

開拓 新里程

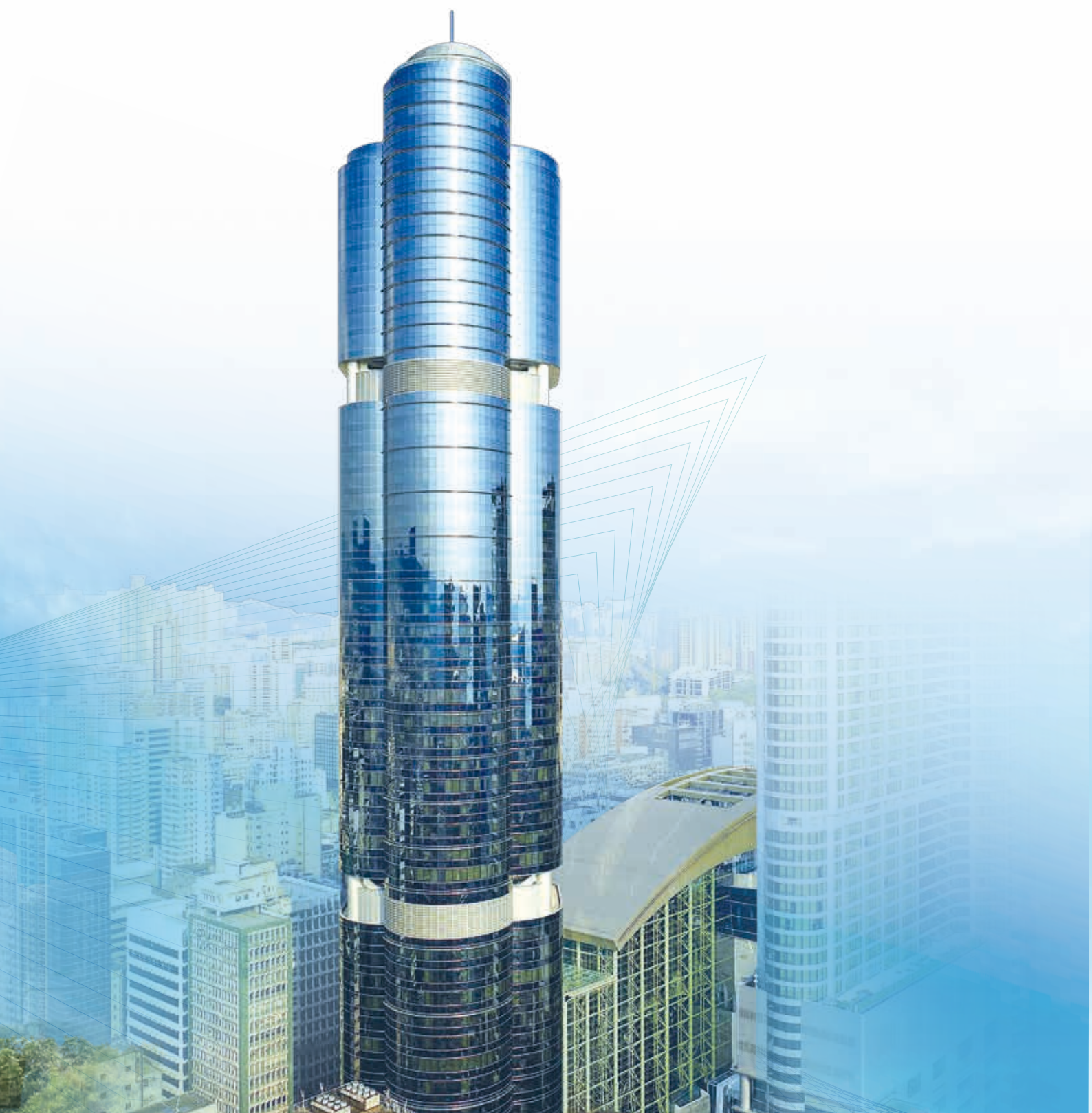
2016 年報

冠君產業信託為一項房地產投資信託基金，其信託契約於2006年4月26日訂立，並於2006年5月24日在香港聯交所上市。

本信託最初投資並持有花園道三號（前名為花旗銀行廣場）之91.5%業權。花園道三號是由兩幢寫字樓大樓、一個零售平台以及三層地庫停車場組成的甲級寫字樓綜合大廈。本信託於2013年收購花園道三號餘下四層，並統一了整個綜合大廈的業權。



於2008年，本信託收購旺角朗豪坊的商場及辦公大樓（四層除外）。朗豪坊於2004年落成後旋即成為旺角區的代表性地標。旺角是香港主要公共交通網絡之重要樞紐和深受旅客及本地人歡迎的購物中心。





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。信託主要投資位於優越地點的甲級商用物業。現時擁有的花園道三號（前稱為花旗銀行廣場）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。

目錄

回顧

重大事件時間表	2
五年財務摘要	3
主席致基金單位持有人報告書	4
行政總裁回顧	6
物業新景象	10
獎項及成就	14

管理

董事會	16
高級管理層	21
管理理念	23
財務回顧	24
環境及社會回顧	27

物業組合

物業組合概覽	34
花園道三號	36
朗豪坊	40

報告

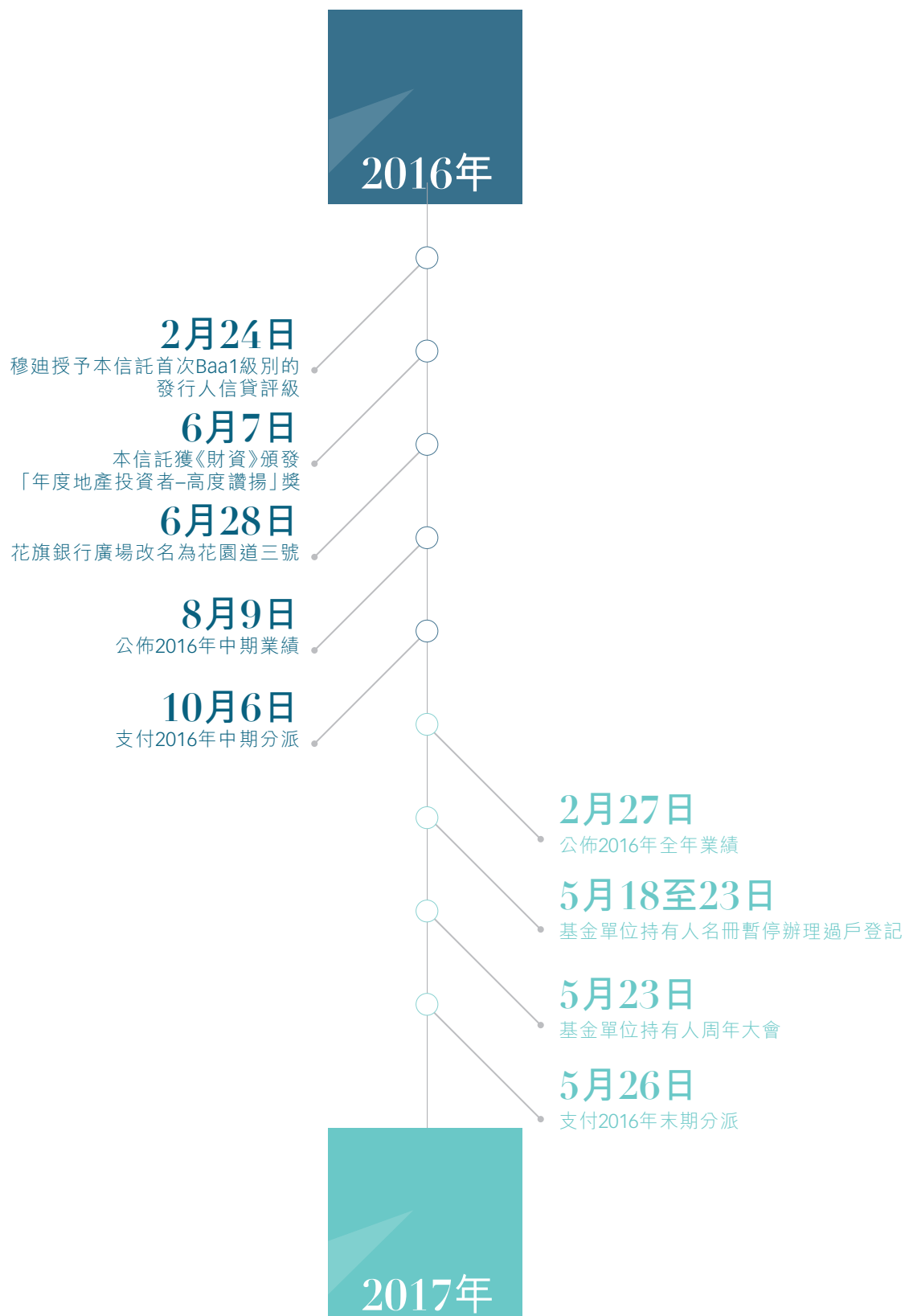
估值報告書	46
受託人報告書	75
企業管治報告書	76
關連人士交易報告書	101
權益披露	109

財務

獨立核數師報告書	114
財務報表	118
主要地產代理及承包商	167
表現概覽	168

公司資料

重大事件 時間表



五年 財務摘要

截至12月31日止年度

2012	2013	2014	2015	2016	盈利 (百萬港元)
\$1,886	\$1,989	\$2,080	\$2,063	\$2,299	租金收益總額
(\$220)	(\$241)	(\$280)	(\$279)	(\$272)	物業經營淨開支
\$1,666	\$1,748	\$1,800	\$1,784	\$2,027	物業收益淨額
\$4,160	\$2,199	\$1,929	\$3,305	\$3,182	稅後溢利
2012	2013	2014	2015	2016	分派 (港元)
\$1,254	\$1,271	\$1,234	\$1,212	\$1,408	可分派收入 (百萬)
\$1,186	\$1,201	\$1,171	\$1,146	\$1,331	分派總額 (百萬)
\$0.209	\$0.210	\$0.204	\$0.198	\$0.230	每基金單位分派
2012	2013	2014	2015	2016	估值 (港元)
\$58,297	\$61,509	\$62,438	\$64,783	\$66,842	物業組合總值 (百萬)
\$7.80	\$7.94	\$8.06	\$8.40	\$8.72	每基金單位資產淨值
2012	2013	2014	2015	2016	財務比率
11.7%	12.1%	13.5%	13.5%	11.8%	淨開支比率
94.6%	94.5%	94.8%	94.5%	94.5%	分派比率
20.4%	23.4%	23.1%	22.1%	21.7%	資產負債比率
2012	2013	2014	2015	2016	營運數據
88.7%	84.8%	75.4%	91.2%	95.9%	花園道三號寫字樓出租率
\$85.12	\$84.60	\$77.53	\$75.39	\$78.20	…及現收租金 (港元／每平方呎)
99.2%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	朗豪坊寫字樓出租率
\$28.36	\$32.86	\$35.87	\$37.50	\$39.66	…及現收租金 (港元／每平方呎)
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	朗豪坊商場出租率
\$114.89	\$144.26	\$165.44	\$174.54	\$178.74	…及現收租金 (港元／每平方呎)

於12月31日

主席

致基金單位持有人報告書

“於報告期間，本信託業績表現強勁，於審計年度內達到預期中的增長，可分派收入更創出歷來新高。

展望將來，市場將面對多種不明朗因素。本信託將本著無比信心，運用所有知識、專長與創意，迎接經營環境中的挑戰，而我們亦會把握目前市場出現的任何機會，以助提升基金單位持有人可享的長遠價值。最重要的是，必會遵守審慎原則。”



羅嘉瑞醫生
主席

於報告期間，本信託業績表現強勁，於審計年度內達到預期中的增長，可分派收入更創出歷來新高。

於2016年度發生多宗意料不及的事件，例如英國脫歐公投及美國總統大選的結果，為環球經濟增添不明朗因素，貨幣、股市與利率因此波動頻繁。然而在此情況下，本信託的可分派收入增加16.2%至14.08億港元。隨著花園道三號的出租率改善，租金收益上升與成本節約，帶動每基金單位分派取得15.7%的理想增長，達0.2295港元（2015年：0.1983港元）。

2016年租金收益總額為22.99億港元，較2015年的20.63億港元增加11.5%。上述可觀增長主要得力於花園道三號的較高平均出租率。由於先前簽訂的重大租約開始產生全年效應，該物業於2016年內的出租率維持於90%以上的水平，租金收益上升19.7%。另一方面，朗豪坊商場憑藉創意市場推廣計劃，抗衡零售市道倒退的狀況，錄得穩定增長。

花園道三號的平均出租率上升，有助減低本信託的整體經營成本，2016年物業經營淨開支比率因而改善至11.8%，2015年則為13.5%。租金收

益增加與物業經營淨開支下降，帶動物業收益淨額增加13.6%。2016年物業收益淨額為20.27億港元，2015年則為17.84億港元。

2016年6月進行再融資後，利息息差收窄，並排除了未來數年內的再融資風險，但利率上調的環境將為融資成本添加壓力。為緩和利率上升的影響，本信託已採取更進取的方法，增加借貸總額中的定息貸款比例，同時借助債券市場，透過中期票據計劃作私人配售，以助固定長遠融資成本。此外，本信託亦展開對沖計劃，將部分浮息貸款掉期為定息借貸。截至2017年2月27日，本信託已按1.735%的平均息率訂立多項利率掉期合約，有效固定本信託名下5億港元銀行貸款的利率。本信託現時定息債務比例為未償還債務總和之25%，我們正密切監察市場狀況尋找機會，再提高未償還借貸中的定息比重。

於2016年12月31日，本信託旗下物業的估值為668億港元，對比2015年12月31日的648億港元增加了3.2%，主要由於租值估算上升。每基金單位資產淨值由2015年12月31日的8.40港元增加3.8%至2016年12月31日的8.72港元。資產負債比率由2015年

12月31日的22.1%輕微下降至2016年12月31日的21.7%。

2017年世界各地均充滿不確定性。縱觀全球，美國的新政權有可能為全球經濟製造貿易爭端和問題，而歐洲今年稍後舉行的數個大選，也有可能出現令市場感到意外的結果。至於鄰近的中國內地，我們應對其不確定的經濟前景及對資本流動的控制方面，亦必須保持警惕和審慎。此外，美元強勢可能減慢訪港旅客人數與消費的復蘇。上述種種宏觀因素，加上利率在加息周期中重拾升軌，可能對每基金單位分派構成影響。

展望將來，市場將面對多種不明朗因素。前景未明的市場將帶來挑戰。然而，有危便有機，我們將密切留意情況，在危機中尋覓良機。本信託將本著無比信心，運用所有知識、專長與創意，迎接經營環境中的挑戰，而我們亦會把握目前市場出現的任何機會，以助提升基金單位持有人可享的長遠價值。最重要的是，必會遵守審慎原則。

羅嘉瑞
主席

行政總裁 回顧

“本信託於2016年取得可觀增長，
可分派收入創出新高，預期來年
租金收益的增長動力將較溫和。

除了提高物業組合的租金收益外，
本信託將以監察利率波動為主要
焦點。為於利率上調環境中減低
利息開支風險，我們將繼續監察
市場狀況，並在來年尋求機會，
再提高未償還借貸中的定息比重。”



王家琦女士
行政總裁及投資總監

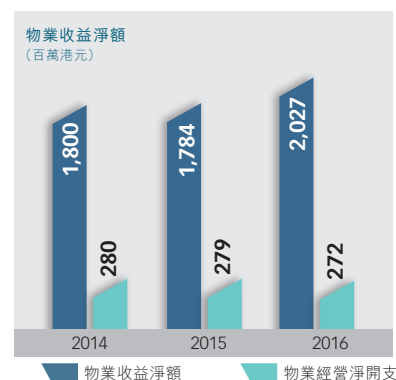
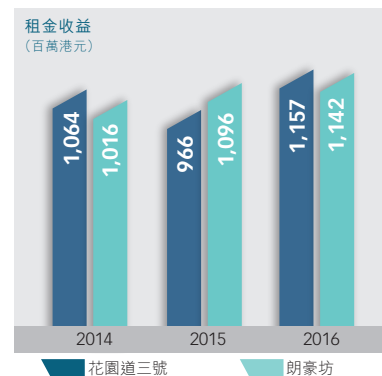
花園道三號

2016年中環寫字樓空置率全年維持歷史新低，而且市場並無新供應。一些關注成本的租戶選擇合併辦公室或遷往非核心地區，而中環寫字樓大部分樓面由中資金融機構租用，包括新成立公司及擴充規模的原有租戶。於2016年，花園道三號寫字樓的出租率保持90%以上，2016年年底為95.9%，較2015年12月31日的91.2%有所改善。

租金收益在2016年一直維持增長動力，主要由於在2015年出租率取得的重大改善所產生的全年影響在本年度

賬目確認。2016年花園道三號的租金收益增加19.7%至11.57億港元，去年為9.66億港元。此可觀增長主要來自出租率改善，以及現收租金的溫和上升。相對於2015年12月31日的每平方呎現收租金75.39港元（按可出租面積計算），2016年12月31日的現收租金改善至每平方呎78.20港元，跟現時中環寫字樓租金水平仍有一段距離。

受惠於平均出租率上升，樓宇管理費用淨額（即樓宇管理開支扣除向租戶收回的金額）減少700萬港元。由於租戶裝修工程減少，維修及保養成本亦下降1,300萬港元。此外，由於



	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元	變動
花園道三號			
租金收益	1,157,217	966,419	+19.7%
物業經營淨開支	117,570	145,744	-19.3%
物業收益淨額	1,039,647	820,675	+26.7%
朗豪坊辦公樓			
租金收益	324,743	306,019	+6.1%
物業經營淨開支	29,643	22,585	+31.3%
物業收益淨額	295,100	283,434	+4.1%
朗豪坊商場			
租金收益	816,949	790,227	+3.4%
物業經營淨開支	125,182	110,713	+13.1%
物業收益淨額	691,767	679,514	+1.8%

行政總裁 回顧

舊租戶續租率較高，新出租單位因空置率下降而減少，出租佣金因而減省1,000萬港元。上述減省導致物業經營淨開支減少19.3%，物業經營淨開支比率亦改善至10.2%，去年為15.1%。2016年的物業收益淨額錄得26.7%的顯著增長，由2015年的8.21億港元增至10.40億港元。

花園道三號的主要資產提升措施已於2016年完成，物業已煥然一新，並冠上新名稱、新形象與新格調。該等措施不但有助此具代表性的甲級綜合商廈提升形象與質素，同時亦改善了工作環境，提供了更多元化的餐飲選擇，以及更優質的公共空間。

朗豪坊辦公樓

對於尋求黃金地段優質寫字樓的行業，朗豪坊辦公樓依然是首選。2016年12月31日的出租率維持100.0%。健康護理及美容等生活時尚行業繼續是商場最大的租戶群，租戶佔比達46%。

除了維持100.0%出租率外，朗豪坊辦公樓續租租金再取得上調。租金收益總額於2016年增加6.1%至3.25億港元，去年為3.06億港元。現收呎租穩

步增長，由2015年12月31日每平方呎37.50港元升至2016年12月31日每平方呎39.66港元（按建築面積計算）。

由於2016年租戶流轉較多，出租佣金增加500萬港元，物業經營淨開支因而上升700萬港元。2016年物業收益淨額為2.95億港元，相較2015年的2.83億港元增長4.1%。

朗豪坊商場

2016年香港零售市場仍須面對重重挑戰，並無明顯的復蘇跡象。朗豪坊商場亦不能避免整體環境的衝擊，但零售銷售額放緩的程度已趨穩定。由於商場目標顧客是年輕人與大眾化市場，受經濟情況影響較輕，因此商場表現一直優於大市。我們已採取進取的資產管理措施，以優化租戶組合。作為潮流先驅，我們為香港引進了數個「第一」。朗豪坊商場開設了新的概念店，例如首家韓式炸雞連鎖店Nene Chicken。這家新店迅即在網上爆紅，大獲好評，成績斐然。

商場2016年的租金收益總額增加3.4%至8.17億港元，2015年為7.90億港元。大部分租戶對於進駐朗豪坊均非

常重視，可以接受基本租金的溫和調整。基本現收呎租於2016年12月31日增至每可出租平方呎178.74港元（按可出租面積計算），2015年12月31日為每平方呎174.54港元。2016年商場租戶的銷售額按年下降4.9%，降幅較上半年的6.4%收窄，再度優於2016年香港整體銷售下降的8.1%。然而，租戶零售銷售額的放緩對分成租金構成不利影響。2016年的分成租金降至8,600萬港元，2015年為9,200萬港元。

商場的改善維修工程增加，令樓宇管理開支淨額上升，帶動物業經營淨開支上調13.1%。物業收益淨額由2015年的6.80億港元增加1.8%至本年度的6.92億港元。

展望

本信託於2016年取得可觀增長，可分派收入創出新高，預期來年租金收益的增長動力將較溫和。在物業組合方面，花園道三號與朗豪坊辦公樓將持續在2017年取得增長，惟朗豪坊商場預期續租時會面對租金下調壓力。現有物業組合提供的整體租金收益預計在來年保持穩定。

由於未來幾年中環缺乏新寫字樓供應，加上中資金融機構的辦公室需求持續，現值租金水平仍較現收租金為高，花園道三號續租租金於2017年的上升趨勢預計可持續一段時期。

儘管朗豪坊辦公樓將依然是從事生活時尚行業租戶的據點，並持續取得穩定租金收益增長，我們將繼續監察傳統寫字樓租戶租用非核心地區辦公室的市場動向。長遠而言，我們仍將以追求黃金地段的行業為目標群，並銳意維持均衡的租戶組合。

朗豪坊商場的零售銷售額放緩趨勢已有穩定跡象。不過，零售市場前景充滿不明朗因素，主要由於預期美國通脹加劇與息率上調，加上中國經濟放緩，本地經濟料將繼續挑戰重重。為於瞬息萬變的零售市場中保持優勢，我們將沿用原有策略，為商場引進有趣的品牌，同時舉辦目標為本的市場推廣活動，刺激人流與銷售額。

經過長期的低利率環境，市場預期美元利率將隨美國經濟改善而加速上升。除了提高物業組合的租金收益外，本信託將以監察利率波動為主要

焦點。本信託已採取行動，自2016年最後一季開始提高定息借貸的比重。為於利率上調環境中減低利息開支風險，我們將繼續監察市場狀況，並在來年尋求機會，再提高未償還借貸中的定息比重。

王家琦
行政總裁

物業
新景象

花園道三號

新里程

我們在提升物業質素方面目標明確，當中包括將位於中環核心區的寫字樓重新命名，並進行規模龐大的優化工程，為這座標誌性的綜合大廈帶來新氣象。

從「花旗銀行廣場」 到「花園道三號」

花旗銀行廣場已於2016年6月正式改名為花園道三號，並為此進行了一系列盛大觸目的宣傳活動。「花園道三號」的名稱充份彰顯物業的優越地理位置，突顯其高端時尚的形象。



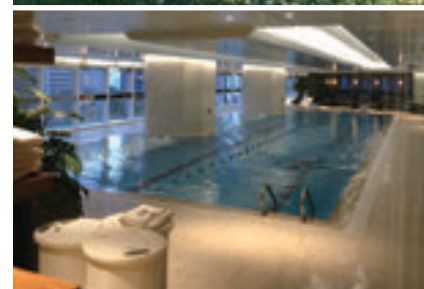
全面翻新

資產優化措施涵蓋停車場、電梯大堂和戶外平台等位置的大規模改造。我們同時也在物業的不同位置增添了雅致的綠化元素。花園道三號的翻新工程已於2016年底完成。此優化計劃不但令物業煥然一新，更創造了一個富活力和健康的工作環境。



提升租戶的營商環境

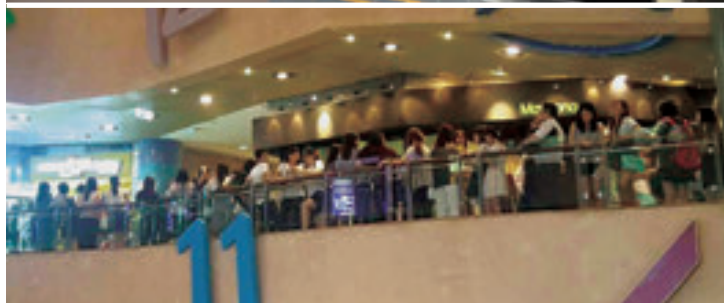
我們意識到為租戶提供多元化餐飲選擇的重要性。因此，我們與一家主要食肆租戶緊密合作，增加餐單選擇以及推出酒吧區。多元化的新菜單與優化了戶外區互相配合、相輔相成。此外，一個新進駐的租戶引進了高端的共用工作空間，更附設午餐和歡樂時光餐飲服務，進一步豐富了租戶的餐飲選擇。該租戶提供的活動空間亦豐富了整體的大廈配套。與此同時，我們亦引進了一家擁有最先進設施的頂級健身中心—PURE Fitness。所有優化設施都為我們的租戶提供一個更理想的環境，促進工作與生活的平衡。



物業
新景象

朗豪坊商場 新里程

我們在2016年推出了一系列的創新計劃以渡過香港零售業的低迷時間，計劃的其中一部分是我們為商場獨特的「螺旋形」迴轉高層區域注入新活力。各項租務及推廣策略成功為業主、租戶和購物人士帶來雙贏局面。



「香港第一」

憑著租務團隊的努力，成功引入多個品牌在朗豪坊開設其首家香港商店。一家以深受歡迎的韓國電視人物劉在錫作為代言人的韓國炸雞連鎖店Nene Chicken，於2016年8月落戶在朗豪坊作為其首個進駐香港市場的試點。新店大受歡迎，排隊等待進店的人絡繹不絕。



新概念和期間限定店 (POP-UPS)

作為一個潮流帶領者，我們為商場引進了更多生活品味元素以創造一個嶄新的購物環境。由流行眼鏡店「eGG」和大受歡迎的甜品店「小甜谷」所聯營的概念店，結合跨領域的創新意念，讓顧客在等待眼鏡完成時可以輕鬆享用茶點。為了加強商品的多元性，商場亦引入了八間期間限定店，豐富高層區域的租戶組合。



現場舞台(Live Stage)翻新

位於12樓的現場舞台是一個培育新進本地樂隊和歌手的表演場地，C AllStar和謝安琪等藝人亦曾在此演出。舞台在2016年夏季完成翻新後，表演者和活動的陣容更加強盛。除現場音樂外，這個多功能場地還可以用作進行手作工作坊和其他租戶活動的平台。

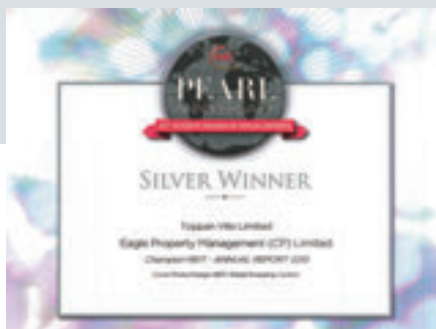
雙贏局面

商場高層區域的整體銷售額和人流在2016年下半年顯著上升，可見我們在年內進行的各種商場變革帶來具體成效。



獎項及成就

冠君產業信託在2016年的卓越表現，獲多個著名財經媒體頒發獎項以作嘉許。獎項包括：第十六屆資本傑出企業成就獎「傑出房地產信託」，財資Triple A 資產服務、基金管理及投資者獎2016「年度地產投資者－高度讚揚」獎，以及由《彭博商業周刊／中文版》頒發的「2016上市企業大獎」。物業方面，朗豪坊被選為2016年上半年微博風雲榜「最具影響力十大香港企業」第一位。



冠君 產業信託

第十六屆資本傑出企業成就獎
「傑出房地產信託」
《資本雜誌》

Triple A 資產服務、基金管理
及投資者獎2016
「年度地產投資者－高度讚揚」獎
《財資》

2016上市企業大獎
《彭博商業周刊／中文版》

2016 WebAwards
– Investment Standard of Excellence
The Web Marketing Association

國際ARC年報獎項
MerComm. Inc.

