
發售通函的概要

下文的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。閣下應仔細閱讀整份發售通函以瞭解冠君產業信託的業務、分派陳述、信託契約、基金單位所附帶的權利、稅項及對閣下決定投資於基金單位至為重要的其他考慮因素。由於投資於基金單位涉及風險，閣下務請特別垂注本發售通函「風險因素」一節。

於閣下作出投資決定時，閣下應僅依賴本發售通函所載的資料。冠君產業信託並無授權任何人士向閣下提供任何與本發售通函所載不符的資料。

本概要所載的陳述如非歷史事實的陳述，可能均屬前瞻性陳述。該等陳述乃以若干假設為基礎。管理人認為，該等假設乃屬合理，並存有若干風險及不明朗因素，或會導致實際業績與所預測者有重大差別。在任何情況下，本文所載的該等資料均不應視為冠君產業信託、管理人、受託人、包銷商、上市代理人、鷹君、GE Holder、嘉里建設、KP Holder、永泰、賣方公司或任何其他人士就有關假設的準確性或將會達到該等業績或可能達到該等業績而作出的陳述、保證或預測。本概要並未界定的專用詞彙，其定義載於本發售通函「釋義」一節。

房地產投資信託基金作為投資工具

房地產投資信託基金為集體投資計劃，以單位信託基金的形式組成，主要投資於賺取收入的房地產資產，並以收入向其基金單位持有人提供穩定回報。投資者購買房地產投資信託基金的基金單位，可分享及分擔房地產投資信託基金持有的房地產資產的利益及風險。在香港，投資於房地產投資信託基金的基金單位，主要受房地產投資信託基金守則所規管，並對投資者具有下列好處：

- 業務重點明確，因為房地產投資信託基金不得從事房地產以外的業務，或擁有重大的非房地產資產；
- 房地產投資信託基金守則規定，在若干調整限制下，房地產投資信託基金於各財政年度必須分派最少90%的經審核除稅後收入淨額（及就冠君產業信託而言，按信託契約規定每個財政年度分派至少相等於年度可供分派收入的90%，而按管理人政策，每個財政年度分派相等於年度可供分派收入的100%）。年度可供分派收入乃經若干調整（如本發售通函「分派政策」一節所述）後，冠君產業信託與受託人為冠君產業信託及代表冠君產業信託以信託方式擁有的各特定目的投資機構的綜合經審核除稅後純利；
- 與直接投資於房地產相比，資金週轉更見靈活；
- 管理人獲證監會按持續基準發牌及監管；及
- 設有法定及監管企業管治機制，以及由獨立受託人監督的內部企業管治機制。

冠君產業信託概覽

冠君產業信託為一項房地產投資信託基金，主要為擁有及投資於賺取收入的香港寫字樓及零售物業組合。冠君產業信託的主要目標，為向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致長遠資本

發售通函的概要

增長。管理人旨在透過（其中包括）積極管理該項物業及選擇性地收購符合其投資準則的物業，為基金單位持有人提供具吸引力的總回報。有關投資準則請參閱本發售通函「策略－收購策略」一節。

冠君產業信託讓投資者有機會直接投資於香港中區核心地帶主要中心商業區（「**中心商業區**」）的優質甲級寫字樓物業，而中區是香港的銀行及金融中心，亦是亞洲最重要的商業樞紐之一。冠君產業信託將初步投資並擁有該項物業，包括花旗銀行廣場可出租總面積的 91.5% 及花旗銀行廣場近乎全部泊車位。花旗銀行廣場為一幢以玻璃及鋼造幕牆建成的現代化寫字樓綜合大廈，由 47 層高的花旗銀行大廈及 37 層高的中國工商銀行大廈組成，亦包括一個零售平台及停車場。花旗銀行廣場座落於中環花園道 3 號，靠近花園道與皇后大道中交匯處，地處中區銀行及金融活動的中樞位置。

該項物業的可出租總面積合共為 1,160,227 平方呎，其中包括寫字樓樓面 1,117,634 平方呎、零售單位 42,593 平方呎、55 個私人泊車位，以及一個設有 500 個汽車泊車位和 50 個電單車泊車位的公共停車場。該項物業（不包括停車場）擁有總樓面面積 1,492,526 平方呎，包括 1,434,805 平方呎寫字樓樓面及 57,721 平方呎零售樓面。

該項物業擁有高質素的租戶基礎，截至二零零六年二月二十八日止，共有 81 名寫字樓及零售租戶訂立 106 份租約，其中大部分的租金收入來自銀行及金融業租戶。截至二零零六年二月二十八日止一個月，十大租戶（按截至二零零六年二月二十八日止一個月的租金收入計算）佔租金收入約 69.2%。截至二零零六年二月二十八日止，該項物業內寫字樓樓面面積的租用率為 86.1%，而該項物業零售樓面面積的租用率則為 100%。

於全球發售完成後，鷹君（透過其全資附屬公司 GE Holder）、嘉里建設（透過其全資附屬公司 KP Holder）及永泰將分別擁有當時已發行基金單位的 49.2%、4.2% 及 1.6%（尚未行使任何超額配售權）。除個別例外情況外，由上市日期（包括該日）起計 180 天期間，鷹君、GE Holder、嘉里建設、KP Holder 及永泰已就其基金單位與包銷商訂立若干禁售安排。

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））各自與受託人及管理人訂立一項契約，據此，各方同意放棄其就下列各項收取任何應付分派的權利：(a) 零六年財政年度分派期，有關截至上市日期止所持全部基金單位的分派；(b) 零七年財政年度分派期，有關截至上市日期止所持基金單位 55% 的分派；及 (c) 零八年財政年度分派期，有關截至上市日期止所持基金單位 20% 的分派。放棄的各部分分派將可分派予未放棄應收分派的基金單位持有人，藉此提高該等期間的每基金單位分派。倘截至相關記錄日期止，任何有關方持有的基金單位數目低於放棄分派適用的數目，則須以現金方式向冠君產業信託注資以補足差額，從而使其他基金單位持有人的處境不遜於其所持基金單位未有減少前。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－放棄分派權利契約」一節。

GE Holder（鷹君的全資附屬公司）連同鷹君（作為擔保人）已與受託人及管理人訂立一項保證契約，據此，GE Holder 保證，冠君產業信託於零六年財政年度分派期應付基金單位公眾持有人的每基金單位分派將不低於 0.1694 港元（經考慮放棄分派的影響後）。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」一節。

香港及中區甲級寫字樓市場概覽

下文摘錄自高力國際就香港及中區甲級寫字樓市場情況發出的函件，全文及資料來源載於本發售通函附錄六。閣下務須閱讀以下概要及本發售通函附錄六所載的報告全文。

行政概要

存量

截至二零零四年十二月三十一日止，中區是香港甲級寫字樓樓面存量最多的地區，約共 1,700 萬平方呎，佔總存量的 27%。

供應

於一九八六年至二零零四年期間，中區過往平均新供應量約為每年 50 萬平方呎。二零零五年，AIG 大廈為主要供應來源，提供樓面面積 32 萬平方呎。二零零六年，唯一新供應來源預期為約克大廈，樓面面積約 10 萬平方呎。二零零六年以後，並無有關計劃二零零七年及二零零八年將於中區落成甲級寫字樓項目的新公布，因此，高力國際預計於二零零七年及二零零八年並無新供應。

