

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的要約或邀請，亦不應視為提出任何該等要約或邀請。本公佈或其任何副本不得帶進美國或在美國分派，且本公佈並非作為於美國提呈出售證券的要約。凡證券未經登記或未獲豁免毋須登記者，不得在美國提呈發售或出售。本公佈所述的證券將根據所有適用法規出售。

香港證券及期貨事務監察委員會、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Champion REIT

冠君產業信託

Champion Real Estate Investment Trust

冠君產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第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

公佈

須予以披露及關連交易

- (I) 有關建議收購新物業的關連人士交易
- (II) 建議發行可換股債券
- (III) 恢復上市買賣

管理人的財務顧問



美林

美林遠東有限公司

有關建議收購新物業的關連人士交易

董事會欣然宣佈，賣方、擔保人、買方（一家在香港註冊成立的有限公司，由受託人以冠君產業信託的受託人的身份間接全資擁有及控制）及受託人於2006年12月11日訂立有關該等交易的協議。收購代價約994,600,000港元（或根據總樓面面積為66,752平方呎（不包括停車場）計算，每平方呎約為14,900港元），其中259,488,000港元將透過於完成時向賣方或其指定人士發行代價基金單位的方式償付，收購代價的餘額735,112,000港元將於完成時以現金償付，並從發行可換股債券所得款項撥付。

根據協議，訂約方已協定就穩定新物業所產生的租金收益作出若干安排。根據穩定租金安排，賣方已承諾，於整個穩定租金期間內截至6月30日及12月31日止每6個月期間的新物業收益將不低於30,992,000港元（受賣方向買方支付的最高款項95,222,500港元所規限），惟：(i)在整個穩定租金期間的第一及最後年度，倘截至6月30日或12月31日止期間不足6個月，則該期間的新物業收益金額將按相應比例計算；及(ii)根據穩定租金安排須由賣方向買方支付的最高總金額，不得超過最高穩定租金金額95,222,500港元。

洪敬南先生為董事以及為嘉里建設和賣方的董事，因而嘉里建設及賣方乃洪先生的「聯繫人」，故屬冠君產業信託的關連人士，而根據房地產投資信託基金守則第8.11段，該等交易將各自構成冠君產業信託的關連人士交易。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，該等交易須獲基金單位持有人以普通決議案方式批准。嘉里建設已同意，其將放棄並將促使各嘉里聯繫人放棄就批准該等交易的普通決議案投票。

將申請代價基金單位在香港聯交所主板上市及買賣。

一份載有（其中包括）：(1)董事會致基金單位持有人的函件，內容為該等交易的詳情及其他有關事宜；(2)獨立董事委員會致基金單位持有人的函件；(3)獨立財務顧問就對該等交易作出投票及任何相關事宜向獨立董事委員會及獨立基金單位持有人提供其意見的函件；(4)獨立物業估值師的現有物業估值報告；(5)獨立物業估值師的新物業估值報告；及(6)基金單位持有人特別大會通告的通函，將於可行情況下盡快寄予基金單位持有人。

建議收購詳情載列於下文，並載於將於2006年12月15日或前後寄發之通函內，隨該通函亦附有基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人特別大會之代表委任表格。該通函將自寄發日期起於冠君產業信託之網站可供參考。

基金單位持有人特別大會將於2007年1月3日（星期三）上午10時30分於香港灣仔港灣道23號鷹君中心頂樓舉行，以考慮並酌情通過（無論有否修訂）載於基金單位持有人特別大會通告內之普通決議案。

暫停辦理基金單位過戶登記通告

就建議舉行的基金單位持有人特別大會而言，基金單位持有人登記冊將由2006年12月28日（星期四）至2007年1月3日（星期三）（包括首尾兩日），暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格參加基金單位持有人特別大會並於會上投票，並未於基金單位持有人登記冊上登記之基金單位持有人必須於2006年12月27日（星期三）下午4時正前，將所有有關基金單位證書連同填妥之過戶文件，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓香港中央證券登記有限公司（基金單位過戶處），辦理過戶登記手續。

建議發行可換股債券

於2006年12月11日，可換股債券發行人（一家在香港註冊成立的有限公司，由受託人以冠君產業信託的受託人身份間接全資擁有及控制）、管理人及買方與Merrill Lynch International（作為唯一全球協調人）、花旗環球金融有限公司及J.P.Morgan Securities Ltd.（作為牽頭經辦人）就可換股債券發行人發行可換股債券訂立包銷協議。

可換股債券將以港元結算，本金總額為765,000,000港元，並可轉換為新基金單位。可換股債券將由受託人以冠君信託產業的受託人身份無條件及不可撤銷地擔保。

包銷協議須待本公佈「建議發行可換股債券—包銷協議—包銷協議的條件」一節所述的若干先決條件獲達成及／或豁免之後，方可完成。另外，包銷協議可在若干情形下終止。進一步資料請參閱本公佈「建議發行可換股債券—包銷協議—終止」一節。

可換股債券將提呈發售及銷售予不少於六名投資者，其日常業務乃依賴美國證券法S規例從事美國以外的證券買賣及投資。可換股債券將不會在香港向公眾提呈發售。管理人已獲得牽頭經辦人確認，可換股債券將僅配售予並非冠君產業信託關連人士及獨立於冠君產業信託及其關連人士之人士。一經知悉冠君產業信託的任何關連人士買賣任何可換股債券，管理人將立刻向證監會報告該等買賣，並將遵守房地產投資信託基金的相關規定。

可換股債券及於轉換可換股債券時可發行之基金單位將根據管理人無須基金單位持有人按照房地產投資信託基金守則第12.2段及信託契約第7.1.6條批准而發行基金單位的權力（「一般授權」）予以發行。

於2006年12月11日，共有2,742,710,561個已發行單位。假設可換股債券按每個轉換基金單位4.6047港元(可作條款及條件所載的調整)的最初轉換價悉數轉換，166,134,602個基金單位將獲發行。此乃就信託契約第7.1.6(i)(b)條之目的全面轉換可換股債券後可發行的基金單位最高數目(「**轉換基金單位上限**」)，並相當於(i)冠君產業信託於2006年12月11日基金單位基礎的6.1%，(ii)冠君產業信託經轉換基金單位上限擴大後的基金單位基礎的5.7%及(iii)冠君產業信託經代價基金單位及轉換基金單位上限擴大的基金單位基礎的5.6%)。

管理人已按真誠並盡力地估計及確定，經考慮可換股債券的條款及條件，就可換股債券而言，並無其他就信託契約第7.1.6(i)(b)(2)條而言相關的可予發行基金單位。倘若管理人現時尚未預見的任何轉換價調整將導致於可換股債券年期內的任何特定年度內額外發行基金單位，及假如該等額外基金單位數目並未獲該特定財政年度的一般授權所涵蓋，則須獲得基金單位持有人特別批准後方可授權發行該等基金單位。

將申請(1)可換股債券以選擇性銷售的債務證券方式及(2)轉換基金單位在香港聯交所主板上市及買賣。

預計發行可換股債券所得款項淨額(扣除就發行可換股債券及該等交易所產生或將產生的開支後)約為735,112,000港元，將轉借予買方並由買方用作收購的(部分)資金。

由於收購及包銷協議可能會亦可能不會完成，基金單位持有人及有意投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

恢復上市買賣

應管理人要求，基金單位自2006年12月11日上午9時30分起暫停在香港聯交所買賣。已申請基金單位由2006年12月12日上午9時30分起恢復在香港聯交所買賣。

(I) 有關建議收購新物業的關連人士交易

董事會欣然宣佈該等交易，其詳情列載如下：

1. 協議

(a) 日期

2006年12月11日

(b) 訂約方

賣方：輝涵有限公司，嘉里建設的間接全資附屬公司。

買方：麗兆有限公司，一間純粹為持有新物業而於2006年10月26日在香港註冊成立的公司，由受託人間接全資擁有及控制。

擔保人：嘉里建設，就賣方於協議下的責任作為擔保人。

受託人：受託人，就買方於協議下的責任作為擔保人。

(c) 涉及資產

位於香港中環花園道3號花旗銀行廣場的花旗銀行大廈第34、36及37層整層及地庫第2層的第39、40及41號私人泊車位。新物業的總樓面面積為66,752平方呎，可出租總面積為52,655平方呎(均未計算泊車位)。截至2006年10月31日，新物業的租用率約為98.0%，共有9位租戶，另外2.0%已經根據自2006年11月1日開始的租約獲承租。

嘉里建設於1994年透過以收購成本812,120,000港元收購賣方權益而收購新物業。

於完成後，新物業將附帶下文「收購的融資—現金代價」一節所述的按揭。

(d) 物業估值

新物業的評估值為1,107,000,000港元。獨立物業估值師於達致新物業的評估值時並未考慮穩定租金安排。

(e) 收購代價

收購代價(佔冠君產業信託於2006年6月30日的未經審核資產總值4.06%)乃經公平磋商釐定，較新物業的評估值折讓10.15%。收購代價994,600,000港元(或根據總樓面面積66,752平方呎(不包括停車場)計算為每平方呎約14,900港元)將以下列方式償付：

