

本公佈乃遵守房地產投資信託基金守則及上市規則就有關出售及購買朗豪坊零售、停車場及若干寫字樓部分及轉讓賣方貸款而作出，不應被用於任何其他用途。本公佈並非供直接或間接在美國分發或分發至美國，本公佈所載資料並非供作在美國刊發或分發。本公佈並不構成提呈證券以在美國發售。證券不得在美國提呈發售或出售或售予美籍人士（該詞定義見1933年證券法S條例）或為美籍人士的利益而出售，除非其已登記或獲豁免登記。將不會在美國公開發售證券。

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，並明確表示概不就因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。



Great Eagle Holdings Limited
鷹君集團有限公司
(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：41)



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)

有關建議出售朗豪坊
零售、停車場及若干寫字樓部份
的主要交易及相關事宜

收購2008年可換股債券
恢復交易

管理人

Eagle Asset Management
鷹君資產管理(冠君)有限公司

獨家賬簿管理人



有關建議收購朗豪坊
零售、停車場及若干寫字樓部份
的非常重大收購及關連人士交易
以及相關事宜

配售基金單位的配售及
2008年可換股債券的配售
恢復交易

福源有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

本金總額為**765,000,000**港元

於**2011**年到期的**2**厘票息的有擔保可換股債券

(股票代號：**1511**)

可轉換為冠君產業信託基金單位

恢復交易

本公佈乃就有關買賣LP物業公司及冠君產業信託(透過買方)與鷹君(透過賣方)之間出讓賣方貸款以獲取總代價的聯合公佈及冠君產業信託通函及鷹君通函而發表。買賣事項的應付總代價約為8,299,000,000港元，須以發行代價基金單位及現金償付。現有LP貸款約4,301,000,000港元及補助成本約410,000,000港元，以及總代價的現金部分，將會以發行配售基金單位及債券以及銀行融資所得款項(視情況而定)撥付。

配售及包銷協議

於2008年5月27日，信託管理人、買方代名人與基金單位配售獨家賬簿管理人就配售823,333,000個基金單位訂立配售及包銷協議，據此(連同日期為2008年5月28日的相關定價確認)，基金單位配售獨家賬簿管理人已有條件同意盡力促使認購人或於未能促使認購人作出有關安排的情況下確保自行以每配售基金單位3.60港元之配售價認購(或促使認購人認購)配售基金單位。鷹君不擬認購配售基金單位的任何基金單位。配售基金單位將配售予不少於六名均為獨立第三方的機構及／或專業投資者。

配售基金單位約相等於：(a)冠君產業信託於本公佈日期的已發行基金單位總數的29.3%；(b)於任何2006年可換股債券及債券獲轉換前，冠君產業信託經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大的已發行基金單位總數的18.6%；及(c)冠君產業信託經配發及發行配售基金單位及代價基金單位，以及在2006年可換股債券(根據經調整轉換價4.32港元(已考慮發行配售基金單位及代價基金單位的影響而作出調整))及債券獲悉數轉換而擴大的已發行基金單位總數約14.6%。

債券包銷協議

於2008年5月27日，信託管理人、買方代名人、可換股債券發行人與債券配售獨家賬簿管理人就由可換股債券發行人發行債券訂立債券包銷協議，據此（連同日期為2008年5月28日的相關定價確認），債券配售獨家賬簿管理人已有條件同意促使認購人，減債券包銷協議提述的費用、優惠、成本及開支，惟倘債券配售獨家賬簿管理人未能促使認購人認購所有債券，則債券配售獨家賬簿管理人須按發行價（債券本金總額的100%）認購（或促使認購人認購）及支付債券，扣除Bright Form（鷹君的全資附屬公司）已同意認購及支付將發行予Bright Form的債券（如有）的該本金總額的總額，減債券包銷協議提述的費用、優惠、成本及開支。

本金總額為2,340,000,000港元的債券將提呈發售予不少於六名作為獨立第三方的機構及／或專業投資者，而本金總額為2,340,000,000港元的債券（相當於本金總額為4,680,000,000港元的債券的50%）將提呈發售予Bright Form。概無債券已向或將向香港公眾提呈發售。

