



Champion REIT
冠君產業信託



年報
2013

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

信託 簡介

冠君產業信託擁有及投資於提供租金收入的寫字樓及零售物業。以市值計算為亞洲區內除日本外十大房地產投資信託基金之一。信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花旗銀行廣場及朗豪坊兩幢地標級物業，分別座落於維港兩岸，總樓面面積達293萬平方呎，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。

年報 獲獎

冠君產業信託在國際最大規模的年報比賽第28屆International ARC Awards中憑其2012年年報榮獲四個獎項，分別為「內頁設計」及「相片」組別的金獎、「封面設計」組別的銅獎及「財務資料」組別的優異獎。



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
- 6 行政總裁回顧

管理

- 10 董事會
- 14 高級管理層
- 16 管理理念
- 17 財務回顧
- 20 環境和社會回顧

物業組合

- 26 物業組合概覽
- 28 花旗銀行廣場
- 34 朗豪坊

報告

- 42 估值報告書
- 67 受託人報告書
- 68 企業管治報告書
- 89 關連人士交易報告書
- 98 權益披露

財務

- 102 獨立核數師報告書
- 104 財務報表
- 152 表現概覽

公司資料

重大事件

時間表

2013

- 1月17日 以票面息率3.75%發行4億美元的10年期中期票據
- 6月3日 債務再融資成25億港元銀行貸款
朗豪坊商場不再作為貸款抵押品
- 7月11日 收購花旗銀行大廈最後4層樓層
- 8月8日 2013年中期業績
- 10月9日 支付2013年中期分派
- 12月10日 基金單位持有人特別大會通過延長關連人士交易之豁免及新年度上限

2014

- 2月24日 2013年全年業績
- 3月21日 刊發2013年年報
- 5月20-26日 基金單位持有人名冊暫停辦理登記
- 5月26日 基金單位持有人周年大會
- 5月29日 支付2013年末期分派



五年 財務摘要

截至12月31日止年度

2009	2010	2011	2012	2013	盈利(百萬港元)
\$2,035	\$1,876	\$1,940	\$2,059	\$2,179	收入總額
(\$326)	(\$367)	(\$378)	(\$393)	(\$431)	物業營運開支
\$1,709	\$1,509	\$1,562	\$1,666	\$1,748	物業淨收入
\$4,197	\$5,309	\$6,493	\$4,160	\$2,199	稅後溢利

2009	2010	2011	2012	2013	分派(港元)
\$1,312	\$1,084	\$1,170	\$1,254	\$1,271	可分派收入(百萬)
\$1,242	\$1,067	\$1,111	\$1,186	\$1,201	分派總額(百萬)
\$0.261	\$0.216	\$0.224	\$0.209	\$0.210	每基金單位分派
\$0.277	\$0.228	\$0.236	\$0.221	\$0.223	每基金單位分派(實質)

2009	2010	2011	2012	2013	估值(港元)
\$44,241	\$50,223	\$54,857	\$58,297	\$61,509	物業組合總值(百萬)
\$5.86	\$6.72	\$7.82	\$7.80	\$7.94	每基金單位資產淨值

2009	2010	2011	2012	2013	財務比率
16.0%	19.6%	19.5%	19.1%	19.8%	開支比率
94.6%	94.8%	94.4%	94.6%	94.5%	分派比率
32.2%	28.4%	25.0%	20.4%	23.4%	資產負債比率

2009	2010	2011	2012	2013	營運數據
87.6%	81.5%	90.4%	89.1%	85.3%	花旗銀行廣場出租率
\$90.07	\$84.67	\$85.15	\$85.12	\$84.60	…及現收租金(港元/每平方呎)
98.5%	99.4%	96.8%	99.2%	99.0%	朗豪坊寫字樓出租率
\$26.82	\$26.40	\$27.43	\$28.36	\$32.86	…及現收租金(港元/每平方呎)
100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	朗豪坊商場出租率
\$88.61	\$97.48	\$100.77	\$114.89	\$144.26	…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

收入總額於2013年增加5.8%至21.79億港元。由於金融機構需求較弱花旗銀行廣場的收入僅保持平穩，信託業績有所改善主要受朗豪坊所帶動。朗豪坊商場年內表現出色，收入總額增加16.8%。



羅嘉瑞

主席

收

入總額於2013年增加5.8%至21.79億港元。由於金融機構需求較弱花旗銀行廣場的收入僅保持平穩，信託業績有所改善主要受朗豪坊所帶動。朗豪坊商場年內表現出色，收入總額增加16.8%。這主要由於場內商戶銷售額持續攀升，當中以服飾及化妝品最為顯著。受惠於中區以外甲級寫字樓市場供求緊俏，朗豪坊辦公大樓的收入亦有所增加。物業營運開支增加9.7%至4.31億港元，主要原因為工資上漲，而個別情況下亦有增加人手。計及營運開支增加後，物業淨收入較去年增加4.9%至17.48億港元。

稅後溢利由2012年的41.60億港元減少至本年的21.99億港元，主要原因為非現金重估淨收益僅為11.17億港元，較2012年的32.43億港元為少。從會計賬目撇除重估收益及其他非現項目後，可分派收入為12.71億港元。除保留7,000萬港元後，分派總額為12.01億港元，按年增加1.3%。下半年每基金單位分派為0.1104港元，加上已派發的中期分派每基主單位0.0998港元，全年每基金單位分派稍升至0.2102港元。

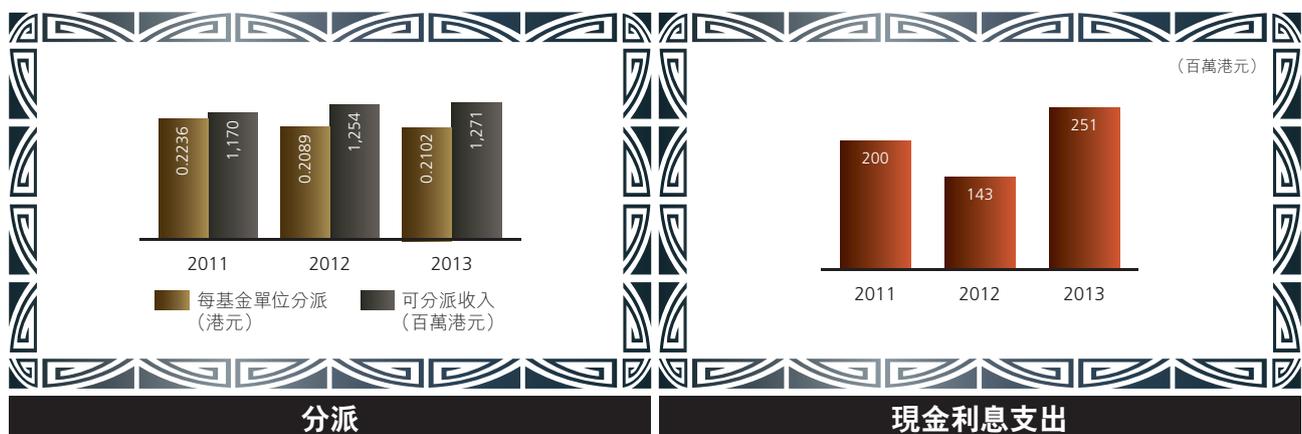
冠君產業信託於2013年7月完成收購花旗銀行廣場四層樓層，合共總面積為78,316平方呎(可出租面積為54,896平方呎)。收購金額為21.6億港元，以銀行貸款支付。完成收購後，本信託完成統一花旗銀行廣場業權，信託管理人得以控制整個花旗銀行廣場營運，有利執行租賃策略及推行增值工程等任務。

完成該項收購後，總債項增加至147億港元。資產負債比率亦隨之上升至2013年12月31日的23.4%，比對2012年12月31日為20.4%。我們於2013年1月趁市場資金充裕，以相宜的票面息率3.75%發行了本金額4億美元的10年期票據，以分散冠君產業信託的資金來源，攤長債務年期及鎖定長期利。發行中期票據及將5年前提取而利率較低的銀行貸款再融資後，現金利息支出由2012年的1.43億港元增加至2013年的2.51億港元。雖然現金利息支出增加於短期內限制了本信託分派的增長，上述於2013年進行的再融資活動顯著改善了我們的資金風險，並有助穩定我們的長期融資成本。

冠君產業信託旗下物業的估值現時為615.09億港元，於年內增加32.1億港元。由於資產值增加的部分原因為收購後增加的花旗銀行廣場樓層，而收購代價大部份以新債項支付，每基金單位資產淨值升幅相對較低，由7.80港元增加至7.94港元。

花旗銀行廣場的收入於來年應有下調壓。朗豪坊租金收入的強勁增長在現目應能抵銷其的影響。不過，較高的利息成本或再次限制可分派收入的增長。冠君產業信託於2014年5月將有一筆70億港元的銀行貸款到期再融資。雖然香港銀行同業拆息仍然低企，不過該筆70億港元銀行貸款再融資時的信貸息差應會有所上升。我們將繼續密切注視市況並探討不同融資渠道以優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





行政總裁

回顧

朗豪坊商場以化妝品及中檔時裝為主力的策略將有利銷售額於2014年持續增長。來自中國內地的中檔旅客已成為銷售額增長的主要動力，而朗豪坊作為他們最喜愛香港購物熱點之一的地位越來越鞏固。



李澄明

行政總裁

	2013年 財政年度 港幣千元	2012年 財政年度 港幣千元	變動 百分比
花旗銀行廣場			
收入總額	1,201,996	1,205,962	-0.3%
物業營運開支	211,974	205,403	+3.2%
物業淨收入	990,022	1,000,559	-1.1%
朗豪坊辦公大樓			
收入總額	288,933	263,927	+9.5%
物業營運開支	57,061	48,382	+17.9%
物業淨收入	231,872	215,545	+7.6%
朗豪坊商場			
收入總額	688,339	589,125	+16.8%
物業營運開支	162,431	139,429	+16.5%
物業淨收入	525,908	449,696	+16.9%

花旗銀行廣場



環寫字樓市道於2013年內仍然較弱，區內整體空置率輕微上升。年中由於市場擔憂美國聯儲局將會

縮減其向市場注資的規模，限制了寫字樓需求。儘管如此，中環區缺乏新供應減低了對出租率及租金水平的影響，而非核心區缺乏大面積的空置單位亦減少租戶遷出中環的機會。

作為恰當比較，花旗銀行廣場的出租率數字須就於第三季收購的4層交吉

樓層作出調整。撇除該4層後，年底時出租率為89.2%，比對2012年底的89.1%，反映租務情況穩定。計入該4層樓層後，2013年12月31日的出租率則為85.3%。

花旗銀行廣場現時的租金叫價(按可租面積計算並適用於新租約)為每平方呎80-85港元。現收呎租(即現有租約的平均租金)由每平方呎85.12港元略為下降至每平方呎84.60港元，收入總額因而減少0.3%至12.02億港元。雖然工資上漲令大廈

管理支出增加12%，而維修及保養支出亦因新收購樓層的復修工程而上升，但推廣費用減少，加上較低的差餉及地租支出抵銷了部份影響。物業營運開支僅略增3.2%至2.12億港元。扣除營運開支後，花旗銀行廣場的物業淨收入為9.90億港元，按年減少1.1%。



收入總額

物業淨收入

朗豪坊辦公大樓

九龍區內缺乏新供應，加上非金融業對寫字樓需求仍然殷切，令朗豪坊辦公大樓於2013年表現良好。香港島及九龍半島的寫字樓供應自2009年以來一直低於長期平均供應量，支撐中區以外各商業區的租金。整體上，非核心商業區的空置率維持於低單位數水平。

朗豪坊辦公大樓租金叫價(按總面積計算)於本年提高至每平方米38-45港元，比對去年為每平方米32-40港元。現收呎租由去年底的每平方米28.36港元上升至2013年12月31日的每平方米32.86港元，主要因為2013年內有佔面積51%的租約以較高租金轉／續租。朗豪坊辦公大樓的出租率於2013年12月31日維持在99.0%。

辦公大樓的收入總額為2.89億港元，較去年的2.64億港元增加9.5%。物業營運開支增加17.9%至5,700萬港元，主要因為大廈管理支出增加及租賃佣金因有較平常為多的租約到期而倍增。物業淨收入由2.16億港元增加7.6%至2.32億港元。

朗豪坊商場

商場於2013年人流仍然非常暢旺，舖位亦全部租出。商場由於專注於中檔時裝及年青購物群，得以避過奢侈品消費放緩的影響。商場亦有加強其推廣活動，於夏季增辦一個大型活動，成功於本地及內地市場爭取不少曝光率。商場的內地旅客數目尤其是來自華南地區來港購物的旅客持續增加。我們著意調整商戶組合，以配合這類消費者的增長。商場的百貨公司已轉型為集合眾多品牌的化妝品總匯，而商場亦引入更多的國際性高檔配飾品牌。帶動商戶平均銷售額按年增加11.8%。

商場於2013年12個月內有佔面積33%的租約到期續租，現收平均呎租(按可出租面積計算)隨之由每平方米114.89港元上升25.6%至每平方米144.26港元。營業額分成租金一般會因基本租金大幅增加而有所減少。不過，由於部份新租戶近年底時表現特佳，分成租金於2013年得以進一步增加4.2%至9,900萬港元，相當於基本租金以外每月每平方米25.87港元的額外收入。

整體租金上升令收入總額由5.89億港元增加16.8%至6.88億港元。物業營運開支於期內增加16.5%至1.62億港元。營運開支增加主要因為工資上漲令大廈管理支出增加及租賃佣金因有較平常為多的租約到期和租金水平上升而增加。整體上，物業淨收入由4.50億港元增加16.9%至5.26億港元。

展望

隨著美國、歐洲及日本市場步入增長軌道，環球經濟基調於2014年初似較穩健。中國經濟繼續進行結構性改革，增長或會放緩，不過整體上應能維持穩定。同時，美國聯儲局有見本土經濟前景好轉，已開始縮減其自2009年至今實行的注資規模，於現階段其對新興市場的影響仍未可知，不過或會減低亞洲區內的樂觀情緒。

目前花旗銀行廣場仍然面對一定挑戰。2014年將有佔面積37.8%的租約到期。除佔用14.3%面積的銀行租戶將於第三季尾遷出外，餘下佔面積23.5%的租約之中，我們至今已完成佔面積17.5%的續租。我們現正採用進取的租價以盡快重租該銀行租戶所

佔的樓層，並於市場取得一定的正面回應。直至2014年1月底已簽有效文件的新租戶達面積3.9%。我們於2014年首兩個月見到租務查詢及租戶初步出價數量有所上升。現時跡象顯示我們採取的進取定價策略已奠下良好基礎，將有助該物業於本年陸續租出更多單位。然而以現時的成交租金水平，租約到期時續租租金應會有所下調。

九龍區甲級寫字樓缺少新供應將會繼續支持朗豪坊辦公大樓的租務。於2013年簽訂續租租金上升，將於2014年陸續反映，租金收入因而會增加。2014年將有佔面積三分之一的租約到期。雖然其中一位佔面積9.9%的租戶將於年中遷出朗豪坊，不過九龍區寫字樓市道相對暢旺應有助我們控制空置率。於2014年到期租約的加權平均租金為每平方呎28.63港元，明顯低於市值租金，所以我們預計朗豪坊寫字樓的租金收入仍可進一步增長。

朗豪坊商場以化妝品及中檔時裝為主力的策略將有利銷售額於2014年持續增長。來自中國內地的中檔旅客已

成為銷售額增長的主要動力，而朗豪坊作為他們最喜愛香港購物熱點之一的地位越來越鞏固。2014年將有36%面積的租約到期，而商戶銷售額仍見強勁增長，所以租約續租將對收入有正面影響。再者，2013年續約的基本租金有25.6%增幅，將於2014年全面反映。場內電影院已重新出租，將於2014年7月生效，到時基本租金將會大幅提升。整體而言朗豪坊商場的收入於2014年應有極佳增長。

行政總裁
李澄明

董事會 管理



石禮謙先生
獨立非執行董事

查懋聲先生
獨立非執行董事

羅啟瑞先生
非執行董事

鄭維志先生
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。董事會目前成員包括主席、行政總裁、三位非執行董事及三位獨立非執行董事。



羅嘉瑞醫生
主席及非執行董事

何述勤先生
非執行董事

李澄明先生
執行董事兼行政總裁

葉毓強先生
獨立非執行董事

羅嘉瑞醫生

67歲，於2006年被委任為信託管理人之主席、非執行董事及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及為朗廷酒店管理人有限公司(作為朗廷酒店投資的託管人 — 經理)和朗廷酒店投資有限公司之主席及非執行董事。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、香港上市公司商會副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

65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。彼擔任數間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及建滔化工集團有限公司。彼亦擔任淡馬錫基金會的董事及香港上海滙豐銀行有限公司的非執行董事。鄭先生積極參與各項公職服務，彼為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

65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）之執行董事及聯席董

事總經理。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

54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（一間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。他曾參與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

62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四十年的廣博經驗。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

71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、名力集團控股有限公司主席及亞洲電視有限公司的董事。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

61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、亞洲及美國之銀行任職達33年。葉先生曾任花旗集團董事總經理及資深行政人員職位，包括董事總經理／銀行交易(企業客戶／財務機構)主管及董事總經理／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、新世界中國地產有限公司、TOM集團有限公司、AEON信貸財務(亞洲)有限公司及電能實業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上市之公司。

彼為嶺南大學校董及大學發展委員會主席、香港城市大學之學院國際諮詢委員會成員及Beta Gamma Sigma分會榮譽會員、香港高等科技教育學院成員及校董、澳門大學國際顧問委員會委員及客座學者、華盛頓大學聖路易斯亞洲國際諮詢理事會委員、亞洲行政院士及校友理事會國際委派員，以及康乃爾大學理事。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會員。彼

為職業訓練局榮譽院士、香港小童群益會管理委員會委員以及香港特別行政區政府教育局屬下的校長資格認證委員會委員。彼曾是美國匹茲堡大學工商管理碩士課程教授。

葉先生擁有華盛頓大學聖路易斯應用數學及計算機科學學士學位(最優等)、康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

68歲，於2006年被委任為信託管理人之獨立非執行董事及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造功能界別，並為香港按揭證券有限公司董事及獨立監察警方處理投訴委員會副主席。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、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、華潤水泥控股有限公司、麗豐控股有限公司及四海國際集團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。

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。



李澄明先生
行政總裁

李先生，62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。

朱先生，48歲，負責物色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。



朱仲堯先生
投資總監



鄺志光先生
營運總監

鄺先生，54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。

宋女士，39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提交財務申報表。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。



宋嘉慧女士
高級財務及辦公室行政經理



羅德榮先生
循規經理

羅先生，45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。

袁先生，39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部審計師，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。



袁志恒先生
內部審計師

管理理念

管理

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况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。

◆ 資產淨值具增長潛力

將會評估宏觀經濟因素及日後可能出現的資產價值變動。

◆ 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。



繼中期票據於2013年1月發行後，本信託之總借貸平均剩餘年期現已由1.07年延長至3.11年。

分派

本年冠君產業信託的分派款額為1,201,226,000港元(2012年：1,186,217,000港元)。該分派款額乃按冠君產業信託的可供分派收入總額之90%(2012年：90%)計算。但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，2013年實制分派率為94.5%(2012年：94.6%)。