(i) 訂金60,000,000港元，最初已於簽署協議時由冠君產業信託的內部資源支付，倘完成發生及於完成時，將被視為收購代價的一部分，倘未能根據協議達成條件或倘協議終止，則須連同按協定利率計算的利息予以退還(可根據協議的規定而被沒收(見下文第1(h)段))；及

(ii) 收購代價的餘額934,600,000港元，將於完成時支付或償付，其中於完成時以現金方式向賣方支付675,112,000港元，以及於完成時透過向賣方或其指定人士發行代價基金單位支付259,488,000港元。

印花稅約37,300,000港元須於賣方將新物業轉讓予買方時支付，並將由賣方承擔。

(f) 完成
完成之日期擬定為2007年1月3日或買方根據協議通知賣方所有條件均已達成日期之後10個營業日以內，惟無論如何不得遲於最後完成日。

(g) 先決條件

完成須待以下條件達成之後，方可作實：

- (i) 該等交易已根據房地產投資信託基金守則作為「關連人士交易」獲基金單位持有人批准；
- (ii) 獲得所有必須的公司及監管批准，包括但不限於房地產投資信託基金守則及上市規則所規定者，而此等規則包括但不限於批准代價基金單位上市；
- (iii) 買方(透過管理人行事)滿意根據房地產投資信託基金守則及管理人的循規守則就新物業(包括租約(定義見協議))所作的盡職審查，包括但不限於賣方出示新物業的良好、可出售、合法及實益所有權；
- (iv) 獲得由獨立物業估值師根據房地產投資信託基金守則對新物業及現有物業各自所編製的獨立估值；
- (v) 按市場條款及買方信納的其他條款獲得收購融資，及(倘適用)由貸款人根據CP Finance Limited(由受託人間接全資擁有及控制的公司)所訂立的有關冠君產業信託的現有貸款文件要求有關該等交易的所有必需的同意及/或批准；及
- (vi) 獲得來自冠君產業信託的首次公開發售及全球發售的包銷商、受託人及任何貸款銀行的所有必需同意及/或批准。

儘管有上述內容，倘若第1(g)(i)、(ii)及(v)段內的其中一項或多項條件未能於轉換價達成日之前達成，買方須於可能情況下盡早以書面通知賣方該情況，而該等條件(不包括其他)的達成日期將被自動順延至最後完成日，而無須取得賣方或其他人士的任何同意。倘若1(g)(i)、(ii)或(v)段內任何一項條件於最後完成日仍未達成，協議將予終止。

完成發行可換股債券(其所得款項將用作部分收購代價的所需資金)並非收購的特定先決條件。然而，誠如本1(g)節上文所述，收購須待(其中包括)融資條件達成之後，方可作實。有關可換股債券的詳情，請見下文「收購的融資－現金代價」。

倘未能完成發行可換股債券(儘管此情況不大可能出現)，管理人仍然有權於最後完成日之前取得其他融資渠道，惟該等其他融資渠道可能較為昂貴。倘若融資條件未根據協議於最後完成日前達成，買方無須完成收購。倘完成僅因買方未能於最後完成日前達成融資條件而未發生，賣方將有權沒收金額為10,000,000港元的部分訂金。

(h) 沒收訂金

倘若僅由於買方未能於最後完成日前達成融資條件而導致完成未能發生，賣方有權沒收為數10,000,000港元的部分訂金，並於五個營業日內將餘款(連同餘款按協定利率計算的利息)退還予買方。該10,000,000港元相當於收購代價約1.0%，收購代價將以由冠君產業信託的內部資源支付。

除前段所述的融資條件未獲達成外，倘若買方未能完成收購，且未完成非因賣方失責及下列任何事件引致：

- (i) 各項條件未能根據協議達成；
- (ii) 由於(1)賣方未能根據協議回覆、消除或遵從買方關於新物業業權的所有反對或要求而由買方取消購買新物業；或(2)因賣方無能力或由於遇上困難、延遲或開支或因任何其他合理原因消除或遵從買方尚未撤消的關於新物業業權的反對或要求或倘若新物業的業權為有缺陷而由賣方取消購買新物業之交易；
- (iii) 協議因存在收回新物業的任何命令或通知而根據協議被解除；
- (iv) 賣方因(其中包括)存在對新物業的第三方索償而未能或無法完成收購；或
- (v) 買方因賣方未能完成收購而根據協議終止協議，

賣方可(無須向買方交付轉讓契)向買方或買方的律師發出書面通知即時終止協議，並且賣方有權在不損害賣方任何其他權利及補救措施的情形下絕對地沒收訂金。

(i) **穩定租金安排**

協議包含一項穩定租金安排，說明如下：

穩定租金安排的條款

根據穩定租金安排，賣方已承諾，於整個穩定租金期間內，在最高穩定租金金額(如下文所述)規限下，於整個穩定租金期間內截至6月30日及12月31日止每6個月期間(各稱一個「6個月期間」)的新物業收益將不低30,992,000港元(「半年穩定金額」)，惟：

- (i) 在整個穩定租金期間的首個及最後年度，倘截至6月30日或12月31日止期間不足六(6)個月(「剩餘期間」)，該期間的新物業收益將按相應比例計算(「剩餘穩定金額」)；及
- (ii) 賣方根據穩定租金安排須向買方支付的最高累計金額不得超過最高穩定租金金額95,222,500港元。

賣方須於完成時向指定託管賬戶支付一項相當於最高穩定租金金額的款項。

在賣方根據協議支付的最高穩定租金金額所規限下，倘若某個穩定租金期間(不論該新物業收益是否應歸屬於該穩定租金期間或之前的穩定租金期間)的實際已收新物業收益低於相關的穩定租金金額，買方有權收取由指定託管賬戶所支付相當於有關穩定租金金額與買方所實際收取新物業收益之間的不足數額。

倘某個穩定租金期間的實際已收新物業收益(不論該新物業收益是否應歸屬於該穩定租金期間或之前的穩定租金期間)高於相關的穩定租金金額，買方無權於有關穩定租金期間結束時從指定託管賬戶中提取任何款項(利息除外)。於確定買方於某個穩定租金期間實際已收新物業收入的數額時，須計入因於該穩定租金期間的任何時間根據租賃協議行使買方權利產生積欠租金或特許使用費(視情況而定)而自按金扣除的任何金額。

倘若於整個穩定租金期間結束時最後支取之後指定託管賬戶內仍有任何正數結餘(「盈餘金額」)，而整個穩定租金期間內的實際新物業收益總額高於309,920,000港元，盈餘金額須退還予賣方。在最高穩定租金金額所規限下，倘於整段整個穩定租金期間內的實際新物業收益低於309,920,000港元，須向買方支付盈餘金額。於買方自指定託管賬戶最後支取日期之後一年內，倘買方已收回整個穩定租金期間的任何積欠租金及／或特許使用費，並且於上述一年期間內的任何時間，倘實際已收回的整個穩定租金期間的積欠租金及／或特許使用費連同整個穩定租金期間的實際新物業收入總額將超過309,920,000港元，則買方須將盈餘金額不計利息歸還予賣方。

指定託管賬戶內所持有的款項所產生的全部利息均歸買方所有，而買方有權隨時支取該等利息而無需賣方同意。

倘於整個穩定租金期間內的任何時間，買方將出售或以其他方式處理全部或任何部分新物業(「隨後出售」)，買方將有權於完成隨後出售或每項隨後出售(視情況而定)後自指定託管賬戶支取下列金額：

- (i) 指定託管賬戶內當時持有的最高穩定租金金額的全部餘額連同其所有應計利息(倘隨後出售與全部新物業或買方當時擁有的新物業剩餘部分有關)；或
- (ii) 經參考隨後出售所涉及的物業總樓面面積佔新物業總樓面面積的比例按**比例**在指定託管賬戶內當時持有的最高穩定租金金額餘額提取有關部分(倘隨後出售僅與新物業的一部分有關)。

向基金單位持有人作出通知

倘若於任何穩定租金期間內的實際新物業收益低於該穩定租金期間的有關穩定租金金額：

- (i) 管理人將於實際情況下盡快以報章公佈此情況，並將該不足數額的詳情將載於冠君產業信託於有關穩定租金期間所屬的財政年度的年報和賬目內；及
- (ii) 管理人的獨立非執行董事將於冠君產業信託在有關穩定租金期間所屬的財政年度的年報及賬目內，就賣方或擔保人(視情況而定)是否已履行於穩定租金安排下各自的責任提供意見。

穩定租金安排的理據

收購代價乃參照新物業的評估值而達致。但是，於磋商收購的條款及架構時，賣方及管理人注意到新物業於2006年10月31日的已出租面積每月每平方呎平均租金36.47港元遠低於新物業的現貨租金。誠如冠君產業信託有關其截至2006年6月30日止期間的中期業績而刊發日期為2006年8月11日的公佈所披露，花旗銀行廣場的現貨租金略低於每月每平方呎70港元(不包括管理費及政府差餉)。冠君產業信託認為，由於新物業的收購附帶新物業的現有租約，故此由賣方作出若干形式的租金穩定措施乃屬可取之舉。

經公平磋商並考慮到寫字樓租務市場的趨勢和花旗銀行廣場未來五年的預計寫字樓租金水平，管理人及賣方協定，賣方將根據新物業的假設基準每月租金約每月每平方呎98港元提供穩定租金金額，致使五年的整個穩定租金期間的總租金收益約為309,920,000港元。為審慎起見，管理人與賣方協定把該金額平均攤分為十個穩定租金期間，從而得出6個月的半年穩定金額為30,992,000港元，並須受最高穩定租金金額的規限。