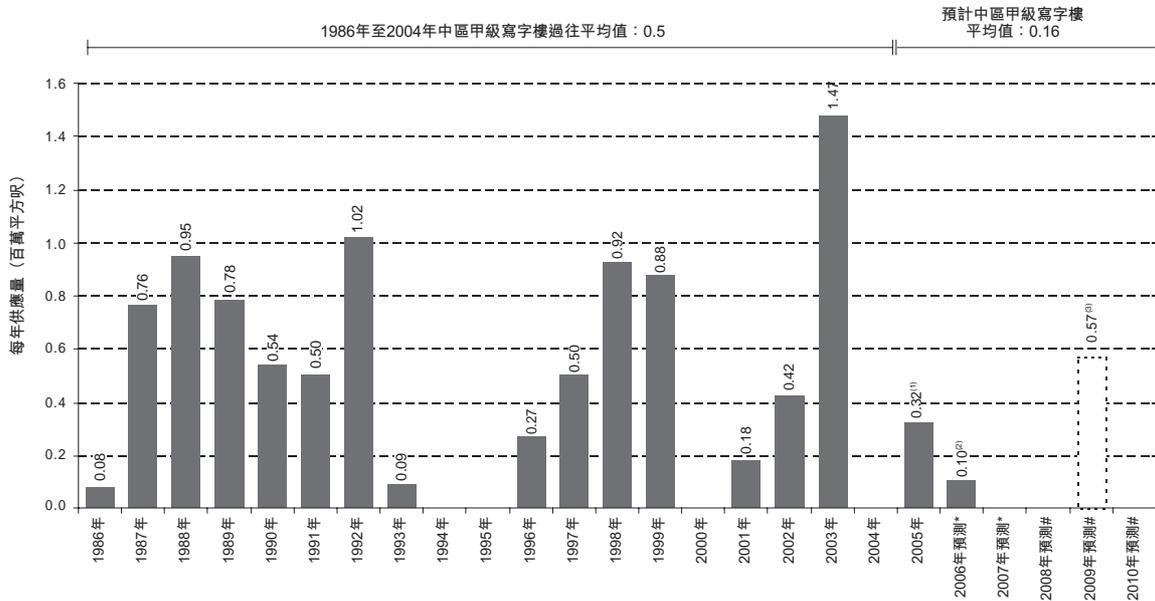
儘管位於租庇利街的中環街市（內地段 8941 號）的地盤可能會從「供申請售賣土地一覽表」* 中抽出，並於二零零六年進行公開拍賣，但高力國際預計該發展項目不會於二零零九年以前實際落成。因此，據高力國際預測，由二零零五年至二零一零年供應周期內，中區新供應量預計將回落至低於一九八六年至二零零四年過往每年平均供應量 50 萬平方呎。

附註：

- * 「供申請售賣土地一覽表」是香港特區政府自一九九九年四月起實施並以市場為導向的機制，以輔助常規土地拍賣及招標程序。如發展商有意購買「供申請售賣土地一覽表」上的任何用地，均可向地政總署建議購地價格並遞交申請。倘政府認為其出價合理並可予接受，有關用地將透過拍賣或招標方式出售。

發售通函的概要

中區甲級寫字樓的新供應量



資料來源：香港特區政府差餉物業估價署（一九八六年至二零零七年）；高力國際（二零零八年至二零一零年）

附註：

- (1) AIG 大廈
- (2) 約克大廈
- (3) 假設租庇利街中環街市順利售出並完成重建。

預測*：據香港特區政府差餉物業估價署預測。

預測#：據高力國際預測。

空置

在很大程度上，由於金融及保險業日趨繁榮，中區平均空置率由二零零三年的 15.2% 縮減至二零零四年的 10.8%，而於一九八六年至二零零四年期間，過往平均空置率則為 7.1%。高力國際進行的內部統計顯示，於二零零五年十二月，中區的平均空置率約為 5%。基於二零零六年至二零零七年間的供應缺口及寫字樓樓面需求的預期上升，高力國際預測中區的平均空置率將會因中區供應有限而逐漸下降，但降幅將視乎因中區租金大幅上漲而從中區遷往其他地區的公司數目而定。

發售通函的概要

過往平均空置率

期間	香港甲級寫字樓	中環甲級寫字樓
一九八六年至二零零四年	8.8%	7.1%
二零零一年	8.7%	8.5%
二零零二年	10.8%	10.2%
二零零三年	13.7%	15.2%
二零零四年	13.1%	10.8%
二零零五年	8.1%	5% ⁽¹⁾

資料來源：香港特區政府差餉物業估價署（一九八六年至二零零五年）

附註：

(1) 二零零五年十二月的平均空置率，依據高力國際進行的內部統計。

租金上漲

預期於二零零七年及二零零八年，香港將會陸續出現更多新建的甲級寫字樓，但據高力國際預計，新發展項目預計將集中在西九龍等非核心區域，因此預期對中區的影響將會有限。高力國際認為，中區甲級市場在二零零六年至二零一零年期間將繼續經歷新發展項目短缺的情況。

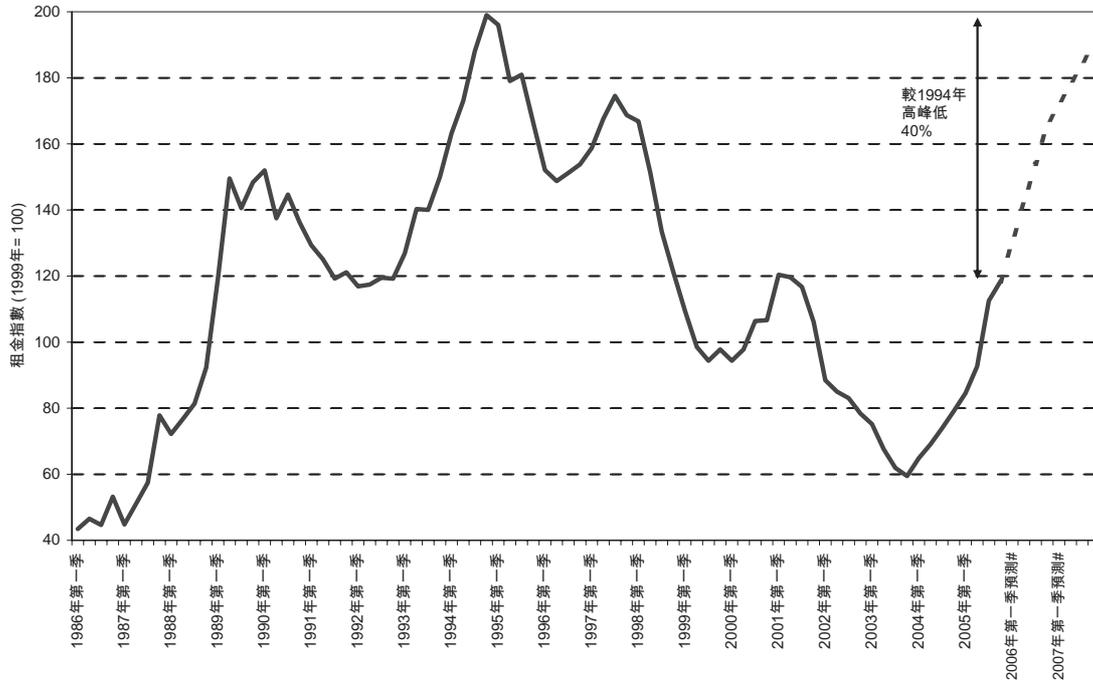
現時市場處於回升階段，根據香港特區政府差餉物業估價署的數據，二零零三年第四季至二零零五年第四季，中環甲級寫字樓累計租金上漲99%。然而，現時租金水平僅為一九九四年巔峰時期的60%。