截至2013年12月31日止六個月之每基金單位分派(「末期分派」)為0.1104港元。末期分派可被於2014年1月1日至記錄日期發行的新基金單位時再作調整。冠君產業信託將另行發出公告通知基金單位持有人有關末期分派之任何調整。

連同每基金單位中期分派0.0998港元及每基金單位末期分派0.1104港元，本年度每基金單位總分派為0.2102港元(2012年：0.2089港元)。根據2013年12月31日的基

金單位收市價3.43港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率6.13%。

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2014年5月20日(星期二)至2014年5月26日(星期一)(「記錄日期」)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續。截至2013年12月31日止六個月之分派(「末期分派」)將於2014年5月29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。

如欲獲得末期分派的資格及有權出席將於2014年5月26日舉行的

2014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2014年5月19日(星期一)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

本信託根據有擔保中期票據(「中期票據」)計劃於2013年1月發行一筆4億美元，固定年利率為3.75厘之10年期無抵押票據。中期票據所得之淨額為394,940,000美元及主要於2013年6月用以贖回本信託之未償還可換股債券(「債券」)。

年初，未償還之債券本金總額為2,264,600,000港元。於本年度，本金總額約322,900,000港元之債券於到期日前被兌換。因此，本信

託償還約322,900,000港元及發行約12,400,000個新基金單位予轉換之債券持有人。兌換後，未償還之債券本金總額減至1,941,700,000港元及於2013年6月以總額2,406,500,000港元贖回。

本信託未償還總借貸由2012年12月31日的12,218,600,000港元上升至2,485,100,000港元至2013年12月31日的14,703,700,000港元。其上升主要由於提取了新貸款額1,900,000,000港元以支付於2013年7月收購的花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層。新貸款按香港銀行同業拆息加每年1.48%的浮動利率計息並須於2018年7月全數償還。

本信託於2013年12月31日之定息負債為3,103,700,000港元(2012年12月31日：2,264,600,000港元)。由於中期票據所得之淨額比贖回債券所需之金額為多，定

息負債比率上升至2013年12月31日的21.1%(2012年12月31日：18.5%)。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。

為了悉數對沖中期票據本金及利息之貨幣風險，本信託於本年度進行了總額400,000,000美元的混合貨幣掉期(「混合貨幣掉期」)。藉着混合貨幣掉期，本信託把利息及最終本金的支付鎖於7.7593港元兌1美元之平均兌換率。

繼中期票據於2013年1月發行後，本信託之總借貸平均剩餘年期現已延長至3.11年(2012年12月31日：1.07年)。於2014年到期的7,000,000,000港元有期貸款以擁有充足貸款與物業價值比率22.9%的物業價值作抵押。融資安排現正進行。

本信託之投資物業估值於2013年12月31日為61,509,000,000港

已承諾之債務融資⁽¹⁾

於2013年12月31日

(港幣百萬元)	定息負債	浮息負債	已動用融資	未提取融資	已承諾融資總額
銀行貸款	–	11,600.0	11,600.0	300.0	11,900.0
中期票據 ⁽²⁾	3,103.7	–	3,103.7	–	3,103.7
總計	3,103.7	11,600.0	14,703.7	300.0	15,003.7
百分比	21.1%	78.9%	98.0%	2.0%	100.0%

⁽¹⁾ 所有金額均為面值

⁽²⁾ 經混合貨幣掉期

借貸到期日概況

於2013年12月31日

	百萬港元	佔總借貸(%)
於2014年到期	7,000.0	47.6
於2015年到期	500.0	3.4
於2016年到期	2,200.0	15.0
於2018年到期	1,900.0	12.9
於2023年到期	3,103.7	21.1
總計	14,703.7	100.0

元，較2012年12月31日所得的58,297,000,000港元增長5.5%。其估值上升主要由於朗豪坊錄得8.5%的估值升幅以及於本年度增加的已購入花旗銀行廣場樓層。因信託之總借貸增加，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）上升至2013年12月31日的23.4%（2012年12月31日：20.4%）。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）對其總資產的百分比為27.8%。（2012年12月31日：26.1%）。

基金單位持有人應佔資產淨值

基金單位持有人應佔資產淨值由2012年12月31日的44,252,200,000港元上升了2.5%至2013年12月31日的45,364,000,000港元。由於購入

花旗銀行廣場樓層大多數以新貸款支付，基金單位持有人應佔資產淨值之增加主要由朗豪坊估值之升幅帶動。

於2013年12月31日，每基金單位資產淨值為7.94港元（2012年12月31日：7.80港元）。每基金單位資產淨值較2013年12月31日基金單位收市價3.43港元有131.5%溢價。

現金狀況

於2013年12月31日，本信託擁有未提取銀行貸款總額300,000,000港元（2012年12月31日：500,000,000港元）及現金結餘1,066,400,000港元（2012年12月31日：1,397,100,000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

於本年度，本信託於2013年6月銀行貸款到期再融資時，趁機將朗豪坊商場及停車場之抵押註銷。因此，為債務融資的已抵押物業價值由2012年12月31日的53,771,000,000港元減少9,993,000,000港元至2013年12月31日的43,778,000,000港元。

資本承擔

除關於添置投資物業已訂約但未於綜合財務報表內撥備之資本承擔約26,600,000港元之外（2012年12月31日：56,300,000港元），本信託於2013年12月31日並無其他任何重大承擔項目。

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	225,106,000	57.3
Eagle Property Management (CP) Limited	租賃及推廣	84,998,000	21.6
祥裕管理有限公司	樓宇管理	34,199,000	8.7
非常(香港)製作有限公司	推廣開支	6,614,000	1.7
鷹君工程有限公司	維修費及保養費	5,417,000	1.4
總計		356,334,000	90.7



環境和社會 回顧

企業社會責任為冠君產業信託管理哲學的其中一個信條。我們認為企業社會責任能為我們的客戶、生意伙伴、投資者、僱員及其他持分者帶來長遠價值。故此，在策略層面上及本信託旗下物業的日常運作，我們對涉及合乎道德的營運手法、工作環境、環境及社區等各方面議題皆有認真考慮。

工作環境質素

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一般應有的健康及安全設施，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。為確保透過物業的妥善監管及操作程序結合定期培訓及演習可減低健康及安全風險，花旗銀行廣場及朗豪坊已獲得OHSAS 18001職業健康及安全管理的認證。

對寫字樓租戶來說，安全的工作環境及空氣質素是非常重要的。因此，我們致力把空氣質素及室內通風維持於高水平。根據香港環保署的寫字樓辦公室及公眾場所室內空氣質素檢定計劃，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

香港水務署推行的「大廈優質食水認可計劃」頒發證書。

我們認為妥善兼顧工作與生活的僱員更具生產力。因此，我們每年為信託管理人的僱員舉辦多項健康及興趣班。

工作環境

冠君產業信託是由信託管理人管理，因此不會直接僱用任何員工。信託管理人致力於達致多元化的工作環境及遵守香港平等機會法例。根據我們的平等機會政策，任何求職者或僱員將不會因殘疾、性別、懷孕、婚姻狀況或性傾向而受到不公平待遇。

發展及培訓

我們相信，為優秀員工提供培訓及發展機會是吸引和挽留人才的重要因素。除了提供具競爭力的薪酬及福利

待遇外，我們也為各級員工提供企業及職業培訓。我們的全面績效考核制度提供定期對話機制，讓員工可以向他們的上司提供意見，並每年制定主要目標，釐定他們的培訓及發展需要。於報告年度，所有合資格僱員（受僱於本年度8月1日之前的僱員）均接受表現及事業發展評核。

勞工準則

冠君產業信託遵守香港僱傭條例，涵蓋全面的僱傭保障及僱員福利，其中包括：工資保障、休息日、有薪假日、有薪年假、疾病津貼、生育保障、遣散費、長期服務金、僱傭保障、終止僱傭合約及保障僱員不會因參與職工會活動而遭歧視。我們並無聘用根據該條例被定義為兒童或青年（18歲以下人士）的僱員。冠君產業信託純粹為業主，沒有從事任何工業或生產業務，故並無涉及童工或強迫勞動的潛在問題。

按年齡組別及性別分類的僱員及流失率明細表

	按年齡組別(歲數)					按性別	
	20歲以下	20至29歲	30至39歲	40至49歲	49歲以上	男性	女性
於2013年12月31日在職	0%	17%	33%	25%	25%	67%	33%
2013年流失率	0%	50%	25%	33%	0%	0%	75%

上表指信託管理人的僱員。由於信託管理人將物業管理、租賃管理及市場推廣與宣傳職能委託予多個服務供應商，故僱員人數相對較少。這可能會導致即使任何一個類別中只有一位僱員須被補替，亦會令流失率誤導性地高企。

環境保護

資源使用

能源效益是減少排放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開支，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恆溫系統。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。花旗銀行廣場及朗豪坊均已承諾支持由環境局推行的「節

能約章」計劃，促進減少商場的冷氣用電量。據此承諾，6月至9月期間將平均室內溫度維持在攝氏24至26度之間。

花旗銀行廣場正更新其照明系統，以配合T5螢光管及於若干情況下配合LED照明裝置。T5螢光管較舊產品有更高的照明效能及較低的水銀含量。我們正考慮或經已於旗下停車場安裝具移動感應器的照明控制系統。為了減少用水量，我們已經在旗下所有物業安裝低流量水龍頭，並於花旗銀行廣場地下水箱收集用水再用作灌溉之用。花旗銀行廣場及朗豪坊於2013年均榮獲環保促進會的優越環保管理獎。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。

旗下物業於2013年的能源消耗量減少9.6%至191,309千兆焦耳。隨著逐步採用4部新型節能製冷機組，花旗銀行廣場的耗電量尤其減少了約15%。用水量則增加6.6%至

361,923立方米。花旗銀行廣場的用水量增加，原因是新的製冷機組利用循環水作為熱力交換媒介。展望將來，應能節省更多用電量，但由於花旗銀行廣場將餘下的風冷式製冷機組更換為新的水冷式製冷機組，故未來用水量將會較高。

排放物

由於冠君產業信託純粹為業主，沒有從事任何生產業務，故並無產生或排放有害副產品。唯一相關的排放將會是來自旗下物業的日常運作。於2013年，旗下物業的估計合併碳排放量下降1.5%至44,997噸二氧化碳。我們在估計中計入直接排放以及間接排放(例如在大廈以外地方發電所產生的排放)。儘管花旗銀行廣場的用電量有所減少，該物業的碳排放量卻輕微上升，原因是新製冷機組內的製冷劑產生了一次性影響，相當於接近5,000噸二氧化碳。



環境及天然資源

在環境管理系統方面，花旗銀行廣場及朗豪坊均獲得ISO 14001的認證。這促使我們為租戶提供更進一步的環境保護措施，致力減低旗下物業對環境造成的影響及推動回收。我們為旗下物業制訂了一系列程序，以推行及配合辦公室及零售廢棄物的分類和收集供第三方回收。租戶獲邀成為合作夥伴，以擴大這些回收措施的規模及成效。

紙張是最多人回收的物料類別，於2013年共收集了220噸。除了紙張及塑膠瓶等常見廢物外，我們的美食廣場租戶也會收集廚餘作加工處理用途。

花旗銀行廣場的物業管理團隊贏得香港環保卓越計劃物業管理界別銀獎。花旗銀行廣場也榮獲減廢環保卓越計劃的「卓越級別」殊榮。香港政府環保署分別向花旗銀行廣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。

為了減少紙張使用，冠君產業信託去年修改信託契約，刪除必須以書冊形式發送年度及中期財務報告予基金單位持有人的規定。基金單位持有人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。



收集作回收的物料

	2012年	2013年
廢紙(公斤)	238,000	220,235
螢光管(公斤)	1,004	1,228
塑膠瓶(公斤)	846	1,061
鋁罐(公斤)	98	93
充電池	338	488

營運慣例

產品責任

我們致力為客戶(即租戶及顧客)提供優質服務。我們的樓宇管理團隊依照 ISO 9001 品質管理體系營運，其中包括要求我們監控客戶滿意度。為此，樓宇管理人會定期向租戶派發問卷以收集他們的反饋意見。租戶也可以透過多個渠道向樓宇管理人發表意見或提出投訴，亦可以透過旗下物業的特定網站直接聯絡信託管理人。花旗銀行廣場的服務質量管理獲香港品質保證局認證。

於 2013 年，花旗銀行廣場榮獲香港設施管理學會頒發卓越設施管理大獎(寫字樓)殊榮，亦於傑出顧客關係服務獎典禮上獲認可為最佳顧客體驗管

理的商廈。朗豪坊也榮獲香港星級品牌企業獎，以表揚朗豪坊品牌及其質素一直廣受各界認可。

反貪污

冠君產業信託承諾秉持最高的道德標準。全體員工均獲發其須遵守的工作行為守則。員工明文嚴禁索取、收受或提供賄賂或任何其他形式的利益。價值 100,000 港元及以上的新項目及服務合同主要是透過招標過程獲得，但公用服務供應商及現有服務協議續期等若干情況則除外。此外，超過 5,000 港元的交易必須索取多個報價。行為守則亦載有對員工處理利益衝突的期望。於禁售期及員工持有財務敏感資料的其他時段，不得買賣冠君產業信託的基金單位。

供應鏈管理

在信託管理人的整體管理及監督下，管理本信託物業的職能乃委託予物業管理人 Eagle Property Management (CP) Limited 等服務供應商以及多個樓宇管理人。冠君產業信託的全部主要服務供應商都必須具有營運手法、工作環境質素及環境保護的類似或配套政策和程序。



社區參與

社區投資

冠君產業信託的社區參與擬集中於三個主題領域：藝術、兒童及環境。我們經常與非牟利機構合作，為多個籌款或喚起外界關注具意義工作的項目提供旗下物業場地。

作為藝術的贊助人，花旗銀行廣場每週舉行古典音樂欣賞會。由著名音樂

演奏家及才華洋溢的音樂系學生演出。2013年聖誕期間，我們與香港青年藝術協會合作，委託協會聘用本地年青藝術家以回收物料製作多個胡桃夾子雕塑。這些雕塑在花旗銀行廣場內展出，以引起外界對物料回收及環保的關注。旗下兩個物業也參與了世界自然基金會主辦的地球一小時2013活動。

在兒童服務方面，透過朗豪坊 Spiral 星座館的星座雕塑為願望成真基金收集了142,000港元的捐款。館內的12星座雕塑上多年來設置捐款箱，將捐款用於重病兒童。自該館成立以來，透過這個方式收集了逾120萬港元的捐款。於本年度，朗豪坊贊助星亮慈善基金及聖雅各福群會舉辦的音樂馬拉松場地，為貧困兒童的教育籌款。花旗銀行廣場為世界宣

明會展覽提供場地，以喚起外界對落後國家貧困兒童的關注。

除了核心主題外，冠君產業信託也參與其他公務活動，如捐血活動及慈善競跑／步行籌款。於本年度，朗豪坊商場為世界宣明會收集菲律賓風災賑災的捐款。朗豪坊於本年度再次獲得香港社會服務聯會選為「商界展關懷」公司。

兩幢物業的部分面積亦撥作公共用途。在對社區的服務方面，花旗銀行廣場提供逾60,000平方呎樓面面積作為公共通道。花旗銀行廣場還設有兩座連接公共通道的行人天橋，為香港公園至中環一帶提供有蓋電梯通道。朗豪坊設有步行系統，包括人行天橋及地下通道，讓行人方便快捷地由地鐵站到達社區中心及上海街的小巴士站。

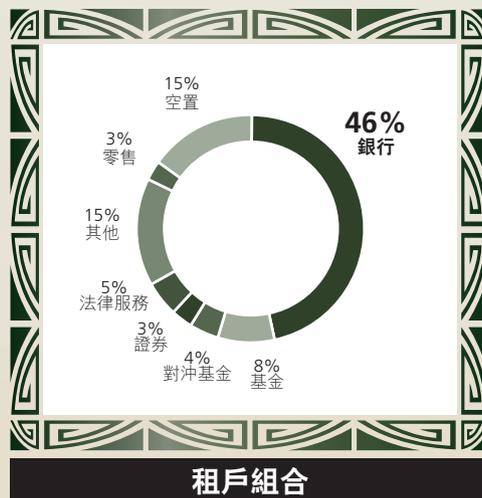


物業組合概覽

物業組合

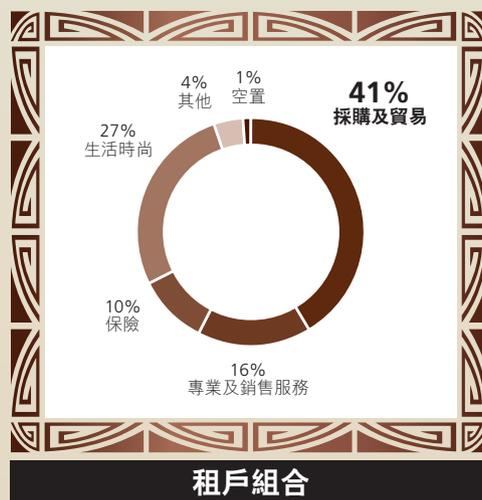
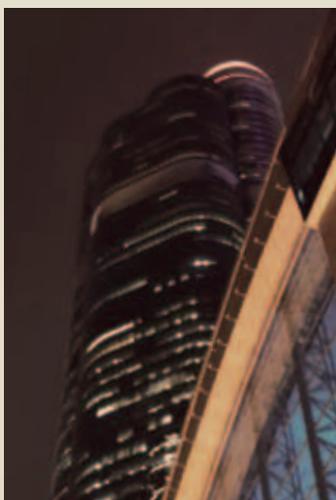
花旗銀行廣場

是香港中環區最大型的甲級寫字樓項目之一，總面積達163萬8千平方呎。物業包括兩幢分別樓高47及37層的寫字樓，並與零售平台連接。兩幢寫字樓皆為符合國際金融機構對寫字樓設備最新要求的智能大廈。



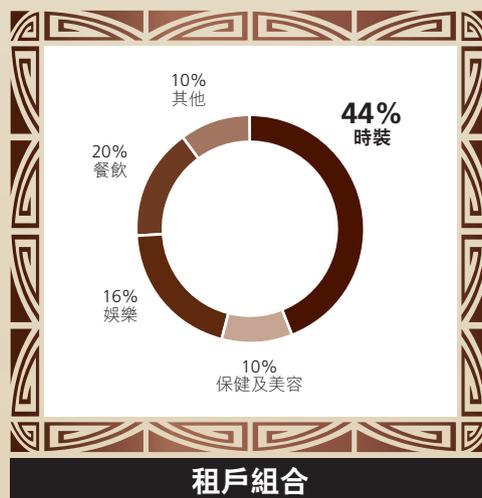
朗豪坊辦公大樓

位於朗豪坊混合用途發展項目內，樓高59層，總面積達70萬3千平方呎。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

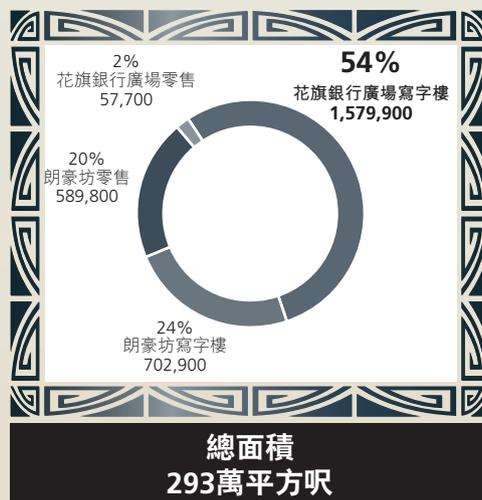
為一樓高15層，面積達59萬平方呎的垂直式商場，以中檔潮流服飾，美容產品及餐飲為主力。商場位於朗豪坊混合用途發展項目內，透過其獨特的建築設計及具創意的宣傳及推廣活動，為顧客帶來與別不同的購物體驗。商場已被公認為潮流觸覺敏銳年青顧客的時尚社交及購物熱點，亦深受旅客歡迎。



