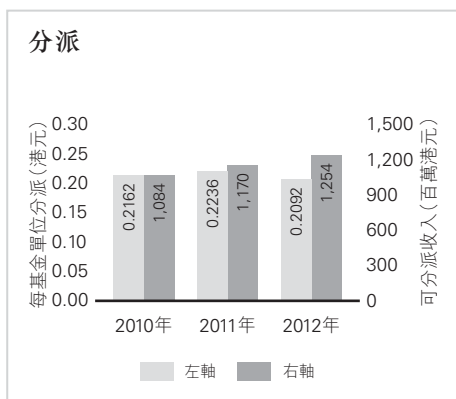
主席 致基金 單位持有人報告書

可分派收入於本期間增加7.1%至12.54億港元。分派總額增加6.8%至11.86億港元。

冠君產業信託於近月多方面強化財政結構。冠君產業信託於2012年底新設無抵押中期票據(「MTN」)平台。這將有助信託分散資金來源，延長債務年期及鎖定長期利率。

羅嘉瑞
主席





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

冠君產業信託於近月多方面強化財政結構。我們於2012年8月邀請可換股債券持有人將債券轉換成基金單位。最終合共有本金額為23.40億港元的債券轉換成基金單位。本信託的負債主要因此由140.59億港元減少至2012年12月31日的122.19億港元。資產負債比率亦相應改善，由25.0%下降至20.4%。冠君產業信託旗下物業的估值增加6.3%至582.97億港元。雖然基金單位數目因債券轉換而上升，每基金單位資產淨值仍維持於7.80港元水平(2011年底為7.82港元)。

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

財務方面，我們預計2013年的融資成本將會較高。我們為減低對銀行借貸的依賴，已透過發行中期票據取得部分長期定息資金。冠君產業信託於2012年底新設無抵押中期票據(「MTN」)平台，以分散資金來源，延長債務年期及鎖定長期利率。我們隨即於2013年1月初趁市場資金充裕，以票面息率3.75%發行了本金額4億美元的十年期票據。雖然香港銀行同業拆息應會維持於低水平，我們為現有貸款重新融資時須付的息差將會明顯提高。我們將部份現有負債轉為長期及無抵押亦會令利息成本於短期上升，而定息資金的好處將須長遠方能顯現。再者，我們在債務於2013年6月初到期融資之前，乘著債券市場資金充裕而提早發行中期票據亦會涉及額外利息開支。計入上述因素，利息支出於2013年預計將會增加。

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

主席
羅嘉瑞



靈活的租務策略

我們的租務策略旨在謀取最佳的累積
租金收入

花旗銀行廣場

管控措施收緊令營商空間收窄，銀行業對寫字樓需求疲弱。中環甲級寫字樓市於2012年仍然受壓。歐洲債務危機及美國財政懸崖臨近，持續為金融市場帶來不穩定因素，無助市場氣氛。儘管寫字樓新供應有限，中環整體空置率於年內有所上升。租金延續2011年的跌勢並於年內早段持續調整。但其後受到國內企業加上基金經理及律師事務所在香港設立新辦事處的需求所支持，租金的下調速度於去年後期開始有所放緩。

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

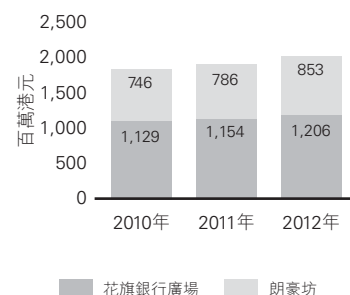
物業營運開支減少1.5%至2.05億港元。雖然大廈管理支出增加900萬港元，加上地租及差餉支出增加800萬港元，另推廣費用增加600萬港元，但租賃佣金因本年內有較少租約到期而減少2,700萬港元，抵銷了上述影響。總括花旗銀行廣場的物業淨收入增加5.8%至10.01億港元。

朗豪坊辦公大樓

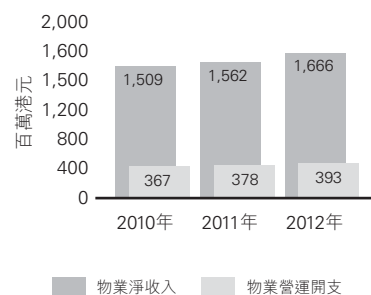
除金融業外，香港整體經濟動力仍能維持。中環金融區以外各商業區的寫字樓需求仍然殷切。加上年內新供應較少，九龍區甲級寫字樓市道，包括朗豪坊辦公大樓座落的油尖旺地帶，於2012年普遍表現強勁。隨著從事生活時尚業租戶租用更多樓面，朗豪坊辦公大樓的出租率由2011年底的96.8%上升至2012年12月31日的99.2%。

續租租金上升，帶動現收呎租於2012年內穩步上升，由年初的每平方呎27.43港元增加至年底的每平方呎28.36港元。

收入總額



物業淨收入





行政總裁 回顧

由於銀行業於來年對寫字樓的需求會繼續疲弱，花旗銀行廣場的營運仍會面對一定挑戰。不過，市況似有改善跡象。

我們有信心朗豪坊辦公大樓的出租率於來年可維持於高水平。朗豪坊商場繼續成為各大知名化妝品牌及中檔時尚服飾零售商覓舖的熱門目標。兩項資產的租金收入於2013年應繼續有極佳增長。

李澄明
行政總裁

只因年內較少租約到期，共少於總面積的10%，市值租金的增幅尚未能於收入全面反映。辦公大樓的收入總額為2.64億港元，比對2011年為2.54億港元。物業營運開支輕微減少至4,800萬港元，而物業淨收入的增幅則略高於收入增長，由2.05億港元增加至2.16億港元。

朗豪坊商場

雖然香港零售銷售額於2012年維持增長，但因為中國內地旅客減少對奢侈品消費，增長率已較去年有所放緩。由於朗豪坊商場力守中價定位，甚少高價商品，所影響

相對輕微。另外，商場的內地消費者主要為來自華南地區的經常旅客。他們的消費集中於名牌化妝品及中價潮流服飾，而非奢侈品或貴價手錶珠寶。年內商場人流持續增長，舖位於亦跡近全部租出。商戶爭相尋求場內舖位，令業主議租能力大增，並可揀選最具銷售增長潛力的零售商。

場內商戶銷售額按年增加12%至每平方呎955港元，帶動現收平均呎租由2011年底的每平方呎100.77港元上升至本年底的每平方呎114.89港元。雖然基本租金已不斷上升，不過營業額分成租金仍然有所增加，反映

商戶銷售增長率快過其基本租金的增幅。分成租金由2011年的6,400萬港元增加48%至2012年的9,500萬港元，而後者相當於每月每平方呎24.82港元的收入。

商場收入總額維持上升軌跡，由5.32億港元增加10.8%至5.89億港元。物業營運開支由2011年的1.20億港元增加16.2%至1.39億港元，主要因為租賃佣金因到期租約較多而上升(商場於2012年共有佔面積26%的租約續租，比對2011年只有17%)。物業淨收入於2012年增加9.2%至4.50億港元。

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元	變動 百分比
花旗銀行廣場			
收入總額	1,205,962	1,154,144	+4.5%
物業營運開支	205,403	208,509	-1.5%
物業淨收入	1,000,559	945,635	+5.8%
朗豪坊寫字樓			
收入總額	263,927	254,314	+3.8%
物業營運開支	48,382	49,476	-2.2%
物業淨收入	215,545	204,838	+5.2%
朗豪坊商場			
收入總額	589,125	531,824	+10.8%
物業營運開支	139,429	120,010	+16.2%
物業淨收入	449,696	411,814	+9.2%

展望

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

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

朗豪坊商場於2013年應可繼續受惠於暢旺的零售市道。憑藉其優越地點，不斷優化的商舖組合及成功的推廣活動，朗豪坊商場繼續成為各大知名化妝品牌及中檔時尚服飾零售商覓舖的熱門目標。隨着到商場購物的旅客日益增加，於朗豪坊設置銷售點的

國際時裝品牌數目逐漸增加。它們的按呎銷售額一般較高，應有助提升商場的未來租值。商場於2012年有佔面積26%的租約到期全數續約或轉租，基本租金比較舊租約的加權平均增幅為48%；這些租約將於2013年提供不少於3,500萬港元的新增基本租金收入。此外，商場於2013年有佔面積33%的租約到期。截至2013年1月底，其中佔面積20.8%的租約已完成續租或轉租。與2012年基數相比，這些租約將於2013年另外提供不少於3,000萬港元額外收入；而以全年度計相關額外收入將不少於6,500萬港元，並將於2014年全數反映。不過須留意，在提升基本租金之後，用作計算分成租金的基數亦會相應調高。除非租戶銷售額增長繼續超過基本租金的增幅，業主於2013年收取的分成租金有可能會較2012年水平為少。我們預計餘下佔面積12.2%的租約於未來數月可完成洽租，而其新租金水平亦應有顯著增幅。因此，朗豪坊商場的租金收入於2013年應繼續有極佳增長。

行政總裁

李澄明

管理 董事會



羅嘉瑞醫生
主席及非執行董事

鄭維志先生
非執行董事

何述勤先生
非執行董事

羅啟瑞先生
非執行董事

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。董事會目前由主席、行政總裁及另外三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。



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

葉毓強先生
獨立非執行董事

石禮謙先生
獨立非執行董事

羅嘉瑞醫生

66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City e-Solutions Limited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

外各地從事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。

鄭維志先生

64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、香港總商會之前主席以及香港特別行政區政府司法人員推薦委員會委員。

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

64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。

羅啟瑞先生

53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之公司)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三十年經驗。

羅先生畢業於哥倫比亞大學，為工程學士。彼為主席羅嘉瑞醫生之胞弟。

李澄明先生

61歲，於2008年被委任為信託管理人之行政總裁、執行董事、負責人員及披露委員會主席。李先生於地產及銀行界擁有逾三十九年的廣博經驗。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，負責市場推廣、租務及銷售、銀行關係、企業傳訊及投

資者關係等業務。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的非執行董事。

李先生畢業於香港大學獲社會科學學士學位。

查懋聲先生

70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。

葉毓強先生

60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。彼為國際銀行及房地產專才，曾在香港、亞洲及美國花旗集團、芝加哥第一國民銀行、富國銀行及美林美銀任職達33年。彼之專業領域為房地產、企業銀行、金融機構、交易銀行及財富管理。葉先生於2003年獲委任為花旗集團董事總經理，於1990年獲委任為花旗集團高級信貸主任/房地產顧問。彼曾任職花旗集團資深行政人員職位，包括執行董事/銀行交易(企業客戶/財務機構)主管及執行董事/亞洲區財富管理財務投資主管。彼曾任美林美銀(亞太)資深執行總裁—投資。葉先生現為合和公路基建有限公司之獨立非執行董事及審核委員會主席，以及新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事，此等公司均為於香港聯合交易所有限公司上市之公司。

彼為嶺南大學校董及諮議會會員、香港城市大學商學院之學院國際諮詢委員會成員、香港高等科技教育學院成員/校董、澳門大學客座學者，工商管理學院諮詢委員會及國際諮詢委員會委員、聖路易斯華盛頓大學亞洲國際諮詢理事會委員及康乃爾大學理事。彼為嶺南大學及香港城市大學兼任教授及滬江維多利亞學校校董會諮詢委員會委員。彼為職業訓練局榮譽院士、Beta Gamma Sigma榮譽會員以及香港小童群益會管理委員會成員。彼曾是美國匹茲堡大學工商管理碩士課程教授。葉先生亦為市區重建局財務委員會增選委員。

葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學應用數學及計算機科學學士學位(最優等)、康乃爾大學應用數學碩士學位及卡內基梅隆大學會計/金融碩士學位。

石禮謙先生

67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、帝盛酒店集團有限公司(前稱為麗悅酒店集團有限公司)、華潤水泥控股有限公司及麗豐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)及捷星香港航空有限公司的獨立非執行董事。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位。

管理

高級管理層

信託管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司負責為基金單位持有人管理冠君產業信託之資產。信託管理人負責確保信託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

李澄明先生

行政總裁

李先生，61歲，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。

李先生為董事會成員，其履歷資料可參閱董事會一節所載內容。



朱仲堯先生

投資總監

朱仲堯先生

投資總監

朱先生，47歲，負責識別及評估潛在收購或投資機會以及投資者關係工作。彼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。朱先生作為持牌基金經理在香港及新加坡擁有超過20年之資產管理經驗，並熟諳香港登記的集體信託架構相關之營運及規管環境。於之前之工作中，其領導於多間具規模的資產管理公司之投資團隊，管理私人資產、供公眾人士認購之基金單位信託及強制性公積金。

朱先生以優異成績畢業於賓夕凡尼亞大學，並獲工程學理學士學位。



鄺志光先生

營運總監

鄺志光先生

營運總監

鄺先生，53歲，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以獲取最佳租金收入。鄺先生在該行業擁有超過25年之經驗，曾在租賃及物業銷售、制定及執行市場計劃、市場研究、土地收購、可行性研究、與政府機構及外部專家聯絡及行政等各方面擔任管理及監管職位。

鄺先生持有香港大學文學士學位。



宋嘉慧女士

高級財務及
辦公室行政經理

宋嘉慧女士

高級財務及辦公室行政經理

宋女士，38歲，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工作及向監管機構報告財務回報。宋女士擁有逾15年之會計及審計經驗，曾於一間上市公司出任高級會計師，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

羅德榮先生

循規經理

羅先生，44歲，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。



袁志恒先生

內務審計師

袁志恒先生

內務審計師

袁先生，38歲，負責審閱冠君產業信託全部營運及交易記錄之準確性及完整性。作為其職責之一，袁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，袁先生曾在一間著名上市地產公司擔任內務審計師，在內部審計領域擁有逾10年經驗。在這之前，袁先生曾任職於兩家著名註冊會計師事務所，負責外部審計職務。

袁先生擁有麥格里大學商學士學位，主修專業會計。其亦為澳洲會計師公會會員。

管理

管理理念

信託管理人致力於透過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經挑選的物業收購來實現目標。



資產管理策略

信託管理層會與物業管理團隊緊密合作，積極管理旗下物業以實現下列目標：



- **謀取最佳租金收入**
透過從每份租約取得最佳的租金收入及在可能的情況下透過增加樓面面積、資產改善工程或營業額分成租金增加收入。
- **維持高出租水平**
透過維持高質素的服務及設施標準，配合目標租戶的特定要求和積極管理租約到期情況。
- **維持高續租比率**
透過採取積極的租戶關係管理和預測未來租戶的需要以減少停租期帶來的租金損失及降低新租約的開支和代理費用。
- **高質素的租戶組合**
建立以信譽良好的跨國寫字樓租戶及著名零售商戶為主的租戶基礎，藉以為我們的物業建立優質形象，並將欠租率降至最低。



收購策略

信託管理人有意透過收購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**
將會評估租金及出租率趨勢，著重良好的租戶續租/欠租比率。
- **地點及便捷性**
優先考慮與公共交通網絡、主要道路及行人道有良好連接的物業。
- **增值機會**
評估物業藉翻新、其他改善措施及積極物業管理而增值的潛力。
- **樓宇規格**
物業應具備最佳規格。管理人亦將會審查樓宇狀況、是否符合相關法規等其他方面。



在市場波動中穩步前進

旗下物業分別位於中環及旺角，當中包括寫字樓及零售物業，為信託提供穩定收入



管理

財務回顧



分派

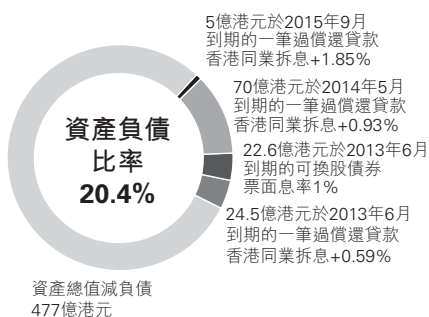
分派款額

本年冠君產業信託的分派款額為1,186,217,000港元(2011：1,110,520,000港元)。該分派款額乃按冠君產業信託各上半年及下半年的可供分派收入總額之90%(2011：90%)計算。由於根據信託契約的規定，上半年的保留分派需要被強制包括在下半年的分派收入內，全年實制分派率為94.6%(2011：94.4%)。於2011年，信託管理人酌情另加額外款項6,050,000港元，而本年則無酌情另加額外分派。

每基金單位分派

截至2012年12月31日止六個月，每基金單位分派為0.1074港元，惟此金額可被於2013年1月1日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將就截至2012年12月31日止六個月的最終每基金單位分派另行發出公告通知基金單位持有人。

負債122億港元



連同每基金單位中期分派0.1018港元及每基金單位末期分派0.1074港元，本年度每基金單位總分派為0.2092港元(2011年：0.2236港元)。根據2012年12月31日的基金單位收市價3.71港元計算，每基金單位0.2092港元的分派，相當於年度分派率5.64%。