花園道三號

2015年最佳顧客體驗管理(物業管理)

亞太顧客服務協會

港島總區最佳保安服務選舉2015-2016

「優秀保安服務—工商物業」獎

香港警務處

最佳園林大獎2016

—非住宅物業組環保效益獎

康樂及文化事務處

「商界展關懷」標誌2016/2017

香港社會服務聯會

香港環保卓越計劃

—減廢證書卓越級別

香港綠色機構認證

環保優秀企業

中銀香港企業環保領先大獎 2016

綠色成就獎2016優異獎

滙豐營商新動力

香港綠色機構

環境運動委員會



朗豪坊

RICS 香港年度大獎2016

—物業／設施管理團隊獎

皇家特許測量師學會

最佳管理培訓及發展獎2016

香港管理專業協會

人才企業嘉許計劃—人才企業2012-2016

僱員再培訓局

我最喜愛商場選舉2016-17

—全港25大我最喜愛商場活動

香港經濟日報

保安服務最佳培訓獎2015金獎

職業訓練局

2015年度西九龍總區最佳保安服務獎

香港警務處

香港綠色企業大獎2016

—優越環保管理獎金獎

環保促進會

香港環保卓越計劃

—節能證書基礎級別

香港綠色機構認證

我最喜愛商場選舉2016-17

—全港10大我最喜愛商場

香港經濟日報

香港星級品牌2016(企業)

香港中小型企業聯合會

「商界展關懷」標誌2016/2017(連續5年以上)

香港社會服務聯會

MARKies Awards 2016

—“Best Idea-Social” Bronze Award

Marketing Magazine

Marketing Excellence Awards 2016

“Excellence in Mass Event” Gold Award

Marketing Magazine

2016年上半年微博風雲榜「最具影響力十大香港企業」第一位

新浪微博香港

董事會

鷹君資產管理（冠君）有限公司（信託管理人）的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。董事會目前成員包括主席、行政總裁、兩位非執行董事及四位獨立非執行董事。



羅嘉瑞醫生
主席及非執行董事

70歲，於2006年被委任為信託管理人之主席、非執行董事及同為審核委員會及披露委員會委員。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。彼現為鷹君集團有限公司之主席及董事總經理及為上市買賣的信託，朗廷酒店投資之管理人之主席及非執行董事。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。於過去兩年，羅醫生曾為中國移動有限公司、上海實業控股有限公司、鳳凰衛視控股有限公司及City e-Solutions Limited的獨立非執行董事。

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。彼為信託管理人非執行董事羅啟瑞先生之胞兄。



葉毓強先生

非執行董事

64歲，自2011年起出任信託管理人之董事。彼於2014年6月獲調任為信託管理人之非執行董事前為信託管理人之獨立非執行董事。葉先生為國際銀行行政人員，於美國、亞洲及香港具逾三十年經驗。彼於1989年任花旗銀行房地產高級信貸主任，審視香港房地產貸款之信貸以供批核，並參與各項國際性酒店資產收購之融資。葉先生曾任花旗集團北亞洲房地產主管、香港企業銀行主管、交易銀行主管—香港及亞洲投資融資主管（全球財富管理）。彼曾任花旗集團董事總經理及美林美銀（亞太）資深執行總裁—投資。葉先生現為上市買賣的信託，朗廷酒店投資的託管人—經理的執行董事及行政總裁。彼現時亦為合和公路基建有限公司、合和實業有限公司、利福國際集團有限公司、電能實業有限公司及TOM集團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主板上市之公司。於過去2年，葉先生曾為AEON信貸財務（亞洲）有限公司及新世界中國地產有限公司之獨立非執行董事。

本著服務教育界的熱誠，葉先生為香港城市大學、恒生管理學院、香港理工大學及澳門大學兼任教授。彼為嶺南大學的榮譽教授及香港科技大學校董會成員。葉先生亦為澳門大學國際顧問委員會委員、聖路易斯華盛頓大學之亞洲區行政院士及香港區國際常務委員會主席，並為新加坡管理大學金融經濟研究所之研究院士。葉先生擁有聖路易斯華盛頓大學理學士學位（最優等）及康乃爾大學和卡內基梅隆大學理學碩士學位。彼曾是美國匹茲堡大學工商管理碩士課程教授。葉先生為職業訓練局榮譽院士及為世界綠色組織副主席。

董事會



羅啟瑞先生

非執行董事

57歲，於2006年被委任為信託管理人之非執行董事。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。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。



王家琦女士

執行董事、行政總裁及投資總監

36歲，於2016年6月被委任為信託管理人之行政總裁、執行董事及披露委員會之主席。彼亦為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。作為信託管理人之行政總裁，王女士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，監督冠君產業信託的日常運作。

王女士於2014年3月加入信託管理人為副行政總裁，並於2015年7月起同時兼任為信託管理人之投資總監，負責物色及評估潛在的投資機會和投資者關係工作。王女士亦負責監督冠君產業信託的資本結構，包括策劃及監督市場集資活動。彼現為證券及期貨條例所界定之負責人。

王女士擁有近15年之金融財務經驗。於加入信託管理人之前，王女士受聘於花旗集團及摩根大通集團的投資銀行部，為多間藍籌企業及香港房地產公司提供策略性建議，並完成了多個重大的上市集資、資本市場籌募基金活動及策略性收購合併項目。

王女士畢業於密歇根大學羅斯商學院及擁有工商管理學士學位。



查懋聲先生

獨立非執行董事

74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及名力集團控股有限公司執行主席。查先生為一國兩制研究中心有限公司之成員、中美交流基金會理事會成員、香港地產建設商會會董、求是科技基金會主席、香港桑麻基金會受託人，以及俄勒岡州立大學基金會榮譽受託人。

查先生持有香港城市大學社會科學榮譽博士學位。彼在物業發展及投資方面具有逾四十五年的經驗。



鄭維志先生

獨立非執行董事

68歲，自2006年起出任信託管理人之董事。彼於2014年5月獲調任為信託管理人的獨立非執行董事前為信託管理人的非執行董事。鄭先生為永泰地產有限公司之主席。彼擔任新創建集團有限公司及建滔化工集團有限公司等上市公司的獨立非執行董事。彼亦擔任香港上海滙豐銀行有限公司的獨立非執行董事。鄭先生積極參與各項公職服務，彼為哥倫比亞大學商學院監事委員會成員、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名譽社會科學博士學位及香港理工大學榮譽工商管理博士學位。彼畢業於印第安納州聖母大學，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。

董事會



何述勤先生

獨立非執行董事

68歲，自2007年起出任信託管理人之董事。彼於2017年1月獲調任為信託管理人之獨立非執行董事前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)之執行董事及總裁。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。



石禮謙先生

獨立非執行董事

71歲，於2006年被委任為獨立非執行董事。彼為信託管理人之披露委員會委員及審核委員會主席。彼自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。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、碧桂園控股有限公司、澳門博彩控股有限公司、華潤水泥控股有限公司、麗豐控股有限公司、四海國際集團有限公司及高銀金融(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。石先生亦為富豪資產管理有限公司(為上市買賣的富豪產業信託之管理人)的獨立非執行董事。彼亦為強制性公積金計劃管理局之非執行董事，並為英基學校協會之主席及獨立成員。石先生曾為帝盛酒店集團有限公司、新昌營造集團有限公司、泰山石化集團有限公司及啟迪國際有限公司(前稱錦恆汽車安全技術控股有限公司)之獨立非執行董事。彼亦為香港廉政公署之諮詢委員會委員。

石先生畢業於悉尼大學，獲得文學學士學位。

高級 管理層

信託管理人以基金單位持有人之利益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（「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。



王家琦女士 | 行政總裁及投資總監

36歲，作為行政總裁，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，及監督冠君產業信託的日常運作。王女士亦為信託管理人之投資總監，負責物色及評估潛在的投資機會和投資者關係工作。此外，王女士亦負責監督冠君產業信託的資本結構，包括策劃及監督市場集資活動。王女士亦為證券及期貨條例所界定的負責人。

王女士為董事會成員，其履歷資料可參閱董事會一節所載內容。



鄭志光先生 | 營運總監

57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。鄭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。鄭先生亦為證券及期貨條例所界定的負責人。

鄭先生持有香港大學文學士學位。



陸嘉萍女士 | 投資及投資者關係總監

44歲，負責物色及評估潛在的投資機會，監督冠君產業信託的資本結構和投資者關係工作。陸女士在金融業擁有超過15年經驗。在加入信託管理人之前，陸女士曾受聘於多家國際金融機構，從事證券研究工作超過10年，分析香港地產業，提出證券投資建議。

陸女士持有羅切斯特大學的工商管理碩士學位及香港科技大學工商管理學士學位。其亦為特許金融分析師。

高級 管理層



劉綺棠女士 | 資產管理總監

50歲，負責監督冠君產業信託旗下物業的資產管理，包括租賃、物業管理和資產增值規劃。她在香港和中國擁有超過20年商業房地產租賃及資產管理的豐富經驗。於2016年9月加入信託管理人之前，劉女士曾於新加坡私募基金ARA出任資產管理總監，並曾受聘於香港其他主要地產發展商如希慎、新鴻基及九龍倉等工作。劉女士亦為證券及期貨條例所界定的負責人。

劉女士持有香港大學房地產學碩士學位、香港大學專業進修學院仲裁及調解深造文憑，並以優異成績取得房地產管理專業文憑。



宋嘉慧女士 | 高級財務及辦公室行政經理

42歲，為冠君產業信託所有特別目的投資工具之董事。宋女士主要負責冠君產業信託之財務報告及一般辦公室行政工作。其職責包括審閱管理賬目、監督利潤及現金流預測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。



馮美仙女士 | 循規經理

46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。馮女士曾任職於多間著名上市公司及註冊會計師事務所，擁有超過20年之合規和公司秘書經驗。

馮女士持有格林威治大學文學士(榮譽)學位，主修商科。



袁志恒先生 | 內部審計經理

42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，袁先生確保信託管理人的風險管理及內部監控系統正常運行，並定期向董事會審核委員會提交內部審核報告。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及英國皇家特許管理會計師公會會員。

管理 理念

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

資產 管理策略

信託管理層會與物業管理團隊緊密合作，積極管理旗下物業以實現下列目標：

謀取最佳 租金收入

透過從每份租約取得最佳的租金收入及在可能的情況下透過增加樓面面積、資產改善工程或營業額分成租金增加收入。

維持高 出租水平

透過維持高質素的服務及設施標準，配合目標租戶的特定要求和積極管理租約到期情況。

維持高 續租比率

透過採取積極的租戶關係管理和預測未來租戶的需要以減少停租期帶來的租金損失及降低新租約的開支和代理費用。

具質素的 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

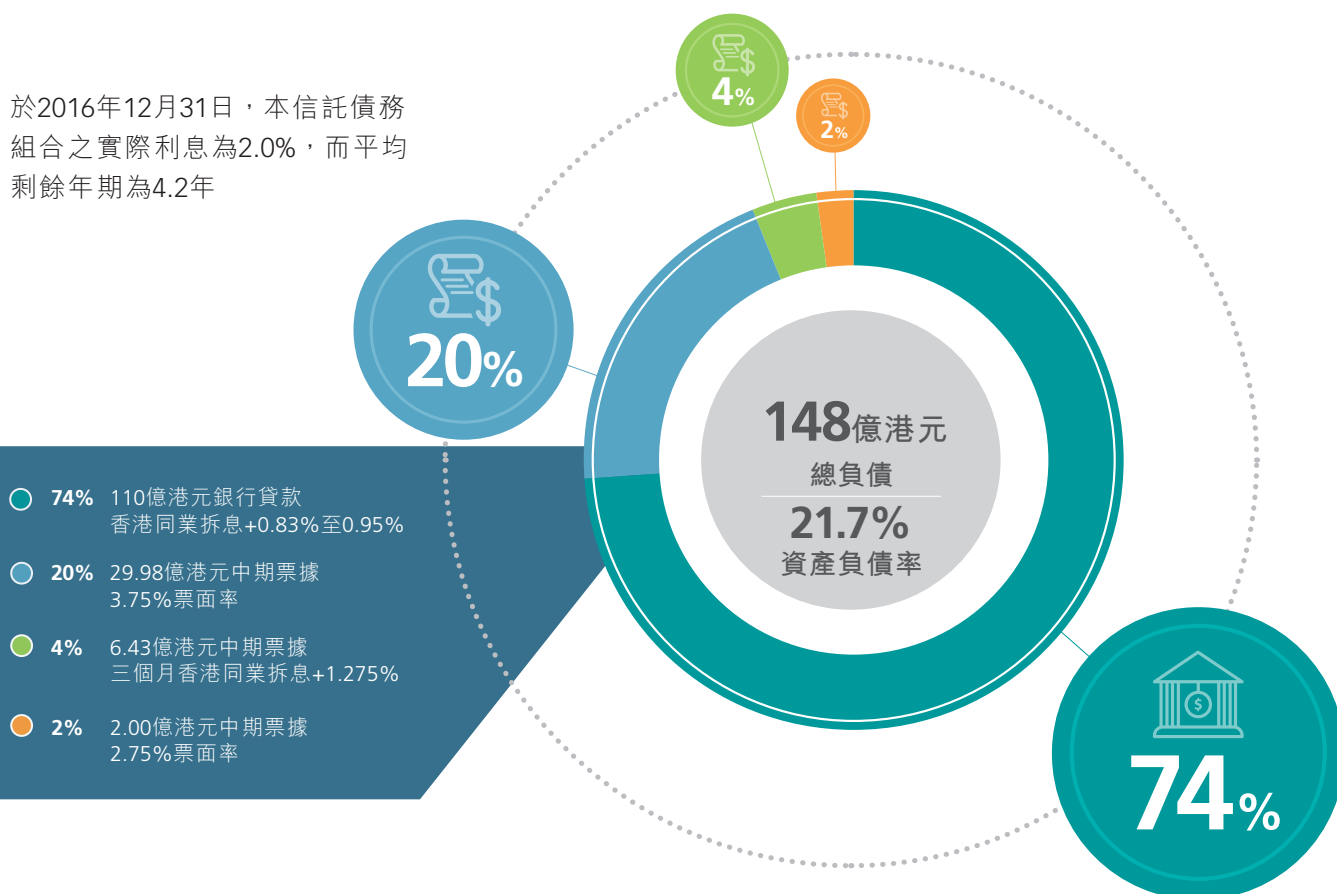
評估物業藉翻新、其他改善措施及積極物業管理而增值的潛力。

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。

財務 回顧

於2016年12月31日，本信託債務組合之實際利息為2.0%，而平均剩餘年期為4.2年



分派

本年度冠君產業信託的總分派款額為13.31億港元（2015年：11.46億港元）。該總分派款額乃按冠君產業信託的可分派收入總額之90%（2015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，2016年實制分派率為94.5%（2015年：94.5%）。

截至2016年12月31日止六個月之每基金單位分派（「末期分派」）為0.1201港元。此末期分派可被於2017年1月1日至記錄日期發行的新基金單位時進行調整。冠君產業信託將另行發出公布

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0.1094港元及每基金單位末期分派0.1201港元，本年度每基金單位總分派為0.2295港元（2015年：0.1983港元）。根據2016年12月30日的基金單位收市價4.20港元計算，每基金單位總分派相當於年度分派率5.5%。

暫停辦理基金單位持有人名冊過戶登記

基金單位持有人名冊將由2017年5月18日（星期四）至2017年5月23日（星期二）（「記錄日期」）（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記手續。截

至2016年12月31日止六個月之分派（「2016年末期分派」）將於2017年5月26日（星期五）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2016年末期分派的資格及有權出席於2017年5月23日（星期二）舉行之2017基金單位持有人周年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶登記文件（連同有關基金單位證書）須於2017年5月17日（星期三）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

已承諾之債務融資⁽¹⁾⁽³⁾

於2016年12月31日

港幣百萬元	已承諾融資總額	未提取融資	已動用融資	定息負債	浮息負債
有抵押銀行貸款	11,300	300	11,000	—	11,000
中期票據	3,841	—	3,841	3,198 ⁽²⁾	643
總計	15,141	300	14,841	3,198	11,643
百分比	100.0%	2.0%	98.0%	21.5%	78.5%

(1) 所有金額均為面值

(2) 包含以7.7595港元兌1美元之平均兌換率全數對沖之3.864億美元未償還本金額票據

(3) 除上述(2)以外，全部負債均以港元結算

於報告期間，本信託安排兩筆合共113億港元的貸款融資。是次兩筆貸款包括55億港元的三年期貸款及循環貸款及58億港元的五年期貸款，年利率分別為香港銀行同業拆息加83點子及95點子。所得款項已為本信託總銀行貸款結欠之112.5億港元作再融資。縱使11月美國總統大選及

12月聯邦公開市場委員會議息會後利率上升，但由於貸款融資之息差大幅收窄，本信託於2016年12月31日所付的實際年利率維持於2.0%（於2015年12月31日：2.0%）。除貸款市場外，本信託利用有利的債券市場環境，於2016年10月發行本金額2億港元，以固定年利率2.75%計息的8年期無抵押票據。

此項債務操作優化本信託的信貸安排，一舉將債務的年期延長，並消除再融資的風險直至2019年。於2016年12月31日，本信託未償還借貸之平均剩餘年期為4.2年（2015年12月31日：3.3年）。



於2016年4月之貸款簽訂儀式

財務 回顧

未償還借貸到期日概況⁽¹⁾

於2016年12月31日

	百萬港元	佔總借貸(%)
於2019年到期	5,200	35.0
於2021年到期	5,800	39.1
於2022年到期	643	4.3
於2023年到期	2,998 ⁽²⁾	20.2
於2024年到期	200	1.3
總計	14,841	100.0

(1) 所有金額均為面值

(2) 經混合貨幣掉期

本信託之投資物業估值於2016年12月31日為668億港元，較2015年12月31日所得之648億港元上升3.2%。因此，資產負債比率（即總借貸對其總資產的百分比）由2015年12月31日之22.1%稍為下降至2016年12月31日之21.7%。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）對其總資產的百分比為26.1%（2015年12月31日：26.5%）。

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2015年12月31日之485億港元，上升4.3%至2016年12月31日之505億港元。

於2016年12月31日，每基金單位資產淨值為8.72港元。較2016年12月30日基金單位收市價4.20港元有107.6%溢價。

現金狀況

於2016年12月31日，本信託擁有未提取銀行貸款總額3億港元及現金結餘9.58億港元。經計及本信託可用的財政資源，本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2016年12月31日，本信託旗下公平值為393億港元的物業已抵押作本信託所獲授的銀行融資的擔保。只有花園道三號作為本信託銀行融資的抵押。

資本承擔

於2016年12月31日，本信託未列入綜合財務報表內之經核准及已定約作投資物業優化工程的資本性開支為1,000萬港元。

除上述外，本信託於報告期末並無其他任何重大承擔項目。

環境及社會 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、僱員及社區帶來長遠價值。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、環境及社區等方面議題皆有認真考慮。

恒生可持續發展 企業指數

恒生可持續發展企業指數系列為企業的可持續發展投資提供一項基準。冠君產業信託於2016年9月被挑選為恒生可持續發展企業指數的成份股之一，反映本信託在環境、社會及企業管治等企業可持續發展的範疇表現卓越。



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優質商用物業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。花園道三號及朗豪坊的管理系統均獲得OHSAS 18001職業健康及安全管理的認證，以妥善監管及操作程序結合定期培訓及演習，確保將物業的健康及安全風險減至最低。我們亦已委聘註冊安全主任以監督及提升我們在朗豪坊及花園道三號的安全管理系統。

甲級物業租戶對室內空氣質素及室內通風有極高的期望。根據香港環保署的「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「卓越」級別。物業同時亦獲香港水務署頒發「大廈優質供水認可計劃－食水及沖廁水」證書。

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。

我們認為妥善兼顧工作與生活的僱員更具生產力。因此，我們每年均為信託管理人的僱員舉辦籃球會活動和烹飪班等多項健康及興趣班。

環境及社會 回顧

信託管理人於2015年起設立實習計劃，為大學生提供短期的工作機會。學生在廣泛的工作範疇中有機會學以致用，獲得寶貴的房地產行業經驗。

過往一年的實習生獲得豐富而寶貴的工作經驗，以下是他們的分享：



黃德勝

「我在實習計劃中的得著超出所想。在實習期間我有不少機會與高級管理人員共事。除了能一窺金融行業和產業信託的運作，亦讓我從中學習專業和追求卓越的工作態度。能夠於鷹君資產管理工作，本人實在深感榮幸。這實習計劃對我的職業發展幫助很大，我強烈推薦同學們申請這個實習。」



陳偉豪

「暑假期間在鷹君資產管理實習實在是一個寶貴的經驗。在擴闊視野、增加對金融和地產行業運作的了解之餘，亦幫助我釐清將來的職業方向。」

麥家俊

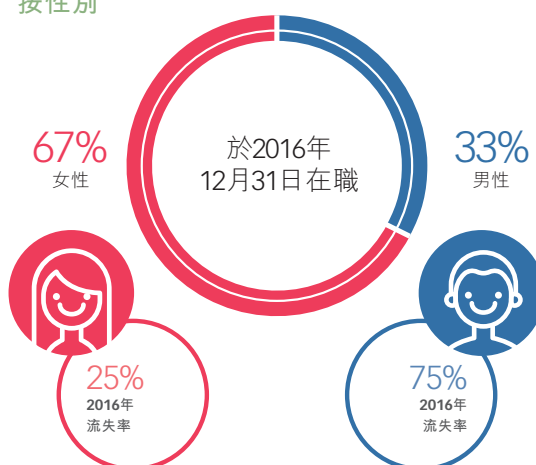
「這實習計劃讓我能夠涉獵多個範疇的工作，有不少機會去學以致用。實習過後，我在物業租務、營運和企業融資等方面的知識都增進不少，實在是獲益良多。」

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2016年 12月31日在職	0%	0%	33%	42%	25%	33%	67%	
2016年 流失率	0%	0%	50%	40%	33%	75%	25%	

上表指信託管理人的僱員(不包括實習生)。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。

按性別



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及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，例如「高效能人士的七個習慣」。朗豪坊於2016年獲得由香港管理專業協會頒發的最佳管理培訓及發展獎，於發展及培訓方面得到肯定。

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。

為促進信託管理人及物業管理人員工之間的溝通和協調，我們於2016年底為信託的資產管理、租務及市場推廣團隊舉辦了初次的團隊建立工作坊。是次工作坊包括不少討論環節，不但讓參與者學習團隊合作的要訣，亦增進了團隊之間的信任和士氣。



團隊建立工作坊

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。

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。



朗豪坊商場中庭

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恒溫系統。為避免過度製冷，空

環境及社會 回顧

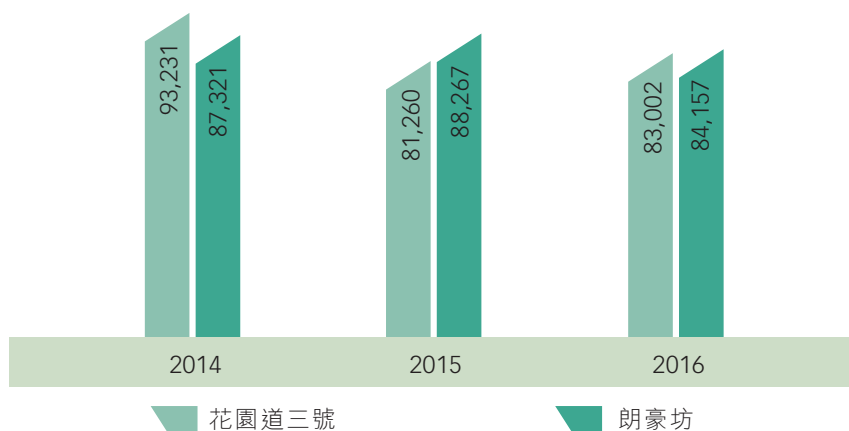
調系統可就個別區域調節，並關掉閒置區域的空調。花園道三號及朗豪坊均已承諾支持由環境局推行的「節能約章」計劃，促進減少物業的冷氣用電量。在此承諾下，物業於6月至9月期間的平均室內溫度將維持在攝氏24至26度之間。

朗豪坊商場中庭的數碼天幕的金屬鹵化素泛光燈已改裝照明壽命較長及能源消耗量較低的LED燈。商場的

梯間、走廊及電梯亦已安裝附有動作感應器的LED燈。為節約用水，我們已為旗下所有物業安裝低流量式水龍頭，並於花園道三號設地下水箱收集用水作灌溉之用。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。當中朗豪坊的充電裝置更於2016年提升效能，並增添兩個充電點。

