



Champion Real Estate Investment Trust

冠君產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條第104條獲認可的香港集體投資計劃)

(股份代號：2778)

管 理 人

Eagle Asset Management

鷹君資產管理(冠君)有限公司

2007 年 度 末 期 業 績 公 佈

末期業績

冠君產業信託(「信託」)乃主要為擁有及投資於收租商用及零售物業而成立的房地產投資信託。目前冠君產業信託擁有花旗銀行廣場(位於香港中區的甲級辦公綜合大樓)約95.7%的可出租總面積。

財務摘要

截至2007年12月31日止年度

主要財務數據	2007年	比較數字	變動 百分比	2006年
	財政年度			2006年
	千港元	千港元		12月31日*
收入總額	838,891	558,212	50.3%	339,515
物業經營開支	(158,445)	(129,309) ¹	22.5%	(78,648)
物業收入淨額	680,446	428,903 ¹	58.6%	260,867
除稅後溢利	3,237,638	1,193,154 ¹	171.4%	725,699
可分派款項	669,822	422,609 ¹	58.5%	257,039
投資組合價值	28,343,000	23,500,000	20.6%	23,500,000

其他相關數字	2007年	比較數字	變動 百分比	2006年
	財政年度			2006年
				12月31日*
期終基金單位價格	4.57港元	3.76港元	21.5%	3.76港元
每基金單位分派	0.3397港元	0.2000港元	69.9%	0.2000港元
每基金單位資產淨值	6.98港元	6.04港元	15.6%	6.04港元
資產負債比率 ²	26.1%	30.0%	13.0%	30.0%
開支比率	18.9%	23.2%	(18.5)%	23.2%

附註

1 2006財政年度整個期間的年化數據乃用作比較之用。按年化計算的因數為365/222日。

2 按信託的總借款(包括定期貸款7,000,000,000港元及總額達765,000,000港元的可換股債券本金)作為其總資產百分比而計算。

* 2007年財政年度並無與上年度同期作出比較，原因為該同期間營運只有222日。

管理層討論及分析

管理概覽

冠君產業信託於2007年繼續取得重大進展，主要受惠於跨國公司租戶（主要是金融界）對中區甲級寫字樓面積的強勁需求。

年內信託的內部增長強勁，可分派款項總額達669,820,000港元，較2006年高58.5%（按年度化基準計算）。2007年下半年的可分派款項為400,380,000港元，較上半年269,440,000港元高49%，反映出花旗銀行廣場相關租金增長的強勁走勢。

年內，信託管理人致力鞏固物業組合的根基，及在暢旺中區寫字樓市道下爭取高收入增長，花旗銀行廣場寫字樓的平均現收租金由2007年初的每平方呎38.44港元上升74.5%至2007年12月31日的每平方呎67.06港元，成效可見。截至2007年底，花旗銀行廣場的租值於2007年底達每平方呎100港元。信託於年底的物業資產值亦上升至28,343,000,000港元，較上年年底增加20.6%。

信託管理人依隨一貫策略，收購具質素及能提升派息率的物業，審慎地擴大資產基礎。信託管理人首先於2007年1月完成收購花旗銀行廣場的額外三個樓層。另一方面，就收購香港旺角朗豪坊總建築樓面面積約1,300,000平方呎的商場、寫字樓及停車場部分而與鷹君集團進行的磋商，已於2007年底取得重大進展。雙方其後已於2008年2月14日以12,500,000,000港元作價簽署買賣協議。建議交易已於2008年3月6日舉行的基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。

冠君產業信託業績於2006年及2007年皆能超越預期，2008年前景仍可看好。年底香港商用物業市場的基調良好 — 寫字樓市場整體空置率低於5%（中區則少於2%），而需求並無放緩跡象，業界一般認同來年香港傳統商業區的租金仍有上升空間，實有所依據。

營運檢討

於2007年底，花旗銀行廣場的租用率維持於96.9%的高水平，比對去年底為96.4%，數據反映出於2007年內，金融服務業對甲級寫字樓物業的需求持續高企。該物業租約的續租情況亦和應了中區商業區的供應短缺，凡有租戶因租金上升而遷出，騰空的樓面均迅速地獲優質金融服務業租戶或新租戶（主要為基金經理業及律師樓）承租。