鷹君集團就購買向Bright Form提呈發售的債券應付的總購買價為2,340,000,000港元，並由鷹君集團將獲得的現金代價撥資。

假設按每個轉換基金單位的初步轉換價4.50港元（或須按債券的條款及條件所載作調整）悉數轉換債券，將會有1,040,000,000個新基金單位予以發行。該數字相等於：(a)冠君產業信託於本公佈日期的已發行基金單位總數約37%；(b)於任何2006年可換股債券及債券獲轉換前，冠君產業信託經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大的已發行基金單位總數約23.5%；及(c)冠君產業信託經配發及發行配售基金單位及代價基金單位，以及在2006年可換股債券（根據經調整轉換價4.32港元（已考慮發行配售基金單位及代價基金單位的影響而作出調整））及債券獲悉數轉換而擴大的已發行基金單位總數約18.5%。

代價基金單位

待配售及包銷協議以及債券包銷協議根據彼等條款完成後，將以每個代價基金單位3.60港元之發行價（相當於可按根據購買協議發行代價基金單位方式償還的合共4,264,000,000港元的代價基金單位金額其中約2,812,000,000港元）向鷹君持有人發行781,221,000個新基金單位作為代價基金單位。於本公佈日期，GE持基金單位比例為48.7%。緊隨完成及配售及包銷協議及債券包銷協議根據彼等條款完成後，GE持基金單位比例將為48.7%。

該等代價基金單位相等於：(a)冠君產業信託於本公佈日期的已發行基金單位總數約27.8%；(b)於任何2006年可換股債券及債券獲轉換前，冠君產業信託經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大的已發行基金單位總數約17.7%；及(c)冠君產業信託經配發及發行配售基金單位及代價基金單位，以及在2006年可換股債券（根據經調整轉換價4.32港元（已考慮發行配售基金單位及代價基金單位的影響而作出調整））及債券獲悉數轉換而擴大的已發行基金單位總數約13.9%。

銀行融資

預期冠君產業信託將透過2008年融資公司於2008年6月2日或前後，就一項5年期有抵押定期息率貸款融資(利息按香港銀行同業拆息加0.59厘計算)約2,454,000,000港元及一項5年期循環信貸融資(未提取承擔費按每年0.15厘計算及利息按香港銀行同業拆息加0.59厘計算)最高達500,000,000港元，與(其中包括)花旗銀行香港分行(作為名列本公佈的借款人之一)、花旗環球金融亞洲有限公司(作為名列本公佈的受託協調安排行之一)及恒生銀行有限公司(作為代理人)訂立貸款協議。銀行融資的額度最高達2,954,000,000港元。

每基金單位分派確認

信託管理人已向受託人作出承諾，彼將不會進行買賣事項，除非信託管理人能夠確認來自經擴大業務，根據冠君產業信託通函所載的溢利預測及其他假設計算的每基金單位分派，乃相等於或高於來自現有業務的每基金單位分派。根據配售及包銷協議以及債券包銷協議，信託管理人已確認來自經擴大業務的每基金單位分派(按年率化基準計算)約0.25港元，較來自現有業務的每基金單位分派約0.24港元為高。來自經擴大業務的每基金單位分派與來自現有業務的每基金單位分派指根據載於冠君產業信託通函的溢利預測及基於其內的假設，基金單位持有人會於預測期間收到分別來自經擴大業務及現有業務持續經營的預測現金每基金單位分派。因此，來自經擴大業務的每基金單位分派及來自現有業務的每基金單位分派並非冠君產業信託於預測期間的保證每基金單位分派。

恢復交易

應鷹君、信託管理人及福源有限公司要求，鷹君的股份、基金單位及2006年可換股債券已自2008年5月28日上午9時30分起暫停買賣，以待刊發本公佈。並已向香港聯交所申請自2008年5月29日上午9時30分起恢復鷹君的股份、基金單位及2006年可換股債券的買賣。

由於交易未必會完成，故務請鷹君的股東及有意投資者、冠君產業信託的基金單位持有人及有意投資者、2006年可換股債券持有人及有意投資者於買賣鷹君的股份、冠君產業信託的基金單位及2006年可換股債券時須審慎行事。