考慮到以下因素，管理人與賣方經公平磋商後協定，賣方根據穩定租金安排須付的最高金額的上限將定為最高穩定租金金額95,222,500港元：

- 新物業的現時每平方呎平均租金與新物業的現貨租金之間的差距；
- 目前中區甲級寫字樓（特別是指花旗銀行廣場）的租金趨勢；及
- 新物業的租約到期狀況（尤其是新物業約80.0%現有租約將自完成之日起計兩年內到期），

管理人認為，最高穩定租金金額及半年穩定金額為公平合理。

基金單位持有人須注意，穩定租金安排並非旨在為賣方提供租金擔保，是僅為了就補充買方從新物業將獲得的租金的一項安排。基金單位持有人亦須注意，最高穩定租金金額實際上乃為賣方於穩定租金安排下的最大責任設限，在買方悉數支取最高穩定租金金額的情況下，賣方對穩定租金安排將不再負有進一步責任。假設新物業的每月每平方呎平均租金維持於36.47港元（即新物業截至2006年10月31日的已出租面積每月每平方呎平均租金），則最高穩定租金金額將於完成後起計三年內及於五年的整個穩定租金期間結束前全部動用。

(j) 公平條款

協議乃經有關訂約方按照正常商業條款經公平磋商而訂立。

管理人已根據房地產投資信託基金守則的有關條文及管理人的循規守則就新物業進行盡職審查並信納有關結果，包括單不限於信納其將就收購自買方的律師獲得所有權報告，冠君產業信託於完成時將持有令人滿意的可出售合法及實益所有權，並且冠君產業信託將擁有新物業的100%權益。

2. 收購的融資

(a) 代價基金單位

誠如本公佈上文「收購代價」一段所述，收購代價259,488,000港元將透過發行代價基金單位支付。代價基金單位將於發行後與當時現有的基金單位在各方面享有同等地位。代價基金單位的發行價每個基金單位5.10港元乃訂約方經考慮以下因素（其中包括）後按公平基準磋商釐定：(i)新物業組成現有物業同一幢樓宇的一部分；及(ii)自基金單位上市以來時間相對較短及冠君產業信託於首次公開發售時每基金單位的發行價。

每個代價基金單位的發行價(i)較最後交易日聯交所報的收市價每個基金單位3.93港元溢價29.8%，(ii)較聯交所報直至最後交易日止（包括該日）10個交易日的平均收市價每個基金單位3.92港元溢價30.1%，及(iii)較每個基金單位於2006年6月30日止未經審核綜合資產淨值5.97港元折讓約14.6%。代價基金單位(i)佔冠君產業信託於最後交易日的基金單位基礎1.9%及，(ii)佔冠君產業信託經代價基金單位擴大的基金單位基礎的1.8%及(iii)佔冠君產業信託經代價基金單位及轉換基金單位上限擴大的基金單位基礎的1.7%。代價基金單位不受任何禁售限制所規限。

將向香港聯交所上市委員會申請代價基金單位在香港聯交所主板上市及買賣。

(b) 現金代價

以現金償付的收購代價餘額735,112,000港元將由發行可換股債券的所得款項提供資金。此735,112,000港元金額包括於簽署協議時由冠君產業信託的內部資源撥付的訂金。發行可換股債券所得款項淨額（扣除就發行可換股債券及該等交易所產生或將產生的開支後）預計約為735,112,000港元。請參閱本公佈下文「建議發行可換股債券」一節。

完成之後，可換股債券發行人及受託人於可換股債券及有關可換股債券的信託契約下的責任，將由買方以其於新物業的所有權利、權益及所有權授出的第一按揭向可換股債券的受託人提供擔保。

倘於2007年2月28日未能完成收購及並未簽立按揭，債券持有人將有權按提早贖回金額另加應計的現金票息提早贖回全部或部分可換股債券。假設債券持有人於2007年5月31日提早贖回可換股債券，債券持有人將有權收取提早贖回金額另加可換股債券的應計現金票息，其總金額約為779,198,400港元，即較可換股債券的本金額765,000,000高出約14,198,400港元。該通函將載有上述可換股債券持有人所具有的提早贖回選擇權及提早贖回金額的詳情。提早贖回金額（如有）將由冠君產業信託的內部資源撥付（包括從可換股債券本金額所獲得的利息收入）。

3. 收購的理由及利益

管理人相信，收購符合其目標及收購增長策略並將帶來以下簡述的多項利益。

- (a) **收購符合管理人提高收益率及資產淨值增長的策略**
收購符合管理人投資於能提供具吸引力收益率及潛在資產淨值增長的香港寫字樓及零售物業資產的收購策略。完成之後，冠君產業信託的整個投資物業組合將增加約11億港元。
- (b) **收購將進一步鞏固冠君產業信託於花旗銀行廣場的權益並增強其對甲級寫字樓的控制**
目前，冠君產業信託控制花旗銀行廣場可出租總面積的91.5%，於完成時將增至95.7%。花旗銀行廣場剩餘部分由財政司法團擁有。管理人相信冠君產業信託於花旗銀行廣場的綜合權益，將為其提供對甲級寫字樓的更大營運控制和有利於落實其資產管理策略。另外，減少一個競爭業主將令物業管理人與潛在新租戶磋商租賃條款及與現有租戶續約時擁有更大優勢。收購的額外樓面面積將令物業管理人有更大靈活性滿足租戶的特定租賃需要，繼而提高冠君產業信託吸引高質素租戶的能力。
- (c) **收購將擴大冠君產業信託的租金收益基礎**
管理人相信，收購將增加冠君產業信託的可分派收益基礎。按穩定租金安排將於每個6個月期間產生30,992,000港元穩定租金金額的基準計算，預期收購將於完成後第1年令冠君產業信託的收益額外增加最少61,984,000港元。然而，誠如上文「協議－穩定租金安排」一節所載，賣方於穩定租金安排下的最大責任以最高穩定租金金額為限。
- (d) **穩定租金安排確保可預見的現金流**
根據穩定租金安排，倘新物業的現金流在最高穩定租金金額規限下可予預計，賣方填補有關的穩定租金金額與買方所收取的實際新物業收益之間的不足差額的責任(受最高穩定租金金額規限)，將提升冠君產業信託向基金單位持有人作出分派的穩定性。穩定租金安排的詳情請參見上文「協議－穩定租金安排」一節。
- (e) **進一步多元化租戶基礎**
預期收購將透過為冠君產業信託的現有租戶基礎加入新租戶，進一步多元化冠君產業信託的租戶結構及租金組合。跟現有物業逾77.0%租戶(按可出租總面積計算)屬於金融及銀行業有所不同的，是新物業只有約50.0%租戶(按可出租總面積計算)屬於金融及銀行業。
- (f) **收購可增加冠君產業信託的買賣流通量**
發行代價基金單位及因可換股債券獲轉換而發行新基金單位(如有)，預期將可增加基金單位在香港聯交所的公眾持股量及買賣流通量，這將使基金單位持有人受惠。
於達致有關收購的意見時，管理人作出以下主要假設：
(i) 冠君產業信託在出租新物業或現有物業的能力並無重大差異，新物業可達到的租金與花旗銀行廣場其他樓層(已根據高層或低層而調整)將並無重大差異；及
(ii) 根據自2004年以來的歷史趨勢，寫字樓租賃市場在短期內的發展前景將仍然理想。

4. 收購的財務影響

- (a) **租金收益**
根據穩定租金安排，賣方已有效承諾在最高穩定租金金額規限下為新物業收益提供補充，旨在使買方於每個穩定租金期間所收取的新物業收益最少相當於有關的穩定租金金額。基於穩定租金安排將於每6個月期間產生30,992,000港元的穩定租金金額，預期收購將於完成後第1年為冠君產業信託的租金收益增加最少61,984,000港元。基金單位持有人須注意，賣方於穩定租金安排下的最大責任上限為95,222,500港元。假設新物業的每月每平方呎平均租金維持於36.47港元(即新物業截至2006年10月31日的已出租面積每月每平方呎平均租金)，則最高穩定租金金額將於完成後起計三年內及於五年的整個穩定租金期間結束之前全部動用。
- (b) **備考市值及負債比率**
下表載列按備考基準計算，截至2006年6月30日冠君產業信託的綜合市值及負債比率，並經調整以反映(i)該等交易已完成；及(ii)可換股債券已發行並悉數轉換為基金單位的假設。

	截至2006年 6月30日 ⁽¹⁾	發行代價基金單位 及可換股債券後 但於根據可換股 債券任何轉換前 ⁽²⁾	發行代價 基金單位及 可換股債券後，及 假設可換股債券 悉數轉換 ⁽²⁾⁽³⁾
負債總額(百萬港元)	6,964.8	7,729.8 ⁽⁴⁾	6,964.8
資產總額(百萬港元)	24,527.1	25,634.1 ⁽⁵⁾	25,634.1 ⁽⁵⁾
基金單位持有人權益總額(百萬港元)	16,365.1	16,707.1 ⁽⁶⁾	17,472.1 ⁽⁷⁾
總市值 ⁽⁸⁾ (百萬港元)	23,329.9	24,436.9	24,436.9
負債比率 ⁽⁹⁾ (%)	28.4	30.2	27.2

