

收購活動

於2006年12月，冠君產業信託公佈其首次收購事項，即購買花旗銀行大廈另外三個樓層。此交易獲基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上批准，基金單位持有人認為此交易的條款令其滿意。99.99%以上的投票贊成該交易，其後該交易於2007年1月初完成。

該交易實現多個目的。冠君產業信託藉此擴大其資產基礎，並將其於花旗銀行廣場的所有權鞏固至寫字樓綜合大廈的95.7%。由於購買價較相應估值折讓，該交易對每基金單位資產淨值具有積極影響。由於冠君產業信託控制之外的少

數樓層為其業主所自用，令冠君產業信託成為花旗銀行廣場的唯一可提供出租寫字樓之業主。

此項收購亦使冠君產業信託站在香港房地產投資信託行業的領先位置，並在數方面具有開創意義。香港房地產投資信託進行的首次大規模收購，購買代價約10億港元。冠君產業信託為提高其分派穩定性，以五年租金穩定期作為交易的一部分。實質上，該租金穩定安排使三個樓層於未來五年可產生高達6.2%的物業總收益，令其成為房地產投資信託眼中具吸引力的收購目標。



收購事項的主要條款

交易規模	9.946 億港元
單位成本	每平方呎 14,900 港元
總樓面面積	66,752 平方呎
穩定總收益	最高達 6.2%

可換股債券發行的主要條款

發行規模	7.65 億港元
票息率	2.00%
到期收益率	4.15%
轉換溢價 ¹	18%

附註

¹ 較 2006 年 12 月 8 日的平均價

可換股債券發行

在為收購事項籌集資金的過程中，冠君產業信託向本地區引入使用可換股債券發行作為產業信託最佳融資來源的創新理念。該項發行用於籌集收購事項的所需資金，為日本以外遠東地區房地產投資信託的首創。冠君產業信託發行的可換股債券具有兩大優點。首先，冠君產業信託在發行債券時能夠取得到期收益率為4.15%的債務，大幅低於根據可資比較傳統貸款可以取得的任何利率。另一方面，債券持有人實則將付出較以配售方式發行新基金單位之配售價為高的轉換價把債券轉換為基金單位。因此，轉換債券將令實質借款利率由4.15%進一步降低至2.00%（即票息率）。