按照香港特區政府差餉物業估價署的數據，按一九八六年至二零零四年期間76季每季的平均按年租金增長計算，中環甲級寫字樓於該期間的過往平均按年租金平均上漲5.8%。根據香港特區政府差餉物業估價署的數據，於二零零四年第四季至二零零五年第四季期間，中環甲級寫字樓租金按年增加50%。由於中區是不少從事金融、保險、房地產及商業服務業的公司座落所在重心地區，高力國際預期，金融行業的繁榮興旺將會推動未來租金上漲。高力國際相信，即使若干租戶可能因為租金上漲而遷出中環，中環甲級寫字樓樓面的需求將仍然超出供應，特別是在可見的將來，預計中環將不會有大量新寫字樓供應。因此高力國際預測，中環甲級寫字樓租金將於二零零五年第四季至二零零六年第四季按年及二零零六年第四季至二零零七年第四季按年分別上升40%及15%。二零零八年後，高力國際相信，香港甲級及中環甲級寫字樓租賃市場的長期租金增長趨勢將與過往於一九八六年第一季至二零零四年第四季的每年平均租金升勢一致。一九八六年第一季至二零零四年第四季期間，香港甲級寫字樓市場租金平均每年上升5.0%，而中環甲級寫字樓市場租金則平均每年上升5.8%。基本上，據高力國際預測，中區甲級寫字樓市場租金的未來增長率將整體上超過香港甲級寫字樓市場的平均租金增長率。

發售通函的概要

租金上漲

中區甲級寫字樓租金指數



資料來源：香港特區政府差餉物業估價署（一九八六年至二零零五年）；高力國際（二零零六年至二零零七年）

附註：

預測#：據高力國際預測。

下表概述一九八六年至二零零五年香港及中區甲級寫字樓的過往租金增長率及二零零六年至二零零七年的預計租金增長率。

期間	香港甲級寫字樓	中環甲級寫字樓
過往每年平均值（一九八六年至二零零四年） ⁽¹⁾	5.0%	5.8% ⁽²⁾
二零零五年	29%	50% ⁽³⁾
二零零六年預測#	30%	40% ⁽³⁾
二零零七年預測#	10%	15% ⁽³⁾

資料來源：香港特區政府差餉物業估價署（一九八六年至二零零五年）；高力國際（二零零六年至二零零七年）

附註：

(1) 於此期間，香港甲級寫字樓市場的最高按年租金增長為61.3%，而中環甲級寫字樓市場的最高按年租金增長則為72.9%，兩者均為一九八九年數據。於此期間，香港甲級寫字樓市場的最顯著按年跌幅為27.7%，而中環甲級寫字樓市場的最顯著按年跌幅則為30.2%，兩者均為一九九九年數據。

(2) 於一九八六年至二零零四年期間，76季每季的平均按年租金增長。

(3) 指自上年度第四季至該年度第四季期間的按年過往或預測租金增長率（視情況而定）。

預測#：據高力國際預測。

發售通函的概要

冠君產業信託主要投資摘要

管理人相信，冠君產業信託能為基金單位持有人提供具吸引力的投資建議，因為：

- 首個投資於香港中區核心地帶主要中心商業區的優質甲級寫字樓物業的房地產投資信託基金；
- 直至二零一零年十二月三十一日止期間，預期香港中區的新寫字樓供應將會極之短缺；
- 出租該項物業現有空置單位有望帶來可觀的上升潛力；
- 租約屆滿及根據租約條文釐訂新租金而帶來租金「回升」的機會；
- 位於優越及具策略性地點的大型綜合寫字樓；
- 高質素租戶基礎；
- 於零六年財政年度分派期，GE Holder、KP Holder及永泰就截至上市日期止持有的所有基金單位放棄分派；於零七年財政年度分派期，該等公司就截至上市日期止持有的55%基金單位放棄分派；於零八年財政年度分派期，該等公司就截至上市日期止持有的20%基金單位放棄分派。此舉可增進其他基金單位持有人的每基金單位分派；
- 管理人的目標是為基金單位持有人提供穩定及持續的分派；
- 該項物業的引伸購買價低於其評估值；及
- 透過積極的物業管理及收購帶來具吸引力的增長機會。

首個投資於香港中區核心地帶主要中心商業區的優質甲級寫字樓物業的房地產投資信託基金

冠君產業信託將成為首項在香港中區核心地帶主要中心商業區持有優質甲級寫字樓物業的房地產投資信託基金。中區是香港的銀行及金融中心，亦是亞洲最重要的商業中樞之一。中區核心地帶一直是不少跨國金融及商業服務公司分區總部的座落地點。自二零零三年非典型肺炎疫潮退卻後，金融及商業服務行業對中區核心地帶優質寫字樓樓面的需求迅速復甦。此外，據高力國際預測，二零零六年中區甲級寫字樓租金將整體上升40%。冠君產業信託讓投資者有機會直接投資於香港中區核心主要中心地帶商業區優質甲級寫字樓物業的發展項目，並從預期的租金上漲中獲益。

直至二零一零年十二月三十一日止期間，預期香港中區的新寫字樓供應將會極之短缺

高力國際表示，自一九八六年至二零零四年，香港甲級寫字樓市場的寫字樓供應量平均每年新增240萬平方呎，其中平均50萬平方呎位於中區。高力國際預測，自二零零五年至二零一零年，香港甲級寫字樓市場的存量平均每年僅新增160萬平方呎，而其中每年僅有約16萬平方呎位於中區。高力國際亦預測，於二零零六年，唯一一個預計將於中區落成的甲級寫字樓新發展項目將為約克大廈，其總樓面面積約為10萬平方呎，而二零零七年及二零零八年中區將無甲級寫字樓新單位供應。根據高力國際的內部統計，由於中區寫字樓供應有限，平均空置率由二零零三年的15.2%下降至於

發售通函的概要

二零零五年十二月約 5%。花旗銀行廣場是中區最大型的綜合寫字樓之一，而管理人相信，假如現行市況得以持續，在預期中區優質寫字樓樓面有利的供求情況下，該幢物業將會成為主要受惠者。

出租該項物業現有空置單位有望帶來可觀的上升潛力

二零零三年及二零零四年市場處於低潮時，由於鷹君認為二零零四年其後數年的中環甲級寫字樓樓面新寫字樓供應將會極少，因此，鷹君採用選擇性租賃策略，藉此維持提升租金的潛力。因此，於中環甲級寫字樓的市場租金處於低水平期間，鷹君並不專注於盡量提高整體租用率，特別是不會以特殊優惠（例如釐訂租金的期限超過市場一般的三年慣例，而且中間不作租金調整及限制租金升幅上限）來吸引租戶。因此，該項物業寫字樓樓面的平均租用率於二零零三年及二零零四年分別跌至 85.2% 及 78.0%。由於中區租賃市場的租金隨後攀升，鷹君充分運用利好形勢，選擇性地出租該項物業的部分空置寫字樓樓面。截至二零零六年二月二十八日止，該項物業寫字樓樓面的租用率已回升至 86.1%。根據高力國際的內部統計，於二零零五年十二月，中區物業的整體空置率約為 5%。管理人相信，由於該項物業空置率仍然高於中區平均空置率，冠君產業信託將受惠於出租空置單位的持續正面趨勢。