附註：

- (1) 根據於上市日期至2006年6月30日止期間冠君產業信託的中期未經審核財務業績。
- (2) 計入將作為代價基金單位發行的50,880,000個基金單位。
- (3) 假設可換股債券按初步轉換價獲悉數轉換(未經任何調整)，將發行約166,134,602個基金單位。
- (4) 根據截至2006年6月30日的負債總額及因發行本金額為765,000,000港元的可換股債券產生的額外負債而作出調整。
- (5) 根據截至2006年6月30日的資產總額及就評估值1,107,000,000港元而作出調整。
- (6) 根據截至2006年6月30日基金單位持有人的權益總額，加上來自發行代價基金單位的額外資金259,500,000港元及新物業的評估值高於收購代價的部分112,400,000港元，並扣除就發行可換股債券及該等交易已產生或將產生的費用(估計約30,000,000港元)。
- (7) 根據截至2006年6月30日基金單位持有人的權益總額，加上分別來自發行代價基金單位及可換股債券獲悉數轉換的額外資金259,500,000港元及765,000,000港元，及新物業的評估值高於收購代價的部分112,400,000港元並扣除就發行可換股債券及該等交易已產生或將產生的費用(估計約30,000,000港元)。
- (8) 負債總額與基金單位持有人權益總額的合計。
- (9) 由於冠君產業信託尚未刊發任何經審核財務報表，這並非按照信託契約第16.3.1條而計算。

(c) 每基金單位分派保證契約

根據每基金單位分派保證契約，每基金單位分派(「每基金單位分派」)將不會受到該等交易的影響，且並不會對每基金單位分派契約作出任何調整。

根據每基金單位分派保證契約，鷹君的全資附屬公司Top Domain International Limited保證各基金單位公眾持有人(定義見每基金單位分派保證契約)於06年財政年度分派期將收取的每基金單位分派不少於每個基金單位0.1694港元。倘若計及放棄分派(定義見每基金單位分派保證契約)後，06年財政年度分派期的每基金單位分派少於每個基金單位0.1694港元，Top Domain International Limited將為冠君產業信託的利益向受託人支付一筆現金款項。有關每基金單位分派保證的詳情，請參閱首次公開發售通函內「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。代價基金單位及根據轉換可換股債券發行的任何基金單位，將於發行後在各方面與當時現有基金單位享有同等地位。倘該等基金單位於06年財政年度分派期的記錄日期(定義見信託契約)之前獲發行或(就可換股債券的情況而言)被轉換，則其將有權享有每基金單位分派保證契約下的每基金單位分派保證。

5. 有關該等物業的資料

現有物業及新物業均為花旗銀行廣場(位於香港中環花園道3號的甲級寫字樓)的一部分。花旗銀行廣場為一幢以玻璃及鋼根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，亦包括一個商場平台及停車場。現有物業包括整幢中國工商銀行大廈、整個商場平台、555個泊車位、50個電單車泊車位及花旗銀行廣場的所有樓層，但不包括財政司法團擁有的花旗銀行大廈第3層(通道地方除外)及第4、5及6層全層，以及花旗銀行大廈第34、36及37層及3個泊車位，即組成新物業的部分。有關現有物業及花旗銀行廣場的詳盡描述及與其有關的其他一般資料，請參閱首次公開發售通函內「該項物業及業務－概述」及「該項物業及業務－競爭優勢」等節。管理人擬就新物業採納其現有資產管理策略。有關管理人現有資產管理策略的其他詳情，請參閱首次公開發售通函中的「策略－資產管理策略」一節。該通函將包括(其中包括)有關管理人的資料、與新物業有關的商業計劃及與現有物業及新物業有關的若干其他重要資料。

下表載列有關現有物業及新物業的若干重要資料：

	現有物業	新物業								
落成年份	1992年5月	1992年5月								
租用率	截至2006年10月31日止為96.5% (根據以平方呎為單位已出租的可出租總面積計算)，不包括泊車位	截至2006年10月31日止為98.0% ⁽¹⁾ (根據以平方呎為單位已出租的可出租總面積計算)，不包括泊車位								
泊車位數目	55個私人泊車位 擁有500個泊車位及50個電單車泊車位的公共停車場	3個私人泊車位								
總樓面面積(不包括停車場)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">用途</td> <td style="text-align: right;">平方呎</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">57,721</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td style="text-align: right;">1,434,805</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right;"><u>1,492,526</u></td> </tr> </table>	用途	平方呎	零售	57,721	寫字樓	1,434,805	總計	<u>1,492,526</u>	66,752平方呎 (100%用作寫字樓用途)
用途	平方呎									
零售	57,721									
寫字樓	1,434,805									
總計	<u>1,492,526</u>									
可出租總面積(不包括停車場)	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">用途</td> <td style="text-align: right;">平方呎</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td style="text-align: right;">42,593</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td style="text-align: right;">1,117,634</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td style="text-align: right;"><u>1,160,227</u></td> </tr> </table>	用途	平方呎	零售	42,593	寫字樓	1,117,634	總計	<u>1,160,227</u>	52,655平方呎 (100%用作寫字樓用途)
用途	平方呎									
零售	42,593									
寫字樓	1,117,634									
總計	<u>1,160,227</u>									
收購代價	不適用	9.946億港元(或每平方呎約14,900港元)，根據總樓面面積66,752平方呎(不包括停車場)計算								
冠君產業信託持有的所有權	100%	100% (完成後)								
政府批地契約屆滿日期	2047年6月30日	2047年6月30日								
評估值(截至2006年10月31日止)	234億港元(或每平方呎15,678港元)，根據總樓面面積1,492,526計算(不包括停車場)及包括公共和私人泊車位的價值	11.07億港元(或每平方呎16,584港元)，根據總樓面面積66,752平方呎(不包括停車場)計算，而私人泊車位亦包括在內								
每平方呎平均租金	每平方呎36.39港元，根據截至2006年10月31日的月租金總額(如獨立物業估值師的現有物業估值報告所述)除以已出租的可出租總面積(不包括泊車位)計算	每平方呎36.47港元，根據截至2006年10月31日止的月租金總額(如獨立物業估值師的新物業估值報告中所述)除以已出租的可出租總面積(不包括泊車位)								
租戶數目 (截至2006年10月31日止)	80名租戶，訂有116項租約	9位租戶，訂有10項租約								
租予五大租戶(按面積計)的可出租總面積佔截至2006年10月31日止可出租總面積的百分比	57.2%	89.8%								
來自五大租戶(按面積計)的月租金總額佔截至2006年10月31日止月租金總額的百分比	54.8%	89.6%								
截至2006年10月31日止租予關連人士的可出租總面積百分比	6.3%	零								
來自關連人士的月租金總額佔截至2006年10月31日止月租金總額的百分比	4.5%	零								

附註：

(1) 餘下2.0%已根據於2006年11月1日起計的租約獲承租。

6. 與新物業有關的費用及支出

(a) 就收購應向管理人及受託人支付的費用

於完成時，管理人將有權根據信託契約第11.2.1(i)條收取約9,946,000港元的收購費用，該金額相等於協議下收購代價的1.0%，將以現金向管理人支付。

根據信託契約第11.4.6條，受託人有權因其就該等交易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務而收取額外費用。受託人已與管理人協定其將因其就該等交易履行的職責向冠君產業信託收取不超過100,000港元的一次性額外費用。

(b) 於完成後與新物業有關的持續費用及開支

於完成時，管理人將對新物業擁有一般管理權，並將有權根據信託契約向冠君產業信託收取新物業應佔的管理費。只要新物業仍然構成冠君產業信託的投資組合的一部分，管理人即有權按照信託契約的規定收取管理費。管理人將可選擇以基金單位收取新物業應佔的管理費。

於完成時，管理人將委任物業管理人根據物業管理協議所載的條款及條件管理、監督、保養及推廣新物業，並由管理人負責整體管理及監督。

有關管理性質及應分別付予管理人及物業管理人的其他費用的進一步詳情，請參閱首次公開發售通函內的「管理人—管理人的費用、成本及開支」及「物業管理人—物業管理人費用」等節。除上文所述者外，多項其他常規開支及其他支出將於管理及經營新物業的日常營運過程中產生，根據信託契約或物業管理協議（視情況而定），該等款項將向冠君產業信託收取，如現有物業的情況一樣。

7. 一般資料

信託契約第26.1條要求任何關連人士交易均須按照房地產投資信託基金守則的規定及證監會不時規定的任何條件（包括證監會不時授予的任何豁免條件及免于按照房地產投資信託基金守則運作的例外情況）進行。

洪敬南先生為董事以及分別為嘉里建設和賣方的董事。根據房地產投資信託基金守則第8.1段，冠君產業信託的關連人士包括（其中包括）管理人的董事及該管理人董事的聯繫人。根據證券及期貨條例，某位人士的「聯繫人」包括（其中包括）該人士擔任董事的任何公司。因此，嘉里建設及賣方為冠君產業信託的關連人士，而根據房地產投資信託基金守則第8.11段，收購及發行代價基金單位將各自構成冠君產業信託的「關連人士交易」。此外，房地產投資信託基金守則第12.2段規定，凡向關連人士發行基金單位或根據房地產投資信託基金守則第8章須獲得基金單位持有人批准的關連人士交易，均須以普通決議案方式獲得基金單位持有人的批准。此外，由於代價基金單位的發行為收購條款及架構的重要組成部分，故基金單位持有人就該等交易的批准已收錄一項普通決議案內。

