

綜合財務報告附註

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)

1. 一般資料

冠君產業信託為一項根據香港法例第571章《證券及期貨條例》第104條獲認可的香港集體投資計劃，其基金單位已於2006年5月24日在香港聯合交易所有限公司上市。冠君產業信託受鷹君資產管理(冠君)有限公司(「管理人」)與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)於2006年4月26日訂立的信託契約(經於2006年12月5日訂立的第一補充信託契約所修訂)(「信託契約」)及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「守則」)所規管。

冠君產業信託及其控制實體(「本集團」)之主要業務為擁有及投資於賺取收入的香港商業物業，目標為向基金單位持有人提供穩定及持續的每基金單位分派及達致每基金單位之資產淨值長遠增長。管理人及受託人的註冊辦事處分別為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室及香港皇后大道中1號。

綜合財務報告以港元呈報，亦即冠君產業信託之功能性貨幣。

在中期財務報告中，冠君產業信託發行的基金單位歸類為股本工具。然而，由於冠君產業信託的有限年期為80年，基金單位在終止冠君產業信託時仍具有分派冠君產業信託所有資產並扣除基金單位持有人任何負債的合約責任。根據香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」，該責任因此導致基金單位被歸類為金融負債。

2. 主要會計政策摘要

綜合財務報告編製基準

綜合財務報告乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則而編製。此外，綜合財務報告亦包括信託契約、守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的有關規定。

綜合財務報告根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具除外。投資物業及若干財務工具乃按公平值計量。

綜合賬目基準

綜合財務報告包含冠君產業信託及由冠君產業信託控制實體之綜合財務報告。當冠君產業信託有權管理實體之財務及經營政策以從實體之活動中獲利時，即視為獲得控制權。期間內收購或出售實體之業績，自收購有效日期起或截至出售有效日期止列入綜合收益表。所有重大公司間之交易及結餘均於綜合賬目時對銷。

綜合財務報告附註

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)

2. 主要會計政策摘要(續)

投資物業

投資物業初步按成本值計量，包括任何直接應佔支出。初步確認後，投資物業即採用公平值模式計量。投資物業公平值變動產生之收益或虧損於其產生之期間於期間內之溢利或虧損確認。

租賃

融資租賃指將擁有資產之風險及回報絕大部份轉嫁予承租人之租約。而其他租約均列為營業租約。

經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於綜合收益表內確認。

財務工具

當集團實體訂立財務工具之合約，金融資產及金融負債即須於綜合資產負債表內確認。金融資產及金融負債初步按照公平值計量。收購或發行金融資產和金融負債(經收益表以公平值入賬之金融資產及金融負債除外)直接應佔之交易成本(包括籌辦費用)，應於初步確認時加入或從金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。直接應佔收購經收益表以公平值入賬之金融資產或金融負債之交易成本，即時於收益表確認。

金融資產

借貸及應收款項(包括貿易及其他應收款項及銀行結存)乃並非於活躍市場上市之固定或可予釐定款項之非衍生金融資產。最初確認後之每個結算日，貸款及應收款項使用實際利率法減去任何可辨認減值虧損按攤銷成本列賬。倘有客觀跡象表明該項資產已減值，則按照資產的賬面價值與估算未來的現金流量以原本實際利率折現的現值之間差額計算，並於收益表中確認。以後期間，倘若確認減值後發生的事件客觀上與資產之可收回金額增加有關，則減值可予撥回，惟於減值撥回之日期，資產賬面值並無超出原本並無於收益表中確認減值之已攤銷成本。

金融負債

金融負債根據所簽訂的合約安排，及其對金融負債之界定進行分類。本集團之金融負債包括貿易及其他應付款項、有抵押定期貸款、可換股債券及基金單位持有人資金，並其後使用實際利率法按攤銷成本計量，惟可換股債券之衍生工具部分除外，其按公平值計量。

基金單位持有人資金

根據信託契約，冠君產業信託的有限年期為80年。因此，基金單位在終止冠君產業信託時仍具有分派銷售及變現冠君產業信託的資產所產生的所有現金所得款項淨額並按基金單位持有人於終止日期在冠君產業信託的權益比例扣除基金單位持有人任何負債的合約責任。因此，根據香港會計準則第32號「財務工具：披露及呈列」，基金單位持有人資金歸類為金融負債。其於結算日按基金單位持有人應佔資產淨額呈列。