於 2013 年 12 月 31 日物業總值：615 億港元

	花旗銀行廣場 百萬港元	朗豪坊 百萬港元	小計 百萬港元
寫字樓	36,830	7,381	44,211
商場	441	15,723	16,164
停車場	329	288	617
其他	300	217	517
總計	37,900	23,609	61,509

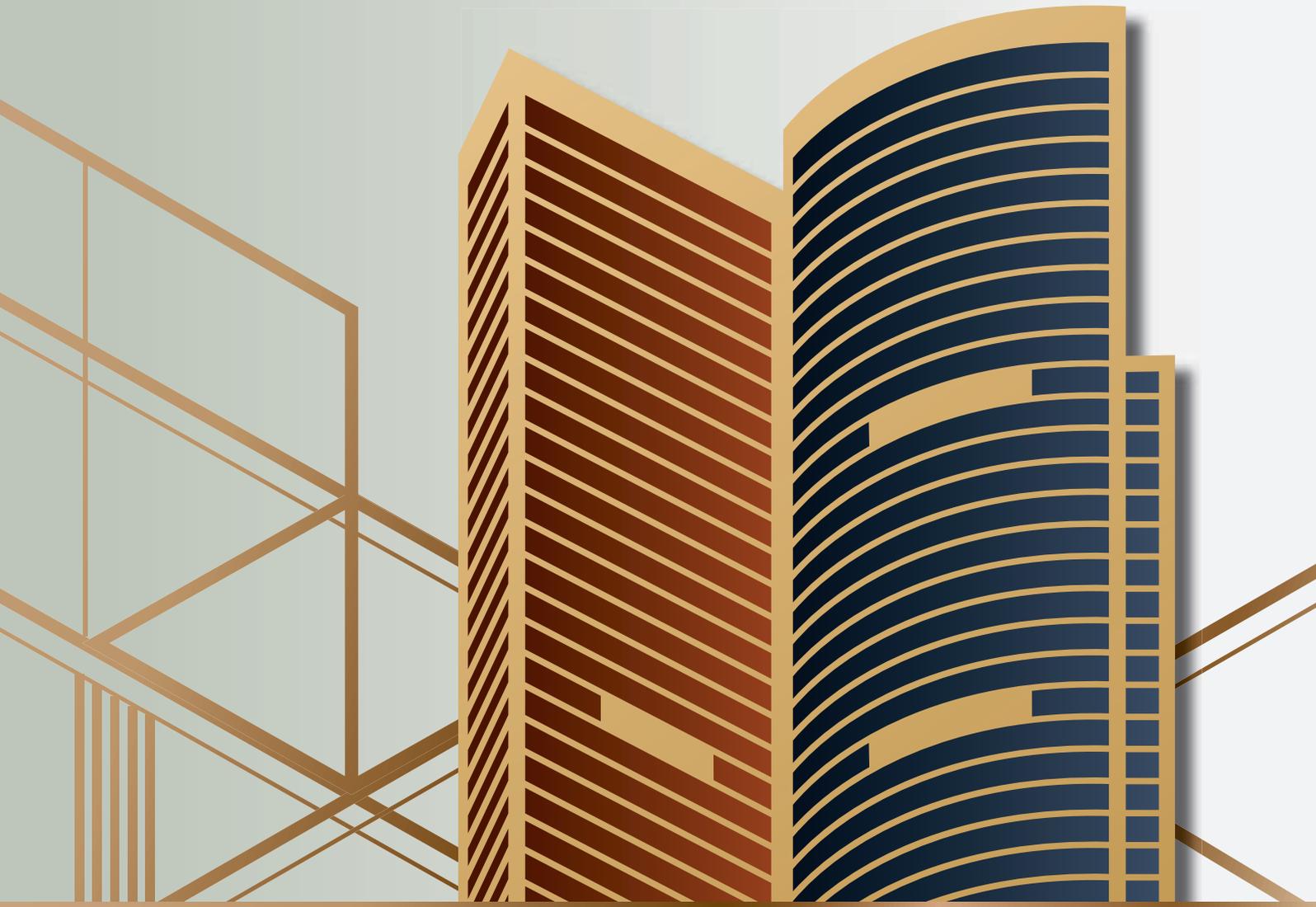
有關其他資料，請參閱估值報告書一節



冠君產業人信託主要租戶 (按英文字母序) :

- ◆ 美銀美林
- ◆ 中國工商銀行
- ◆ Pure Yoga
- ◆ Beauty Avenue
- ◆ Neo Derm
- ◆ Sears
- ◆ 花旗銀行
- ◆ 日產汽車
- ◆ UA Cinemas
- ◆ Hennis and Mauritz





花旗銀行廣場

物業組合

花旗銀行廣場的總面積超過 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點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，由高架行人走廊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。在於2013年收購餘下四層樓層後，冠君產業信託現時擁有花旗銀行廣場全部業權。

非凡建築

花旗銀行廣場的總面積超過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公認是中區標誌性建築之一。除其兩個特有的弧型反射幕牆外，該綜合大廈包含許多獨特的建築特色，例如，可將兩幢大廈的26個樓層互相連接，經擴大之樓面面積最多達34,000平方呎。為表揚其建築設計卓越，花旗銀行廣場獲香港建築師學會頒授的最高殊榮。

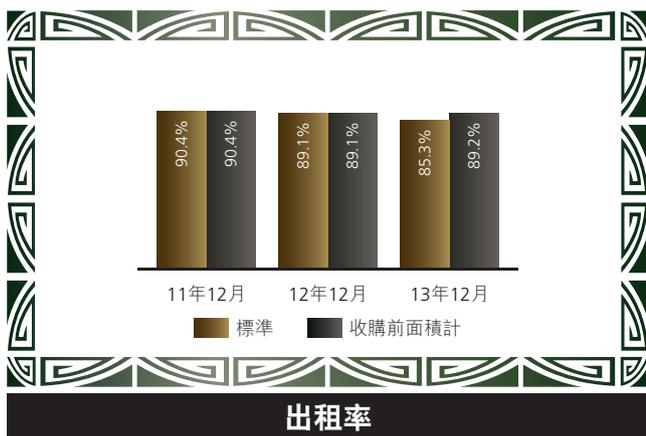
優質甲級商廈規格

花旗銀行廣場是典型的現代高級甲級寫字樓綜合大廈，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、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點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、對比

樓面面積較高的電力供應比率，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，以防灑水系統無故啟動。

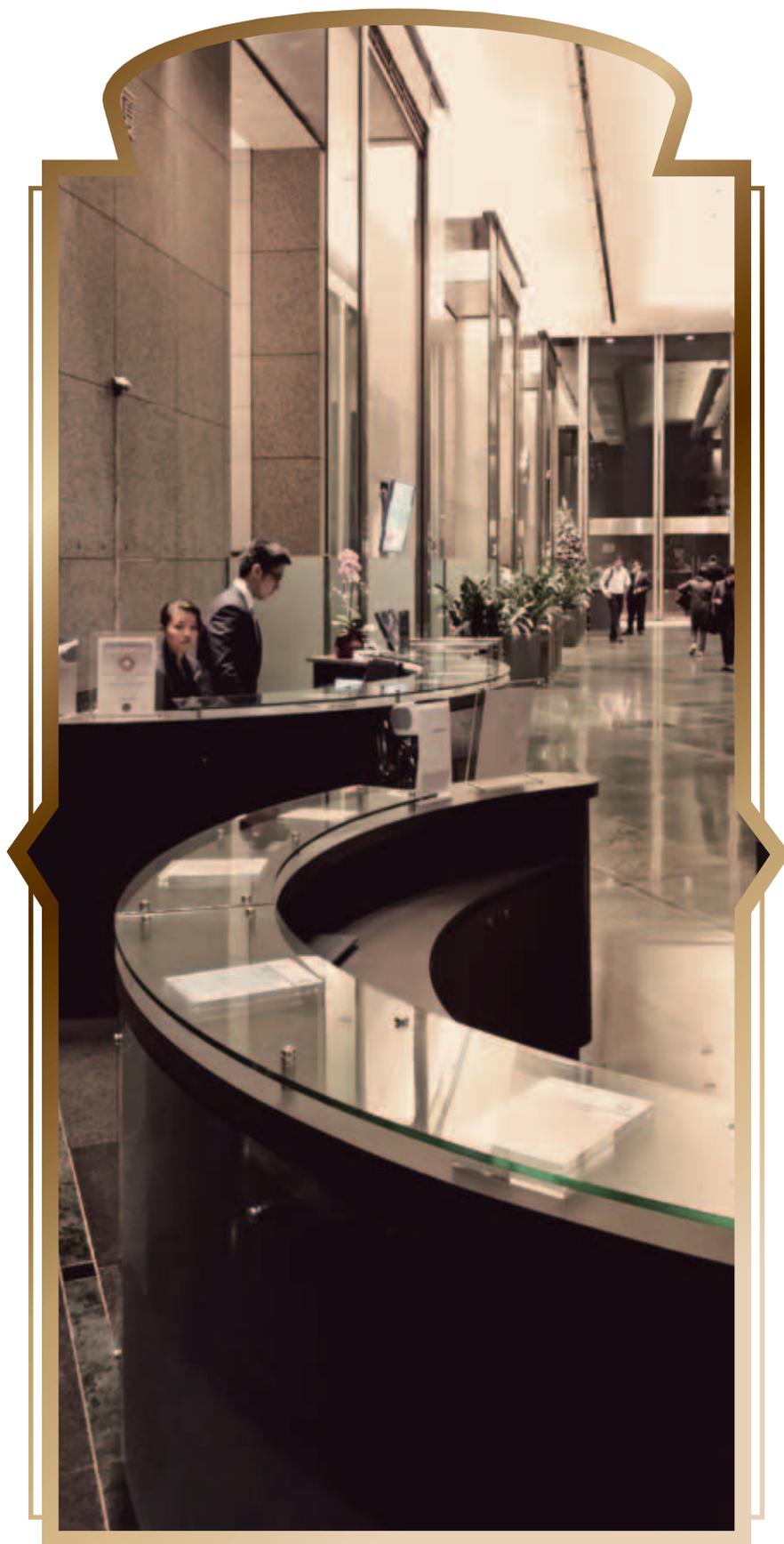
設施及服務

除了優越的地點及大廈規格之外，租戶體驗在物業吸引優質租戶方面亦擔當重要角色。花旗銀行廣場極為重視設施管理質素及租戶服務水平。滿足租戶鍛煉身心及忙裡偷閒的需要是冠君產業信託成功的重要因素。花旗銀行廣場設有一個健身會所，差不多佔其中一幢大廈的四層樓面。健身會所附設一個水療中心、健身室及恆溫泳池以及其他健身設施。另一項設施為於低層大堂的零售平台，為租戶提供多種餐飲選擇。我們亦於低層大堂舉辦每週古典音樂表演，深受租戶歡迎。



物業提昇工程

自物業被注入本信託後，高層大堂完成翻新工程後，增設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。低層地面大堂亦翻新成時尚的休閒區域。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，資產提昇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。具能源效益的新冷水機房及可變風量抽風系統現正分階段更換。原定於2013年進行的停車場翻新工程將延後至2014年。





樓宇數據

- ◆ 379億港元評估值
- ◆ 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
- ◆ 87個租戶
- ◆ 1,638,000平方呎總面積
- ◆ 1,225,000平方呎可出租寫字樓面積
- ◆ 34,000平方呎單一樓層面積
- ◆ 43,000平方呎可出租零售面積



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

花旗銀行廣場：租賃及物業管理層 物業組合

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傳播學士學位。



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。黃女士亦是英國酒店餐飲國際管理協會專業會員及美國質量協會會員。



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。何先生對工程項目管理、前期管理、人流管理及大型活動管理亦有豐富之經驗。

何先生擁有房屋管理學文學士學位及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

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、系統升級及大型改造工程有豐富經驗。

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



朗豪坊 物業組合

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

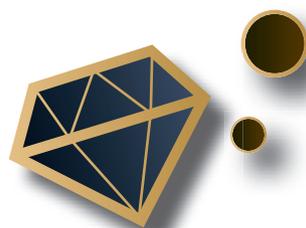
朗 豪坊為一個綜合商業發展項目，包括一座59層甲級寫字樓；一座15層購物商場；一個設有250個私人泊車位的停車場及一座42層五星級酒店。該項目覆蓋由亞皆老街、砵蘭街、山東街及新鎮地街包圍起來的兩個區域，為香港最大的市區重建項目，總面積約為2,000,000平方呎。自2004年落成後，朗豪坊立即成為旺角區內的顯著地標，旺角現為九龍區的優質零售及商業地段，亦是香港主要公共交通網絡之重要樞紐。朗豪坊經行人通道直接連接至港鐵旺角站。冠君產業信託所擁有的朗豪坊部分為整個朗豪坊商場及停車場及

朗豪坊辦公大樓四個樓層以外的所有樓層。就百分比而言，相當於朗豪坊酒店以外部分可出租面積的約93.6%。

賦予旺角新定義的時尚商場

朗豪坊商場具有多項獨特的現代建築及設計特色。從附近的購物區一看便可認出朗豪坊商場獨特的巴西花崗岩多層面外牆。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、配飾及鞋履。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，近期亦受中國內地旅客歡迎。朗豪坊商場於我最喜愛商場選舉2013/14中獲得全港10大我最喜愛商場大獎。

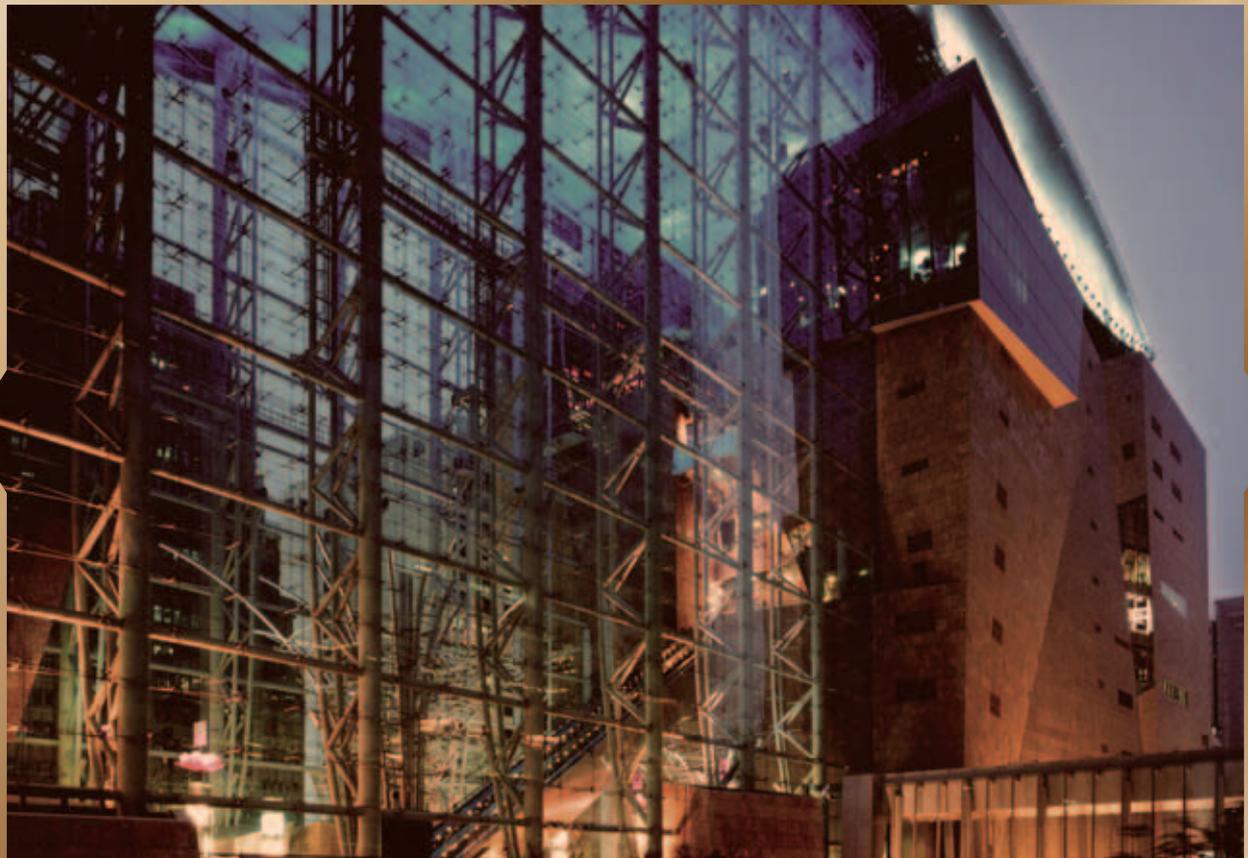


旺角的首選辦公地址

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。該大樓由與別不同的藍色反射玻璃所覆蓋，大樓頂部設有巨型及不停變換色彩的圓頂，在晚上即使遠至港島，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，吸引採購及批發行業的租戶。加上大廈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。大廈設有一個70,000平方呎的健身中心，據稱附設世界最大的瑜珈室以及多個小型水療中心。

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，盡覽週邊景致。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

- ◆ 236億港元評估值*
- ◆ 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
- ◆ 64個寫字樓租戶*
- ◆ 194個零售租戶
- ◆ 1,293,000平方呎總面積*
- ◆ 703,000平方呎寫字樓總面積*
- ◆ 17,400平方呎單一寫字樓樓層面積
- ◆ 319,000平方呎可出租零售面積

* 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
- ◆ 36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

朗豪坊商場2013年活動花絮

節日推廣活動

情侶們於情人節在商場餐飲商戶消費皆免費獲得一張即影即有相片。

大碟發行活動

創作歌手鄧文正及流行音樂二人組合AOA於商場Live Stage為大碟發行舉行宣傳活動。

節日推廣活動

商場的中庭於農曆新年期間佈滿節慶裝飾供遊客拍照留念。

韓國電視節目活動

韓國人氣電視節目Running Man的主持人於朗豪坊商場與一眾支持者見面。





大碟發行活動

流行音樂組合As One於大碟發行活動中與支持者見面及簽名。

租戶推廣活動

日本潮流玩物To-Fu於商場為一新晉潮流服飾品牌宣傳。

租戶推廣活動

創作Hello Kitty及Rebecca Bonbon的插畫師清水裕子於商場舉行化粧品推廣活動。

租戶推廣活動

女子組合Super Girl於商場為一鞋履品牌示範其春夏系列。

朗豪坊：租賃及物業管理層 物業組合



梁惠敏女士
租賃及市場推廣總經理

梁女士作為團隊領導者，負責朗豪坊的租賃，宣傳，市場推廣以及公關活動。梁女士在廣告及市場推廣領域有超過20年的經驗。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士學位。



