

行政總裁致詞



總收入較預測
高出 9.8%

營運支出較
預測低 5.8%

Jeremy Bellinger STEWARDSON 先生

收入及支出

總收入較有關期間開始時的預測高出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。於本年度期間，產業信託管理人將繼續檢討管理服務供應商的運營，確保達致最高的成本效益。若干正在實施的措施包括檢討人手調配和檢討營運流程，以配合我們提供貫徹如一的服務的宗旨。

租戶

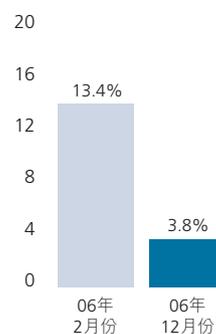
花旗銀行廣場所簽的面積較細的租約中不少是新在香港成立的公司。而值得注意的是大部份新租出的樓面都是原有主要租戶業務擴充所帶來的需求，從而進一步加強了這些主要租戶在項目內所佔的比重。其中一個租戶在擴充樓面的同時，更將它的租約年期加長。結果是最大的三個租戶現時共佔物業總出租面積的49%，即超過590,000平方呎，它們的租約全部都是在2010年後才到期。

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。我們的核心優勢在於租戶的規模與實力，租戶組合上的該等改善帶來莫大優勢。

2007年將實施進一步的租戶關係管理計劃，產業信託管理人將檢討向租戶提供及租戶所用的設施和服務，以配合租戶的喜好和需求，同時藉此以具成本效益的方式提供服務。

由於具競爭力的新供應偏低而需求高企，新租約租金水平.....攀升至2006年底約80港元，增幅達60%

空置水平 (%)



行政總裁致詞

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...

租金

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。

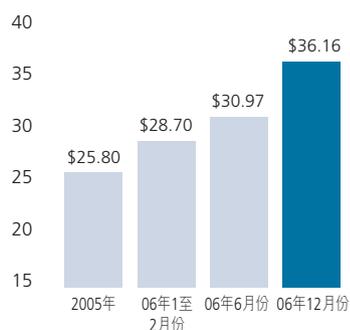
於2006年首兩月，項目寫字樓部份的現收平均租價為每平方呎28.70港元，至2006年12月已升至36.16港元(比對2005年平均水平為25.80港元)。由於具競爭力的新供應偏低而需求高企，新租約租金水平由2006年初約50港元攀升至2006年底約80港元，增幅達60%，較專家們估計的中區平均租金升幅為高。

收購

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

平均租金(寫字樓)
港元/平方呎



租金趨勢

	將到期租約	將受檢討租金的到期租約	合計
估已出租面積的比率及……			
2007年	19.7%	30.7%	50.4%
2008年	17.0%	20.3%	37.3%
……其現有租金 ¹			
2007年	\$35.01	\$21.75	\$26.93
2008年	\$50.93	\$43.44	\$46.85

附註

1 為每月租金

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。

外部增長將繼續成為信託的目標之一。投資隊團隊繼續物色、尋找和分析合適的收購機會，以及可供運用的適當融資安排。有了首次交易的成功，加上資金安排成功到位，冠君產業信託將致力在本年度進一步羅致適當的收購項目。於最近發行可換股債券後，資產負債水平約為30%，大幅低於法定限制的45%，冠君產業信託在使用債務融資的資金作為用於收購的主要資本來源上享有較大靈活度。

展望

展望未來，2007年將為重要的一年。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。

執行董事兼行政總裁

Jeremy Bellinger STEWARDSON