此外，根據信託契約，冠君產業信託必須向基金單位持有人分派於各財務期間產生的可分派收入不少於90%。管理人的既定政策為分派100%可分派收入。

衍生財務工具及對沖會計處理法

衍生工具初步按公平值，於訂立衍生工具合約日期確認，其後於各結算日按公平值重新計量。所得盈虧即時於損益確認，除非衍生工具指定為對沖工具及有效，在此情況下，於損益確認的時間視乎對沖關係的性質。

嵌入式衍生工具

就財務工具或主合約嵌入式衍生工具而言，倘其風險及特徵與主合約並無緊密關係且主合約並非按公平值計量，則按獨立衍生工具處理，公平值變動於損益確認。

對沖會計處理法

本集團採用利率掉期以對沖利率變動風險。倘對沖關係被用於對沖由某項已確認資產或負債之特定風險引致的現金流變動，即分類為現金流對沖。該變動可影響損益。

在對沖關係開始階段，實體確定對沖工具與對沖項目之間的關係，以及其風險管理目標及其進行多種對沖交易的策略。此外，在對沖開始階段及按持續基準，本集團確定在對沖關係中使用的對沖工具在抵消對沖項目的公平值或現金流方面是否非常有效。

綜合財務報告附註

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)

2. 主要會計政策摘要(續)

衍生財務工具及對沖會計處理法(續)

現金流對沖

被指定現金流對沖並符合現金流對沖資格的衍生工具公平值變動的有效部分於對沖儲備中遞延。有關無效部分的盈利及虧損隨即於損益中確認為其他支出及收入之一部分。

在對沖儲備中遞延的金額於對沖項目在損益中確認的期間在損益中循環。

當本集團取消對沖關係，對沖工具到期或被出售、終止或行使，或不再符合對沖會計處理法資格時，對沖會計處理法便中止使用。當預期交易在損益中最終確認時，任何於當時仍為對沖儲備的對沖儲備中遞延的累計盈利或虧損將被確認。當預期交易被估計不再進行時，在對沖儲備中遞延的累積盈利及虧損隨即在損益中確認。

對沖儲備在基金單位持有人應佔資產淨額中呈列。

可換股債券

本集團發行的包括負債及衍生工具部分的可換股債券於初步確認時在各自項目單獨分類。於發行日期，負債及衍生工具部分均按公平值確認。

於隨後期間，負債及衍生工具部分使用實際利率法按攤銷成本計值。衍生工具部分按公平值計量，公平值變動於損益確認。

有關發行可換股債券的交易成本按所得款項的分配比例分配至負債及衍生工具部分。有關衍生工具部分的交易成本即時於損益確認，而負債部份的交易成本則計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法按可換股債券期間攤銷。

不再確認

若從資產收取現金流之權利已到期，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權之絕大部份風險及回報轉移，則財務資產將不再確認。於不再確認財務資產時，資產賬面值與已收代價及已直接於股本權益確認之累計損益之總差額，將於損益中確認。