基金單位持有人名冊暫停辦理過戶登記

基金單位持有人名冊將由2013年4月26日(星期五)至2013年5月2日(星期四)(「記錄日期」)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續。2012年末期分派將於2013年5月21日支付予於記錄日期名列基金單位持有人名冊上之基金單位持有人。

如欲獲得2012年末期分派的資格及有權出席將於2013年5月2日舉行的2013年基金單位持有人周年大會並進行投票，所有已填妥的過戶登記文件(連同有關基金單位證書)須於2013年4月25日(星期四)下午4時

30分前送達冠君產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)辦理基金單位過戶登記手續。

負債概況

於2012年12月31日，本信託的未償還總借貸合共為12,218,600,000港元，比對十二個月前減少1,840,400,000港元。借貸包括9,954,000,000港元之銀行借貸及本金額為2,264,600,000港元之可換股債券。借貸減少之淨因素為(a)根據兌換提議轉換總達2,340,400,000港元於2008年發行的可換股債券(「2008年債券」)及(b)新提取之500,000,000港元雙邊銀行貸款。

於2012年8月13日，Fair Vantage Limited 作為2008年債券發行人(「發行人」)邀請2008年債券之債券持有人每轉換債券本金額10,000港元

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

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

於2012年12月31日，本信託的所有銀行貸款(佔所有貸款的81.5%)以浮動利率為基準。信託管理人會監察利率走勢並會視乎市場情況考慮為借貸進行利率掉期。

本信託的借貸到期日概況如下：

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

財務回顧

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

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

總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）對其總資產的百分比為26.1%。

基金單位持有人應佔資產淨值

主要因為投資物業公平值增加及於2012年8月之2008年債券轉換，基金單位持有人應佔資產淨值由2011年12月31日之38,755,600,000港元，上升了14.2%至2012年12月31日之44,252,200,000港元。但因轉換後之基金單位攤薄影響，每基金單位資產淨值輕微下調至7.80港元，比對一年前為7.82港元。每基金單位資產淨值為7.80港元，較2012年12月31日基金單位收市價3.71港元有110.2%溢價。

現金狀況

於2012年12月31日，本信託擁有未提取銀行貸款總額500,000,000港元

（於2011年12月31日：500,000,000港元）及現金結餘1,397,100,000港元（於2011年12月31日：1,292,800,000港元）。經計及本信託可用的財政資源，冠君產業信託擁有充裕的流動資產以應付其營運資金及營運所需。

資產抵押

於2012年12月31日，本信託旗下公平值為53,771,000,000港元（於2011年12月31日：49,072,300,000港元）的物業已抵押予債券受託人，以擔保可換股債券發行人的責任或抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。並無抵押的物業資產為4,526,000,000港元。

資本承擔

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

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 港元	有關成本的百分比 %
鷹君物業管理有限公司	樓宇管理	191,487,000	56.2
Eagle Property Management (CP) Limited	租賃及推廣	72,901,000	21.4
祥裕管理有限公司	樓宇管理	30,621,000	9.0
世邦魏理仕有限公司	租賃	6,261,000	1.8
仲量聯行有限公司	租賃	4,658,000	1.4
總計		305,928,000	89.8

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及安全設施，包括電腦化自動火災偵測及警報系統、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量是非常重要的。因此，我們致力把空氣質素及室內通風維持於高水平。

為確保物業有合適及最新的健康及安全程序，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。根據環保署的寫字樓辦公室及公眾場所室內空氣質素 (IAQ) 檢定計劃，冠君產業信託旗下的兩項物業均獲得「優質」級別。物業同時亦得到水務署推行的「大廈優質食水認可計劃」頒發證書。

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、健身室及恆溫泳池以及其他健身設施的健身會所。健身會所面積寬敞，差不多佔其中一幢大廈的四層樓面。朗豪坊則設有一個 70,000 平方呎的健身中心，據稱附設世界最大的瑜珈練習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。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，為中庭及大堂提供天然照明。在朗豪坊，這個特點尤為顯著，任何人均可透過9層樓高的商場中庭，看到對面的周邊樓宇。主要玻璃幕牆上的反射塗層可在允許光線照進室內的同時反射熱能，從而進一步節能。我們的物業均擁有全面通風和空調系統，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，空調系統可就個別區域調節，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前往樓層。其後，電腦系統會指示往同一樓層

的所有乘客搭載同一升降機。為配合本港引進電動車輛，旗下物業的停車場均已增設電動車充電站。

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。花旗銀行廣場正更新其照明系統，以配合更具能源效益的T5光管。T5光管較舊產品有更高的照明效能及較低的水銀含量。旗下物業於2012年的能源消耗量增加1.6%至58,900,000千瓦，主要原因為

花旗銀行廣場平均出租率有所上升。朗豪坊的能源消耗量則減少1.9%。花旗銀行廣場的用水量亦有所增加，而旗下物業的總用水量則減少0.8%至339,760立方米。展望將來，花旗銀行廣場於未來兩年更換能源效益較高的製冷機組後應能節省較多用電量。花旗銀行廣場及朗豪坊於2012年亦榮獲環保促進會主辦的「香港綠色企業大獎」的優越環保管理獎，並參與世界自然基金會主辦的2012地球一小時活動。

為了推行和配合廢紙及其他辦公室及零售廢棄物的回收，一系列的回收活



動亦相應展開。香港政府環保署分別向花旗銀行場及朗豪坊頒發證書，表揚其對工商廢物源頭分類工作的卓越成績。兩項物業於2012年共收集了238,000公斤廢紙作回收用途。同時，我們於年內亦收集了1,004公斤的螢光管、846公斤塑膠瓶，以及少量鋁罐及電池作回收之用。

為了減少紙張使用，冠君產業信託已修改其信託契約，刪除必須以書冊形式發送財務報告予基金單位持有人的規定。基金單位持有人現時可選擇是否以郵遞方式收取本信託的中期報

告及年報。自上市以來，信託的財務報告已上載於www.championreit.com以供瀏覽。

社會責任

提供免費的展覽空間是我們旗下物業履行社會責任的常用方法。於2012年，勵智協進會、星亮慈善基金、聖雅各福群會及中風基金於我們的物業舉辦慈善活動。另外，花旗銀行廣場贊助舉行公眾古典音樂表演。朗豪坊亦舉行了捐血活動。

朗豪坊商場作為零售物業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活動，於2012年透過館內的12星座雕塑上設置的捐款裝置為願望成真基金收集了175,000港元的捐款。自成立以來，活動已籌集超過1,000,000港元捐款。年內物業舉辦了兩項義賣活動，分別為點字聖誕卡和限量版保溫壺及毛毯。朗豪坊於2012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。



組合簡單結構優雅

物業組合簡單易明，財務結構清晰明瞭

物業組合

物業組合概覽

花旗銀行廣場

是香港中環區最大型的寫字樓項目之一，總面積近160萬平方呎。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。

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。

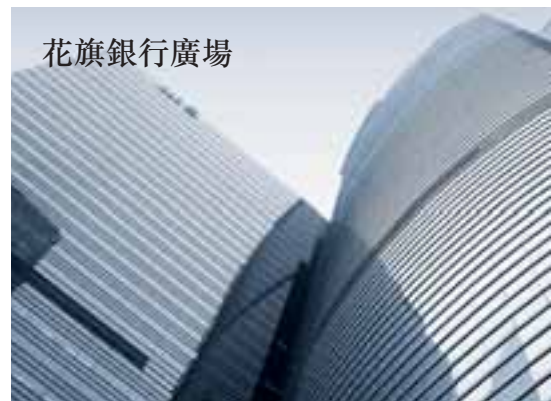
朗豪坊商場

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力。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。

朗豪坊



花旗銀行廣場

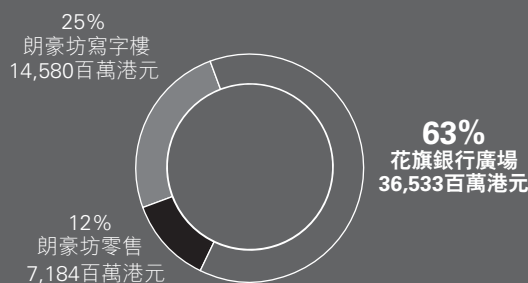


冠君產業信託旗下物業估值按用途分列如下：

	花旗銀行廣場	朗豪坊	小計
2012年12月估值	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓	35,484	7,184	42,668
商場	431	14,138	14,569
停車場	318	275	593
其他	300	167	467
總計	36,533	21,764	58,297

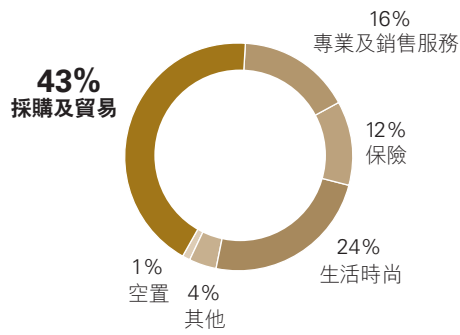
有關其他資料，請參閱估值報告書一節

2012年12月估值：583億港元

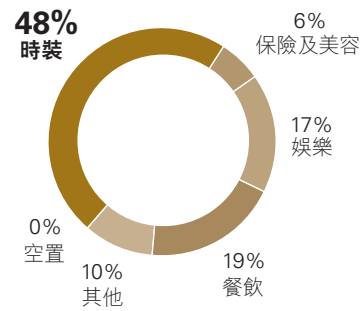




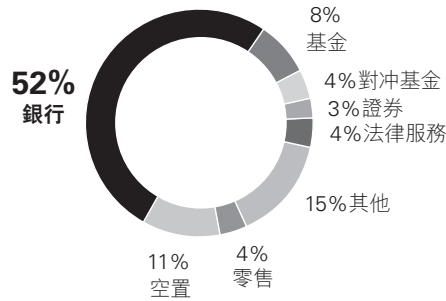
朗豪坊辦公大樓租戶組合



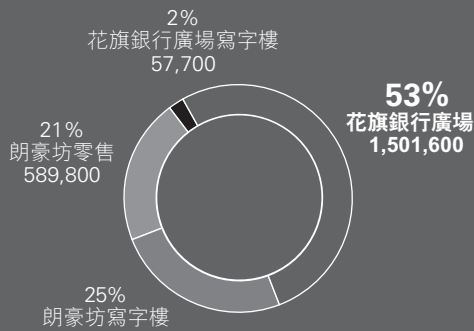
朗豪坊商場租戶組合



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：

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

物業組合

花旗銀行廣場

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。

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。

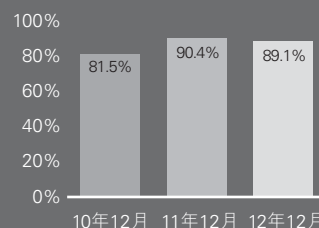
優質資產

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

非凡建築

花旗銀行廣場的總樓面面積接近 1,600,000 平方呎，為香港最大的寫字樓綜合大廈之一，為 10,000 多名上班人士提供服務。該高級寫字樓綜合大廈被許多人認為是中區標誌性建築之一。除其兩個特有的弧型反射幕牆外，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。

花旗銀行廣場出租率





物業組合

花旗銀行廣場



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，設有配合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，當中包括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，花旗銀行廣場已提升後備發電系統及備用冷水供應。

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。停車場將於2013年將進行提升工程。此外，公用空間的地毯和主要冷水機房及可變風量抽風系統皆將分階段更換。



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，以提升租戶對物業的體驗和觀感。花旗銀行廣場的管理團隊亦於香港警務署主辦的2012年度港島總區最佳保安服務選舉中的優秀工商物業管理獎獲得表揚。我們最近增設逢星期五舉行的古典音樂會系列亦深受租戶歡迎。

樓宇數據

- 365 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
- 74 個租戶 *
- 42,593 平方呎可出租零售面積
- 34,000 平方呎單一樓層面積
- 1,559,278 平方呎總面積 *
- 1,170,289 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
- 智能卡保安閘機
- 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

物業組合

花旗銀行廣場：租賃及物業管理層

作為總經理，林女士負責制訂及執行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。

林玉蓮女士
租賃總經理



黃女士於香港及海外從事物業管理及酒店管理超過二十年。加入本公司之前，黃女士曾於香港主要之發展商轄下之物業管理公司及精品酒店出任要職，並擁有管理住宅、甲級寫字樓、大型商場、精品酒店及服務式住宅之經驗。除物業管理外，黃女士對工程項目管理、前期管理、市場租務管理、大型活動管理及優質服務管理亦有豐富之經驗。

黃女士擁有英國赫爾大學工商管理碩士學位及英國雪菲爾哈倫大學酒店管理碩士學位。

黃珮婷女士
物業管理總經理

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。

何先生擁有香港城市大學房屋管理學文學士學位及香港浸會大學工商管理財務學學士學位。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。

何偉強先生
總管業經理





莫先生從事房地產及物業管理行業超過十年，其本人曾在多家香港大型發展商任職，並擁有管理商場及甲級寫字樓之經驗。

莫先生擁有由英國雷丁大學所頒授的房產管理學文學士及香港大學的房屋管理學碩士等學歷。莫先生亦是香港房屋經理學會及國際設施管理學會之會員。

莫紹倫先生
高級管業經理



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，期間曾於香港及英國具規模的物業公司任職，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。

蔡美思女士
高級租賃經理

林女士從事服務性行業超過十年，在加入花旗銀行廣場的物業管理團隊之前，其本人曾在多間國際五星級酒店及國際品牌任職，當中包括會議及宴會策劃和服務，客戶關係管理，推廣顧客忠誠計劃的重要領導職務。

林女士擁有英國愛得思學院的管理及領導學深造文憑學歷。



林麗敏女士
高級經理租戶服務



郭先生擁有超過25年維修保養的工作經驗。他曾在數間香港主要的工程公司任職，處理住宅物業、購物商場及甲級商業樓宇的管理及維修保養的工作。郭先生在建造管理、系統升級和更新有豐富經驗。

郭先生持有香港大學工程學士學位。他是香港工程師學會會員及註冊專業工程師。

郭英豪先生
技術服務主管

物業組合

朗豪坊

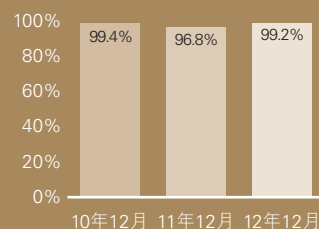
朗豪坊辦公大樓為一幢59層高的「甲級」現代大廈，實為旺角區的首選辦公地址。

朗豪坊商場為時尚市區商場，其設計迎合其目標顧客(潮流觸覺敏銳的年青消費者)口味。

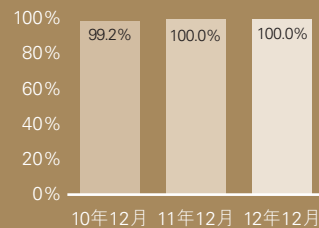
優質資產，優越位置

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，為香港最大的市區重建項目，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%。

朗豪坊辦公大樓出租率



朗豪坊商場出租率





物業組合

朗豪坊

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」。商場高層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。

朗豪坊商場為時尚市區商場，其設計迎合其目標顧客(潮流觸覺敏銳的年青消費者)口味。每天均有200,000至300,000人次到商場遊覽，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多映幕電影院，以提升購物體驗。

由於深受青少年及年輕人歡迎，朗豪坊商場已成為本地及外國熱門明星會見支持者及召開媒體發佈會的不二之選。朗豪坊商場除以提供各式各樣的化妝品聞名，近期亦日漸受中國內地旅客歡迎。

旺角的首選辦公地址

朗豪坊辦公大樓為一棟59層高的「甲級」現代大廈，實為旺角區的首選辦公地址。該大樓由與眾不同的藍色反射玻璃所覆蓋，大樓頂部設有一矚目及不停變換色彩的圓頂，在晚上即使遠如港島，亦清晰可見。由於該大樓位於非核心商業區，地理位置極為便利，吸引貿易及批發行業的租戶。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半零售及服務性企業進駐。

辦公大樓樓高255米，於2004年落成時為九龍半島最高的辦公大樓，盡覽週邊美景。大樓為租戶提供最新「甲級」寫字樓規格設施，包括光纖電纜、架高地台、後備電源及衛星公用信號。大廈相對較新，配有中央電腦控制溫度、火警警報、升降機及照明系統。





樓宇數據

- 218 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
- 46 個寫字樓租戶 *
- 319,068 平方呎可出租零售面積
- 17,400 平方呎單一寫字樓樓層面積
- 1,292,755 平方呎總面積 *
- 702,911 平方呎可出租寫字樓面積 *
- 195 個零售租戶

