



Champion REIT

冠君產業信託

Champion Real Estate Investment Trust 冠君產業信託

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

管理人

Eagle Asset Management

鷹君資產管理(冠君)有限公司

截至2006年12月31日止期間末期業績公佈

冠君產業信託乃為擁有及投資於收租商用物業而成立的信託。按市值計算，它是香港最大的商業房地產投資信託基金。目前透過香港中區花旗銀行廣場，為投資者提供直接投資優質甲級寫字樓的機會。

分派及分派政策

冠君產業信託(或「信託」)於2006年4月26日至2006年12月31日期間(「報告期」)可供分派的收入總額為257,039,000港元。可供分派的收入總額乃根據報告期間內分派予基金單位持有人前之綜合溢利金額725,699,000港元，扣除有關調整(此等調整已於構成冠君產業信託的信託契約內說明)之影響，其中包括已於綜合收益表內處理之有關利率掉期及借貸手續費用之非現金財務成本185,143,000港元之影響。以每基金單位計算，上述之非現金財務成本185,143,000港元，分別相當於放棄分派(定義見下文)前0.0663港元及放棄分派後0.1441港元。

鷹君資產管理(冠君)有限公司(「產業信託管理人」)根據既定政策，就2006年5月24日(「上市日期」)至2006年12月31日(「06年財政年度分派期」，亦稱「有關期間」)作出首次及唯一的分派，將總額257,039,000港元可分派收入的100%分發予基金單位持有人(「基金單位持有人」)。凡於記錄日期(如下文所列)已登記為冠君產業信託基金單位持有人的人士均可獲得分派。根據於2006年4月26日訂定的放棄分派權利契約，鷹君集團有限公司的全資附屬公司Top Domain International Limited(「Top Domain」)，嘉里建設有限公司的全資附屬公司Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司各自同意就其於上市日期所持有的所有基金單位放棄其於06年財政年度分派期所應收分派的100%(「放棄分派」)。計算入這項放棄分派安排後，每單位可獲分派0.2000港元，惟未計入2011年到期的2%有擔保可換股債券(「債券」)如有在記錄日期前兌換可能導至的攤薄影響，(如按最初換算價每基金單位4.6047港元全面攤薄，每基金單位分派為0.1771港元)。按2006年12月29日基金單位收市價3.76港元計算，每單位分派0.2000港元相等於8.75%的收益年率。

根據Top Domain於2006年4月26日訂立的契約，於06年財政年度分派期每基金單位保證最低分派為0.1694港元。

暫停辦理基金單位過戶登記手續

基金單位過戶登記處將於2007年5月7日(星期一)〔記錄日期〕至2007年5月14日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記手續，期間將不會辦理基金單位的過戶。如欲於記錄日期成為登記基金單位持有人並獲得分派資格，所有基金單位證書連同填妥的過戶登記表格須於2007年5月4日(星期五)下午4時30分前送交冠君產業信託之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1712-1716室)辦理基金單位過戶登記手續。

管理層回顧

冠君產業信託自成立以來進展良多，在有關期間的溢利超越2006年5月11日招股書的溢利預測。信託的可分派收入較預測高出23%。產業信託管理人將會繼續積極為資產增值，並採取穩健投資策略，以求取更佳表現。

在信託成立後的首七個月內，管理層按既定的發展策略努力尋求加強及擴大物業組合。儘管市場競爭激烈，信託仍能購入其尚未擁有的花旗銀行廣場三個樓層(該項交易已於2007年1月5日完成)。為此冠君產業信託於2006年12月發行可換股債券，以籌集資金；為日本以外遠東地區產業信託的創舉。雖然該項收購相對信託的整體部署並非重大，但已就冠君產業信託收購資產以提升派息率的策略邁出了第一步。

於報告期末冠君產業信託旗下物業按市值進行重估，比對上市日期的估值，錄得重估收益827,000,000港元。獨立公司第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司以收入資本化法為主，直接比較法為輔，評估物業組合市值為23,500,000,000港元。在計入前段所述的新收購後，冠君產業信託的物業資產總值已增至24,607,000,000港元，增加1,937,000,000港元。