緒言

茲提述聯合公佈、冠君產業信託通函及鷹君通函、冠君產業信託於2008年3月6日的公佈及本公佈K節的釋義。本公佈所用詞彙與聯合公佈所界定者具有相同涵義。

誠如聯合公佈、冠君產業信託通函及鷹君通函所披露，冠君產業信託(透過買方)與鷹君(透過賣方)就買賣LP物業公司及出讓賣方貸款以獲取總代價訂立買賣協議。買賣事項的應付總代價約為8,299,000,000港元，須以發行代價基金單位及現金償付。現有LP貸款約4,301,000,000港元及補助成本約410,000,000港元，以及總代價的現金部分，將會以發行配售基金單位及債券以及銀行融資所得款項(視情況而定)撥付。於信託基金單位持有人特別大會上，須獲批准交易，其中包括發行配售基金單位、債券及代價基金單位已獲基金單位持有人通過普通決議案批准。

董事會欣然宣佈，於2008年5月27日，(a)信託管理人、買方代名人與基金單位配售獨家賬簿管理人就配售基金單位的配售訂立配售及包銷協議，以及(b)信託管理人、買方代名人、可換股債券發行人及債券配售獨家賬簿管理人就由可換股債券發行人發行債券訂立債券包銷協議。

下表載列買賣事項的融資架構：

	基金單位持有人 特別大會決議案 授權的最高金額		實際金額
			(百萬港元)
代價基金單位	4,264		2,812
現金部分 ⁽¹⁾			
配售基金單位	4,536		2,964
債券	5,200		4,680
銀行融資	3,600		2,454
總計	不適用		12,910

發行配售基金單位、債券及提取銀行融資的所得款項總額，扣除補助成本約450,000,000港元(包括將由冠君產業信託承擔的包銷佣金及債務首期費用約178,000,000港元及其他餘下成本約232,000,000)，約為9,688,000,000港元。該金額將用作償付總代價的現金部分約5,487,000,000港元及償還現有LP貸款約4,301,000,000港元。餘下的現金差額約100,000,000港元將以根據買賣事項收購不少於該金額的現金償付。

鷹君董事亦樂意就買賣事項以及購買債券的進展提供進一步資料。

A. 基金單位配售

配售及包銷協議

日期

2008年5月27日

訂約方

- (a) 信託管理人，為冠君產業信託的管理人
- (b) 基金單位配售獨家賬簿管理人。基金單位配售獨家賬簿管理人及其最終實益擁有人為獨立於冠君產業信託的第三方，亦非冠君產業信託的關連人士。
- (c) 買方代名人

配售事項

根據配售及包銷協議的條款(連同日期為2008年5月28日的相關定價確認)，基金單位配售獨家賬簿管理人已有條件同意盡力促使認購人或倘未能促使認購人作出有關安排的情況下確保自行以配售價每配售基金單位3.60港元認購(或促使認購人認購)配售基金單位。根據配售及包銷協議，Citi不得(只要其知悉)配售任何配售基金單位予並非獨立第三方的任何人士。

基金單位配售將不會透過配售及先舊後新認購機制進行。

承配人

鷹君不擬認購有關基金單位配售的任何基金單位。配售基金單位將配售予不少於六名均為獨立第三方的機構及／或專業投資者。

配售基金單位數目

823,333,000個新基金單位，將由冠君產業信託發行予獨立第三方。該等配售基金單位相當於：(a)冠君產業信託於本公佈發出日期的已發行基金單位總數約29.3%；(b)於任何2006年可換股債券及債券獲轉換前，冠君產業信託經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大的已發行基金單位總數約18.6%；(c)冠君產業信託經配發及發行配售基金單位及代價基金單位，以及在2006年可換股債券(根據經調整轉換價4.32港元(已考慮發行配售基金單位及代價基金單位的影響而作出調整))及債券獲悉數轉換而擴大的已發行基金單位總數約14.6%。