* 僅指屬於冠君產業信託部份

特色及設施

- 15 層購物商場
- 鄰近 5 星級酒店
- 一間提供 1,200 個座位的多銀幕戲院
- 34 個餐飲選擇
- 地鐵直達商場地庫入口
- 樓高 9 層的玻璃幕牆大堂
- 世界最長室內扶手電梯
- 九龍半島環迴景致
- 電動車充電站
- 室內卸貨泊位
- HKIAQ 認證
- OHSAS 18001 認證
- ISO 14001 認證
- 70,000 平方呎健體中心
- 世界最大瑜珈中心

物業組合

朗豪坊：租賃及物業管理層

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業務發展職位。

梁女士擁有加拿大約克大學文學學士學位。

梁惠敏女士
租賃及市場推廣總經理



趙先生負責朗豪坊整體物業管理工作。彼在管理優質商場及寫字樓方面擁有逾20年經驗。在2004年加盟朗豪坊之前，彼曾效力於香港多家著名上市地產公司。

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15年經驗。在擔任現職前，彼曾效力於香港多家物業發展商。

陳女士持有香港大學房地產，主修測量之理學碩士學位及香港城市大學商學學士學位。

陳鳳琴女士
租賃副總經理



歐陽女士負責朗豪坊的營銷，宣傳以及公關活動。彼於多家營銷及公關公司擁有超過20年的工作經驗，並曾經為多家具規模的出版社擔任編輯顧問。

歐陽女士持有香港理工大學中文翻譯及傳譯高級文憑。

歐陽漢玉女士
市場推廣副總經理

陳先生負責朗豪坊購物商場、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，他曾效力於多家香港大型上市物業公司，並在物業管理業擁有逾20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量學文憑。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。



陳楚翹先生
總管業經理



朱先生負責監督朗豪坊的技術管理工作。朱先生自1995年起投身工程界後累積超過15年的工作經驗，並曾於香港效力多家投資於商用和住宅物業的大型物業公司。

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及英國皇家特許工程師。

朱植基先生
技術總監





第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司

香港中環
交易廣場二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750
電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756
savills.com

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)

2013年1月31日

敬啟者：

關於：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2012年12月31日(以下稱「估值日期」)市場價值的意見以用作會計目的。

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。

吾等已根據證券及期貨事務監察委員會刊發的房地產投資信託基金守則第6.8章及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)編製估值報告。

估值方法

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

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

收益資本化

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

所有可出租單位的市場租金乃(a)參照該項物業所取得的租金及(b)參照鄰近類似物業的出租情況計算。所採用的資本化比率乃參考分析市場銷售交易所得的收益率及吾等就物業投資者對市場預測的認識而釐訂。此預期回報間接反映投資項目的質素、日後租金增長潛力的預期，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。吾等就零售物業及寫字樓採用的資本化比率分別為4.25%及3.30%。

直接比較

作為對估值的輔助，吾等亦考慮採用直接比較法檢查使用收益資本化法得出的估值結果。此方法透過收集中環零售物業的可比較銷售交易，並對每宗銷售交易的每平方呎價格進行分析。此外，亦有收集中環區約於估值日期整棟及分契地權甲級寫字樓的可比較銷售交易，並對每平方呎價格進行分析。其後，所收集的比較銷售交易會作出調整，藉以計及該項物業與可比較項目在時間、地點、樓齡、樓宇質素及類似因素方面的差異。

業權調查

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

估值考慮

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

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

吾等曾視察該項物業的外觀，並在可行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。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

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

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

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明，本估值報告僅供本估值報告註明之收件人士使用。吾等概不會就本估值報告的全部或任何部分內容而對任何其他第三方負責。

吾等的估值報告隨附吾等之估值及市場概覽。

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

* 陳超國先生，特許產業測量師，MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自1987年6月起一直為合資格估值師，擁有約28年香港物業估值經驗。

估值報告

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2015年4月，總月租收入約為128萬港元，不包括差餉、管理費及空調開支。所有租約均受營業額租金所限。由2011年11月起至2012年10月止期間應收平均每月營業額租金約為7.0萬港元。

該項物業的寫字樓部分(包括5號店舖)根據多項年期的租約出租，最後的租約屆滿日期為2017年4月，總月租收入約為9,260萬港元，不包括差餉、管理費及空調開支。若干租約包含租金變更條款及/或可按當時市場租金選擇續期。

零售部分及寫字樓部分目前的租用率分別約為100%及88.7%。

總計500個泊車位及50電單車泊車位以收費公共停車場方式經營，剩餘58個泊車位用作私人泊車位及根據不同特許使用租約出租，2011年12月至2012年11月平均每月總收入約為102.3萬港元，包括差餉、管理費及公用設施開支。

多個無線電話系統位置根據三項年期不同的特許租約出租，最後的租約屆滿日期為2015年7月，總月租收入約為6.8萬港元，不包括差餉、管理費及公用設施開支。

一組衛星電話天線、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130.7萬港元，不包括差餉、管理費及公用設施開支。

於2012年12月31日現況下的市值

36,533,000,000港元

估計淨物業收益率

3.2%

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

- (3) 該項物業由澤峯發展有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (SH) Limited, 代價為16,117,000,000港元。
- (4) 該項物業由楓閣有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (MC) Limited, 代價為860,000,000港元。
- (5) 該項物業由盼海有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (PH) Limited, 代價為885,000,000港元。
- (6) 該項物業由維卓發展有限公司持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (WC) Limited, 代價為363,000,000港元。
- (7) 該項物業由CP (Portion A) Limited持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (A1) Limited, 代價為3,841,000,000港元。
- (8) 該項物業由CP (Portion B) Limited持有的部分(見附註2)根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (B1) Limited, 代價為604,000,000港元。
- (9) 該項物業由澤峯發展有限公司及CP (Portion A) Limited持有的部分法律抵押及借予恒生銀行有限公司。
- (10) 該項物業由楓閣有限公司持有的部分法律抵押及借予華僑銀行有限公司。
- (11) 該項物業位於中區分區計劃大綱圖劃為「商業」的區域內。
- (12) 此處所呈報租金為表面租金總額, 並無計及任何免租期或按營業額訂定租金(如有)。
- (13) 吾等的估值按不同用途概念上分配如下:

用途	於2012年 12月31日的市值
零售	431,000,000港元
寫字樓	35,484,000,000港元
停車場	318,000,000港元
其他	300,000,000港元
總計:	36,533,000,000港元

- (14) 根據管理人提供的租約資料, 吾等於2012年12月31日對寫字樓部分的現有租約(包括5號商舖但不包括由特許租約出租的其他部分)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	1,038,894	88.7
空置	131,777	11.3
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	10.2	7,854,982	8.5	2	2.2
2005	2,325	0.2	173,213	0.2	1	1.1
2006	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2007	2,572	0.2	191,614	0.2	1	1.1
2008	7,753	0.7	961,372	1.0	1	1.1
2009	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2010	357,927	34.5	26,822,505	29.0	25	27.5
2011	439,425	42.3	44,872,130	48.5	26	28.6
2012	123,456	11.9	11,689,104	12.6	35	38.4
總計	1,038,894	100	92,564,920	100	91	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	6,891	0.7	654,645	0.7	1	1.1
2013	108,022	10.4	9,098,841	9.8	25	27.5
2014	479,445	46.1	46,204,965	49.9	33	36.2
2015	110,221	10.6	11,034,633	11.9	22	24.2
2016	249,884	24.1	17,716,366	19.2	6	6.6
2017	84,431	8.1	7,855,470	8.5	4	4.4
總計	1,038,894	100	92,564,920	100	91	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	12,273	1.2	1,235,320	1.3	3	3.3
2	35,374	3.4	3,706,139	4.0	15	16.5
3	505,743	48.7	48,898,084	52.8	56	61.5
4	38,653	3.7	4,444,110	4.8	3	3.3
6	339,090	32.6	26,253,072	28.4	11	12.1
9	2,325	0.2	173,213	0.2	1	1.1
10	105,436	10.2	7,854,982	8.5	2	2.2
總計	1,038,894	100	92,564,920	100	91	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2013年1月至2013年2月之間開始，為期兩年或三年)及二份承諾新租約(分別自2013年1月及3月開始，為期三年)。

- (15) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2012年12月31日對該項物業的零售部分的現有租約（不包括5號商舖由特許租約出租的其他部分）的分析載列如下：

類型	租用情況	
	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
2010	40,729	96.5	1,096,600	85.4	5	83.3
2011	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2012	1,482	3.5	186,732	14.6	1	16.7
總計	42,211	100	1,283,332	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
2013	40,729	96.5	1,096,600	85.4	5	83.3
2014	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2015	1,482	3.5	186,732	14.6	1	16.7
總計	42,211	100	1,283,332	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	42,211	100.0	1,283,332	100.0	6	100.0
總計	42,211	100	1,283,332	100	6	100

附註：上述租約情況不包括連同花旗銀行大廈40樓之A部分及43樓至50樓根據單一租約出租的面積為382平方呎的一間商舖。上述租約情況亦不包括兩份於2013年4月開始，為期三年續租租約。

寫字樓市場概覽

服務業寫字樓需求

香港的寫字樓市場自1980年代初期開始急速擴張，反映服務型主導經濟的冒起。隨著製造業流程遷移到珠江三角洲，加上中國經濟對外開放，香港企業進一步聚焦於提供金融、物流及管理領域的服務。

位處亞洲及歐洲之間的時區，亦有助香港成為全球金融中心。這些獨特因素促使優質寫字樓樓面的需求殷切，以滿足日益成熟的服務主導型經濟。

寫字樓存量

鄰近中國大陸為香港帶來極大優勢，使香港能夠在家門口獲得龐大的資源和人口便利。據差餉物業估價署資料，香港寫字樓總存量於1980年至2011年間增長3.4倍。

於2011年底，甲級寫字樓樓面(7,300萬平方呎)約佔寫字樓總存量的63%，餘下37%分別為乙級及丙級寫字樓樓面。

中環是香港的核心商業區，也是政府的心臟。中環佔寫字樓總存量的29%及佔甲級寫字樓總存量的27%。在2011年末，中環連同其他傳統商業區灣仔、銅鑼灣及尖沙咀，佔甲級寫字樓總存量逾51%。

租金趨勢

自2003年非典型肺炎獲成功抗疫後，香港經濟經歷強勁反彈。經濟反彈反映於香港寫字樓市場，甲級寫字樓租金扭轉下跌趨勢，並由2003年第四季開始持續上漲。蓬勃的金融服務體系刺激專業服務的需求；而貿易及製造業亦於期內錄得強勁增長。

根據差餉物業估價署的資料，甲級寫字樓的平均租金由2003年9月底至2008年9月底上升約145%，而中環錄得強勁增幅，約為329%。

隨著2008年第三季全球金融危機的爆發，許多金融企業經歷裁員和縮減規模，對優質寫字樓需求減少，於2009年6月整體寫字樓租金下跌21%，而同期中環寫字樓租金則下調37%。在量化寬鬆政策及隨後全球經濟反彈帶動，以及新的租賃需求來自海外資金及內地金融相關公司，寫字樓租金自2009年第三季迅速回暖。直至2011年9月，甲級寫字樓租金上升35%，中環寫字樓租金躍升71%。

在2011年下半年，隨著歐洲債務危機的加劇，經濟條件放緩和首次公開招股市場疲弱的影響，內地企業更不願支付高昂租金租用中環優質寫字樓。加上投資銀行和基金公司要選擇縮小或至少停止擴張計劃，自2011年第四季至2012年第三季，在中環的甲級寫字樓租金下降5%。由於最近的危機與金融行業較為相關，租金在其他方面表現較為理想，並且受惠於強勁的零售業選擇中環以外的辦公地點，與及低空置率，寫字樓租金在整體市場較去年同期增長了6%。

價格趨勢

甲級寫字樓銷售市場於2003年見證了一個戲劇性的轉變，價格於上半年下降，而在下半年反彈，折合整體全年增長，是自1996年，第一年紀錄得甲級寫字樓價值按年增長。

積極的投資氣氛在2004年持續，在強勁的經濟復甦下及租金價格上揚，價格飆升。雖然於2005年下半年有一些放緩跡象，最優惠貸款利率由5.75%增加至7.75%，但在2005年的整體增長勢頭依然強勁。在2006年，價格錄得進一步上升，2007年首8個月，由於利率持續下降趨勢(最優惠貸款利率降至7.5%)，投資氣氛再次升溫。自2003年5月的低谷至2008年5月底的高峰，整體甲級寫字樓價格比全球金融危機前上升了287%¹，而中環甲級寫字樓價格比全球金融危機前飆升了423%。

在2008年和2009年，信貸危機所造成的資金緊縮和負面的經濟前景煽動負面的投資情緒，整體甲級寫字樓和中環甲級寫字樓的價格，在2008年5月至2009年3月分別下降了36%和39%。寬鬆的貨幣政策和量化寬鬆政策提高了市場的流動性，而再次活躍股票市場和恢復的租賃市場，利好投資氣氛。從2009年6月至2011年9月，總體甲級寫字樓和中環甲級寫字樓價格分別上揚62%和179%。但在歐元區債務危機的蔓延和惡化，與及美國信貸評級被降級，導致全球資金市場的波動，及降低2011年下半年預期的經濟增長。在此期間導致了寫字樓價格一些短期的波動。

然而，在中國宏觀調控的逐步放寬，以及在2012年年中公佈第三輪的量化寬鬆政策，物業投資市場注入了新的樂觀情緒，從2011年第四季至2012年第三季，甲級寫字樓整體價格上漲了8%，唯中環嚴峻的甲級寫字樓租賃市場前景及其已處於高位的價格水平，其同期升幅錄得較為溫和的2%。

供應²

1997年的亞洲金融危機以及核心寫字樓地區整體上欠缺可發展土地，導致1990年代後期發展活動受到限制，寫字供應量更在2000年跌至低點。2001年至2010年間甲級寫字樓樓面的平均供應量維持於每年180萬平方呎，大幅低於1991年至2000年平均每年310萬平方呎。預期在2013年至2016年期間，甲級寫字樓的供應量將會達到約460萬平方呎，即每年約120萬平方呎，低於2002年至2011年十年期間平均每年190萬平方呎的供應量及同期十年間平均每年190萬平方呎的吸納量。

在未來幾年新增甲級寫字樓的預計將保持在較低水平，特別是在中環、灣仔、銅鑼灣、尖沙咀及九龍站新興領域的核心區域。在2013年和2016年間，甲級寫字樓在核心區域的供應預計將達到約16萬平方呎，或每年4萬平方呎，相比於2002年至2011年間十年間錄得平均每年60萬平方呎吸納量為低。

¹ 資料來源：差餉物業估價署

² 除另有指明外，所有面積乃指平方呎淨面積

中環寫字樓發展項目的土地是稀缺的，最近竣工的LHT大廈(陸海通大廈重建)和50 CRC(鱷魚邨大廈I和II重建)是相對較小的項目，只分別提供133,700和129,000淨平方呎。預計在2013年至2016年間，每年只有40,676平方呎甲級寫字樓供應。由香港置地重建的The Forum將在2014年竣工後，只可提供49,438淨平方呎，並已由渣打銀行預先承租，而中環皇后大道中10-12號的重建項目(113,267平方呎)，將於2015年竣工，並完全留作自用。

值得注意的是，大部份新增供應將流於核心商業區以外(從2013年至2016年，約96%；或440萬平方呎)，最大的供應將在東九龍東區域，未來四年總供應量將為260萬平方呎。

由於供應緊張，在核心地區的租戶預期以尋求不同方法以適應不斷變化的業務需求，例如分拆運作、遷離核心或選擇較次級的地區。然而，將提供大量供應的九龍東及九龍西可為目前位於中環區以外核心區的租戶，特別是在尖沙咀及港島東，在其鄰近提供更多的選擇。

空置率

從事對地區性敏感的金融服務租戶一般不願遷離核心商業區，很多租戶均在中環繼續擴大其業務，但這些租戶現正面對著合適寫字樓更有限的選擇。

在全球金融危機中，中環的空置率在2009年10月錄得7.5%的高點。直至2011年5月，來自內地和國際金融相關的公司對辦公室需求強勁，拖低空置率下降至2.2%。位於中環的寫字樓租金成本較高，租戶加快遷離計劃及將運營部門搬遷至非核心地區。這導致在2012年9月，中環寫字樓的空置率上升至5.3%；而中環AAA級寫字樓空置率於同月也提高至歷史高位約6%。然而，在2012年最後一個季度，振興的股票市場及首次公開招股市場已於金融業引起新一輪招聘，在2012年12月，中環整體寫字樓和中環AAA級寫字樓空置率均分別下降至4.4%和2.1%³。

前景

縱使本地從製造業至服務業經濟結構性的轉型，現在大致上已完成，香港製造商繼續受惠珠三角地區較低的經營成本，以及利用香港的高級企業服務技能、基建設施及國際貿易經驗，以擴大其業務。