2006是超越預期的一年，2007肯定是前景秀麗的一年。中區商廈市道十分強勁，專業界普遍估計一般租金仍會進一步上升。供應緊張的狀況亦不見有任何舒緩的跡象，而招聘及商業趨勢調查又一再顯示財經服務界聘請人手將有良好的增幅。在良好的市況下，信託將致力盡量提升租金收入。截至2006年12月31日，花旗銀行廣場超逾50%出租面積的租金將可於2007年內調整至市值水平，其中30.7%屬於長期租約內規定的租金檢討，另外19.7%則為到期的租約。

營運檢討

總收入較原來預測高出9.8%。正如管理層於2006年5月所預示，中環商業區商廈市道持續暢旺，基金單位持有人因而受惠。在有關期間，共租出樓面約137,000平方呎，將項目的出租率由2006年2月的86.6%提高至年終的96.2%。

營運支出則較原來預測低5.8%，主要原因是原有租戶新租用的面積有關經紀佣金較低，另外由於出租速度較預計為快，業主須要負擔的空置樓面差餉亦相應減少。

花旗銀行廣場所簽的面積較細的租約中不少是新在香港成立的公司。而值得注意的是大部份新租出的樓面都是原有主要租戶業務擴充所帶來的需求，從而進一步加強了這些主要租戶在項目內所佔的比重。其中一個租戶在擴充樓面的同時，更將它的租約年期加長。結果是最大的三個租戶現時共佔物業總出租面積的49%，即超過590,000平方呎，它們的租約全部都是在2010年後才會到期。

根據既定策略，絕大部份新租及續約的租戶都是信譽良好的跨國財經企業和它們的服務供應商。

花旗銀行廣場大部份租約都以三年為期，或至少每三年檢討租金一次；於有關期間花旗銀行廣場3.1%的面積曾受租金檢討，租金得以調整至市值水平，加上出租率上升。在中區強勁的市況下，落實的租金水平得以大幅提升。

於2006年首兩月，項目寫字樓部份的現收平均租價為每平方呎28.70港元，至2006年12月已升至36.16港元（比對2005年平均水平為25.80港元）。由於具競爭力的新供應偏低而需求高企，新租約租金水平由2006年初約50港元攀升至2006年底約80港元，增幅達60%，較專家們估計的中區平均租金升幅為高。

財務回顧

財務架構

於上市時，冠君產業信託以每單位發行價5.10港元發行合共2,742,710,561個基金單位，當中1,508,490,809個基金單位乃為收購物業提供部分資金而發行。所得款項約6,294,500,000港元乃由首次公開發售籌得。連同於2006年5月24日提取的債務融資7,000,000,000港元，於上市日期合共集資13,294,500,000港元。

冠君產業信託獲銀團貸款融資（「信貸」）7,200,000,000港元，其中7,000,000,000港元定期貸款於2006年12月31日尚未償還，而200,000,000港元循環信貸額自上市日期起仍未被提取。信貸為期5年，以浮動利率計算利息。為對沖定期貸款的利率波動，信託已就相等於共7,000,000,000港元面值金額訂立利率掉期協議，由上市日期起生效。按該等掉期安排的條款，定期貸款的年利率由上市日期起直至2011年5月以每年遞增方式固定為：

第一年：	0.25%
第二年：	0.50%
第三年：	1.00%
第四年：	1.50%
第五年：	2.00%

於2006年12月22日，冠君產業信託通過其一間間接全資擁有及控制實體發行合共本金額765,000,000港元的債券，為收購花旗銀行廣場的三個樓層（連同三個停車位）（「收購」）提供部分資金。債券於2011年到期，其到期收益率為4.15%，2.00%息票，並可按每基金單位4.6047港元的首次兌換價兌換為冠君產業信託的基金單位。