房地產投資信託基金守則第8.11段規定，倘若基金單位持有人於提呈批准的交易中擁有重大權益，且該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人須放棄投票權。此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘若基金單位持有人於冠君產業信託基金單位持有人大會上提呈批准的交易中擁有重大權益，且該權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行表決或計入基金單位持有人大會的法定人數。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由於嘉里建設於該等交易中擁有重大權益或視作重大權益，嘉里建設及嘉里實體將放棄就批准該等交易的普通決議案進行投票。嘉里建設已同意其將就批准該等交易的普通決議案放棄投票，並將促使各名嘉里聯繫人放棄投票。

於本公佈日期，嘉里建設被視為於114,796,151個基金單位中擁有權益（佔已發行基金單位約4.2%），該等基金單位由其全資附屬公司Fortune Mega直接持有。

就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為除上文所披露者外，概無任何其他基金單位持有人須就該等交易於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

鷹君已向牽頭經辦人承諾就其持有的基金單位及促使其附屬公司持有的基金單位獲投票贊成與該等交易有關的普通決議案。此承諾為完成包銷協議的先決條件。

鷹君為基金單位的主要持有人（具有房地產投資信託基金守則中的含義），透過其全資附屬公司Top Domain International Limited於本公佈日期持有已發行基金單位的49.2%。

經考慮收購的理由及條款以及管理人就收購向受託人提供的其他資料，受託人確認收購符合冠君產業信託既定的投資政策，並已同意管理人進行收購。

董事（包括獨立非執行董事）認為該等交易屬公平合理且符合基金單位持有人整體的利益。

將委任獨立董事委員會，以就該等交易向獨立基金單位持有人提供意見。將委任獨立財務顧問，以就該等交易向獨立董事委員會及獨立基金單位持有人提供意見。

一份載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人的函件，內容為該等交易的詳情及其他有關事宜；(2)獨立董事委員會致基金單位持有人的函件；(3)獨立財務顧問就對該等交易作出投票及任何相關事宜向獨立董事委員會及獨立基金單位持有人提供其意見的函件；(4)獨立物業估值師的現有物業估值報告；(5)獨立物業估值師的新物業估值報告及(6)基金單位持有人特別大會通告的通函，將於可行情況下盡快寄予基金單位持有人。

8. 暫停辦理基金單位過戶登記通告

就基金單位持有人特別大會而言，基金單位持有人登記冊將由2006年12月28日(星期四)至2007年1月3日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格參加上述通告召開的大會並於會上投票，尚未於基金單位持有人登記冊上登記的基金單位持有人必須於2006年12月27日(星期三)下午4時正前，將所有有關基金單位證書連同填妥的過戶文件，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓香港中央證券登記有限公司(基金單位過戶處)，辦理過戶登記手續。

由於收購可能會亦可能不會完成，基金單位持有人及有意投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

(II) 建議發行可換股債券

董事會欣然宣佈，於2006年12月11日，可換股債券發行人、管理人及買方與牽頭經辦人就可換股債券發行人發行可換股債券訂立包銷協議。

可換股債券將以港元計價，本金總額為765,000,000港元，並可轉換為新基金單位。可換股債券將由受託人以冠君信託產業的受託人身份無條件及不可撤銷地擔保。

1. 包銷協議

(a) 日期

2006年12月11日。

(b) 訂約方

- (i) 可換股債券發行人；
- (ii) 管理人；
- (iii) 買方；及
- (iv) 牽頭經辦人。

牽頭經辦人乃有關可換股債券的認購及發行事宜的經辦人。各牽頭經辦人及其最終實益擁有人並非冠君產業信託的關連人士，且獨立於冠君產業信託及其關連人士。

(c) 可換股債券的發行及認購

待本公佈下文「包銷協議的條件」一節的條件獲達成之後，及根據包銷協議條款，牽頭經辦人已同意(其中包括)認購或促使認購人認購可換股債券。

可換股債券將提呈發售及銷售予不少於六名認購者，其日常業務乃依賴美國證券法S規例從事美國以外的證券買賣及投資。可換股債券將不會在香港向公眾提呈發售。管理人已獲得牽頭經辦人確認，可換股債券將僅配售予並非冠君產業信託關連人士及獨立於冠君產業信託及其關連人士之人士。一經知悉冠君產業信託的任何關連人士買賣任何可換股債券，管理人將立刻向證監會報告該等買賣，並將遵守房地產投資信託基金守則的相關規定。

Merrill Lynch International，作為穩定市場經辦人，可於適用法律允許的範圍內超額配發或進行交易，支持可換股債券於一段限定時期內市價高於其應有水平。然而，Merrill Lynch International並無責任進行該等行動。該等穩定市場行動一經開始，可於任何時間停止。Merrill Lynch International將根據適用法律及規定(包括但不限於上市規則及證券及期貨條例)，並按等同於證券及期貨條例下證券及期貨(穩定價格)規則的基準(猶如彼等為適用者)進行該等穩定市場行動。

(d) 包銷協議的條件

包銷協議須待下列條件(其中包括)達成後，方為完成：

- (i) 根據牽頭經辦人信納的任何條件，香港聯交所已同意可換股債券及轉換基金單位上市(或在各情況下，牽頭經辦人均信納該上市將獲批准)；
- (ii) 於完成日或之前，由所有訂約方簽立及交付債券信託契約及一份支付及轉換代理協議，且各自的形式均獲牽頭經辦人信納；
- (iii) 向牽頭經辦人交付(1)若干法律意見書，其形式及內容獲牽頭經辦人合理信納；及(2)核數師的告慰函，其形式及內容須獲牽頭經辦人信納；

- (iv) 直至及於完成日，(1)包銷協議中載列的可換股債券發行人、買方及管理人各自作出的聲明及保證於該完成日在各方面均為準確及正確，猶如於該日作出；(2)可換股債券發行人、買方及管理人各自已於完成日或之前履行其根據包銷協議明確訂明須履行的責任；及(3)可換股債券發行人、買方、管理人、冠君產業信託或本集團的整體狀況(財務或其他方面)、盈利、業務、物業、前景或經營業績沒有出現任何改變、發展或可能引致可見的變動的事件(在各情況下導致重大不利影響)，相關內容將載於可換股債券的發售通函內；
- (v) 牽頭經辦人就編製可換股債券的發售通函而對有關可換股債券發行人、管理人、冠君產業信託及本集團以及發行可換股債券所作出之盡職審查結果表示滿意，而發售通函已按牽頭經辦人信納之形式及內容編製；及
- (vi) 鷹君已向牽頭經辦人承諾就鷹君及其附屬公司持有的基金單位投票贊成基金單位持有人批准收購的決議案。

(e) 終止

在若干情況下，包銷協議可予終止。具體而言，牽頭經辦人可於下列情況下，於完成日之前的任何時間，向可換股債券發行人、管理人及買方發出通知，終止包銷協議：

- (i) 倘若有任何完成包銷協議的條件未獲達成或獲牽頭經辦人豁免；
- (ii) 倘若牽頭經辦人知悉包銷協議所載的任何保證及聲明遭到違反或任何事情使該等保證及聲明不真實或不正確，或可換股債券發行人、管理人或買方於包銷協議內的任何契諾、責任或協定未獲得履行；
- (iii) 倘牽頭經辦人認為，發生以下任何事件：(1)倫敦證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場及／或香港聯交所一般性暫停或重大限制證券買賣；(2)香港聯交所暫停或重大限制基金單位的買賣；或(3)有關部門宣佈倫敦、紐約、中華人民共和國及／或香港的商業銀行活動全面性暫停，或英國、紐約、中華人民共和國及香港的商業銀行活動或證券結算及交收服務嚴重受到干擾，而該等事件在牽頭經辦人認為很可能嚴重損害可換股債券於當時按可換股債券的發售通函所載的條款及方式成功發售或分銷可換股債券或在第二市場買賣可換股債券；
- (iv) 如牽頭經辦人認為，國家或國際的金融、政治或經濟狀況(包括全面性的買賣中斷，或冠君產業信託的任何證券在任何證券交易所或在任何場外櫃位的買賣中斷)或貨幣匯率或外匯管制有所改變或有任何發展涉及可能導致該等變化，或爆發敵對狀態或恐怖活動或有關的情況升級，而牽頭經辦人認為很可能嚴重損害可換股債券於當時按可換股債券的發售通函所載的條款及方式成功發售或分銷債券或在第二市場買賣可換股債券；或
- (v) 倘牽頭經辦人認為，將會發生彼等認為可能嚴重損及成功提呈可換股債券按發售可換股債券的發售通函內所列條款及該通函所載的方式於該等時間分銷可換股債券或在第二市場買賣可換股債券的任何事件或任何一系列事件(包括爆發任何本地、全國或國際災難、戰爭、叛亂、武裝衝突、恐怖行動、天災或疫病或該等災難、戰爭、叛亂、武裝衝突、恐怖行動、天災或疫病升級)。