同時，金融業務以及相關的商業服務預計將受惠於內地經濟的不斷壯大和快速發展。預計來自內地更高端的服務的需求將不斷增加，如個人銀行業務、貿易融資、資金融資及離岸人民幣業務。

奢侈零售品牌繼續在香港擴大業務，意味著它們仍在積極增加寫字樓樓面來應付營運擴張；雖然它們在考慮到供應量及成本因素後，大都可能選址於非核心地區，但我們認為這在未來數年對寫字樓市場為另一正面動力。

對未來2013年的展望，我們相信更強勁的經濟前景、更活躍的上市環境、有限的寫字樓供應，以及低利率均對甲級寫字樓的租金和價格提供持續的支持。

³ 資料來源：第一太平戴維斯的估計



第一太平戴維斯估值及
專業顧問有限公司

香港中環
交易廣場二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750
電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756
savills.com

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)

2013年1月31日

敬啟者：

關於：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2012年12月31日(以下稱「估值日期」)市場價值的意見以用作會計目的。

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。

吾等已根據證券及期貨事務監察委員會刊發的房地產投資信託基金守則第6.8章及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)編製估值報告。

估值方法

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

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

收益資本化

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

所有可出租單位的市場租金乃(a)參照該項物業所取得的租金及(b)參照鄰近類似物業的出租情況計算。所採用的資本化比率乃參考分析市場銷售交易所得的收益率及吾等就物業投資者對市場預測的認識而釐訂。此預期回報間接反映投資項目的質素、日後租金增長潛力的預期，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。吾等就零售物業及寫字樓採用的資本化比率均為4.00%。

直接比較

作為對估值的輔助，吾等亦考慮採用直接比較法檢查使用收益資本化法得出的估值結果。此方法透過收集約於估值日期整棟及分契地權九龍半島商業區甲級寫字樓的可比較銷售交易，並對每宗銷售交易的每平方呎價格進行分析。此外，亦有收集旺角區零售物業的可比較銷售交易，並對每平方呎價格進行分析。其後，所收集的比較銷售交易會作出調整，藉以計及該項物業與可比較項目在時間、地點、樓齡、樓宇質素及類似因素方面的差異。

業權調查

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

估值考慮

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

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

吾等曾視察該項物業的外觀，並在可行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。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

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

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

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明，本估值報告僅供本估值報告註明之收件人士使用。吾等概不會就本估值報告的全部或任何部分內容而對任何其他第三方負責。

吾等的估值報告隨附吾等之估值及市場概覽。

代表

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)

謹啟

* 陳超國先生，特許產業測量師，MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自1987年6月起一直為合資格估值師，擁有約28年香港物業估值經驗。

估值報告

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29,642.14平方米(319,068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，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2017年10月，總月租收入約為2,116萬港元，不包括差餉及管理費。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兩年或三年的租約出租，最後的租約屆滿日期為2017年10月，總基本月租約為3,734萬港元，不包括差餉及管理費。大部分租約受按營業額訂定的租金所限。2011年12月至2012年11月可收的平均每月按營業額訂定的租金約720萬港元。

寫字樓及零售部分的當前租用率分別約為99.2%及100.0%。

停車場以收費公共停車場方式經營，按月及小時計費出租，2011年12月至2012年11月平均總每月收入約為163.5萬港元。

其他收入從燈箱、招牌及其他雜項產生，2012年1月至2012年12月平均總每月特許使用權費收入約為111.3萬港元。

於2012年12月31日現況下的市值

21,764,000,000 港元

估計淨物業收益率

3.8%

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) 該項物業（其中包括）附有以下於土地註冊處登記的產權負擔：
 - (i) 以恒生銀行有限公司為受益人的法定押記；及
 - (ii) 以花旗銀行為受益人的法定押記。
- (4) 就該項物業的寫字樓部分而言，可出租總面積等於總樓面面積。
- (5) 該項物業位於旺角分區計劃大綱圖劃為「商業(2)」的區域內。
- (6) 吾等的估值按不同用途分配如下：

用途	於2012年 12月31日的市值
零售	14,138,000,000 港元
寫字樓	7,184,000,000 港元
停車場	275,000,000 港元
其他	167,000,000 港元
總計：	21,764,000,000 港元

(7) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2012年12月31日對該項物業的寫字樓部分(不包括由特許租約出租的其他部分)的現有租約的分析載列如下：-

租用情況

類型	可出租 總面積(平方呎)	佔總數 百分比
已租	697,637	99.2
空置	5,274	0.8
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
2008	33,159	4.8	1,206,496	5.7	3	4.6
2009	0	0.0	0	0.0	0	0.0
2010	352,611	50.5	10,503,011	49.6	25	38.5
2011	200,254	28.7	5,602,995	26.5	21	32.3
2012	111,613	16.0	3,847,173	18.2	16	24.6
總計	697,637	100	21,159,675	100	65	100

租約屆滿情況

年份	可出租總 面積(平方呎)	佔總數 百分比	月租 (港元)	佔總數 百分比	租約數目	佔總數 百分比
2013	356,500	51.1	11,021,023	52.1	30	46.2
2014	202,905	29.1	5,671,637	26.8	21	32.3
2015	58,746	8.4	2,178,570	10.3	10	15.4
2016	76,735	11.0	2,197,662	10.4	3	4.6
2017	2,751	0.4	90,783	0.4	1	1.5
總計	697,637	100	21,159,675	100	65	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	44,137	6.3	1,386,929	6.6	2	3.1
2	19,297	2.8	678,239	3.2	5	7.7
3	521,558	74.8	15,599,566	73.7	51	78.5
5	35,910	5.1	1,297,279	6.1	4	6.1
6	76,735	11.0	2,197,662	10.4	3	4.6
總計	697,637	100	21,159,675	100	65	100

附註：上述租約情況不包括七份續租租約(自2013年2月至2014年3月之間開始，為期一至三年)。

(8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2012年12月31日對該項物業的零售部分的現有租約（不包括由特許租約租出的其他部分）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	319,014	100.0
空置	54	0.0
總計	319,068	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	44,740	14.0	720,000	1.9	1	0.5
2007	13,976	4.4	785,937	2.1	3	1.5
2008	2,351	0.7	206,888	0.6	1	0.5
2009	8,583	2.7	713,417	1.9	2	1.0
2010	117,057	36.7	15,674,269	42.0	67	32.8
2011	47,989	15.1	5,832,152	15.6	57	27.9
2012	84,318	26.4	13,404,665	35.9	73	35.8
總計	319,014	100	37,337,328	100	204	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	136	0.0	26,650	0.1	1	0.5
2013	105,921	33.2	14,409,828	38.6	92	45.1
2014	112,470	35.3	8,742,020	23.4	60	29.4
2015	68,874	21.6	8,700,817	23.3	45	22.1
2016	16,482	5.2	2,053,538	5.5	5	2.4
2017	15,131	4.7	3,404,475	9.1	1	0.5
總計	319,014	100	37,337,328	100	204	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	1,125	0.4	203,094	0.5	4	2.0
2	27,052	8.5	2,935,645	7.9	51	25.0
3	138,756	43.5	22,033,897	59.0	126	61.7
4	48,324	15.1	4,891,687	13.1	12	5.9
5	45,041	14.1	5,767,068	15.5	7	3.4
6	13,976	4.4	785,937	2.1	3	1.5
10	44,740	14.0	720,000	1.9	1	0.5
總計	319,014	100	37,337,328	100	204	100

附註：上述租約情況不包括15份續租租約（自2013年1月及2013年10月之間開始，大部分為期兩年或三年）及四份已承諾新租約（自2013年1月及2013年8月之間開始，為期兩年或三年）。

寫字樓市場概覽

服務業寫字樓需求

香港的寫字樓市場自1980年代初期開始急速擴張，反映服務型主導經濟的冒起。隨著製造業流程遷移到珠江三角洲，加上中國經濟對外開放，香港企業進一步聚焦於提供金融、物流及管理領域的服務。

位處亞洲及歐洲之間時區，亦有助香港成為全球金融中心。這些獨特因素促使優質寫字樓樓面的需求殷切，以滿足日益成熟的服務主導型經濟。

寫字樓存量¹

鄰近中國大陸為香港帶來極大優勢，使香港能夠在家門口獲得龐大的資源和人口便利。據差餉物業估價署資料，香港寫字樓總存量於1980年至2011年間增長3.4倍。

於2011年底，甲級寫字樓樓面(7,300萬平方呎)約佔寫字樓總存量的63%，餘下37%分別為乙級及丙級寫字樓樓面。

油麻地/旺角是九龍外圍的非核心商業區，亦是貿易、消費品及保險公司的熱門寫字樓地點。於2011年，油麻地/旺角佔各級寫字樓總存量約8%(900萬平方呎)及甲級寫字樓總存量的5%(360萬平方呎)。於2011年底，油麻地/旺角連同港島東、九龍東及九龍西²等其他非核心商業區佔甲級寫字樓總存量的比例約38%。

租金趨勢

金融風暴在2008年初開始，並於9月在雷曼兄弟破產後加劇，股市及物業市場雖然自2003年非典型肺炎受到控制後表現一直相當堅挺，但股市仍要大瀉，物業市場氣氛受到打擊。寫字樓市場首當其衝，金融業的多輪裁員潮導致寫字樓樓面需求銳減，以核心地帶最受影響。不過，直到目前為止，仍未有觀察到投資銀行及資產管理機構大規模棄租或退回寫字樓樓面。

根據差餉物業估價署的資料，甲級寫字樓的平均租金由2003年9月底至2008年9月底上升約145%，而油麻地/旺角的增幅約為122%。在2008年第三季至2009年第二季的全球金融危機期間，許多貿易公司相繼裁員及縮減規模，致使寫字樓樓面需求下跌，至2009年6月租金跌幅為21%，同期油麻地/旺角的租金跌幅為23%。由於內地的財政政策刺激內需，並因而帶動全球貿易市場回升，租金在2009年第三季迅速反彈。直到2011年9月，甲級寫字樓租金上升35%，而油麻地/旺角租金上升71%。

在2011年下半年，隨著歐洲債務危機的加劇、經濟情況放緩、歐美等外圍出口需求疲弱影響，貿易企業在對外貿易方面又面對另一次低潮。不過，本地零售需求蓬勃不單完全抵銷有關疲勢，更有餘力積極尋求增加樓面。故此，2011年第四季至2012年第三季甲級寫字樓租金上升6%，同期油麻地/旺角的租金上升7%。

¹ 除另有指明外，所有面積乃指內部樓面面積。

² 港島東包括北角/鰂魚涌；九龍東包括觀塘及九龍城；九龍西包括油麻地/旺角、深水埗、葵青及荃灣。

價格趨勢

全球金融危機期間，物業市場的低潮對銷售市場的影響遠較租務市場嚴重，因為在2007年入市的投機者受到市場氣氛欠佳以及信貸供應緊縮所影響，在2008年整年沽出持貨。甲級寫字樓的價格自2003年5月的低谷上升超過287%至2008年5月見頂，及後於2008年5月的高位下跌36%至2009年3月見底³。

寬鬆貨幣政策及量化寬鬆措施為市場增加流動資金，而股市再次恢復暢旺以及租務市場復甦營造出良好的投資氣氛。在全球經濟快速復甦下，外圍需求改善，甲級寫字樓價格在2009年第二季至2011年9月期間上升62%。然而，歐元區的債務危機惡化以及美國被調低信貸評級觸發全球資金市場的波動，並降低市場對2011年下半年的經濟增長預期。這導致期內寫字樓價格出現短期波動。

不過，中國逐步放寬宏觀經濟調控以及2012年中第三輪量化寬鬆政策宣佈推出，為物業投資市場注入新一輪樂觀情緒，推動整體甲級寫字樓價格在2011年第四季至2012年第三季上升8%。

供應⁴

1997年的亞洲金融危機以及核心寫字樓地區整體上欠缺可發展土地，導致1990年代後期發展活動受到限制，寫字供應量更在2000年跌至低點。2001年至2010年間甲級寫字樓樓面的平均供應量維持於每年180萬平方呎，大幅低於1991年至2000年平均每年310萬平方呎。

於2011年，新甲級寫字樓供應量維持低水平，共有140萬平方呎的新物業落成，主要位於九龍東(74.2萬平方呎，佔總供應量55%)及南區(54.4萬平方呎，佔總供應量40%)。在2012年，短期內落成的甲級寫字樓供應量減少近半至80萬平方呎，大部分位於核心地區(50萬平方呎，佔總供應量59%)。預期今後甲級寫字樓的供應量將會回復低水平，特別是中環、灣仔/銅鑼灣、尖沙咀及新發展的九龍站範圍等核心地帶。預期在2013年至2016年期間，核心地帶的甲級寫字樓供應量將會達到約16萬平方呎，即每年4萬平方呎，低於2002年至2011年十年期間錄得平均每年60萬平方呎的吸納量。

值得注意的是，大部分新供應(2013年至2016年約96%，即440萬平方呎)將會在核心商業區以外落成，其中以九龍東地區的供應量最多，在未來四年間合共達260萬平方呎。

鑑於供應短缺，核心地區的租戶應會考慮分拆運作、遷離核心或選擇級數稍遜的地點，以適應業務需要的變化。不過，九龍東及九龍西即將有大量供應落成，可為目前租用中環以外核心地帶的租戶提供更多的選擇，特別是尖沙咀及港島東等鄰近地點。

³ 資料來源：差餉物業估價署

⁴ 除非另有說明，所有面積乃指平方呎淨面積。

空置率

在金融危機期間的裁員節流措施尚未導致寫字樓市場出現大量退租個案。在2008年12月，九龍西由於陸續有新供應推出市場，寫字樓空置率為11.9%，九龍東的空置率為28.5%，而同期旺角的空置率維持於4.6%⁵。

隨著2009年第二季起經濟快速復甦，租戶加快將營運部門遷出核心區域的計劃，搬往九龍東、九龍西及旺角等地，大幅降低非核心地區的空置率。於2012年12月，九龍西、九龍東及旺角的空置率分別為1.6%、1.6%及1.9%，皆屬低水平。

前景

由於歐元區債務危機繼續對當地的消費市場造成困擾，許多跨國企業暫停擴張計劃，預期貿易行業對寫字樓樓面的需求維持低迷。

奢侈零售品牌繼續在香港擴大業務，意味著它們仍在積極增加寫字樓樓面來應付營運擴張；雖然它們在考慮到供應量及成本因素後，大都可能選址於非核心地區，但我們認為這在未來數年對寫字樓市場有正面推動作用。

基於寫字樓供應仍然緊絀、零售行業仍然積極在非核心地區尋求零售與寫字樓樓面，再加上預期旺角區將完全沒有新供應落成，租金及價值應有良好支持。

零售物業市場概覽

零售物業存量

1980年至2011年期間，香港的私人商用樓宇⁶總存量增加139%，在2011年底達到1.16億平方呎⁷。於2011年，41%的私人商用存量位於九龍，餘下商用樓宇存量由香港島及新界分別佔約30%及29%。

由於私人商用樓宇的總存量隨時間而增長，人均存量⁸也隨著收入水平上漲而增加。於2011年底，人均存量为每人16.4平方呎，較1981年增加每人6.5平方呎。

油尖旺不單是熱門的旅遊景點，亦是本地居民的零售及娛樂中心，設有多個著名購物商場，包括海港城、新世界中心、新世紀廣場及朗豪坊。於2011年底，區內的私人商用樓宇總存量達到2,230萬平方呎，佔九龍總存量的47%。

旺角是本地年青人熱愛的零售樞紐。除了大型購物商場外，區內亦設有特色的街店群，行業多樣，各適其適，深受本地人及旅客歡迎。

⁵ 資料來源：第一太平戴維斯之估計

⁶ 按照差餉物業估價署的定義，私人商用樓宇包括零售業樓宇以及其他設計或用作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇。不包括泊車位。

⁷ 根據差餉物業估價署的資料，由2006年起私人商用樓宇存量數字包括由領匯房地產投資信託基金擁有的物業，其於2006年擁有的總內部樓面面積為1,030萬平方呎。

⁸ 年底私人商用樓宇總存量除以年底總人口。

租金趨勢

本地經濟強勁反彈，加上「個人遊」計劃的實施，刺激零售市場強勁復甦，2003年6月至2008年7月期間私人零售租金上漲約40%。在2008年第三季至2009年第二季的金融危機期間，全球經濟下滑打擊本地消費者信心，失業率上升而且收入水平下跌。以旅遊區為首的零售銷售受到不利影響，當中私人零售租金在2008年第三季的高峰至2009年4月期間下跌9%，反映出零售氣氛欠佳的短期影響。不過，強勁的旅客市場及本地消費者氣氛提升繼續支持零售銷售及租金的增長。此外，國際性品牌相繼在遊客區開設旗艦店。根據差餉物業估價署的臨時數字，直至2012年10月，私人零售租金復甦並回升45%。