於2006年12月31日，信託的借貸總額（由上述7,000,000,000港元定期貸款及合共本金額765,000,000港元的債券組成）佔資產總值的百分比為30.0%。負債總額（不包括基金單位持有人應佔資產淨值）佔資產總值的百分比為36.0%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2006年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為16,562,800,000港元或每基金單位6.04港元，較2006年12月29日（於報告期間的最後交易日）的基金單位收市價3.76港元溢價60.6%。

現金狀況

於2006年12月31日，冠君產業信託的現金結存為1,241,900,000港元，其中675,100,000港元隨後已於2007年1月5日（「收購完成日」）用作支付收購的購買代價餘額。經考慮信託可動用的財務資源之後，冠君產業信託具有充足流動資產以滿足其營運資金及經營的需要。

資產抵押

於2006年12月31日，公平值為23,500,000,000港元的冠君產業信託的物業（不包括收購物業），連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及物業產生的所有其他收入被質押或抵押以取得授予信託的銀行信貸。

收購物業於收購完成日已抵押予債券信託人以擔保債券發行人在債券上的責任。

基金單位之購回、出售及贖回

根據構成冠君產業信託的信託契約，除非在按照證券及期貨事務監察委員會不時發出之有關守則及指引下獲准購回或贖回任何冠君產業信託基金單位，否則信託管理人不得購回或贖回任何基金單位。於報告期間，冠君產業信託或其擁有及控制之實體並無購回、出售或贖回冠君產業信託之基金單位。

企業管治

冠君產業信託承諾遵守最佳常規及準則，並已嚴格遵守企業管治程序以確保產業信託管理人履行其受托責任及其他責任。企業管治原則強調對基金單位持有人負責、解決利益衝突問題、報告的透明度、遵從房地產投資信託基金守則條文、構成冠君產業信託的信託契約及其他相關規例及有效的經營及投資程序。管理人已就冠君產業信託之管理及營運，採納其循規手冊（「循規手冊」）。循規手冊載列主要過程、系統及措施，以及為遵守適用規例及法例將採用之若干企業管治政策及程序。產業信託管理人已遵守循規手冊條文之規定。信託之企業管治政策的主要部分概要將列入冠君產業信託的年報中。

僱員

冠君產業信託由產業信託管理人管理，本身並無聘用任何僱員。

公眾持基金單位量

就產業信託管理人所知，於2006年12月31日，公眾持有基金單位的數量超過全部已發行基金單位數量25%。

報告期間業績審閱

冠君產業信託於報告期間之業績，已由產業信託管理人之披露委員會及審核委員會審閱。

刊發2006年年報

冠君產業信託於報告期間的年報約於2007年4月19日寄發予基金單位持有人。

首屆基金單位持有人週年大會

冠君產業信託基金單位持有人的首屆週年大會將於2007年5月14日舉行。基金單位持有人週年大會通告將載於2006年年報內。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

信託由2006年4月26日至2006年12月31日止期間之業績的初步公佈中數字已經由核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為信託由2006年4月26日至2006年12月31日止期間之經審核綜合財務報表所載列的款額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則的保證委聘，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公佈作出公開保證。

信託由2006年4月26日至2006年12月31日止期間之綜合財務報告已由德勤•關黃陳方會計師行審核。

財務報告

產業信託管理人的董事欣然宣佈冠君產業信託(「本集團」)由2006年4月26日(成立日)至2006年12月31日止期間的經審核綜合業績如下：

綜合收益表

2006年4月26日(成立日)至2006年12月31日之期間

(自2006年5月24日上市日經營)