平均現收月租 — 花旗銀行廣場寫字樓租約

(港元／每平方呎可出租面積)

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2007年	38.44	37.95	38.64	39.09	39.08	46.45	61.52	61.69	65.83	66.79	65.85	67.06

花旗銀行廣場租約主要以三年週期訂約或檢討租金。於2007年內，花旗銀行廣場有近50%樓面面積的租約約滿或到期檢討租金，於續租，再出租及檢討租金時，租金得以調整至市值水平。於2007年1月，花旗銀行廣場寫字樓面積的平均現收租金為38.44港元，於年底時已攀升至67.06港元。市值租金則由2007年初約80港元升至年底時約100港元。租金上升導至信託於2007年的總收益大幅增加至838,890,000港元。由於信託於2006年5月上市，並無按年可直接比較的數字。然而，2006年222個營運日子的收入為339,520,000港元，相等於年度化2006年總收入558,210,000港元。按此基準，2007年總收入比對有50.3%的增長。

由於部分主要租金重訂於2007年中進行，其對收入所造成的影響主要於下半年反映。因此，2007年下半年的總收入上升至504,460,000港元，較上半年錄得的334,430,000港元激增50.8%。事實上，2007年內加租對收入的影響尚未充份反映，其影響將於2008年業績內更全面顯現出來。

2007年的營運支出158,450,000港元。支出比例由2006年的23.2%大幅改善至18.9%。由於2007年的平均租用率較前年為高，向租戶的收回營運支出比率亦較高。此外，由於部分營運支出相對穩定及與租金收入無直接關連，平均現收月租增加導致較低支出比例。事實上，由於租價於2007年下半年繼續上升，下半年的支出比例進一步跌至17%以下。

物業收入淨額為680,450,000港元，較年度化2006年物業收入淨額428,900,000港元增加58.6%。2007年下半年的物業收入淨額為418,920,000港元，較上半年的261,530,000港元增加60%。

財務回顧

財務架構

冠君產業信託擁有銀團貸款融資7,200,000,000港元（「融資」），其中定期貸款7,000,000,000港元於2007年12月31日尚未償還。融資的年期為五年，採用浮動利率計息。為對沖該定期貸款的利率波動，信託已就相等於7,000,000,000港元的總面額訂立利率掉期協議。根據利率掉期安排的條款，融資的定期貸款部分的利率直至2011年5月已被固定。

冠君產業信託透過其一間間接全資擁有及控制的實體，於2007年1月發行於2011年到期的2%擔保可換股債券（「債券」），本金總額達765,000,000港元。債券到期收益率為每年4.15%，票面息率為每年2%，並可按每基金單位4.55港元的經調整兌換價兌換為冠君產業信託的基金單位。

於2007年12月31日，冠君產業信託的總借貸（包括上述7,000,000,000港元的定期貸款及765,000,000港元的債券本金額）相對總資產的百分比為26.1%。總負債（不包括基金單位持有人應佔的資產淨值）相對總資產的百分比則為34.2%。

基金單位持有人應佔資產淨值

於2007年12月31日，基金單位持有人應佔資產淨值為19,544,300,000港元，較2006年底的16,562,800,000港元增加了2,981,500,000港元。於2007年12月31日，每基金單位資產淨值為6.98港元，而於2007年6月30日及2006年底的每基金單位資產淨值則分別為6.44港元及6.04港元。資產淨值增加，主要是由於信託於花旗銀行廣場的權益估值提高了3,559,400,000港元所致，該金額並無計及年內的已購入物業權。信託於年終所持的該等物業價值28,343,000,000港元。

現金狀況

於2007年12月31日，冠君產業信託擁有現金結餘604,900,000港元。經計及信託可用的財務資源，冠君產業信託擁有充裕的流動資產，滿足其營運資金及經營所需。