(f) 完成

在前述內容所規限下，可換股債券的認購及發行將於完成日完成，預期該日為2006年12月22日或前後。完成包銷協議並不以完成收購為條件。倘收購未獲完成，發行可換股債券的所得款項淨額，如非用於應債券持有人要求支付贖回任何可換股債券所需款項，將用作冠君產業信託的一般營運資金。

2. 禁售承諾

可換股債券發行人、管理人及買方已共同及分別承諾，在未經牽頭經辦人的事先書面同意前，可換股債券發行人及冠君產業信託及其各自任何附屬公司及代表其行事的任何人士，於2006年12月11日至完成日之後90日的期間(包括首尾兩天)，概不會(a)發行、提呈、出售、訂約出售或以其他方式處置或授出任何購股權、發行認股權證或提呈權利以認購或購買任何基金單位(或任何有關權益)或任何可轉換為、交換為或有權認購或購買可換股債券的證券、基金單位或任何與可換股債券、基金單位同等級的證券或代表可換股債券、基金單位或與其屬同等級的其他證券的權益的文據，(b)訂立掉期或任何其他協議以轉讓全部或部分擁有基金單位的任何經濟後果，(c)訂立任何具有與上述者相同經濟作用或旨在達到上述者的交易或同意作出上述者，而不論(a)、(b)或(c)項所述類別的任何交易乃以交付基金單位或其他證券的方式或以現金或其他方式付款；或(d)宣佈或以其他方式宣佈有意作出任何前述者，惟代價基金單位除外。

鷹君已承諾，在未經牽頭經辦人的事先書面同意前，於2006年12月11日至完成日之後90日的期間(包括首尾兩天)，其概不會及將促使其附屬公司、代理人、受託人或以其他方式代表其行事或其控制的任何人士概不會(a)提呈、出售、訂約出售或以其他方式處置或授出任何購股權、發行認股權證或授出權利以認購或購買任何基金單位(或任何有關權益)或任何可轉換為、交

換為或有權認購或購買可換股債券的證券、基金單位或任何與可換股債券、基金單位同等級的證券或代表可換股債券、基金單位權益的文據或與其屬同等級的其他證券，(b)訂立掉期或任何其他協議以轉讓全部或部分擁有基金單位的任何經濟後果，(c)訂立任何具有與上述者相同經濟作用或旨在達到上述者的交易或同意作出上述者，而不論(a)、(b)或(c)項所述類別的任何交易乃以交付基金單位或其他證券的方式或以現金或其他方式付款；或(d)宣佈或以其他方式宣佈有意作出任何前述者。

3. 可換股債券的主要條款

可換股債券的主要條款如下：

可換股債券發行人

福源有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由受託人間接全資擁有及受其控制。

唯一全球協調人

Merrill Lynch International。

牽頭經辦人

Merrill Lynch International、花旗環球金融有限公司及 J.P.Morgan Securities Ltd.。

可換股債券擔保人及擔保

牽頭經辦人及其最終實益擁有人各自均並非冠君產業信託的關連人士，並獨立於冠君產業信託及其關連人士。

受託人(「可換股債券擔保人」)作為冠君產業信託的受託人，無條件及不可撤回地擔保可換股債券發行人根據債券信託契約及可換股債券準時支付當中明確訂明應付的所有款項(「擔保」)。

受託人於擔保下的付款責任在任何時間最低限度相等於其目前及將來作為冠君產業信託受託人的其他所有無抵押及非從屬責任，惟適用法律的強制性條文所規定的例外情況除外。受託人於擔保下所負責任最高限於受託人所持有冠君產業信託所有資產範圍以內。

本金額

765,000,000港元。

形式及面額

可換股債券將以記名形式發行，每份面額10,000港元或其完整倍數。

可換股債券將以總額證書代表，以Euroclear Bank S.A./N.V.及 Clearstream Banking, société anonyme的共同存託處的代名人的名義登記，及將於完成日或前後存入該共同存託處。

到期日

2011年5月23日

發行價

本金額的100%。

利息

每年2%，每半年期末支付一次，自2007年5月23日起，於每年5月23日及11月23日支付。

轉換

受若干條件規限，可換股債券可於2007年2月1日或之後直至2011年5月13日間隨時轉換，或倘若可換股債券於2011年5月23日之前被要求贖回，則直至其釐定贖回日期前不超過7個營業日的日期進行轉換。

轉換基金單位

轉換基金單位將根據一般授權予以發行。轉換基金單位於發行後將在所有方面與轉換日期已發行的基金單位享有同等地位，並將賦予持有人權利收取於配發該等基金單位日期後所宣派、作出或派付的未來分派。

轉換價

每個基金單位4.6047港元，惟將就(其中包括)基金單位的分拆或合併、發行紅利基金單位及其他攤薄事件作出調整。此等調整事件與此類證券的調整事件大同小異。

可換股債券發行人可選擇以現金結算方式就持有人交付以供轉換的全部或任何部分可換股債券付款，以取代轉換權獲行使時須交付的部分或全部轉換基金單位。現金結算金額為以下兩項的積數：(a)可換股發行人選擇現金結算方案所涉及的轉換基金單位數目；及(b)基金單位於緊隨可換股債券發行人選擇現金結算方案的日期(不包括該日)後的十個交易日的每日的平均加權價格的相加平均數。

最終贖回	除非之前已根據條款及條件下所述的情形被贖回、轉換或購買及註銷，否則可換股債券將於到期日按本金額的110.328%加上應計利息被贖回。
由可換股債券發行人選擇贖回	於2009年12月22日後任何時候但不遲於到期日之前7個營業日，倘於緊接根據條款及條件發出贖回通知之日前20個連續交易日的每日基金單位的收市價最少為適用提早贖回金額除以轉換比率的130%，可換股債券發行人可按照提早贖回金額連同應付利息全部(但不可部分)贖回可換股債券。
由債券持有人選擇贖回	倘若該抵押(定義見下文)未能按可換股債券發行人與債券受託人協定的方式簽訂及按債券受託人滿意的方式於2007年2月28日前交付予債券受託人，每名債券持有人將有權(可於可換股債券發行人向債券持有人發出有關未能達成上述事項的通知後三個月內的期間行使)要求可換股債券發行人按提早贖回金額加應計利息贖回該持有人的全部或部分可換股債券。
控制權變更時贖回	於發生控制權變更時，每份可換股債券的持有人將有權要求可換股債券發行人於有關事件認沽日期按提早贖回金額連同應計利息贖回該持有人的全部可換股債券。
於除牌後贖回	倘發生除牌，每份可換股債券的持有人將有權要求可換股債券發行人於除牌認沽日期按提早贖回金額連同應計利息贖回該持有人的全部可換股債券。
稅務原因贖回	可換股債券發行人可於香港稅務發生若干變動，導致可換股債券發行人已經或將須支付額外金額的情況下，按提早贖回金額連同應計利息贖回全部(及非僅部分)可換股債券，惟若干例外情況除外。
財務契諾	<p>管理人已於債券信託契約內契諾：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 管理人須確保，只要有任何可換股債券仍未償還，冠君產業信託及其附屬公司之任何借貸款項(以現有物業及／或新物業為抵押)下之全部債項總額於任何時候不得超過冠君產業信託及其附屬公司所擁有之現有物業及新物業價值總額(根據最近按房地產投資信託基金守則對現有物業及新物業進行之估值)之55%；及 — 管理人須確保，只要有任何可換股債券仍未償還，冠君產業信託的綜合借貸總額(定義見條款及條件)於任何時候不得超過冠君產業信託資產總值之45%。
地位	可換股債券於發行後將構成可換股債券發行人的一般、直接、非從屬、無條件及無抵押的債務。於完成及簽署抵押後，可換股債券將以下文抵押一段所述的方式以該抵押作為抵押。可換股債券之間始終具有同等地位，無分先後或優先等級。可換股債券發行人於可換股債券項下的付款責任始終與彼等所有其他目前或將來的直接、非從屬、無條件及無抵押的債務至少具有同等地位，適用法律強制性條文規定的例外情況除外。
負質押	當任何可換股債券仍未償還時，可換股債券發行人及管理人(並須各自促使買方或任何其他冠君產業信託的附屬公司)均不會就新物業全部或任何部分產生或允許存在任何按揭、抵押、質押、留置權或其他形式之產權負擔或抵押利益(該抵押除外)，除非在同一時間或在此之前，可換股債券發行人在可換股債券及債券信託契約項下的債務及受託人在擔保項下的債務(a)得到相等及按比例的保障；或(b)擁有的該等其他抵押、擔保、彌償保證或其他安排中的利益，按債券受託人絕對酌情認為對債券持有人而言的利益並非遠低於前述者或須經債券持有人以特別決議案(定義見債券信託契約)批准。