就財務負債而言，則會於本集團之資產負債表中除去(即倘於有關合約之特定責任獲解除、取消或到期)。不再確認之財務負債賬面值與已收或應收代價之差額乃於損益中確認。

現金及現金等值物

現金及現金等值物包括現金、通知存款，及其他可隨時兌換為已知數額現金之短期高流動性投資及有關價值變動之風險極微。

收入之確認

收入乃以已收取或應收代價之公平值計量及反映正常業務服務提供之應收款項。

經營租賃之租金收入乃按直線法於有關租約年期於綜合收益表內確認。提供予租戶的租賃優惠以直線法於有關租期內攤銷。

樓宇管理費收入乃按提供樓宇管理服務時予以確認。

利息收入按時間基準，參照未償還本金金額及按實際利率計入，該利率乃透過融資之資產結轉淨額之預計年限扣除估計未來現金收入。

借貸成本

借貸成本乃於產生之期間在綜合收益表確認為開支。

稅項

利得稅項是當期的應付稅及遞延稅項的總額。

當期應付稅是根據當年應稅利潤計算得出。應稅利潤不同於收益表上列報的利潤，因為其並未計入在其他年度內的應稅收入或可抵稅支出等項目，並且不包括非應稅或不可抵稅項目。

遞延稅項是由於綜合財務報告中資產和負債的賬面金額與其用於計算應納稅利潤的相應稅基之間的差額所產生予以確認。遞延稅項採用資產負債表負債法核算。一般情況下，所有應稅暫時性差異產生的遞延稅項負債均予確認，而遞延稅項資產則只能在未來應納稅利潤足以用作抵銷暫時性差異的限度內，才予以確認。如果暫時性差異是由商譽或其它資產和負債的初始確認(除業務合併外)下產出的，那麼，該遞延稅項資產和負債則不予確認，其不會影響應稅利潤及賬目利潤。

綜合財務報告附註

2006年4月26日(成立日)至2006年12月31日之間
(自2006年5月24日上市日起經營)

2. 主要會計政策摘要(續)

稅項(續)

在每一資產負債表日對遞延稅項資產的賬面價值進行核查，並且在未來不可能有足夠納稅所得以轉回部份或全部遞延稅項資產時，按不能轉回的部份扣減遞延稅項資產。

遞延稅項是以預期於相關資產實現或相關負債清償當期所使用的稅率計算。遞延稅項會記入損益賬，除非其與直接記入基金單位持有人應佔資產淨值的項目有關，在這種情況下，遞延稅項也會作為基金單位持有人應佔資產淨值項目處理。

新頒佈香港財務報告準則之可能影響

於認可綜合財務報告之日，下列香港財務報告準則、香港會計準則及香港(國際財務報告準則)詮釋已經頒佈但尚未生效。管理人預料此等準則及詮釋將不會對本集團的綜合財務報告造成重大影響：

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 ^a
香港財務報告準則第7號	財務工具：披露 ^a
香港財務報告準則第8號	營運分部 ^h
香港(國際財務報告準則)詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟中的財務申報應用重列法 ^b
香港(國際財務報告準則)詮釋第8號	香港財務報告準則第2號範圍 ^c
香港(國際財務報告準則)詮釋第9號	嵌入衍生工具的再評價 ^d
香港(國際財務報告準則)詮釋第10號	中期財務報告及減值 ^e
香港(國際財務報告準則)詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 – 集團及庫存股份交易 ^f
香港(國際財務報告準則)詮釋第12號	服務特許權安排 ^g

a 由2007年1月1日起或以後年度期間生效。

b 由2006年3月1日起或以後年度期間生效。

c 由2006年5月1日起或以後年度期間生效。

d 由2006年6月1日起或以後年度期間生效。

e 由2006年11月1日起或以後年度期間生效。

f 由2007年3月1日起或以後年度期間生效。

g 由2008年1月1日起或以後年度期間生效。

h 由2009年1月1日起或以後年度期間生效。

3. 財務工具

財務風險管理目標及政策

信貸風險

信貸風險乃指租戶或交易對手未能於到期時償付其對本集團的財務或契約義務而可能造成的財務損失。管理人已針對租戶建立信貸額度，並繼續監察其餘額。管理人定期檢討各別銷貨客戶的可收回金額，以確保就無法收回的債務按足夠減值損失予以確認。本集團的信貸風險並不集中，風險分散於多個交易對手及客戶。

流動資金及衍生財務工具的信貸風險有限，因交易對手乃為獲國際信貸評級機構給予高評級的銀行。

信貸風險的最大承擔額，乃每項金融資產於結算日的賬面值。

利率風險

本集團因應利率改變而承擔風險，主要涉及賺息的金融資產及付息的金融負債。管理人持續對利率風險進行管理，主要目的為限制因利率不利變動而可能對淨利息支出造成影響的幅度。

管理人已訂立利率掉期安排，將現金流量因應利率變動而出現的波幅減至最低。措施包括透過衍生財務工具固定有關負債應付利息的數額。

流動資金風險

於結算日，本集團處於流動負債淨額狀況。管理人監察本集團營運所需的融資，並維持其現金及現金等值被視為足夠的水平。此外，管理人遵守守則就有關借貸總額的限制，並將借貸監控在許可水平內。按附註21所披露，循環貸款亦已就偶發性需要作出準備。

