

# 財務回顧

## 分派及分派政策

冠君產業信託於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。

將可分派收入全部分發予基金單位持有人乃產業信託管理人根據既定政策。上市日期至2006年12月31日(「06年財政年度分派期」)首次及唯一的分派達257,039,000港元。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。

## 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

## 財務回顧

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。

### 根據重組協議收購控股公司股份的最後代價

於2006年4月26日，受託人與鷹君集團有限公司的六間附屬公司（「賣方公司」）分別訂立六份重組協議。此六間賣方公司透過六間控股公司共同於花旗銀行廣場（「該項物業」）的一個重大部分中擁有合法及實益權益。根據重組協議，受託人（代表冠君產業信託）已同意向此六間賣方公司購入此六間控股公司的全部已發行股本（「控股公司股份」）。

### 首期代價

根據重組協議，受託人代表冠君產業信託收購控股公司，須支付首期代價總額約為18,663,845,000港元。

## 調整

### 首次公開發售調整

根據重組協議釐定的首次公開發售調整合共約為637,003,000港元。首次公開發售調整旨在確保收購控股公司股份的代價反映根據招股價控股公司應佔的該項物業的價值。

### 完成後調整

根據各重組協議，於核數師審核各控股公司及其附屬公司的賬目及審閱備考完成資產負債表之後所釐定的完成後調整，較備考完成資產負債表合共少計淨資產約為713,000港元。

### 最後代價

基於以上所述，管理人已決定對首期代價作出進一步調整合共636,290,000港元。因此，冠君產業信託就收購控股公司股份支付的最後代價為19,300,135,000港元。

## 主要地產代理及承包商

五大地產代理及承包商以及其各自的服務價值如下：

地產代理及承包商	服務性質	合約價值	有關成本的百分比
		港元	%
鷹君物業管理有限公司	樓宇管理	48,945,000	70.0
Eagle Property Management (CP) Limited	租賃及推廣	15,284,000	21.9
高端有限公司	修理及維護	3,070,000	4.4
仲量聯行有限公司	租賃	933,000	1.3
鷹君工程有限公司	修理及維護	685,000	1.0
<b>總計</b>		<b>68,917,000</b>	<b>98.6</b>

### 發行新基金單位

於相關期間概無發行新基金單位。

### 所有房地產買賣概要

冠君產業信託於相關期間訂立一份有條件買賣協議，以收購花旗銀行大廈的三層及花旗銀行廣場的三個泊車位。詳情請參見「關連人士交易」一節。

### 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。

### 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。