租約屆滿及根據租約條文釐訂新租金而帶來租金「回升」的機會

鑑於自二零零三年第二季香港非典型肺炎疫潮告終後，中區優質寫字樓樓面的租金強勁增長，管理人預測，倘現時市場狀況不變，該項物業於二零零六年及二零零七年的租金收入將出現有利增長。管理人預計，隨著二零零三年及二零零四年市場低潮時訂立的租約屆滿，取而代之是採用更高租金的新租約，以及根據合約條文釐訂和重新議定續約後的新租金，都可相繼推動租金水平上升。截至二零零六年二月二十八日止，佔可出租總面積約 7.2% 的租約將於截至二零零六年十二月三十一日止十個月內到期，而佔可出租總面積約 18.9% 的租約將於二零零七年到期，即佔可出租總面積合共 26.1% 的租約將於截至二零零六年十二月三十一日止十個月內及二零零七年到期。雖然按現行時間表，二零零六年並無任何租約需釐訂新租金，但截至二零零六年二月二十八日止，佔該項物業可出租總面積 29.5% 的租約，預定於二零零七年釐訂新租金。因此，截至二零零六年二月二十八日止，假設現行市況持續，於截至二零零六年十二月三十一日止十個月及二零零七年合共佔可出租總面積 55.6% 的租約有機會透過分租、續約或重新磋商來獲取更高租金。附設釐訂新租金條文的現有租約概無設定任何限制租金升幅上限。釐訂新租金條文可保證冠君產業信託在根據當時市況進行相關新租金釐訂時，既能靈活調整現有租約的租金，亦可令租戶基礎保持高度穩定。

位於優越及具策略性地點的大型綜合寫字樓

花旗銀行廣場是中區最大的甲級綜合寫字樓之一，由兩幢摩天辦公大廈組成，附設一個零售平台及一個停車場。花旗銀行廣場於一九九五年獲香港建築師學會頒授最高殊榮銀獎(Silver Medal)。花旗銀行廣場兩幢大廈的 26 個樓層均可互相連接，而每個相連層數的寫字樓可擴充至出租總面積約達 3.1 萬平方呎至 3.4 萬平方呎，屬香港中區甲級寫字樓樓面最大面積之列。花旗銀行廣場佔據花園道與皇后大道中（貫通中區的主要道路）交匯處的策略性位置，無論駕車抑或使用公共交通工具均容易到達。地下鐵路中環站近在咫尺，步行只需數分鐘。該項物業擁有位於花旗銀行廣場的可出租

發售通函的概要

總面積 1,160,227 平方呎，並包括 26 個可互相連接的樓層中的 23 個。管理人相信，花旗銀行廣場的地理位置如此得天獨厚，加上樓面面積龐大，將繼續成為該項物業吸引重要租戶的主要賣點。

高質素租戶基礎

該項物業擁有高質素的租戶基礎，截至二零零六年二月二十八日止，共與 81 名寫字樓及零售租戶訂立 106 份租約。該等租戶主要包括銀行及金融服務公司，另外亦包括商業及專業服務公司、政府及監管機構。重要租戶包括巴克萊亞洲有限公司、花旗銀行、香港上海滙豐銀行有限公司、中國工商銀行（亞洲）有限公司及美林（亞太）有限公司等跨國公司。若干重要租戶簽訂的長期租約租期長達六年或以上，有關租約會每三年釐訂新租金，並將於二零一零年及其後屆滿，提供高度穩定租戶基礎。

於零六年財政年度分派期，GE Holder、KP Holder 及永泰就截至上市日期止持有的所有基金單位放棄分派；於零七年財政年度分派期，該等公司就截至上市日期止持有的 55% 基金單位放棄分派；於零八年財政年度分派期，該等公司就截至上市日期止持有的 20% 基金單位放棄分派。此舉可增進其他基金單位持有人的每基金單位分派

基於租約屆滿、根據租約條文釐訂新租金及該項物業空置部分的租用水平低於市場等因素，該項物業預期將可於租金回升中全面受惠，而在此之前，為了支持分派，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））各自與受託人及管理人訂立一項契約，據此，該等公司均同意按以下安排放棄收取任何應付分派：(a) 於零六年財政年度分派期，就截至上市日期止持有的所有基金單位放棄分派；(b) 於零七年財政年度分派期，就截至上市日期止持有的 55% 基金單位放棄分派；及(c) 於零八年財政年度分派期，就截至上市日期止持有的 20% 基金單位放棄分派。有關的放棄分派部分可供分派予未放棄分派的基金單位持有人，從而增進該等期間的每基金單位分派。

管理人的目標是為基金單位持有人提供穩定及持續的分派

管理人的主要目標之一，將是為基金單位持有人提供每半年派付一次的穩定及持續稅後分派。管理人會憑藉該項物業優越的地理位置及高質素的租戶基礎，採取積極的資產管理措施，此外若現行市況持續，便會以租金較高的新租約取代屆滿租約，預期租金收入會隨之提升，從而達成此目標。此外，新物業公司訂立了利率掉期安排，據此，冠君產業信託定期貸款的浮動利率將轉換為固定利率，以將利率風險降至最低，並提高冠君產業信託現金流量的穩定性。再者，為表示對冠君產業信託的信心，GE Holder（連同鷹君（作為擔保人））已與受託人及管理人訂立一項保證契約，據此，GE Holder 保證，於零六年財政年度分派期應付予基金單位公眾持有人的每基金單位分派將不會低於 0.1694 港元（已計及放棄分派的影響）。倘所達致的實際每基金單位分派（已計及放棄分派的影響）低於保證水平，GE Holder 將向冠君產業信託注入現金以補足差額。管理人相信，在上述因素共同作用及上述的放棄分派安排，可提升冠君產業信託為基金單位持有人提供穩定及持續分派的能力。

發售通函的概要

該項物業的引伸購買價低於其評估值

冠君產業信託將按低於獨立物業估值師於截至二零零六年二月二十八日止所訂為 226.7 億港元的評估值購買該項物業。按最高發售價 5.75 港元計算該項物業的引伸購買價為 210.64 億港元，較該項物業的評估值折讓 7.1%。按最低發售價 5.00 港元計算該項物業的引伸購買價為 190.3 億港元，較該項物業的評估值折讓 16.1%。

透過積極的物業管理及收購帶來具吸引力的增長機會

冠君產業信託將由管理人管理。管理人擁有由經驗豐富的專家組成的團隊並由管理人的行政總裁 Jeremy Bellinger Stewardson 先生領導，彼等曾於房地產行業取得驕人往績。管理人擬積極管理該項物業，務求維持高租用水平，達致強勁租金增長，以及達致最高的物業收入淨額。管理人將與物業管理人及公契管理人緊密合作，推動內部增長，並與租戶建立並保持緊密關係。

此外，作為上市機構，冠君產業信託將可透過於公眾市場籌集資金，從而藉收購促進增長。管理人雖尚未確定任何潛在收購，但已準備抓緊未來的各項收購機會，藉以增進冠君產業信託的現金流量和收益。管理人將根據多項因素就收購機會作出評估，包括但不限於收益增長水平、租戶組合和租用特點、位置、資產增值機會，以及樓宇及設施規格等方面。請參閱本發售通函「策略－收購策略」一節。

該項物業數據概要

概況	該項物業包括位於香港中環花園道 3 號的花旗銀行廣場可出租總面積的 91.5%，為一幢以玻璃及鋼造幕牆建成的現代化綜合寫字樓，包括兩幢摩天寫字樓大廈、一個零售平台及一個停車場	
落成年份	一九九二年五月	
租用率	截至二零零五年十二月三十一日止年度的平均值	截至二零零六年二月二十八日止
— 寫字樓	86.3%	86.1%
— 零售樓面	100.0%	100.0%
泊車位數目	58 個私人泊車位中的 55 個 設有 500 個汽車泊車位及 50 個電單車泊車位的公眾停車場	
總樓面面積（不包括停車場）	1,492,526 平方呎（包括 1,434,805 平方呎寫字樓樓面及 57,721 平方呎零售單位）	
可出租總面積	1,160,227 平方呎（包括寫字樓樓面 1,117,634 平方呎及零售單位 42,593 平方呎）	