趙志堅先生
物業管理總經理

趙先生負責朗豪坊整體物業管理工作。彼在管理優質零售及商用物業方面擁有逾20年經驗。在2004年加盟朗豪坊團隊前，彼曾效力於香港多家大型上市物業公司。

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



陳鳳琴女士
租賃副總經理

陳女士負責朗豪坊的租賃及租約管理工作，彼在物業租賃領域擁有超過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。



歐陽漢玉女士
市場推廣副總經理

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。



陳楚翹先生
總管業經理

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，彼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15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。



朱植基
工程經理

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。

估值 報告書



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)

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

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)

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

2014年1月24日

敬啟者：

關於：香港中環花園道3號花旗銀行廣場(「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2013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資產或負債交易金額」。

評估市場價值時並無考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何有關稅項或潛在稅項。

吾等獨立於冠君產業信託，並已獨立及公正地進行估值。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(2012年版)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期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日期當日的市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日期的市值租金出租，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。吾等的視察由Victor Chow先生，MHKIS於2014年1月2日進行。

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29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

內地段第8888號。

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	146,773.78	1,579,873
總計	152,136.19	1,637,594

用途	可出租總面積	
	平方米	平方呎
零售	3,956.99	42,593
寫字樓	113,822.46	1,225,185
總計	117,779.45	1,267,778

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2016年12月，總月租收入約為148萬港元，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2012年11月起至2013年10月止期間應收平均每月營業額租金約為4.4萬港元。

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2021年3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84.8%。

總計500個泊車位及50個電單車泊車位以收費公共停車場方式經營，剩餘58個泊車位用作私人泊車位及根據不同特許使用租約出租，2013年1月至12月平均每月總收入約為111.8萬港元，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9月，總月租收入約為7萬港元，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2013年12月31日現況下的市值

37,900,000,000港元

估計淨物業收益率

3.1%

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)

整幢花旗銀行大廈，包括於3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)(不包括花旗銀行大廈3樓部分及4樓至6樓整層)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持有的部份(不包括花旗銀行大廈3樓部分及4樓至6樓整層)及該項物業由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) 該項物業由盼海有限公司、維卓發展有限公司、CP (Portion B) Limited及麗兆有限公司持有的部分法律抵押及借予香港上海滙豐銀行有限公司。
- (12) 該項物業位於中區分區計劃大綱圖劃為「商業」的區域內。
- (13) 根據佔用許可證第H63/92號及一系列花旗銀行廣場的已批准樓宇圖則，花旗銀行大廈的3樓及4樓各自主要指定為一間帶有廚房的餐廳。然而，根據指示方所提供的特定指示，我們已為該項物業上述部分以寫字樓用途基準估值，並已假設已從相關政府機關取得所有必須的批准及牌照作寫字樓用途。
- (14) 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)。
- (15) 吾等的估值按不同用途概念上分配如下：

用途	於2013年12月31日 的市值
零售	441,000,000港元
寫字樓	36,830,000,000港元
停車場	329,000,000港元
其他	300,000,000港元
總計：	37,900,000,000港元

- (16) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2013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	1,039,410	84.8
空置	186,157	15.2
總計	1,225,567	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	10.1	7,854,982	8.5	2	2.1
2005	2,325	0.2	173,212	0.2	1	1.0
2007	2,572	0.3	191,614	0.2	1	1.0
2008	7,753	0.8	961,372	1.0	1	1.0
2010	245,467	23.6	18,028,483	19.5	6	6.1
2011	437,814	42.1	44,622,893	48.2	23	23.5
2012	105,434	10.1	9,831,992	10.6	31	31.6
2013	132,609	12.8	10,899,275	11.8	33	33.7
總計	1,039,410	100	92,563,823	100	98	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
2014	479,445	46.1	46,204,964	49.9	33	33.7
2015	132,250	12.7	12,863,449	13.9	29	29.6
2016	306,963	29.6	22,787,583	24.6	29	29.6
2017	84,431	8.1	7,855,470	8.5	4	4.1
2018	16,679	1.6	1,334,320	1.4	1	1.0
2019	5,548	0.5	453,937	0.5	1	1.0
2021	14,094	1.4	1,064,100	1.2	1	1.0
總計	1,039,410	100	92,563,823	100	98	100

租約年期情況

年期	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
2	43,048	4.1	4,145,533	4.5	16	16.3
3	491,216	47.3	47,902,790	51.8	62	63.3
4	38,653	3.7	4,444,110	4.8	3	3.1
5	16,679	1.6	1,334,320	1.4	1	1.0
6	327,959	31.6	25,644,776	27.7	12	12.3
7	14,094	1.4	1,064,100	1.1	1	1.0
9	2,325	0.2	173,212	0.2	1	1.0
10	105,436	10.1	7,854,982	8.5	2	2.0
總計	1,039,410	100	92,563,823	100	98	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平方呎的一間商舖，但不包括七份續租租約(自2014年1月至2014年9月之間開始，為期兩年至三年)及一份承諾新租約(自2014年1月開始，為期三年)。

- (17) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2013年12月31日對該項物業的零售部分的現有租約(不包括5號商舖及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	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
2012	1,482	3.5	186,732	12.7	1	16.7
2013	40,729	96.5	1,289,197	87.3	5	83.3
總計	42,211	100	1,475,929	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
2015	1,482	3.5	186,732	12.7	1	16.7
2016	40,729	96.5	1,289,197	87.3	5	83.3
總計	42,211	100	1,475,929	100	6	100

租約年期情況

年期	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	1,475,929	100.0	6	100.0
總計	42,211	100	1,475,929	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。

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

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2012年間增長3.5倍。

於2012年底，甲級寫字樓樓面(7,430萬平方呎)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2012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52%。

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2013年第三季，在中環的甲級寫字樓租金下降11%。由於最近的危機與金融行業較為相關，租金在其他方面(中環除外)表現較為理想，並且受惠於強勁的零售業及資訊科技業選擇中環以外的辦公地點，與及低空置率，甲級寫字樓租金在整體市場較去年同期增長了5%。

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2013年第一季，甲級寫字樓整體價格上漲了14%，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，根據第一太平戴維斯的估計，其同期升幅錄得較為溫和的4%。

受不連串印花稅政策及負面投資氣氛所影響，根據第一太平戴維斯的估計，中環甲級寫字樓價格於2013年首三季在缺乏該區投資意欲下下跌約2.5%。

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2014年至2018年期間，甲級寫字樓的供應量將會達到約730萬平方呎，即每年約150萬平方呎，低於2003年至2012年十年期間平均每年180萬平方呎的供應量及同期十年間平均每年200萬平方呎的吸納量。

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

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2014年和2018年間，甲級寫字樓在核心區域的供應預計將達到約170萬平方呎，或每年34.6萬平方呎，相比於2003年至2012年間十年間錄得平均每年40萬平方呎吸納量為低。

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(鱷魚恤大廈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。由香港置地重建的The Forum將在2013年只可提供49,438淨平方呎，並已由渣打銀行預先承租。

預計在2014年至2018年間，中環甲級寫字樓供應僅包括一個中環皇后大道中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2014年至2018年，約76%；或560萬平方呎)，最大的供應將在東九龍東區域，未來五年總供應量將為330萬平方呎。

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，自2012年最後一個季度起，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2013年11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4.9%和2.3%³。

³ 資料來源：第一太平戴維斯的估計

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、基礎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2014年的展望，我們相信更疲弱的經濟前景及政府致策措施將暫時對甲級寫字樓租金及價格帶來下調壓力，然而，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將於此溫和的下行週期提供持續的支持。



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)

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

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
香港
九龍深旺道一號
滙豐中心第二座及三座17樓
(冠君產業信託的受託人)

地產代理牌照號碼：C-023750

電話：(852) 2801 6100

savills.com

2014年1月24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2013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資產或負債交易金額」。

評估市場價值時並無考慮買賣(或交易)成本，亦無扣減任何有關稅項或潛在稅項。

吾等獨立於冠君產業信託，並已獨立及公正地進行估值。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(2012年版)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期內予以資本化，而空置單位則假設按估值日期當日的市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日期的市值租金出租，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。吾等的視察由Victor Chow先生，MHKIS於2014年1月2日進行。

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29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、四層店舖、五個機電樓層、兩個隔火層及兩層樓頂)及一幢15層零售樓宇(包括兩層地庫)。

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兩年或三年的租約出租，最後的租約屆滿日期為2018年7月，總月租收入約為2,350萬港元，不包括差餉及管理費。一份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2018年11月，總基本月租約為4,700萬港元，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。2012年12月至2013年11月可收的平均每月按營業額訂定的租金約820萬港元。

寫字樓及零售部分的當前租用率分別約為99%及100%。

停車場以收費公共停車場方式經營，按月及小時計費出租，2012年12月至2013年11月平均總每月收入約為180.8萬港元。

其他收入從燈箱、招牌及其他雜項產生，2013年1月至2013年12月平均總每月特許使用權費收入約為144.9萬港元。

於2013年12月31日現況下的市值

23,609,000,000港元

估計淨物業收益率

4.2%

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) 該項物業的寫字樓部份以恒生銀行有限公司(為其本身及作為貸款人的代理)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2013年12月31日的市值
零售	15,723,000,000港元
寫字樓	7,381,000,000港元
停車場	288,000,000港元
其他	217,000,000港元
總計：	23,609,000,000港元

- (7) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2013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	696,195	99.0
空置	6,716	1.0
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	10,255	1.5	420,455	1.8	1	1.6
2010	96,873	13.9	3,389,846	14.4	5	7.9
2011	186,090	26.7	5,118,264	21.8	18	28.6
2012	84,874	12.2	2,964,786	12.6	15	23.8
2013	318,103	45.7	11,607,519	49.4	24	38.1
總計	696,195	100	23,500,870	100	63	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	34,034	4.9	1,279,196	5.4	3	4.8
2014	231,009	33.2	6,612,769	28.1	22	34.9
2015	95,455	13.7	3,445,621	14.7	16	25.4
2016	314,173	45.1	11,329,831	48.2	19	30.1
2017	2,751	0.4	90,783	0.4	1	1.6
2018	18,773	2.7	742,670	3.2	2	3.2
總計	696,195	100	23,500,870	100	63	100

租約年期情況

年期	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	5.9	2	3.2
2	45,848	6.6	1,579,602	6.7	10	15.9
3	496,140	71.3	16,666,011	71	43	68.3
5	31,779	4.6	1,253,908	5.3	4	6.3
6	78,291	11.2	2,614,420	11.1	4	6.3
總計	696,195	100	23,500,870	100	63	100

附註：上述租約情況不包括八份續租租約(自2014年1月至2014年5月之間開始，為期1.7至六年)及四份已承諾新租約(自2014年1月及2014年9月之間開始，為期三至七年)。

- (8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2013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	1.5	1	0.5
2009	7,015	2.2	473,513	1.0	1	0.5
2010	47,441	14.9	4,333,594	9.2	10	5.0
2011	32,935	10.3	4,404,595	9.4	32	15.9
2012	74,595	23.4	12,315,074	26.2	65	32.3
2013	112,288	35.2	24,752,586	52.7	92	45.8
總計	319,014	100	46,999,362	100	201	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	132	0.0	43,560	0.1	1	0.5
2014	115,240	36.1	9,119,602	19.4	65	32.3
2015	76,426	24	10,362,404	22	64	31.8
2016	69,526	21.8	13,794,985	29.4	61	30.4
2017	20,709	6.5	4,093,257	8.7	4	2.0
2018	36,981	11.6	9,585,554	20.4	6	3.0
總計	319,014	100	46,999,362	100	201	100

租約年期情況

年期	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	2,590	0.8	448,186	1.0	6	3.0
2	17,402	5.5	2,745,133	5.8	44	21.9
3	125,198	39.2	23,005,619	49.0	123	61.2
4	49,413	15.5	4,849,808	10.3	15	7.4
5	79,671	25	15,230,616	32.4	12	6.0
10	44,740	14.0	720,000	1.5	1	0.5
總計	319,014	100	46,999,362	100	201	100

附註：上述租約情況不包括8份續租租約(自2014年1月及2014年5月之間開始，為期一至三年)。

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2012年間增長3.5倍。

於2012年底，甲級寫字樓樓面(7,430萬平方呎)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2012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2012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39%。

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%。

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。

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，根據第一太平戴維斯之估計，2011年第四季至2013年第三季甲級寫字樓租金上升4%，另一方面，同期油麻地／旺角的租金與整體市場波動一致及上升3%。

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%。

政府已自2012年第四季起實施多項措施，以遏制房地產市場投機，包括買家印花稅及雙倍印花稅，後者為首項對商業市場的限制措施。然而，儘管成功抑制交易量，甲級寫字樓價格於本年度第三季一直溫和，並錄得由2012年第四季至2013年第三季增長7.4%。

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2012年間甲級寫字樓樓面的平均供應量維持於每年170萬平方呎，大幅低於1991年至2000年平均每年310萬平方呎。

展望將來，預期新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、尖沙咀及油麻地／旺角範圍等核心地帶。預期在2014年至2018年期間，核心地帶的甲級寫字樓供應量將會達到約170萬平方呎，即每年34.6萬平方呎，低於2003年至2012年十年期間錄得平均每年40萬平方呎核心地區的吸納量。特別是，概無新供應將位於油麻地／旺角。

值得注意的是，大部分新供應(2014年至2018年約76%，即560萬平方呎)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，在未來五年間合共達330萬平方呎。

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。

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。

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2013年11月，九龍西、九龍東及旺角的空置率分別為2.5%、3.7%及3.2%，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。

國際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2012年期間，香港的私人商用樓宇⁶總存量增加141%，在2012年底達到1.17億平方呎⁷。於2012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2012年底，人均存量為每人16.3平方呎，較1981年增加每人6.4平方呎。

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。

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、K11、I square、新世紀廣場及朗豪坊。於2012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。

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2013年10月，私人零售租金復甦並回升57%。

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4月至2013年7月的高峰期間上升198%。最近期的冷卻措施使零售價格從2013年7月至10月短暫下跌1.3%。

供應¹⁰

在1980年至2012年，私人商用樓宇供應每年平均約為190萬平方呎。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2014年至2018年期間，大型購物中心的供應量每年只有624,407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61%。

預計在2014年落成的所有新購物中心都屬小型規模，樓面面積少於13萬平方呎。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)。

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。

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。新世界中心重新發展的零售空間將於2018年完成時成為尖沙咀的焦點，然而，該項目的零售規模尚未釐定。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。

吸納量及空置率

1980年至2012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8.1%。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2012年的平均吸納量每年為100萬平方呎。

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，2012年的空置率下跌至6.9%。

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(因此中國並不幸免)已減慢租務市場。然而，中國最近一期量化寬鬆政策應有助應對可能因全球經濟增長放緩導致於總需求的任何弱點。

受託人 報告書

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)

吾等謹此確認，吾等認為，就於截至2013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。

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司
(作為冠君產業信託的受託人)

香港，2014年2月24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2013年12月31日止年度已採用及遵守的企業管治政策的主要部分概要。

認可架構及管治架構

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

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

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

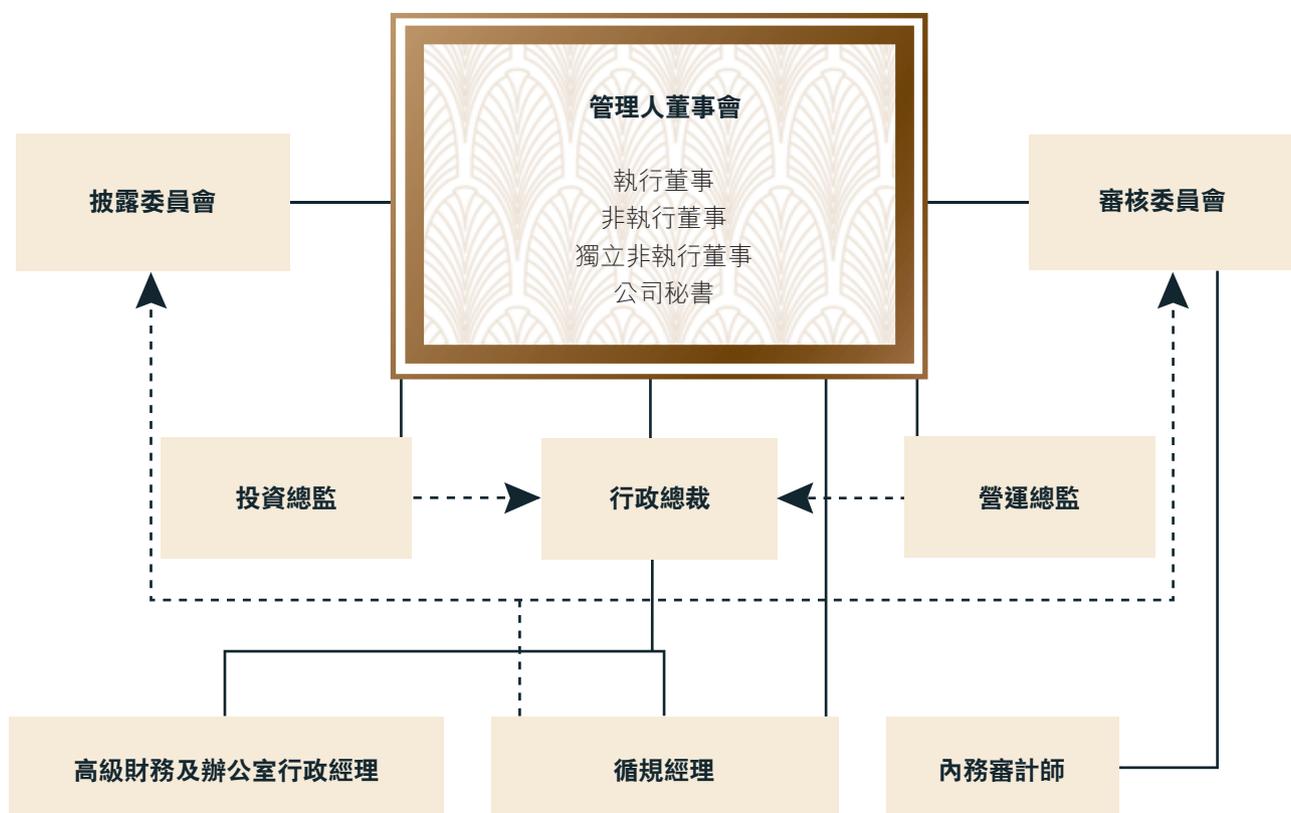
信託的物業由多個營運實體管理，包括信託管理人、物業管理人、公契／屋宇管理人等。根據物業管理協議，Eagle Property Management (CP) Limited(「物業管理人」)將專門為冠君產業信託位於香港的物業提供物業管理服務、租賃管理服務和市場推廣服務，惟須受信託管理人的全面管理及監督。物業管理人擁有一支具豐富經驗的經營員工團隊，專門負責向冠君產業信託提供物業管理服務。

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在財務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13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

董事會組成

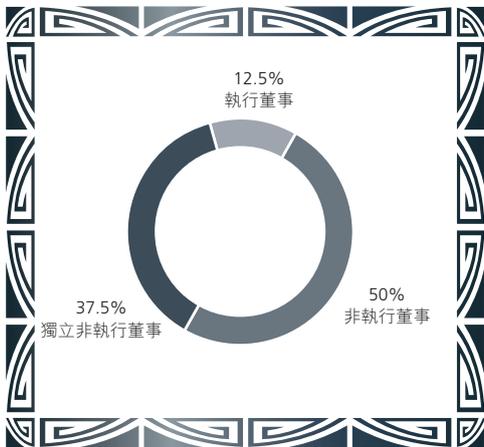
為建立一個有效而均衡的董事會架構，董事會須由不少於五名董事以及不多於十三名董事組成。董事會的委任應當以候選人的資歷以及客觀標準為準，並適當考慮多元化的好處。委任過程包括很多的考慮因素，如法律要求、最佳常規和董事會的所需技能以及履行董事會及其委員會的職責所需要的董事人數等。但篩選候選名單時不會設置任何如性別、年齡、文化或教育背景等限制。

