

利率掉期及放棄分派的影響

本概要乃摘錄自本發售通函的全文，並應與其一併閱讀。本節僅為本發售通函其他章節所載更詳盡資料的一般概要。

投資者務請留意冠君產業信託的以下特點：

- 二零零六年財政年度大部分的分派（約 89%）及往後四年的部分分派，實際上將由全球發售籌得的資金透過利率掉期預付款項支付；
- 為期五年的利率掉期擁有一個「逐步遞升」架構，故此冠君產業信託的現金融資成本於掉期年期的未來五年期間將逐步增加。此外，放棄分派的提升分派效果，將於其後三年逐漸減少；及
- 因此，假如租金收入大幅下降，或者經濟或物業市道出現重大逆轉，逐漸遞增的現金融資成本可能對冠君產業信託的年度可供分派收入構成重大不利影響，以致於利率掉期的較後年間，基金單位持有人所獲分派可能大幅低於以往年間的分派。在最惡劣情況下，上述逆轉可能會對冠君產業信託的物業收入淨額帶來重大衝擊，不僅可影響向基金單位持有人作出分派的能力，亦會影響其應付上述現金融資成本的能力。請參閱本發售通函中「風險因素」一節。

下表載列預測期間若干分派數據及預測分派及溢利收益率。詳情請參閱本發售通函「影響未來經營業績及財務狀況的若干因素」及「溢利預測」兩節。

	未計及放棄 分派的影響	已計及放棄 分派的影響
	(港元)	
零六年財政年度分派期的每基金單位預測分派	0.0762	0.1694
預測每基金單位分派來自除稅後純利的部分 ⁽¹⁾	0.0084	0.0188
預測每基金單位分派來自實際股本發還的部分.....	0.0678	0.1507
	根據最低 發售價 5.00 港元	根據最高 發售價 5.75 港元
預測除稅後的年度溢利收益率 ⁽²⁾	0.48%	0.42%
預測除稅後的年度分派收益率 ⁽²⁾	5.57%	4.84%

附註：

- (1) 包括已回撥入除稅後純利的遞延稅項 510 萬港元。
- (2) 已計及放棄分派的影響及不包括 1% 經紀佣金、0.005% 香港聯交所交易費及 0.005% 證監會交易徵費。

投資者務請留意以下有關冠君產業信託的特點：

- **掉期預付款項實際上將以部分股本發還的方式於五年期內分派予基金單位持有人。**掉期預付款項及債務前期費用合共 14.53 億港元，將以全球發售部分籌得的資金支付，並實際上以部分股本發還的方式於利率掉期的五年期內分派予基金單位持有人，詳情如下：

	上市日期至 二零零六年 十二月三十一日	截至十二月三十一日止年度				
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 ⁽¹⁾
基金單位持有人實際上 獲得的股本發還 金額(百萬港元).....	186.0	312.0	301.9	284.1	265.2	103.8

利率掉期及放棄分派的影響

附註：

- (1) 基金單位持有人就二零一一年一月一日至貸款融資到期日（即上市日期五週年）止期間實際上獲得的股本發還金額。

因此，於利率掉期的五年期間內，年度可供分派收入將因上述發還股本款項而有所提升。請參閱本發售通函「影響未來經營業績及財務狀況的若干因素－融資成本及利率掉期」一節。

- **利率掉期的「逐步遞升」架構。**為期五年的利率掉期擁有一個「逐步遞升」架構，故此現金融資成本於掉期年內將逐步增加，詳情如下：

	上市日期至 二零零六年 十二月三十一日	截至十二月三十一日止年度				
		二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年 ⁽¹⁾
現金融資						
成本(百萬港元)	10.6	28.1	56.1	91.1	126.1	55.5

附註：

- (1) 二零一一年一月一日至貸款融資到期日（即上市日期起計五週年）止期間的現金融資成本。

假如租金收入大幅下降，或香港經濟或物業市道出現重大逆轉，往後年間的年度可供分派收入可能遠較利率掉期的最初年期為低。請參閱本發售通函「風險因素－與冠君產業信託組織及業務有關的風險」一節。

- **放棄分派提升零六年財政年度、零七年財政年度及零八年財政年度分派期的每基金單位分派。**GE Holder（連同鷹君（作為擔保人））、KP Holder（連同嘉里建設（作為擔保人））及永泰（連同鷹君（作為擔保人））各自同意放棄收取其就零六年財政年度分派期、零七年財政年度分派期及零八年財政年度分派期按以下比例全部或部分應付分派的權利：

	分派期					
	零六年 財政年度	零七年 財政年度	零八年 財政年度	零九年 財政年度	一零年 財政年度	一一年 財政年度
放棄分派所涉及 GE Holder、 KP Holder 及永泰就截至上市日 期止所持基金單位的百分比 . . .	100%	55%	20%	零	零	零

放棄分派所涉及的基金單位百分比，將隨著零六年財政年度分派期、零七年財政年度分派期及零八年財政年度分派期逐步減少。因此，倘年度可供分派收入並無任何升幅，於放棄分派適用期內的每基金單位分派將會有所下降，而假如物業淨收入並無任何升幅，於利率掉期的五年期間內，年度可供分派收入將會同告減少。現時無法保證未來期間的每基金單位分派不會減少。請參閱本發售通函「分派陳述」一節。

- **保證零六年財政年度每基金單位分派。**GE Holder（連同鷹君（作為擔保人））已保證各基金單位公眾持有人就零六年財政年度分派期收取的每基金單位分派將不少於 0.1694 港元（已計及放棄分派的影響）。請參閱本發售通函「與冠君產業信託有關的重大協議及其他文件－每基金單位分派保證契約」。