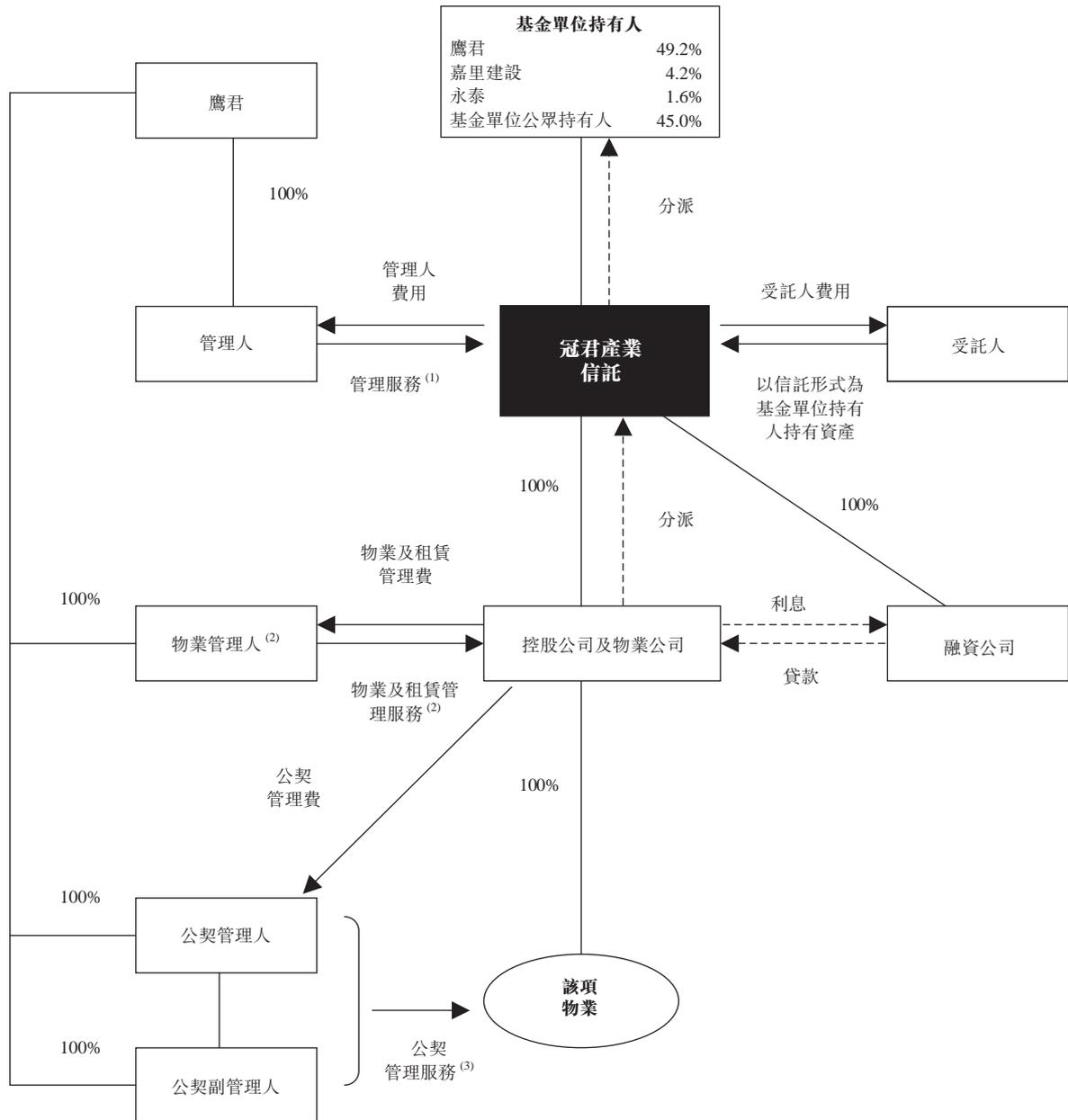
發售通函的概要

<p>評估值 (截至二零零六年二月二十八日止)</p>	<p>226.70 億港元 (或每平方呎 15,189 港元)，根據總樓面面積 1,492,526 平方呎 (不包括停車場) 計算，而私人泊車位、公共停車場及命名權與大廈標誌權亦包括在內</p>
<p>引伸購買價</p>	<p>按最低發售價 5.00 港元計算，引伸購買價為 190.3 億港元 (或每平方呎 12,750 港元，根據總樓面面積計算)，較該項物業的評估值折讓 16.1%</p> <p>按最高發售價 5.75 港元計算，引伸購買價為 210.64 億港元 (或每平方呎 14,113 港元，根據總樓面面積計算)，較該項物業的評估值折讓 7.1%</p>
<p>租戶數目 (截至二零零六年二月二十八日止)</p>	<p>81 位寫字樓及零售樓面租戶，訂有 106 項租約</p>
<p>截至二零零六年 二月二十八日止一個月 按租金收入計的五大租戶</p>	<p>花旗銀行</p> <p>美林 (亞太) 有限公司</p> <p>中國工商銀行 (亞洲) 有限公司</p> <p>香港上海滙豐銀行有限公司 *</p> <p>財政司司長法團</p> <p>* 關連人士</p>
<p>來自五大租戶的租金收入佔 截至二零零六年二月二十八日止 一個月租金收入總額的百分比</p>	<p>56.3%</p>
<p>租予五大租戶的可出租總面積 佔截至二零零六年二月二十八日止 可出租總面積的百分比</p>	<p>50.2%</p>
<p>政府批地契約屆滿日期</p>	<p>二零四七年六月三十日</p>

發售通函的概要

冠君產業信託的結構概覽

下表呈列冠君產業信託的擁有權架構，以及冠君產業信託、基金單位持有人、管理人、受託人、物業管理人、公契管理人及公契副管理人於全球發售完成後（及行使任何超額配售權之前）的主要合約關係。



說明

→ 根據信託契約、物業管理協議及公契合約關係的付款及服務

附註：

- (1) 管理人將向冠君產業信託及集團公司提供管理服務，並向冠君產業信託收取一項管理人費用。請參閱本發售通函「管理人－管理人的費用、成本及開支」一節。

發售通函的概要

- (2) 物業管理人將根據物業管理協議向新物業公司提供物業及租賃管理服務，並向新物業公司收取物業及租賃管理費。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－物業管理協議」一節。
- (3) 根據公契的條文規定，公契管理人擁有管理花旗銀行廣場的一般權力，有關管理權已授予公契副管理人。作為花旗銀行廣場部分物業的擁有人，各間新物業公司必須根據公契向公契管理人支付管理費。請參閱本發售通函「公契管理人」一節。

根據於二零零六年四月二十六日完成的重組事項，受託人（作為冠君產業信託的受託人）向有關賣方公司收購控股公司股份。請參閱本發售通函「冠君產業信託的重組、架構及組織」一節。緊隨重組事項完成後，前身物業公司與新物業公司訂立物業買賣協議，據此，新物業公司各自同意收購由相關前身物業公司於該項物業擁有的所有部分。根據物業買賣協議，該項物業相關部分的法定轉讓將於下列時間進行（以較早者為準）：(a)相關新物業公司向相關前身物業公司發出不少於14整天書面通知所述的日期；及(b)相關物業買賣協議訂立日期的十週年。根據物業買賣協議的所述代價及現時香港從價印花稅稅率3.75%計算，該項物業於法定轉讓時的應付香港印花稅約為8.501億港元，並將於有關新物業公司於該項物業法定轉讓予新物業公司時支付（實際上由全資擁有新物業公司的冠君產業信託支付）。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－冠君產業信託可能須以進一步增加股本及／或債務支付物業買賣協議的規定印花稅，並或須於新物業公司實際完成買賣該項物業前繳納有關印花稅。」一節。本發售通函「未經審核備考資產負債表」一節指出，該印花稅的應計費用已經繳付。