配售基金單位於發行時在各方面將與當時的現有基金單位享有同地位。

已向聯交所上市委員會申請批准配售基金單位於香港聯交所主板上市及買賣。

配售價

每個配售基金單位為3.60港元。配售價乃由信託管理人及基金單位配售獨家賬簿管理人根據市況按公平基準釐定。配售價相當於：

- (a) 基金單位於最後交易日在香港聯交所所報收市價每個基金單位3.85港元折讓約6.5%；
- (b) 基金單位於截至最後交易日(包括該日)止五個交易日在香港聯交所所報平均收市價每個基金單位4.00港元折讓約10.1%；
- (c) 基金單位於截至最後交易日(包括該日)止十個交易日在香港聯交所所報平均收市價每個基金單位4.05港元折讓約11%；及
- (d) 每個基金單位於2007年12月31日的經審核綜合資產淨值6.98港元折讓約48.4%；

誠如上文(c)段所述，配售價並無較基金單位於截至最後交易日(包括該日)止十個交易日在香港聯交所所報平均收市價折讓20%以上。

代價基金單位的發行價將相等於配售基金單位的配售價。經考慮當前市況後，信託管理人認為，配售基金單位的條款及條件(包括配售價)乃屬公平合理。

配售及包銷協議的條件

基金單位配售須待(其中包括)下列條件達成後,方告完成:

- (a) 待基金單位配售獨家賬簿管理人信納任何條件後,香港聯交所上市委員會批准基金單位上市及買賣;
- (b) 買賣事項已於完成日根據各項購買協議的條款完成,與基金單位配售同時完成;
- (c) 債券獲發行及付款以及債務融資獲提用,而於各項情況均與發行配售基金單位同時進行;
- (d) 於完成日,已向配售基金單位獨家賬簿管理人交付,形式及內容獲配售基金單位獨家賬簿管理人合理信納,日期為完成日的若干法律意見書,以及配售基金單位獨家賬簿管理人可合理要求提供的其他決議案、同意書、授權、文件、意見及證書;及
- (e) 截至及於完成日當日,(i)配售及包銷協議中載列的買方代名人及信託管理人各自於完成日作出的聲明及保證在各方面均準確無誤,猶如於完成日當日作出;(ii)買方代名人及信託管理人各自於完成日或之前已履行其有關配售及包銷協議所訂明須履行的所有責任;及(iii)並無出現任何改變、發展或可能引致可見變動的事件,而在各情況下會造成重大不利影響。

終止

配售及包銷協議可在若干情況下終止。尤其是,基金單位配售獨家賬簿管理人可於下列情況下,於完成日上午8時正(香港時間)前任何時間,向信託管理人及買方代名人發出通知,終止配售及包銷協議:

- (a) 倘若基金單位配售獨家賬簿管理人認為已發生下列任何事件:(i)在倫敦證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場及/或香港聯交所全面暫停或重大限制證券買賣;(ii)在香港聯交所暫停或重大限制買賣冠君產業信託的基金單位;或(iii)由相關主管機關

宣佈在倫敦、紐約、中國及／或香港全面暫停商業銀行活動或商業銀行服務或在英國、紐約、中國或香港的證券交收或結算服務重大中斷，而基金單位配售獨家賬簿管理人認為該事件很可能重大損害根據配售及包銷協議的時間、條款及方式擬進行的基金單位配售及配售基金單位分派達致成功的機會或配售基金單位在第二市場的交易；或

- (b) 倘若基金單位配售獨家賬簿管理人認為國內或國際金融、政治或經濟情況或貨幣匯率或外匯管制已發生變動或涉及未來變動的任何發展(包括任何全面中斷交易情況，或冠君產業信託任何證券在任何證券交易所或任何場外交易市場的任何中斷交易情況)或已發生戰爭或恐怖襲擊或局勢惡化事件，令彼等認為很可能重大損害根據配售及包銷協議的時間、條款及方式擬進行的基金單位配售及配售基金單位分派達致成功的機會或配售基金單位在第二市場的交易；或
- (c) 倘若基金單位獨家賬簿管理人得悉信託管理人及／或買方代名人違反配售及包銷協議所載的任何聲明、保證及承諾，或於配售及包銷協議日期或之後但於配售完成日或之前所發生的任何事件或事宜如於配售及包銷協議刊發日期前已發生，將導致任何該等聲明、保證及承諾在各方面失實、不確，或信託管理人及／或買方代名人任何一方已違反或未能履行配售及包銷協議的任何其他條文；或
- (d) 倘若基金單位配售獨家賬簿管理人未能達成或豁免任何完成配售及包銷協議的條件；或
- (e) 倘若基金單位配售獨家賬簿管理人認為已發生任何事件或連串事件(包括本地、國內或國際發生任何災害、戰爭、暴亂、武裝衝突、恐怖襲擊、天災或傳染病)，令彼等認為很可能重大損害根據配售及包銷協議的時間、條款及方式擬進行的基金單位配售及配售基金單位分派達致成功的機會或配售基金單位在第二市場的交易。