董事會組成之主要取決原則

董事會須按以下原則組成：

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

董事會目前由八名成員組成，包括一名執行董事及七名非執行董事(包括三名為獨立非執行董事)。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)。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

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。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。

在冠君產業信託的所有公司通訊中，信託管理人董事會的成員乃按照董事的類別及職責予以披露。各董事之簡介載於本年報第11頁至第13頁及刊登於本信託的網站www.ChampionReit.com。

冠君產業信託於2013年中期報告刊發後，信託管理人收到有關董事資料的變動通知如下：

葉毓強先生

- 於2013年9月19日，獲委任為AEON信貸財務(亞洲)有限公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會之成員及主席並為提名委員會成員
- 於2014年1月29日，獲委任為電能實業有限公司之獨立非執行董事

石禮謙先生

- 於2013年12月18日，獲委任為四海國際集團有限公司之獨立非執行董事並為審核委員會及提名委員會成員
- 於2014年2月27日任期屆滿後不再擔任泰山石化集團有限公司(「泰山」)之獨立非執行董事，並不再為泰山之審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員

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獨立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。

董事會職責

信託管理人董事會負責確保信託管理人履行其於信託契約下的職責，包括但不限於按照信託契約在符合基金單位持有人的唯一利益下管理本信託、確保在管理本信託時對本信託日常運作及財務狀況有充分監控，並確保符合信託管理人及本信託的許可和授權條件，且本信託或其管理活動遵守由政府部門、監管機構、證券交易所或任何其他機構頒布的任何適用法律、規則、守則或指引。

日常營運

信託管理人已委任具備經驗及資格的管理人員處理信託管理人及冠君產業信託日常運作，而信託管理人董事會則審閱信託管理人及冠君產業信託的重大財務決策及表現，亦負責信託管理人的整體管治。董事會透過定期檢討循規手冊及在企業管治以及法律及法規監管方面的其他政策及程序、根據最新的法定制度和國際最佳常規審批管治政策變更，並審閱本企業管治報告書的披露，在企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色。

保留事項

誠如循規手冊內保留事項所載，信託管理人董事會行使多項保留權力，如審批冠君產業信託對基金單位持有人之分派、冠君產業信託的年報及中期報告、並非在冠君產業信託日常業務過程中訂立的重大合同、將會對冠君產業信託的財務狀況、負債、未來策略或聲譽造成重大影響的任何事宜，以及循規手冊所載列企業管治政策的任何變更。執行董事全職出任本信託及信託管理人職務，而全體非執行董事及獨立非執行董事已向信託管理人確認，彼等於截至2013年12月31日止年度已就冠君產業信託的事務投放足夠時間及精力。

業務檢討

全體董事會成員每季獲提供詳盡及全面的管理及財務最新資料，以確保每位成員均知悉本信託的財務表現及狀況以及促進明智決策。倘有任何重大事項須促請董事會成員垂注，則信託管理人將會以異常報告形式向董事提供所需資料。此外，在董事要求下亦會提供額外資料。作為信託管理人對最佳常規承諾的一部分，涵蓋本信託業務營運摘要的報告將自2014年度開始每月提供予董事，讓董事適時獲悉業務狀況，以致彼等能夠作出適當回應及跟進。

獨立專業意見

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。信託管理人的公司秘書為鷹君秘書服務有限公司，其負責有關之所有安排。信託管理人的公司秘書具備合資格的公司秘書專業團隊，為信託管理人及其董事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。

啟導

每名新委任董事將收到一套啟導文件，旨在使彼熟悉冠君產業信託的業務及經營，以及適用於冠君產業信託的法律框架。啟導文件包括但不限於信託契約、房地產投資信託基金守則、循規手冊、操作手冊、信託管理人的組織章程大綱及章程細則，以及冠君產業信託的近期刊物。公司秘書亦不時為全體董事提供資料，讓彼等瞭解與冠君產業信託事務相關的行業最新發展及法律框架。

保險

於截至2013年12月31日止年度，已就信託管理人的董事及高級職員可能面對的法律行動及信託管理人向本信託提供的專業服務，投保合適的董事及高級職員責任保險及專業責任保險。

董事會會議及董事委員會會議

董事透過出席董事會會議，於進一步提升信託及基金單位持有人整體利益的共同目標基礎上，對信託事務的重大事宜分享見解、意見及經驗，從而帶來重大貢獻。信託管理人的董事會每年最少召開四次定期會議，約每季度召開一次。為提倡董事會成員出席，每一個新年度召開董事會及董事委員會定期會議的擬定日期，會於該年度開始之前通知予全體成員。倘情況所需，則會召開額外會議。

董事會及董事委員會會議之程序

- ◆ 董事會及董事委員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會議議程中加入任何事項以供討論。董事會及董事委員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所有有關規則及法規進行。
- ◆ 倘若主要基金單位持有人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（惟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則除外），而須召開全體董事會會議通過。
- ◆ 所有的董事會及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。會議記錄的初稿及最終本會適時發送予所有董事以供表達意見及作記錄。

下表載列2013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	4/4	—	—
何述勤	4/4	—	—
羅啟瑞	2/4	—	—
出席率	88%	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	94%	100%	100%

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職權範圍。審核委員會之書面職權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足夠。於本年度，審核委員會主席與內務審計師在沒有信託管理人之管理層出席的情況下舉行了兩次正式會議。

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發現內部監控不足之處時，管理層能採取適當和迅速的補救行動；
- ◆ 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。

審核委員會現由兩名獨立非執行董事(葉毓強先生及石禮謙先生)及一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)組成。葉毓強先生擔任審核委員會主席。審核委員會成員由董事會自信託管理人的非執行董事中予以委任；審核委員會大多數成員須為獨立非執行董事。

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

2013年舉行之審核委員會會議

截至2013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2012年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2013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核數師及批准有關聘用條件；
- ◆ 審閱截止2012年12月31日止年度及截至2013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2013年中期報告及截至2013年6月30日止六個月期間之中期業績公布，以及2012年年報及截至2012年12月31日止之全年業績公布；及
- ◆ 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。

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職權範圍。披露委員會之書面職權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所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一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)，一名獨立非執行董事(石禮謙先生)及一名執行董事(李澄明先生)。李先生為披露委員會主席。

2013年舉行之披露委員會會議

截至2013年12月31日止財政年度內，披露委員會召開兩次會議及經披露委員會所有成員通過的四份決議案。披露委員會於2013年之主要工作概要如下：

- ◆ 審閱和批准冠君產業信託截至2013年6月30日止六個月期間之2013年中期報告及有關2013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；
- ◆ 審閱和批准冠君產業信託2012年年報及有關截至2012年12月31日止之全年業績、以基金單位及現金用作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2013年基金單位持有人周年大會通告之通函初稿；
- ◆ 審閱和批准有關(1)延長現有有關連人士交易之豁免及若干有關連人士交易之建議新年度上限及(2)特別大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記之公布及通函初稿；
- ◆ 審閱和批准有關收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層以及完成該項收購之公布初稿；及
- ◆ 審閱和批准有關1,000,000,000美元有擔保中期票據計劃之票據發行之公布及正式通告之初稿。

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2012年11月30日所作出之公布就信託管理人以書面通知受託人，信託管理人就2013年財政年度選擇以基金單位形式收取50%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50%以現金形式收取。2013年12月31日止年度之管理人費用約為209,736,000港元，乃該年度冠君產業信託物業收益淨額之12%。

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

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層管理人員(包括行政總裁及高級管理團隊)的薪酬政策及結構。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。由於冠君產業信託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。

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2013年，管理團隊舉行十二次會議。

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，使舉報人獲公平對待，並避免其遭到報復。

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。此外，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。

業務競爭

鷹君總部設於香港，主要於亞洲、澳洲、北美洲及歐洲從事優質寫字樓、商場、住宅及酒店物業的發展、管理及投資。由於鷹君、其附屬公司及聯繫人士於香港及外地從事及／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。

利益衝突

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。

物業管理服務

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。

租賃及市場推廣

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。

獨立基金單位持有人批准

於2013年12月10日舉行的冠君產業信託基金單位持有人特別大會(「特別大會」)上，獨立基金單位持有人批准(1)冠君產業信託與鷹君關連人士集團及冠君產業信託與新福港關連人士集團之間的關連人士交易之豁免延期；及(2)截至2014年12月31日、2015年12月31日及2016年12月31日止年度若干關連人士交易的新年度上限，且就前述事項於特別大會上約99.99%所投之票數乃贊成票。證監會亦於同日向冠君產業信託授出豁免延期，惟受不同條款和條件所限制。有關豁免延期及新年度上限之詳情載於日期為2013年11月21日致基金單位持有人之通函及日期為2013年12月10日關於特別大會投票結果之公布內。

處理利益衝突之程序

信託管理人已訂立以下程序以處理利益衝突問題：

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

呈報及透明度

冠君產業信託將根據香港公認會計原則編製截至12月31日止財政年度及截至6月30日止半個財政年度的賬目。根據房地產投資信託基金守則的要求，冠君產業信託的年報及賬目須於各財政年度結算日後四個月內公布及寄發予基金單位持有人，而中期報告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，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1,930,000港元(2012年：1,800,000港元)，非審核服務的應付費用為560,000港元(2012年：1,040,000港元)。

基金單位持有人大會

出席大會

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。冠君產業信託2013年基金單位持有人周年大會於2013年5月2日舉行，羅嘉瑞醫生(董事會主席)、羅啟瑞先生、李澄明先生(披露委員會主席)、葉毓強先生(審核委員會主席)及石禮謙先生均有出席會議，外聘核數師亦於會上回答基金單位持有人就有關審計而提出的任何問題。如上文「與鷹君集團有限公司的利益衝突及業務競爭」一節所述，於2013年12月10日舉行了特別大會，羅嘉瑞醫生(董事會主席)、羅啟瑞先生、李澄明先生及石禮謙先生(獨立董事委員會成員)均有出席特別大會，而獨立財務顧問亦派代表出席會議，以回答基金單位持有人就有關豁免延期而提出的問題。

大會通告

受託人或信託管理人可不定時舉行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日前送交基金單位持有人；倘將於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。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。

法定人數

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。

投票

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(當中包括但不限於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。

點票表決

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(惟主席以誠實信用的原則決定就純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決者則除外)，而點票表決的結果須被視為該會議的決議案。於進行點票表決時，每名親身或由受委代表出席的基金單位持有人就其作為基金單位持有人的每個基金單位享有一票，惟該基金單位須為已繳足。基金單位持有人作出與房地產投資信託基金守則或上市規則相抵觸的投票將不予計算。

於進行投票表決時，可親身或由受委代表作出投票。所使用的受委代表委任表格的格式須符合信託契約提供的格式範例或受託人批准的任何其他格式。如基金單位持有人為法團，可透過其董事會(或其他監管實體)以決議案授權任何人士作為其代表出席任何基金單位持有人會議。如此獲授權的人士擁有與倘其為個人基金單位持有人應享有的相同權利和權力。

基金單位持有人大會之程序

- ◆ 於每次基金單位持有人大會，就每項獨立的事宜個別提出決議案。
- ◆ 公司通訊包括通函、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周年大會，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，以及由基金單位持有人可能提出的任何其他相關問題。
- ◆ 於基金單位持有人大會上之所有投票均以點票方式進行。進行投票表決的程序將在會議上解釋。
- ◆ 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。

與基金單位持有人的溝通

致力與基金單位持有人及投資界保持適時、共同及有效的溝通，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。載於本年報第2頁之重大事件時間表載列了對冠君產業信託及基金單位持有人之重要日期，以供參考。信託管理人透過一對一會議、本地及海外會議及路演，定期會見現有及具潛力投資者、財務分析員及媒體。於年內冠君產業信託亦舉辦分析師和投資者會議。

為確保有效的溝通，冠君產業信託的所有公司通訊，當中包括但不限於年報、中期報告、會議通告、公布、通函及其他相關資料均刊載於冠君產業信託之網站www.ChampionReit.com。投資者與基金單位持有人可於網站查閱冠君產業信託最近的新聞稿和業績公布之詳情。

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，冠君產業信託由2012年開始已為基金單位持有人提供可透過冠君產業信託網站以電子方式閱覽公司通訊(包括任何由冠君產業信託或由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。

根據操作手冊，投資總監的持續責任是接獲並處理投資者的意見／回饋。投資者就冠君產業信託所表達的所有意見／回饋及投訴必須記錄在冊。表達意見／回饋的人士及處理訴求的措施詳情必須作詳細記錄。在記錄意見／回饋時，必須留意並執行意見／回饋處理程序的下一個關鍵日期，直至相關事宜已獲解決。董事於董事會會議上將獲知會有關投訴(如有)、處理投訴所採用的程序，以及已採取或擬採取的任何補救措施。我們將會識別任何動向。

投資者及基金單位持有人可隨時以書面方式向董事會提出有關本信託的查詢，郵寄至信託管理人於香港的辦事處，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室，或電郵至info@eam.com.hk。

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2013年12月31日止財政年度的實際分派比率為94.5%。

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及流通的基金單位的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%或以上由親身或委派代表出席並有權投票的基金單位持有人所投之贊成票，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中有關規管關連人士作為包銷商或分包銷商之任何適用條文，尤如該等條文（經作出必需的變更）適用於房地產投資信託；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2013年12月31日，冠君產業信託已發行合共5,713,864,647個基金單位。較之於2012年12月31日，於本年度內合共增發42,504,244個新基金單位，增發情況如下：

日期	詳情	基金單位數目
2013年1月1日	已發行基金單位數目	5,671,360,403
2013年3月8日	冠君產業信託以每基金單位3.974港元之價格（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2012年12月31日止六個月60%由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用約60,165,000港元。	15,139,755
2013年6月5日	根據轉換於2008年發行及於2013年到期的1厘票息有擔保可換股債券，以每基金單位4.047港元發行新基金單位。	5,209
2013年6月7日	根據轉換於2008年發行及於2013年到期的1厘票息有擔保可換股債券，以每基金單位3.957港元發行新基金單位。	23,137
2013年6月11日	根據轉換於2008年發行及於2013年到期的1厘票息有擔保可換股債券，以每基金單位3.89港元發行新基金單位。	4,743,103
2013年6月17日	根據轉換於2008年發行及於2013年到期的1厘票息有擔保可換股債券，以每基金單位3.805港元發行新基金單位。	7,623,580
2013年8月23日	冠君產業信託以每基金單位3.441港元之價格（即信託契約所述之市價）向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2013年6月30日止六個月50%由冠君產業信託擁有之物業所產生之管理人費用約51,509,900港元。	14,969,460
2013年12月31日	已發行基金單位數目	5,713,864,647

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2013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2013年12月31日止年度的內務審核檢討結果及審核委員會對其的評估，董事會認為，內部控制系統乃屬有效及足夠。並無發現可影響基金單位持有人投資及信託資產的內部監控重大偏離或失誤。

董事、信託管理人或主要基金單位持有人於基金單位的權益及買賣

為監察及監督任何基金單位的買賣，信託管理人已採用規管信託管理人之董事買賣冠君產業信託證券的守則（「監管守則」），此等條款相等於上市規則所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。根據此監管守則，有意買賣基金單位的任何董事須首先顧及類似於證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的規定。此外，董事在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料以為自己或他人牟利。截止2013年12月31日止年度，監管守則的適用範圍已擴大至信託管理人的高級行政人員及高級職員。已向董事、信託管理人、其高級行政人員及高級職員作出特定查詢，彼等已確認彼等已遵守監管守則所載列的所須標準。

董事若擁有、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未尚公布的內幕消息，必須在擁有該等消息或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內幕消息的董事，應向並不同樣知情的董事，指出或會有內幕消息尚未公布，提醒他們不得買賣冠君產業信託的證券，直至有關資料獲適當披露為止。

信託管理人亦已採納程序以監察董事、行政總裁及信託管理人就證券及期貨條例第XV部之適用條文而作出的權益披露。

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。

回購、出售或贖回冠君產業信託之證券

於2013年5月2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2013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回購、出售或贖回任何基金單位。

Fair Vantage Limited，作為於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(「債券」)之發行人，於2013年5月收到轉換通知以轉換本金總額為322,940,000港元之債券，並(a)以現金支付本金總額322,940,000港元及(b)於2013年6月發行合共12,395,029個轉換單位以支付有關轉換。餘下未贖回之債券本金總額1,941,650,000港元已於2013年6月3日到期日以溢價23.94厘計算總贖回金額2,406,481,010港元全數贖回。贖回之債券已被註銷。

除上文披露者外，截至2013年12月31日止年度內，信託管理人或本信託的特別目的投資工具概無回購、出售或贖回任何冠君產業信託之證券。

房地產買賣

於2013年5月16日，冠君產業信託(透過受託人間接全資擁有及控制的公司，澤峯發展有限公司)接納要約，以代價2,155,302,000港元向財政司司長法團收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層(「該物業」)。於2013年7月11日完成收購該物業。冠君產業信託就有關交易詳情已分別刊載於2013年5月16日和2013年7月11日之公告內。

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2013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2013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2013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2013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，2014年2月24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2013年12月31日止十二個月(「本年度」)的關連人士交易的資料。

Top Domain International Limited、Keen Flow Investments Limited及Bright Form Investments Limited(統稱為「鷹君持有公司」)均為鷹君集團有限公司(「鷹君」)的全資擁有附屬公司,因各自持有冠君產業信託的總發行基金單位超過百分之十而成為冠君產業信託的重大持有人及關連人士。鷹君資產管理(冠君)有限公司(其為鷹君的全資擁有附屬公司)作為冠君產業信託的信託管理人關係而成為冠君產業信託的關連人士。鷹君關連人士集團指因與鷹君持有公司及信託管理人之間的關係(包括但不限於為其董事、控股公司、附屬公司或有聯繫公司)而成為冠君產業信託的關連人士的任何人士。

羅啟瑞先生為信託管理人之董事,羅先生有權於新福港建設集團有限公司(「新福港」)股東大會上行使33%或以上控制性的投票權。故此,根據房地產投資信託基金守則,新福港為羅先生的聯繫人士及根據房地產投資信託基金守則定義而成為冠君產業信託的關連人士。新福港關連人士集團指新福港及其集團內的公司或以其他方式與新福港有聯繫的公司(按房地產投資信託基金守則的定義)。

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 ³	租賃交易 ⁴	4,031,000
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁵	7,477,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁶	5,306,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	50,000
中國移動香港有限公司	一名董事的聯繫人士 ⁷	使用權費 ⁸	234,000
總計			31,081,000¹⁰

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	364,000
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	1,563,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司 ³	樓宇管理費收入 ⁴	606,000
昌瑞有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁵	3,508,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁶	600,000
總計			6,641,000¹⁰

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	1,215,000
高端有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,335,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	5,417,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	81,160,000 ⁹
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	8,000
朗豪酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司 ³	市場推廣支出	27,000
展安發展有限公司	鷹君的附屬公司 ³	市場推廣支出	33,000
智景投資有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	145,000
新福港屋宇服務有限公司	新福港的附屬公司	維修及保養服務	31,000
總計			89,371,000¹⁰