公平值

金融資產及金融負債的公平值乃根據以下釐定：

- (i) 金融資產及金融負債(不包括衍生工具)的公平值根據普遍接受定價模式並基於折算現金流分析或使用可監測當前市場交易的價格進行釐定；
- (ii) 衍生工具的公平值根據折算現金流分析並於工具存在期間使用適用收益曲線進行釐定。

管理人認為按攤銷成本計入綜合財務報告的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報告附註

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)

4. 重大會計估計

在應用本集團的會計政策(載於附註2)時，管理人已作出有關可導致在下一財政年度的綜合財務報告中確認的款項的重大調整的重大風險的未來假設的判斷。

如附註15所載，投資物業乃根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。在釐定公平值時，估值師使用有關若干估計的估值方法。於倚賴該估值報告時，管理人已自行判斷並信納該估值方法乃反映當時之市場狀況。

如附註16及22所述，並無在活躍市場報價之衍生財務工具之公平值乃使用若干估值技術釐定。用以釐定公平值之估值技術，由合資格人士核準並定期檢討。所有模式使用前均經核證，並調整模式以確保結果反映實際數據及可比較之市場價格。模式在可行情況下僅採用可觀察數據，但信貸風險(本身及交易對手)、波幅及相關性等領域，需要管理人作出估計。

5. 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。

6. 租金收益

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

7. 租金相關收益

	港幣千元
租戶利息收入	55
雜項收入	228
	283

8. 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
	78,648

9. 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。

10. 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
	5,437

綜合財務報告附註

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)

11. 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
	197,083

12. 利得稅

	港幣千元
香港利得稅：	
本年度稅項	335
遞延稅項(附註23)	155,888
	156,223

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利的17.5%計算。本期間所得稅與除稅前及基金單位持有人分派前溢利之對賬如下：

	港幣千元
除稅及基金單位持有人分派前溢利	881,922
按當地所得稅稅率17.5%計算之稅項	154,336
毋須課稅收入之稅務影響	(2,309)
不能扣稅開支之稅務影響	3,712
未確認之稅項虧損之稅務影響	484
本期間利得稅	156,223

13. 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
用作計算每基金單位分派前攤薄盈利之期間溢利	727,552
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
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
每基金單位基本盈利	0.26 港元
每基金單位攤薄盈利	0.26 港元

綜合財務報告附註

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)

14. 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綜合收益表之調整(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調整：	725,699
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
可分派收入總額	257,039

15. 投資物業

	港幣千元
公平值	
上市時收購	22,670,000
期內添置	2,632
期內公平值增加	827,368
於2006年12月31日	23,500,000

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於2006年12月31日進行獨立估值。該測計師行與本集團並無關連。該估值符合國際估值準則，乃透過淨收入資本化的基準及參考有關期間相近物業之市值而作出。

本集團位於香港按中期契約持有的經營租賃的物業權益，是按公平值模式計量並分類及列作投資物業。

本集團的投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及本集團的物業產生的所有其他收入均已抵押，作為授予本集團之銀行貸款。

16. 衍生財務工具

	港幣千元
現金流對沖－利率掉期	1,042,052

本集團採用利率掉期通過把浮動利率轉為固定利率而盡量減低因其浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險承擔。利率掉期與對應定期貸款年期相同，管理人認為利率掉期乃高度有效之對沖工具。利率掉期之主要條款如下：

名義金額	到期日	掉期
7,000,000,000 港元	2011年5月24日	從3個月香港銀行同業拆息加0.53%掉期至逐步遞升利率，第1年為0.25%、第2年為0.5%、第3年為1%、第4年為1.5%及第5年為2%

上述衍生工具於資產負債表內以公平值計量。其公平值根據折現現金流量模式釐定。

17. 收購投資物業按金

於2006年12月31日，本集團支付60,000,000港元作為收購其已承諾的投資物業的訂金。該收購的詳情載於附註31。

18. 貿易及其他應收款項

	港幣千元
貿易應收款項	219
遞延應收租客款項	14,696
按金、預付款項及其他應收款項	15,242
	30,157

本集團採取特定之信貸政策。應收租客租金需於出示發票時支付。貿易應收款項賬齡分析如下：

	港幣千元
0－3個月	219

管理人認為於2006年12月31日的貿易及其他應收款項之賬面值與其公平值大致相同。

綜合財務報告附註

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)