完成

在上述各項的規限下，配售基金單位的認購及發行將於完成日(預期約於2008年6月3日)完成。

禁售承諾

信託管理人、買方代名人及鷹君已承諾遵守有關基金單位配售的若干禁售安排。詳情請參閱冠君產業信託通函第2.3.2.1(c)「交易－收購事項的融資－現金代價－配售基金單位－與配售基金單位有關的禁售安排」一節。此外，就鷹君因應配售基金單位作出的禁售安排而言，鷹君已承諾確保將獲提呈發售任何債券的有關鷹君實體將不會於完成日起計9個月期間內就根據債券的配售發行予有關鷹君實體的任何債券訂立或進行該禁售安排所述的任何交易，除非是與或透過Citigroup Inc.或其任何附屬公司或聯屬公司訂立或進行的情況外。

B. 債券配售

1. 債券包銷協議

日期

2008年5月27日

訂約方

- (a) 可換股債券發行人
- (b) 信託管理人，為冠君產業信託的管理人
- (c) 買方代名人
- (d) 債券配售獨家賬簿管理人。債券配售獨家賬簿管理人及其最終實益擁有人為獨立於冠君產業信託的第三方，亦非冠君產業信託的關連人士。

發行及認購債券

根據債券包銷協議的條款(連同日期為2008年5月28日的相關定價確認)，債券配售獨家賬簿管理人已有條件同意促使認購人(不包括鷹君實體)認購債券及按債券本金總額的100%支付債券的發行價，扣除債券包銷協議所述費用及優惠及成本及開支，惟倘債券配售獨家賬簿管理人未能促使認購人認購全部債券，則債券配售獨家賬簿管理人須認購(或促使認購人認購)債券及按債券本金總額的100%支付債券的發行價，扣除鷹君附屬公司Bright Form須認購債券及支付將發行予Bright Form的債券的本金(如有)，以及扣除債券包銷協議所述費用及優惠及成本及開支。扣除債券包銷協議提述的費用及優惠及成本及開支。

本金總額為2,340,000,000港元的債券將提呈發售予不少於六名均為獨立第三方的機構及／或專業投資者，而本金總額為2,340,000,000港元的債券(相當於債券本金總額的50%)將提呈發售予及由Bright Form接納。概無債券已經或將向香港公眾提呈發售。信託管理人於知悉有關冠君產業信託的任何關連人士買賣債券(任何鷹君實體就根據基金單位持有人特別大會決議案已向有關鷹君實體發行的任何債券所進行的交易除外)後隨即通知證監會，並就有關交易遵守房地產投資信託基金守則的相關條文。

鷹君集團就收購向Bright Form提呈發售的債券應付的總購買價為2,340,000,000港元，並將由鷹君集團擬獲得的現金代價撥資。

經考慮現時市況，信託管理人認為，債券包銷協議的條款及條件乃屬公平合理。

經考慮債券條款、交易對鷹君及冠君產業信託的影響，以及最近市況後，鷹君董事認為債券條款屬公平合理，而Bright Form接納債券乃符合鷹君及其股東的整體利益。

債券包銷協議的條件

債券配售獨家賬簿管理人認購債券的責任須受(其中包括)下列先決條件的規限：

- (a) 於完成日完成發行債券時同時根據各項購買協議完成買賣事項；
- (b) 於完成日當日或之前，所有訂約方以債券配售獨家賬簿管理人所信納的形式，訂立及交付債券信託契約以及一項付款及轉換代理協議；
- (c) 於完成日，除Renaissance外，所有訂約方以債券配售獨家賬簿管理人所信納的形式，訂立及交付抵押文件；
- (d) 配售基金單位獲發行及支付，以及債務融資獲提用，而於各項情況均與發行債券同時進行；
- (e) 待債券配售獨家賬簿管理人信納任何條件後，香港聯交所同意債券及於轉換債券時的轉換基金單位上市；