附註：

1. 本信託於本年度結算日持有由Eagle Property Management (CP) Limited提供約859,000港元的銀行擔保保證金。
2. 本信託於本年度結算日持有由朗廷酒店國際有限公司提供約3,133,000港元的銀行擔保保證金。
3. 朗豪酒店(香港)有限公司(「朗豪酒店(香港)」)及展安發展有限公司(「展安」)曾為鷹君の間接全資擁有附屬公司。於2013年5月29日完成重組後，朗豪酒店(香港)及展安成為朗廷酒店投資有限公司(「朗廷」)的全資擁有附屬公司。鷹君於本期間結算日間接持有朗廷約57.72%的權益，因此朗廷、朗豪酒店(香港)及展安為鷹君の間接附屬公司。
4. 本信託於本年度結算日持有由朗豪酒店(香港)有限公司提供約1,351,000港元的保證金。
5. 本信託於本年度結算日持有由昌瑞有限公司提供約2,882,000港元的銀行擔保保證金。
6. 本信託於本年度結算日持有由鷹君物業管理有限公司提供約1,408,000港元的保證金。
7. 由於羅嘉瑞醫生為中國移動有限公司(中國移動香港有限公司的控股公司)的獨立非執行董事，故中國移動香港有限公司為羅嘉瑞醫生(彼為鷹君及信託管理人的董事)的聯繫人士。
8. 本信託於本年度結算日持有由中國移動香港有限公司提供約39,000港元的保證金。
9. 該81,160,000港元中，約78,787,000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2,373,000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2013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。
10. 關連人士交易的年度交易金額不超過由單位持有人於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。

2013年12月31日止的年度
交易金額上限
港元

I. 收益	
租賃收入	83,856,000
樓宇管理費	10,208,000
總計	94,064,000
II. 支出	
物業管理交易	94,010,000

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

以下為前文已披露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及被視同獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章規定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	關連交易性質	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	78,787,000
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	2,373,000

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	關連交易性質	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	2,325,000
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	34,199,000
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	84,998,000
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	141,613,000 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16,384,000港元的管理費按金。該16,384,000港元中，約818,000港元為本年度內收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層後所支付的樓宇管理費用按金。
4. 該141,613,000港元中，約109,383,000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32,230,000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209,736,000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2013年財務年度內50%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付。截至2013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104,868,000港元，以現金形式已付及應付之管理人費用約為104,868,000港元。

收購費用

於冠君產業信託完成收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層(「該收購」)後，信託管理人已根據信託契約收取約21,553,000港元的收購費用，該金額相等於收購代價的1%，並以現金向信託管理人支付。

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(「滙豐」)及其附屬公司，且除非本文另有明確指明，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司，但不包括以其身為冠君產業信託的受託人的身份建立的該等附屬公司)。

關連人士交易—一般銀行及金融服務

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	本年度的 收入／支出 港元
滙豐集團	受託人關連人士	一般銀行服務利息收入	2,668,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	100,000
滙豐 ¹	受託人關連人士	貸款利息／支出	36,464,000
恒生 ²	受託人關連人士	貸款利息／支出	127,843,000

Champion MTN Limited (其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具)於本年度內與滙豐訂立貨幣掉期合約。於2013年12月31日，該等與滙豐訂立之貨幣掉期合約的名義本金價值總額為400,000,000美元。

於2013年6月25日，凱寶有限公司(其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具)與當中包括滙豐及恒生銀行有限公司(「恒生」)的融資銀團達成一項2,500,000,000港元的定期貸款及循環貸款。恒生亦為此項定期貸款及循環貸款的融資代理人。於2013年12月31日，該項貸款尚未償還之金額為2,200,000,000港元。

關連人士交易—租賃／許可使用交易

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	於本年度的收入 港元
滙豐	受託人關連人士	租賃交易 ³	11,305,000
滙豐	受託人關連人士	樓宇管理費收入 ³	1,409,000
恒生	受託人關連人士	租賃交易	82,000
恒生	受託人關連人士	樓宇管理費收入	13,000
總計			12,809,000

附註：

- 滙豐是一筆於2013年7月8日提取及截至2013年12月31日仍未償還的19億港元有期貸款貸款人。
- 恒生為滙豐的附屬公司。其作為(i)7,000,000,000港元有期貸款截至2013年12月31日仍未償還；(ii)2,954,000,000港元定期貸款及循環貸款(已於2013年6月28日全部償還)及(iii)2,500,000,000港元定期貸款及循環貸款(其中2,200,000,000港元貸款於2013年6月28日提取及截至2013年12月31日仍尚未償還)的融資代理人。有關融資的銀團貸款人包括恒生及滙豐。
- 本信託於本年度結算日持有由滙豐集團提供約1,275,000港元的保證金。

關連人士交易－與滙豐集團成員訂立年租超過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
滙豐	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
滙豐	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	6,055,000

關連人士交易－與滙豐集團的企業融資交易

於2013年1月17日，因Champion MTN Limited根據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美元於2023年到期的3.75%有擔保票據(「票據」)而向滙豐支付1,080,000美元作為其中一名交易商的綜合管理及包銷費用。

於2013年7月4日，CP Wealth Limited (其為冠君產業信託全資擁有及控制之特別目的投資工具)與滙豐達成一項1,900,000,000港元的定期貸款為收購花旗銀行大廈三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層作融資。

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10,634,000港元的受託人費用(其中包括作為有關該收購所引致受託人額外承擔的職責費用100,000港元，有關職責屬特殊性質，或屬於受託人於冠君產業信託一般日常業務過程中的一般職責範疇以外的其他職責)。

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3,276,000港元。在該等款項中，約349,000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，2014年2月24日

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2013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 ⁷	持有 相關基金單位 數目 ⁷	總計	佔已發行 基金單位 百分比 ⁸
信託管理人的董事及行政總裁				
羅嘉瑞	3,456,243,418	37,659,666	3,493,903,084 ¹	61.15
鄭維志	13,424,730	–	13,424,730 ⁴	0.23
李澄明	273,250	–	273,250 ⁵	0.00
信託管理人				
鷹君資產管理(冠君)有限公司	276,842,053	–	276,842,053	4.85
主要基金單位持有人				
鷹君集團有限公司	3,448,143,418	37,659,666	3,485,803,084 ²	61.01
HSBC International Trustee Limited	3,434,658,017 ³	51,174,151 ³	3,485,832,168	61.01
Top Domain International Limited	1,420,416,628	–	1,420,416,628	24.86
Keen Flow Investments Limited	913,580,933	–	913,580,933	15.99
Bright Form Investments Limited	680,232,558	–	680,232,558	11.90
香港中央結算(代理人)有限公司	2,333,477,925	–	2,333,477,925 ⁶	40.84

附註：

- 3,493,903,084個基金單位當中，1,660,000個基金單位及240,000個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司Katherine B L Limited及Elizabeth B K Limited分別持有，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3,485,803,084個基金單位乃屬同一批由鷹君集團有限公司（「鷹君」）持有之基金單位（有關詳情見下文附註2）。羅嘉瑞醫生為鷹君之主席及董事總經理，並為鷹君之主要股東，於2013年12月31日持有鷹君股本中21.64%投票權。
- 鷹君透過受其控制的公司間接持有3,485,803,084個基金單位：
 - Top Domain International Limited直接持有的1,420,416,628個基金單位；
 - Keen Flow Investments Limited直接持有的913,580,933個基金單位；
 - Bright Form Investments Limited直接持有的680,232,558個基金單位；
 - 鷹君資產管理(冠君)有限公司直接持有的276,842,053個基金單位；
 - Fine Noble Limited直接持有的133,385,169個基金單位（當中37,659,666個基金單位為相關基金單位，乃以實物交收之非上市衍生工具所產生的衍生權益）；及
 - Great Eagle Nichemusic Limited直接持有的61,345,743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14,969,460個基金單位，Fine Noble Limited持有基金單位的持倉增加81,147,000個基金單位及37,659,666個相關基金單位，以及Great Eagle Nichemusic Limited持有基金單位的持倉增加38,340,000個基金單位外，餘下3間公司（即上述(a)、(b)及(c)項）持有的基金單位數目與2013年6月30日的持倉相比沒有變更。

3. 上表載列了HSBC International Trustee Limited(「HITL」)持有3,434,658,017個基金單位及51,174,151個相關基金單位(乃以實物交收之非上市衍生工具所產生的衍生權益)，此乃按照在年結日之前從HITL收到的披露權益表格(有關事件的日期為2013年12月12日)內所載之資料而作出的披露。
HITL為一項於2013年12月31日持有鷹君33.11%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。該酌情信託的酌情受益人包括了鷹君之若干董事，當中包括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於2013年12月31日持有鷹君股本中21.64%投票權。
4. 該等基金單位由一信託持有，鄭維志先生為一名受益人。鄭維志先生持有的基金單位數目與2013年6月30日的持倉相比沒有變更。
5. 李澄明先生持有的基金單位數目與2013年6月30日的持倉相比沒有變更。
6. 就信託管理人所知，香港中央結算(代理人)有限公司以代理人身份持有該等基金單位。於2013年6月30日，香港中央結算(代理人)有限公司持有2,352,519,070個基金單位。
7. 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。
8. 有關之百分比乃按冠君產業信託於2013年12月31日所發行合共5,713,864,647個基金單位計算。

除上文披露者外，於2013年7月1日至2013年12月31日期間，信託管理人的董事及行政總裁、信託管理人及冠君產業信託的主要基金單位持有人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2013年12月31日，就信託管理人的董事及行政總裁所知：

- (i) 概無人士(董事除外)於基金單位中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2、3及4分部向信託管理人及聯交所披露的基金單位權益(或被視為持有權益)或持有基金單位的任何淡倉；及
- (ii) 概無信託管理人的董事或行政總裁於冠君產業信託或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位、相關基金單位及債券中擁有(或被視為持有)須根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部或信託管理人採納的《管理層人士證券交易守則》通知信託管理人及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據該等證券及期貨條例之條文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2013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	—	163,936,151 ¹	2.87
滙豐集團	5,322,483	—	5,322,483 ²	0.09
第一太平戴維斯估值及專業顧問 有限公司 ³	—	—	—	0.00

附註：

1. 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與2013年6月30日的持倉相比沒有變更。

2. 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，該等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。其董事、高級行政人員、高級人員及其聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)概無持有任何基金單位。滙豐集團持有的基金單位數目較2013年6月30日的持倉增加2,785,000個基金單位。
3. 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)。於2013年12月31日，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司並無擁有任何基金單位之權益；而於2013年6月30日，其被視為持有4,000個基金單位，該等基金單位由一名聯席董事持有。
4. 有關之百分比是按冠君產業信託於2013年12月31日所發行合共5,713,864,647個基金單位計算。

除上文附註所披露者外，於2013年7月1日至2013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及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司持有之權益

鷹君為冠君產業信託及朗廷酒店投資與朗廷酒店投資有限公司(「朗廷」)的控股公司。於2013年12月31日，鷹君持有冠君產業信託60.35%權益(不包括37,659,666個由鷹君間接持有之相關基金單位(詳情見第98頁附註2)，因其並不賦予投票權)及朗廷57.72%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2013年12月31日於鷹君及朗廷持有的權益披露如下：

鷹君

羅嘉瑞醫生於2013年12月31日持有55,659,886股鷹君股份、1,141,390股相關股份及1,258,000份鷹君購股期權之個人權益，以及3,668,806股鷹君股份之公司權益。彼為一項持有79,009,153股鷹君股份的酌情信託的成立人，亦為另一項酌情信託之酌情受益人，該信託於2013年12月31日持有211,695,169股鷹君股份。

羅啟瑞先生於2013年12月31日持有202,973股鷹君股份及525,000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酌情受益人，該信託於2013年12月31日持有211,695,169股鷹君股份。

李澄明先生於2013年12月31日持有57,110股鷹君股份及306,000份鷹君購股期權之個人權益。

朗廷

由於羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，其被視為持有1,155,180,932個由鷹君於2013年12月31日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。

李澄明先生於2013年12月31日持有10,000個朗廷股份合訂單位之個人權益。

財務資料

- 102 獨立核數師報告書
- 104 綜合收益表
- 105 綜合全面收益表
- 106 綜合財務狀況表
- 107 綜合基金單位持有人應佔
資產淨值變動表
- 108 分派表
- 109 綜合現金流量表
- 110 綜合財務報告附註
- 152 表現概覽

Deloitte.

德勤

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104至151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2013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。

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

吾等相信吾等得到足夠及適當的審核憑證以作為提供該審核意見的基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2013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

2014年2月24日

綜合 收益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
租金收益	8	1,961,381	1,863,443
樓宇管理費收益		190,184	172,817
租金相關收益	9	27,703	22,754
收入總額		2,179,268	2,059,014
物業經營開支	10	(431,466)	(393,214)
物業收益淨額		1,747,802	1,665,800
利息收益		13,681	7,231
管理人費用	11	(209,736)	(199,896)
信託及其他支出		(20,707)	(21,147)
投資物業公平值增加	17	808,988	3,435,451
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	23	308,236	(192,663)
支付可換股債券收益	23	29,302	-
與兌換提議有關之轉換可換股債券收益	23	-	90,107
融資成本	12	(342,700)	(404,703)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	13	2,334,866	4,380,180
利得稅	14	(136,212)	(220,229)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利		2,198,654	4,159,951
基金單位持有人分派		(1,201,226)	(1,186,217)
計及基金單位持有人分派後年內溢利		997,428	2,973,734
每基金單位基本盈利	15	0.39港元	0.80港元
每基金單位攤薄盈利	15	0.30港元	0.72港元

綜合

全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內溢利	997,428	2,973,734
其他全面收益：		
期後可重新分類至損益之項目：		
現金流對沖：		
貨幣掉期被指定為現金流對沖之公平值調整	(41,833)	-
公平值調整重新分類至損益	(3,081)	-
	(44,914)	-
本年度全面收益總額	952,514	2,973,734

綜合財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	2013 港幣千元	2012 港幣千元
非流動資產			
投資物業	17	61,509,000	58,297,000
流動資產			
貿易及其他應收款項	18	185,352	196,247
可收回稅項		63,634	1,257
銀行結存及現金	19	1,066,437	1,397,082
流動資產總值		1,315,423	1,594,586
資產總值		62,824,423	59,891,586
流動負債			
貿易及其他應付款項	20	1,328,295	1,167,146
已收按金		463,122	426,356
稅項負債		11,437	120,828
應付分派		631,026	608,833
有抵押銀行借貸	21	6,993,085	2,452,646
可換股債券	23	–	3,051,344
流動負債總額		9,426,965	7,827,153
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值			
有抵押銀行借貸	21	4,563,396	7,472,192
中期票據	22	3,065,494	–
衍生金融工具	24	41,833	–
遞延稅項負債	25	362,775	340,041
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		8,033,498	7,812,233
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,460,463	15,639,386
基金單位持有人應佔資產淨值		45,363,960	44,252,200
已發行基金單位數目(千個)			
	26	5,713,865	5,671,360
每基金單位資產淨值			
	28	7.94港元	7.80港元

第104至第151頁所載的綜合財務報表於2014年2月24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2013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2012年1月1日	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 溢利及年內全面收益總額	–	–	–	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
計及基金單位持有人分派後 年內溢利	–	–	–	997,428	997,428
現金流對沖	–	(44,914)	–	–	(44,914)
年內全面收益總額	–	(44,914)	–	997,428	952,514
發行基金單位	159,246	–	–	–	159,246
於2013年12月31日的基金單位 持有人應佔資產淨值	23,824,366	(44,914)	5,757,943	15,826,565	45,363,960

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2013年12月31日止年度

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
中期分派期			
可供分派收入總額		633,555	641,538
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))		90%	90%
中期分派期之分派總額		570,200	577,384
末期分派期			
可供分派收入總額	16	1,271,340	1,253,865
減：於中期分派期已付之可供分派收入		(570,200)	(577,384)
末期分派期之可供分派收入		701,140	676,481
佔可供分派收入總額的百分比(附註(i))		90%	90%
末期分派期之分派總額		631,026	608,833
全年分派總額		1,201,226	1,186,217
付予基金單位持有人的每基金單位分派			
已付每基金單位中期分派(附註(ii))		0.0998港元	0.1018港元
待付每基金單位末期分派(附註(iii))		0.1104港元	0.1071港元
		0.2102港元	0.2089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%(2012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。管理人於年內及去年均沒有酌情分派額外款項。
- (ii) 2013年中期分派期每基金單位中期分派0.0998港元，乃按期內已付中期分派570,200,000港元及5,713,864,647個於2013年9月23日(即期內記錄日期)已發行基金單位計算。此分派已於2013年10月9日付予基金單位持有人。
- 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。
- (iii) 2013年末期分派期每基金單位末期分派0.1104港元，乃按期內待付末期分派631,026,000港元及5,713,864,647個基金單位計算。有關末期分派在2014年1月1日至2014年5月26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2014年5月29日或之前付予基金單位持有人。
- 2012年末期分派期每基金單位末期分派0.1071港元，乃按期內已付末期分派608,833,000港元及5,686,500,158個於2013年5月2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2013年12月31日止年度

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	2,334,866	4,380,180
調整：		
投資物業公平值增加	(808,988)	(3,435,451)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(308,236)	192,663
支付可換股債券收益	(29,302)	–
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	104,868	119,938
利息收入	(13,681)	(7,231)
融資成本	342,700	404,703
匯兌虧損	584	–
營運資金變動前的經營現金流量	1,622,811	1,564,695
貿易及其他應收款項減少(增加)	11,220	(16,397)
貿易及其他應付款項增加(減少)	28,678	(5,627)
已收按金增加	36,766	21,225
來自經營業務的現金	1,699,475	1,563,896
利息支付	(206,231)	(143,661)
繳付香港利得稅	(285,246)	(127,261)
來自經營業務的現金淨額	1,207,998	1,292,974
投資業務		
利息收入	13,356	7,415
投資物業添置	(42,531)	(4,249)
投資物業收購	(2,268,881)	–
(用作)來自投資業務的現金淨額	(2,298,056)	3,166
融資項目		
借貸集資先付費用	(39,650)	(3,750)
贖回可換股債券	(2,406,481)	–
新增銀行借貸	4,100,000	500,000
償還銀行借貸	(2,454,000)	–
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	(322,940)	–
發行中期票據之收入	3,100,982	–
發行中期票據之交易成本	(39,230)	–
分派支付	(1,179,268)	(1,169,661)
來自(用作)融資項目的現金淨額	759,413	(1,191,810)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(330,645)	104,330
年初結存的現金及現金等價物	1,397,082	1,292,752
年末結存的現金及現金等價物， 為銀行結存及現金	1,066,437	1,397,082

1. 一般資料

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

冠君產業信託及其附屬公司(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10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
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披露：過渡指引
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號(2011年重訂本)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年重訂本)	獨立財務報表
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
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目的列報
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期的香港財務報告準則的年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

除以下敘述外，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財務表現及狀況及或於該等綜合財務報告之披露有重大影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號建立有關公平值計量及公平值計量之披露的單一指引。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，公平值的計量要求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，惟有少數豁免情況除外。

香港財務報告準則第13號對公平值的定義為在資本(或在最有利的)市場中，根據計量日的當時市場狀況，釐定出售資產所得到的作價(或轉讓負債所付出，如在釐定負債的公平值)。在香港財務報告準則第13號下，公平值是一個出售價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法而估算出來。還有，香港財務報告準則第13號包含廣泛的披露規定。