價格趨勢

自2003年開始，內地旅客湧港改變了零售市場的形勢，零售物業價格的漲幅遠遠跑贏零售租金，反映在新需求帶動零售業務增長下，投資者對前景看好。然而，2008年中樂觀投資氣氛驟降，加上信貸供應收縮，資金不足的業主在壓力下割價出貨。私人零售物業價格自從在2003年第二季的低谷至2008年7月期間上升超過145%後，直到2009年4月下跌17%⁹。

由於流動資金充裕、新供應短缺以及零售業的投資氣氛正面，加上美國聯儲局在2012年中推出第三輪量化寬鬆政策所支持，零售投資市場在2010年至2012年非常活躍，私人零售物業價格在2009年至2012年10月期間上升189%。

供應¹⁰

在1980年至2011年，私人商用樓宇供應每年平均約為200萬平方呎。然而，2000年代的供應水平大幅低於之前廿年。在2006年，購物中心供應量達到近年頂點，約有200萬平方呎落成，包括若干大規模購物商場，例如尖沙嘴的圓方以及九龍灣的MegaBox。

預期在2012年至2015年期間，大型購物中心的供應量每年只有583,107平方呎，而新落成的購物中心最大部分來自新界，佔總未來供應量的41%。

預計在2013年及2014年落成的所有新購物中心都屬小型規模，樓面面積少於11萬平方呎。相較之下，部分2012年落成部分的購物中心規模較大，例如銅鑼灣的希慎廣場(40萬平方呎)以及屯門的V City(26.9萬平方呎)。

於2015年，九龍將會有一個大型零售發展項目落成九龍建業的牛池灣項目將會提供686,426平方呎的零售樓面。值得注意的是，大部分新界的大型購物中心供應，都包含大型住宅屋村的零售平台。

⁹ 資料來源：差餉物業估價署

¹⁰ 除非另有說明，所有面積乃指平方呎淨面積。

吸納量及空置率

1980年至2011年期間平均吸納量每年約為140萬平方呎，而同期空置率平均約為8.2%。在1980年至1989年期間、1990年至1999年期間以及2000年至2009年期間，平均吸納量分別約為230萬平方呎、130萬平方呎及82.7萬平方呎。除市場日趨成熟的因素外，吸納量下降亦受到供應減少所影響。2003年至2011年的平均吸納量每年為93萬平方呎。

2008年零售樓面吸納量減少是由於全球金融危機造成需求縮減，當時數家香港連鎖零售商結業，包括該年底結業的泰林及佑威。因此，2008年的空置率上升至8.7%。在內地旅客的強勁消費以及國際零售商開設旗艦店租用更多零售樓面帶動下，2011年的空置率下跌至8%。

前景

鑑於國際品牌在核心地區或傳統購物區(例如中環、銅鑼灣、尖沙咀及旺角)競逐優質樓面已趨白熱化，部分正改為沿著鐵路線擴張到非核心地區，特別是內地旅客流量日漸增加的地點。

零售業的強勁表現已不再侷限於核心零售區域，更開始擴散到非核心零售區域，本地消費及旅客購物帶來的良好支撐預期在短期內維持強勁。近年的全球經濟不明朗因素以及中國進一步收緊貨幣政策，已導致2012年首11個月的零售銷售增長(按年增長10%)較2011年同期按年25%的增幅稍見放緩，雖然到目前為止零售租金及價格尚未受到不利影響。應密切注視本地及旅客消費開支有否出現任何突如其來的變化。

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2012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及2012年3月13日簽署之第五份補充契約修訂)之規定管理冠君產業信託。

匯豐機構信託服務(亞洲)有限公司

(作為冠君產業信託的受託人)

香港，2013年2月21日

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2012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）及鄭志光先生（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。

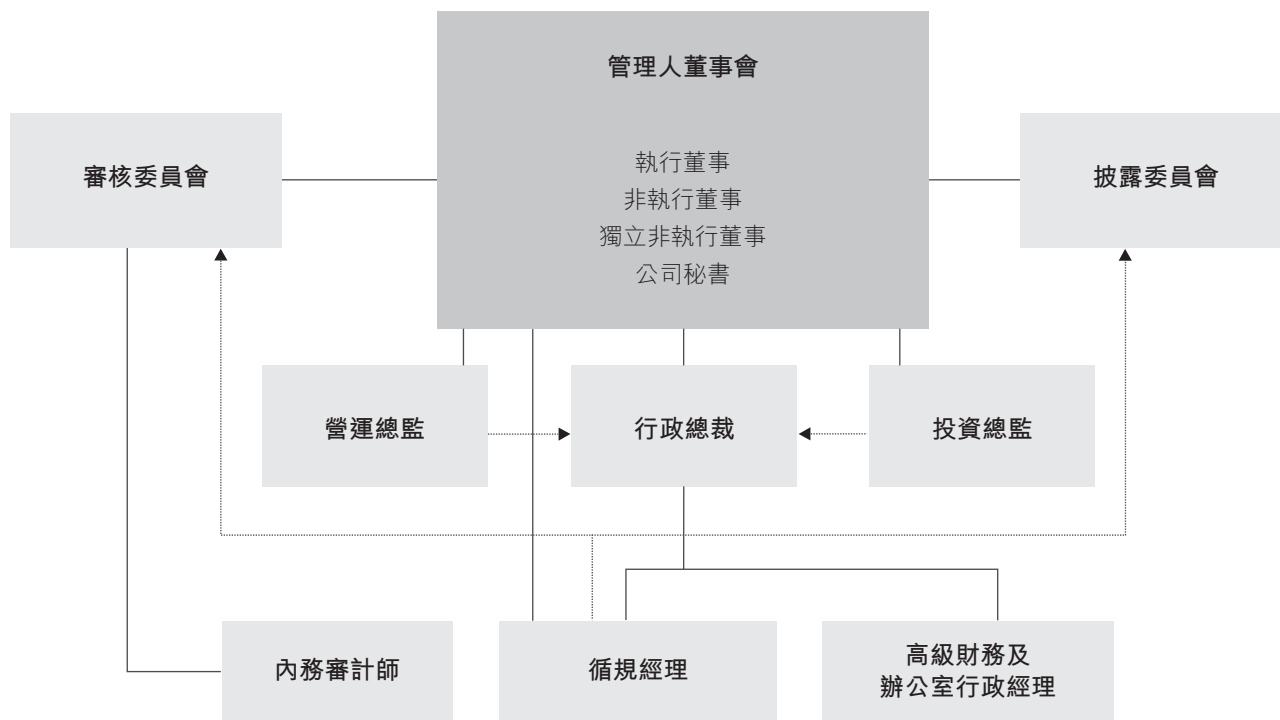
滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（「受託人」）已根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊成為信託公司。受託人具備資格作為根據證券及期貨條例授權及房地產投資信託基金守則所規管的認可集體投資計劃受託人。

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、日期為2010年7月23日的第四次補充契約及日期為2012年3月12日的第五次補充契約所修訂）。

信託管理人的組織及匯報架構



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5名董事以及不多於13名董事組成。

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8名成員組成，包括1名執行董事及7名非執行董事（包括3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

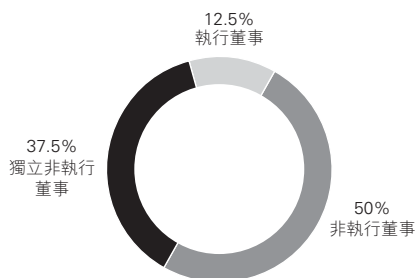
羅嘉瑞(主席)
鄭維志
何述勤
羅啟瑞

執行董事

李澄明(行政總裁)

獨立非執行董事

查懋聲
葉毓強
石禮謙



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）。各董事之簡介載於本年報第13頁至第15頁。

董事會會議之程序

- 全體董事會會議至少須每季度舉行1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。

信託管理人的公司秘書為鷹君秘書服務有限公司。鷹君秘書服務有限公司具備公司秘書專業團隊，為信託管理人提供全面的公司秘書服務。信託管理人的高級管理層人員與公司秘書保持日常聯繫，以確保公司秘書對冠君產業信託日常事務有所認識。公司秘書向董事會主席及行政總裁匯報。所有董事可取得公司秘書的意見和享用公司秘書服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。

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

審核委員會

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，審核委員會主席與內務審計師舉行一次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。

審核委員會現由2名獨立非執行董事（石禮謙先生及葉毓強先生）及1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。

2012年舉行之審核委員會會議

截至2012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：

- 審閱內務審計師之報告；
- 審閱截至2011年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2012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；
- 考慮和建議重新委任外聘核數師及批准有關聘用條件；
- 審閱截止2011年12月31日止年度及截至2012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2012年中期報告及截至2012年6月30日止六個月期間之2012年中期業績公布，以及2011年年報及截至2011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
- 考慮有關邀請債券持有人轉換彼等於2013年到期的1%有擔保可換股債券，邀請金額上限最多為2,750,000,000港元之計劃及有關合規事項。

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；及
- 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1名非執行董事（羅嘉瑞醫生），1名獨立非執行董事（石禮謙先生）及1名執行董事（李澄明先生）。李先生為披露委員會主席。

2012年舉行之披露委員會會議

截至2012年12月31日止財政年度內，披露委員會召開三次會議，其中一次以書面決議案形式進行。披露委員會於2012年之主要工作概要如下：

- 審閱和批准冠君產業信託截至2012年6月30日止六個月期間之2012年中期報告及有關2012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2011年年報及有關截止2011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；
- 審閱和批准有關回購基金單位之一般性授權及2012年基金單位持有人週年大會通告；
- 審閱有關邀請債券持有人轉換彼等於2013年到期的1%有擔保可換股債券，邀請金額上限最多為2,750,000,000港元計劃之文件，批准發布相關公布及文件；及
- 審閱和批准有關以電子方式發送公司通訊予基金單位持有人及修訂冠君產業信託信託契約以容許其使用電子通訊方式之公布。

會議出席率

下表載列2012年個別董事及委員會成員的出席率：

成員	出席會議次數/ 會議舉行次數		
	董事會會議	審核委員會會議	披露委員會會議
本年度舉行的會議次數	4	2	2
非執行董事			
羅嘉瑞(主席)	4/4	2/2	2/2
鄭維志	3/4	–	–
何述勤	4/4	–	–
羅啟瑞	2/4	–	–
出席率	81%	100%	100%
執行董事			
李澄明(行政總裁)	4/4	–	2/2
出席率	100%	–	100%
獨立非執行董事			
查懋聲	4/4	–	–
葉毓強	4/4	2/2	–
石禮謙	4/4	2/2	2/2
出席率	100%	100%	100%
整體出席率	90%	100%	100%

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% 由冠君產業信託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。由於信託管理人沒有就 2012 年財政年度選擇收取管理人費用之方式，按信託契約第 11.1.2 條，信託管理人於 2011 年 1 月 14 日之最近有效選擇將繼續適用於 2012 年財政年度。2012 年 12 月 31 日止年度之管理人費用約為 199,896,000 港元，乃該年度冠君產業信託物業收益淨額之 12%。

於 2012 年 11 月 30 日，冠君產業信託刊發有關信託管理人已通知受託人，其已選擇以基金單位形式收取 50% 由冠君產業信託現時擁有之物業所產生之 2013 年財政年度管理人費用。餘下的 50% 將以現金形式收取。

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的特定批准。

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管理層的薪酬政策及結構（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2012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	地點		
	花旗銀行廣場	朗豪坊	其他
一般管理	–	–	13
租務	4	12	–
市務及推廣	1	9	–
物業管理	74	146	–
承包商/技術人員	139	310	–
總計	218	477	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、高級財務及辦公室行政經理、循規經理及內務審計師組成。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2012年，管理團隊舉行十九次會議。

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，使舉報人得以信賴並獲公平對待，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、住宅及酒店物業的發展、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層及僱員組成的團隊，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1,800,000港元(2011: 2,000,000港元)，非審核服務的應付費用為1,040,000港元(2011: 540,000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。李澄明先生及葉毓強先生出席了於2012年五月舉行的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。

於任何會議上，若主席以誠實信用的原則做出決定，純粹有關程序或行政事宜之決議案可以以舉手方式表決。

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）寄送予各基金單位持有人，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。

為響應環保以及節省印刷及郵遞成本以令基金單位持有人受惠，冠君產業信託於 2012 年 3 月為基金單位持有人提供可透過冠君產業信託網站 www.ChampionReit.com 以電子方式取覽公司通訊（包括任何由冠君產業信託或其代表發出或將予發出以供基金單位持有人參考或採取行動之文件（定義見上市規則第 1.01 條））或以印刷本方式收取公司通訊之選擇。採納電子方式與基金單位持有人通訊後，公司通訊印刷本減少一半以上。

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2012年12月31日止財政年度的實際分派比率為94.6%。

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。

發行新基金單位

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

日期	資料	基金單位
2012年1月1日	已發行的基金單位	4,956,590,003
2012年3月6日	冠君產業信託以每基金單位3.441港元之價格(即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價)向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2011年12月31日止六個月60%由冠君產業擁有之物業所產生之管理人費用約57,413,000港元。	16,685,008
2012年8月24日	根據信託管理人於2012年8月13日向發出有關邀請合資格債券持有人轉換彼等持於2008年發行及2013年到期的1%有擔保可轉股債券之邀請備忘錄，以每基金單位3.44港元之價格(即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價)發行新基金單位。	680,348,837
2012年8月28日	冠君產業信託以每基金單位3.37港元之價格(即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價)向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2012年6月30日止六個月60%由冠君產業擁有之物業所產生之管理人費用約59,772,000港元。	17,736,555
2012年12月31日	已發行基金單位	5,671,360,403

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，內務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務審計師，董事會已對截至2012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務審計師跟進，以確保於先前所發現的問題已獲妥善解決。

根據截至2012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。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。截至2012年12月31日止年度，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。

購買、出售或贖回冠君產業信託之基金單位

於2012年5月3日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權在公開市場上回購基金單位。截至2012年12月31日止年度內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無根據該授權購買、出售或贖回任何基金單位。

Fair Vantage Limited，於2008年發行並於2013年到期的1厘票息本金總額為4,680,000,000港元的有擔保可換股債券（「2008年可換股債券」）的發行人，於2012年8月13日發出有關邀請合資格債券持有人於邀請期內提交申請轉換債券及收取獎勵金（相等於所轉換債券本金額每10,000港元收取2,215港元的金額）。就有關邀請，已轉換之債券本金總額為2,340,400,000港元，而向合資格債券持有人發行合共680,348,837個轉換基金單位，Fair Vantage Limited就轉換債券而向合資格債券持有人支付的獎勵金現金總額約為518,400,000港元。

除上文披露者外，截至2012年12月31日止年度內，信託管理人或任何冠君產業信託的特別目的投資工具概無購買、出售或贖回任何冠君產業信託之證券。

房地產買賣

截至2012年12月31日止年度內，冠君產業信託並無達成任何房地產買賣交易。

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2012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2012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2012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2012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，2013年2月21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2012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	3,000,000
朗廷酒店國際有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	10,589,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	3,282,000
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	6,600,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	4,437,000
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 ⁶	使用權費 ⁷	234,000
總計			28,586,000⁹

關連人士交易報告書

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
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ³	542,000
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁴	3,188,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	445,000
總計			5,899,000⁹

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	547,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	836,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	4,480,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	70,721,000 ⁸
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	2,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	34,000
展安發展有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	72,000
智景投資有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	24,000
新福港屋宇服務有限公司	新福港的附屬公司	清潔服務	31,000
總計			76,747,000⁹

附註：

1. 本信託於本年度結算日持有 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合共約 3,127,000 港元的銀行擔保保證金。
3. 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。
4. 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。
5. 本信託於本年度結算日持有由鷹君物業管理有限公司提供合共約 1,040,000 港元的保證金。
6. 由於羅嘉瑞醫生為中國移動有限公司(中國移動香港有限公司的控股公司)的獨立非執行董事，故中國移動香港有限公司為羅嘉瑞醫生(彼為鷹君及信託管理人的董事)的聯繫人士。
7. 本信託於本年度結算日持有由中國移動香港有限公司提供約 39,000 港元的保證金。
8. 該 70,721,000 港元中，約 69,083,000 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 1,638,000 港元為根據 CAF 管理協議(有關朗豪坊的公用區域/設施)已支付的償還款項。朗豪坊商場物業管理協議及 CAF 管理協議為與鷹君物業管理有限公司訂立的原有協議。根據原有協議，商場物業管理人有權一直保留相等於截至 2012 年 12 月 31 日年度認可預算每年開支六分之一的金額，以確保商場物業管理人能支付商場管理費用。
9. 關連人士交易的年度交易金額不超逾由單位持有人於 2010 年 12 月 15 日舉行的基金單位持有人特別大會投票批准的下開各項交易額度列表。