管理人

管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司於二零零六年一月十二日在香港註冊成立。管理人為鷹君的全資附屬公司及物業管理人的聯屬公司，而物業管理人亦為鷹君的全資附屬公司。

管理人獲證監會發牌從事資產管理的受規管活動，管理人負責冠君產業信託的投資及融資策略、資產提升、收購及出售政策，以及該項物業的整體管理。有關管理人的進一步詳情，請參閱本發售通函「管理人」一節。

目標及策略

管理人對冠君產業信託的主要目標，是為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資產淨值的長遠增長。管理人的主要投資策略為投資於香港賺取收入的寫字樓及零售物業，旨在透過積極管理該項物業及其他冠君產業信託或於將來收購的物業，維持高水平的投資

發售通函的概要

方針及財務靈活性，以及為基金單位持有人提供具吸引力的總回報。管理人擬持有該項物業作長期投資，同時亦會尋求可提升收益的收購機會。管理人所推行的策略大致可分為以下各方面：

- **資產管理策略。** 管理人擬積極管理該項物業，務求爭取最高的租金收入，提升租用水平，在增加租戶續約率之餘，亦要維持優質的租戶基礎。管理人將與物業管理人及公契管理人緊密合作，推動內部增長並與租戶建立及維持緊密關係。
- **收購策略。** 管理人擬選擇性地收購符合其投資準則的賺取收入的物業。
- **融資策略。** 管理人將致力運用恰當的債務及股本融資策略。

有關的進一步詳情，請參閱本發售通函「策略」一節。

企業管治

冠君產業信託已制訂詳細的企業管治政策及程序，透過具透明度的方式，以及內部互相監察及制衡制度，促進冠君產業信託的營運。受託人及管理人各自獨立，而各自於冠君產業信託的角色已載於房地產投資信託基金守則及信託契約。房地產投資信託基金守則規定管理人須按最有利於基金單位持有人的方式行事，而受託人亦須對基金單位持有人履行受信責任。

董事會由九名成員組成，其中四名為獨立非執行董事。

現已就（其中包括）監察及監督董事及管理人買賣基金單位活動制訂政策及程序。有關的進一步詳情，請參閱本發售通函「企業管治」一節。

受託人

冠君產業信託的受託人為滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司。受託人為香港上海滙豐銀行有限公司的全資附屬公司。受託人乃一間於香港註冊成立的公司，並根據受託人條例第 77 條註冊為信託公司。受託人根據房地產投資信託基金守則，符合資格擔任證券及期貨條例下認可的集體投資計劃的受託人。於最後可行日期，受託人的繳足股本為 5,000 萬港元。

有關受託人在信託契約及房地產投資信託基金守則下的責任詳情，請參閱本發售通函「信託契約」一節。

物業管理人

物業管理人為鷹君的全資附屬公司 Eagle Property Management (CP) Limited。

根據物業管理協議，管理人已委任物業管理人為新物業公司的利益管理、監督、維持及推廣該項物業。物業管理人在管理人的全面管理及監督下負責所有物業層面的會計、租賃管理及行政工作、收租、物業的市場推廣、購買保險、樓宇安全、該項物業的保養及維修、管理及監督租戶所進行的裝修工程、合約管理及財務管理事宜，包括編製年度預算及翻查開支。

發售通函的概要

有關物業管理人的進一步資料，請參閱本發售通函「物業管理人」一節。

公契管理人

花旗銀行廣場的公契規定由祥裕管理有限公司擔任公契管理人，除非該公司辭任或由持有花旗銀行廣場不少於 75% 不可分割份額的擁有人決議辭退該公司，而於上述情況下均須發出三個月通知。祥裕管理有限公司為鷹君的全資附屬公司，自一九九二年花旗銀行廣場落成後一直擔任其公契管理人。

根據公契的條文規定，公契管理人擁有管理花旗銀行廣場的一般權力，其於公契項下的職責範圍包括（其中包括）公用地方、公用設施及公共建築的保養、維修及翻新、樓宇裝備系統的營運及維持樓宇保安。

根據公契，公契管理人可委任一位副管理人，而公契管理人已委任鷹君的另一間全資附屬公司鷹君物業管理有限公司為公契副管理人，以承擔及履行公契管理人於公契項下的責任。

有關公契管理人及公契副管理人的進一步資料，請參閱本發售通函「公契管理人」一節。

歷史財務資料概要

下表載列按合併歷史基準編製集團公司的財務資料概要。

截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止各年度的歷史合併損益表及合併現金流量表數據概要，以及截至二零零三年、二零零四年及二零零五年十二月三十一日止的合併資產負債表數據，乃摘錄自本發售通函附錄一所載集團公司的經審核合併財務資料及相關的附註。經審核合併財務資料及相關的附註乃按香港公認會計原則編製，並經獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。

載於下文及本發售通函附錄一集團公司的歷史合併財務資料概要，並不反映冠君產業信託日後的表現。閣下必需將以下的財務資料概要與本發售通函「該項物業及業務」、「管理層對財務狀況及經營業績的討論與分析」、「影響未來經營業績及財務狀況的若干因素」及「未經審核備考資產負債表」等節及本發售通函附錄一所載集團公司的歷史合併財務資料及相關附註一併閱覽。

發售通函的概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年 (千港元)	二零零五年
合併損益表數據：			
租金及樓宇管理費收入			
租金收入	449,328	329,142	319,549
停車場收入	11,111	8,321	9,011
樓宇管理費收入	73,548	66,126	72,723
租金及樓宇管理費收入總額	533,987	403,589	401,283
租金相關收入	1,966	2,107	1,993
租金相關開支	(120,567)	(111,398)	(116,998)
租金收入淨額	415,386	294,298	286,278
其他經營收入	770	104	109
投資物業裝修工程撇銷	—	(2,148)	(1,746)
行政開支	(416)	(434)	(569)
投資物業公平值的(減少)增加	(494,000)	1,988,859	11,925,276
融資成本	(101,183)	(63,450)	(88,242)
除稅前(虧損)溢利	(179,443)	2,217,229	12,121,106
稅項	(49,956)	(381,988)	(2,095,810)
年內(虧損)溢利	(229,399)	1,835,241	10,025,296
應佔			
信託基金單位持有人	(201,976)	1,648,435	8,973,397
少數股東權益	(27,423)	186,806	1,051,899
	(229,399)	1,835,241	10,025,296
合併資產負債表數據：			
截至十二月三十一日止			
	二零零三年	二零零四年 (千港元)	二零零五年
非流動資產			
投資物業	8,763,000	10,752,500	22,670,000
應收同系附屬公司款項	72,638	72,642	—
非流動資產總額	8,835,638	10,825,142	22,670,000
流動資產			
應收賬款、按金及預付款項	15,860	28,119	48,488
應收同系附屬公司款項	35,019	29,537	111,118
預付稅款	—	3,534	4,847
已抵押銀行存款	3,600	3,604	3,690
銀行現金	1,092	3,561	3,606
流動資產總額	55,571	68,355	171,749
流動負債			
應付賬款及應計費用	15,069	18,411	6,842
已收取按金	64,698	61,362	75,258
應付同系附屬公司款項	9,517	15,641	2,096,879
稅項撥備	5,569	—	9,562
流動負債總額	94,853	95,414	2,188,541