抵押	待完成後，可換股債券發行人及受託人於可換股債券及債券信託契約項下的債務，將以買方以債券受託人為受益人就其於新物業中之所有權利、利益及所有權根據香港法例授出之一項第一抵押（「抵押」）向債券受託人作出抵押。
可轉讓性	雖然可換股債券將以總額證書代表，轉讓可換股債券下的權益將根據Euroclear Bank S.A./N.V./Clearstream Banking, societe anonyme的規則進行。
投票權	除非及直至於可換股債券獲轉換後債券持有人收購基金單位，債券持有人將不會就基金單位享有權利，包括任何與基金單位有關的投票權或收取任何定期股息或其他分派的權利。
上市	將申請批准(1)可換股債券以選擇銷售債務證券方式；及(2)轉換基金單位形式在香港聯交所主板上市及買賣。將不會申請可換股債券在任何其他證券交易所上市。
所得款項用途	發行可換股債券的所得款項淨額（經扣除與發行可換股債券及交易有關而已產生或將產生的開支後）估計約為735,112,000港元，將轉借予買方及由買方用作（部分）收購的資金。 如完成沒有發生，可換股債券將構成可換股債券發行人的無抵押責任，債券持有人將有權要求可換股債券發行人贖回該持有人的全部或只部分所持的可換股債券。請參閱上文地位及由債券持有人選擇贖回。

4. 轉換價的比較

每個轉換基金單位4.6047港元的初步轉換價（可根據條款及條件予以調整）(i)較香港聯交所於最後交易日所報的收市價每個基金單位3.93港元溢價17.2%，(ii)較香港聯交所於緊接最後交易日（包括該日）的10個交易日所報的平均收市價每個基金單位3.92港元溢價17.5%及(iii)較每個基金單位於2006年6月30日的未經審核綜合資產淨值5.97港元折讓約22.9%。

5. 轉換基金單位

於2006年12月11日，共有2,742,710,561個已發行基金單位。假設按初步轉換價每個轉換基金單位4.6047港元（可根據條款及條件予以調整）悉數轉換可換股債券，將發行166,134,602個轉換基金單位。該數額為轉換基金單位上限，相等於(i)冠君產業信託於2006年12月11日的基金單位基礎6.1%，(ii)冠君產業信託經轉換基金單位上限擴大後的基金單位基礎的5.7%及(iii)冠君產業信託經代價基金單位及轉換基金單位上限擴大後的基金單位基礎的5.6%。

管理人已真誠並盡力地估計及確定，就可換股債券而言，並無其他就信託契約第7.1.6(i)(b)(2)條的目的而言相關的可發行基金單位。倘若管理人現時尚未預見的任何轉換價調整將導致於可換股債券年期內的任何特定年度內額外發行基金單位，及假如該等額外基金單位數目並未獲該特定財政年度的一般授權所涵蓋，則須獲得基金單位持有人特別批准後方可授權發行該等基金單位。

代價基金單位及轉換基金單位上限的總數目為217,014,602個基金單位，該基金單位數目相等於(i)冠君產業信託於2006年12月11日基金單位基礎的7.9%；(ii)冠君產業信託經代價基金單位及轉換基金單位上限擴大的基金單位基礎的7.3%。

由於包銷協議可能會亦可能不會完成，基金單位持有人及有意投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。

6. 發行可換股債券的理由及裨益

發行可換股債券的所得款項淨額將轉貸予買方，供買方用於（部分）支付收購所需資金。

管理人相信，可換股債券可提供較傳統銀行貸款更大的融資靈活性，乃融資的首選方法，原因如下：

- (i) 可換股債券將附帶每年2.0%的低現金利率，並將可於根據可換股債券進行任何轉換之前作為冠君產業信託的一種低成本融資方式；及
- (ii) 於根據可換股債券進行轉換時（假設並無對轉換價作出調整），冠君產業信託將按較於最後交易日在香港聯交所所報每個基金單位3.93港元的基金單位收市價溢價17.2%發行新基金單位。

根據可換股債券發行新基金單位（如有）將擴大冠君產業信託的基金單位基礎，並使基金單位持有人基礎進一步多元化。

7. 基金單位持有量架構的改變

於收購及發行可換股債券之前及之後，基金單位持有人的持有量如下表所示：

	於2006年12月11日		發行代價基金單位及 可換股債券後但根據 可換股債券任何轉換前 ⁽¹⁾		發行代價基金單位及 可換股債券後，及假設 可換股債券獲悉數轉換 ⁽¹⁾⁽²⁾	
	基金單位數目 (百萬)	%	基金單位數目 (百萬)	%	基金單位數目 (百萬)	%
鷹君	1,349.5	49.2	1,349.5	48.3	1,349.5	45.6
嘉里建設	114.8	4.2	165.7	5.9	165.7	5.6
永泰出口商有限公司	44.2	1.6	44.2	1.6	44.2	1.5
公眾基金單位持有人	1,234.2	45.0	1,234.2	44.2	1,234.2	41.7
債券持有人	0.0	0.0	0.0	0.0	166.1	5.6
	<u>2,742.7</u>	<u>100.0</u>	<u>2,793.6</u>	<u>100.0</u>	<u>2,959.7</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 計入將作為代價基金單位予以發行的50,880,000個基金單位。

(2) 假設可換股債券按最初轉換價(未經任何調整)獲悉數轉換，將發行約166,134,602個基金單位。

(III) 恢復上市買賣

應管理人要求，基金單位自2006年12月11日上午九時三十分起暫停在香港聯交所買賣。已申請基金單位由2006年12月12日上午9時30分起恢復在香港聯交所買賣。

本公佈所用詞彙

收購	指	由冠君產業信託建議收購新物業。
協定利率	指	將由買方支付按金的日期起至緊接賣方向買方償還相關款項日期之前日期期間計算的每年4%的協定利率。
協議	指	由賣方、擔保人、買方及受託人於2006年12月11日就收購而訂立的有條件買賣協議。
評估值	指	由獨立估值師對新物業所評估於2006年10月31日的價值，即1,107,000,000港元。
董事會	指	董事會。
債券信託契約	指	將由可換股債券發行人、管理人、受託人及債券受託人訂立並且構成可換股債券的信託契約。
債券受託人	指	可換股債券的受託人，即香港上海滙豐銀行有限公司。
債券持有人	指	可換股債券持有人。
營業日	指	持牌銀行在香港公開進行一般業務的任何日期(不包括星期六、星期日、公眾假日及香港於上午九時至下午五時之間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警報或「黑色」暴風雨警報的日期)。
可換股債券發行人	指	可換股債券發行人，即福源有限公司，一家於2006年10月19日在香港成立的有限公司，由受託人間接全資擁有及控制。
冠君產業信託	指	冠君產業信託，一個以單位信託基金形式組成的集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第104條獲認可。
控制權變動	指	當發生以下事件： (a) 鷹君資產管理(冠君)有限公司於仍為冠君產業信託的管理人的時候發生控制權變動； (b) 鷹君資產管理(冠君)有限公司被並非由鷹君控制的新管理人所取代；或 (c) 鷹君擁有基金單位的百分比(不論直接或透過其任何一家或多家附屬公司擁有)減至低於不時已發行基金單位總數的(i)30%；或(ii)香港公司收購、合併及股份購回守則不時定義為構成對一間公司的控制權的該等其他百分比。

就本定義而言，「控制權」指收購或控制有關公司已發行股本50%以上的投票權，或可委任及／或罷免有關公司董事會或其他監管組織全部或大部分成員的權利，不論是直接或間接獲得，亦不論是透過股本的擁有權、擁有投票權、合約或其他方式獲得該等權利。

該通函	指	管理人將寄發予基金單位持有人有關該等交易的通函，該通函將載有(其中包括)：(1)董事會致獨立基金單位持有人的函件，內容為收購的詳情及其他有關事宜；(2)獨立董事委員會致基金單位持有人的函件；(3)獨立財務顧問就對收購作出投票及任何相關事宜向獨立董事委員會及獨立基金單位持有人提供其意見的函件；及(4)基金單位持有人特別大會通告。
完成日	指	2006年12月22日或可換股債券發行人、管理人及牽頭經辦人可能協定的其他日期，即可換股債券的提呈發售截止之日。
完成條件	指	根據協議完成收購。
關連人士	指	根據協議完成的先決條件。
代價基金單位	指	具房地產投資信託基金守則所賦予的含義。
轉換價	指	將按每個基金單位5.10港元向賣方或其指定人士發行的50,880,000個新基金單位，以作為收購代價的一部分付款。
轉換比率	指	於可換股債券轉換時發行新基金單位的價格，即每個基金單位4.6047港元，可根據條款及條件調整。
轉換基金單位	指	每份可換股債券的本金額除以適用的轉換價。
可換股債券	指	將於可換股債券獲轉換時發行的新基金單位。
轉換價達成日	指	根據包銷協議將由可換股債券發行人發行的2厘票息可換股債券，本金額為765,000,000港元，到期日為2011年。
除牌	指	2006年12月29日或(倘適用)最後完成日。
除牌認沽日期	指	當基金單位不再在香港聯交所或(如適用)替代證券交易所上市或獲准買賣之時發生。
訂金	指	於向債券持有人發出有關除牌通知的日期後第二十個營業日(香港的商業銀行一般開放營業的日子)，或如並無發出該等通知，則為除牌後第二十個營業日。
指定託管賬戶	指	於簽署協議時由買方向賣方支付的60,000,000港元款項，作為訂金及一部分的收購代價。
董事	指	為根據協議進行收購而由買方指定在香港持牌銀行設立，並以買方律師的名義持有的計息託管賬戶。
每基金單位分派保證契約	指	管理人的董事。
提早贖回金額	指	於2006年4月26日由Top Domain International Limited、鷹君、受託人及管理人訂立的每基金單位分派保證契約。
基金單位持有人特別大會	指	將予釐定使連同就可換股債券於以往期間由緊接利息支付日期或(如無)完成日前的應計利息及計入已付(或根據條款及條件或債券信託契約被視為已付/或已獲解除)的任何利息，代表一名債券持有人於完成日按初步發售價購買該等可換股債券，按半年基準計算相當於到期總收益為全年4.15%的一個金額。
基金單位持有人特別大會通告	指	基金單位持有人特別大會通告中所提述及所召開的基金單位持有人特別大會。
現有物業	指	將載於該通函的有關基金單位持有人特別大會以審議及酌情批准該等交易的通告。
融資條件	指	截至2006年12月8日由冠君產業信託擁有的物業，其詳情將載列於該通函內。
財政年度	指	條件之一，規定須按市場條款及買方滿意的該等其他條款取得收購所需的融資(如本公佈中「協議—先決條件」一節第1(g)(v)段所概述)。
Fortune Mega	指	(a)就首個財政年度而言，由上市日期(包括該日)起至2006年12月31日(包括該日)期間；(b)就最後一個財政年度而言，由冠君產業信託終止之日前最近的1月1日(包括該日)起至冠君產業信託終止之日(包括該日)期間；及(c)在所有其他情況下，截至各年度12月31日止12個月期間。
整個穩定租金期間	指	Fortune Mega Investments Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由SCHL直接全資擁有。
	指	自完成之日起計五年期間。