2012 年 12 月 31 日止的
年度交易金額上限

I. 收益	
租賃收入	64,505,000
樓宇管理費	9,280,000
總計	<u>73,785,000</u>
II. 支出	
物業管理交易	<u>85,463,000</u>

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

以下與鷹君關連人士集團及/或新福港關連人士集團已訂立的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
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	69,083,000
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	1,638,000

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	1,798,000
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	72,901,000
花旗銀行廣場公契	鷹君物業管理有限公司(作為由花旗銀行廣場的公契管理人委任的公契副管理人)	鷹君的附屬公司	樓宇管理費用支出及集資款項 ³	118,965,000 ⁴

附註：

1. 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供約716,000港元的管理費按金及大廈儲備金。
2. 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。
3. 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。
4. 該118,965,000港元中，約98,132,000港元為根據花旗銀行廣場公契已支付的樓宇管理費用支出，餘下已支付的約20,833,000港元為更換花旗銀行廣場製冷機組的樓宇管理費用的集資款項支出。

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199,896,000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2012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2012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119,938,000港元，以現金形式已付及應付之管理人費用約為79,958,000港元。

有關合資格債券持有人接受邀請轉換於2013年到期的1%有擔保可換股債券(「債券」)

於2012年8月13日，Fair Vantage Limited(「可換股債券發行人」)(其為冠君產業信託的全資擁有及控制的特別目的投資工具)向所有合資格債券持有人(包括為鷹君的全資附屬公司(「GE債券持有人」)，而鷹君集團有限公司為一名主要基金單位持有人，於2012年8月13日擁有已發行基金單位約51.85%權益)發出邀請備忘錄(「該邀請」)邀請合資格債券持有人申請轉換可換股債券為基金單位。繼該邀請後，於2012年8月24日(a)本金總額為2,340,400,000港元的債券已由合資格債券持有人根據該邀請轉換，其中2,340,000,000港元由GE債券持有人轉換；(b)就轉換債券而向合資格債券持有人發行合共約680,300,000個轉換基金單位，其中約680,200,000個轉換基金單位乃就轉換債券而向GE債券持有人發行；及(c)可換股債券發行人就轉換債券而向合資格債券持有人支付的獎勵金現金總額約為518,400,000港元，其中約518,300,000港元乃就轉換債券而向GE債券持有人支付。

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	3,879,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	64,000
恒生銀行有限公司 ¹	受託人關連人士	貸款利息/支出	109,816,000

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	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	41,768,000
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	4,059,000
恒生銀行有限公司	受託人關連人士	租賃交易 ²	327,000
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			46,203,000

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)70億港元有期貸款於2012年12月31日仍未償還；及(ii)29.54億港元(其中24.54億港元有期貸款於2012年12月31日仍尚未償還)的有期貸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8,846,000港元的保證金及裝修按金。

關連人士交易一年租超過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，由2010年3月1日起至2012年8月1日止	3,192,000
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	7,075,000

關連人士交易－企業融資交易

於2012年12月6日，Champion MTN Limited(「發行人」)(其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具)已設立一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃(「該計劃」)。該等票據可由發行人不時發行，並將由滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「房地產投資信託基金受託人」)(作為冠君產業信託受託人之房地產投資信託基金受託人)作出擔保。根據發行人、管理人、香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)及名列協議之其他交易商於2012年12月6日就該計劃及提呈發售票據訂立之交易商協議(「交易商協議」)，滙豐獲委任為安排人，並為該計劃及票據之其中一名交易商。根據房地產投資信託基金守則(「房地產投資信託基金守則」)，滙豐(由於與房地產投資信託基金受託人屬於同一個集團)為冠君產業信託之關連人士。因此，交易商協議及該計劃項下擬進行之交易(潛在地)構成房地產投資信託基金守則項下之冠君產業信託之關連人士交易。涉及滙豐之交易商協議及該計劃項下之交易(「與該計劃有關之關連人士交易」)分別構成冠君產業信託(作為一方)與滙豐集團(作為另一方)之「企業融資交易」，並受證券及期貨事務監察委員會就與房地產投資信託基金受託人有關各方進行若干類別交易而於2006年4月28日授予冠君產業信託須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章之豁免所涵蓋。

於2013年1月17日，發行人已成功發行該計劃項下本金總額為400,000,000美元於2023年到期的3.75%有擔保票據及向滙豐支付1,080,000美元作為的綜合管理及包銷費用。管理人確認，其他未來與該計劃有關之關連人士交易詳情將根據上述豁免條款之規定，將於冠君產業信託的年報內披露。

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9,978,000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，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)及其關連人士向本信託提供服務的應計費用總額約為335,000港元。在該等款項中，約285,000港元為第一太平戴維斯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，對有關租賃交易、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，2013年2月21日

權益披露

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

於2012年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中之權益或淡倉：

名稱	持有基金 單位數目 ⁴	持有相關 基金單位數目	總計	佔已發行基金 單位百分比 ⁵
信託管理人的董事及行政總裁				
羅嘉瑞	3,289,454,203 ¹	–	3,289,454,203 ¹	58.00
鄭維志	13,424,730 ²	–	13,424,730 ²	0.23
李澄明	273,250 ³	–	273,250 ³	0.00
信託管理人				
鷹君資產管理(冠君)有限公司	246,732,838 ¹	–	246,732,838 ¹	4.35
主要基金單位持有人				
鷹君集團有限公司	3,281,594,203 ¹	–	3,281,594,203 ¹	57.86
HSBC International Trustee Limited	3,264,901,312 ¹	–	3,264,901,312 ¹	57.56
Top Domain International Limited	1,420,416,628 ¹	–	1,420,416,628 ¹	25.04
Keen Flow Investments Limited	913,580,933 ¹	–	913,580,933 ¹	16.10
Bright Form Investments Limited	680,232,558 ¹	–	680,232,558 ¹	11.99

附註：

1. 3,289,454,203個基金單位當中，1,660,000個基金單位由羅嘉瑞醫生直接持有、6,200,000個基金單位由一項酌情信託(羅嘉瑞醫生為該信託的授與者，以及顧問委員會及管理委員會成員)持有，以及3,281,594,203個基金單位被視為由鷹君集團有限公司(「鷹君」)持有。羅嘉瑞醫生為鷹君主要股東，持有鷹君股本中20.44%投票權。

鷹君被視為持有的3,281,594,203個基金單位由其受其控制的公司持有：

- (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680,232,558個基金單位；
- (d) 鷹君資產管理(冠君)有限公司直接持有的246,732,838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6,052,743個基金單位。

除鷹君資產管理(冠君)有限公司持有基金單位的持倉增加17,736,555個基金單位、Bright Form Investments Limited 持有之680,232,558個相關基金單位轉換為基金單位(Bright Form Investments Limited 持有本金金額為2,340,000,000港元於2013年到期可換股債券以轉換價格3.44港元轉換為基金單位)，以及Great Eagle Nichemusic Limited 持有基金單位的持倉增加4,923,000個基金單位外，該等公司持有基金單位數目跟2012年6月30日的持倉沒有變更。

於2012年8月24日前，上述第1(c)項所詳所述的680,232,558個基金單位為相關基金單位，為Bright Form Investments Limited 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(以每基金單位的轉換價格3.44港元計算)。於2012年8月24日，該本金金額為2,340,000,000港元於2013年到期可換股債券已轉換為基金單位。

HSBC International Trustee Limited(「HITL」)所持之基金單位乃按照收到由HITL的最近期披露權益表格(日期為2012年8月24日)所披露。

HITL 為一項持有鷹君33.08%權益的酌情信託的受託人，故被視為持有鷹君所持有的同一批基金單位。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20.44%投票權。

- 該等基金單位由一信託持有，鄭維志先生為一名受益人。
- 李澄明先生持有的基金單位數目較2012年6月30日的持倉增加100,000個基金單位。
- 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。
- 有關之百分比乃按冠君產業信託於2012年12月31日所發行合共5,671,360,403個基金單位計算及向下調整至兩個小數位。

除上文披露者外，於2012年7月1日至2012年12月31日期間，上述人士所持的基金單位及相關基金單位數目並無任何變動。除此，於2012年12月31日，就信託管理人的董事及行政總裁所知：

- 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
- 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作擁有的權益及淡倉)。

其他關連人士持有的基金單位數目

於2012年12月31日，除於上述一節標題為「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」內之披露外，據信託管理人所知，下列人士亦為冠君產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)，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 ⁴
Fortune Mega Investments Limited	163,936,151 ¹	-	163,936,151 ¹	2.89
HSBC Group	670,108 ²	3,197,674 ²	3,867,782 ²	0.06
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	4,000 ³		4,000 ³	0.00

附註：

- 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2012年6月30日的持倉沒有變更。
- 根據信託管理人之現有資料，香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司(除另有所指，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600,108個基金單位由受託人之控股公司、控制實體、附屬公司及聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)擁有及70,000個基金單位由其董事、高級行政人員、高級人員及其聯繫者(根據信託守則之定義)持有。滙豐集團持有的基金單位數目較2012年6月30日的持倉減少366,000個基金單位。
滙豐集團被視為持有的3,197,674個基金單位為相關基金單位(以每基金單位的轉換價格3.44港元計算)，來自受託人之控股公司、控制實體、附屬公司及聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)持有的本金金額11,000,000港元於2013年到期可換股債券的衍生權益。滙豐集團所持之2013年到期可換股債券金額較2012年6月30日減少21,600,000港元。
- 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司因其為冠君產業信託的主要估值師，故為關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司被視為持有4,000個基金單位，該等基金單位由一名聯席董事持有。於2012年6月30日，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司並沒有持有或被視為持有任何基金單位。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2012年12月31日所發行合共5,671,360,403個基金單位計算及向下調整至兩個小數位。

除上文附註所披露者外，於2012年7月1日至2012年12月31日期間，上述關連人士所持有的基金單位及相關基金單位數目並無任何變動。

信託管理人的董事及行政總裁於鷹君集團有限公司持有之權益

鷹君集團有限公司(「鷹君」)為冠君產業信託的控股公司。於2012年12月31日，鷹君持有冠君產業信託57.86%權益。雖然證券及期貨條例內的「聯繫者」一詞僅針對法團而設，為提升冠君產業信託的透明度，信託管理人的董事及行政總裁於鷹君持有的權益披露如下：

羅嘉瑞醫生於2012年12月31日持有49,503,129股鷹君股份及1,870,000份鷹君購股期權之個人權益，以及3,619,407股鷹君股份之公司權益。彼為一項持有75,954,787股鷹君股份的酌情信託的成立人，亦為另一項酌情信託之合資格受益人，該信託於2012年12月31日持有208,891,692股鷹君股份。

羅啟瑞先生於2012年12月31日持有202,973股鷹君股份及425,000份鷹君購股期權之個人權益，以及639,146股鷹君股份之公司權益。彼為一項酌情信託之合資格受益人，該信託於2012年12月31日持有208,891,692股鷹君股份。

李澄明先生於2012年12月31日持有57,110股鷹君股份及246,000份鷹君購股期權之個人權益。

財務資料

- 98 獨立核數師報告書
- 99 綜合收益表
- 100 綜合全面收益表
- 101 綜合財務狀況表
- 102 綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
- 103 分派表
- 104 綜合現金流量表
- 105 綜合財務報告附註
- 140 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99至139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2012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，以設計適當情況的審核程序，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2012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

2013年2月21日

綜合收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
租金收益	7	1,863,443	1,757,980
樓宇管理費收益		172,817	164,436
租金相關收益	8	22,754	17,866
收入總額		2,059,014	1,940,282
物業經營開支	9	(393,214)	(377,995)
物業收益淨額		1,665,800	1,562,287
利息收益		7,231	10,548
管理人費用	10	(199,896)	(187,474)
信託及其他支出		(21,147)	(15,980)
投資物業公平值增加	16	3,435,451	4,634,700
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	23	(192,663)	1,246,398
穩定租金安排之公平值變動	17	–	17
購回可換股債券收益		–	1,895
支付可換股債券收益		–	219
與兌換提議有關之轉換可換股債券收益	23	90,107	–
融資成本	11	(404,703)	(575,238)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	12	4,380,180	6,677,372
利得稅	13	(220,229)	(184,402)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利		4,159,951	6,492,970
基金單位持有人分派		(1,186,217)	(1,110,520)
計及基金單位持有人分派後年內溢利		2,973,734	5,382,450
每基金單位基本盈利	14	0.80 港元	1.31 港元
每基金單位攤薄盈利	14	0.72 港元	0.88 港元

綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度

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

綜合財務狀況表

於2012年12月31日

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	16	58,297,000	54,857,300
流動資產			
貿易及其他應收款項	19	196,247	180,034
可收回稅項		1,257	1,798
銀行結存及現金	20	1,397,082	1,292,752
流動資產總值		1,594,586	1,474,584
資產總值		59,891,586	56,331,884
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	1,167,146	1,169,976
已收按金		426,356	405,131
稅項負債		120,828	73,988
應付分派		608,833	592,565
有抵押定期貸款	22	2,452,646	–
可換股債券	23	3,051,344	–
流動負債總額		7,827,153	2,241,660
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
有抵押定期貸款	22	7,472,192	9,407,481
可換股債券	23	–	5,632,722
遞延稅項負債	25	340,041	294,454
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		7,812,233	15,334,657
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		15,639,386	17,576,317
基金單位持有人應佔資產淨值		44,252,200	38,755,567
已發行基金單位數目(千個)	26	5,671,360	4,956,590
每基金單位資產淨值	28	7.80 港元	7.82 港元

第99至第139頁所載的綜合財務報表於2013年2月21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2012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
基金單位持有人應佔資產淨值					
於2011年1月1日	21,033,383	(122,372)	5,757,943	6,472,953	33,141,907
計及基金單位持有人分派後年內溢利	-	-	-	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
計及基金單位持有人分派後年內溢利					
及年內全面收入總額	-	-	-	2,973,734	2,973,734
發行基金單位	2,522,899	-	-	-	2,522,899
於2012年12月31日的基金單位					
持有人應佔資產淨值	23,665,120	-	5,757,943	14,829,137	44,252,200

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2012年12月31日止年度

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
中期分派期			
可供分派收入總額		641,538	568,784
佔可供分派收入總額的百分比(附註(ii))		90%	90%
用於中期分派期之可供分派收入		577,384	511,905
額外金額(附註(i))		–	6,050
已付分派總額		577,384	517,955
末期分派期			
可供分派收入總額	15	1,253,865	1,170,311
減：於中期分派期已付之可供分派收入		(577,384)	(511,905)
末期分派期之可供分派收入		676,481	658,406
佔可供分派收入總額的百分比(附註(ii))		90%	90%
用於末期分派期之可供分派收入		608,833	592,565
待付分派總額		608,833	592,565
年內分派總額		1,186,217	1,110,520
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(iii))		0.1018港元	0.1045港元
待付每基金單位末期分派(附註(iii))		0.1074港元	0.1191港元
		0.2092港元	0.2236港元

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可供分派收入總額的90%(2011年：90%)作為各截至6月30日止六個月(「中期分派期」)及截至12月31日止六個月(「末期分派期」)之分派款項。
 管理人於2011中期分派期酌情派發自穩定租金安排(見附註17)之已收取款項6,050,000港元作為額外款項。
- (ii) 2012年中期分派期每基金單位中期分派0.1018港元，乃按期內已付中期分派577,384,000港元及5,671,360,403個於2012年9月24日(即期內記錄日期)已發行基金單位計算。此分派已於2012年10月9日付予基金單位持有人。
 2011年中期分派期每基金單位中期分派0.1045港元，乃按期內已付中期分派517,955,000港元及4,956,590,003個於2011年9月14日(即期內記錄日期)已發行基金單位計算。
- (iii) 2012年末期分派期每基金單位末期分派0.1074港元，乃按期內待付末期分派608,833,000港元及5,671,360,403個基金單位計算。有關末期分派在2013年1月1日至2013年5月2日(即期內記錄日期)期間發行基金單位時再作調整。末期分派將於2013年5月21日或之前付予基金單位持有人。
 2011年末期分派期每基金單位末期分派0.1191港元，乃按期內已付末期分派592,565,000港元及4,973,275,011個於2012年5月3日(即期內記錄日期)已發行基金單位計算。

綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	2012年 港幣千元	2011 港幣千元
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	4,380,180	6,677,372
調整：		
投資物業公平值增加	(3,435,451)	(4,634,700)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	192,663	(1,246,398)
穩定租金安排之公平值變動	–	(17)
購回可換股債券收益	–	(1,895)
支付可換股債券收益	–	(219)
與兌換提議有關之轉換可換股債券收益	(90,107)	–
已付及應付以基金單位形式支付之管理人費用	119,938	112,484
利息收入	(7,231)	(10,548)
融資成本	404,703	575,238
營運資金變動前的經營現金流量	1,564,695	1,471,317
貿易及其他應收款項增加	(16,397)	(72,284)
貿易及其他應付款項(減少)增加	(5,627)	15,466
已收按金增加	21,225	36,784
來自經營業務的現金	1,563,896	1,451,283
利息支付	(143,661)	(205,269)
繳付香港利得稅	(127,261)	(45,606)
來自經營業務的現金淨額	1,292,974	1,200,408
投資業務		
利息收入	7,415	9,766
穩定租金安排收取的現金	–	6,050
應收借款還款	–	55,307
投資物業添置	(4,249)	–
來自投資業務的現金淨額	3,166	71,123
融資項目		
借貸集資先付費用	(3,750)	(52,500)
贖回可換股債券	–	(841,803)
新增銀行借貸	500,000	7,000,000
償還銀行借貸	–	(7,000,000)
跟據兌換提議於轉換可換股債券時支付的獎勵金	(518,399)	–
支付可換股債券之轉換	–	(2,153)
分派支付	(1,169,661)	(1,054,688)
購回本身可換股債券	–	(65,725)
用作融資項目的現金淨額	(1,191,810)	(2,016,869)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	104,330	(745,338)
年初結存的現金及現金等價物	1,292,752	2,038,090
年末結存的現金及現金等價物 為銀行結存及現金	1,397,082	1,292,752

綜合財務報告附註

截至2012年12月31日止年度

1. 一般資料

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

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

綜合財務報告以港元呈報，與冠君產業信託的功能性貨幣相同。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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

香港財務報告準則第7號(修訂本) 披露 — 轉讓金融資產

往年，本集團提早採納香港會計準則第12號「遞延稅項：撥回相關資產」之修訂下有關確認按香港會計準則第40號「投資物業」以公平值計量之投資物業的遞延稅項，並假定可從出售中撥回。

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

本集團並未採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	於2012年6月頒佈之2009年至2011年週期之年度改進 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 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡披露 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及於其他實體之權益之披露：過渡指引 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ⁴
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的列報 ³
香港會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表 ¹
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 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港財務報告詮釋委員會詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ¹

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)

- ¹ 由2013年1月1日起或以後年度期間生效
- ² 由2015年1月1日起或以後年度期間生效
- ³ 由2012年7月1日起或以後年度期間生效
- ⁴ 由2014年1月1日起或以後年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」

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

香港財務報告準則第9號的主要要求概述如下：

- 於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有確認的金融資產將於其後按攤銷成本或公平值計量。具體來說，以收取合約現金流量的商業模式為目標及合約現金流量僅為支付本金及未償還本金利息的債務投資一般在其後會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資在其後會計期末按其公平值計量。
- 有關計量指定為按公平值計入損益的金融負債，香港財務報告準則第9號要求該負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動金額於其他綜合收益呈列，除非在其他綜合收益呈列該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全部金額於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於2015年1月1日起或之後年度期間生效，並可提早應用。

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

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

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

香港財務報告準則第13號於2013年1月1日起或之後年度期間生效，並可提早應用。

管理人預期，本集團的財務報表將於2013年1月1日起年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則可能不會影響本集團的財務狀況，但該應用會令綜合財務報表的披露更為全面。

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

3. 主要會計政策

綜合財務報表的編製基準

綜合財務報告根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融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(包括免租期)，在此情況下其優惠確認為遞延應收租金款項。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，否則優惠利益總額會按直線法確認為租金收入之減項。

金融工具

當集團實體成為金融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，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)

金融工具(續)

金融資產

本集團的金融資產歸類為借貸及應收款項。

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。

借貸及應收款項

借貸及應收款項乃並非於活躍市場上報價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、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。

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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益

由一間集團實體發行的債務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、有抵押定期貸款及可換股債券的負債部分)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

基金單位發行成本

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

可換股債券

本集團發行的包括負債及衍生部分(包括與主負債部分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冠君產業信託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。衍生部分按公平值計量，公平值變動於損益確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

可換股債券(續)

有關發行可換股債券的交易成本按負債部分及衍生部分的公平值比例分配至彼等相關公平值部分。有關衍生部分的交易成本即時於損益確認，而負債部分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。

衍生金融工具及對沖

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。

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。

3. 主要會計政策(續)

對沖會計處理法(續)

不再確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，則金融資產將不再確認。於不再確認金融資產時，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。

金融資產的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，該利率為於最初確認時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。

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。

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項乃確認為財務報告中資產及負債的賬面金額與其用於計算應課稅溢利的相應稅基之間的臨時差額。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「投資物業」以公平值計量之投資物業之遞延稅項負債及資產，該等物業假定可從出售中撥回除非假定被駁回。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，該投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項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。本年度及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，本年度及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。

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. 金融工具

(a) 金融工具的類別

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
金融資產		
借貸及應收款項		
貿易及其他應收款項	22,048	17,156
銀行結存及現金	1,397,082	1,292,752
	1,419,130	1,309,908
金融負債		
按公平值計入損益的金融負債		
可換股債券之衍生部分	308,563	350,677
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易及其他應付款項	167,741	175,989
應付分派	608,833	592,565
有抵押定期貸款	9,924,838	9,407,481
可換股債券之負債部分	2,742,781	5,282,045
	13,444,193	15,458,080

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括衍生金融工具、抵押定期借貸、貿易及其他應收款項、銀行結存及現金、貿易及其他應付款項及可換股債券。金融工具的詳情於各相應附註中披露。該等金融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

本集團承受非衍生金融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。

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。

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 利率風險策(續)

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基點(2011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，則本集團截至2012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49,770,000港元(2011年：47,270,000港元)。此主要歸因於本集團未對沖的抵押定期借貸9,954,000,000港元(2011年：9,454,000,000港元)所承受的利率風險所致。

(ii) 其他價格風險

本集團須承受產生自可換股債券的衍生部分的基金單位價格風險。可換股債券的詳情載於附註23。

敏感度分析

倘估值模式的波動輸入增加/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。

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
可換股債券的衍生部分		
波動，增加5%	10,485	27,917
波動，降低5%	(10,382)	(23,109)

(iii) 信貸風險

於2012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。

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iii) 信貸風險(續)

除主要存入信貸評級高的多間銀行的流動資金外，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。

(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2012年12月31日，本集團現金及現金等價物為1,397,082,000港元(2011年：1,292,752,000港元)。除現金資源外，本集團可供動用借款融資總額達10,454,000,000港元(2011年：9,954,000,000港元)，其中9,954,000,000港元(2011年：9,454,000,000港元)已於2012年12月31日提取。於2012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(2011年：500,000,000港元)。

於2012年12月6日，本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃，於該計劃下無抵押票據可不時以不同貨幣及金額發行，並按發行時訂定之固定或浮動利率計息及受授托人所擔保。年內，並無票據發行。

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2012年12月31日，資產負債比率為20.4%(2011年：25.0%)。資產負債比率乃按借貸總額(有抵押定期貸款及可換股債券的本金額)除以本集團資產總額得出。

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2012年12月31日，本集團並未提取承諾融資500,000,000港元(2011年：500,000,000港元)。有關詳情載於附註22。此外，如附註35所述，本集團於2013年1月17日發行有擔保中期票據計劃下本金總額為400,000,000美元的票據。因此，管理人認為本集團的流動資金風險可被減低。

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。

5. 金融工具(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，因流動資金是按金融資產及金融負債總額為基準而管理。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(不包括以冠君產業信託的基金單位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。

	加權平均	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
	實際利率 %							
於2012年12月31日								
不計息								
貿易及其他應收款項	-	22,048	-	-	-	-	22,048	22,048
浮動利率								
銀行結存及現金	0.45	1,397,262	-	-	-	-	1,397,262	1,397,082
總計		1,419,310	-	-	-	-	1,419,310	1,419,130
不計息								
貿易及其他應付款項	-	(107,575)	-	-	-	-	(107,575)	(107,575)
應付分派	-	(608,833)	-	-	-	-	(608,833)	(608,833)
		(716,408)	-	-	-	-	(716,408)	(716,408)
浮動利率工具								
有抵押銀行貸款	1.17	(19,784)	(2,492,408)	(47,712)	(7,044,039)	(507,564)	(10,111,507)	(9,924,838)
固定利率工具								
可換股債券	6.38	-	(2,818,056)	-	-	-	(2,818,056)	(2,742,781)
總計		(736,192)	(5,310,464)	(47,712)	(7,044,039)	(507,564)	(13,645,971)	(13,384,027)

5. 金融工具(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)

(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
- 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。

5. 金融工具(續)

(d) 於綜合財務狀況表內確認公平值計量

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

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

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總額 港幣千元
於2012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	-	-	308,563	308,563
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2012年1月1日	-	(350,677)	(350,677)
公平值變動	-	(192,663)	(192,663)
年內轉換	-	234,777	234,777
於2012年12月31日	-	(308,563)	(308,563)

5. 金融工具(續)

(d) 於綜合財務狀況表內確認公平值計量(續)

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2012年12月31日止年度

	花旗銀行廣場 港幣千元	朗豪坊 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	1,205,962	853,052	2,059,014
分類溢利－物業收益淨額	1,000,559	665,241	1,665,800
利息收益			7,231
管理人費用			(199,896)
信託及其他支出			(21,147)
投資物業公平值增加			3,435,451
可換股債券之內含衍生部分公平值變動			(192,663)
與兌換提議有關之轉換可換股債券收益			90,107
融資成本			(404,703)
除稅及基金單位持有人分派前溢利			4,380,180
利得稅			(220,229)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利			4,159,951
基金單位持有人分派			(1,186,217)
計及基金單位持有人分派後年內溢利			2,973,734
日常提供予主要營運決策者但不包括在分類溢利內之金額：			
管理人費用	(120,067)	(79,829)	(199,896)
投資物業公平值增加	90,951	3,344,500	3,435,451

6. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

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

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2012年12月31日止年度			
非流動資產的添置	4,249	-	4,249

分類資產及負債

為評估表現，主要營運決策者會審視投資物業的公平值。於2012年12月31日，花旗銀行廣場及朗豪坊的公平值分別為36,533,000,000港元(2011年：36,437,800,000港元)及21,764,000,000港元(2011年：18,419,500,000港元)。

除以上所述外，並無其他資產或負債包括在計量本集團的分類呈報內。

地區資料

本集團之所有業務均於香港進行。

本集團從外界客戶收取之收入及有關其非流動資產的資料均位於香港。

主要租戶資料

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

7. 租金收益

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

8. 租金相關收益

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

9. 物業經營開支

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

10. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2012年6月30日止及截至2012年12月31日止各六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權按截至2012年6月30日止及截至2012年12月31日止各六個月的物業收入淨額的12%收取報酬。

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

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

11. 融資成本

	2012年 港幣千元	2011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	130,704	163,089
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	272,705	344,988
撥回對沖工具的累計虧損(附註24)	-	66,075
其他借貸成本	1,294	1,086
	404,703	575,238

12. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

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

13. 利得稅

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
— 本年度	174,769	112,677
— 上年度(超額)不足撥備	(127)	26
	174,642	112,703
遞延稅項(附註25)		
— 本年度	45,587	71,699
	220,229	184,402

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：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利	4,380,180	6,677,372
按當地所得稅稅率16.5%計算之稅項	722,730	1,101,766
毋須課稅收入之稅務影響	(583,524)	(972,820)
不能扣稅開支之稅務影響	49,771	18,258
上年度(超額)撥備不足	(127)	26
未確認之稅項虧損之稅務影響	31,379	37,172
年度利得稅	220,229	184,402

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：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本盈利的年度溢利	4,159,951	6,492,970
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息(除稅影響)	272,705	333,036
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	192,663	(1,246,398)
與兌換提議有關之轉換可換股債券收益	(90,107)	-
購回可換股債券收益	-	(1,895)
支付可換股債券收益	-	(219)
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的年度溢利	4,535,212	5,577,494

	2012年	2011年
基金單位數目		
用作計算每基金單位基本盈利的基金單位加權平均數目	5,222,103,929	4,950,030,693
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券	1,091,429,295	1,359,418,518
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	6,313,533,224	6,309,449,211

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：

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

16. 投資物業

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
公平值		
年初	54,857,300	50,222,600
年內添置	4,249	-
年內公平值增加	3,435,451	4,634,700
	58,297,000	54,857,300

本集團於2012年及2011年12月31日之投資物業之公平值分別由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及萊坊測計師行有限公司進行估值達致。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4.0%至4.25%(2011年：4.1%至4.5%)及3.3%至4.0%(2011年：4.0%至4.2%)不等。

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2012年12月31日，本集團投資物業公平值合共53,771,000,000港元(2011年：49,072,300,000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」)，為擔保人，承諾自2007年1月5日起計五年內(「整個穩定租金期間」)，於整個穩定租金期間內截至6月30日及12月31日止每六個月期間的新物業收益(定義見安排)將不低於30,992,000港元。根據安排，於整個穩定租金期間內收取嘉里的不足數額總數最高為95,223,000港元(「最高穩定租金金額」)。於2007年1月5日，嘉里已向指定託管賬戶支付一筆相當於最高穩定租金金額的款項。

截至2011年6月30日止六個月，物業租金不足數額為22,811,000港元。因最高穩定租金金額之餘額相比不足數額為少，所以指定託管賬戶之全數結餘6,050,000港元已於2011年6月30日被提取並由本集團收取。根據安排之條款及條件，當指定託管賬戶的款項被悉數支取後，嘉里將不再有進一步的付款責任。

安排以金融衍生工具入帳並於報告期末按公平值計量。截至2011年12月31日公平值收益17,000港元已計入綜合收益表。

18. 應收貸款

於2011年5月24日，本集團已於利率掉期到期時，從利率掉期交易對手收取為數55,307,000港元的應收貸款。

19. 貿易及其他應收款項

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

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

本集團於報告期末的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
0-3個月	21,873	16,788

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為21,873,000港元(2011年：16,788,000港元)於報告日已逾期的應收賬款，本集團並無就減值虧損提供撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

20. 銀行結存及現金

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
現金	2	6
銀行現金	801,948	563,123
定期存款	595,132	729,623
	1,397,082	1,292,752

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.51%計息(2011年：0.001%至0.35%)。到期日少於三個月的定期存款按介乎每年0.57%至0.70%(2011年：1.2%至1.57%)的市場利率計息。

21. 貿易及其他應付款項

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

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%(2011年:4.25%)及於投資物業(冠君產業信託於上市時收購的物業權益)合法轉讓的物業買賣協議所述22,670,000,000港元代價作應付。

本集團於報告期末的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
0-3個月	51,517	64,124

22. 有抵押定期貸款

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
有抵押定期貸款	9,954,000	9,454,000
借貸集資先付費用	(29,162)	(46,519)
	9,924,838	9,407,481

有抵押定期貸款還款期之情況披露如下：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
一年內	2,452,646	-
超過一年但不多於兩年	6,975,585	2,449,397
超過兩年但不多於五年	496,607	6,958,084
	9,924,838	9,407,481
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(2,452,646)	-
還款期超過一年之貸款	7,472,192	9,407,481

22. 有抵押定期貸款(續)

有抵押定期貸款包括：

- (i) 於2008年6月2日，本集團已安排一項2,954,000,000港元的銀團定期貸款及循環貸款。於2012年12月31日，本集團支取的貸款總額為2,454,000,000港元(2011年：2,454,000,000港元)。按一個月香港銀行同業拆息加每年0.59%的浮動利率計息並須於2013年6月3日全數償還。

於2012年12月31日，作為授予本集團貸款的擔保，公平值為21,764,000,000港元(2011年：18,419,500,000港元)的投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押予銀團。

- (ii) 於2011年5月24日，本集團為一項7,000,000,000港元的銀團定期貸款作再融資。按一個月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2012年12月31日，作為授予本集團定期貸款的擔保，公平值為30,658,000,000港元(2011年：30,652,800,000港元)的投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押予銀團。

- (iii) 於2012年9月18日，本集團已安排一項500,000,000港元的雙邊定期貸款。按一個月香港銀行同業拆息加每年1.85%的浮動利率計息並須於2015年9月18日全數償還。

於2012年12月31日，作為授予本集團定期貸款的擔保，公平值為1,349,000,000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行。

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5月23日到期的2%保證可換股債券(「2006年債券」)。

截至2011年12月31日止年度，2006年債券發行人選擇以現金2,153,000港元全數支付本金額合共2,000,000港元的2006年債券，並於損益表確認219,000港元收益。於2011年5月23日，2006年債券發行人以贖回價110.328%合共841,803,000港元贖回淨餘本金額763,000,000港元之債券。贖回後，以往用作抵押予債券持有人之若干投資物業連同保險所得款項，已被解除及釋放。