本信託旗下物業於2016年的合併能源消耗量減少1.4%至167,159千兆焦耳。在此期間，朗豪坊參加了由地球之友舉辦的「知慳惜電節能比賽2016」。在可再生能源的利用方面，朗豪坊亦突破性的在商場頂部安裝6套太陽能電池板，為商場日常運作提供電力。

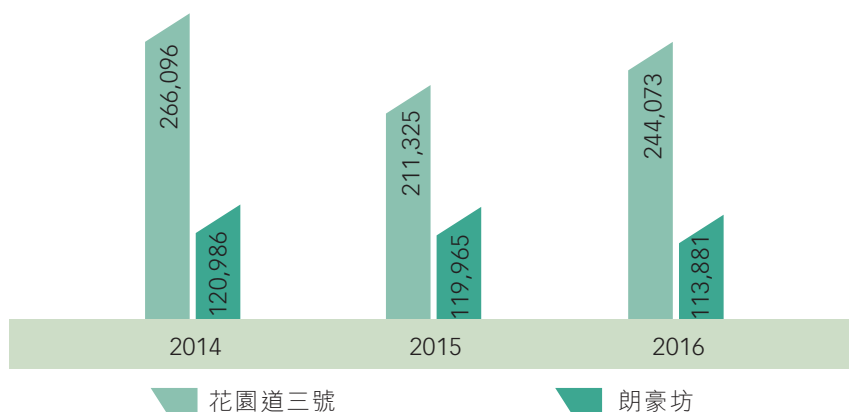
能源消耗量 (千兆焦耳)



朗豪坊商場頂部之太陽能電池板

隨著花園道三號平均租用率上升，食水及水冷式製冷機組的用水需求亦相應增加，令年內物業組合的合併用水量增加8%至357,954立方米。

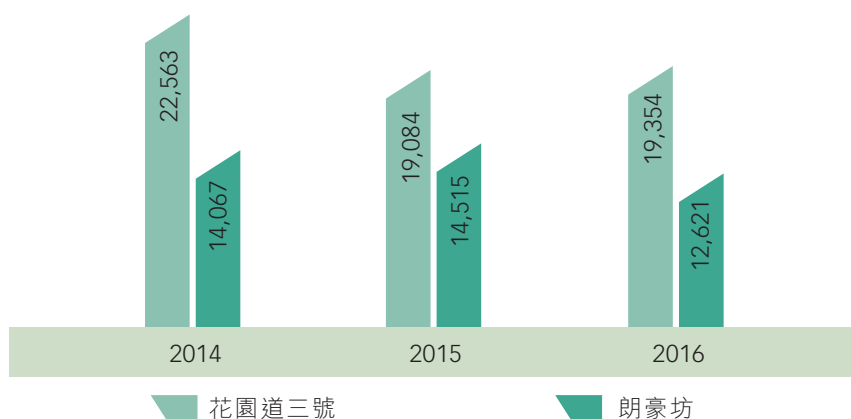
用水量 (立方米)



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。唯一相關的排放是來自旗下物業的日常運作。於2016年，旗下物業的估計合併碳排放量下降4.8%至31,975噸二氧化碳。此統計數據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）。

碳排放量（噸二氧化碳當量）



環境及天然資源

在環境管理系統方面，花園道三號及朗豪坊均獲得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，推動回收及致力減低旗下物業對環境造成的影響。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2016年共收集了277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參加了由環境保護署和環保促進會合辦的「廚餘循環再造合作計劃」，收集廚餘作加工處理用途。

為減少紙張使用，我們內部相對鼓勵使用電子文件，而非打印文件。冠君產業信託允許其基金單位持有人選擇

是否以郵遞方式收取本信託每年的中期報告及年報。冠君產業信託於2006年上市以來的財務報告，都已上載於 www.championreit.com 以供瀏覽。

花園道三號及朗豪坊均獲得多個獎項，表揚物業在實施各種環保措施方面的努力。花園道三號得到由環境運動委員會頒發之「香港綠色機構」認證，而朗豪坊則在環保促進會舉辦的香港綠色企業大獎2016－優越環保管理獎中得到金獎。香港政府環保署分別向花園道三號及朗豪坊頒發證書，表揚其對工商廢物源頭分類工作的卓越成績。花園道三號榮獲環境運動委員會頒發的香港綠色機構認證－「卓越級別」減廢證書；朗豪坊則獲得同一計劃中的「基礎級別」節能證書。在樹木保育方面，兩項物業均參與了香港環境保護協會主辦的「木材回收 保育樹木」計劃，將聖誕樹、桃花及其他年花送往回收。

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

	2014年	2015年	2016年
廢紙(公斤)	306,150	310,559	276,980
螢光管(公斤)	924	981	610
塑膠瓶(公斤)	1,048	968	778
鋁罐(公斤)	121	123	171
充電池	325	301	390

環境及社會 回顧

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。花園道三號及朗豪坊的服務質量管理獲香港品質保證局認證。

其他提升客戶服務質素的措施包括「關懷有需要人士體系」，為有特別需要的客戶提供貼心服務，如提供帶有凸字熱線號碼的關懷名片，向客戶提供即時支援。安裝「停車導向系統」可通過智能導航顯示屏協助司機輕易找到最方便的空置車位。「失物招領系統」提供高效處理顧客遺失物品的有關培訓。於2016年，109名顧客讚揚我們處理遺失物品態度誠懇、操作專業，且高效有序。

朗豪坊榮獲皇家特許測量師學會頒發「RICS香港年度大獎2016 -物業／設施管理團隊獎」。此外，朗豪坊亦獲得「香港星級品牌企業獎」，表彰朗豪坊品牌及其高品質獲外界廣泛認同。

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。

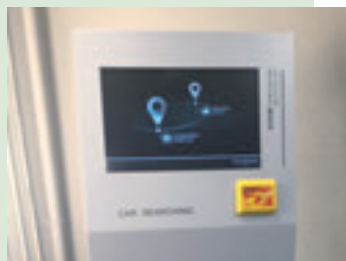
社區參與

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，冠君產業信託是花園道三號每逢星期五黃昏舉辦的Musica del Cuore（意語，譯作「樂•心」）音樂會系列的贊助人，屆時花園道三號地下大堂變為「社區音樂會舞台」，為觀眾奉上精彩的古典音樂節目。該音樂會系列為本地藝人、知名藝術表演者及室內樂組合提供展示才藝的平台，同時亦有諸多來自世界各地的表演者通過文化交流而感動音樂愛好者。

在環境方面，兩幢物業亦聯手支持世界自然基金會組織的「地球一小時2016」，該活動透過關閉全部非必要照明設施一小時以對抗氣候變化。



停車導向系統

在兒童服務方面，花園道三號於2016年夏季在地下大堂為世界宣明會提供展覽地方，向公眾宣傳其工作和助養兒童計劃的受惠者。



世界宣明會展覽

年內，朗豪坊向多家慈善機構(包括無國界醫生、聯合國難民署、仁濟醫院、香港盲人輔導會、麥當勞之家慈善基金等)贊助免費播放時間，於宏偉中庭的巨型LED電視上播放宣傳視頻。在關懷動物方面，朗豪坊跟本地人氣貓咪忌廉哥命名的忌廉哥基金有限公司合作，舉辦「#一人一罐罐」捐贈貓罐頭活動以幫助流浪貓延續生命，作為商場夏季活動「#HappyMEOWment喵民遊樂園」的一部分。活動從貓迷和公眾收集了



幫助流浪貓的罐頭捐贈計劃



嶺步同行籌款日2016

超過4,600罐貓罐頭，大幅超出原來1,000罐的目標，收集的罐頭捐贈予尊善會及大澳流浪貓之家。

除了核心主題外，冠君產業信託亦參與其他公民事務，我們在2016年支持了青年發展活動。信託基金贊助了「嶺步同行籌款日2016」為嶺南大學的發展籌款。除捐款外，我們亦與香港中文大學房地產投資學會合作進行個案研究，目的是幫助學生對商業物業有更深入了解。在過程中，我們為學



與香港中文大學房地產投資學會進行個案研究

生提供有關地產行業的實用研究資料和針對可行性給予意見。

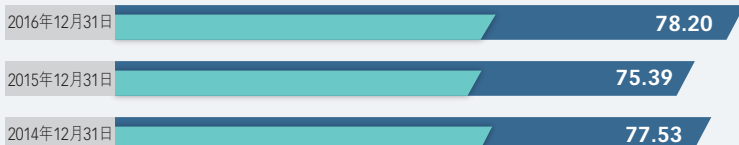
兩幢物業的部分面積亦撥作公共用途。在對社區的服務方面，花園道三號提供逾60,000平方呎樓面面積作為公共通道。花園道三號還設有兩座連接公共通道的行人天橋，為香港公園至中環一帶提供有蓋電梯通道。朗豪坊設有步行系統，包括人行天橋及地下通道，讓行人方便快捷地由港鐵站到達社區中心及上海街的小巴士站。

物業組合概覽

花園道三號

花園道三號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。

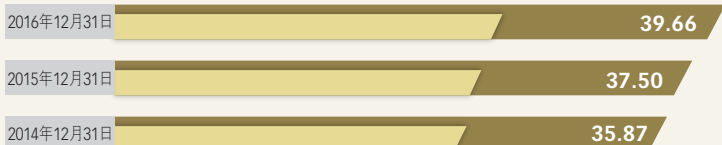
寫字樓現收租金（港元／每平方呎）



朗豪坊辦公大樓

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。

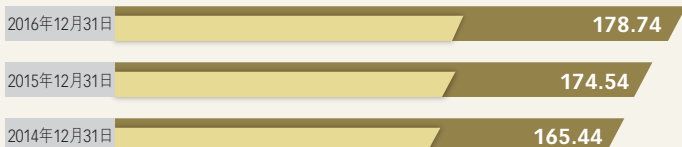
現收租金（港元／每平方呎）



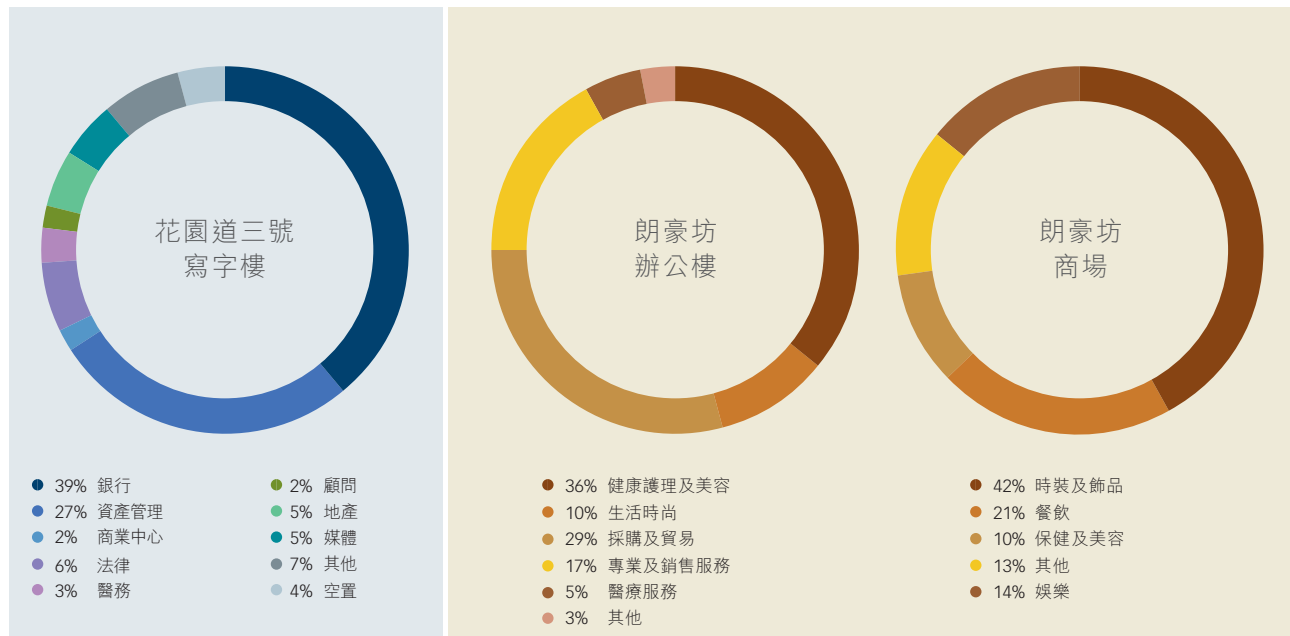
朗豪坊商場

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。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。

現收租金（港元／每平方呎）



於2016年12月31日租戶組合



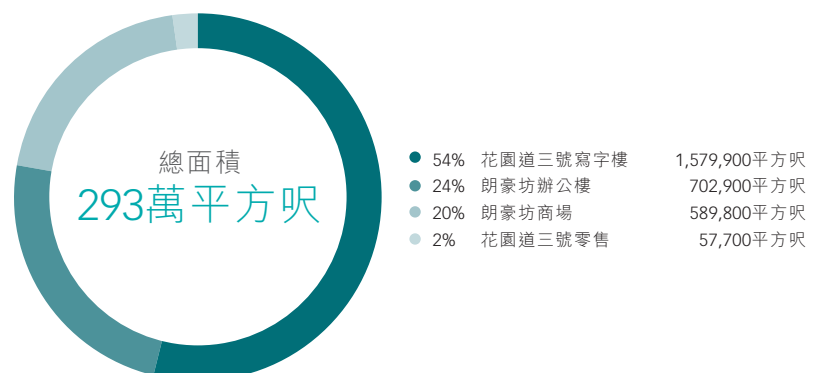
冠君產業信託主要租戶 (按英文字母序)

- 安聯環球投資
- Beauty Avenue
- 貝萊德
- 彭博
- Cinema City
- 花旗銀行
- Hennes and Mauritz
- 中國工商銀行
- 景順投資
- Neo Derm

於2016年12月31日物業總值

	花園道三號 港幣百萬元	朗豪坊 港幣百萬元	小計 港幣百萬元
寫字樓	37,856	8,477	46,333
零售	587	18,470	19,057
停車場	535	348	883
其他	352	217	569
總計	39,330	27,512	66,842

有關其他資料，請參閱估值報告書一節。



花園道三號



花園道三號

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。

該綜合大廈包含許多獨特的建築特徵，包括可將兩幢大廈的26個樓層互相連接，經擴大之樓面面積最多達34,000平方呎。這是中環區內最大的樓面面積。

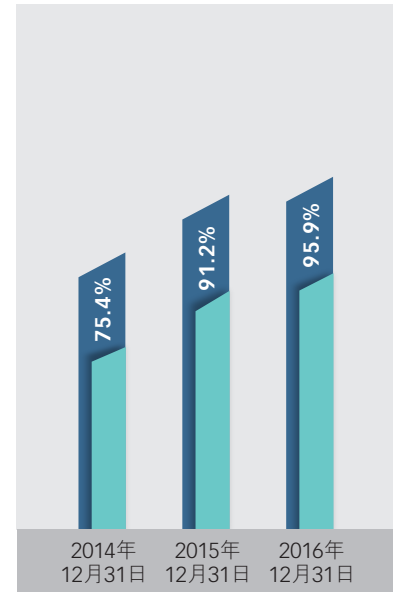
優質資產

花園道三號為一幢以玻璃及鋼造幕牆建成的現代化寫字樓綜合大廈，由冠君大廈、中國工商銀行大廈、一個零售平台及可容納558輛汽車的三層地庫停車場組成。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，花園道三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2013年收購餘下四個樓層後，冠君產業信託統一了花園道三號的業權。

非凡建築

花園道三號的總面積超過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徵，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。這是中環區內最大的樓面面積。花園道三號亦獲香港建築師學會頒授銀獎這項最高殊榮，以表揚其卓越的建築設計。

出租率



花園道三號

優質甲級商廈規格

花園道三號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。花園道三號的主要特點在於能夠滿足跨國金融機構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。花園道三號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花園



道三號成功的重要因素。花園道三號設有一個健身會所，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。



樓宇數據

- 393億港元評估值
- 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
- 124個租戶
- 總面積1,638,000平方呎
- 可出租寫字樓面積1,225,000平方呎
- 可出租零售面積43,000平方呎
- 單一樓層面積34,000平方呎

特色及設施

- 9台緊急後備發電機(12,400kVA)
- 36部載客升降機分佈於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
- 穿梭巴士服務
- 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

朗豪坊



朗豪坊辦公大樓

為一幢59層高的甲級大廈，

實為旺角區的首選辦公地址。

朗豪坊商場

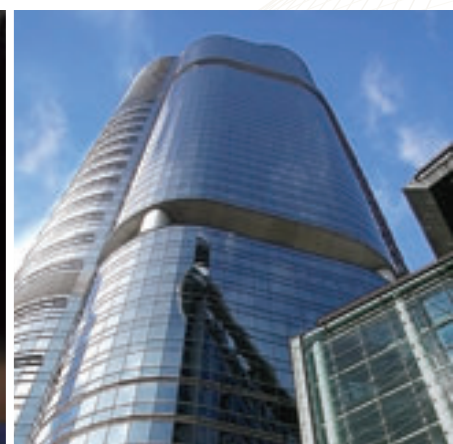
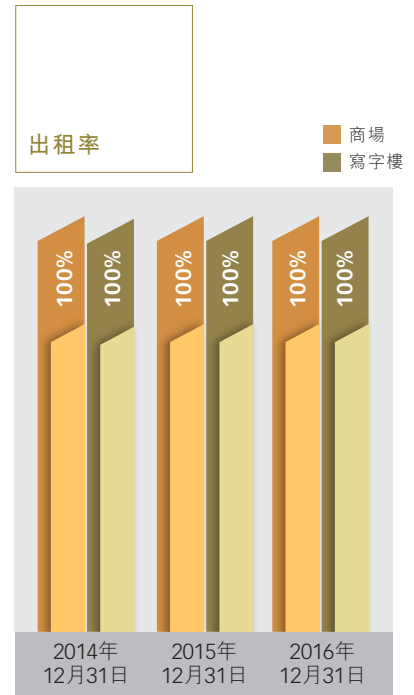
為時尚市區商場，其設計迎合其目標顧客（潮流觸覺敏銳的年青消費者）口味。

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。自2004年落成後，朗豪坊立即成為旺角區內的地標。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徵。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、可一覽街上活動的宏偉中庭，兩組總長度達83米的室內扶手電梯以及投射到商場天花的「數碼天幕」。商場高層部分是別具特色的螺旋式走廊，並設有室內酒吧及餐廳樓層。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

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。商場每天均有200,000至300,000人次到訪，挑選最熱門最時尚的服裝、配飾及鞋履。商場亦設有40多個餐飲商舖、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，近年亦深受中國內地旅客歡迎。

CINEMA CITY戲院

朗豪坊Cinema City戲院自2014年年底開業以來一直反應熱烈。著名建築師王士維(Alexander Wong)的創新設計「科幻卡門」(Carmen Futura)吸引不少電影愛好者和設計專業人士。這個獨特設計最近更獲得三項國際地產大獎峰會2016-2017的設計大獎-「世界最佳室內設計」、「最佳國際休閒室內設計」和「最佳休閒室內設計-亞太區」。朗豪坊Cinema City戲院的票房和入場率均在2016年繼續領先香港市場，排名香港首位。



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」現代商廈，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。由於該大樓地理位置極為便利，加上連接朗豪坊商場，吸引不少生活時尚、健康護理及美容行業的租戶進駐。大廈設有一個

附設大型瑜珈室的70,000平方呎健體中心，更有多個小型水療中心。

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。朗豪坊辦公大樓作為相對較新的大樓，更配備中央電腦控制溫度、火警警報、升降機及照明系統。





樓宇數據

- 275億港元評估值*
- 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
- 51個寫字樓租戶*
- 164個零售租戶
- 總面積1,293,000平方呎*
- 可出租寫字樓面積703,000平方呎*
- 單一寫字樓樓層面積17,400平方呎
- 可出租零售面積319,000平方呎

* 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1,100個座位的多銀幕戲院
- 逾40個餐飲商戶
- 港鐵直達商場地庫入口
- 樓高9層的玻璃幕牆大堂
- 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
- 規模龐大之瑜珈室

商場活動 花絮



2



4

1. Monchhichi農曆新年活動

源於日本的人氣Monchhichi是本地、內地和亞洲遊客中最受歡迎的猴子角色。朗豪坊邀請Monchhichi與顧客一同慶祝猴年，除了在商場4樓通天廣場和地面擺設特色場景外，迴轉購物廊亦設置了拍照區以吸引人流到高層部分，另外7樓也開設了一家Monchhichi期間限定店發售獨家商品，以增添節日氣氛。

2. 現場舞台耳目一新

自2006年推出以來，現場舞台(LIVE Stage)已舉辦超過2,700場現場表演。現場舞台在2016年7月經翻新後煥然一新。除新進的音樂人才外，著名歌手、作曲家和樂隊



1



3

也在全年定期為一眾歌迷帶來娛樂。通過與香港最受歡迎的串流音樂程式KKBOX合作，每月在現場舞台舉行的音樂會也在KKBOX的流動和社交媒體平台上同步直播。

3. 韓國潮流明星活動

朗豪坊去年還與各大韓國品牌合作，包括雪糕品牌SWEET MONSTER和美容品牌LANEIGE，將最具人氣的K-pop偶像包括iKon(最受歡迎的韓國潮流男子組合)和韓國風潮帶到商場。

4. ViuTV動畫展覽

在為期兩天的動畫展覽會上，ViuTV舉辦了互動遊戲攤位、吉祥物會面和名星活動，為購物人士帶來娛樂。



6



5



7



8

5. **夏季活動：分享您的#HappyMEOWment**
商場在夏天期間化身成為一個小貓天地，本地人氣貓咪忌廉哥成為了拍照熱點之一。該活動在傳統和社交媒體平台上共帶來超過900萬訪客人次及300多份報導，更獲得Marketing Magazine舉辦的Marketing Excellence Awards 2016中的Excellence in Mass Event類別金獎。
6. **可口可樂品牌活動**
可口可樂在商場7樓設置了互動自動售賣機來推廣其全新包裝，參與的購物人士可免費換領可樂一罐，現場還展出一系列在市場上罕見的昔日經典可樂罐。

7. **LINE FRIENDS CHOCO HOUSE展覽**
LINE FRIENDS在2016年11月開店前，朗豪坊商場與租戶合作在香港推出新角色CHOCO以帶動熱潮，舉辦CHOCO HOUSE展覽及設立Pop-up Store，均深受顧客和媒體喜愛。
8. **朗豪坊x LEGO®：白色聖誕**
朗豪坊於聖誕期間與樂高® (LEGO®)專業認證大師洪子健合作，用過百萬粒積木，砌出香港首個樂高®白色聖誕，配合限量版的Box Set換購及相關活動，帶來熱鬧的節日氣氛，成為城中的假期熱門去處。

估值 報告書



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓

T +852 2840 1177
F +852 2840 0600
www.knightfrank.com

鷹君資產管理(冠君)有限公司
香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心30樓3008室
(冠君產業信託(「冠君產業信託」)的管理人)

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

敬啟者：

九龍旺角**(1)亞皆老街8號高座(HB CAF (定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契)及35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室除外)**，**(2)亞皆老街8號朗豪坊零售大樓**，**(3)亞皆老街8號及上海街555號及557號停車場**，及**(4)亞皆老街8號及上海街555號及557號保留區域(「該項物業」)**

吾等謹遵照代表冠君產業信託的管理人最近作出的指示，對該項物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並收集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該項物業於2016年12月31日(以下稱「估值日期」)市場價值的意見以用作報告目的。

估值基準

吾等乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)達致吾等對市值的意見。根據上述準則，市值的定義為：

「自願買家與自願賣家就有關資產或負債經適當推銷後於估值日達成易手的公平交易的估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，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。

市值亦為賣方於市場上合理地獲得的最佳售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。該估算價值尤其不會考慮因如特殊融資、售後及租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。

吾等的估值符合香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則(2012年版)所載的規定。

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

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

收益資本化

物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額，即租金減除差餉、管理費、空調開支及其他租戶的雜項開支後淨額於各項租約尚餘年期內予以資本化。於回沖時，即現有租約屆滿時，每個租賃單位將被假設按估值日期當日的市值租金出租，並按投資者就各類物業的預期市場收益率予以資本化，同時亦已對政府租契於屆滿後是否可予重續的市場預測作出審慎考慮。任何空置單位則假設按估值日期當日的市值租金出租。物業的市場價值相等於該等租期內的收入的資本化價值及按適當部分遞延的回沖收入的資本化價值的總和。所採用的資本化比率乃參考零售樓面／辦公樓面的分析市場銷售交易所得的收益率及吾等對市場的了解而釐定。此預期回報率間接反映投資項目的質素、日後租金增長的預期，以及資本增值、風險因素及類似因素。吾等就零售物業及寫字樓採用的資本化比率分別均為4.00%。

估值 報告書

直接比較

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

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

估值假設及考慮

吾等的估值受限於以下假設及考慮。

吾等已透過向土地註冊署取得樣本查冊記錄，合理審慎調查該項物業的所有權。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何未載於提供予吾等的業權文件副本的修訂。然而，吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，該責任屬閣下法律顧問的責任範圍內。除另有所指外，吾等亦已假設物業於估值日期的估值概無涉及可影響其價值且產權負擔、限制、業權瑕疵及屬繁苛的支銷。

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。

吾等在頗大程度上依賴管理人所提供的資料，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、停車場數量、樓面面積及所有其他相關事項(如有)所給予吾等的意見。吾等並無核實向吾等提供的資料並假設該等資料屬正確。吾等並無對提供予吾等的資料的真實性進行核實，吾等亦無理由懷疑該等對進行估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。閣下亦知會吾等，其所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等概不對提供予吾等的的不準確的資料及就此達致的任何結論承擔任何責任。

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但對閣下而言將並無絕對義務)確保由吾等視察且於估值報告所載的該項物業，為閣下的指示中的物業地址所指的該項物業。倘就該項物業地址或該項物業中的估值範圍產生歧義，則閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提請吾等注意。

吾等按照指示依賴指示方提供停車場數量的意見。吾等並無進行實地點算，以核證估值的該項物業的停車場數量的準確性。

除另有說明外，吾等已假設吾等估值的該項物業的興建、佔用及用途完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得有關本報告所依據的該項物業用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