資產抵押

於2007年12月31日，冠君產業信託公平值為27,059,400,000港元的若干物業，連同轉讓該等物業產生的銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及所有其他收入已被按揭或抵押，以獲得授予信託的銀行融資。此外，公平值為1,283,600,000港元的若干物業已抵押予債券受托人，以支付債券發行人根據債券的承擔。

穩定租金安排

根據就向冠君產業信託支付約28,622,000港元收購花旗銀行廣場的三個樓層及若干泊車位訂立的日期為2006年12月11日的買賣協議（「協議」）中的一項穩定租金安排（「安排」），現已產生不足數額。

就自2007年1月5日起至2007年6月30日止期間而言，實際新物業收入（定義見協議）相等於約12,424,000港元，該數額較該期間按比例支付的穩定金額少約29,976,000港元。就自2007年7月1日起至2007年12月31日止期間而言，實際新物業收入相等於約19,922,000港元，該數額較每半年期間的穩定金額少約30,992,000港元。因此，根據安排，已分別於2007年7月3日及2007年12月31日從指定託管賬戶撥出約17,552,000港元及11,070,000港元的金額以支付予信託。

信託管理人的獨立非執行董事認為，於截至2007年12月31日止財政年度，賣方或擔保人（即分別為輝涵有限公司及嘉里建設有限公司）已履行彼等根據安排的責任。

前景

信託管理人對信託於2008年的前景甚為樂觀。香港的物業市況，由於空置率處於歷來最低水平，將繼續有利業主議價。寫字樓需求或會因全球金融市場的不明朗因素而累為放緩。然而，主要商業區的租賃市場將會因新落成甲級物業供應短缺而受到支持。零售消費數字仍保持強勁，並將因旅客消費增加及政府採取擴張性財政政策而提高。此環境將繼續有利信託管理人維持出租率及持續提升物業的收入。

在取得所需監管機構及基金單位持有人批准後，信託管理人將會致力完成收購香港旺角朗豪坊的商場、寫字樓及停車場部分。此項有助提升派息率的重大收購對冠君產業信託將影響深遠。收購完成後，信託將於維港兩岸擁有兩幢地標級物業。其總資產值亦將由28,343,000,000港元增至42,513,000,000港元(按花旗銀行廣場於2007年12月31日的估值及朗豪坊於2007年11月30日的估值計算)。以市值計，冠君產業信託會由包括日本在內的亞洲第13位躍升至第6位。此外亦會將信託資產分散至不同範圍的零售物業市場。朗豪坊位處全香港最繁忙及人流最多的其中一個商業區，將信託收入本位中的零售物業比重提高至22%(按2007年11月自花旗銀行廣場及朗豪坊全部租約所得的面值租金總額計算)。信託的租戶基礎亦會得以大為擴闊，由金融服務分散至保險、貿易與零售業。

作為交易一部分，信託收入結構中的現有財技安排將會差不多全部被取消。該等安排於信託初段內部收入增長期間曾經支持穩定派息水平，至今已完成其任務，所以再無必要延續。取消財技安排後，信託將能提供實質的物業收益，達致一個清晰及透明的財務架構，意義最為重大。財務透明度應有助提升投資者對基金單位價值的評級。於資本成本降低後，信託將可進一步落實透過收購以增加派息率的策略。信託管理人不僅會在香港尋求投資機會，亦會顧及區內其他主要商業大城市。

分派

可分派款項

冠君產業信託於截至2007年12月31日止年度（「07年財政年度分派期」）的可分派款項為669,822,000港元。該款項經已調整以抵銷已於綜合收益表內計入因利率掉期之非現金財務成本303,430,000港元（分別相等於放棄分派（定義見下文）之前及之後每基金單位0.1083港元及0.1539港元）的影響。

信託管理人的現有政策為向其基金單位持有人分派冠君產業信託全部100%可供分派收入總額另加由信託管理人酌情的任何額外款項。

分派

按日期為2006年4月26日的放棄分派權利契約（「放棄分派」）所訂定，鷹君集團有限公司的全資附屬公司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全部基金單位放棄其於07年財政年度分派期所應收分派的55%。