香港財務報告準則第13號要求提前採用(詳見綜合財務報告附註5及17之披露)。除額外披露，應用香港財務報告準則第13號不會對綜合財務報告所確認之數額造成重大影響。

香港會計準則第1號呈列其他全面收益項目的修訂本

本集團已應用香港會計準則第1號的修訂本。香港會計準則第1號的修訂本為全面收益表及收益表引入新的術語。根據香港會計準則第1號的修訂本，「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」及「收益表」更名為「損益表」。管理人決定維持以往的術語用於綜合財務報告。然而，香港會計準則第1號的修訂本規定在其他全面收益部份作額外披露，而使其他全面收益項目須劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於達成特定條件時，其後可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅須按相同基準予以分配，修訂本並無變動按除稅前或除稅後呈列其他全面收益項目的選擇權。修訂本已追溯採用，因此其他全面收益項目的呈列已按此等修訂作出相應修改。除上述呈列的修訂外，應用香港會計準則第1號修訂本並未對損益，其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

本集團並未提前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，修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年至二零一二年週期的香港財務報告準則的年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的香港財務報告準則的年度改進 ²
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 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號及 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 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員福利 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額之披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替協議與對沖會計法之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 由2014年1月1日起或以後年度期間生效

² 由2014年7月1日起或以後年度期間生效

³ 可供採用 — 強制生效日期會於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後決定

⁴ 由2014年7月1日起或以後年度期間生效，附有限豁免情況

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及於2013年再作修訂以包括對對沖會計處理法作出新的要求。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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

普通對沖會計新規定保留三類對沖會計。然而，符合對沖會計交易種類獲引入較大靈活性，尤其為擴大符合對沖會計資格的工具種類。此外，效用性測試已大幅修訂，並以「經濟關係」原則予以取代。另外亦毋須追溯評估對沖效用，及已引入實體風險管理活動的加強披露規定。

管理人預期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。

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

綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報告亦包括信託契約、守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的有關規定。

綜合財務報告根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干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。

歷史成本一般按交換貨物及服務的代價的公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公平值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及／或披露的公平值按此基準釐定。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公平值計量的輸入參數及公平值計量的輸入參數對其整體的重要性程度，公平值計量分為第一、第二及第三級，於下文有所說明：

- 第一級輸入數據乃企業於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關的可觀察資料，除第一級所含報價以外，直接或間接獲得；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

3. 主要會計政策(續)

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。當冠君產業信託對被投資方享有權力、從參與其投資所得之可變回報承擔風險或享有權利，則實現控制權；並有權使用其權力影響其回報的能力。

年內收購或出售實體的業績，自集團獲得實體控制權日期起截至集團停止對實體控制權日期止列入綜合收益表。

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

財務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經營租賃。

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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

借貸及應收款項減值(續)

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

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

金融負債及權益

由一間集團實體發行的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複合型工具。

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、有抵押銀行借貸、中期票據以及可換股債券的負債部分)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

基金單位發行成本

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

可換股債券

本集團發行的包括負債及衍生工具部分(包括與主負債部份並無密切關係的提早贖回權及換股權)的可換股債券於初步確認時在各自項目單獨分類。並非以定額現金或其他金融資產換作固定數目的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，負債及衍生工具部分均按公平值確認。

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

有關發行可換股債券的交易成本按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。有關衍生工具部分的交易成本即時於損益確認，而負債部份的交易成本則計入負債部分的賬面值，並使用實際利率法按可換股債券期間攤銷。

衍生金融工具及對沖

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。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

對沖會計處理法

本集團採用貨幣掉期以對沖其匯兌及利率變動風險。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至其他全面收益中。當預期交易被估計不再進行時，在基金單位持有人應佔資產淨值中累積的累計盈利及虧損隨即在損益中確認。

不再確認

若從資產收取現金流的權利已到期，或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付或應付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。

3. 主要會計政策(續)

收益之確認

收益乃以已收或應收代價之公平值計量並指在正常業務過程中服務提供之應收款項。

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

樓宇管理費收入乃按提供樓宇管理服務時予以確認。

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。

外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按於交易日期當時之匯率記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以該日之匯率重新換算。

除部份對沖外幣風險交易的匯兌差額外，貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間計入損益賬。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總額。

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

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

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

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，該等物業假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻除外。惟若該投資物業應予折舊及其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部份經濟效益的商業模式持有，有關假設會被推翻。

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。

當期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，當期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. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源

在採用本集團的會計政策(見附註3概述)時，管理層須就無法從其他來源即時獲取其賬面值之資產和負債之賬面值作出判斷、估計和假設。估計和有關的假設乃基於其過往經驗和其他被認為相關的因素。實際結果與預計可能出現誤差。

採用會計政策之關鍵性判斷

以下為管理人應用本集團會計政策過程中所作出且對於綜合財務報表確認之金額構成最重大影響之關鍵性判斷(不包括該等所涉及之估計)。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公平值模式計量之投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理人已檢討本集團之投資物業組合，並總結本集團之投資物業並非於業務模式(其目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有。因此，於計量本集團投資物業之遞延稅項時，管理人確認採用公平值模式計量的投資物業賬面值透過銷售全部收回的假設並未被推翻。因此，本集團並無就投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，原因為本集團毋須就出售該等投資物業而繳納任何利得稅。

4. 關鍵性會計判斷及估計不確性因素之主要來源(續)

估計不確性因素之主要來源

公平值計量及估值過程

於估計資產或負債的公平值時，本集團會在取得在市場上之可觀察數據時利用該等數據。倘無法獲得第一級之輸入數據，本集團會委聘第三方合資格估值師進行估值。管理層與該外部合資格估值師緊密合作，以決定適當之估值方法及模型之輸入數據。管理層每半年向管理人報告一次估值報告及結論，解釋資產及負債公平值波動之原因。

投資物業乃根據獨立專業估值師截至報告期末進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，如附註17所述，估值師使用有關若干估計的估值方法。

此外，誠如附註23及24所述，對於並非於活躍市場報價之衍生金融工具，其公平值採用若干估值技術釐定。所採用之估值技術乃市場從業者常用之技術。貨幣掉期基於有支持之假設使用折現現金流量分析，在可能情況下，透過可觀察市場價格或利率進行估值。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貨幣掉期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

	2013年 港幣千元	2012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	23,895	22,048
銀行結存及現金	1,066,437	1,397,082
	1,090,332	1,419,130
金融負債		
按公平值計入損益的金融負債		
可換股債券之衍生工具部分	-	308,563
衍生工具被指定為對沖會計法之關係		
貨幣掉期	41,833	-
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易及其他應付款項	225,116	167,741
應付分派	631,026	608,833
有抵押銀行借貸	11,556,481	9,924,838
中期票據	3,065,494	-
可換股債券之負債部分	-	2,742,781
	15,478,117	13,444,193

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括有抵押銀行借貸、中期票據、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、衍生金融工具及可換股債券。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) 貨幣風險

本集團之中期票據以外幣(即美元)為貨幣單位，令本集團承擔外幣風險。本集團通過訂立貨幣掉期，對沖其於中期票據下因匯率變動產生之風險承擔，從而管理其外幣風險。貨幣掉期指明為有效對沖工具，及採用對沖會計(見附註24了解詳情)。本集團至少審閱每個報告期結束時對沖工具之持續有效性。本集團主要採用對沖工具及被對沖項目公平值變動之回歸分析及比較，以評估對沖有效性。

(ii) 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銀行借貸(詳情見附註21)。本集團亦承受其定期存款、中期票據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浮息定期貸款產生的香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)波動有關。管理人會持續監察本集團之利率風險及視乎需要，採取行動如進行利率掉期以對沖可見之利率風險。

敏感度分析

下文的敏感度分析乃根據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(2012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。

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(ii) 利率風險(續)

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2013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58,000,000港元(2012年：49,770,000港元)。此主要歸因於本集團未對沖的浮息抵押定期借貸11,600,000,000港元(2012年：9,954,000,000港元)所承受的利率風險所致。

(iii) 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減少／增加的影響如下：

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
可換股債券的衍生部分	
波動，增加5%	10,485
波動，降低5%	(10,382)

(iv) 信貸風險

於2013年12月31日，本集團最大信貸風險之承擔而將導致本集團有財務虧損為於綜合財務狀況表中列賬的已確認各項金融資產的賬面值的交易對手未能履行其責任。

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

由於交易對手乃為獲國際信貸評級機構給予高評級的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

除主要存入信貸評級高的多間銀行的流動資金外，本集團並無重大且集中的信貸風險，其風險分散於多個交易對手及客戶。

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(v) 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2013年12月31日，本集團現金及現金等價物為1,066,437,000港元(2012年：1,397,082,000港元)。除現金資源外，本集團可供動用借款融資額達11,900,000,000港元(2012年：10,454,000,000港元)，其中11,600,000,000港元(2012年：9,954,000,000港元)已於2013年12月31日提取。於2013年12月31日，循環銀行借貸形式的未提取承諾融資總額為300,000,000港元(2012年：500,000,000港元)。有關詳情列載於附註21。

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由受托人所擔保。如附註22中所詳列，本集團截至2013年12月31日止已發行本金總額為400,000,000美元之票據。

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。由於未提取承諾融資額度300,000,000港元(2012年：500,000,000港元)及餘下可不時發行的600,000,000美元有擔保中期票據計劃，因此管理人認為本集團的流動資金風險可被減低。

於2013年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達8,111,542,000港元(2012年：6,232,567,000港元)。管理層現正與銀行商討於一年內到期之有抵押定期貸款再融資。因此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。同時，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2013年12月31日，資產負債比率為23.4%(2012年：20.4%)。資產負債比率乃按借貸總額(有抵押銀行借貸、中期票據及可換股債券的本金額)除以本集團資產總額得出。

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(v) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表

下表載列本集團非衍生金融資產的預計期限及餘下非衍生金融負債的合約期限。

下表乃根據非衍生金融工具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)未貼現(流出)額。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮息，未貼現金額以報告期末的利率為基準計算。可換股債券以現金流量為基準呈列，以支付票息及於到期時贖回。

	加權平均 實際利率 %	少於1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	超過5年 港幣千元	總金額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
於2013年12月31日							
不計息							
貿易及其他應收款項	—	23,895	—	—	—	23,895	23,895
浮動利率							
銀行結存及現金	0.99	1,066,439	—	—	—	1,066,439	1,066,437
總計		1,090,334	—	—	—	1,090,334	1,090,332
不計息							
貿易及其他應付款項	—	(171,758)	—	—	—	(171,758)	(171,758)
應付分派	—	(631,026)	—	—	—	(631,026)	(631,026)
		(802,784)	—	—	—	(802,784)	(802,784)
浮動利率工具							
有抵押銀行貸款	1.29	(7,108,737)	(573,845)	(4,197,770)	—	(11,880,352)	(11,556,481)
固定利率工具							
中期票據	3.75	(116,310)	(116,310)	(348,930)	(3,624,995)	(4,206,545)	(3,065,494)
總計		(8,027,831)	(690,155)	(4,546,700)	(3,624,995)	(16,889,681)	(15,424,759)

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(v) 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 %	少於1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	超過5年 港幣千元	總金額 港幣千元	賬面總值 港幣千元
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	(2,559,904)	(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		(6,094,368)	(7,044,039)	(507,564)	-	(13,645,971)	(13,384,027)

下表詳述本集團衍生金融工具之流動性分析。下表根據以淨額結算基準衍生工具未貼現合約淨現金(流入)及流出，以及需要淨額結算之該等衍生工具未貼現總(流入)及流出編製。倘應付款項不固定，則所披露款項乃參照於報告日現行利率收益曲線所示預測利率釐定。對本集團衍生金融工具流動性的分析是在預期現金流量的基礎上準備的，因為管理層認為預期現金流量對於為對沖目的而訂立的衍生工具現金流量的時間而言尤為關鍵。

	少於1年 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	超過5年 港幣千元	總金額 港幣千元
衍生工具－淨結算					
於2013年12月31日					
衍生金融工具	(4,672)	(4,751)	(14,294)	(18,116)	(41,833)

5. 金融工具(續)

(c) 公平值

金融資產及金融負債的公平值乃根據以下釐定：

- 金融資產及金融負債(不包括衍生工具)的公平值根據普遍接受定價模式並基於折算現金流分析進行釐定；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。

6. 金融工具之公平值計量

本集團的金融資產及金融負債公平值於持續公平值計量的基準

本集團部份金融負債於報告期末以公平值計量。

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 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2013年12月31日				
衍生金融負債				
貨幣掉期	-	41,833	-	41,833
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

於本年度及上年度，第一級與第二級之間均無轉讓。

6. 金融工具之公平值計量(續)

本集團的金融資產及金融負債公平值於持續公平值計量的基準(續)

下表提供有關釐定該等金融負債的公平值資料(由其為估值技巧及採用之輸入數據)。

金融負債	公平值		公平值 級別	估值技巧及主要輸入數據
	於2013年 12月31日 港幣千元	於2012年 12月31日 港幣千元		
於綜合財務狀況表內分類為衍生金融負債的貨幣掉期	41,833	–	第二級	折現現金流量。未來現金流量按遠期匯率及利率(來自報告期末可觀察遠期匯率及利率)及合約遠期匯率估計(經反映各對手方信貸風險的利率折現)。
於綜合財務狀況表內按公平值計入損益的金融負債的可換股債券衍生工具部份	–	308,563	第三級	二項式模型。二項式模型基於一段很短的單一開發一個二叉樹，底層資產只能從移動其原來的價格上和下級別的既定概率。參閱附註5(b)及23分別了解敏感度分析及主要參數。

金融資產(負債)第三級公平值計量對賬

	可換股債券的 衍生工具部分 港幣千元
於2012年1月1日	(350,677)
公平值變動	(192,663)
年內轉換	234,777
於2012年12月31日	(308,563)
公平值變動	308,236
年內轉換	327
於2013年12月31日	–

以上公平值變動已於綜合收益表內呈列為「可換股債券之內含衍生部分公平值變動」。

7. 分類資料

根據向管理人的管理層(「主要營運決策者」)所呈報的資料，就分配資源及評估表現作出了修訂。朗豪坊物業方面，以辦公大樓及商場的營運業績進一步來分配。因此，本集團的經營分佈集中於花旗銀行廣場，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場三項投資物業的營運業績。

分類收入及業績

以下為本集團於審閱年度按三項投資物業分析之收入及業績。

截至2013年12月31日止年度

	花旗銀行 廣場 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	1,201,996	288,933	688,339	2,179,268
分類溢利 — 物業收益淨額	990,022	231,872	525,908	1,747,802
利息收益				13,681
管理人費用				(209,736)
信託及其他支出				(20,707)
投資物業公平值增加				808,988
可換股債券之內含衍生部分公平值變動				308,236
支付可換股債券收益				29,302
融資成本				(342,700)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				2,334,866
利得稅				(136,212)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				2,198,654
基金單位持有人分派				(1,201,226)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				997,428
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：				
投資物業公平值(減少)增加	(1,036,012)	197,000	1,648,000	808,988

7. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2012年12月31日止年度

	花旗銀行 廣場 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
收入	1,205,962	263,927	589,125	2,059,014
分類溢利 — 物業收益淨額	1,000,559	215,545	449,696	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：				
投資物業公平值增加	90,951	690,000	2,654,500	3,435,451

7. 分類資料(續)

其他分類資料

	花旗銀行 廣場 港幣千元	朗豪坊 辦公大樓 港幣千元	朗豪坊 商場 港幣千元	綜合 港幣千元
截至2013年12月31日止年度				
非流動資產的收購	2,360,481	–	–	2,360,481
非流動資產的添置	42,531	–	–	42,531
	2,403,012	–	–	2,403,012
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2013年12月31日，花旗銀行廣場，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為37,900,000,000港元(2012年：36,533,000,000港元)，7,381,000,000港元(2012年：7,184,000,000港元)及16,228,000,000港元(2012年：14,580,000,000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壹家(2012年：兩家)花旗銀行廣場的租戶，其收入總額為224,203,000港元(2012年：分別為209,956,000港元及235,883,000港元)。

8. 租金收益

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
租金收入	1,925,737	1,831,279
停車場收入	35,644	32,164
	1,961,381	1,863,443

9. 租金相關收益

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
租戶利息收入	127	204
推廣徵費收入	9,045	7,217
容忍費盈餘	2,031	653
雜項收入	16,500	14,680
	27,703	22,754

10. 物業經營開支

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
樓宇管理開支	224,564	198,882
停車場經營開支	9,610	8,504
政府租金及差餉	65,863	69,408
律師費及釐印費用	4,924	2,948
推廣開支	17,462	23,052
物業及租賃管理服務費用	59,565	56,545
物業雜項支出	2,421	2,996
租金佣金	33,977	26,052
維修及保養	13,080	4,827
	431,466	393,214

11. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2013年6月30日止及截至2013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2013年6月30日止及截至2013年12月31日止各六個月的物業收入淨額的12%收取報酬。

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	104,868	119,938
以現金形式	104,868	79,958
	209,736	199,896

根據信託契約而於2012年11月30日作出之選擇，管理人決定由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2013年6月30日及2013年12月31日止六個月之管理人費用，50% (2012年：60%) 將根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算的基金單位形式收取，餘下的50% (2012年：40%) 將以現金形式收取。

12. 融資成本

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
融資成本指：		
於五年內須全數償還之銀行借貸利息支出	159,496	130,704
於五年內須全數償還之可換股債券利息支出	71,136	272,705
不須於五年內全數償還之中期票據利息支出	110,779	–
其他借貸成本	1,289	1,294
	342,700	404,703

13. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2013年 港幣千元	2012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	1,920	1,800
受託人酬金	10,534	9,978
主要估值師費用	299	285
其他專業費用及收費	7,180	8,874
路演及公共關係費用	42	29
銀行收費	189	123
匯兌虧損	584	–

14. 利得稅

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
– 本年度	103,053	174,769
– 上年度不足(超額)撥備	10,425	(127)
	113,478	174,642
遞延稅項(附註25)		
– 本年度	32,368	45,587
– 上年度超額撥備	(9,634)	–
	22,734	45,587
	136,212	220,229

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利的16.5%計算。

14. 利得稅(續)

於本年度，本集團修改某投資物業之折舊准予申索數額，導致本年度稅項之上年度不足撥備10,425,000港元及遞延稅項之上年度超額撥備9,634,000港元。

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：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利	2,334,866	4,380,180
按當地所得稅稅率16.5%計算之稅項	385,253	722,730
毋須課稅收入之稅務影響	(191,719)	(583,524)
不能扣稅開支之稅務影響	13,577	49,771
上年度不足(超額)撥備	791	(127)
使用以前未予確認的稅務虧損	(78,677)	-
未確認稅務虧損的稅務影響	6,987	31,379
年度利得稅	136,212	220,229

15. 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：

	2013年 港幣千元	2012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	2,198,654	4,159,951
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券之利息(除稅影響)	71,136	272,705
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(308,236)	192,663
支付可換股債券收益	(29,302)	-
與兌換提議有關之轉換可換股債券收益	-	(90,107)
用作計算每基金單位分派前攤薄後盈利的年度溢利	1,932,252	4,535,212

15. 每基金單位基本及攤薄盈利(續)