吾等已於2016年12月30日視察該項物業的外觀以及內部部分可到達的區域。對該項物業的視察由綜合估值部經理駱健穎先生進行。然而，吾等已於估值中假設該項物業之外部及內部裝修狀況於估值日期屬滿意，並無任何非法僭建或結構性改建。

於對該項物業估值過程中，吾等已參考於估值日期的有關交易及市場狀況。該項物業的價值或在多變的市場環境下受到影響。惟另有指明者除外，吾等假設該項物業概無附帶可影響價值的產權負擔、限制、事件及屬繁苛的支銷。

規限條件

本報告為機密，僅限收件人士作其特定用途。收件人士可將其內容披露予就該等用途協助收件人士之其他專業顧問，但不得將本報告披露予任何其他人士。本報告及估值全部或任何部分或其任何引述，在未獲得吾等書面批准其載入形式及內容前，概不得載入任何文件、通函或聲明或以任何形式刊發印刷本或電子副本（包括刊發予任何網站）。

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明，本報告及估值僅供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第三方負責。吾等概不會向任何第三方或因本報告直接或間接引致的任何虧損或溢利虧損負上責任。

吾等依賴管理人提供的物業數據，且吾等假設其屬真實準確。吾等概不對提供予吾等的不準確的數據及就該數據達致的任何結論承擔任何責任。

本報告乃根據房地產投資信託基金守則規定，供管理人、管理人董事會及受託人就該項物業年度估值使用。概不就報告的全部或任何部分內容向任何其他方承擔責任。

本報告的分析、意見及結論僅受已呈報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，且並非管理人及受託人或冠君產業信託已與之訂約的其他方的有關連機構，與彼等亦無關係。

吾等謹確認進行此次估值的吾等估值師已獲執業估值師資格，且擁有對類似種類物業進行估值的必要專長及經驗。

吾等謹此奉附吾等之估值及市場概覽。

代表

萊坊測計師行有限公司

謹啟

高級董事，估價及諮詢部主管

林浩文

FRICS MHKIS RPS(GP) RICS Registered Valuer

附註：林浩文為特許測量師，擁有在中國、香港、澳門及亞太區（日本除外）之豐富市場研究、估值及諮詢經驗。

2017年2月3日

估值 報告書

估值

該項物業	概況及年期	佔用情況	於2016年 12月31日 現況下之市值	估計 淨物業 收益率
九龍旺角(1)亞皆老街8號高座(HB CAF(定義見日期為2005年7月8日有關高座的副公契)及35樓、36樓、37樓及55樓的01、02、03、05、06、07、08、09、10、11、12及15室除外)，(2)亞皆老街8號朗豪坊零售大樓，(3)亞皆老街8號及上海街555號及557號停車場，及(4)亞皆老街8號及上海街555號及557號保留區域。	朗豪坊是建於兩個被上海街所隔開的矩形地塊上的零售／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。	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，最遲的租約屆滿日期為2022年3月，總月租收入約為2,819萬港元，不包括差餉及管理費。一些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，最遲的租約屆滿日期為2024年7月，總基本月租約為5,775萬港元，不包括差餉、管理費及空調費用。大部分租約受按營業額訂定的租金所限。2016年1月至2016年11月可收的平均每月按營業額訂定的租金586萬港元。 寫字樓及零售部分的租用率同樣約為100%。	27,511,500,000港元 (貳佰柒拾伍億壹仟壹佰伍拾萬港元)	4.2%
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。	兩條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	概況及年期	佔用情況	於2016年 12月31日 現況下之市值	估計 淨物業 收益率
	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)。	停車場以收費公共停車場方式經營，按月及小時計費出租，2015年12月至2016年11月平均每月收入約為196萬港元。		
	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29,648.18平方米(319,133平方呎)。	其他收入從燈箱、招牌及其他雜項產生，平均每月特許使用權費收入約為145萬港元。		
	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%。			

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) 就該項物業的寫字樓部份而言，可出租總面積等於總樓面面積。

(4) 於估值日期，該項物業位於根據2013年5月31日的旺角(九龍規劃區第三區)分區計劃大綱草圖編號S/K3/30劃為「商業(2)」的區域內。

估值 報告書

(5) 此處所呈報租金為表面租金總額，並無計及任何免租期或按營業額訂定租金（如有）。

(6) 該項物業各部分市值明細載列如下：

用途	於2016年12月31日之市值
零售	18,470,000,000港元
寫字樓	8,477,000,000港元
停車場	347,500,000港元
其他	217,000,000港元
總計	27,511,500,000港元

(7) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2016年12月31日對該項物業寫字樓部分的現有租約（不包括停車位及由特許租約出租的其他物業）的分析載列如下：

租用情況

類型	可出租總面積（平方呎）	佔總數百分比
已租	702,911	100
空置	0	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
2012	2,751	0.4	\$90,782	0.3	1	1.5
2013	18,773	2.7	\$760,068	2.7	2	3.0
2014	226,521	32.2	\$8,907,455	31.6	23	34.9
2015	117,943	16.8	\$4,706,374	16.7	16	24.2
2016	336,923	47.9	\$13,724,709	48.7	24	36.4
總計	702,911	100	\$28,189,388	100	66	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
2016	35,590	5.0	\$1,395,537	5.0	3	4.6
2017	109,491	15.6	\$4,125,674	14.6	17	25.8
2018	100,462	14.3	\$3,984,039	14.1	15	22.7
2019	298,078	42.4	\$12,050,956	42.8	22	33.3
2020	56,029	8.0	\$2,512,368	8.9	3	4.5
2021	33,669	4.8	\$1,406,726	5.0	4	6.1
2022	69,592	9.9	\$2,714,088	9.6	2	3.0
總計	702,911	100	\$28,189,388	100	66	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	36,254	5.1	\$1,404,111	5.0	3	4.6
3	409,535	58.3	\$16,319,923	57.9	46	69.7
4	17,398	2.5	\$704,619	2.5	1	1.5
5	125,995	17.9	\$5,146,830	18.3	12	18.1
6	96,331	13.7	\$3,944,082	14.0	3	4.6
7	17,398	2.5	\$669,823	2.3	1	1.5
總計	702,911	100	\$28,189,388	100	66	100

附註：上述寫字樓部分的租約情況不包七份續租租約(自2017年1月至2017年5月期間開始，為期一年七個月至三年)及一份承諾新租約(自2017年1月期間開始，為期三年)。

- (8) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2016年12月31日對該項物業的零售部分的現有租約(不包括由特許租約出租的其他物業)的分析載列如下：

類型	可出租總面積(平方呎)	佔總數百分比
已租	318,866	99.92
業主	267	0.08
空置	0	0.00
總計	319,133	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	15,131	4.7	\$4,055,108	7.0	1	0.5
2013	42,559	13.3	\$10,539,681	18.3	9	4.4
2014	101,962	32.0	\$13,358,034	23.1	42	20.7
2015	69,367	21.8	\$11,220,648	19.4	63	31.0
2016	89,847	28.2	\$18,576,766	32.2	88	43.4
總計	318,866	100	\$57,750,237	100	203	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
2016	132	0.0 [#]	\$75,900	0.1	1	0.5
2017	67,214	21.1	\$12,856,120	22.3	60	29.5
2018	91,791	28.8	\$20,154,575	34.9	68	33.5
2019	86,274	27.1	\$15,467,161	26.8	63	31.0
2020	18,104	5.7	\$3,190,445	5.5	6	3.0
2021	10,611	3.3	\$977,436	1.7	4	2.0
2024	44,740	14.0	\$5,028,600	8.7	1	0.5
總計	318,866	100	\$57,750,237	100	203	100

[#] 此百分比非常少

估值 報告書

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	3,038	1.0	\$370,666	0.6	7	3.4
2	20,339	6.4	\$3,514,221	6.1	38	18.7
3	132,254	41.5	\$27,520,998	47.6	129	63.6
4	36,375	11.4	\$5,177,399	9.0	12	5.9
5	76,641	24.0	\$15,570,197	27.0	14	6.9
6	5,479	1.7	\$568,156	1.0	2	1.0
10	44,740	14.0	\$5,028,600	8.7	1	0.5
總計	318,866	100	\$57,750,237	100	203	100

附註：上述零售部分的租約情況不包括十六份續租租約(自2017年1月至2017年9月之間開始，為期四十二天至三年)及六份已承諾新租約(自2017年1月至2017年5月之間開始，為期一至五年)。

寫字樓市場概覽

寫字樓需求

香港作為全球主要金融中心之一，是許多國際企業在亞洲設立地區辦事處的首選地點。香港的核心商業區包括位於港島的中環。其他主要商業區包括位於港島的上環、灣仔和銅鑼灣、位於九龍的尖沙咀，以及非核心商業區，即位於港島的鰂魚涌和北角。由於核心地區的供應有限，加上擴大交通基礎設施，故近年企業迅速遷往非核心地區的寫字樓，其他新的寫字樓樞紐相繼發展，例如位於九龍的九龍東¹及油麻地／旺角，以及位於新界的葵青及荃灣等。

寫字樓存量²

過去五年，香港寫字樓存量的增長緩慢。根據差餉物業估價署的資料，香港寫字樓總存量於2011年至2015年間增長5%，而2006年至2010年的總存量則增加9%。尤其是，甲級寫字樓樓面的增長於2011年至2015年間放緩至5%，而於2006年至2010年間則增加16%。

截至2015年，甲級寫字樓樓面(7,700萬平方呎)約佔寫字樓總存量的64%，餘下36%分別為乙級及丙級寫字樓樓面。預期甲級寫字樓樓面於2016年年底將增加至約7,900萬平方呎。

油麻地／旺角是貿易、消費品及保險公司之熱門寫字樓地點之一。於2015年，油麻地／旺角佔各級寫字樓總存量約8%(910萬平方呎)及甲級寫字樓總存量的5%(360萬平方呎)。於2015年底，油麻地／旺角連同位於港島的北角、鰂魚涌、位於九龍的九龍東以及位於新界的葵青及荃灣等其他非核心商業區，佔甲級寫字樓總存量的比例約37%，預期於2016年將維持相同水平。

¹ 九龍東指觀塘及九龍城。

² 除另有指明外，所有面積乃指內部樓面面積。

租金趨勢

擺脫了2008年底至2009年全球金融危機的負面影響，香港甲級寫字樓的租金在過去五年（2011年至2015年）整體呈現升勢。根據差餉物業估價署的資料，甲級寫字樓的平均租金由2011年至2015年上升約30%，期內複合年增長率為7%³。油麻地／旺角於2011年至2015年間的增幅約為10%，期內複合年增長率約為2.5%⁴。

於2016年，甲級寫字樓的租金持續上漲。甲級寫字樓的平均租金自2015年底進一步上升3%，在企業對寫字樓的穩定需求下，同期油麻地／旺角的租金上升約1%⁴。

價格趨勢

寫字樓的價格與寫字樓租金的趨勢一致，過去五年（2011年至2015年）整體呈現升勢。根據差餉物業估價署的資料，香港甲級寫字樓的平均價格由2011年至2013年上升25%。於2014年，雙倍印花稅及下調受保按揭貸款成數上限等一系列針對商用物業的降溫措施，導致甲級寫字樓銷售放緩，香港甲級寫字樓的平均價格於年內下跌1%。

由於中國內地的金融機構加快在香港主要商業區建立實體業務的計劃，同時甲級寫字樓租金回復正增長，均有助於支持資本增值，並使投資者更專注於寫字樓銷售市場。根據差餉物業估價署的數字顯示，甲級寫字樓的平均價格於2015年上升7%。有關價格於2016年進一步增長11%⁵。

供應⁶

由於核心寫字樓地區欠缺可發展土地，香港甲級寫字樓的供應量於過去十年（2006年至2015年）呈下降趨勢。過去五年間（2011年至2015年）甲級寫字樓的平均供應量約為每年120萬平方呎，較2006年至2010年期間平均供應量每年210萬平方呎下跌42%。與此同時，繼2006年至2010年期間錄得340,400平方呎的年度平均供應量後，油麻地／旺角地區的甲級寫字樓供應量於2011年至2015年期間並無大量供應。預計2016年不會有新的供應出現。

香港的寫字樓供應量於2017年至2020年間有望增長。新的甲級寫字樓的供應量預計合共將達到800萬平方呎，相當於平均每年約200萬平方呎，而2011年至2015年間的平均供應量則為每年120萬平方呎。儘管寫字樓的吸納量每年會隨著市場及營商環境而變化，預期於2017年至2020年的未來寫字樓供應量水平仍將高於過去20年（1996年至2015年）平均每年約180萬平方呎的吸納量，但仍低於2006年至2010年間的平均供應量。

值得注意的是，根據未來供應量的地區分析，未來大部份的供應將會來自香港核心商業區（即中環、上環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀區）以外地區，核心商業區的供應量僅佔未來五年（2016年至2020年）總供應量不足20%。

³ 差餉物業估價署數字

⁴ 萊坊估計數字

⁵ 萊坊估計數字

⁶ 除另有指明外，所有面積乃指內部樓面面積

估值 報告書

九龍東地區涵蓋觀塘和九龍城，為政府所指定的新核心商業區，其將成為擁有最多寫字樓供應的地區。預料該區將有400萬平方呎新供應，佔於2017年至2020年間香港新寫字樓總供應量50%。但要注意的是油麻地／旺角於期內將不會出現新供應。

空置率⁷

儘管經歷多次經濟周期回落，過去香港寫字樓樓面的需求仍保持穩定。於2014年及2015年，寫字樓的淨吸納量仍然持續上升，而於2014年香港甲級寫字樓的平均空置率保持穩定，於2015年更進一步下降，並無重要跡象顯示寫字樓樓面需求回落。

甲級寫字樓平均空置率由2014年的3.4%下跌至2015年約2.4%。由於供應量上升，九龍東空置樓面增加，故2016年的空置率上升至約3.8%。

受到遷出核心區域的趨勢帶動，非核心地區的甲級寫字樓空置率保持在相對較低的水平。於2016年，北角／鰂魚涌甲級寫字樓空置率分別保持在約1.8%的穩定水平，而九龍東則因供應增加而上升至9%。與此同時，油麻地／旺角的甲級寫字樓空置率於2016年第三季保持在約2%。

前景

整體而言，即使經歷任何重大經濟下滑，預料香港的寫字樓需求仍會保持穩定。由於中國企業在香港持續尋找優質寫字樓樓面，故該等企業的需求將保持強勁。由於核心商業區欠缺寫字樓樓面，加上租金高昂，預料未來數年仍將主導遷出核心區域的趨勢。

由於零售市道疲弱，香港的國際零售品牌放慢擴張步伐，短期內對寫字樓樓面的需求將相對有限。

與此同時，中國貿易增長將有助於拉動外部需求，刺激出口，支撐香港經濟。儘管經濟增長速度放緩，但中國服務業進口持續增長，將為本地經濟增長提供支持。因此，預料貿易行業對寫字樓樓面的需求將維持穩定。

因此，鑒於寫字樓尤其是核心商業區未來的供應有限、預期遷出核心區域的趨勢持續及貿易行業將有所改善，加上旺角區未來並無新的寫字樓供應，故該區的租金和樓價應該有不錯的支持。

⁷ 萊坊估計數字

零售物業市場概覽

零售物業存量

香港是全球最佳購物熱點之一，每年吸引逾5,000萬名遊客，支持大量奢侈品及中價品零售商。於2015年年底，香港的私人商用樓宇⁸總存量約為1.18億平方呎。41%的私人商用存量位於九龍，而香港島及新界則分別佔香港商用樓宇總存量約30%。私人商用樓宇存量於2016年預計將增加至約1.19億平方呎。

過去五年，香港的私人商用樓宇總存量僅略為增加。存量於2006年至2010年間增加3%，於2011年至2015年間增幅減慢至只有2%。人均存量⁹因而由2011年的每人16.4平方呎跌至2015年的每人16.2平方呎，而2005年則為每人14.8平方呎。預期人均存量於2016年將維持於相同水平。

油尖旺（包括尖沙咀、油麻地及旺角等地區）作為最受香港遊客和本地居民歡迎的購物娛樂熱點之一，匯集多個主要購物商場，包括尖沙咀的海港城及旺角的朗豪坊。此外，旺角是特別受本地年輕人歡迎的零售熱點，不同類型的街店群極具特色，能迎合遊客和本地居民。於2015年，油尖旺區的私人商用總存量達2,230萬平方呎，分別佔九龍及香港總存量46%及19%。預期總存量於2016年將增加至2,240萬平方呎。

租金趨勢¹⁰

由零售銷售增長強勁，香港的平均零售租金於2011年至2013年大致維持穩定增長。期內平均零售租金錄得複合年增長率11%的增長，而零售銷售亦見複合年增長率10%的增長。

於2014年，零售銷售增長疲弱，零售租金增長亦見放緩。受珠寶首飾、鐘錶及名貴禮品銷量下跌13.7%所拖累，全年零售銷售下跌0.2%。平均零售租金增長於2014年放緩至4.6%，反映奢侈品零售商對位置優越的店鋪的零售需求疲弱。

儘管零售銷售於2015年持續放緩，香港的平均零售租金仍然靠穩，於2014年起一年增長約5%。於2016年首十個月，零售銷售按年減少9%，但租金價格僅較2015年底下降2%。由於就業市場穩定，香港的本地消費依然強勁，租金趨勢亦大致平穩。

⁸ 根據差餉物業估價署的資料，私人商用樓宇包括購物商場和街店等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

⁹ 該數字按年底私人商用樓宇總存量除以年底總人口計算得出

¹⁰ 差餉物業估價署數字

估值 報告書

價格趨勢¹⁰

由於零售市場氣氛積極和內地旅客大量湧入，香港的平均零售物業價格於全球金融危機後飆升。私人零售物業價格在2011年至2013年錄得複合年增長率24%的增長，大幅拋離同期私人零售平均租金的升幅。

於2014年，由於零售市場疲弱，加上隨後導致零售租金增長放緩，使私人零售物業的投資氣氛降溫。平均私人零售物業價格於2014年上升3%，並於2015年進一步上升7%。於2016年首十個月，有關價格輕微下跌3.5%。

供應¹¹

過去五年（2011年至2015年），香港私人零售物業存量的供應未能趕上長期的平均吸納量。每年平均落成量約為63.74萬平方呎，而2006年至2015年期間每年平均吸納量則為74.8萬平方呎，這情況有助於推高香港的零售租金。預期2016年的落成量將達130萬平方呎。

展望將來，預料未來五年（2017年至2020年）的供應將會增加。預期於2017年至2020年期間，私人零售物業的供應量每年約有72萬平方呎，而新落成的購物中心最大部份來自新界，佔總未來供應量約67%¹²。

將於2017年落成的私人零售物業位於新界，一般規模相對不大，總面積不足40萬平方呎。相較之下，多個大型購物中心於近年相繼落成，例如於2012年落成的銅鑼灣的希慎廣場（40萬平方呎）和將軍澳的Popcorn（43.1萬平方呎）以及於2011年落成的大本型（48.4萬平方呎）。

發展中較注目的私人零售物業項目包括新世界中心重建項目及尖沙咀的中間道15號發展項目，預期將分別於2017年及2019年前落成。然而，該兩個項目的零售物業規模尚未確定。與此同時，香港國際機場北商業區總面積200萬平方呎的購物商場預期將於2020年或之後完成。

吸納量及空置率¹⁰

過去十年（2006年至2015年），吸納量大致上升，平均每年74.8萬平方呎。同時，同期空置率平均約為8%。近年平均吸納量呈下降趨勢，由2006年至2010年期間平均每年110萬平方呎下跌至2011年至2015年期間平均36.6萬平方呎，可歸因於香港的供應水平下跌。

與此同時，在穩定的零售物業需求下，私人零售物業的平均空置率於過去十年（2006年至2015年）整體呈下降趨勢，由2006年至2010年期間平均9%下跌至2011年至2015年期間平均7%。零售市場氣氛疲弱，令空置率由2014年的7%輕微推高至2015年的8%。空置率於2016年可能會輕微上升。

¹¹ 除另有指明外，所有面積乃指內部樓面面積

¹² 萊坊估計數字

前景

香港零售市場在短期內仍面臨挑戰，並將限制零售租金增長。中國旅客訪港人次和消費減少將繼續對奢侈品零售銷售構成壓力。與此同時，由於就業市場穩定，本地消費保持強勁，將支持中價品消費及必需品消費。

長遠而言，城內基建將持續改善，例如港鐵南港島線及觀塘線延線竣工；加上中港兩地的穩定經濟增長，將支持香港整體零售銷售。同時，中產階級內地旅客增加和本地人口消費穩定將會提高中價產品零售銷售和餐飲消費。因此，預期整體零售物業需求將從中得益。

估值 報告書



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓

T +852 2840 1177
F +852 2840 0600
www.knightfrank.com

鷹君資產管理(冠君)有限公司
香港灣仔
港灣道23號
鷹君中心30樓3008室
(冠君產業信託(「冠君產業信託」)的管理人)

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

敬啟者：

香港花園道3號(「該項物業」)

吾等謹遵照代表冠君產業信託的管理人最近作出的指示，對該項物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並收集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該項物業於2016年12月31日(以下稱「估值日期」)市場價值的意見以用作報告目的。

估值基準

吾等乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)達致吾等對市值的意見。根據上述準則，市值的定義為：

「自願買家與自願賣家就有關資產或負債經適當推銷後於估值日達成易手的公平交易的估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易。」

市值乃理解為一項資產或負債之估計價值，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。

市值亦為賣方於市場上合理地獲得的最佳售價及買方於市場上合理地取得的最優惠價格。該估算價值尤其不會考慮因如特殊融資、售後及租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減的估價。

吾等的估值符合香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則(2012年版)所載的規定。

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

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

收益資本化

物業內所有可出租單位的現有租金收入淨額，即租金減除差餉、管理費、空調開支及其他租戶的雜項開支後淨額於各項租約尚餘年期內予以資本化。於回沖時，即現有租約屆滿時，每個租賃單位將被假設按估值日期當日的市值租金出租，並按投資者就各類物業的預期市場收益率予以資本化，同時亦已對政府租契於屆滿後是否可予重續的市場預測作出審慎考慮。任何空置單位則假設按估值日期當日的市值租金出租。物業的市場價值相等於該等租期內的收入的資本化價值及按適當部分遞延的回沖收入的資本化價值的總和。所採用的資本化比率乃參考零售樓面／辦公樓面的分析市場銷售交易所得的收益率及吾等對市場的了解而釐定。此預期回報率間接反映投資項目的質素、日後租金增長的預期，以及資本增值、風險因素及類似因素。吾等就零售物業及寫字樓採用的資本化比率分別為4.25%及3.6%。

估值 報告書

直接比較

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

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

估值假設及考慮

吾等的估值受限於以下假設及考慮。

吾等已透過向土地註冊署取得樣本查冊記錄，合理審慎調查該項物業的所有權。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何未載於提供予吾等的業權文件副本的修訂。然而，吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，該責任屬閣下法律顧問的責任範圍內。除另有所指外，吾等亦已假設物業於估值日期的估值概無涉及可影響其價值且產權負擔、限制、業權瑕疵及屬繁苛的支銷。

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。

吾等在頗大程度上依賴管理人所提供的資料，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、停車場數量、樓面面積及所有其他相關事項(如有)所給予吾等的意見。吾等並無核實向吾等提供的資料並假設該等資料屬正確。吾等並無對提供予吾等的資料的真實性進行核實，吾等亦無理由懷疑該等對進行估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。閣下亦知會吾等，其所提供的資料並無遺漏任何重要事實。吾等概不對提供予吾等的的不準確的資料及就此達致的任何結論承擔任何責任。

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但對閣下而言將並無絕對義務)確保由吾等視察且於估值報告所載的該項物業，為閣下的指示中的物業地址所指的該項物業。倘就該項物業地址或該項物業中的估值範圍如有模糊地方，則閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提請吾等注意。

吾等按照指示依賴指示方提供停車場數量的意見。吾等並無進行實地點算，以核證估值的該項物業的停車場數量的準確性。

除另有說明外，吾等已假設吾等估值的該項物業的興建、佔用及用途完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得有關本報告所依據的該項物業用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

吾等已於2016年12月30日視察該項物業的外觀以及內部部分可到達的區域。對該項物業的視察由綜合估值部經理駱健穎先生進行。然而，吾等已於估值中假設該項物業之外部及內部裝修狀況於估值日期屬滿意，並無任何非法僭建或結構性改建。

於對該項物業估值過程中，吾等已參考於估值日期的有關交易及市場狀況。該項物業的價值或在多變的市場環境下受到影響。惟另有指明者除外，吾等假設該項物業概無附帶可影響價值的產權負擔、限制、事件及屬繁苛的支銷。

規限條件

本報告為機密，僅限收件人士作其特定用途。收件人士可將其內容披露予就該等用途協助收件人士之其他專業顧問，但不得將本報告披露予任何其他人士。本報告及估值全部或任何部分或其任何引述，在未獲得吾等書面批准其載入形式及內容前，概不得載入任何文件、通函或聲明或以任何形式刊發印刷本或電子副本（包括刊發予任何網站）。

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明，本報告及估值僅供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第三方負責。吾等概不會向任何第三方或因本報告直接或間接引致的任何虧損或溢利虧損負上責任。

吾等依賴管理人提供的物業數據，且吾等假設其屬真實準確。吾等概不對提供予吾等的不準確的數據及就該數據達致的任何結論承擔任何責任。

估值 報告書

本報告乃根據房地產投資信託基金守則規定，供管理人、管理人董事會及受託人就該項物業年度估值使用。概不就報告的全部或任何部分內容向任何其他方承擔責任。

本報告的分析、意見及結論僅受已呈報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，且並非管理人及受託人或冠君產業信託已與之訂約的其他方的有關連機構，與彼等亦無關係。