經計及放棄分派後，由2007年1月1日至2007年6月30日（即「07年財政年度中期分派期」）及2007年7月1日至2007年12月31日（即「07年財政年度末期分派期」）各半年的可分派款項分別為269,441,000及400,381,000港元，分別相當於每基金單位分派為0.1366港元及0.2031港元。07年財政年度分派期每基金單位分派合計為0.3397港元，而根據2007年12月31日的基金單位收市價4.57港元計算的按年分派率為7.4%。

07年財政年度末期分派期的分派為每個基金單位0.2031港元，將向於2008年3月6日已登記為基金單位持有人的人士支付。支付日期將為2008年5月22日（星期四）。

權利記錄日期

信託管理人於2008年3月6日已為作出的07年財政年度末期分派定下釐定權利記錄日期，其原因、理據連同相關暫停辦理基金單位過戶登記手續期間的公告已載列於本信託較早前日期為2008年2月14日的公佈及日期為2008年2月16日的致基金單位持有人的通函中。

基金單位之購回、出售或贖回

根據構成冠君產業信託之信託契約，除非在按照香港證券及期貨事務監察委員會不時發出之有關守則及指引下獲准購回或贖回任何冠君產業信託基金單位，否則信託管理人不得購回或贖回任何基金單位。於年內，冠君產業信託或其全資擁有及控制的實體並無購回、出售或贖回任何基金單位。

企業管治

信託管理人已採納循規程序，並應用該等程序確保冠君產業信託之管理及營運維持穩健。現有企業管治架構強調對基金單位持有人負責、解決利益衝突問題、報告的透明度、遵從有關規例及有效的經營及投資程序。信託管理人已就冠君產業信託的管理及營運，採納其循規手冊（「循規手冊」），其中載有主要過程、系統及法例。

於年內，信託管理人已遵從循規手冊之條文。由信託管理人採納及遵從的公司管治政策的主要部分的概要將於年報中載列。

僱員

冠君產業信託由信託管理人管理，本身並無聘用任何僱員。

房地產買賣概要

於年內，信託根據與嘉里建設有限公司（作為擔保人）及其全資附屬公司（作為賣方）（「賣方」）訂立之協議，於2007年1月5日完成對花旗銀行大廈34、36及37樓全層及花旗銀行廣場第二層地庫39、40及41號私人泊車位之收購（「收購」）。

購買代價約為994,600,000港元，其中259,488,000港元乃於完成時透過向賣方之獲提名人士發行冠君產業信託之新基金單位支付，而餘額735,112,000港元則於完成時由發行債券所得之現金撥付。

就朗豪坊零售、泊車位及若干寫字樓物業之建議收購而言，冠君產業信託於2008年2月14日與鷹君有限公司（「鷹君公司」）、Acefield Investments Limited及Truefaith Developments Limited（均為冠君產業信託之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則））訂立買賣協議（「該等協議」），據此，冠君產業信託同意收購Renaissance City Development Company Limited（「Renaissance」）、Ernest Limited及Best Noble Enterprises Limited的全部已發行股份及Renaissance欠負鷹君公司之股東貸款，該收購事項（「LP收購事項」）須待（其中包括）該等協議所載之先決條件達成或獲豁免並於基金單位持有人特別大會（「基金單位持有人特別大會」）上以普通決議案通過後，方可作實。有關LP收購事項之詳情，請參閱於2008年2月16日刊發的致基金單位持有人通函。基金單位持有人特別大會決議案已於2008年3月6日獲通過。

同日，信託管理人、受託人及豁免分派權利各方（即Top Domain International Limited、Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司）訂立豁免分派權利契約修訂契約，據此，各訂約方同意就2008年1月1日起至2008年12月31日止期間之分派終止Top Domain International Limited的承諾，於完成LP收購事項時及待完成後開始生效。Top Domain International Limited就豁免分派權利契約修訂所作出之付款初步估計為97,000,000港元，可按於2008年2月16日刊發之基金單位持有人通函所載詳情予以調整。