	2013年	2012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	5,699,794,929	5,222,103,929
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券	669,378,995	1,091,429,295
用作計算每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數目	6,369,173,924	6,313,533,224

16. 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(於信託契約內列載)影響。計算年度可供分派收入總額的調整載列如下：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內溢利	2,198,654	4,159,951
調整：		
管理人費用(以基金單位支付)	104,868	119,938
投資物業公平值增加	(808,988)	(3,435,451)
可換股債券之內含衍生部分公平值變動	(308,236)	192,663
非現金收益	(29,302)	(90,107)
非現金融資成本	91,610	261,284
遞延稅項	22,734	45,587
可供分派收入總額	1,271,340	1,253,865

17. 投資物業

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
公平值		
年初	58,297,000	54,857,300
收購投資物業	2,360,481	-
年內添置	42,531	4,249
公平值增加	808,988	3,435,451
	61,509,000	58,297,000

於2013年7月11日，本集團以作價2,155,302,000港元完成收購花旗銀行大廈(「收購」)三樓的部分面積，以及四樓、五樓及六樓全層。該收購以提取新增銀行借貸(詳列附註21(iv))及內部資源以支付。收購所產生之交易成本包括印花稅183,201,000港元及支付予管理人及受託人之費用分別為21,553,000港元及100,000港元。

本集團於2013年及2012年12月31日之投資物業之公平值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，並按投資者預期物業持有時期之市場收益率及政府租契於屆滿後重續之預測予以資本化。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。於估算投資物業的公平值時，物業現時的使用屬性為最高及最好的。

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2013年12月31日，本集團部份投資物業公平值合共43,778,000,000港元(2012年：53,771,000,000港元)已抵押作為信貸融資擔保(2012年：信貸融資及可換股債券)，詳情分別載於附註21及23。

下表載列該等投資物業公平值之釐定方法(尤其是估值方法及所使用參數)以及公平值等級，根據公平等級，公平值計量基於公平值計量參數的可觀察程度分為一至三級。

17. 投資物業(續)

綜合財務狀況表內 本集團所持投資物業	公平值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公平值之關係	敏感度
於2013年12月31日					
花旗銀行廣場	第三級	收入資本化法及直接比較法 主要參數為： (i) 資本化比率；及 (ii) 市場每呎租金	資本化比率，經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，寫字樓為3.3%，而零售則為4.25%。 市場租金計入市場直接可比較物業。	資本化比率越高，公平值越低。 市場租金越高，公平值越高。	倘估值模型的資本化比率上升／下降50個基點，而所有其他變數保持固定，賬面值將分別減少約4,900,000,000港元(寫字樓資本化比率為3.8%而零售為4.75%)及增加約6,700,000,000港元(寫字樓資本化比率為2.8%而零售為3.75%)。 倘估值模型的月租上升／下降5%，而其他變數保持固定，賬面值將分別增加約1,900,000,000港元及減少約1,900,000,000港元。
朗豪坊辦公大樓及 朗豪坊商場	第三級	收入資本化法及直接比較法 主要參數為： (i) 資本化比率；及 (ii) 市場每呎租金	資本化比率，經計入資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，寫字樓及零售均為4.0%。 市場租金計入市場直接可比較物業。	資本化比率越高，公平值越低。 市場租金越高，公平值越高。	倘估值模型的資本化比率上升／下降50個基點，而所有其他變數保持固定，賬面值將分別減少約2,600,000,000港元(資本化比率為4.5%)及增加約3,300,000,000港元(資本化比率為3.5%)。 倘估值模型的月租上升／下降5%，而其他變數保持固定，賬面值將分別增加約1,200,000,000港元及減少約1,200,000,000港元。

18. 貿易及其他應收款項

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
貿易應收款項	23,032	21,873
遞延應收租金款項	99,808	106,105
按金、預付款項及其他應收款項	62,512	68,269
	185,352	196,247

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

本集團於報告期末按發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
0 – 3個月	23,032	21,873

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為23,032,000港元(2012年：21,873,000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。

19. 銀行結存及現金

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
現金	2	2
銀行現金	269,655	801,948
定期存款	796,780	595,132
	1,066,437	1,397,082

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.01%計息(2012年：0.001%至0.51%)。到期日少於三個月的定期存款按介乎每年0.90%至1.50%(2012年：0.57%至0.70%)的市場利率計息。

20. 貿易及其他應付款項

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
貿易應付款項	54,408	51,517
租金預收款項	16,154	11,553
其他應付款項	294,258	140,601
應付印花稅	963,475	963,475
	1,328,295	1,167,146

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25% (2012年：4.25%) 及於投資物業(冠君產業信託於上市時收購的花旗銀行廣場物業權益)合法轉讓的物業買賣協議所述22,670,000,000港元代價作應付。

其他應付款項包括收購之應付印花稅91,600,000港元。

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
0 – 3個月	54,408	51,517

21. 有抵押銀行借貸

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
有抵押銀行借貸	11,600,000	9,954,000
借貸集資先付費用	(43,519)	(29,162)
	11,556,481	9,924,838

有抵押銀行借貸還款期之情況披露如下：

一年內	6,993,085	2,452,646
超過一年但不多於兩年	497,858	6,975,585
超過兩年但不多於五年	4,065,538	496,607
	11,556,481	9,924,838
減：於一年內到期並包括在流動負債內	(6,993,085)	(2,452,646)
還款期超過一年之貸款	4,563,396	7,472,192

21. 有抵押銀行借貸(續)

有抵押銀行借貸包括：

- (i) 於2008年6月，本集團已安排一項2,954,000,000港元的銀團定期貸款，其中包括2,454,000,000港元定期貸款及500,000,000港元循環貸款。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月全數償還。於2012年12月31日，本集團支取的貸款總額為2,454,000,000港元。

該貸款於2013年6月再融資為一項2,500,000,000港元的銀團定期貸款，其中包括2,200,000,000港元定期貸款及300,000,000港元循環貸款。按一個月香港銀行同業拆息加每年1.35%的浮動利率計息並須於2016年6月全數償還。於2013年12月31日，本集團支取的貸款總額為2,200,000,000港元。

- (ii) 於2011年5月，本集團已安排一項7,000,000,000港元的銀團定期貸款。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月全數償還。

- (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月全數償還。

- (iv) 於2013年7月8日，本集團已安排一項1,900,000,000港元的雙邊定期貸款。按一個月香港銀行同業拆息加每年1.48%的浮動利率計息並須於2018年7月全數償還。

於2013年12月31日，作為授予本集團銀行貸款的擔保，公平值為43,778,000,000港元(2012年：53,771,000,000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。

22. 中期票據

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
中期票據	3,101,600	–
籌辦費用	(36,106)	–
	3,065,494	–

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，並按發行票據時訂定之固定或浮動利率計息及由受託人所擔保。於年內，已發行400,000,000美元的票據。已發行之中期票據年利率為固定利率3.75%及需於2023年1月17日悉數償付。以外幣計價之本金及利息採用貨幣掉期對沖。

23. 可換股債券

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(「債券發行人」)發行4,680,000,000港元於2013年6月到期的1%保證可換股債券(「債券」)。於2012年12月31日，作為債券的擔保，債券發行人將公平值為21,764,000,000港元的若干投資物業連同保險所得款項抵押予債券持有人。

債券的主要條款包括下列各項：

轉換

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2013年5月21日生效調整為每基金單位3.34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(定義見債券的條款及條件)所致。

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

23. 可換股債券(續)

贖回

除非先前已被轉換、贖回或購買及註銷，否則債券將於2013年6月3日(「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%，則債券發行人可於2011年6月3日或之後隨時(但不少於債券到期日前七個營業日)全部但非部分贖回可換股債券。

「提早贖回金額」為可換股債券的本金額另加由2008年6月3日(發行可換股債券的截止日期)起至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。

於2012年8月，債券發行人邀請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。根據邀請，債券持有人轉換本金總額為2,340,400,000港元的債券(「已轉換債券」)。收到的申請中包括鷹君集團有限公司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港元的本金總額。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2012年12月31日的損益表內被確認為收益。

於2012年12月31日，尚未償還之債券本金額為2,264,590,000港元。

於本年度，本金共322,940,000港元之債券被轉換。債券發行人就轉換的債券以(a)現金322,940,000港元及(b)發行12,395,029個冠君產業信託的基金單位以作支付，並於損益表確認29,302,000港元收益。於債券到期日，債券發行人以贖回價123.94%合共2,406,481,000港元贖回淨餘本金1,941,650,000港元之債券。贖回後，以往用作抵押予債券持有人的若干投資物業連同保險所得款項，已被解除及釋放。

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

	2012年
基金單位價格	3.71港幣
無風險利率	0.05%
股息率	5.53%
過往波幅(類似到期時間)	42%

年內可換股債券的負債部分及衍生部分的變動如下：

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
負債部分		
年初	2,742,781	5,282,045
利息開支	71,136	272,705
已付利息	(7,950)	(32,527)
年內轉換	(399,486)	(2,779,442)
年內贖回	(2,406,481)	-
年末	-	2,742,781
衍生部分		
年初	308,563	350,677
公平值變動	(308,236)	192,663
年內轉換	(327)	(234,777)
年末	-	308,563
可換股債券總額	-	3,051,344

	2013 港幣千元	2012 港幣千元
可換股債券到期之情況披露如下：		
一年內	-	3,051,344

24. 衍生金融工具

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
現金流量對沖 — 貨幣掉期	41,833	—

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(根據守則之定義為一名關連人士)訂立貨幣掉期以盡量減低外匯波動及中期票據(以美元計值)就本金及固定利率利息付款的利率風險。

貨幣掉期及相應的中期票據具有近似條款，管理人認為貨幣掉期為高度有效的對沖工具。

貨幣掉期的主要條款載列如下：

名義金額	到期日	匯率	利率	計息期	總對沖項目
200,000,000美元	2023年1月17日	7.7598港元：1美元	3.75%	每半年	中期票據本金及票息付款
100,000,000美元	2023年1月17日	7.76港元：1美元	3.75%	每半年	中期票據本金及票息付款
50,000,000美元	2023年1月17日	7.7613港元：1美元	3.75%	每半年	中期票據本金及票息付款
50,000,000美元	2023年1月17日	7.7541港元：1美元	3.75%	每季度	中期票據本金及票息付款

上述衍生工具之公平值乃按金融機構交易對手提供的估值及以估計日後現金流量之現值計量，並根據按所報利率計算得出之適用孳息曲線貼現。

於本年度，現金流量對沖下的貨幣掉期公平值變動虧損為41,833,000港元，並已於其他全面收益中確認，其中對沖工具的公平值調整3,081,000港元已於對沖項目影響損益及清償票息付款後，由對沖儲備重新分類至同期的損益。

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2012年1月1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
年內於綜合收益表支出	40,862	(8,494)	32,368
上年度超額撥備	(9,634)	—	(9,634)
於2013年12月31日	381,510	(18,735)	362,775

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2013年12月31日，本集團有634,377,000港元(2012年：1,017,388,000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113,547,000港元(2012年：62,070,000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520,830,000港元(2012年：955,318,000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2012年1月1日	4,956,590,003	21,142,221
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	34,421,563	117,185
按兌換提議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
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	30,109,215	111,675
於轉換可換股債券時所發行基金單位(附註23)	12,395,029	47,571
於2013年12月31日	5,713,864,647	23,824,366

26. 已發行基金單位(續)

附註：

(i) 年內透過發行基金單位支付管理人費用之詳情如下：

發行日期	支付管理人費用的期間	根據信託契約計算的 每基金單位發行價 港元	合計發行價 港幣千元	基金單位發行數目
於2013年				
2013年3月8日	2012年7月1日至2012年12月31日	3.974	60,165	15,139,755
2013年8月23日	2013年1月1日至2013年6月30日	3.441	51,510	14,969,460
			111,675	30,109,215
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	3.370	59,772	17,736,555
			117,185	34,421,563

27. 主要非現金交易

(i) 於截至2013年12月31日止年度內，30,109,215個(2012年：34,421,563個)基金單位獲發行，以支付管理人費用達111,675,000港元(2012年：117,185,000港元)。

(ii) 於截至2013年12月31日止年度內，12,395,029個基金單位於轉換債券時獲發行。

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2013年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值45,363,960,000港元(2012年：44,252,200,000港元)除以於2013年12月31日已發行的5,713,864,647個(2012年：5,671,360,403個)基金單位計算。

29. 流動負債淨額

於2013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8,111,542,000港元(2012年：6,232,567,000港元)。

30. 資產總額減流動負債

於2013年12月31日，本集團之資產總額減流動負債達53,397,458,000港元(2012年：52,064,433,000港元)。

31. 經營租賃承擔

於2013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：

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
1年內	1,725,946	1,689,785
2至5年內(包括首尾兩年)	2,511,985	2,486,366
5年後	385,320	55,310
	4,623,251	4,231,461

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，但若干或然租金按租戶的銷售額百分比計入。年內已收取或然租金收入99,525,000港元(2012年：95,709,000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

	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
於綜合財務報表內已定約但未撥備有關添置投資物業的資本支出	26,589	56,328

33. 關連及關聯人士之交易

年內，除附註23及24所述外，本集團與有關連及關聯人士進行的交易如下：

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
租金收入			
中國移動香港有限公司	(a)	234	234
朗廷酒店國際有限公司	(b)	10,589	10,589
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	4,031	3,282
昌瑞有限公司	(b)	7,477	6,600
鷹君物業管理有限公司	(b)	5,356	4,487
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	394	394
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	3,000	3,000
滙豐集團 ¹	(c)	11,387	42,095
利息收入			
滙豐集團 ¹	(c)	2,668	3,879
樓宇管理費收入			
昌瑞有限公司	(b)	3,508	3,188
鷹君物業管理有限公司	(b)	600	445
朗廷酒店國際有限公司	(b)	1,563	1,398
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	606	542
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	364	326
滙豐集團 ¹	(c)	1,422	4,108
樓宇管理費及停車場經營開支			
鷹君物業管理有限公司	(b)	192,868	170,651
祥裕管理有限公司	(b)	34,199	30,621
物業及租賃管理服務費			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	59,565	56,545
租金佣金			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	25,433	16,356
第一太平戴維斯(香港)有限公司	(d)	2,927	50
維修費及保養費			
鷹君工程有限公司	(b)	5,063	1,121
高端有限公司	(b)	519	1,347
堅信工程有限公司	(b)	1,193	259
鷹君物業管理有限公司	(b)	8	2
新福港屋宇服務有限公司	(e)	22	-
判予以下公司的維修保養及裝修工程			
鷹君工程有限公司	(b)	5,417	4,480
高端有限公司	(b)	1,335	836
堅信工程有限公司	(b)	1,215	547
鷹君物業管理有限公司	(b)	8	2
新福港屋宇服務有限公司	(e)	31	31

33. 關連及關聯人士之交易(續)

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
物業雜項開支			
朗豪酒店(香港)有限公司	(b)	27	34
展安發展有限公司	(b)	33	72
智景投資有限公司	(b)	145	24
託管費及其他支出			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	10,534	9,978
滙豐集團 ¹	(c)	100	64
管理人費用			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b) & (f)	209,736	199,896
收購投資物業成本			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	21,553	–
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	100	–
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	(d)	50	–
融資成本			
恒生銀行有限公司 ²	(c)	131,124	109,816
Bright Form Investments Limited	(b) & (g)	–	108,201
香港上海滙豐銀行有限公司	(c) & (h)	17,575	–
估值費			
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	(d)	299	285

與有關連及關聯人士的結餘如下：

	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
應收以下款項			
鷹君物業管理有限公司	(b) & (i)	40,034	46,775
祥裕管理有限公司	(b) & (i)	15,311	15,311
高端有限公司	(b) & (i)	282	801
應付以下款項			
Eagle Property Management (CP) Limited	(b) & (i)	12,999	13,499
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b) & (i)	106,716	100,276
鷹君工程有限公司	(b) & (i)	4,699	1,718
鷹君物業管理有限公司	(b) & (i)	10,344	13,296
堅信工程有限公司	(b) & (i)	1,101	331
鷹君有限公司	(b) & (i)	–	1
朗豪酒店(香港)有限公司	(b) & (i)	10	–
新福港屋宇服務有限公司	(b) & (i)	22	–

33. 關連及關聯人士之交易(續)

	附註	2013年 港幣千元	2012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) & (j)	–	–
鷹君物業管理有限公司	(b)	1,408	1,040
昌瑞有限公司	(b) & (k)	–	–
朗廷酒店國際有限公司	(b) & (l)	–	–
朗豪酒店(香港)有限公司	(b) & (m)	1,351	15
滙豐集團 ¹	(c)	1,275	8,846

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直接或間接擁有之附屬公司。
 - (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) 該公司為新福港建設集團有限公司「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及鷹君的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2013年6月30日及2013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) 融資成本代表Bright Form Investments Limited所持有之債券總額2,340,000,000港元截至2012年8月20日之實制利息。
 - (h) 於2013年7月，本集團已與香港上海滙豐銀行有限公司安排一項1,900,000,000港元之雙邊銀行貸款。當中借貸集資先付費用為20,900,000港元。
 - (i) 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。
 - (j) 已收取銀行擔保859,000港元(2012年：859,000港元)以代替按金。
 - (k) 已收取銀行擔保2,882,000港元(2012年：2,585,000港元)以代替按金。
 - (l) 已收取銀行擔保3,133,000港元(2012年：3,127,000港元)以代替按金。
 - (m) 於2012年12月31日，除收取15,000港元作為損毀保證金外，已收取銀行擔保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港元定期貸款及2,954,000,000港元定期貸款及循環貸款的融資代理人。於2013年6月28日，2,954,000,000港元定期貸款及循環貸款以一項2,500,000,000港元的定期貸款及循環貸款作再融資，當中借貸集資先付費用為18,750,000港元。於2013年12月31日，未償還之兩項貸款額合共為9,200,000,000港元。
- ³ 於守則之定義。

34. 冠君產業信託的主要附屬公司

以下為2013年及2012年12月31日冠君產業信託全資擁有的主要附屬公司。

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	融資
麗兆有限公司	1股1港元	物業投資
楓閣有限公司	2股每股1港元	物業投資
盼海有限公司	2股每股1港元	物業投資
Renaissance City Development Company Limited	2股每股10港元	物業投資
澤峯發展有限公司	1,000,000股每股1港元	物業投資
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

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響之附屬公司載出。

表現概覽

	2013年	2012年	2011年	2010年	2009年
於12月31日：					
資產淨值(港幣千元)	45,363,960	44,252,200	38,755,567	33,141,907	28,254,537
每基金單位資產淨值(港元)	7.94	7.80	7.82	6.72	5.86
期內最高成交價(港元)	4.19	3.95	5.01	4.70	3.37
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)	3.29	2.91	2.65	3.23	1.56
成交價相對資產淨值之最高折讓	58.56%	62.69%	66.11%	51.95%	73.37%
截止12月31日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	6.13%	5.63%	7.66%	4.71%	7.91%
每基金單位之淨收益率 ³	11.22%	19.77%	44.86%	23.46%	26.37%

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2013年12月31日止年度作出的每基金單位分派0.2102港元(其計算方式載於分派報表內)及於2013年12月31日的成交價3.43港元計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2013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2013年12月31日的成交價3.43港元計算。



冠君產業信託

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

信託管理人

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

信託管理人之董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)
鄭維志
何述勤
羅啟瑞

執行董事

李澄明(行政總裁)

獨立非執行董事

查懋聲
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



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



PDF 文本

