

分派陳述

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，冠君產業信託於零六年財政年度分派期應付未放棄應收分派的基金單位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並假設 GE Holder、KP Holder 及永泰已履行有關放棄分派的契約項下的任何適用補足差額債務後)。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。

此外，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供分派予未放棄應收分派的基金單位持有人。

除上述保證及放棄分派外，冠君產業信託、管理人、受託人、包銷商、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、償還資本或就任何基金單位支付任何 (或任何特定) 回報作出保證。

由上市日期至二零零六年十二月三十一日期間

在沒有不可預見的情況下，基金單位持有人將獲支付於零六年財政年度分派期的每基金單位分派不少於 0.1694 港元 (經考慮放棄分派的影響)。倘零六年財政年度分派期實際達致的每基金單位分派低於此金額，GE Holder 將向冠君產業信託以現金注資的方式補足該等金額 (假設 GE Holder、KP Holder 及永泰已履行有關放棄分派的契約項下的任何適用補足差額債務)。

下表載列預測期間若干分派數據及預測收益率。

	預測期間	
	根據最低 發售價 5.00 港元	根據最高 發售價 5.75 港元
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	0.22%	0.19%
已計及放棄分派的影響	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 ⁽¹⁾	2.51%	2.18%
已計及放棄分派的影響⁽¹⁾	5.57%	4.84%

附註：

(1) 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。

投資者須注意，於貸款融資的五年期內，每基金單位分派將因利率掉期而有所提升，而提升分派的效果將隨著上述五年期而逐漸減弱，因此，倘物業收入淨額並無任何升幅，於利率掉期的五年期內，年度可供分派收入亦會隨之下降。投資者亦須注意，倘零六年財政年度分派期、零七年財

分派陳述

政年度分派期及零八年財政年度分派期的年度可供分派收入不會增加，則上述三年期間的每基金單位分派將有所減少，而僅零六年財政年度分派期的每基金單位分派由鷹君作擔保。現時無法保證未來期間的每基金單位分派不會下降。

基準及假設

上述預測分派收益率是按最高發售價及最低發售價（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）計算。在第二市場按有別於最高發售價或最低發售價的市場價格購買基金單位的投資者獲得的分派收益率，乃按該第二市場購買價計算，因此有別於上述分派收益率。