- (f) 德勤•關黃陳方會計師行以債券配售獨家賬簿管理人所信納的形式及內容向債券配售獨家賬簿管理人發出同意書及認可函件；
- (g) 債券配售獨家賬簿管理人獲提供形式及內容均為其合理信納的若干法律意見，以及其可能合理要求的有關其他決議案、同意書、授權、文件、意見書及證書；
- (h) 直至及於完成日，(i)債券包銷協議所載可換股債券發行人、買方代名人及信託管理人各自的聲明及保證須在所有方面均為準確及無誤，猶如在完成日期作出；(ii)於完成日期當日或之前，可換股債券發行人、買方代名人及信託管理人各自己履行其有關債券包銷協議所訂明須履行的所有責任；及(iii)概無發生任何變動或涉及可能導致變動的任何發展或事件，而在各情況下會造成重大不利影響；及
- (i) 債券配售獨家賬簿管理人信納就編製債券的發售通函而對可換股債券發行人、信託管理人、冠君產業信託及集團公司進行審慎詳盡調查的結果，而有關發售通函乃按債券配售獨家賬簿管理人所信納的形式及內容編製。

終止

債券包銷協議可在若干情況下終止。尤其是，債券配售獨家賬簿管理人可於下列情況下，於完成日上午8時正(香港時間)前任何時間，向可換股債券發行人、信託管理人及買方代名人發出通知，終止債券包銷協議：

- (a) 倘完成債券包銷協議的任何條件未獲達成或獲債券配售獨家賬簿管理人豁免；或
- (b) 倘債券配售獨家賬簿管理人獲悉債券包銷協議所載任何保證及聲明遭違反或其任何內容失實或不確，或可換股債券發行人、信託管理人或買方代名人未能履行債券包銷協議的任何契諾、責任或協議；或
- (c) 倘債券配售獨家賬簿管理人認為，發生以下任何事件：(i)倫敦證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克股票市場及／或香港聯交所暫停或嚴格限制證券買賣；或(ii)冠君產業信託的基金單位在香港聯交所暫停買賣或被嚴格限制買賣；或(iii)倫敦、紐約、中國及／或香港有關機關宣佈全面暫停商業銀行業務或嚴重阻礙英國、紐約、中國或香港的商業銀行或證券交收或結算服務，而債券配售獨家賬簿管理人認為，就債券或於二手市場買賣債券而言，有關事件很可能嚴重損害於該等時間按發售通函的條款及擬採用的方式成功提呈發售及分銷債券；或

- (d) 倘債券配售獨家賬簿管理人認為，國家或國際的金融、政治或經濟狀況（包括任何證券交易所或任何場外市場全面中斷或冠君產業信託任何證券的買賣中斷）或貨幣匯率或外匯管制出現變動或出現涉及可能導致變動的發展，或爆發敵對狀態或恐怖主義活動或有關的情況升級，而其認為，就債券或於二手市場買賣債券而言，很可能嚴重損害於該等時間按發售通函的條款及擬採用的方式成功提呈發售及分銷債券；或
- (e) 倘債券配售獨家賬簿管理人認為已發生任何事件或連串事件（包括本地、國內或國際發生任何災害、戰爭、暴亂、武裝衝突、恐怖襲擊、天災或傳染病）令彼等認為，就債券或於二手市場買賣債券而言，很可能嚴重損害於該等時間按發售通函的條款及擬採用的方式成功提呈發售及分銷債券。

完成

在上述情況的規限下，債券的認購及發行將於完成日（預期約於2008年6月3日）完成。

禁售承諾

可換股債券發行人、信託管理人及鷹君均已承諾，遵守有關債券配售的若干禁售安排。有關詳情請參閱冠君產業信託通函第2.3.2.2(d)「交易－收購事項的融資－現金代價－配售債券－與配售債券有關的禁售安排」一節及鷹君通函。此外，就鷹君因應配售債券作出的禁售安排而言，鷹君已承諾確保將獲提呈發售任何債券的有關鷹君實體將不會於完成日起計9個月期間內就根據債券的配售發行予有關鷹君實體的任何債券訂立或進行該禁售安排所述的任何交易，除非是與或透過Citigroup Inc.或其任何附屬公司或聯屬公司訂立或進行的情況外。

