

# 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日上市日起經營)

	附註	港幣千元
租金收益	6	291,404
樓宇管理費收益		47,828
租金相關收益	7	283
<b>收入總額</b>		<b>339,515</b>
物業經營開支	8	(78,648)
<b>物業收益淨額</b>		<b>260,867</b>
利息收益		13,196
管理人費用	9	–
上市支出		(16,249)
信託及其他支出	10	(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	11	(197,083)
<b>除稅及基金單位持有人分派前溢利</b>		<b>881,922</b>
利得稅	12	(156,223)
<b>未計及基金單位持有人分派前期間溢利</b>		<b>725,699</b>
基金單位持有人分派，應計		(257,039)
<b>計及基金單位持有人分派後期間溢利</b>		<b>468,660</b>
<b>每基金單位基本盈利</b>	13	<b>0.26 港元</b>
<b>每基金單位攤薄盈利</b>	13	<b>0.26 港元</b>

# 綜合資產負債表

於2006年12月31日

	附註	港幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資物業	15	23,500,000
衍生財務工具	16	1,042,052
收購投資物業按金	17	60,000
非流動資產總值		24,602,052
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	18	30,157
銀行結存及現金	19	1,241,860
流動資產總值		1,272,017
<b>資產總值</b>		25,874,069
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	20	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		1,426,422
<b>非流動負債，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		
有抵押定期貸款	21	6,968,587
可換股債券	22	760,328
遞延稅項負債	23	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		7,884,803
<b>負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值</b>		9,311,225
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		16,562,844
已發行基金單位數目(千個)	24	2,742,711
每基金單位資產淨值	25	6.04 港元

第60至85頁之綜合財務報告已於2007年3月15日獲鷹君資產管理(冠君)有限公司(以冠君產業信託之管理人身份)批准及授權刊發，並由以下董事代為簽署：

羅嘉瑞

Jeremy Bellinger STEWARDSON

# 綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

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日上市日起經營)

	已發行 基金單位 港幣千元	對沖儲備 港幣千元	其他 港幣千元	溢利減分派 港幣千元	總額 港幣千元
於2006年5月24日之					
已發行基金單位(附註24)	13,987,824	-	-	-	13,987,824
基金單位發行成本	(193,965)	-	-	-	(193,965)
對沖儲備淨調整	-	(225,818)	-	-	(225,818)
收購物業權益(定義見 附註28)之公平值高於 收購成本之金額	-	-	2,526,143	-	2,526,143
未計及基金單位持有人 分派前期內溢利	-	-	-	725,699	725,699
應付分派	-	-	-	(257,039)	(257,039)
<b>於2006年12月31日 之基金單位持有人 應佔資產淨值</b>	<b>13,793,859</b>	<b>(225,818)</b>	<b>2,526,143</b>	<b>468,660</b>	<b>16,562,844</b>

# 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日上市日起經營)

	附註	港幣千元
可分派收入總額	14	257,039
<b>期內向基金單位持有人支付之可分派款項</b>		<b>257,039</b>
佔可分派收入總額百分比		100%
<b>每基金單位之分派</b>		
— 計及放棄分派之影響前 <sup>(c)</sup>		0.0920 港元
— 計及放棄分派之影響後 <sup>(d)</sup>		0.2000 港元

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)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) 管理人政策乃分派可分派收入總額之100%作為06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(附註31)	50,880,000
	<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(「鷹君」)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)。

# 綜合現金流量表

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日上市日起經營)

	附註	港幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅及基金單位持有人分派前溢利		881,922
調整：		
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
上市支出		16,249
利息收益		(13,196)
融資成本		197,083
營運資金變動前之經營現金流量		255,430
貿易及其他應收款項增加		(10,115)
貿易及其他應付款項增加		14,697
已收按金增加		16,801
<b>來自經營業務之現金</b>		276,813
利息支付		(9,005)
繳付香港利得稅		(21,919)
<b>來自經營業務之現金淨額</b>		245,889
<b>投資業務</b>		
利息收入		12,268
投資物業添置		(2,632)
收購投資物業按金		(60,000)
收購物業權益	28	(11,350,205)
<b>用作投資業務之現金淨額</b>		(11,400,569)
<b>融資項目</b>		
發行新基金單位所得款項		6,294,521
借貸所得款項，扣除交易成本		6,964,000
發行可換股債券所得款項，扣除交易成本		758,900
衍生財務工具		(1,417,000)
已付發行成本及上市支出		(203,881)
<b>來自融資項目之現金淨額</b>		12,396,540
<b>期末結存之現金及現金等值物，</b> 為銀行結存及現金		1,241,860