已發行新基金單位

於年內，冠君產業信託已合共發行58,725,930個新基金單位，其中(i)於2007年1月5日按每基金單位5.10港元之議定價向賣方之獲提名人士發行50,880,000個新基金單位，以於完成時支付部份收購代價；及(ii)於2007年8月23日向信託管理人按每個基金單位4.00港元的價格（即構成冠君產業信託的信託契約界定的市價）發行7,845,930個新基金單位，作為應付冠君產業信託截至2007年6月30日止6個月的管理人費用，支付的全數約為31,384,000港元。

公眾流通量

就信託管理人所知，於2007年12月31日，公眾人士持有冠君產業信託25%以上的已發行基金單位。

業績審閱

冠君產業信託於截至2007年12月31日止年度的年度業績，已由信託管理人的披露委員會及審核委員會審閱。

刊發2007年年報

冠君產業信託就截至2007年12月31日止年度刊發的年報將於2008年4月15日或之前寄發予基金單位持有人。

基金單位持有人週年大會

冠君產業信託基金單位持有人的週年大會將於2008年5月9日舉行。基金單位持有人週年大會通告將載於2007年年報內。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

信託截至2007年12月31日止年度業績的初步公佈中數字已經由核數師德勤•關黃陳方會計師行同意為信託於年度的經審核綜合財務報表所載列的款額。德勤•關黃陳方會計師行就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則的保證委聘，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無對初步公佈作出公開保證。

財務報告

信託管理人的董事會(「董事會」)欣然宣佈以下冠君產業信託(「本集團」)截至2007年12月31日止年度的經審核業績：

綜合收益表

截至2007年12月31日止年度

		2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元	2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元
	<i>附註</i>		
租金收益	5	750,050	291,404
樓宇管理費收益		86,732	47,828
租金相關收益	6	2,109	283
收入總額		838,891	339,515
物業經營開支	7	(158,445)	(78,648)
物業收益淨額		680,446	260,867
利息收益		24,759	13,196
管理人費用	8	(81,654)	—
回撥往年上市支出		1,975	—
上市支出		—	(16,249)
信託及其他支出		(10,672)	(5,437)
投資物業公平值增加		3,720,940	827,368
可換股債券之內含衍生部份公平值變動		(23,485)	(740)
穩定租金安排之公平值變動		(1,644)	—
融資成本	9	(379,690)	(197,083)
除稅及基金單位持有人分派前溢利	10	3,930,975	881,922
利得稅	11	(693,337)	(156,223)
未計及基金單位持有人 分派前年內／期間溢利		3,237,638	725,699
基金單位持有人分派，應計		(669,822)	(257,039)
計及基金單位持有人分派後年內／期間溢利		2,567,816	468,660
每基金單位基本盈利	12	1.16港元	0.26港元
每基金單位攤薄盈利	12	1.11港元	0.26港元

綜合資產負債表
於2007年12月31日

	附註	2007年 12月31日 港幣千元	2006年 12月31日 港幣千元
非流動資產			
投資物業		28,343,000	23,500,000
衍生財務工具		646,828	1,042,052
穩定租金安排		61,956	—
收購投資物業按金		—	60,000
非流動資產總值		<u>29,051,784</u>	<u>24,602,052</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項		43,455	30,157
銀行結存及現金		604,943	1,241,860
流動資產總值		<u>648,398</u>	<u>1,272,017</u>
資產總值		<u>29,700,182</u>	<u>25,874,069</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		960,701	922,372
已收按金		150,042	92,121
稅項負債		10,977	154,890
應付分派		400,381	257,039
流動負債總額		<u>1,522,101</u>	<u>1,426,422</u>
非流動負債，不包括基金單位 持有人應佔資產淨值			
有抵押定期貸款		6,976,296	6,968,587
可換股債券		808,819	760,328
遞延稅項負債	14	848,685	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		<u>8,633,800</u>	<u>7,884,803</u>
負債總額，不包括基金單位持有人應佔資產淨值		<u>10,155,901</u>	<u>9,311,225</u>
基金單位持有人應佔資產淨值		<u>19,544,281</u>	<u>16,562,844</u>
已發行基金單位數目(千個)		<u>2,801,436</u>	<u>2,742,711</u>
每基金單位資產淨值		<u>6.98港元</u>	<u>6.04港元</u>