吾等謹確認進行此次估值的吾等估值師已獲執業估值師資格，且擁有對類似種類物業進行估值的必要專長及經驗。

吾等謹此奉附吾等之估值及市場概覽。

代表

萊坊測計師行有限公司

謹啟

高級董事，估價及諮詢部主管

林浩文

FRICS MHKIS RPS(GP) RICS Registered Valuer

附註： 林浩文為特許測量師，擁有在中國、香港、澳門及亞太區（日本除外）之豐富市場研究、估值及諮詢經驗。

2017年2月3日

估值

該項物業	概況及年期	佔用情況	於2016年 12月31日 現況下之市值	估計 淨物業 收益率															
香港 中環 花園道3號 (見註釋1)	花園道3號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(冠君大廈)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。	除5號商舖(面積約382平方呎)連同冠君大廈40樓之辦公單位A部分及43樓至50樓根據單一租約一起出租外，該項物業的零售部分根據六項不同年期的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2025年10月，總月租收入約為279萬港元，不包括差餉、管理費及空調開支。零售租約(上述5號商舖除外)均可按營業額訂定租金。由2015年11月起至2016年10月止期間應收平均每月營業額租金約為4.28萬港元。	39,330,000,000港元 (叁佰玖拾叁億叁仟萬港元)	3.2%															
內地地段第8888號 1,650,000份中 1,449,936份不可 分割部分或份數。	該項物業由發展項目的整個零售物業及整個寫字樓單位組成。該項物業的零售及寫字樓部分的總樓面面積及可出租總面積概約如下：	該項物業的寫字樓部分(包括5號商舖)根據多項年期的租約出租，最遲的租約屆滿日期為2022年4月，總月租收入約為9,721萬港元，不包括差餉、管理費及空調開支。若干租約包含租金調整條款及／或可按當時市場租金選擇續租。																	
<table><tr><th colspan="3">總樓面面積</th></tr><tr><th>用途</th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>零售</td><td>5,362.41</td><td>57,721</td></tr><tr><td>寫字樓</td><td>146,773.78</td><td>1,579,873</td></tr><tr><td>總計</td><td>152,136.19</td><td>1,637,594</td></tr></table>					總樓面面積			用途	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
總樓面面積																			
用途	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																	
<table><tr><th colspan="3">可出租總面積</th></tr><tr><th>用途</th><th>平方米</th><th>平方呎</th></tr><tr><td>零售</td><td>3,956.99</td><td>42,593</td></tr><tr><td>寫字樓</td><td>113,822.46</td><td>1,225,185</td></tr><tr><td>總計</td><td>117,779.45</td><td>1,267,778</td></tr></table>					可出租總面積			用途	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
可出租總面積																			
用途	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																	

估值 報告書

該項物業	概況及年期	佔用情況	於2016年 12月31日 現況下之市值	估計 淨物業 收益率
	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，每年政府地租相當於該地段當時的應課差餉租值的3%。	零售部分及寫字樓部分租用率分別約為100%及95.9%。 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，2015年12月至2016年11月期間平均每月收入約為180萬港元，包括差餉及管理費。 多個無線電話系統位置根據四項年期不同的特許租約出租，最遲的租約屆滿日期為2018年12月，總月租收入約為7.5萬港元，不包括差餉及管理費。 一組衛星電話天線、多個廣告位置及中國工商銀行大廈的命名權根據多項特許使用權租出，最遲的屆滿日期為2020年5月，總月租收入約為154萬港元，不包括差餉及管理費。		

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(冠君大廈)	整幢銀行冠君大廈，包括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餐廳及1至5號店舖。
泊車位	地庫2樓第5至33、39至51、118至131及166至167號私人泊車位，以及發展項目內包括500個私家車泊車位及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

澤峰發展有限公司	整幢中國工商銀行大廈，包括2樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至40樓(不設第13樓、14樓及24樓樓層；1樓及19樓為機電樓層) 冠君大廈的多個部分，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)。 該發展項目低層地下餐廳及1至4號店舖。 地庫2樓第5至20、26至33、45至51、121至122及166至167號私人泊車位，以及發展項目內包括一個500個私家泊車位及50個電單車泊車位的公共停車場。 公契及管理協議就花園道3號界定的所有保留區域(於土地註冊處註冊的摘要編號為UB5511011)，即澤峰於該大廈擁有獨家使用及租用權的部分(並非專供業主獨家使用及不屬於公用地方的部分)，包括但不限於上述各項的一般性、主屋頂、平屋頂、外牆、地庫一層裝卸貨區及面向橫街於Level +14.668或以上的三(3)枝旗杆。
楓閣有限公司	冠君大廈29樓至30樓及31樓的B部分。 該發展項目地庫2樓21至22號私人泊車位。
盼海有限公司	冠君大廈31樓的A部分及32樓至33樓。 該發展項目地庫2樓42至44號私人泊車位。
維卓發展有限公司	冠君大廈38樓。

估值 報告書

登記擁有人

登記擁有人物業部分

CP (Portion A) Limited

冠君大廈40樓的A部分、41樓至50樓。

該發展項目低層地下第5號店舖。

該發展項目地庫2樓118至120及123至131號私人泊車位。

CP (Portion B) Limited

冠君大廈39樓及40樓的B部分。

該發展項目地庫2樓的23至25號私人泊車位。

麗兆有限公司

冠君大廈34樓、36樓及37樓。

該發展項目地庫2樓的39至41號私人泊車位。

(3) 根據於土地註冊處之註冊，於估值日期，該項物業受限於（其中包括）下列產權負擔：

- (i) 該項物業由澤峰發展有限公司持有的部分（見附註2）（不包括冠君大廈部分3樓及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。
- (ii) 該項物業由楓閣有限公司持有的部分（見附註2）根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (MC) Limited，代價為860,000,000港元。
- (iii) 該項物業由盼海有限公司持有的部分（見附註2）根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (PH) Limited，代價為885,000,000港元。
- (iv) 該項物業由維卓發展有限公司持有的部分（見附註2）根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (WC) Limited，代價為363,000,000港元。
- (v) 該項物業由CP (Portion A) Limited持有的部分（見附註2）根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (A1) Limited，代價為3,841,000,000港元。
- (vi) 該項物業由CP (Portion B) Limited持有的部分（見附註2）根據買賣協議於2006年4月26日出售予CP (B1) Limited，代價為604,000,000港元。
- (vii) 該項物業受限於於土地註冊處之一改變大廈名稱的備忘錄，註冊的摘要編號為16072202320206，日期為2016年6月28日。
- (viii) 下列該項物業之部分物業受限於於土地註冊處之法律抵押，受益人為恒生銀行有限公司，註冊的摘要編號為16072802200056，日期為2016年6月28日。
 - (a) 澤峰發展有限公司擁有之工商銀行大廈5樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至40樓；
 - (b) 盼海有限公司擁有之冠君大廈31樓的A部分及32樓至33樓，及該項物業地庫2樓42至44號私人泊車位；
 - (c) 維卓發展有限公司擁有之冠君大廈38樓；
 - (d) CP (Portion B) Limited擁有之冠君大廈39樓及40樓的B部分，及該項物業地庫2樓的23至25號私人泊車位；及

- (e) 麗兆有限公司擁有之冠君大廈34樓、36樓及37樓,及該項物業地庫2樓的39至41號私人泊車位。
- (ix) 下列該項物業之部分物業受限於於土地註冊處之法律抵押,受益人為恒生銀行有限公司,註冊的摘要編號為16072802200061,日期為2016年6月28日。
- (a) 澤峰發展有限公司擁有之3樓至12樓、15樓至18樓、20樓至23樓及25樓至28樓,工商銀行大廈2樓至4樓,該發物業低層地下1至4號店舖及餐廳,地庫2樓第5至20、26至33、45至51、121至122及166至167號合共35個私人泊車位,及設有500個私家車泊車位及50個電單車泊車位的公共停車場;以及公契及管理協議就該項物業界定的所有保留區域,則上落貨車位及其他;
- (b) CP (Portion A) Limited擁有之冠君大廈40樓的A部分、41樓至50樓,該發物業低層地下第5號店舖及地庫2樓118至120及123至131號私人泊車位;及
- (c) 楓閣有限公司擁有之冠君大廈29樓至30樓及31樓的B部分,及該項物業地庫2樓21至22號私人泊車位。
- (4) 於估值日期,該項物業位於根據2016年11月1日的中區(港島規劃區第四區)分區計劃大綱草圖編號S/H4/16劃為「商業」的區域內。
- (5) 根據佔用許可證第H63/92號及花園道3號的已批准樓宇圖則,冠君大廈的3樓及4樓各自主要指定一間帶有廚房的餐廳。然而,吾等已為該項物業上述部分以寫字樓用途基準估值,並已從相關政府機關取得所有必須的批准作寫字樓用途。
- (6) 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)。
- (7) 該項物業各部分市值明細載列如下:

用途	於2016年12月31日之市值
零售	587,000,000港元
寫字樓	37,856,000,000港元
停車場	535,000,000港元
其他	352,000,000港元
總計	39,330,000,000港元

- (8) 根據管理人提供的租約資料,吾等於2016年12月31日對該項物業寫字樓部分的現有租約/牌照(包括5號商舖但不包括停車空間及由特許租約出租的其他物業)的分析載列如下:

租用情況

類型	可出租總面積(平方呎)	佔總數百分比
已租	1,175,170	95.9
空置	50,397	4.1
總計	1,225,567	100

估值 報告書

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
2011	84,431	7.2	\$6,509,442	6.7	4	2.8
2013	136,671	11.6	\$11,070,555	11.4	4	2.8
2014	227,032	19.3	\$17,992,916	18.5	33	23.4
2015	306,630	26.1	\$25,512,086	26.2	45	32.0
2016	420,406	35.8	\$36,126,569	37.2	55	39.0
總計	1,175,170	100	\$97,211,568	100	141	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
2017	247,223	21.0	\$19,653,067	20.2	41	29.1
2018	164,425	14.0	\$15,133,669	15.6	47	33.3
2019	196,109	16.7	\$18,161,377	18.7	31	22.0
2020	159,699	13.6	\$12,395,899	12.8	7	5.0
2021	393,340	33.5	\$30,576,885	31.4	14	9.9
2022	14,374	1.2	\$1,290,671	1.3	1	0.7
總計	1,175,170	100	\$97,211,568	100	141	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	1,967	0.2	\$220,035	0.2	2	1.4
2	66,809	5.7	\$6,201,413	6.4	25	17.7
3	338,739	28.8	\$30,138,682	31.0	80	56.7
4	72,845	6.2	\$6,049,157	6.2	7	5.0
5	270,933	23.1	\$21,066,924	21.7	8	5.7
6	291,858	24.8	\$23,392,637	24.1	16	11.4
7	132,019	11.2	\$10,142,720	10.4	3	2.1
總計	1,175,170	100	\$97,211,568	100	141	100

附註： 上述租約情況包括連同冠君大廈40樓之寫字樓單位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9份續租租約，自2017年1月至2018年1月期間開始，為期一年五個月至三年。

- (9) 根據管理人提供的租約資料，吾等於2016年12月31日對該項物業的零售部分的現有租約／牌照（不包括5號商舖及由特許租約出租的其他物業）的分析載列如下：

類型	可出租總面積（平方呎）	佔總數百分比
已租	42,211	100
空置	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
2015	31,999	75.8	\$2,044,775	73.3	2	33.3
2016	10,212	24.2	\$744,957	26.7	4	66.7
總計	42,211	100	\$2,789,732	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
2017	2,202	5.2	\$340,800	12.2	2	33.2
2018	1,798	4.3	\$145,640	5.2	1	16.7
2019	787	1.9	\$62,252	2.2	1	16.7
2023	6,907	16.3	\$418,565	15.1	1	16.7
2025	30,517	72.3	\$1,822,475	65.3	1	16.7
總計	42,211	100	\$2,789,732	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
1	720	1.7	\$118,500	4.3	1	16.7
2	3,280	7.8	\$367,940	13.2	2	33.2
3	787	1.9	\$62,252	2.2	1	16.7
7	6,907	16.3	\$418,565	15.0	1	16.7
10	30,517	72.3	\$1,822,475	65.3	1	16.7
總計	42,211	100	\$2,789,732	100	6	100

附註：上述租約情況不包括連同冠君大廈40樓之寫字樓單位A部份及43樓至50樓根據單一租約出租的面積為382平方呎一間商舖。

估值 報告書

寫字樓市場概覽

寫字樓需求

香港作為全球主要金融中心之一，是許多國際企業在亞洲設立地區辦事處的首選地點。香港的核心商業區包括位於港島的中環。其他主要商業區包括位於港島的上環、灣仔和銅鑼灣、位於九龍的尖沙咀，以及非核心商業區，即位於港島的鰂魚涌和北角。由於核心地區的供應有限，加上擴大交通基礎設施，故近年企業迅速遷往非核心地區的寫字樓，其他新的寫字樓樞紐相繼發展，例如位於九龍的九龍東¹及油麻地／旺角，以及位於新界的葵青及荃灣等。

寫字樓存量

過去五年，香港寫字樓存量的增長緩慢。根據差餉物業估價署的資料，香港寫字樓總存量於2011年至2015年間增長5%，而2006年至2010年的總存量則增加9%。尤其是，甲級寫字樓樓面的增長於2011年至2015年間放緩至5%，而於2006年至2010年間則增加16%。

截至2015年，甲級寫字樓樓面（7,700萬平方呎）約佔寫字樓總存量的64%，餘下36%分別為乙級及丙級寫字樓樓面。預期甲級寫字樓樓面於2016年年底將增加至約7,900萬平方呎。

中環位於香港的核心商業區，是國際金融機構及跨國企業地區總部的主要寫字樓地點之一。於2015年，中環佔寫字樓總存量約19%（2,300萬平方呎）及佔甲級寫字樓總存量約23%（1,700萬平方呎）²。於2015年底，中環連同其他主要商業區（包括位於港島的上環、灣仔和銅鑼灣，以及位於九龍的尖沙咀）佔甲級寫字樓總存量的比例約50%，預期到2016年仍將維持於相同水平。

租金趨勢

經過了2008年底至2009年全球金融危機期間之下滑，香港甲級寫字樓的租金過去五年（2011年至2015年）整體呈現升勢。根據差餉物業估價署的資料，甲級寫字樓的平均租金由2011年至2015年上升約30%，期內複合年增長率為7%。於上述期間，隨著於2012年底，歐洲債務危機加劇，中環甲級寫字樓的租金於2013年及2014年初曾出現明顯的負增長。甲級寫字樓的平均租金於2013年下跌4%，於2014年的增幅則少於1%³。

然而，隨著金融業－尤其是推出滬港通後的中國金融公司－恢復對寫字樓的需求，中環甲級寫字樓的租金於2015年恢復正常水平。該區甲級寫字樓的平均租金於2015年上升約13%⁴，而於2016年更按年再升6%⁴。

¹ 九龍東指觀塘及九龍城。

² 除另有指明外，所有面積乃指內部樓面面積。

³ 差餉物業估價署數字

⁴ 萊坊估計數字

價格趨勢

寫字樓的價格與寫字樓租金的趨勢一致，自2011年起整體呈現升勢。根據差餉物業估價署的資料，香港甲級寫字樓的平均價格由2011年至2013年上升25%。於2014年，雙倍印花稅及下調受保按揭貸款成數上限等一系列針對商用物業的降溫措施，導致甲級寫字樓銷售放緩，香港甲級寫字樓的平均價格於年內下跌1%。

在寫字樓加速銷售下，根據差餉物業估價署的數字顯示，甲級寫字樓的平均價格於2015年上升7%。期內甲級寫字樓的租金增長亦有助於支持資本增值，並使投資者更專注於寫字樓銷售市場。有關價格於2016年進一步增長11%⁵。

根據差餉物業估價署的數字，中環區內甲級寫字樓的平均價格於2010年至2013年間上升61%，隨後因2014年香港商業投資市場氣氛疲軟而下跌1%。根據萊坊的估計，該區於2015年恢復價格增長，較2014年底增長4%。而於2016年上漲約12%。

供應⁶

由於核心寫字樓地區欠缺可發展土地，香港甲級寫字樓的供應量於過去十年（2006年至2015年）呈下降趨勢。過去五年間（2011年至2015年）甲級寫字樓的平均供應量約為每年120萬平方呎，較2006年至2010年期間平均供應量每年210萬平方呎下跌42%。預期甲級寫字樓供應量於2016年將增加至約190萬平方呎。與此同時，中環的甲級寫字樓供應量於2011年至2015年期間平維持在每年平均34,200平方呎的較低水平。預計2016年不會有新的供應出現。

香港的寫字樓供應量於2017年至2020年間有望增長。新的甲級寫字樓的供應量預計合共將達到800萬平方呎，相當於平均每年約200萬平方呎，而2011年至2015年間的平均供應量則為每年120萬平方呎。儘管寫字樓的吸納量每年會隨著市場及營商環境而變化，預期於2017年至2020年的未來寫字樓供應量水平仍將高於過去20年（1996年至2015年）平均每年約180萬平方呎的吸納量，但仍低於2006年至2010年間的平均供應量。

值得注意的是，根據未來供應量的地區分析，未來大部份的供應將會來自香港核心商業區（即中環、上環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀區）以外地區，核心商業區的供應量僅佔未來五年（2016年至2020年）總供應量不足20%。尤其是，中環於期內將不會出現新的甲級寫字樓供應。

九龍東地區涵蓋觀塘和九龍城，為政府所指定的新核心商業區，其將成為擁有最多寫字樓供應的地區。預料該區將有400萬平方呎新供應，佔於2017年至2020年間香港新寫字樓總供應量50%。

⁵ 萊坊估計數字

⁶ 除另有指明外，所有面積乃指內部樓面面積

估值 報告書

空置率⁷

儘管經歷多次經濟回落，過去香港寫字樓樓面的需求仍保持穩定。於2014年及2015年，寫字樓的淨吸納量仍然持續上升，而於2014年香港甲級寫字樓的平均空置率保持穩定，於2015年更進一步下降，並無重要跡象顯示寫字樓需求回落。

甲級寫字樓平均空置率由2014年的3.4%下跌至2015年約2.4%。由於供應量上升，九龍東空置樓面增加，故2016年的空置率上升至約3.8%。

鑒於金融業－尤其是中國金融公司－恢復對寫字樓的需求，中環及金鐘的甲級寫字樓空置率於2015年分別約為2.5%及2.7%。2016年兩區的平均空置率更下降至2%以下。

前景

整體而言，即使經歷任何重大經濟下滑，預料香港的寫字樓需求仍會保持穩定。由於中國企業在香港持續尋找優質寫字樓樓面，故該等企業的需求將保持強勁。這將有助於帶動中環等核心商業區的甲級寫字樓需求。

與此同時，中國貿易增長將有助於拉動外部需求，刺激出口，支撐香港經濟。儘管經濟增長速度放緩，但中國服務業進口持續增長，將為本地經濟增長提供支持。因此，對寫字樓樓面的需求預計將保持穩定。

因此，鑒於寫字樓未來的供應有限（尤其是中環），加上該區寫字樓的需求恢復，該區的租金和價值將獲得支持。

⁷ 除另有指明外，所有面積乃指內部樓面面積。

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2016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、2010年7月23日簽署之第四份補充契約、2012年3月13日簽署之第五份補充契約及2015年1月23日簽署之第六份補充契約修訂)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，2017年2月27日

企業管治 報告書

冠君產業信託致力就本信託所進行的一切活動及業務，以及與其於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市或買賣相關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。自2016年的主要活動載列如下：

- **董事之調任**

何述勤先生，自2007年起為信託管理人之非執行董事，於2017年1月16日獲調任為信託管理人之獨立非執行董事。何先生於信託管理人、冠君產業信託及其特別目的投資工具並無任何行政或管理角色或職責，於該期間亦沒有受僱於任何管理冠君產業信託物業的營運實體（包括信託管理人）。彼只以非執行董事身份出席董事會會議。信託管理人之董事會及審核委員會認為何先生為獨立人士，並符合信託管理人循規手冊內之企業管治政策及聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.13條所載有關獨立性之準則。相關公布已於2017年1月16日刊載。

- **延長及修訂現有關連人士交易之豁免及若干關連人士交易之建議新年度上限**

有關延長及修訂冠君產業信託與鷹君集團有限公司（「鷹君」）、新福港建設集團有限公司及其相關附屬公司之關連交易豁免及建議新年度上限的普通決議案已於2016年12月13日舉行之基金單位持有人特別大會上獲得獨立基金單位持有人通過。普通決議案獲約99.97%之贊成票數。相關交易之詳情已刊載於日期為2016年11月25日致基金單位持有人之通函內。

- **信託管理人執行董事及行政總裁之繼任安排**

於2016年6月30日，王家琦女士已繼任李澄明先生出任信託管理人之執行董事及行政總裁。王女士亦獲委任為信託管理人之披露委員會成員及主席。相關公布已分別於2016年2月25日及2016年6月30日刊載。

- **一般授權以回購基金單位**

於冠君產業信託於2016年5月25日舉行之周年大會上，基金單位持有人已授出一般性授權回購在公開市場上不多於10%的基金單位。

信託管理人董事會在企業管治職責上擔任核心支柱及督導角色，並負有確保本信託能夠維持適當的操守標準及遵守恰當的程序之首要責任。董事會會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，並審閱企業管治的披露。

認可架構

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，並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及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。王家琦女士（執行董事、行政總裁兼投資總監）、鄭志光先生（營運總監）及劉綺棠女士（資產管理總監）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。

根據物業管理協議，Eagle Property Management (CP) Limited（「物業管理人」）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團隊，專門負責向冠君產業信託提供物業管理服務。

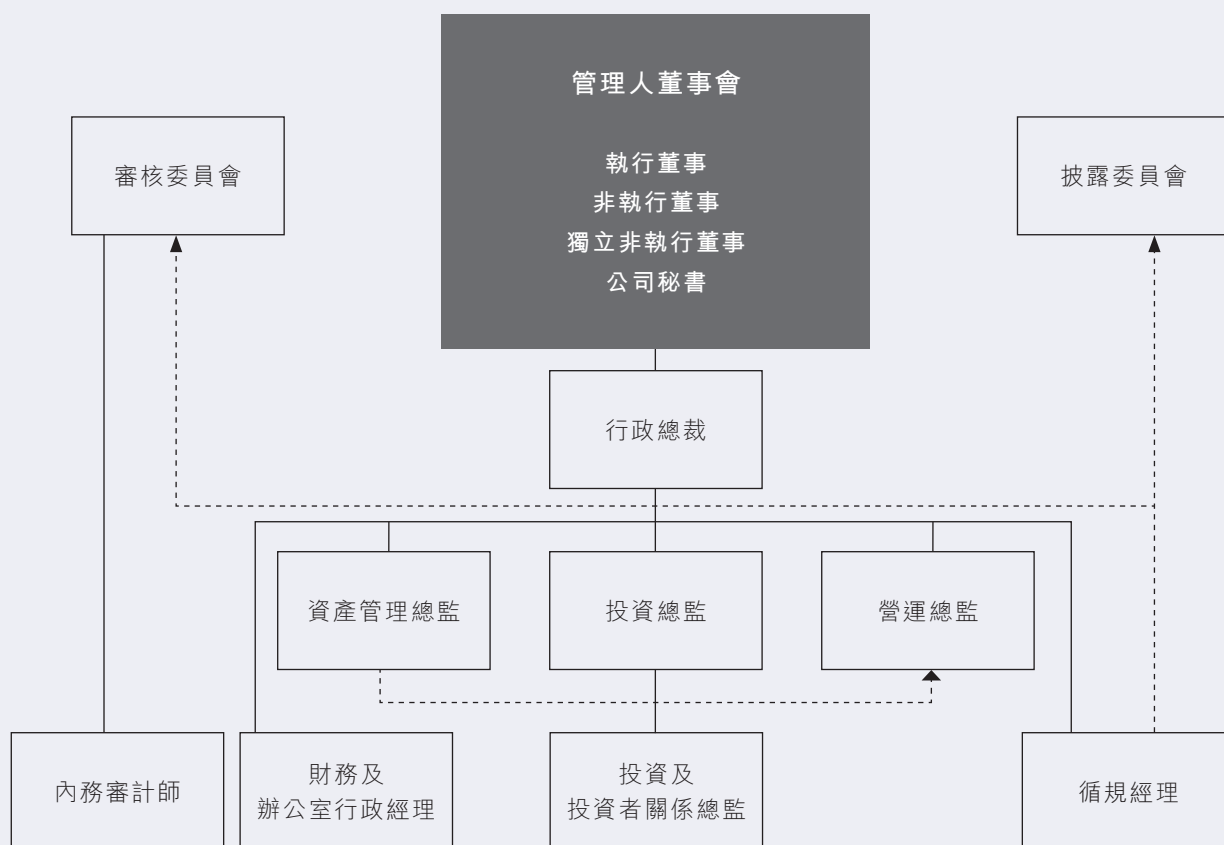
企業管治 報告書

管治常規

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，以及按照及遵守構成冠君產業信託的信託契約（「信託契約」）、適用於冠君產業信託其他相關組建文件及法規要求監督信託管理人的活動。而信託管理人則負責按照信託契約管理冠君產業信託，以及確保冠君產業信託的資產在財務及經濟方面僅以基金單位持有人的利益專業地管理。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日訂立的信託契約（經不時修訂）內。

信託管理人的組織及匯報架構



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。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。

於2016年6月，王家琦女士已繼任李澄明先生出任信託管理人之執行董事及行政總裁。何述勤先生亦於2017年1月獲調任為信託管理人之獨立非執行董事。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（包括四名獨立非執行董事）。

非執行董事

羅嘉瑞(主席)

葉毓強

羅啟瑞

執行董事

王家琦(行政總裁)¹

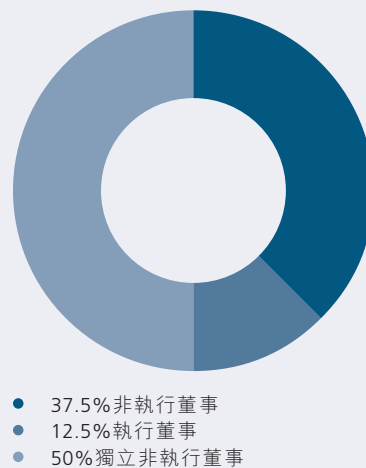
獨立非執行董事

查懋聲

鄭維志

何述勤²

石禮謙



¹ 於2016年6月30日繼任李澄明先生。

² 於2017年1月16日獲調任為信託管理人之獨立非執行董事。

各董事之簡介載於本年報第16至第20頁及刊登於本信託的網站www.ChampionReit.com。

根據信託管理人的組織章程細則，三分之一董事須於每屆信託管理人股東周年大會輪值告退，或若董事人數不為三的倍數，則以接近三分一的人數須輪值告退。退任董事符合資格可膺選連任，惟倘該名退任董事為獨立非執行董事並在任已過9年，其是否獲續任應於冠君產業信託基金單位持有人周年大會以普通決議案形式通過。