	附註	港幣千元
租金收益	3	291,404
樓宇管理費收益		47,828
租金相關收益	4	283
收入總額		339,515
物業經營開支	5	(78,648)
物業收益淨額		260,867
利息收益		13,196
管理人費用	6	—
上市支出		(16,249)
信託及其他支出	7	(5,437)
投資物業公平值增加		827,368
可換股債券之衍生工具部分公平值變動		(740)
融資成本	8	(197,083)
除稅及基金單位持有人分派前溢利		881,922
利得稅	9	(156,223)
未計及基金單位持有人分派前期間溢利		725,699
基金單位持有人分派，應計		(257,039)
計及基金單位持有人分派後期間溢利		468,660
每基金單位基本盈利	10	0.26港元
每基金單位攤薄盈利	10	0.26港元

綜合資產負債表

於2006年12月31日

港幣千元

非流動資產	
投資物業	23,500,000
衍生財務工具	1,042,052
收購投資物業按金	60,000
非流動資產總值	<u>24,602,052</u>
流動資產	
貿易及其他應收款項	30,157
銀行結存及現金	1,241,860
流動資產總值	<u>1,272,017</u>
資產總值	<u>25,874,069</u>
流動負債	
貿易及其他應付款項	922,372
已收按金	92,121
稅項負債	154,890
應付分派	257,039
流動負債總額	<u>1,426,422</u>
非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值	
有抵押定期貸款	6,968,587
可換股債券	760,328
遞延稅項負債	155,888
非流動負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值	<u>7,884,803</u>
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值	<u>9,311,225</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>16,562,844</u>
已發行基金單位數目 (千個)	<u>2,742,711</u>
每基金單位資產淨值 (港元)	<u>6.04</u>

分派報表

2006年4月26日(成立日)至2006年12月31日之期間
(自2006年5月24日上市日經營)

	附註	港幣千元
可分派收入總額	11	<u>257,039</u>
期內向基金單位持有人支付之 可分派款項		<u>257,039</u>
佔可分派收入總額百分比		<u>100%</u>
每基金單位之分派		
— 計及放棄分派之影響前 (附註(c))		<u>0.0920港元</u>
— 計及放棄分派之影響後 (附註(d))		<u>0.2000港元</u>

附註：

- (a) 根據信託契約，冠君產業信託於上市日期後之分派指2006年5月24日(上市日期)至2006年12月31日之相關期間(「06年財政年度分派期」)，亦為2006年財務期間之唯一分派。
- (b) 管理人之政策乃分派可分派收入總額之100%作為零六財政年度分派期之可分派款項。預期分派將於2007年5月29日支付予基金單位持有人。
- (c) 未計及放棄分派之影響之每基金單位分派(定義見以下附註(d))乃將可分派款項257,039,000港元除以就釐定於記錄日營業時間結束時有權收取06年財政年度分派期的分派的基金單位持有人而言(「記錄日期」)之已發行的基金單位數目。於記錄日期結束營業時已發行的基金單位數目乃根據以下釐定(惟可由於兌換下列附註(e)所述2011年到期的765,000,000港元2%有擔保可換股債券(「債券」)而增加)：

於2006年12月31日已發行基金單位數目	2,742,710,561
於2007年1月5日發行的基金單位數目	<u>50,880,000</u>
	<u>2,793,590,561</u>

- (d) 根據日期為2006年4月26日的放棄分派權利契約，鷹君集團有限公司的全資附屬公司Top Domain International Limited、嘉里建設有限公司的全資附屬公司Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司各自同意就其於上市日期所持有的所有基金單位放棄其於06年財政年度分派期所應收分派的100%(「放棄分派」)。於計及上市日期由鷹君集團有限公司持有的1,349,495,877個基金單位、嘉里建設有限公司持有的114,796,151個基金單位及永泰出口商有限公司持有的44,198,781個基金單位後，有權收取06年財政年度分派期的分派的基金單位數目應為1,285,099,752個(惟可由於兌換下列附註(e)所述債券而增加)。
- (e) 由於管理人既定政策就06年財政年度分派期分派為可分派收入總額的100%，倘債券於記錄日期前獲全部兌換，將會增加166,134,602個基金單位(最初兌換價為每基金單位4.6047港元)有權獲取06年財政年度分派期的分派。每基金單位的分派款額將因此調整為0.0868港元(計及放棄分派影響前)及0.1771港元(計及放棄分派影響後)。