分派表

截至2007年12月31日止年度

		2007年 1月1日至 2007年 12月31日 港幣千元	2006年 4月26日至 2006年 12月31日 港幣千元
可供分派收入總額	13	650,448	257,039
年／期內將付予基金單位持有人的可分派款項			
— 100%可供分派收入總額		650,448	257,039
— 由管理人酌情決定的額外金額		19,374	—
		<u>669,822</u>	<u>257,039</u>
每基金單位分派			
(a) 未計入放棄分派的影響			
— 截至2006年12月31日止期間 (附註c)		—	0.0920港元
— 由2007年1月1日至 2007年6月30日期間(附註d)		0.0962港元	—
— 由2007年7月1日至 2007年12月31日期間(附註e)		0.1429港元	—
		<u>0.2391港元</u>	<u>0.0920港元</u>
(b) 已計入放棄分派的影響			
— 截至2006年12月31日止期間 (附註c)		—	0.2000港元
— 由2007年1月1日至 2007年6月30日期間(附註d)		0.1366港元	—
— 由2007年7月1日至 2007年12月31日期間(附註e)		0.2031港元	—
		<u>0.3397港元</u>	<u>0.2000港元</u>

附註：

- (a) 根據信託契約，冠君產業信託於上市日期後的分派指2006年5月24日(上市日期)至2006年12月31日的相關期間(「06年財政年度分派期」)，亦為2006年財務期間的唯一分派。
- (b) 管理人的政策乃分派可分派收入總額的100%作為06財政年度分派期及2007年1月1日至2007年12月31日止年度(「07年財政年度分派期」)的可分派款項。此外，就07年財政年度分派期而言，管理人擬自租金穩定安排中取得的款項分派額外款項19,374,000港元作為可分派款項。
- (c) 06年財政年度分派期每基金單位分派計算如下。分派於2007年5月29日向基金單位持有人支付。

	未計入放棄分派 的影響	已計入放棄分派 的影響
	千港元	千港元
可分派款項	257,039	257,039
<u>基金單位數目</u>		
於2007年5月7日(即06年財政年度 分派期的登記日期)的已發行基金單位	2,793,590,561	2,793,590,561
減：放棄分派的基金單位數目(附註f)	—	(1,508,490,809)
計算每基金單位分派的基金單位總數	2,793,590,561	1,285,099,752
每基金單位分派	0.0920港元	0.2000港元

(d) 由2007年1月1日至2007年6月30日期間（「07年財政年度中期分派期」）的每基金單位分派計算如下。分派於2007年10月3日向基金單位持有人支付。

	未計入放棄分派 的影響	已計入放棄分派 的影響
	千港元	千港元
100%可供分派總額	250,067	250,067
由管理人酌情決定的額外金額	19,374	19,374
可分派款項	<u>269,441</u>	<u>269,441</u>
<u>基金單位數目</u>		
於2007年9月10日（即07年財政年度 中期分派期的登記日期）的已發行基金單位		
減：放棄分派的基金單位數目（附註f）	—	(829,669,944)
計算每基金單位分派的基金單位總數	<u>2,801,436,491</u>	<u>1,971,766,547</u>
每基金單位分派	<u>0.0962港元</u>	<u>0.1366港元</u>

(e) 由2007年7月1日至2007年12月31日期間（「07年財政年度末期分派期」）的每基金單位分派計算如下。預期分派將於2008年5月22日向基金單位持有人支付。

	未計入放棄分派 的影響	已計入放棄分派 的影響
	千港元	千港元
可分派款項	<u>400,381</u>	<u>400,381</u>
<u>基金單位數目</u>		
於2008年3月6日（即07年財政年度末期 分派期的登記日期）的已發行基金單位		
減：放棄分派的基金單位數目（附註f）	—	(829,669,944)
計算每基金單位分派的基金單位總數	<u>2,801,436,491</u>	<u>1,971,766,547</u>
每基金單位分派	<u>0.1429港元</u>	<u>0.2031港元</u>