企業管治 報告書

羅嘉瑞醫生(信託管理人之主席及非執行董事)為信託管理人之非執行董事羅啟瑞先生之胞兄。葉毓強先生為上市買賣之信託，朗廷酒店投資的託管人－經理之執行董事及行政總裁，而羅嘉瑞醫生則為該信託之主席及非執行董事，鷹君持有該信託61.9%權益。除上文披露者外，董事會成員之間概無其他的財務、業務、家屬或其他重大或相關關係。

各董事會成員的專長及責任概要載列如下。

	專長	責任
非執行董事		
羅嘉瑞(主席)	於香港及海外的物業及酒店發展和投資	監察董事會的營運效益，確保董事會適時就所有關鍵及合適事宜作出討論和審議；並領導董事會制定信託管理人應執行之良好企業管治常規及程序
葉毓強	國際銀行、投資及融資	制訂策略性方針，並對本信託的管理及營運作宏觀的監督
羅啟瑞	物業發展、投資及樓宇建設	制訂策略性方針，並對本信託的管理及營運作宏觀的監督
執行董事		
王家琦 (行政總裁兼投資總監)	投資及融資	負責所有日常營運事宜；監督管理層團隊以確保本信託之營運按既定的策略、政策及法規運作；執行信託管理人所採納的企業管治常規；並領導披露委員會

	專長	責任
獨立非執行董事		
查懋聲	物業發展及投資	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
鄭維志	物業發展	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；審閱財務監控以及風險管理與合規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
何述勤	物業發展	審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規
石禮謙	物業發展、房地產及建造	領導審核委員會；審視及監察本信託的業績；就業務及營運提供獨立判斷、策略性意見及指導；審閱財務監控以及風險管理與合規制度；並確保信託管理人遵從良好的企業管治常規

董事會多元化

信託管理人董事均具備廣泛的商業背景和經驗，包括房地產及金融服務的專業知識。在檢討董事會組成時，信託管理人會考慮到公司的策略上的緩急先後，以確定所需恰當的技能、經驗、知識和獨立性等方面取得適當比重及權衡。董事會的委任應當以候選人的資歷以及客觀標準為依據，並適當考慮多元化的好處。物色人選的過程考慮多方面因素，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。董事會主席應為信託管理人的非執行董事，而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。

企業管治 報告書

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有關本信託或其管理活動的任何適用法律、規則、守則或指引。董事會可將某些管理及監督職能轉授予董事委員會，惟受制於循規手冊中載列的保留予董事會決策之特別事項。董事會亦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的日常運作。

保留予董事會決策之主要事項

- 財政、稅務、金融風險管理和資本政策，以及會計政策的重要變動
- 物業銷售及收購
- 發行新基金單位
- 企業管治政策之變更
- 冠君產業信託對基金單位持有人之分派
- 年報、中期報告及致基金單位持有人之通函
- 信託管理人董事之委任及罷免
- 修改信託契約之條款
- 冠君產業信託核數師之委任及罷免和審核費用之批准
- 日常業務以外的重大合約
- 可能存有利益衝突的範疇

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（其不遜於上市規則第3.13條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。信託管理人之審核委員會亦已評估獨立非執行董事的獨立性。

所有信託管理人之獨立非執行董事已效力董事會超過9年。儘管如此，董事會認為彼等於出任董事會成員及擔任其指定職務時，均能展現其品格及判斷之獨立性。董事會亦相信憑藉該四名董事對本信託業務深入了解，以及其豐富經驗和專業知識，能持續為董事會作出重要貢獻。

持續專業發展

為使董事瞭解其職責及向彼等灌輸與信託業務及經營環境有關的新知識，信託管理人的公司秘書定期向每位董事提供資訊文件，內容涵蓋有關法例的最新發展、行業資訊、以及與董事職務、職能及職責有關的資料，以增進及持續提升董事會成員的技能及知識。

截至2016年12月31日止年度內，各董事已獲得內容集中在房地產的資產管理及監控、消費者行為、全球經濟環境，以及與董事相關的法律和法規要求的最新資料。每位董事於截至2016年12月31日止年度內均已接受不少於10小時的培訓，而全體董事已向信託管理人確認其各自的培訓記錄。

資料提供及使用

除了涵蓋信託業務營運摘要的月度報告，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業務狀況，使他們能做出適當的回應和跟進。倘有任何重大事項須促請董事會成員垂注，信託管理人將以特別報告形式向董事提供所需資料。此外，額外資料亦會在董事要求下提供。

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及本信託之內部監控系統及政策。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細則，以及冠君產業信託的近期刊物。信託管理人的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。

獨立專業意見

董事會成員為履行職責，按合理要求，可徵詢獨立專業意見，費用由信託管理人支付。信託管理人的公司秘書負責所有必要的安排。

保險

截至2016年12月31日止年度內，信託管理人已就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。

企業管治 報告書

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日所作出之公布及根據信託契約第11.1.2條，有關信託管理人以書面通知受託人，信託管理人就2016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，而餘下的50%以現金形式收取。2016年12月31日止年度之管理人費用約為243,000,000港元，乃該年度冠君產業信託物業收益淨額之12%。

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

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。

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予以提供。審核委員會的職責為監控及評估信託管理人風險管理及內部監控系統的有效性。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、範圍及表現等方面檢討外部審核是否足夠。

審核委員會的主要職責

- 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；
- 協助董事會監察信託管理人的整體風險管理組合，並制定規管風險評估及風險管理的指引及政策；
- 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；及
- 評估獨立非執行董事的獨立性。

審核委員會現由兩名獨立非執行董事(石禮謙先生及鄭維志先生)及一名非執行董事(羅嘉瑞醫生)組成。石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。

企業管治 報告書

2016年審核委員會之主要工作概要

於2016年，審核委員會召開兩次會議。審核委員會於2016年之主要工作概要如下：

- 審閱內務審計師之報告；
- 審閱截至2015年12月31日止年度之經審核財務報表及截至2016年6月30日止六個月之未經審核財務報表，尤其關注冠君產業信託會計常規性質方面涉及重要判斷的事項，包括：
 - (1) 冠君產業信託因應其資本及流動資金的需求持有其至到期之投資的意向和能力；
 - (2) 冠君產業信託因投資物業之公平值變動就遞延稅項的處理；
 - (3) 冠君產業信託對投資物業及未有報價的衍生金融工具的估值的程序及方法；
- 審閱截至2015年12月31日止年度之年報及全年業績公布；
- 審閱截至2016年6月30日止六個月之中期報告及中期業績公布；
- 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；
- 審閱截至2015年12月31日止年度及截至2016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；
- 審閱和批准由信託管理人為冠君產業信託編制的2016年度預算／預測及年度業務計劃；及
- 審閱風險管理及內部監控系統的有效性。

披露委員會

信託管理人於2006年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予以提供。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。

披露委員會的主要職責

- 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。披露委員會成員現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（王家琦女士）。王女士為披露委員會主席。

2016年披露委員會之主要工作概要

於2016年，披露委員會召開兩次會議及經披露委員會全體成員通過一份書面決議案。披露委員會於2016年之主要工作概要如下：

- 審閱和批准冠君產業信託2015年年報及有關截至2015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的通函及2016年基金單位持有人周年大會通告之初稿；
- 審閱和批准有關信託管理人執行董事及行政總裁繼任安排公布之初稿；
- 審閱和批准冠君產業信託之2016年中期報告及有關2016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；及
- 審閱和批准有關延長及修訂現有關連人士交易之豁免及若干關連人士交易之建議新年度上限的通函及於2016年12月13日舉行特別大會通告之初稿。

企業管治 報告書

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董事委員會會議召開日期不少於3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2016年個別董事及委員會成員的出席率：

董事姓名	2016年出席會議次數／ 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
非執行董事			
羅嘉瑞(主席)	4/4	2/2	2/2
何述勤 ¹	4/4	—	—
葉毓強	4/4	—	—
羅啟瑞	3/4	—	—
出席率	94%	100%	100%
執行董事			
李澄明(行政總裁) ²	2/2	—	1/1
王家琦(行政總裁) ³	2/2	—	1/1
出席率	100%	—	100%
獨立非執行董事			
查懋聲	4/4	—	—
鄭維志	3/4	2/2	—
石禮謙	4/4	2/2	2/2
出席率	92%	100%	100%
整體出席率	94%	100%	100%

¹ 於2017年1月16日獲調任為獨立非執行董事。

² 於2016年6月30日退任執行董事及行政總裁。

³ 於2016年6月30日繼任李澄明先生為執行董事及行政總裁。

公司秘書

信託管理人已委託鷹君秘書服務有限公司擔任其公司秘書。公司秘書之主要聯繫人為黃美玲女士，彼為香港特許秘書公會的資深會員。信託管理人及公司秘書由一支具備專業資格的公司秘書團隊組成，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。

企業管治 報告書

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兼投資總監、營運總監、投資及投資者關係總監、資產管理總監、高級財務及辦公室行政經理、循規經理及內務審計經理組成。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2016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。

與鷹君的利益衝突及業務競爭

如上文所述，信託管理人及物業管理人分別為冠君產業信託提供管理及營運服務，而祥裕管理有限公司(「祥裕」)及鷹君物業管理有限公司(「鷹君物業管理」)分別出任花園道三號的公契管理人、朗豪坊辦公大樓的CAF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的全資附屬公司。此外，羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生及葉毓強先生為鷹君及／或其聯屬公司的董事。就花園道三號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

鷹君集團為香港大型地產發展商之一，同時於全球各地擁有及管理以「朗廷」及其聯屬品牌命名之豪華酒店。集團總部設於香港，旗下所發展、投資與管理的優質住宅、寫字樓、商場及酒店物業遍佈亞洲、澳紐區、北美洲及歐洲。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）住宅、寫字樓、零售及酒店物業的發展、投資及管理，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，祥裕及鷹君物業管理共聘有一支超過200人的全職員工團隊，專門負責花園道三號及朗豪坊的物業管理服務，且設有獨立辦公地點及資訊科技系統。考慮到祥裕及鷹君物業管理於花園道三號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，以及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。

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園道三號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），而鷹君擁有一支獨立的租賃團隊履行鷹君物業的物業管理職能，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。

企業管治 報告書

處理利益衝突之程序

信託管理人已訂立各項程序以處理潛在之利益衝突問題，包括但不限於：

- 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。
- 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2,010,000港元（2015年：2,010,000港元），非審核服務的應付費用為852,000港元（2015年：580,000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2016年基金單位持有人周年大會於2016年5月25日舉行，羅嘉瑞醫生、李澄明先生、葉毓強先生、鄭維志先生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。

就有關延長及修訂冠君產業信託與鷹君、新福港建設集團有限公司及其相關附屬公司之關連交易豁免及建議新年度上限事宜，冠君產業信託於2016年12月13日舉行基金單位持有人特別大會，羅嘉瑞醫生、王家琦女士、葉毓強先生、鄭維志先生及石禮謙先生均有出席會議。

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。

企業管治 報告書

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，接獲並處理投資者的意見／回饋為投資總監及投資及投資者關係總監的持續責任。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2016年12月31日止財政年度的實際分派比率為94.5%。

企業管治 報告書

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。

發行新基金單位

為盡可能避免基金單位持有人所持權益遭受重大攤薄，基金單位的任何進一步發行，均須遵守信託契約及房地產投資信託基金守則所載的優先購買規定。根據該等規定，基金單位的進一步發行，須按比例優先向現有基金單位持有人發售，除非基金單位以下列方式發行：(i) 於任何財政年度可合共發行最多相當於上個財政年度結算時已發行基金單位數目20%的基金單位，在若干情況下而不受有關優先購買權的限制；及(ii) 在其他情況下發行而不受優先購買權的限制，惟須獲得基金單位持有人以普通決議案通過。在上文所述之規限下，基金單位可被發行以作為增購房地產的代價。

信託管理人及冠君產業信託在若干情況下可向關連人士發行基金單位或可轉換工具，而毋須獲得基金單位持有人批准，包括：(i) 關連人士以其基金單位持有人的身份收取按比例權益；或(ii) 向關連人士發行基金單位以支付信託管理人部份或全部之酬金；或(iii) 按照信託契約根據分派再投資向關連人士發行基金單位，惟須符合若干條件。

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。

於2016年12月31日，冠君產業信託已發行合共5,798,237,327個基金單位。相較於2015年12月31日，於本年度內合共增發26,555,566個新基金單位。

日期	明細	基金單位數目
2016年1月1日	已發行基金單位數目	5,771,681,761
2016年3月11日	冠君產業信託以每基金單位3.830港元之價格(即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價)向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2015年12月31日止六個月50%由冠君產業擁有之物業所產生之管理人費用約54,336,646港元	14,187,113
2016年8月24日	冠君產業信託以每基金單位4.824港元之價格(即冠君產業信託訂立之信託契約所述之市價)向信託管理人發行新基金單位，作為支付截至2016年6月30日止六個月50%由冠君產業擁有之物業所產生之管理人費用約59,665,419港元	12,368,453
2016年12月31日	已發行基金單位數目	5,798,237,327

企業管治 報告書

風險管理及內部監控系統

董事會全面持續地肩負確保信託管理人的風險管理及內部監控系統合適而有效地建立及維持。該系統旨在提供合理（而非絕對）保證並無重大失實陳述或損失，並以管理（而非消除）疏忽的風險以達成業務目標。為確保信託管理人備有合適而有效的風險管理及內部監控系統，所建立並執行之措施載列如下：

- (a) 良好的監控環境，包括明確的組織結構，權力規限、匯報方式及責任；
- (b) 對信託管理人的風險管理及內部監控每年進行一次自我評估；
- (c) 合適的風險減輕活動，包括以書面清楚列明足以管理風險至可接受程度的政策及程序，以達至信託的業務目標；
- (d) 有效的信息平台，以促進內部及外部的資訊交流；及
- (e) 有組織的內部審計職能，以持續對主要營運作獨立評估。

董事會已透過審核委員會及內部審核機制對截至2016年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的成效進行年度審閱。

隨着採用風險基準方法，內部審計通過週期性檢查本信託的主要營運，就信託管理人的風險管理及內部監控系統作出評估。審計檢討涵蓋所有重大監控事項，包括財務、營運及合規監控。審核委員會已批准內部審核機制的2年審核計劃。內部審計直接向審核委員會匯報。審核檢討的結果以內部審核報告形式呈交審核委員會成員，並於審核委員會會議上討論。內部審核報告亦由內務審計跟進，以確保於早前所發現的問題已獲妥善解決。

根據截至2016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，風險管理及內部監控系統概無重大偏離或失誤須審核委員會垂注。

董事會因此信納，截至2016年12月31日止年度，信託管理人已維持合適及有效的風險管理及內部監控系統。

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。根據此監管守則，有意買賣基金單位的任何董事須首先顧及類似於證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為的規定。此外，董事在未獲授權的情況下不得披露任何機密資料，或利用該等資料以為自己或他人牟利。監管守則的適用範圍已擴大至信託管理人的高級行政人員及高級職員。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，彼等已確認彼等已於截止2016年12月31日止年度內遵守監管守則所載列的規定標準。

董事若擁有、知悉或參與任何就擬進行且屬重大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2016年5月25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2016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此等授權回購、出售或贖回任何基金單位。

房地產買賣

截至2016年12月31日止年度內，冠君產業信託並無達成任何(i)房地產買賣交易；及(ii)於物業發展及相關活動（定義見信託契約）的投資。

企業管治 報告書

相關投資

如下為截至2017年2月28日止，冠君產業信託的相關投資（定義見信託契約）的整個投資組合：

截至2017年2月28日	類別	第一上市地點	發行人 所屬國家	貨幣	總計成本 (港元)	按市價計值 (港元)	佔資產總值 比重	信貸評級
KERPRO 5 7/8 04/06/21	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	67,296,000	64,411,000	0.0952%	不適用
NANFUN 4 1/2 09/20/22 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	9,797,000	9,861,000	0.0146%	S&P BBB-
NANFUN 4 7/8 05/29/24 EMTN	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	56,603,000	56,689,000	0.0838%	S&P BBB-
NWDEVL 5 1/4 02/26/21	債券	香港交易所	英屬維爾京群島	美元	41,574,000	41,291,000	0.0610%	不適用
PCCW 3 3/4 03/08/23	債券	新加坡交易所	英屬維爾京群島	美元	49,641,000	50,057,000	0.0740%	S&P BBB
總計					224,911,000	222,308,000	0.3285%	

註： (1) 資產總值比重乃按最近刊發之賬目及對已宣布之任何分派及已刊發之任何估值而作出調整。
(2) 以上所展示的數額均已調整至最近的千位數。

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2016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2016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2016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2016年12月31日止年度財務報表的獨立核數師責任聲明載於本年報第114至117頁的獨立核數師報告書內。

關連人士交易 報告書

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2016年12月31日止十二個月（「本年度」）的關連人士交易的資料。

鷹君為信託管理人的控股公司及透過受其控制的公司（包括Top Domain International Limited、Keen Flow Investments Limited及Bright Form Investments Limited，其分別為冠君產業信託的重大持有人）所直接持有之基金單位數目（有關詳情載於本年報第109至第112頁「權益披露」一節內）而成為冠君產業信託的重大持有人（按房地產投資信託基金守則的定義），因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的關係（包括但不限於為其董事、高級行政人員、高級人員或有聯繫者（按房地產投資信託基金守則的定義））而成為冠君產業信託的關連人士。

新福港建設集團有限公司（「新福港」）為信託管理人董事羅啟瑞先生的有聯繫人士（按房地產投資信託基金守則的定義），因而成為冠君產業信託的關連人士。羅先生有權於新福港股東大會上行使33%或以上控制性的投票權。新福港關連人士集團指由新福港持有或控制的公司及實體而成為冠君產業信託的關連人士。

關連人士交易－租賃收入（收益）

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	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	419,000
鷹君資產管理（冠君）有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ¹	31,000
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ²	4,373,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	租賃交易 ³	6,009,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	停車費	53,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	租賃交易 ⁴	9,895,000
總計			20,780,000⁷

關連人士交易 報告書

關連人士交易－樓宇管理費收入(收益)

關連人士名稱	與冠君產業信託的關係	關連交易性質	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	樓宇管理費收入 ¹	6,000
Eagle Property Management (CP) Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ²	609,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ³	790,000
Best Come Limited	鷹君的附屬公司	樓宇管理費收入 ⁴	1,229,000
總計			2,634,000⁷

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	本年度的支出 港元
堅信工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	226,000
鷹君工程有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	1,393,000
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	樓宇管理費支出	109,257,000 ⁵
鷹君物業管理有限公司	鷹君的附屬公司	維修及保養服務	6,000
康得思酒店(香港)有限公司	鷹君的附屬公司 ⁶	市場推廣支出	15,000
智景投資有限公司	鷹君的附屬公司	市場推廣支出	243,000
總計			111,140,000⁷

附註：

1. 本信託於本年度結算日持有由鷹君資產管理(冠君)有限公司提供約31,000港元的現金保證金。
2. 本信託於本年度結算日持有由Eagle Property Management (CP) Limited提供約1,287,000港元的銀行擔保保證金及現金保證金。
3. 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1,519,000港元的現金保證金。
4. 本信託於本年度結算日持有由Best Come Limited分別提供2,214,000港元和2,244,000港元的公司擔保保證金及現金保證金。
5. 該109,257,000港元中，約106,002,000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3,255,000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。根據朗豪坊商場物業管理協議，商場物業管理人有權一直保留相等於截至本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。
6. 康得思酒店(香港)有限公司為朗廷酒店投資有限公司的全資擁有附屬公司。鷹君於本年度結算日間接持有朗廷酒店投資有限公司約61.90%的權益，因此康得思酒店(香港)有限公司為鷹君的間接附屬公司。
7. 關連人士交易的年度交易金額不超過由基金單位持有人於2013年12月10日舉行的特別大會投票批准下之各項交易額度列表。

		2016年12月31日止的 年度交易金額上限 港元
I.	收益	
	租賃收入	84,972,000
	樓宇管理費	10,592,000
	總計	95,564,000
II.	支出	
	物業管理交易	168,305,000

關連人士交易

報告書

原有協議

下表列載關於冠君產業信託於收購花園道三號及朗豪坊前與鷹君關連人士集團及／或新福港關連人士集團訂立及繼續有效的若干協議，並受房地產投資信託基金守則第8章年度限額規管及呈報的資料。

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章的有關年度限額的關連人士交易：

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	106,002,000
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	3,255,000

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	3,498,000
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	45,333,000
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	101,276,000
花園道三號公契	鷹君物業管理有限公司 (作為由花園道三號的公契管理人 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	204,044,000 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提供約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(作為花園道三號的公契副管理人)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。
4. 該204,044,000港元中，約147,330,000港元為根據花園道三號公契已支付的樓宇管理費用支出，已支付的約56,714,000港元為(i)公共區域改善；及(ii)花園道三號的幕牆系統周邊密封膠更換的樓宇管理費用支出。

關連人士交易

報告書

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)有限公司獲委任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243,182,000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%，並將根據信託契約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。

於2012年，信託管理人已書面通知受託人及選擇2013年財務年度內50%的信託管理人費用以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付。由於信託管理人並無變更選擇，故根據信託契約第11.1.2條，50%的信託管理人費用將以基金單位償付而餘額的50%則以現金支付的方式仍然適用於2016年財務年度。於本年度，已付及應付之信託管理人費用約為121,591,000港元將以基金單位償付而餘額約為121,591,000港元則將以現金支付。

其他雜項支出

於本年度內，冠君產業信託已支付45,000港元予Best Come Limited(為鷹君的全資擁有附屬公司)，用作有關投資者關係活動的場地租賃費用。

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受託人的身份而成立的該等附屬公司)。

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	1,212,000
滙豐集團	受託人關連人士	銀行收費	121,000
滙豐 ¹	受託人關連人士	貸款利息／支出	10,512,000
恒生 ²	受託人關連人士	貸款利息／支出	228,247,000

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) 於本年度內與滙豐持有貨幣掉期合約。於本年度結算日，該等與滙豐訂立之貨幣掉期合約的名義本金價值總額為386,400,000美元。

CP Success 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2017年2月與滙豐持有利率掉期合約。該等與滙豐訂立之利率掉期合約的名義本金價值總額為300,000,000港元。

附註：

1. 滙豐是一筆於2013年7月8日提取19億港元及於2016年6月28日償還的有期貨款貸款人。根據該有期貨款，部份花園道三號已抵押給滙豐作為保證。
2. 恒生為滙豐的附屬公司。其作為(i) 25億港元定期貸款及循環貸款 (於2013年6月28日提取及於2016年6月28日償還)；(ii) (a) 37億港元定期貸款及(b) 38億港元定期貸款 (均於2014年5月26日提取及於2016年6月28日償還)；及(iii) (a) 55億港元定期貸款及循環貸款；及(b) 58億港元定期貸款 (貸款總額110億港元已於2016年6月28日提取) 的融資代理人。截至2016年12月31日止未償還的貸款總額為110億港元。所有融資的銀團貸款人包括恒生及滙豐。根據各自的定期貸款，部份花園道三號及朗豪坊已抵押給銀團貸款人作為保證。截至本年度結算日止，花園道三號已抵押給銀團貸款人作為項目(iii)貸款的保證。

關連人士交易——與滙豐集團的企業融資交易

信託管理人及受託人均確認，於本年度內與滙豐集團概無企業融資交易。

關連人士交易——其他

於本年度內就滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司以其身為冠君產業信託的受託人所提供的服務產生了約11,643,000港元的受託人費用。

關連人士交易

報告書

與其他關連人士的關連人士交易

於本年度內，萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）及其關連人士向本信託提供服務的應計費用總額約為400,000港元。在該等款項中，約355,000港元為萊坊作為冠君產業信託主要估值師提供服務的估值費用。

信託管理人獨立非執行董事的確認

信託管理人獨立非執行董事確認，彼等已審閱以上披露於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之關連人士交易），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（經修訂）「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」以匯報集團的持續關連交易。核數師已根據由證監會所授予須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的披露規定的豁免之規限，對有關租賃收入、樓宇管理費收入、物業管理交易及一般銀行及金融服務的持續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。信託管理人已將有關核數師信函副本送呈證監會。

香港，2017年2月27日

附註： 以上「關連人士交易報告書」所展示的數額均已調整至最近的千位數。

權益 披露

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2016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）之基金單位、相關基金單位及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部之條文（按信託契約附表3被視為適用於本信託）向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據信託契約附表3之規定而存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

名稱	身份	權益性質	持有基金／ 相關基金 單位數目 ⁶	總計	佔已發行 基金單位 百分比 ⁷
信託管理人的董事及行政總裁					
羅嘉瑞	受控制公司之權益	公司權益	3,800,267,098 ¹		
	慈善信託的授與者、 顧問委員會及 管理委員會成員	信託權益	19,000,000	3,819,267,098	65.87
鄭維志	信託受益人	信託權益	13,424,730 ⁴	13,424,730	0.23
信託管理人 (亦為主要基金單位持有人)					
鷹君資產管理(冠君)有限公司	受益人	公司權益	361,214,733	361,214,733	6.23
主要基金單位持有人					
鷹君集團有限公司	受控制公司之權益	公司權益	3,797,688,098 ²	3,797,688,098	65.50
HSBC International Trustee Limited	信託人	其他權益	3,798,345,917 ³	3,798,345,917	65.51
香港中央結算(代理人)有限公司	受控制公司之權益	其他權益	2,313,661,475 ⁵	2,313,661,475	39.90
Top Domain International Limited	受益人	公司權益	1,420,416,628	1,420,416,628	24.50
Keen Flow Investments Limited	受益人	公司權益	1,071,375,933	1,071,375,933	18.48
Bright Form Investments Limited	受益人	公司權益	680,232,558	680,232,558	11.73

權益披露

附註：

- 3,800,267,098個基金單位當中：
 - 940,000個基金單位、589,000個基金單位、50,000個基金單位及1,000,000個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司Elizabeth B K Limited、Katherine B L Limited、Alexander C H Limited及Nicholas C N Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；及
 - 3,797,688,098 個基金單位乃由鷹君間接持有（有關詳情見下文附註2）。羅嘉瑞醫生為鷹君之主席、董事總經理及鷹君之主要股東。