債券的主要詞彙

債券的主要詞彙如下：

可換股債券發行人	指	Fair Vantage Limited，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，由受託人間接全資擁有及控制
債券配售獨家賬簿管理人	指	Citigroup Global Markets Limited

可換股債券擔保人及擔保指	<p>受託人(「可換股債券擔保人」)以冠君產業信託受託人身份，以無條件及不可撤回方式擔保債券信託契約及債券項下可換股債券發行人應付的到期付款的所有金額(「擔保」)。</p> <p>可換股債券擔保人於擔保下的付款責任(除適用法例的強制條文可能規定的例外情況外)，於任何時間至少與其作為冠君產業信託受託人的所有其他現有及未來無抵押及非後償債務具有同等地位。受託人於擔保項下的負債上限以受託人所持有的冠君產業信託所有資產為限。</p>
發行	<p>指 本金總額為4,680,000,000港元於2013年到期可轉換為現金及／或冠君產業信託基金單位(如適用)的1厘票息有擔保可換股債券(「債券」)。</p>
形式及面值	<p>指 債券將為記名形式，其面值為10,000港元或其完整倍數。</p>
到期日	<p>指 2013年6月3日。</p>
發行價	<p>指 債券本金額的100%。</p>
利息	<p>指 年息1%，自2008年12月3日開始，於每年6月3日及12月3日每半年期末支付。</p>
債券轉換期	<p>指 根據若干條件(包括可換股債券發行人選用轉換結算機制中所載的其他方式的權利)，債券持有人可選擇於完成日期後滿12個月當日(或在有限情況下，於包括發生失責事件、可換股債券發行人要求贖回、銷售事件或控制權變動後之中的較早日期)至到期日前七個營業日或之後隨時將債券轉換為冠君產業信託的基金單位。</p>

轉換基金單位	指	<p>轉換基金單位將根據基金單位持有人特別大會決議案及一般授權(如適用)發行。於發行後，轉換基金單位將在所有方面與於轉換日期已發行的基金單位具相同地位，而轉換基金單位的持有人將有權收取於分配有關基金單位日期後所宣派、作出或派付的所有日後分派，惟有關記錄日期早於該配發日期的分派者除外(但須受有限的例外情況規限)。</p>
轉換價	指	<p>每基金單位4.50港元，或須根據債券的條款及條件予以調整。</p>
調整轉換價	指	<p>轉換價於(其中包括)下列情況下須予調整：合併或拆細、溢利或儲備撥充資本、超額分派、配售基金單位或基金單位認購權、其他證券發行、低於現時市價發行、修改轉換權利、向基金單位持有人提出的其他要約、控制權變動及其他一般調整的權利。倘發生銷售事件，則轉換價將由於在(i)有關銷售事件及(ii)向債券持有人發出有關銷售事件通知當日(以較後者為準)後30日內行使任何轉換權而向上或向下調整。</p>
轉換結算	指	<p>於債券持有人就其持有的全部或任何債券行使其轉換權(定義見債券的條款及條件)時，可換股債券發行人將需就所轉換的債券交付(a)可換股債券發行人所選擇的現金金額(「現金回收」)；及(b)下文指明的基金單位數目。</p> <p>倘就轉換權獲行使的任何債券所交付的現金回收為零(由可換股債券發行人選擇)，則該債券轉換時將予發行基金單位的數目將由轉換代理獲悉的可換股債券發行人透過由將予轉換債券的本金額除以有關其轉換日期生效的轉換價(須為初步轉換價，可作出根據債券的條款及條件適用的任何調整)釐定。</p> <p>倘可換股債券發行人就有關任何債券選擇交付大於零的現金回收，則於轉換該債券時將予發行的基金單位數目，將相等於自根據債券的條款及條件發出有關轉換通知後第四個交易日起計連續10個交易日期間(「適用轉換期間」，定義見債券的條款及條件)。</p>