- (f) 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分別放棄其於06年財政年度分派期及07年財政年度分派期所應收分派的100%及55%（「放棄分派」）。於上市日期，鷹君集團有限公司持有1,349,495,877個基金單位，嘉里建設有限公司持有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。

附註：

(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及於2008年2月4日訂立的第二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。

本期間的綜合財務報告涵蓋截至2007年12月31日止十二個月。綜合收益表、基金單位持有人應佔資產淨值變動之綜合報表、分派報表、綜合現金流量表及相關附註所載的比較數字涵蓋2006年4月26日（冠君產業信託成立日期）至2006年12月31日止期間，故未必能與本期間所載數字比較。

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。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次採用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈，於本集團由2007年1月1日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋（「新財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
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
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號的範圍
香港（國際財務報告準則）詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港（國際財務報告準則）詮釋第10號	中期財務報告及減值

本集團已追溯採用香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號項下的披露規定。根據香港會計準則第32號規定於過往年度呈列的若干資料已予刪除，而香港會計準則第1號（經修訂）及香港財務報告準則第7號規定的相關比較資料已於本年度首次呈列。

本集團並無提早採納下列已頒佈但未生效的新訂及經修訂標準或詮釋。

香港會計準則第1號（經修訂）	呈列財務報表 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
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—集團及財資股份交易 ²
香港（國際財務報告準則）詮釋第12號	服務委託安排 ³
香港（國際財務報告準則）詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ⁴
香港（國際財務報告準則）詮釋第14號	香港會計準則第19號—一定額利益資產、 最低資金規定及其關係 ³

¹ 於2009年1月1日或之後起開始的年度起生效。

² 於2007年3月1日或之後起開始的年度起生效。

³ 於2008年1月1日或之後起開始的年度起生效。

⁴ 於2008年7月1日或之後起開始的年度起生效。

管理人預期應用該等標準或詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

(3) 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，惟投資物業及若干金融工具除外。投資物業及若干金融工具乃按公平值計量。

(4) 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。

(5) 租金收益

	2007年1月1日至 2007年12月31日 港幣千元	2006年4月26日至 2006年12月31日 港幣千元
租金收入	737,996	284,445
停車場收入	12,054	6,959
	<u>750,050</u>	<u>291,404</u>

(6) 租金相關收益

	2007年1月1日至 2007年12月31日 港幣千元	2006年4月26日至 2006年12月31日 港幣千元
租戶利息收入	46	55
容忍費盈餘	1,808	—
雜項收入	255	228
	<u>2,109</u>	<u>283</u>

(7) 物業經營開支

	2007年1月1日至 2007年12月31日 港幣千元	2006年4月26日至 2006年12月31日 港幣千元
樓宇管理費	88,656	48,945
停車場經營開支	1,852	856
政府租金及差餉	21,354	9,043
律師費及釐印費用	2,697	1,255
物業及租賃管理服務費用	22,361	8,310
物業雜項支出	1,737	677
租金佣金	17,360	8,755
維修及保養	2,428	807
	<u>158,445</u>	<u>78,648</u>

(8) 管理人費用

由於冠君產業信託於截至2007年12月31日止年度之物業收益淨額達680,446,000港元，超過所定之物業收益淨額於截至2007年6月30日及2007年12月31日各6個月止期間之200,000,000港元。根據信託契約，管理人將於截至2007年12月31日止年度收取按冠君產業信託物業收益淨額12%計算達81,654,000港元的管理人費用。管理人費用將透過發行冠君產業信託基金單位支付。

由於由上市日期起至2006年12月31日期間取得物業收益淨額為260,867,000港元，管理人所收取之物業收益淨額未超過就該期間所定之270,000,000港元，故管理人不能收取截至2006年12月31日止年度的任何管理人費用。

(9) 融資成本

	2007年1月1日至 2007年12月31日 港幣千元	2006年4月26日至 2006年12月31日 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	338,926	195,787
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	40,264	1,113
其它融資費用	500	183
	<u>379,690</u>	<u>197,083</u>