羅嘉瑞醫生持有的基金單位數目與2016年6月30日的持倉相比增加167,118,453個基金單位。

- 3,797,688,098 個基金單位由鷹君透過受其控制的公司間接持有。下表列出該等公司分別於2016年12月31日及2016年6月30日持有之基金單位及／或相關基金單位之數目：

名稱	身份	權益性質	於2016年12月31日 持有基金／ 相關基金 單位數目	於2016年6月30日 持有基金／ 相關基金 單位數目
Top Domain International Limited	受益人	公司權益	1,420,416,628	1,420,416,628
Keen Flow Investments Limited	受益人	公司權益	1,071,375,933	920,375,933
Bright Form Investments Limited	受益人	公司權益	680,232,558	680,232,558
鷹君資產管理(冠君)有限公司	受益人	公司權益	361,214,733	348,846,280
Fine Noble Limited	受益人	公司權益	200,007,503	200,007,503
Great Eagle Nichemusic Limited	受益人	公司權益	61,345,743	61,345,743
Ecobest Ventures Limited	受益人	公司權益	3,095,000	3,095,000

- 有關披露乃按照從HSBC International Trustee Limited（「HITL」）收到的最新披露權益表格（有關事件的日期為2016年9月1日）內所載之資料而作出。HITL持有的基金單位數目與2016年6月30日的持倉相比增加219,677,566個基金單位。

HITL作為酌情信託的受託人於2016年12月31日持有鷹君33.48%的權益，故被視為持有鷹君所持有的同一批基金及相關基金單位。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（亦為信託管理人的董事）、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生。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2016年12月31日持有鷹君股本中25.99%投票權。

- 該等基金單位由一信託持有，鄭維志先生為該信託一名受益人。鄭維志先生持有的基金單位數目與2016年6月30日的持倉相比沒有變更。
- 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。香港中央結算(代理人)有限公司持有的基金單位數目與2016年6月30日的持倉相比減少38,994,528個基金單位。
- 除另有所指外，上文所披露之基金單位中的權益均指於基金單位中的好倉。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2016年12月31日所發行合共5,798,237,327個基金單位計算。

除上文披露者外，就信託管理人所知，於2016年12月31日，概無信託管理人的董事及行政總裁及其他人士於冠君產業信託之基金單位、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部之條文(按信託契約附表3被視為適用於本信託)向信託管理人及聯交所披露，或須記錄於根據信託契約附表3之規定而存置之登記冊內之任何權益及淡倉。

其他關連人士持有的基金單位數目

於2016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，就信託管理人所知，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	身份	權益性質	持有基金／ 相關基金 單位數目	總計	佔已發行 基金單位 百分比 ³
Fortune Mega Investments Limited	聯繫者	聯繫者持有之權益	1,267,151 ¹	1,267,151	0.02
滙豐集團	受控制公司之權益	公司權益	43,614,870 ²	43,614,870	0.75

附註：

- 該等基金單位由Fortune Mega Investments Limited 直接持有。其居間的控股公司Julian Holdings Limited、嘉里建設有限公司、Kerry Properties (Hong Kong) Limited及Spring Capital Holdings Limited被視為於同一批基金單位中擁有權益。彼等各自乃何述勤先生(信託管理人的董事)的聯繫者，故為關連人士。彼等持有的基金單位數目與2016年6月30日的持倉相比減少162,669,000個基金單位。
- 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。滙豐集團持有的基金單位數目與2016年6月30日的持倉相比增加25,883,015個基金單位。
- 有關之百分比是按冠君產業信託於2016年12月31日所發行合共5,798,237,327個基金單位計算。

除上文披露者外，信託管理人並不知悉冠君產業信託的任何其他關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)於2016年12月31日持有任何冠君產業信託的基金單位及／或相關基金單位。

權益 披露

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2016年12月31日，鷹君持有冠君產業信託65.50%權益及朗廷61.90%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2016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2016年12月31日持有45,115,435股鷹君股份及1,310,000份鷹君購股期權之個人權益，以及71,723,568股鷹君股份之公司權益。彼為一項持有59,218,519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2016年12月31日持有226,815,595股鷹君股份。

羅啟瑞先生於2016年12月31日持有454,898股鷹君股份及500,000份鷹君購股期權之個人權益，以及569,830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2016年12月31日持有226,815,595股鷹君股份。

葉毓強先生於2016年12月31日持有30,000份鷹君購股期權之個人權益。

王家琦女士於2016年12月31日持有104,000份鷹君購股期權之個人權益。

朗廷

羅嘉瑞醫生於2016年12月31日持有8,073,500個朗廷股份合訂單位之個人權益。彼持有2,060,000個朗廷股份合訂單位之公司權益，由於羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，其亦被視為持有1,279,613,956個由鷹君於2016年12月31日所持有之朗廷股份合訂單位之權益。彼為一項慈善信託的授與者，以及顧問委員會和管理委員會成員，該信託於2016年12月31日持有44,000,000個朗廷股份合訂單位。

葉毓強先生於2016年12月31日與其配偶共同持有1,515,000個朗廷股份合訂單位之共同權益。

財務資料

獨立核數師報告書	114
綜合收益表	118
綜合全面收益表	119
綜合財務狀況表	120
綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表	121
分派表	122
綜合現金流量表	123
綜合財務報告附註	124
主要地產代理及承包商	167
表現概覽	168

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)

就審計綜合財務報表作出的報告

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第118至166頁冠君產業信託(「冠君產業信託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表。此財務報表包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表與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，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，真實而中肯地反映了 貴集團於2016年12月31日的財務狀況及截至該日止年度的財務交易及現金流量。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審計事項	審計時處理方法
投資物業之估值 我們識別投資物業估值為關鍵審計事項，乃因為結餘對綜合財務報表整體的重要性，加上釐定公平值所相連的重大判斷。誠如綜合財務報表附註17所披露，貴集團投資物業達66,841,500,000港元，佔貴集團資產總值的97.8%，而其公平值變動已載入綜合收益表內。年內，投資物業公平值的增加值為2,001,856,000港元。 貴集團的投資物業乃以獨立專業估值師所進行的估值為基準，按公平值列賬。估值方法、估值所用之主要假設及數據詳情於綜合財務報表附註17內披露。估值視乎若干涉及判斷的重大輸入數據及主要假設，包括資本化比率及市場租金。鷹君資產管理(冠君)有限公司(冠君產業信託的「管理人」)已審視及就估值的主要輸入數據作出判斷及檢討有關結果。	就評估投資物業的估值是否恰當而言，我們執行的程序包括： • 評估外聘專業估值師的勝任程度、能力及客觀程度； • 了解獨立合資格專業估值師的估值程序及方法(包括管理人所施加的任何範疇限制)、地產市場表現、所採用重大假設、關鍵判斷範疇及估值所用的主要輸入數據； • 評估有關方法及假設就業界規範而言是否合理； • 藉著(i)抽樣查核各相關租賃協議的租賃詳情；(ii)以附近其他類似物業在價格、所得租金及所用資本化比率等的相關市場資料進行比較，評估估值所用主要輸入數據是否合理；及 • 就關鍵輸入數據進行分析，以評估估值結果。

獨立核數師 報告書

其他信息

管理人須對其他信息負責。其他信息包括年報所載信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是細閱其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們於審計過程中所了解的情況存在重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。就此而言，我們無任何事項需要報告。

管理人及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

管理人須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，管理人負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非管理人有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

另外，管理人須確保綜合財務報表按日期為2006年4月26日的信託契約（經不時修訂）（「信託契約」）內的相關條文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（「房地產投資信託基金守則」）附錄C內的相關披露條文妥善編製。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並僅向閣下（作為整體）按照房地產投資信託基金守則附錄C出具包括我們意見的核數師報告，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視為重大。此外，我們須評估 貴集團的綜合財務報表在各重大方面是否已按信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露條文編製。

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價管理人所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對管理人採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

就信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C內相關披露條文項下事項的報告

我們認為，綜合財務報表在各重大方面均已按照信託契約的相關條文及房地產投資信託基金守則附錄C所載的相關披露條文妥善編製。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為黃娟。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2017年2月27日

綜合 收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
租金收益	8	2,267,340	2,033,981
樓宇管理費收益		258,185	226,639
租金相關收益	9	31,569	28,684
收入總額		2,557,094	2,289,304
物業經營開支	10	(530,580)	(505,681)
物業收益淨額		2,026,514	1,783,623
利息收益		12,094	9,948
管理人費用	11	(243,182)	(214,035)
信託及其他支出		(22,546)	(14,742)
投資物業公平值增加	17	2,001,856	2,278,528
購回中期票據收益		—	2,686
融資成本	12	(347,897)	(332,785)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	13	3,426,839	3,513,223
利得稅	14	(245,257)	(208,210)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利		3,181,582	3,305,013
基金單位持有人分派		(1,330,794)	(1,145,913)
計及基金單位持有人分派後年內溢利		1,850,788	2,159,100
每基金單位基本盈利	15	0.55港元	0.57港元

綜合 全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
計及基金單位持有人分派後年內溢利	1,850,788	2,159,100
其他全面收益／(支出)：		
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	105,378	(70,701)
公平值調整重新分類至損益	(3,552)	(842)
	101,826	(71,543)
本年度全面收益總額	1,952,614	2,087,557

綜合 財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	17	66,841,500	64,783,000
應收票據	18	221,121	223,204
衍生金融工具	24	32,408	–
非流動資產總值		67,095,029	65,006,204
流動資產			
貿易及其他應收款項	19	316,391	255,746
可收回稅項		3,716	9,344
銀行結存及現金	20	957,531	692,920
流動資產總值		1,277,638	958,010
資產總值		68,372,667	65,964,214
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	1,280,344	1,269,770
已收按金		575,699	569,656
稅項負債		48,421	26,360
應付分派		696,481	595,313
有抵押銀行借貸	22	–	2,196,927
流動負債總額		2,600,945	4,658,026
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	22	10,924,600	8,699,105
中期票據	23	3,814,384	3,609,826
衍生金融工具	24	–	69,821
遞延稅項負債	25	497,975	459,289
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		15,236,959	12,838,041
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		17,837,904	17,496,067
基金單位持有人應佔資產淨值		50,534,763	48,468,147
已發行基金單位數目(千個)	26	5,798,237	5,771,682
每基金單位資產淨值	28	8.72港元	8.40港元

第118至第166頁所載的綜合財務報表於2017年2月27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
王家琦

綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

截至2016年12月31日止年度

	已發行 基金單位 港幣千元 (附註26)	對沖儲備 港幣千元	其他 港幣千元 (附註)	溢利減分派 港幣千元	總額 港幣千元
於2015年1月1日的基金單位					
持有人應佔資產淨值	23,932,967	(240)	5,757,943	16,584,460	46,275,130
計及基金單位持有人分派後年內溢利	–	–	–	2,159,100	2,159,100
現金流對沖	–	(71,543)	–	–	(71,543)
年內全面收益總額	–	(71,543)	–	2,159,100	2,087,557
發行基金單位	105,460	–	–	–	105,460
於2015年12月31日的基金單位					
持有人應佔資產淨值	24,038,427	(71,783)	5,757,943	18,743,560	48,468,147
計及基金單位持有人分派後年內溢利	–	–	–	1,850,788	1,850,788
現金流對沖	–	101,826	–	–	101,826
年內全面收益總額	–	101,826	–	1,850,788	1,952,614
發行基金單位	114,002	–	–	–	114,002
於2016年12月31日的基金單位					
持有人應佔資產淨值	24,152,429	30,043	5,757,943	20,594,348	50,534,763

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2016年12月31日止年度

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
中期分派期			
可分派收入總額		704,792	611,778
佔可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		634,313	550,600
末期分派期			
可分派收入總額	16	1,408,181	1,212,059
減：於中期分派期已付之可分派收入		(634,313)	(550,600)
末期分派期之可分派收入		773,868	661,459
佔可分派收入總額的百分比(附註(ii))		90%	90%
末期分派期之分派總額		696,481	595,313
全年分派總額		1,330,794	1,145,913
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))		0.1094港 元	0.0954港 元
待付每基金單位末期分派(附註(iii))		0.1201港 元	0.1029港 元
		0.2295港 元	0.1983港 元

附註：

- (i) 管理人的分派政策為將可分派收入總額的90%(2015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) 2016年中期分派期每基金單位中期分派0.1094港元，乃按期內已付中期分派634,313,000港元及5,798,237,327個於2016年9月21日(即期內記錄日期)已發行基金單位計算。此分派已於2016年10月6日付予基金單位持有人。
- 2015年中期分派期每基金單位中期分派0.0954港元，乃按期內已付中期分派550,600,000港元及5,771,681,761個於2015年9月21日(即期內記錄日期)已發行基金單位計算。
- (iii) 2016年末期分派期每基金單位末期分派0.1201港元，乃按期內待付末期分派696,481,000港元及5,798,237,327個基金單位計算。有關末期分派在2017年1月1日至2017年5月23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2017年5月26日付予基金單位持有人。
- 2015年末期分派期每基金單位末期分派0.1029港元，乃按期內已付末期分派595,313,000港元及5,785,868,874個於2016年5月25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2016年12月31日止年度

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	3,426,839	3,513,223
調整：		
投資物業公平值增加	(2,001,856)	(2,278,528)
購回中期票據收益	—	(2,686)
以基金單位形式支付之已付及應付管理人費用	121,591	107,017
利息收入	(12,094)	(9,948)
融資成本	347,897	332,785
匯兌差額	(86)	43
營運資金變動前的經營現金流量	1,882,291	1,661,906
貿易及其他應收款項增加	(60,037)	(69,194)
貿易及其他應付款項(減少)增加	(3,112)	28,812
已收按金增加	6,043	27,548
來自經營業務的現金	1,825,185	1,649,072
利息支付	(272,805)	(299,267)
繳付香港利得稅	(178,882)	(146,898)
來自經營業務的現金淨額	1,373,498	1,202,907
投資業務		
利息收入	13,644	9,211
投資物業添置	(56,644)	(66,472)
購入應收票據	—	(224,911)
用作投資業務的現金淨額	(43,000)	(282,172)
融資項目		
借貸集資先付費用	(86,050)	—
新增銀行借貸	11,000,000	—
償還銀行借貸	(10,950,000)	(650,000)
發行中期票據之收入	200,000	643,000
發行中期票據之交易成本	(144)	—
購回中期票據	—	(101,701)
分派支付	(1,229,693)	(1,124,204)
用作融資項目的現金淨額	(1,065,887)	(1,232,905)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	264,611	(312,170)
年初結存的現金及現金等價物	692,920	1,005,090
年末結存的現金及現金等價物， 為銀行結存及現金	957,531	692,920

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

1. 一般資料

冠君產業信託為一項根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位已於香港聯合交易所有限公司上市（「聯交所」）。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（「房地產投資信託基金守則」）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. 應用新訂及修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團於本年度首次採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第1號（修訂本）	披露動議
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號（修訂本）	澄清可接納的折舊及攤銷方式
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號（修訂本）	農業：量產植物
香港會計準則第27號（修訂本）	於獨立財務報表中應用權益法
香港財務報告準則（修訂本）	二零一二年至二零一四年週期的香港財務報告 準則的年度改進
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28號（修訂本）	投資實體合併豁免
香港財務報告準則第11號（修訂本）	取得共同經營中權益的會計處理

於本年度採納的香港財務報告準則之修訂並沒有對本集團本年度及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準則及香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第7號（修訂本）	披露動議 ¹
香港會計準則第12號（修訂本）	針對未實現虧損確認遞延所得稅資產 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂本）	以股份為基礎支付交易的分類及計量 ²
香港財務報告準則第4號（修訂本）	採用香港財務報告準則第4號保險合約時一 併應用香港財務報告準則第9號金融工具 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間之 資產出售或投入 ⁴
香港財務報告準則第15號（修訂本）	澄清香港財務報告準則第15號來自客戶 合約的收益 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³

¹ 由2017年1月1日起或以後年度期間生效

² 由2018年1月1日起或以後年度期間生效

³ 由2019年1月1日起或以後年度期間生效

⁴ 由待訂日起或以後年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入了分類及計量金融資產，金融負債，普通對沖會計處理法及金融資產之減值規定作出了新的要求。

香港財務報告準則第9號的主要要求：

- 於香港財務報告準則第9號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。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之業務模式中所持有之債務工具及具有可於特定日期產生現金流量（純粹為支付本金及未償還本金額之利息而產生）之金融資產合約條款之債務工具，乃按公平值列入其他全面收益之方式計量。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。此外，香港財務報告準則第9號下實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股權投資（並非持作買賣用途）之其後公平值變動，而僅股息收入一般於損益確認。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

2. 應用新訂及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）

香港財務報告準則第9號的主要要求：（續）

- 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。
- 與香港會計準則第39號項下已產生信貸虧損模式相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算金融資產之減值。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須待信貸事件出現方確認信貸虧損。
- 現時適用於香港會計準則第39號的普通對沖會計新規定保留三類對沖會計。香港財務報告準則第9號項下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及非金融工具的風險種類。此外，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。

基於本集團於2016年12月31日的金融工具及風險管理政策，管理人預期應用新的對沖會計規定不會對本集團目前被指定為對沖及對沖會計造成重大影響。

管理人預期，應用其他新訂及修訂之香港財務報告準則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、房地產投資信託基金守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的有關規定。

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。

非金融資產的公平值計量為考慮市場參與者使用該資產時所產生的經濟效益為最高及最好的，或出售該資產予其他市場參與者時，使用資產的屬性為最高及最好的。

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。

主要會計原則詳列如下。

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。當冠君產業信託符合以下要素時，則取得控制權：

- 可對被投資對象行使權力；
- 因參與被投資對象業務而就浮動回報承擔風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合賬目基準(續)

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資對象擁有控制權。

實體之綜合入賬於本集團取得有關實體之控制權起開始，並於本集團失去有關實體之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售實體之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合收益表，直至本集團不再控制有關實體之日期為止。

所有集團內各公司間之資產及負債、權益、收入、費用及現金流均於綜合賬目時抵銷。

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予以確認。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

本集團的金融資產分類為持至期滿投資及借貸及應收款項。分類乃視乎金融資產之性質及目的而定並於首次確認時予以釐定。所有日常買賣之金融資產會於交易日確認及不予確認。日常買賣指須根據市場規則或慣例訂立之時間內交收資產之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法為計算債務工具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債務工具的預計可用年期或(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。

持至期滿投資

持至期滿投資為有定期及確定支付金額和有指定到期日之非衍生工具金融資產，同時本集團有肯定的意向及能力可以持有該投資直至到期為止。本集團之應收票據被指定為持至期滿投資。於初步確認後，持至期滿投資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(參見以下金融資產減值虧損的會計政策)。

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(包括應收票據、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(參見以下金融資產減值虧損的會計政策)。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

金融資產於報告期末進行減值評估。倘有客觀證據證明金融資產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，則金融資產將被視為出現減值。

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金融資產項而言，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。

減值虧損乃根據資產賬面值與按原有實際利率貼現的估計未來現金流現值之間的差額計算得出。

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

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

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益

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

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

根據信託契約，冠君產業信託必須向基金單位持有人分派於各財務期間產生的可分派收入不少於90%及於開始日期起計滿80年的該日期減一日為屆滿。因此，冠君產業信託發行的基金單位有責任在終止信託時，按基金單位持有人於終止日期之權益，分派銷售及變現信託資產(扣除負債)所得的現金淨額。有鑒於此，冠君產業信託發行的基金單位為包含權益部分及負債部分的複合型工具。

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、有抵押銀行借貸及中期票據)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債的攤銷成本以及分配在有關期間內所發生的利息開支的方法。實際利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。

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。

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。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

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及累計於對沖儲備中。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，於對沖項目影響損益時(於綜合收益表被確認為對沖項目)，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已將其於金融資產擁有權的絕大部份風險及回報轉移，本集團之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，本集團之金融負債將不再被確認。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。

3. 主要會計政策(續)

現金及現金等價物

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

收益之確認

收益乃以已收或應收代價之公平值計量並指在正常業務過程中服務提供之應收款項。

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

樓宇管理費收入乃按提供樓宇管理服務時予以確認。

倘經濟利益可能流入本集團及收益金額能可靠計量，則來自金融資產之利息收入立時確認。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。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

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，而遞延稅項資產的可抵稅暫時性差額則只能在未來應課稅溢利足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。倘暫時性差異是由商譽或其他資產及負債的初步確認(除業務合併外)產生，該遞延稅項資產及負債則不予確認，其不會影響應課稅溢利及賬目利潤。

在報告期末對遞延稅項資產的賬面值進行檢討，並且在未來不可能有足夠應課稅溢利所得以轉回部分或全部遞延稅項資產時作出扣減。

就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。

本年度及遞延稅項乃於損益賬中確認，除非該稅項與該等項目有關時乃於其他全面收益或直接於基金單位持有人應佔資產淨值中確認，在此情況下，本年度及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於基金單位持有人應佔資產淨值中確認。

4. 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。

估計和有關假設將持續予以檢討。對會計估計作出之修訂如只影響該修訂之期間，則會於對估計作出修訂之期間確認，如該修訂影響現時及將來之期間，則同時於修訂期間及將來期間確認。

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）。

持至期滿投資

管理人會按照營運資金及流動資金的要求來審視本集團的持至期滿投資並確認本集團有肯定的意向及能力可以持有該投資直至到期為止。持至期滿投資賬面值總額為221,121,000港元（2015年：223,204,000港元）。有關詳情列載於附註18。

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。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

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

以下為於報告期末有關未來之主要假設，以及其他估計不確定因素之主要來源，彼等具有導致須對下一財政年度之資產及負債賬面值作重大調整之重大風險。

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。

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

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
金融資產		
衍生工具被指定為對沖會計法之關係		
貨幣掉期	32,408	—
持至期滿投資		
應收票據	221,121	223,204
借貸及應收款項		
貿易及其他應收款項	24,515	26,304
銀行結存及現金	957,531	692,920
	982,046	719,224
金融負債		
衍生工具被指定為對沖會計法之關係		
貨幣掉期	—	69,821
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易及其他應付款項	265,910	254,715
應付分派	696,481	595,313
有抵押銀行借貸	10,924,600	10,896,032
中期票據	3,814,384	3,609,826
	15,701,375	15,355,886

(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、應收票據、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及衍生金融工具。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、信貸風險及流動資金風險。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。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(i) 貨幣風險

本集團部份中期票據以外幣(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。由於本集團之外幣風險已被對沖，故此並無相關敏感度分析。

(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22)。本集團亦承受其定期存款、應收票據及中期票據的公平值利率風險。

本集團通過訂立貨幣掉期，對沖其如上詳列之若干中期票據下因利率變動產生之風險承擔，從而管理其利率風險。

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及中期票據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。就浮息定期借貸及中期票據而言，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(2015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)

敏感度分析(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2016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58,215,000港元(2015年：57,965,000港元)。此主要歸因於本集團未對沖的浮息抵押定期借貸及中期票據總金額為11,643,000,000港元(2015年：11,593,000,000港元)所承受的利率風險所致。

(iii) 信貸風險

於2016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，故流動資金及應收票據的信貸風險有限。

除主要存入信貸評級高的多間銀行的流動資金及應收票據外，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。

(iv) 流動資金及資本風險管理

管理人監控並維持一定水平的現金及現金等價物，以使其視為可足夠為本集團營運提供融資。此外，管理人察悉有關由證券及期貨事務監察委員會發出的借貸總額的限額房地產投資信託基金守則並監控借貸水平於准許額度範圍內。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金及資本風險管理(續)

於2016年12月31日，本集團現金及現金等價物為957,531,000港元（2015年：692,920,000港元）。除現金資源外，本集團可供動用借款融資額達11,300,000,000港元（2015年：11,250,000,000港元），其中11,000,000,000港元（2015年：10,950,000,000港元）已於2016年12月31日提取。於2016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（2015年：300,000,000港元）。有關詳情列載於附註22。

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（作為冠君產業信託之受託人身份）。本集團截至2016年12月31日止按有擔保中期票據計劃發行本金總額為3,841,274,000港元之票據（2015年：3,641,194,000港元）。

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（2015年：300,000,000港元）及餘下可不時發行的3,915,000,000港元（2015年：4,007,000,000港元）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2016年12月31日，本集團的流動負債超越其流動資產達1,323,307,000港元（2015年：3,700,016,000港元）。管理層審閱本集團之財務狀況及將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，包括定期貸款，以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2016年12月31日，資產負債比率為21.7%（2015年：22.1%）。資產負債比率乃按借貸總額（有抵押銀行借貸及中期票據的本金額）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)

(iv) 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。

	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2016年12月31日							
<i>不計息</i>							
貿易及其他應收款項	-	24,515	-	-	-	24,515	24,515
<i>浮動利率</i>							
銀行結存及現金	0.86	957,594	-	-	-	957,594	957,531
<i>固定利率</i>							
應收票據	4.95	7,908	10,360	126,331	120,997	265,596	221,121
總計		990,017	10,360	126,331	120,997	1,247,705	1,203,167
<i>不計息</i>							
貿易及其他應付款項	-	(203,984)	-	-	-	(203,984)	(203,984)
應付分派	-	(696,481)	-	-	-	(696,481)	(696,481)
		(900,465)	-	-	-	(900,465)	(900,465)
<i>浮動利率工具</i>							
有抵押銀行貸款	1.53	(168,547)	(168,547)	(11,273,381)	-	(11,610,475)	(10,924,600)
中期票據	2.29	(14,750)	(14,750)	(44,250)	(646,687)	(720,437)	(643,000)
		(183,297)	(183,297)	(11,317,631)	(646,687)	(12,330,912)	(11,567,600)
<i>固定利率工具</i>							
中期票據	3.69	(117,855)	(117,855)	(353,566)	(3,381,179)	(3,970,455)	(3,171,384)
總計		(1,201,617)	(301,152)	(11,671,197)	(4,027,866)	(17,201,832)	(15,639,449)