發售通函的概要

	截至十二月三十一日止		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	(千港元)		
流動負債淨值	(39,282)	(27,059)	(2,016,792)
總資產減流動負債	8,796,356	10,798,083	20,653,208
非流動負債			
遞延稅項	862,045	1,213,890	3,282,381
應付同系附屬公司款項	2,424,021	2,238,662	—
非流動負債總額	3,286,066	3,452,552	3,282,381
資產淨值	5,510,290	7,345,531	17,370,827
已發行股權	859	859	859
保留溢利	4,878,245	6,526,680	15,500,077
信託基金單位持有人應佔款項	4,879,104	6,527,539	15,500,936
少數股東權益	631,186	817,992	1,869,891
	5,510,290	7,345,531	17,370,827

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零三年	二零零四年	二零零五年
	(千港元)		
合併現金流量表數據：			
來自經營活動的現金淨額	270,825	190,612	160,280
投資活動所得（所用）現金淨額	724	(2,784)	(3,548)
融資活動所用現金淨額	(326,644)	(185,359)	(156,687)
現金及現金等值物（減少）增加	(55,095)	2,469	45
年初的現金及現金等值物	56,187	1,092	3,561
年末的現金及現金等值物（即銀行現金）	1,092	3,561	3,606

發售通函的概要

溢利預測概要

載於下文的溢利預測概要所載陳述如非歷史事實的陳述，可能均屬前瞻性陳述。該等陳述乃以本發售通函「溢利預測－基準及假設」一節所載的假設為基礎，並會受若干風險及不明朗因素所影響，可能會使實際業績與預測業績出現重大差異。

在任何情況下，本文所載的該等資料均不應視為冠君產業信託、管理人、受託人、包銷商、上市代理人、鷹君、GE Holder、嘉里建設、KP Holder、永泰、賣方公司或任何其他人士作出的聲明、保證或預測，表明編製溢利預測所用的相關假設將會實現或溢利預測業績將可以或很可能達到。請參閱本發售通函「風險因素－與投資基金單位有關的風險－本發售通函內的前瞻性資料及若干其他資料可能證實為不準確」一節。

德勤•關黃陳方會計師行及上市代理人已審閱編製溢利預測時所作的預測及計算方式。請參閱本發售通函附錄三德勤•關黃陳方會計師行及上市代理人函件有關達致溢利預測時所採納會計政策及所作計算的內容。管理人與上市代理人認為達致溢利預測時所作的假設均屬合理。

溢利預測假設上市日期為二零零六年五月二十四日，如上市日期有變，有關預測亦會出現變化。

下表載列摘錄自集團公司截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度的歷史損益表的數據，以及摘錄自冠君產業信託預測期間（自二零零六年五月二十四日至二零零六年十二月三十一日）的預測合併損益表及分派資料的數據。投資者須注意，預測期間的數字所涵蓋期間不足整個年度，而二零零四年及二零零五年的數字則涵蓋整個年度。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年	二零零五年	預測期間 ⁽¹⁾
	(千港元，每基金單位的數據除外)		
	(經審核)	(經審核)	
合併損益表數據：			
租金收入	329,142	319,549	256,850
停車場收入	8,321	9,011	5,905
樓宇管理費收入	66,126	72,723	46,496
租金及樓宇管理費收入	403,589	401,283	309,251
免除清拆物業裝修費盈餘	2,057	1,960	—
來自租戶的利息收入	40	33	—
其他	10	—	—
租金相關收入	2,107	1,993	—
樓宇管理費	(76,146)	(79,810)	(48,494)
停車場營運成本	(1,266)	(1,349)	(820)
政府地租及差餉	(11,472)	(10,913)	(10,426)
租賃代理費	(18,453)	(20,072)	(9,418)
物業及租賃管理服務費	—	—	(7,726)
物業市場推廣服務費	—	—	(1,258)
法律費用及印花稅	(1,870)	(1,222)	(1,318)
物業雜項開支	(1,771)	(530)	(2,556)

發售通函的概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零四年 (經審核)	二零零五年 (經審核)	預測期間 ⁽¹⁾
	(千港元，每基金單位的數據除外)		
維修及保養	(420)	(3,102)	(1,506)
租金相關開支	(111,398)	(116,998)	(83,522)
租金收入淨額	294,298	286,278	225,729
其他經營收入	104	109	—
管理人費用	—	—	— ⁽²⁾
受託人費用及開支	—	—	(4,427)
投資物業裝修工程撇銷	(2,148)	(1,746)	(1,627)
行政開支	(434)	(569)	—
投資物業公平值的增加 ⁽³⁾	1,988,859	11,925,276	—
融資成本	(63,450)	(88,242)	(196,515)
除稅前溢利	2,217,229	12,121,106	23,160
香港利得稅	(30,143)	(27,319)	—
遞延稅項	(351,845)	(2,068,491)	(5,113)
稅項	(381,988)	(2,095,810)	(5,113)
年內／期內溢利	1,835,241	10,025,296	18,047
不包括投資物業公平值增加及 有關遞延稅項的年內／期內溢利	188,832	172,175	18,047
分派數據：			
期內溢利			18,047
調整 ⁽⁴⁾			191,071
可供分派收入			209,118
		根據最低 發售價	根據最高 發售價
發售價 (港元)		5.00	5.75
零六年財政年度分派期基金單位公眾持有人 截至記錄日期止持有的基金單位假設數目 (百萬)		1,234.2 ⁽⁵⁾	1,234.2 ⁽⁵⁾
零六年財政年度分派期基金單位公眾持有人 截至記錄日期止持有基金單位的每基金單位預測分派 (港元) (已計及放棄分派的影響)		0.1694	0.1694
預測除稅後的年度溢利收益率			
未計及放棄分派的影響 ⁽⁶⁾		0.22%	0.19%
已計及放棄分派的影響 ⁽⁶⁾		0.48%	0.42%
預測除稅後的年度分派收益率			
未計及放棄分派的影響 ⁽⁷⁾		2.51%	2.18%
已計及放棄分派的影響⁽⁷⁾		5.57%	4.84%

附註：

- 在編製預測期間的溢利預測時，管理人已撇除(a)任何商譽或負商譽；及(b)須於損益表內支銷並屬於為冠君產業信託獲取上市地位所產生的成本及開支 3,130 萬港元。管理人認為，此等項目屬非經常性質，加入此等項目將有損不同時期的溢利／虧損的可比較性。在任何情況下，該等項目將不會對冠君產業信託的可供分派收入構成影響。
- 根據信託契約，假設冠君產業信託於上市日期至二零零六年十二月三十一日期間的物業收入淨額 (扣除管理人費用

發售通函的概要

- 前) 達到 2.70 億港元，管理人於該段期間將收取按冠君產業信託佔物業收入淨額 12% 計算 (扣除管理人費用前) 的管理人費用。按 2.257 億港元的預測物業收入淨額計算，管理人將不會於預測期間收取任何管理人費用。
- (3) 管理人認為，現時並無可靠基準可供釐訂該項物業於任何未來日子的市值。因此，管理人在編製溢利預測時，已假設該項物業截至二零零六年十二月三十一日止的市值與其評估值相同。投資物業公平值的變動亦不會影響年度可供分派收入。
 - (4) 調整乃用以抵銷下列各項開支：(a) 預測期間融資成本 (1.965 億港元) 的非現金部分 (1.860 億港元) (1,060 萬港元的差額為應付予掉期對手的現金融資成本)；及 (b) 預測期間的遞延稅項 510 萬港元。1.965 億港元的融資成本包括攤銷就貸款融資應付的前期費用 3,600 萬港元。
 - (5) 就計算上表所載零六年財政年度分派期基金單位公眾持有人於截至記錄日期止所持基金單位的每基金單位分派 (港元) 而言，已假設基金單位公眾持有人截至上述記錄日期止持有的基金單位數目與截至上市日期止持有的基金單位數目相同。投資者須注意，基於放棄分派的安排及利率掉期，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的每基金單位分派將有所提升，而其提升分派的效果，將會隨著放棄分派的適用期間 (於零八年財政年度末期分派期結束) 及利率掉期的五年期間逐步減弱。現時無法保證未來期間的每基金單位分派不會減少。
 - (6) 預測期間的預測年度溢利收益率僅供說明用途，並以下列方式計算：(不包括投資物業公平值變化的預測期間溢利 / 預測期間的日數) × 365 / (截至零六年財政年度分派期的記錄日期止，基金單位公眾持有人持有的基金單位數目) / 發售價，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。
 - (7) 預測期間的預測年度分派收益率僅供說明用途，而實際年度分派收益率可能會有所不同。投資者須注意，GE Holder (連同鷹君 (作為擔保人)) 已與受託人及管理人訂立每基金單位分派保證契約，據此，GE Holder 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)。預測期間的預測年度分派收益率按以下方式計算：(預測期間的每基金單位分派 / 預測期間的日數 × 365) / 發售價，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。