19. 銀行結存及現金

	港幣千元
現金	183
銀行現金	42,836
定期存款	1,198,841
	<u>1,241,860</u>

到期日少於三個月的定期存款按介乎3.50%至4.00%的市場利率計息。

20. 貿易及其他應付款項

	港幣千元
貿易應付款項	12,535
租金預收款項	12,114
其他應付款項	47,598
應付印花稅	850,125
	<u>922,372</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率3.75%及於投資物業合法轉讓之物業買賣協議所述22,670,000,000港元代價作應付。

貿易應付款項賬齡分析如下：

	港幣千元
0-3個月	<u>12,535</u>

管理人認為於2006年12月31日的貿易及其他應付款項之賬面值與其公平值大致相同。

21. 有抵押定期貸款

	港幣千元
有抵押定期貸款	7,000,000
借貸集資先付費用	(31,413)
	6,968,587

根據銀行貸款協議，本集團已獲授金額為7,200,000,000港元之貸款(扣除籌辦費用前)，包括7,000,000,000港元之定期貸款及200,000,000港元之循環貸款。

於2006年12月31日支用的7,000,000,000港元之定期貸款以3個月息之香港銀行同業拆息加0.53%之浮動利率計息，全數於2011年5月24日到期繳款。5年定期借貸之實際年利率為5.8%。

22. 可換股債券

冠君產業信託間接全資擁有並控制的實體福源有限公司(「可換股債券發行人」)於2006年12月22日發行本金總額為765,000,000港元的可換股債券。除非可換股債券發行人於2009年12月22日後贖回全部債券，可換股債券可於2007年2月1日或之後直至2011年5月13日間按每基金單位4.6047港元的最初兌換價隨時兌換。倘持有人選擇兌換可換股債券，可換股債券發行人則可選擇全部或部分支付相等於須支付基金單位數目市價的現金款項。倘若可換股債券尚未被兌換、贖回、購買及註銷，可換股債券則於2011年5月23日按110.328%被贖回。自2007年5月23日起，於每年5月23日及11月23日支付每半年期之2%利息。

可換股債券包括兩部分，負債部分按攤銷成本計值，而衍生工具部分按公平值計值。發行成本6,422,000港元按照負債部分及衍生工具部分於發行日的相對公平值在兩者進行分攤。負債部分的發行成本6,100,000港元加入負債部分於發行日的公平值。負債部分的實際利率為5.550%。

期內可換股債券的負債部分及衍生工具部分的變動如下：

	港幣千元
負債部分	
初步確認的金額	721,925
名義利息開支	656
攤銷債券發行成本	32
於2006年12月31日	722,613
衍生工具部分	
初步確認的全額	36,975
公平值變動	740
於2006年12月31日	37,715
可換股債券總額	760,328

該物業(如附註31所述)完成收購時，將抵押予債券信託人以擔保債券發行人在債券上的責任。

綜合財務報告附註

2006年4月26日(成立日)至2006年12月31日之間
(自2006年5月24日上市日起經營)

23. 遞延稅項負債

期內已確認的遞延稅項負債及資產的主要部分及其變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
期內於綜合收益表扣除及於期末	74,282	144,789	(63,183)	155,888

於2006年12月31日，金額為2,766,000港元的稅務虧損尚未被確認。稅務虧損可能無限期地結轉。

24. 已發行基金單位數目

於2006年5月24日上市時及於2006年12月31日，冠君產業信託已按每個基金單位5.10港元的價格發行2,742,710,561個基金單位。

25. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於2006年12月31日基金單位持有人應佔資產淨值16,562,844,000港元除以於2006年12月31日已發行之2,742,710,561基金單位計算。

26. 流動負債淨額

於2006年12月31日，本集團之流動負債淨額(界定為流動資產減流動負債)達154,405,000港元。

27. 資產總額減流動負債

於2006年12月31日，本集團之資產總額減流動負債達24,447,647,000港元。

28. 物業權益收購

於2006年4月26日，受託人(代表冠君產業信託)與鷹君的物業控股公司訂立有關從鷹君及此些物業控股公司其他少數股東(合稱「賣方公司」)收購花旗銀行廣場物業權益及其有關資產及負債(「物業權益」)之重組協議。上述重組之詳情載列於冠君產業信託日期為2006年5月11日之發售通函。