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

	加權平均 實際利率 %	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2015年12月31日							
<i>不計息</i>							
貿易及其他應收款項	-	26,304	-	-	-	26,304	26,304
<i>浮動利率</i>							
銀行結存及現金	0.38	692,984	-	-	-	692,984	692,920
<i>固定利率</i>							
應收票據	4.95	7,905	10,356	31,067	226,521	275,849	223,204
總計		727,193	10,356	31,067	226,521	995,137	942,428
<i>不計息</i>							
貿易及其他應付款項	-	(200,378)	-	-	-	(200,378)	(200,378)
應付分派	-	(595,313)	-	-	-	(595,313)	(595,313)
		(795,691)	-	-	-	(795,691)	(795,691)
<i>浮動利率工具</i>							
有抵押銀行貸款	1.54	(2,350,654)	(3,802,211)	(5,144,951)	-	(11,297,816)	(10,896,032)
中期票據	1.67	(10,729)	(10,729)	(32,187)	(656,238)	(709,883)	(643,000)
		(2,361,383)	(3,812,940)	(5,177,138)	(656,238)	(12,007,699)	(11,539,032)
<i>固定利率工具</i>							
中期票據	3.75	(112,312)	(112,312)	(336,936)	(3,275,766)	(3,837,326)	(2,966,826)
總計		(3,269,386)	(3,925,252)	(5,514,074)	(3,932,004)	(16,640,716)	(15,301,549)

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。

5. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金及資本風險管理(續)

流動資金及利率風險表(續)

	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
<i>衍生工具 – 淨結算</i>					
於2016年12月31日					
衍生金融工具	4,930	4,622	13,086	9,770	32,408
	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
<i>衍生工具 – 淨結算</i>					
於2015年12月31日					
衍生金融工具	(10,178)	(9,381)	(29,378)	(20,884)	(69,821)

(c) 公平值

金融資產及金融負債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。

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。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

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2016年12月31日				
衍生金融資產				
貨幣掉期	–	32,408	–	32,408
於2015年12月31日				
衍生金融負債				
貨幣掉期	–	(69,821)	–	(69,821)

於本年度及上年度，第一級與第二級之間均無轉讓。

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

金融資產／(負債)	公平值於12月31日		公平值級別	估值技巧及主要輸入數據
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元		
於綜合財務狀況表內分類為 衍生金融資產(負債)的 貨幣掉期	32,408	(69,821)	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)。

7. 分類資料

根據向管理人的管理層（「主要營運決策者」）就分配資源及評估表現所呈報的資料，本集團的經營分佈較為集中於花園道三號（前名為花旗銀行廣場），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2016年12月31日止年度

	花園道 三號 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	1,297,618	370,100	889,376	2,557,094
分類溢利 — 物業收益淨額	1,039,647	295,100	691,767	2,026,514
利息收益				12,094
管理人費用				(243,182)
信託及其他支出				(22,546)
投資物業公平值增加				2,001,856
融資成本				(347,897)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				3,426,839
利得稅				(245,257)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				3,181,582
基金單位持有人分派				(1,330,794)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				1,850,788
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	1,690,180	75,000	236,676	2,001,856

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

7. 分類資料(續)

分類收入及業績(續)

截至2015年12月31日止年度

	花園道 三號 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	1,081,866	348,024	859,414	2,289,304
分類溢利 — 物業收益淨額	820,675	283,434	679,514	1,783,623
利息收益				9,948
管理人費用				(214,035)
信託及其他支出				(14,742)
投資物業公平值增加				2,278,528
購回中期票據收益				2,686
融資成本				(332,785)
除稅及基金單位持有人分派前溢利				3,513,223
利得稅				(208,210)
未計及基金單位持有人分派前年內溢利				3,305,013
基金單位持有人分派				(1,145,913)
計及基金單位持有人分派後年內溢利				2,159,100
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	1,200,278	533,000	545,250	2,278,528

7. 分類資料(續)

其他分類資料

	花園道 三號 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2016年12月31日止年度				
非流動資產的添置	52,820	–	3,824	56,644
截至2015年12月31日止年度				
非流動資產的添置	54,722	–	11,750	66,472

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2016年12月31日，花園道三號，朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的公平值分別為39,330,000,000港元（2015年：37,587,000,000港元），8,477,000,000港元（2015年：8,402,000,000港元）及19,034,500,000港元（2015年：18,794,000,000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

截至2016年及2015年12月31日止年度，沒有租戶為集團的總收入貢獻超過10%。

8. 租金收益

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
租金收入	2,223,879	1,995,003
停車場收入	43,461	38,978
	2,267,340	2,033,981

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

9. 租金相關收益

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
租戶利息收入	274	538
推廣徵費收入	10,834	9,970
還原代金餘額	2,246	868
雜項收入	18,215	17,308
	31,569	28,684

10. 物業經營開支

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
樓宇管理開支	298,678	267,482
停車場經營開支	10,185	10,096
政府租金及差餉	64,348	66,721
律師費及釐印費用	5,949	5,221
推廣開支	24,614	23,266
物業及租賃管理服務費用	66,683	60,582
物業雜項支出	2,576	2,686
租金佣金	50,984	53,020
維修及保養	6,563	16,607
	530,580	505,681

11. 管理人費用

根據信託契約，因冠君產業信託截至2016年6月30日止及截至2016年12月31日止各六個月的物業收入淨額超過200,000,000港元，所以管理人有權收取按截至2016年6月30日止及截至2016年12月31日止各六個月的物業收入淨額的12%作為報酬。

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
管理人費用：		
以基金單位形式	121,591	107,017
以現金形式	121,591	107,018
	243,182	214,035

由冠君產業信託現時擁有之物業所產生各截至2016年6月30日及2016年12月31日止六個月之管理人費用，管理人基於2012年11月30日作出之選擇，當中50%之費用繼續以基金單位形式（根據信託契約釐定之每基金單位發行價而計算）收取，餘下的50%則以現金形式收取。

12. 融資成本

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
融資成本指：		
銀行借貸利息支出	216,510	204,798
中期票據利息支出	130,371	126,487
其他借貸成本	1,016	1,500
	347,897	332,785

13. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除(計入)：		
核數師酬金	2,010	2,010
受託人酬金	11,643	11,232
主要估值師費用	355	325
其他專業費用及收費	4,282	1,258
路演及公共關係費用	1,334	94
銀行收費	387	284
匯兌差額	(86)	43

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

14. 利得稅

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項		
– 本年度	204,851	168,678
– 上年度不足(超額)撥備	1,720	(3,129)
	206,571	165,549
遞延稅項(附註25)		
– 本年度	38,686	42,661
	245,257	208,210

香港利得稅乃根據年間之估計應課稅溢利的16.5%計算。

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：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利	3,426,839	3,513,223
按當地所得稅稅率16.5%計算之稅項	565,428	579,682
毋須課稅收入之稅務影響	(334,586)	(377,599)
不能扣稅開支之稅務影響	12,556	10,484
上年度不足(超額)撥備	1,720	(3,129)
未確認稅務虧損的稅務影響	139	–
使用以前未予確認的稅務虧損	–	(1,228)
年度利得稅	245,257	208,210

15. 每基金單位基本盈利

未計及基金單位持有人分派前之每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前年內溢利3,181,582,000港元(2015年：3,305,013,000港元)除以年內已發行基金單位之加權平均數5,791,214,549個(2015年：5,764,046,315個)基金單位計算。相關計算已考慮到截至2016年及2015年12月31日止各年度支付管理人所提供的服務而待發行的基金單位。

截至2016年及2015年12月31日止年度概無攤薄影響的基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利不作呈報。

16. 可分派收入總額

可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。計算年度可分派收入總額的調整載列如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年內溢利	3,181,582	3,305,013
調整：		
管理人費用（以基金單位支付）	121,591	107,017
投資物業公平值增加	(2,001,856)	(2,278,528)
非現金融資成本	68,178	35,896
遞延稅項	38,686	42,661
可分派收入總額	1,408,181	1,212,059

17. 投資物業

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
公平值		
年初	64,783,000	62,438,000
年內添置	56,644	66,472
公平值增加	2,001,856	2,278,528
	66,841,500	64,783,000

本集團於2016年12月31日及2015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萊坊測計師行有限公司進行估值達致。估值利用收入資本化計算法達致，該估值法為將物業所有可出租單位之現有租金收入於各自之未屆滿合約租期內資本化，空置單位則假設於報告期末按現時市值租金租出。於現有租賃屆滿後，各租賃單位則假設於報告期末按市值租金租出，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。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

17. 投資物業(續)

於2016年12月31日，本集團部份投資物業公平值合共39,330,000,000港元(2015年：44,519,000,000港元)已抵押作為信貸融資擔保，詳情載於附註22。

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。

綜合財務狀況表內				不可觀察參數	
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	與公平值之關係	敏感度
於2016年及2015年					
12月31日					
花園道三號	第三級	收入資本化法	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3.6%，而零售則為4.25%。(2015年：寫字樓為3.6%及零售為4.25%)。	資本化比率越高，公平值越低。	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47.74億港元(寫字樓資本化比率為4.1%而零售為4.75%)及增加約63.13億港元(寫字樓資本化比率為3.1%而零售為3.75%)。(2015年：賬面值減少約45.68億港元(寫字樓資本化比率為4.1%而零售為4.75%)及增加約60.42億港元(寫字樓資本化比率分別為3.1%而零售為3.75%))。
		主要參數為：			
		(i) 資本化比率；及			
		(ii) 市場每呎租金			
			市場租金計入市場直接可比較物業。	市場租金越高，公平值越高。	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18.07億港元及減少約18.06億港元。(2015年：賬面值將分別增加約16.92億港元及減少約16.98億港元)。

17. 投資物業(續)

綜合財務狀況表內				不可觀察參數	
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	與公平值之關係	敏感度
於2016年及2015年 12月31日(續)					
朗豪坊辦公大樓及 朗豪坊商場	第三級	收入資本化法 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%。(2015年：4.0%)。	資本化比率越高，公平值越低。	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30億港元(資本化比率為4.5%)及增加約38.79億港元(資本化比率為3.5%)。(2015年：賬面值將分別減少約29.83億港元(資本化比率為4.5%)及增加約38.29億港元(資本化比率為3.5%))。
			市場租金計入市場直接可比較物業。	市場租金越高，公平值越高。	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12.51億港元及減少約12.35億港元。(2015年：賬面值將分別增加約12.18億港元及減少約12.21億港元)。

18. 應收票據

於2016年12月31日，本集團持有無抵押債券賬面值為221,121,000港元(2015年：223,204,000港元)，全以美元結算而面值介乎1,200,000美元至7,640,000美元。無抵押債券按介乎3.75%至5.875%之固定年利率計息(2015年：3.75%至5.875%)，並介乎2021年2月至2024年5月到期(2015年：2021年2月至2024年5月)。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

19. 貿易及其他應收款項

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
貿易應收款項	21,035	19,225
遞延應收租金款項	210,191	145,236
按金、預付款項及其他應收款項	85,165	91,285
	316,391	255,746

應收租客的租金應見發票即付。收款受到密切監察以盡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：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
0 – 3個月	21,035	19,225

本集團貿易應收款項結餘內包括賬面總額為21,035,000港元（2015年：19,225,000港元）於報告日已逾期的應收賬款，本集團並無就減值虧損提供撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押。

20. 銀行結存及現金

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
現金	2	2
銀行現金	390,529	305,918
定期存款	567,000	387,000
	957,531	692,920

銀行結存按市場利率每年0.001%至0.31%計息（2015年：0.001%至0.31%）。到期日不多於一年的定期存款按介乎每年0.85%至1.90%（2015年：0.45%至0.65%）的市場利率計息。

21. 貿易及其他應付款項

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
貿易應付款項	75,117	85,357
租金預收款項	25,775	25,975
其他應付款項及應付費用	215,977	194,963
應付印花稅	963,475	963,475
	1,280,344	1,269,770

印花稅已根據現時印花稅稅率4.25%（2015年：4.25%）及於投資物業（冠君產業信託於上市時收購的花園道三號物業權益）合法轉讓的物業買賣協議所述 22,670,000,000港元代價作應付。

本集團於報告期末按發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
0 – 3個月	75,117	85,357

22. 有抵押銀行借貸

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
有抵押銀行借貸	11,000,000	10,950,000
借貸集資先付費用	(75,400)	(53,968)
	10,924,600	10,896,032
有抵押銀行借貸還款期之情況披露如下：		
一年內	–	2,196,927
超過一年但不多於兩年	–	3,687,045
超過兩年但不多於五年	10,924,600	5,012,060
	10,924,600	10,896,032
減：於一年內到期並包括在流動負債內	–	(2,196,927)
還款期超過一年之貸款	10,924,600	8,699,105

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

22. 有抵押銀行借貸(續)

於本年度，本集團安排了(i) 5,500,000,000港元定期貸款及循環貸款及(ii) 5,800,000,000港元定期貸款，作為對本集團的再融資及自願性償還有抵押貸款合共10,950,000,000港元。

於2016年12月31日，未償還有抵押銀行借貸包括：

- (i) 按香港銀行同業拆息加每年0.83%的浮動利率計息並須於2019年6月全數償還之5,200,000,000港元的有抵押定期貸款。
- (ii) 按香港銀行同業拆息加每年0.95%的浮動利率計息並須於2021年6月全數償還之5,800,000,000港元的有抵押定期貸款。

於2015年12月31日，未償還有抵押銀行借貸包括總計10,950,000,000港元的定期貸款。未償還有抵押銀行借貸按香港銀行同業拆息加每年1.20%至1.48%的浮動利率計息並須於2016年6月至2019年5月全數償還。此外，本集團尚未提取300,000,000港元循環貸款。

於2016年12月31日，作為授予本集團銀行貸款的擔保，公平值為39,330,000,000港元(2015年：44,519,000,000港元)的投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押予銀行。

23. 中期票據

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
中期票據	3,839,146	3,637,986
籌辦費用	(24,762)	(28,160)
	3,814,384	3,609,826

本集團設立了一項1,000,000,000美元之有擔保中期票據計劃(「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(作為冠君產業信託之受託人身份)。

於2016年12月31日，未償還中期票據包括：

- (i) 本金額為386,400,000美元(2015年：386,400,000美元)之10年期無抵押票據(「美元中期票據」)。已發行之中期票據年利率為固定利率3.75%及須於2023年1月17日悉數償還。通過貨幣掉期，外幣匯率及利率已被固定。
- (ii) 本金額為643,000,000港元(2015年：643,000,000港元)之7年期無抵押票據。按三個月香港銀行同業拆息加每年1.275%的浮動利率計息。已發行之中期票據須於2022年3月26日全數償還。
- (iii) 本金額為200,000,000港元之8年期無抵押票據。按固定利率每年2.75%的利率計息。已發行之中期票據須於2024年10月7日全數償還。

於2015年12月31日，本集團以101,701,000港元代價回購本金額為13,600,000美元之美元中期票據，並於損益表確認2,686,000港元購回中期票據收益。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

24. 衍生金融工具

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
非流動資產		
現金流量對沖－貨幣掉期	32,408	—
非流動負債		
現金流量對沖－貨幣掉期	—	69,821

本集團與香港上海滙豐銀行有限公司(根據房地產投資信託基金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
36,400,000美元 (2015年：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。

24. 衍生金融工具(續)

於本年度，貨幣掉期面值由400,000,000美元修訂為386,400,000美元。

於本年度，現金流量對沖下的貨幣掉期公平值變動收益為105,378,000港元(2015年：虧損為70,701,000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3,552,000港元(2015年：842,000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2015年1月1日	420,520	(3,892)	416,628
年內於綜合收益表支出	38,769	3,892	42,661
於2015年12月31日	459,289	—	459,289
年內於綜合收益表支出	38,686	—	38,686
於2016年12月31日	497,975	—	497,975

就呈列綜合財務狀況表而言，遞延稅項資產及負債已予以抵扣，並列為非流動負債。

於2016年12月31日，本集團有507,082,000港元(2015年：506,237,000港元)的可用於抵扣未來課稅利潤的稅務虧損。因為未來利潤的不可預見性，所以並未對507,082,000港元(2015年：506,237,000港元)確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期結轉。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

26. 已發行基金單位

	基金單位數目	港幣千元
於2015年1月1日	5,744,851,859	23,932,967
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	26,829,902	105,460
於2015年12月31日	5,771,681,761	24,038,427
年內透過發行新基金單位支付管理人費用(附註(i))	26,555,566	114,002
於2016年12月31日	5,798,237,327	24,152,429

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2016年				
2016年3月11日	2015年7月1日至2015年12月31日	3.830	54,337	14,187,113
2016年8月24日	2016年1月1日至2016年6月30日	4.824	59,665	12,368,453
			114,002	26,555,566
於2015年				
2015年3月16日	2014年7月1日至2014年12月31日	3.760	52,779	14,037,105
2015年8月25日	2015年1月1日至2015年6月30日	4.118	52,681	12,792,797
			105,460	26,829,902

27. 主要非現金交易

於截至2016年12月31日止年度內，26,555,566個(2015年：26,829,902個)基金單位獲發行，以支付管理人費用達114,002,000港元(2015年：105,460,000港元)。

28. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於2016年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值50,534,763,000港元(2015年：48,468,147,000港元)除以於2016年12月31日已發行的5,798,237,327個(2015年：5,771,681,761個)基金單位計算。

29. 流動負債淨額

於2016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1,323,307,000港元（2015年：3,700,016,000港元）。

30. 資產總額減流動負債

於2016年12月31日，本集團之資產總額減流動負債達65,771,722,000港元（2015年：61,306,188,000港元）。

31. 經營租賃承擔

於2016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：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
1年內	2,094,540	2,032,765
2至5年內（包括首尾兩年）	3,525,293	4,304,201
5年後	256,749	487,895
	5,876,582	6,824,861

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86,278,000港元（2015年：92,838,000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

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
於綜合財務報表內已定約但未撥備有關 投資物業優化工程的資本支出	10,000	49,923

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

33. 關連及關聯人士之交易

年內，本集團與有關連及關聯人士進行的交易如下：

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
租金收入			
康得思酒店(香港)有限公司	(a)	—	4,567
昌瑞有限公司	(a)	—	4,150
鷹君物業管理有限公司	(a)	6,062	5,740
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	450	394
Eagle Property Management (CP) Limited	(a)	4,373	4,140
Best Come Limited	(a)	9,895	—
利息收入			
滙豐集團 ^{1,4}	(b)	1,212	1,176
樓宇管理費收入			
昌瑞有限公司	(a)	—	2,254
鷹君物業管理有限公司	(a)	790	735
康得思酒店(香港)有限公司	(a)	—	701
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	6	—
Eagle Property Management (CP) Limited	(a)	609	537
Best Come Limited	(a)	1,229	—
樓宇管理費及停車場經營開支			
鷹君物業管理有限公司	(a)	260,085	240,054
祥裕管理有限公司	(a)	45,333	41,993
物業及租賃管理服務費			
Eagle Property Management (CP) Limited	(a)	66,683	60,582
租金佣金			
Eagle Property Management (CP) Limited	(a)	34,593	18,255
第一太平戴維斯(香港)有限公司 ⁴	(c)	—	1,200
萊坊測計師行有限公司 ⁴	(c)	45	—
維修費及保養費			
鷹君工程有限公司	(a)	2,048	4,946
高端有限公司	(a)	1,760	3,066
堅信工程有限公司	(a)	220	223
鷹君物業管理有限公司	(a)	6	11

33. 關連及關聯人士之交易 (續)

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<i>判予以下公司的維修保養及裝修工程</i>			
鷹君工程有限公司 ⁴	(a)	1,393	6,056
高端有限公司 ⁴	(a)	–	2,825
堅信工程有限公司 ⁴	(a)	226	692
鷹君物業管理有限公司 ⁴	(a)	6	11
<i>物業雜項開支</i>			
康得思酒店(香港)有限公司	(a)	15	11
智景投資有限公司	(a)	243	221
香港朗廷酒店	(a)	–	7
<i>託管費及其他支出</i>			
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 ⁴	(b)	11,643	11,232
Best Come Limited	(a)	45	–
滙豐集團 ^{1,4}	(b)	121	156
<i>管理人費用</i>			
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (d)	243,182	214,035
<i>融資成本</i>			
恒生銀行有限公司 ^{2,4}	(b)	199,988	174,052
香港上海滙豐銀行有限公司 ⁴	(b)	17,439	31,795
<i>估值費</i>			
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司 ⁴	(c)	–	5
萊坊測計師行有限公司 ⁴	(c)	355	320

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

33. 關連及關聯人士之交易（續）

與有關連及關聯人士的結餘如下：

	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
<i>應收以下款項</i>			
鷹君物業管理有限公司	(a) & (e)	50,091	52,557
祥裕管理有限公司	(a) & (e)	15,311	15,311
高端有限公司	(a) & (e)	1,036	—
<i>應付以下款項</i>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(a) & (e)	18,910	11,521
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a) & (e)	123,851	108,673
鷹君工程有限公司	(a) & (e)	756	2,166
鷹君物業管理有限公司	(a) & (e)	14,185	25,699
堅信工程有限公司	(a) & (e)	367	622
康得思酒店(香港)有限公司	(a) & (e)	3	—
高端有限公司	(a) & (e)	—	1,101
<i>因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金</i>			
Eagle Property Management (CP) Limited	(a) & (f)	360	360
鷹君物業管理有限公司	(a)	1,519	1,408
康得思酒店(香港)有限公司	(a)	—	1,351
Best Come Limited	(a)	2,244	—
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(a)	31	—
昌瑞有限公司	(a) & (g)	—	—

33. 關連及關聯人士之交易（續）

附註：

- (a) 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。
- (b) 該等公司為受託人或其關連人士³。
- (c) 該等公司為冠君產業信託的主要估值師或其關連人士³。
- (d) 倘冠君產業信託於截至2016年6月30日及2016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。
- (e) 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。
- (f) 已收取銀行擔保927,000港元（2015年：927,000港元）以代替按金。
- (g) 於2015年12月31日，已收取銀行擔保2,882,000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 於2016年6月28日，19億港元，37億港元及38億港元的定期貸款，連同25億港元定期貸款及循環貸款已再融資為(i)55億港元定期貸款及循環貸款及(ii)58億港元定期貸款，當中借貸集資先付費用分別為28,050,000港元及58,000,000港元。恒生銀行有限公司為新銀行貸款的融資代理人。

於2016年12月31日，上述未償還之貸款額合共為110億港元（2015年：97億港元）。

³ 於房地產投資信託基金守則之定義。

⁴ 於房地產投資信託基金守則有關關連人士交易之定義。

綜合財務報告

附註

截至2016年12月31日止年度

34. 冠君產業信託的主要附屬公司

以下為2016年及2015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股無票面價值	物業投資
CP (A1) Limited	1股無票面價值	物業投資
CP (B1) Limited	1股無票面價值	物業投資
CP (MC) Limited	1股無票面價值	物業投資
CP (PH) Limited	1股無票面價值	物業投資
CP (SH) Limited	1股無票面價值	物業投資
CP (WC) Limited	1股無票面價值	物業投資
CP Finance Limited	1股無票面價值	融資
CP (Portion A) Limited	2股無票面價值	物業投資
CP (Portion B) Limited	2股無票面價值	物業投資
CP Success Limited	1股無票面價值	融資
CP Wealth Limited	1股無票面價值	融資
麗兆有限公司	1股無票面價值	物業投資
楓閣有限公司	2股無票面價值	物業投資
盼海有限公司	2股無票面價值	物業投資
Renaissance City Development Company Limited	2股無票面價值	物業投資
澤峯發展有限公司	1,000,000股無票面價值	物業投資
凱寶有限公司	1股無票面價值	融資
維卓發展有限公司	2股無票面價值	物業投資
於開曼群島註冊成立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
於英屬維爾京群島註冊成立且由冠君產業信託間接擁有及控制：		
EAM-Champion REIT Limited	1股1美元	證券投資

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。

主要地產代理 及承包商

五大地產代理

五大地產代理及其各自的佣金支出如下表：

地產代理	服務性質	佣金支出 港元	有關成本的 百分比 (%)
Eagle Property Management (CP) Limited	租賃	34,593,000	67.8
戴德梁行(香港)有限公司	租賃	5,418,000	10.6
仲量聯行有限公司	租賃	5,043,000	9.9
中原地產代理有限公司	租賃	2,660,000	5.2
高力國際物業代理有限公司	租賃	781,000	1.5
總計		48,495,000	95.0

五大承包商

五大承包商及其各自的服務價值如下表：

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	316,805,000	68.0
Eagle Property Management (CP) Limited	物業及租賃管理	66,683,000	14.3
祥裕管理有限公司	樓宇管理	45,333,000	9.7
Imagine Lab Limited	推廣開支	5,312,000	1.1
A V Digital Illustration	推廣開支	3,037,000	0.7
總計		437,170,000	93.8

表現 概覽

	2016	2015	2014	2013	2012
於12月31日：					
資產淨值(港幣千元)	50,534,763	48,468,147	46,275,130	45,363,960	44,252,200
每基金單位資產淨值(港元)	8.72	8.40	8.06	7.94	7.80
期內最高成交價(港元)	5.00	4.59	3.83	4.19	3.95
成交價相對資產淨值之最高溢價 ¹	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
期內最低成交價(港元)	3.35	3.57	3.24	3.29	2.91
成交價相對資產淨值之最高折讓	61.58%	57.50%	59.80%	58.56%	62.69%
截止12月31日止年度：					
每基金單位之分派收益率 ²	5.46%	5.11%	5.65%	6.12%	5.63%
每基金單位之淨收益率 ³	13.06%	14.76%	9.33%	11.22%	19.77%

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2016年12月31日止年度作出的每基金單位分派0.2295港元(其計算方式載於分派報表內)及於2016年12月30日的成交價4.20港元計算。
3. 每基金單位之淨收益率乃根據截至2016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2016年12月30日的成交價4.20港元計算。

公司 資料

冠君產業信託

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

信託管理人

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

信託管理人之董事會

非執行董事

羅嘉瑞(主席)
葉毓強
羅啟瑞

執行董事

王家琦(行政總裁及投資總監)

獨立非執行董事

查懋聲
鄭維志
何述勤
石禮謙

信託管理人之審核委員會

石禮謙(主席)
鄭維志
羅嘉瑞

信託管理人之披露委員會

王家琦(主席)
羅嘉瑞
石禮謙

信託管理人之負責人員

王家琦
鄭志光
劉綺棠

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

法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

主要估值師

萊坊測計師行有限公司

基金單位過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712至1716室
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

網址

www.ChampionReit.com

股份代號

2778

ChampionREIT 冠君產業信託

香港灣仔港灣道23號

鷹君中心3008室

電話 (852) 2879 1288 傳真 (852) 2827 1338

www.ChampionReit.com



PDF 文本