06年財政年度分派期	指	自上市日期(包括上市日期)至2006年12月31日(包括該日)止期間。
一般授權	指	根據房地產投資信託基金守則第12.2段及信託契約第7.1.6條, 管理人無須經過基金單位持有人批准即可發行基金單位的權力。
甲級寫字樓	指	獲專業管理及保養、吸引優質租戶及租金屬最高檔次的寫字樓樓宇, 具備現代化結構或已作現代化改建以與新建樓宇競爭的結構、優質裝潢、靈活的布局、大樓層面積、寬敞的大堂及通道、具效率的中央空調系統及載客及載貨升降機, 通常附有車位設施。
鷹君	指	鷹君集團有限公司, 一家在百慕達註冊成立的有限公司, 其股份在香港聯交所主板上市(股份代號: 41)。
可出租總面積	指	就一項物業而言, 該項物業由管理人釐訂為於某一特定時間可予出租的總樓面面積。
本集團	指	冠君產業信託及由受託人直接或間接擁有及控制的公司。
擔保人或嘉里建設	指	嘉里建設有限公司, 一家在百慕達註冊成立的有限公司, 其股份在香港聯交所主板上市(股份代號: 683)。
港元	指	港元。
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區。
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司。
獨立董事委員會	指	為向獨立基金單位持有人提供有關該等交易的意見而成立的獨立董事委員會。
獨立物業估值師	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司。
獨立物業估值師的 現有物業估值報告	指	由獨立物業估值師就現有物業所發出的估值報告, 載於該通函內。
獨立物業估值師的 新物業估值報告	指	由獨立物業估值師就新物業所發出的估值報告, 載於該通函內。
首次公開發售通函	指	冠君產業信託就冠君產業信託首次公開發售基金單位刊發日期為2006年5月11日的發售通函。
JHL	指	Julian Holdings Limited, 一家在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司, 由嘉里建設(香港)直接全資擁有。
嘉里聯繫人	指	嘉里建設的控制實體、控股公司、附屬公司及聯營公司。就本定義而言, 「控制實體」及「聯營公司」具有房地產投資信託基金守則所賦予其各自的涵義。
嘉里實體	指	Fortune Mega、嘉里建設(香港)、JHL及SCHL, 其各自由嘉里建設直接或間接全資擁有。
嘉里建設(香港)	指	Kerry Properties (Hong Kong) Limited, 一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司, 由嘉里建設直接全資擁有。
最後交易日	指	2006年12月8日, 即基金單位於2006年12月11日暫停於香港聯交所買賣之前的最後交易日。
牽頭經辦人	指	Merrill Lynch International、花旗環球金融有限公司及J.P.Morgan Securities Ltd.。
負債比率	指	冠君產業信託的借貸與其資產總值的比率。
上市日期	指	2006年5月24日, 即基金單位首次於香港聯交所上市的日期。
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則。
最後完成日	指	2007年2月28日, 即為達成協議第5.2(b)條下若干條件而獲延長的日期。
管理人	指	冠君產業信託的管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司。
主板	指	香港聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場), 乃獨立於香港聯交所的創業板, 且與之並行營運。
重大不利影響	指	整體而言對冠君產業信託的財務狀況、盈利、業務、前景、營運或資產或對現有物業造成任何重大不利影響, 或對可換股債券發行人或買方或管理人或受託人履行其各自根據(其中包括)包銷協議或可換股債券下的責任的能力造成任何重大不利影響。
轉換基金單位上限	指	就信託契約第7.1.6(i)(b)條之目的於悉數轉換可換股債券後可發行的基金單位最高數目。

最高穩定租金金額	指	95,222,500港元，即根據穩定租金安排賣方須負責支付的最高累計金額。
新物業	指	位於香港中環花園道3號花旗銀行廣場的花旗銀行大廈第34、36及37層整層及第2個地庫的第39、40及41號私人泊車位，其進一步詳情將載於該通函內。
新物業收益	指	來自新物業的租金及特許費用(不包括管理費及政府差餉)。
租用率	指	租戶租用的可出租總面積(以平方呎計)佔全部可出租總面積的百分比。
剩餘期間	指	具有本公佈「協議－穩定租金安排」一節所賦予的含義。
普通決議案	指	由出席(不論親身或委任代表)及有權投票的基金單位持有人以簡單大多數通過的決議案，當中投票須以表決方式進行，惟法定人數必須為兩名或以上持有不少於已發行基金單位10%的基金單位持有人。
物業管理協議	指	由管理人與物業管理人於2006年4月26日訂立的物業管理協議。
物業管理人	指	Eagle Property Management (CP) Limited，冠君產業信託的物業管理人。
收購代價	指	994,600,000港元，即購買新物業的代價。
買方	指	麗兆有限公司，一家純粹為持有新物業而於2006年10月26日在香港註冊成立的有限公司，由受託人間接全資擁有和控制。
房地產投資信託基金守則	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則，以當時為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
有關事件認沽日期	指	於以下所述者屆滿後第十四日(a)控制權變動後三十日期間；或(b)如屬較後者，可換股債券發行人向債券持有人發出控制權變動的通知日期後三十日的期間。
穩定租金金額	指	就6個月期間而言，為30,992,000港元；就一個剩餘期間而言，為按照剩餘期間的日數計算30,992,000港元的比例金額。
穩定租金安排	指	本公佈「協議－穩定租金安排」一節所述的穩定租金安排。
穩定租金期間	指	一個6個月期間或一個剩餘期間(視情況而定)。
SCHL	指	Spring Capital Holdings Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由JHL直接全資擁有。
按金	指	新物業租戶所支付的租金／按金及裝修按金(如有)，以保證其根據租約履行義務，進一步詳情載於協議內。
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例，以當時為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
現貨租金	指	管理人合理相信於按公平原則磋商達成一項新租約當時一項物業可達致的租金水平。
平方呎	指	平方呎。
主要基金單位持有人	指	具有房地產投資信託基金守則中的含義。
6個月期間	指	具本公佈「協議－穩定租金安排」一節所賦予的含義。
租戶	指	一項租賃、租賃協議或特許使用項下的承租人、租戶或獲特許人(視情況而定)，而「租戶」的眾數涵義亦須將此詮釋。
條款及條件	指	可換股債券每張票額證書背面所示的可換股債券條款及條件。
總樓面面積	指	一項物業的總樓面面積，為(a)量度該項物業樓宇外牆外表內每一層的該部分面積，及(b)按比例計算應佔該樓宇共用範圍及機電樓層的面積。
交易日	指	聯交所開市進行交易業務的日子。
該等交易	指	收購及就此發行代價基金單位。
信託契約	指	受託人及管理人於2006年4月26日訂立並構成冠君產業信託的信託契約(以經2006年12月5日的首份補充契約所補充)。
受託人	指	冠君產業信託的受託人滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司。
包銷協議	指	由可換股債券發行人、管理人、買方及牽頭經辦人就可換股債券而訂立的日期為2006年12月11日的包銷協議。

基金單位	指	冠君產業信託的基金單位。
美國	指	美利堅合眾國，其轄區及領地、美國的所有州份和哥倫比亞地區。
基金單位持有人	指	任何登記持有基金單位的人士。
美國證券法	指	已修訂的美國1933年證券法。
賣方	指	輝涵有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為嘉里建設的間接全資附屬公司。
%	指	百分比。

承董事會命而作出，董事會成員願個別及共同對本公佈的準確性承擔責任。

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

香港，2006年12月11日

於本公佈日期，董事會成員包括：

非執行董事：

羅嘉瑞醫生(主席)、洪敬南先生、鄭維志先生及羅啟瑞先生

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、陳家強教授、David Gordon Eldon先生及石禮謙先生

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。