上述重組於2006年5月24日完成，所涉及之交易當作資產及有關負債收購計算。因此，本集團將2006年5月24日至2006年12月31日物業權益之租金收入淨額於該等綜合財務報告計算。該次收購之物業權益為本集團於上市日至2006年12月31日帶來租金收入291,404,000港元及期內基金單位持有人分派前溢利36,509,000港元。

物業權益收購之代價及公平值分別為19,300,135,000港元及21,826,278,000港元，以致物業權益收購公平值超出收購成本。從賣方公司收購物業權益之公平值與收購成本之差額為2,526,143,000港元，已列入基金單位持有人應佔資產淨值之變動。

收購產生之現金淨流出量呈報如下：

	港幣千元	港幣千元
投資物業		22,670,000
貿易及其他應收款項		19,114
銀行存款及現金結餘		256,627
貿易及其他應付款項		(17,544)
已收取按金		(75,320)
稅項負債		(176,474)
應付印花稅		(850,125)
收購資產淨值		21,826,278
支付代價總額：		
－ 現金代價	11,606,832	
－ 發行基金單位之公平值	7,693,303	19,300,135
物業權益之公平值高於收購成本		(2,526,143)

	港幣千元
收購產生之現金淨流出量：	
現金代價	(11,606,832)
收購帶來之銀行存款結餘及現金	256,627
	(11,350,205)

29. 經營租賃承擔

於2006年12月31日，本集團已與投資物業之承租人達成協議，可在以下期間內收取下述未來最低租賃付款額：

	港幣千元
1年內	439,479
2至5年內	716,916
5年後	101,815
	1,258,210

該等物業之承擔租約普遍為期2至6年。租金按固定金額預先釐定，但若干或然租金按銷售額百分比計入。期內已收取或然租金收入604,000港元。

儘管租約於前期數年按固定租金商定，但於剩餘合約租期內可予重新磋商，最低租賃付款額按最後協定租金計算。

綜合財務報告附註

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)

30. 有關連人士之交易

期內，本集團與有關連人士進行之交易如下：

	附註	港幣千元
租金收入		
中國移動萬眾電話有限公司	(a)	68
昌瑞有限公司	(b)	3,368
鷹君物業管理有限公司	(b)	629
鷹君有限公司	(b)	148
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(b)	63
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)	9,506
利息收入		
滙豐集團*	(c)	13,107
樓宇管理費收入		
昌瑞有限公司	(b)	1,950
鷹君物業管理有限公司	(b)	81
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)	1,749
樓宇管理費		
鷹君物業管理有限公司	(b)	48,945
物業及租賃管理服務費		
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	8,310
租金佣金及雜項		
Eagle Property Management (CP) Limited	(b)	6,974
維修費		
鷹君工程有限公司	(b)	446
高端有限公司	(b)	152
鷹君物業管理有限公司	(b)	1
新福港屋宇服務有限公司	(e)	1
判予以下公司之維修及裝修工程：		
鷹君工程有限公司	(b)	685
高端有限公司	(b)	3,070
鷹君物業管理有限公司	(b)	4
新福港屋宇服務有限公司	(e)	1

	附註	港幣千元
保險費		
鷹君保險代理有限公司	(b)	404
託管費		
滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司	(c)	2,671
管理人費用		
鷹君資產管理(冠君)有限公司	(f)	—
利息支出		
恒生銀行有限公司^	(c)	207,764
估值費		
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	(d)	200
裝修工程付款：		
高端有限公司	(b)	2,632
與有關連人士之結餘如下：		
應收以下之款項		
昌瑞有限公司	(b)	83
高端有限公司	(b)	138
鷹君物業管理有限公司	(b)	13,954
應付以下之款項		
Eagle Property Management (CP) Limited	(b) & (g)	2,923
高端有限公司	(b) & (g)	614
鷹君工程有限公司	(b) & (g)	1,126
鷹君物業管理有限公司	(b) & (g)	6,888
因租賃本集團的物業而存放於本集團的按金		
中國移動萬眾電話有限公司	(a)	34
鷹君物業管理有限公司	(b)	225
昌瑞有限公司	(b) & (h)	—
香港上海滙豐銀行有限公司	(c)	3,541