(10) 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2007年1月1日至 2007年12月31日 港幣千元	2006年4月26日至 2006年12月31日 港幣千元
除稅及基金單位持有人 分派前溢利已扣除：		
核數師酬金	1,524	1,218
受託人酬金	5,243	2,671
主要估值師費用	125	110
其他專業費用及收費	1,689	1,438
銀行收費	18	4
	<u>18,609</u>	<u>5,841</u>

(11) 利得稅

	2007年1月1日至 2007年12月31日 港幣千元	2006年4月26日至 2006年12月31日 港幣千元
香港利得稅：		
本年度稅項	540	335
遞延稅項	692,797	155,888
	<u>693,337</u>	<u>156,223</u>

香港利得稅乃根據年度／期間之估計應課稅溢利的17.5% (2006年4月26日至2006年12月31日：17.5%) 計算。

(12) 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的計算乃依據下列數據：

	2007年1月1日至 2007年12月31日 港幣千元	2006年4月26日至 2006年12月31日 港幣千元
<u>盈利</u>		
用作計算每基金單位分派前		
基本盈利的年度／期間溢利	3,237,638	725,699
可能有攤薄影響的基金單位：		
可換股債券利息	40,264	1,113
可換股債券衍生部分公平值的變動	23,485	740
	<u>3,301,387</u>	<u>727,552</u>
用作計算每基金單位攤薄盈利的		
年度／期間溢利	<u>3,301,387</u>	<u>727,552</u>

	2007年1月1日至 2007年12月31日	2006年4月26日至 2006年12月31日
基金單位數目		
用作計算每基金單位基本盈利的		
基金單位加權平均數目	2,795,848,909	2,742,710,561
可能有攤薄影響的基金單位：		
將就支付管理人費用而發行之基金單位	4,959,608	—
可換股債券	168,131,868	7,483,541
	<hr/>	<hr/>
用作計算每基金單位攤薄盈利的		
基金單位加權平均數目	2,968,940,385	2,750,194,102
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
基金單位持有人分派前每基金單位基本盈利	1.16港元	0.26港元
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
基金單位持有人分派前每基金單位攤薄盈利	1.11港元	0.26港元
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(13) 可供分派收入總額

可供分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前年／期內溢利經調整以抵銷於有關期間已列入收益表之調整(於信託契約內說明)影響。計算年／期內的可供分派收入總額的調整載列如下：

	2007年1月1日至 2007年12月31日 港幣千元	2006年4月26日至 2006年12月31日 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前年／期內溢利	3,237,638	725,699
調整：		
管理人費用	81,654	—
回撥往年上市支出	(1,975)	—
上市支出	—	16,249
投資物業公平值增加	(3,720,940)	(827,368)
可換股債券之內含衍生部分		
公平值變動	23,485	740
穩定租金安排的公平值變動	1,644	—
非現金融資成本	336,145	185,831
遞延稅項	692,797	155,888
	<hr/>	<hr/>
可供分派收入總額	<u>650,448</u>	<u>257,039</u>

(14) 遞延稅項負債

以下為已確認遞延稅項負債及資產的主要部份以及其於本年度及過往期間的變動：

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於2006年4月26日至 2006年12月31日止期間 及於2006年12月31日				
於綜合收益表支出(抵免)	74,282	144,789	(63,183)	155,888
年內於綜合收益表支出	<u>16,439</u>	<u>651,165</u>	<u>25,193</u>	<u>692,797</u>
於2007年12月31日	<u><u>90,721</u></u>	<u><u>795,954</u></u>	<u><u>(37,990)</u></u>	<u><u>848,685</u></u>

於結算日，本集團擁有未確認未動用稅項虧損達22,070,000港元(2006年：2,766,000港元)，可用作抵銷未來溢利。

於本公佈日期，信託管理人的董事會成員包括：

非執行董事：

羅嘉瑞醫生(主席)、鄭維志先生、羅啟瑞先生及何述勤先生

執行董事：

Jeremy Bellinger Stewardson先生(行政總裁)

獨立非執行董事：

查懋聲先生、David Gordon Eldon先生及石禮謙先生

承董事會命
鷹君資產管理(冠君)有限公司
(冠君產業信託之管理人)
主席
羅嘉瑞

香港，2008年3月10日