於2008年6月3日，冠君產業信託直接全資擁有並控制的實體Fair Vantage Limited(「2008年債券發行人」)發行4,680,000,000港元於2013年到期的1%保證可換股債券(「2008年債券」)。於2012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21,764,000,000港元(2011年：18,419,500,000港元)的若干投資物業連同保險所得款項抵押予債券持有人。

23. 可換股債券(續)

2008年債券的主要條款包括下列各項：

轉換

2008年債券持有人有權於2009年6月3日或之後直至2013年6月3日前七日當日期間按於2012年5月16日生效調整為每基金單位3.44港元的轉換價隨時將其債券轉換為冠君產業信託的基金單位，調整乃因超額分派(定義見2008年債券的條款及條件)所致。

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

贖回

除非先前已被轉換、贖回或購買及註銷，否則2008年債券將於2013年6月3日(「2008年債券到期日」)按未償還本金額的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)全部而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，本金額10,000港元之2008年債券被轉換為2,770個冠君產業信託的基金單位。除此之外，本金總額55,000,000港元之2008年債券按其本金額的119%被購回，並於損益表確認1,895,000港元的收益。已購回的2008年債券於2011年12月9日被註銷。

於2012年8月，2008年債券發行人邀請2008年債券之債券持有人每轉換債券本金額10,000港元以收取2,215港元獎勵金。2008年債券發行人收到有關本金總額為2,340,400,000港元的2008年債券(「已轉換債券」)的有效申請。收到的申請中包括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(「Bright Form」)持有為數2,340,000,000港元的本金額。因此，按兌換提議支付總額518,399,000港元的獎勵金及發行680,348,837個冠君產業信託的基金單位。已轉換債券的冠君產業信託基金單位公平值合共2,405,714,000港元因此於「已發行基金單位」被確認。已轉換的債券賬面值3,014,219,000港元與已付代價2,924,112,000港元之差額90,107,000港元，於損益表內被確認為收益。

於2012年12月31日，尚未償還之2008年債券本金額為2,264,590,000港元(2011年：4,604,990,000港元)，而Bright Form亦不再持有任何2008年債券(2011年：持有本金總額2,340,000,000港元)。

2008年債券包括按攤銷成本計值的負債部分及按公平值計值的衍生部分。其負債部分的實際年利率為每年6.375%。

23. 可換股債券(續)

於2012年12月31日，衍生部分的公平值(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：

	2012年	2011年
基金單位價格	HK\$3.71	HK\$2.92
無風險利率	0.05%	0.30%
股息率	5.53%	7.13%
過往波幅(類似到期時間)	42%	45%

期內可換股債券的負債部分及衍生部分的變動如下：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
負債部分		
年初	5,282,045	5,896,323
利息開支	272,705	344,988
已付利息	(32,527)	(52,553)
年內轉換	(2,779,442)	(2,203)
年內贖回	–	(841,803)
年內購回	–	(62,707)
年末	2,742,781	5,282,045
衍生部分		
年初	350,677	1,602,171
公平值變動	192,663	(1,246,398)
年內轉換	(234,777)	(183)
年內購回	–	(4,913)
年末	308,563	350,677
可換股債券總額	3,051,344	5,632,722
可換股債券到期之情況如下：		
一年內	3,051,344	–
超過一年但不多於兩年	–	5,632,722
	3,051,344	5,632,722
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(3,051,344)	–
到期超過一年	–	5,632,722

24. 衍生金融工具

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

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。於截至2011年12月31日止年度內，自對沖儲備撥回的該等累計虧損為66,075,000港元。

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2011年1月1日	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
年內於綜合收益表支出	37,347	8,240	45,587
於2012年12月31日	350,282	(10,241)	340,041

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消，並列為非流動負債。

於2012年12月31日，本集團有1,017,388,000港元(2011年：877,148,000港元)的可用於抵消未來課稅利潤的稅務虧損。其中就該虧損確認了62,070,000港元(2011年：112,007,000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955,318,000港元(2011年：765,141,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

26. 已發行基金單位

	基金單位數目	港幣千元
於2011年1月1日	4,930,584,756	21,033,383
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(ii))	26,002,477	108,825
於轉換可換股債券時所發行基金單位	2,770	13
於2011年12月31日	4,956,590,003	21,142,221
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(ii))	34,421,563	117,185
按兌換提議於轉換可換股債券時所發行基金單位(附註23)	680,348,837	2,405,714
於2012年12月31日	5,671,360,403	23,665,120

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2012年				
2012年3月6日	2011年7月1日至 2011年12月31日	3.441	57,413	16,685,008
2012年8月28日	2012年1月1日至 2012年6月30日	3.37	59,772	17,736,555
			117,185	34,421,563
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

27. 主要非現金交易

(i) 於截至2012年12月31日止年度內，34,421,563個(2011年：26,002,477個)基金單位獲發行，以支付管理人費用達117,185,000港元(2011年：108,825,000港元)。

(ii) 於截至2012年12月31日止年度內，如附註23所述，680,348,837個基金單位按兌換提議於轉換2008年債券時獲發行。

於截至2011年12月31日止年度內，2,770個基金單位於轉換2008年債券時獲發行。

28. 每基金單位資產淨值

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

29. 流動負債淨額

於2012年12月31日，本集團的流動負債淨額(界定為流動資產減流動負債)達6,232,567,000港元(2011年：767,076,000港元)。

30. 資產總額減流動負債

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

31. 經營租賃承擔

於2012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：

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
1年內	1,689,785	1,660,691
2至5年內(包括首尾兩年)	2,486,366	2,825,335
5年後	55,310	20,665
	4,231,461	4,506,691

該等物業的承擔租約主要為期二至六年。租金按固定金額預先釐定，但若干或然租金按銷售額百分比計入。年內已收取或然租金收入95,709,000港元(2011年：64,188,000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。

32. 資本承擔

	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
於綜合財務報表內已定約但未撥備的添置投資物業的資本支出	56,328	-

33. 關連及關聯人士之交易

年內，除附註23所述外，本集團還有與關連及關聯人士進行的交易如下：

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
租金收入			
中國移動香港有限公司	(a)	234	227
朗廷酒店國際有限公司	(b)	10,589	10,348
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	3,282	3,282
昌瑞有限公司	(b)	6,600	6,600
鷹君物業管理有限公司	(b)	4,487	3,954
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	394	394
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	3,000	2,825
滙豐集團 ¹	(c)	42,095	44,470
利息收入			
滙豐集團 ¹	(c)	3,879	2,930
樓宇管理費收入			
昌瑞有限公司	(b)	3,188	2,952
鷹君物業管理有限公司	(b)	445	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
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	326	326
滙豐集團 ¹	(c)	4,108	4,077
樓宇管理費及停車場經營開支			
鷹君物業管理有限公司	(b)	170,651	154,915
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)	56,545	51,177
租金佣金			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	16,356	25,643
第一太平戴維斯(香港)有限公司	(d)	50	-
維修費及保養費			
鷹君工程有限公司	(b)	1,121	437
高端有限公司	(b)	1,347	638
堅信工程有限公司	(b)	259	16
鷹君物業管理有限公司	(b)	2	4

33. 關連及關聯人士之交易(續)

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
<i>判予以下公司的維修保養及裝修工程</i>			
鷹君工程有限公司	(b)	4,480	1,158
高端有限公司	(b)	836	905
堅信工程有限公司	(b)	547	116
鷹君物業管理有限公司	(b)	2	4
新福港屋宇服務有限公司	(e)	31	–
<i>物業雜項開支</i>			
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	34	61
展安發展有限公司	(b)	72	–
智景投資有限公司	(b)	24	36
<i>託管及其他支出</i>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	9,978	9,442
滙豐集團 ¹	(c)	64	68
<i>管理人費用</i>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b) & (f)	199,896	187,474
<i>融資成本</i>			
恒生銀行有限公司 ²	(c)	109,816	89,565
Bright Form Investments Limited ⁴	(b)	108,201	161,976
<i>估值費</i>			
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	(d)	285	–
萊坊測計師行有限公司	(d)	–	355

與關連及關聯人士的結餘如下：

	附註	2012年 港幣千元	2011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)	46,775	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)	13,499	21,849
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b) & (g)	100,276	95,689
高端有限公司	(b) & (g)	801	208
鷹君工程有限公司	(b) & (g)	1,718	434
鷹君物業管理有限公司	(b) & (g)	13,296	12,611
堅信工程有限公司	(b) & (g)	331	69
鷹君有限公司	(b) & (g)	1	1
朗豪酒店(香港)有限公司	(b) & (g)	–	15

33. 關連及關聯人士之交易 (續)

與關連及關聯人士的結餘如下：(續)

	附註	2012年 港幣千元	2011年 港幣千元
因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金			
中國移動香港有限公司	(a)	39	39
Eagle Property Management (CP) Limited	(b) & (h)	–	–
鷹君物業管理有限公司	(b)	1,040	1,040
昌瑞有限公司	(b) & (i)	–	–
朗廷酒店國際有限公司	(b) & (j)	–	–
朗豪酒店(香港)有限公司	(b) & (k)	15	15
滙豐集團 ¹	(c)	8,846	9,072

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，該公司為羅醫生的關連人士³。
- (b) 該等公司為冠君產業信託的重大持有人鷹君的附屬公司。
- (c) 該等公司為受託人或其關連人士³。
- (d) 該等公司為冠君產業信託的主要估值師或其關連人士³。
- (e) 該公司為新福港集團有限公司「新福港」的附屬公司，為冠君產業信託的管理人之非執行董事羅啟瑞先生的關連人士³。羅先生有權於新福港股東大會上行使33%或以上控制性投票權。
- (f) 倘冠君產業信託於截至2012年6月30日及2012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) 已收取銀行擔保859,000港元(2011年：859,000港元)以代替按金。
- (i) 已收取銀行擔保2,585,000港元(2011年：2,585,000港元)以代替按金。
- (j) 已收取銀行擔保3,127,000港元(2011年：3,121,000港元)以代替按金。
- (k) 除收取15,000港元(2011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(2011年：1,154,000港元)以代替按金。
- ¹ 滙豐集團指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，以及除於本文另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司。
- ² 恒生銀行有限公司為7,000,000,000港元定期貸款(於2011年5月24日被提取並於2012年12月31日尚未償還)及2,954,000,000港元定期貸款(其中2,454,000,000港元於2008年6月3日被提取並於2012年12月31日尚未償還)的融資代理人。
- ³ 於守則之定義。
- ⁴ 融資成本代表Bright Form Investments Limited於年內所持有之2008債券總額2,340,000,000港元之實制利息。

34. 冠君產業信託的附屬公司

以下為2012年及2011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 Glory Limited*	1股1港元	融資
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
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：		
Champion MTN Limited*	1股1美元	中期票據發行人
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2012年12月31日止年度成立及開始營業。

管理人認為將全部附屬公司資料列出過於冗長，故此只將對本集團之業績或資產及負債有重大影响之附屬公司載出。

35. 結算日後事件

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

表現概覽

	2012	2011	2010	2009	2008
於 12 月 31 日：					
資產淨值(港幣千元)	44,252,200	38,755,567	33,141,907	28,254,537	24,270,940
每基金單位資產淨值(港元)	7.80	7.82	6.72	5.86	5.47
期內最高成交價(港元)	3.95	5.01	4.70	3.37	4.85
成交價相對資產淨值之最高溢價 ¹	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
期內最低成交價(港元)	2.91	2.65	3.23	1.56	1.31
成交價相對資產淨值之最高折讓	62.69%	66.11%	51.95%	73.37%	76.06%
截止 12 月 31 日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	5.64%	7.66%	4.71%	7.91%	15.30%
每基金單位之淨收益(虧損)率 ³	19.77%	44.86%	23.46%	26.37%	(35.02%)

附註：

1. 最高成交價比每基金單位資產淨值為低。因此，沒有成交價相對資產淨值之溢價呈報。
2. 每基金單位之分派收益率乃根據截至 2012 年 12 月 31 日止年度作出的每基金單位分派 0.2092 港元(其計算方式載於分派報表內)及於 2012 年 12 月 31 日的成交價 3.71 港元計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至 2012 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 2012 年 12 月 31 日的成交價 3.71 港元計算。

公司資料

冠君產業信託

冠君產業信託

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

信託管理人

鷹君資產管理(冠君)有限公司

香港灣仔

港灣道23號

鷹君中心30樓3008室

電話：(852) 2879 1288

傳真：(852) 2827 1338

電郵：info@eam.com.hk

信託管理人之董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)

鄭維志

何述勤

羅啟瑞

執行董事

李澄明(行政總裁)

獨立非執行董事

查懋聲

葉毓強

石禮謙

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

鄭志光

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

中國銀行(香港)有限公司

花旗銀行

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

華僑銀行

法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所

核數師

德勤·關黃陳方會計師行

主要估值師

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓

1712至1716室

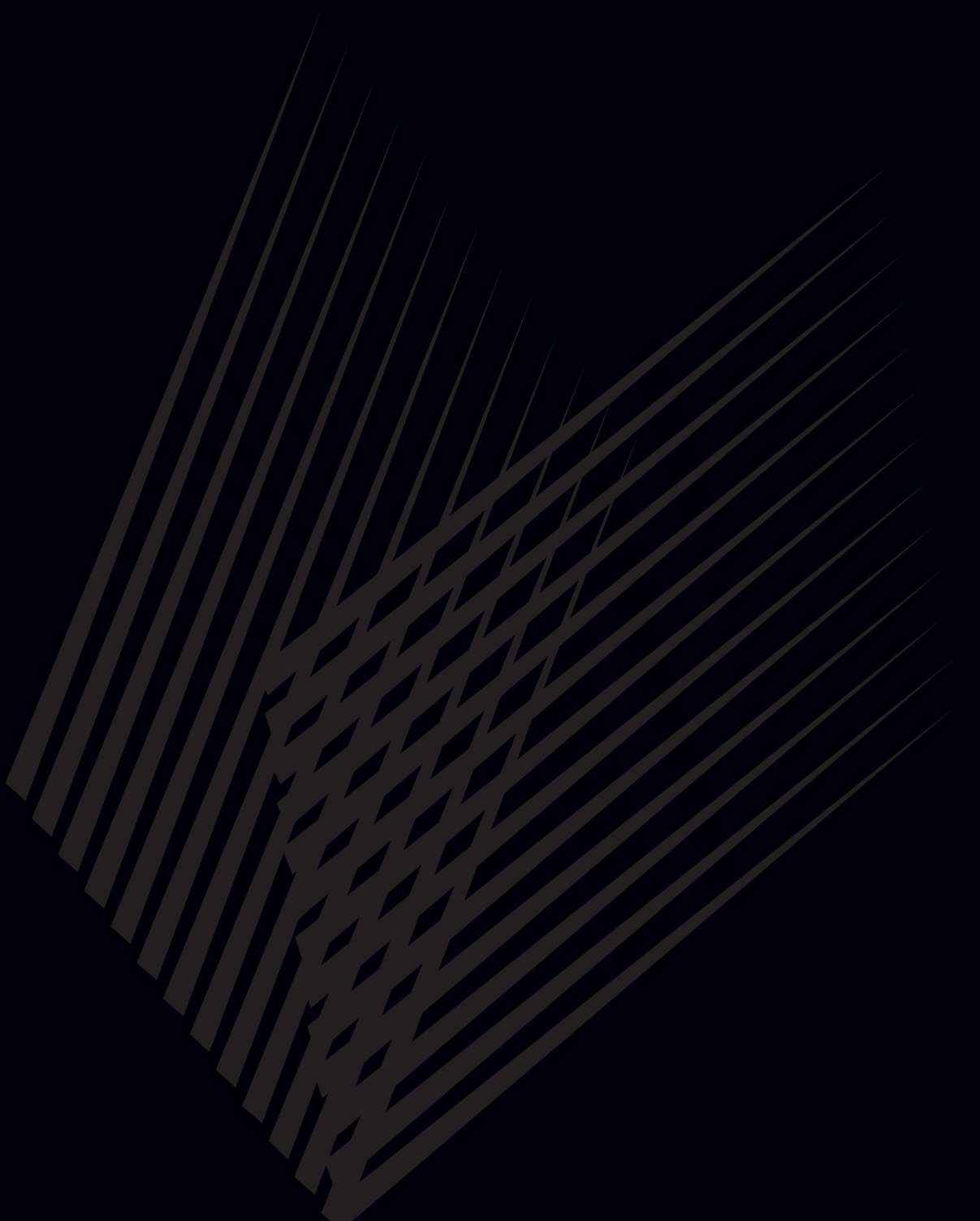
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.ChampionReit.com

股份代號

2778



PDF 文本



香港灣仔港灣道23號鷹君中心3008室
電話 (852) 2879 1288 傳真 (852) 2827 1338
www.ChampionReit.com