綜合財務報告附註

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)

30. 有關連人士之交易(續)

附註

- (a) 由於羅嘉瑞醫生(冠君產業信託管理人及鷹君之主席)為該公司之最終控股公司之獨立非執行董事，該公司為羅醫生之關連人士。
- (b) 該等公司為冠君產業信託之重大持有人鷹君之附屬公司。
- (c) 該等公司為受託人之受託人或其關連人士。
- (d) 該公司為冠君產業信託之主要估值師。
- (e) 該公司為新福港集團有限公司(「新福港」，為已故鷹君前任主席羅鷹石先生若干家庭成員及有關之信託及公司所控制的公司)之附屬公司。
- (f) 倘冠君產業信託於上市日至2006年12月31日期間收取物業收入淨額(扣除管理人費用前)達270,000,000港元，則管理人費用乃按照物業收入淨額之12%計算。
- (g) 應付關連人士之款項為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (h) 已收取銀行擔保2,078,000港元，以代替按金。

花旗銀行廣場公契(「公契」)對公契項下的管理人及花旗銀行廣場的全部所有人及彼等的權益繼承人均有約束力。根據公契，鷹君的一間附屬公司祥裕管理有限公司(「祥裕」)獲委任為公契管理人。祥裕已委任鷹君物業管理有限公司為公契副管理人。公契在技術上構成本集團與鷹君之間的合約。公契副管理人與鷹君及新福港的成員公司就管理花旗銀行廣場訂立各種合約。該等合約亦構成冠君產業信託的關連交易。根據該等合約，鷹君及新福港分別獲得16,046,000港元及2,504,000港元的款項。

* 「滙豐集團」指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本報告內另有指明外，不包括受託人及其專有附屬公司。

^ 恒生銀行有限公司為7,200,000,000港元定期貸款及循環貸款的融資代理人，其中7,000,000,000港元定期貸款已於2006年5月24日提取，於2006年12月31日尚未償還。

31. 結算日後事項

於2007年1月5日，本集團完成向關連人士(定義見守則)嘉里建設有限公司收購花旗銀行大廈第34、36及37層整層及花旗銀行廣場地庫第2層3個泊車位，以現金675,112,000港元及發行50,880,000基金單位支付。

32. 冠君產業信託控制的實體

以下為2006年12月31日冠君產業信託全資擁有及控制的實體。

名稱	已發行及繳足 之普通股股本	主要業務
<i>於英屬維爾京群島註冊成立且由 冠君產業信託直接擁有及控制：</i>		
CP Finance (BVI) Limited	1股1美元	投資控股
Cojoin Properties Limited	1股1美元	投資控股
East Power Limited	1股1美元	投資控股
Fuscastus Limited	1,000,000股每股1港元	投資控股
Harvest Star Limited	1股1美元	投資控股
Kewage Investments Limited	1股1美元	投資控股
Kingarley Investments Limited	1股1美元	投資控股
Portion A (BVI) Limited	1股1美元	投資控股
Portion B (BVI) Limited	1股1美元	投資控股
<i>於香港註冊成立且由 冠君產業信託間接擁有及控制：</i>		
CP (A1) Limited	1股1港元	物業投資
CP (B1) Limited	1股1港元	物業投資
CP (MC) Limited	1股1港元	物業投資
CP (PH) Limited	1股1港元	物業投資
CP (SH) Limited	1股1港元	物業投資
CP (WC) Limited	1股1港元	物業投資
CP Finance Limited	1股1港元	融資
CP (Portion A) Limited	2股每股1港元	物業投資
CP (Portion B) Limited	2股每股1港元	物業投資
Elegant Wealth Limited	1股1港元	尚未營業
楓閣有限公司	2股每股1港元	物業投資
盼海有限公司	2股每股1港元	物業投資
澤峯發展有限公司	1,000,000股每股1港元	物業投資
福源有限公司	1股1港元	債務證券發行人
維卓發展有限公司	2股每股1港元	物業投資