附註：

(1) 編製基準

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表包括信託契約的有關規定、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。

(2) 分類資料

本集團所有業務均位於及在香港經營，而本集團之唯一主要業務為商用物業投資。因此，並無按業務及地區分類呈列分類資料。

(3) 租金收入

	港幣千元
租金收入	284,445
停車場收入	6,959
	<hr/>
	291,404
	<hr/> <hr/>

(4) 租金相關收入

	港幣千元
租戶利息收入	55
雜項收入	228
	<hr/>
	283
	<hr/> <hr/>

(5) 物業經營開支

	港幣千元
樓宇管理費	48,945
停車場經營開支	856
政府租金及差餉	9,043
律師費及釐印費用	1,255
物業及租賃管理服務費用	8,310
物業雜項支出	677
租金佣金	8,755
維修及保養	807
	<hr/>
	78,648
	<hr/> <hr/>

(6) 管理人費用

根據信託契約，倘冠君產業信託於上市日期至2006年12月31日期間的物業收益淨額(扣除管理人費用前)達270,000,000港元，管理人將就該段期間收取按冠君產業信託物業收益淨額(扣除管理人費用前)12%計算的管理人費用。

由於上市日期至2006年12月31日期間的物業收入淨額為260,867,000港元，管理人無權收取任何管理人費用。

(7) 信託及其他支出

港幣千元

核數師酬金	1,218
信託人酬金	2,671
主要估值師費用	110
其他專業費用及收費	1,438
	<hr/>
	5,437
	<hr/> <hr/>

(8) 融資成本

港幣千元

融資成本指：	
於五年內須全數償還之銀行借貸之利息支出	195,787
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	1,113
承諾費用	183
	<hr/>
	197,083
	<hr/> <hr/>

(9) 利得稅

港幣千元

香港利得稅：	
本年度稅項	335
遞延稅項	155,888
	<hr/>
	156,223
	<hr/> <hr/>

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利的17.5%計算。

(10) 每基金單位基本及攤薄盈利

基金單位持有人分派前每基金單位基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

港幣千元

盈利

用作計算每基金單位分派前基本盈利之期間溢利	725,699
可能有攤薄影響之基金單位：	
可換股債券之利息	1,113
可換股債券之衍生部分公平值變動	740
	<hr/>
用作計算每基金單位分派前攤薄盈利之期間溢利	727,552
	<hr/> <hr/>

基金單位數目

用作計算每基金單位基本盈利 之基金單位加權平均數目	2,742,710,561
可能有攤薄影響之基金單位 可換股債券	7,483,541
	<hr/>
用作計算每基金單位攤薄盈利 之基金單位加權平均數目	2,750,194,102
	<hr/>
每基金單位基本盈利	0.26港元
	<hr/>
每基金單位攤薄盈利	0.26港元
	<hr/>

(11) 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期間溢利經調整以抵銷於有關期間已列入收益表之調整(於信託契約內說明)影響。計算06年財政年度分派期之可分派收入總額之調整載列如下：

	港幣千元
未計及基金單位持有人分派前期間溢利	725,699
調整：	
管理人費用	—
上市費用	16,249
投資物業公平值增加	(827,368)
可換股債券之衍生工具部分公平值變動	740
融資成本	185,831
遞延稅項	155,888
	<hr/>
可分派收入總額	257,039
	<hr/>

承董事會命
鷹君資產管理(冠君)有限公司
(冠君產業信託之管理人)
主席
羅嘉瑞

香港，2007年3月15日

於本公佈日期，產業信託管理人的董事會成員包括：

非執行董事：

羅嘉瑞醫生(主席)、洪敬南先生、鄭維志先生及羅啟瑞先生

執行董事：

Jeremy Bellinger Stewardson先生(行政總裁)

獨立非執行董事：

查懋聲先生、陳家強教授、David Gordon Eldon先生及石禮謙先生

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。