投資者務須注意，除稅後的分派收益率與除稅後的溢利收益率有所不同。分派收益率及溢利收益率之間的差額是由上述附註 4 所述的調整所致。投資者亦應注意，預測期間的分派收益率高於溢利收益率，部分是由於利率掉期下的應付現金融資成本比冠君產業信託損益表內「融資成本」中包含的「實際利息」金額為低所致。由於利率掉期預付款項 14.17 億港元及債務前期費用 3,600 萬港元 (合共 14.53 億港元) 乃以全球發售集資款項撥付，實際上表示於貸款融資與利率掉期相同五年期內所作出的部分分派屬於股本發還的一部分。利率掉期預付款項及債務前期費用將根據以下各財政年度從冠君產業信託損益表內扣除「融資成本」中包含的「實際利息」金額減去於同期實際支付的現金融資成本金額的差額，於上述五年期間內實際分派予基金單位持有人：

	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	
基金單位持有人實際獲得的 股本發還金額 (百萬港元) . . .	186.0	312.0	301.9	284.1	265.2	103.8

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—現有成本性質的變動—融資成本及利率掉期」一節。

發售通函的概要

GE Holder (連同鷹君 (作為擔保人)) 已與受託人及管理人訂立保證契約，據此，GE Holder 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)。除上述保證契約外，冠君產業信託、管理人、受託人、包銷商、上市代理人、鷹君、GE Holder、嘉里建設、KP Holder、永泰、賣方公司或任何其他人士概無就冠君產業信託的表現、償還資本或支付任何分派，或基金單位的任何特定回報作出任何保證。上表所列的溢利預測及預計分派及溢利收益率，是按最高發售價及最低發售價計算。就按有別於最高發售價及最低發售價的市價在第二市場購買基金單位的投資者而言，該等收益率將會有所不同。

若干費用及開支

下表概述基金單位持有人就認購基金單位而應付的若干費用及開支：

	基金單位持有人直接應付	應付金額
(a)	經紀佣金	最高發售價的 1%，多收款項將予退還 ⁽¹⁾
(b)	香港聯交所交易費	最高發售價的 0.005%，多收款項將予退還 ⁽¹⁾
(c)	證監會交易徵費	最高發售價的 0.005%，多收款項將予退還 ⁽¹⁾

附註：

(1) 如發售價定為低於最高發售價，在該情況下多收款項將予退還。

發售通函的概要

下表概述冠君產業信託就成立及持續管理冠君產業信託而應付的若干費用及開支：

	冠君產業信託應付	應付金額
(a)	管理人的管理費 (由冠君產業信託支付)	<p>如上市日期至二零零六年十二月三十一日期間物業收入淨額(扣除管理人費用前)等於或超過2.7億港元,按有關期間物業收入淨額(扣除管理人費用前)的12%計算管理人費用。</p> <p>就冠君產業信託首個財政年度後各個半年期間而言,如有關半年期間的物業收入淨額(扣除管理人費用前)等於或高於2億港元,按有關半年期間物業收入淨額(扣除管理人費用前)的12%計算管理人費用。</p> <p>因此,倘任何期間的物業收入淨額低於適用的限額,管理人將不會就該段期間收取任何管理人費用。倘任何期間的物業收入淨額相等於或高於適用的限額,管理人將有權收取就整體物業收入淨額的12%計算的管理人費用。請參閱本發售通函「管理人—管理人的費用、成本及開支」一節。</p>

發售通函的概要

	冠君產業信託應付	應付金額
(b)	受託人費用	<p>持續費用－現時為每年按不超過存置財產價值0.03%計算，最低為每月20萬港元（最高為每年按存置財產價值0.06%計算）。</p> <p>冠君產業信託亦將向受託人支付不超過20萬港元的一次成立費。在若干情況下可能須向受託人支付額外費用。倘受託人履行屬於特殊性質或在冠君產業信託的日常業務經營過程中受託人的一般職責以外的職責（例如冠君產業信託在首次公開發售後收購或分拆出售投資），受託人亦可按工時向冠君產業信託收取額外費用，金額按受託人與管理人不時協定的數額計算。有關費用不得超逾以下限額：</p> <p>(i) 與交易有關的費用總額不得超過有關房地產收購價或售價（視情況而定）的0.05%；及</p> <p>(ii) 與上文第(i)項所述任何特定交易無關連的有關費用的總額不得超過該財政年度受託人持續費用（如上文所述）的20%。</p> <p>請參閱本發售通函「信託契約－受託人的費用」一節。</p>
(c)	物業管理費（由各間新物業公司向物業管理人支付）	每年按物業收益總額的3.0%計算

發售通函的概要

	冠君產業信託應付	應付金額
(d)	(i) 市場推廣服務費（由各間新物業公司向物業管理人支付） ⁽¹⁾	(1) 就獲取每項三年期或以上的租約給予相當於一個月基本租金的佣金 (2) 就獲取每項三年期以下的租約給予相當於半個月基本租金的佣金 (3) 就獲取每項續訂租約（不論續約期的長短）給予相當於半個月基本租金的佣金 (4) 就獲取每項年期短於12個月的特許使用合約給予相當於特許使用費總額 10.0%
	(ii) 租賃代理費（應付予第三方代理） ⁽¹⁾	就獲取租約根據市況按個別個案基準協商
(e)	收購費用（應付予管理人）	最高達所收購的房地產物業收購價的 1.0%（但並毋須就收購控股公司股份支付收購費用） ⁽²⁾
(f)	分拆出售費（應付予管理人）	最高達所分拆出售房地產物業售價的 0.5% ⁽²⁾
(g)	其他	冠君產業信託及管理人亦需支付冠君產業信託日常營運中所產生的若干其他持續費用及開支，如上市年費、財務報告的印刷費、核數師費用、法律顧問費用、其委任的獨立物業估值師費用及其他專業顧問的費用。請參閱本發售通函「管理人—管理人的費用、成本及開支」一節。

附註：

- (1) 就任何新租約而言，冠君產業信託將向物業管理人（以物業管理協議項下物業市場推廣服務費的形式）或第三方租賃代理（以租賃代理費的形式）支付一筆租賃佣金。據此，有關租賃佣金僅一次性支付予介紹新租戶的一方。
- (2) 就收購或分拆出售冠君產業信託下的任何房地產而向第三方代理或經紀支付的任何款項，須由管理人從其收取的收購費或分拆出售費中撥付予該等人士，而不應由冠君產業信託或以有關物業公司的資產額外撥款支付。請參閱本發售通函「管理人—管理人的費用、成本及開支」一節。