適用轉換期內的各債券及各交易日的「每日基金單位數目」相等於(i)零；及(ii)按下列公式計算的基金單位數目兩者中的較大者：

$$\frac{(\text{基金單位於各交易日的收市價} \times \text{適用轉換比率}) - (\text{現金回收})}{(10 \times \text{基金單位於各交易日的收市價})}$$

於適用轉換期間開始前，發行人應通知債券持有人有關轉換權獲行使的各份債券的現金回收。

最終贖回	指	除非先前已根據債券的條款及條件所指的任何情況贖回、轉換或購買及註銷，否則債券將於到期日按其本金額的123.94%連同應計利息獲贖回。
可換股債券發行人選擇贖回	指	可換股債券發行人可贖回(全部而非部分)債券：倘基金單位於緊接根據債券的條款及條件發出有關贖回通知日期前連續二十個交易日每日的收市價至少為適用提早贖回金額除以當日有效轉換率130%，則完成日期的第三個週年日後但不少於到期日前七個營業日可隨時按彼等提早贖回金額連同應計利息贖回全部而非部分債券。
債券持有人選擇贖回	指	倘抵押文件(及債權人相互協議)未能按可換股債券發行人與債券抵押受託人協定的形式簽署，並於完成日期後於30日內按債券抵押受託人所信納的方式送交債券抵押受託人(連同所有訂約方按協定方式簽訂的債權人相互協議)，則各債券持有人均有權(須於可換股債券發行人通知債券持有人未能達成有關事項的日期後三個月內行使)要求可換股債券發行人按彼等提早贖回金額的101%加應計利息贖回全部或僅部分該等持有人的債券。
控制權變動贖回	指	於發生控制權變動後，各債券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彼等提早贖回金額連同應計利息贖回全部(而非部分)該等持有人的債券。

撤銷上市後贖回	指	倘若撤銷上市，則各債券持有人將有權要求可換股債券發行人於撤銷上市後認沽日期按提早贖回金額另加應計利息贖回該持有人的全部(而非部分)債券。
稅務原因贖回	指	可換股債券發行人可於開曼群島或香港稅務發生若干變動而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債券，惟若干例外情況則除外。
銷售事件贖回	指	<p>於發生銷售事件後，各債券持有人將有權(「銷售事件認沽權」)選擇要求可換股債券發行人於銷售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但非部分債券。「銷售事件」指按照銀行融資條款完成解除有關銀行融資的所有未償還款項後，根據債券信託契約的條款而完成的銷售。而債券受託人認為，該銷售的所得款項足以按提早贖回金額另加有關銷售完成日期後滿六十日當日的應計利息贖回於有關銷售完成當日的全部而非部分流通在外債券。</p> <p>自銷售事件認沽期間屆滿時起，信託管理人及債券抵押受託人須促使解除抵押文件就附條件委託賬戶的信貸所構成的抵押(以債券抵押受託人(代債券持有人行事)為受益人令債券抵押受託人滿意的抵押)，其款額足以贖回該等已交付相關認沽通知的債券，而有關款額須於銷售認沽日期用以贖回該等債券。</p>
地位	指	債券將構成可換股債券發行人的一般、直接、非後償、無條件及(受簽署抵押文件及根據債券的條款及條件予以解除的的規限)抵押責任。債券於任何時候享有相互同等地位，且無任何優先權或先後次序。可換股債券發行人於債券下的付款責任除適用法例的強制條文可能規定的例外情況外，於任何時間至少與其他現有及未來直接、非後償、無條件及無抵押責任維持相同地位。

不抵押保證	指	<p>當任何債券仍然在外流通時，可換股債券發行人及信託管理人不會設立或容許存在，且各可換股債券發行人及信託管理人將促使押記人、受託人及冠君產業信託的任何其他附屬公司不會就全部或任何部分收購物業(或於其中的任何押記人權益)或抵押組合所涉及的任何其他物業、資產或權利設立或容許存在任何按揭、抵押、質押、留置權或其他形式的產權負擔或抵押權益，惟(i)根據抵押文件授出的抵押權益；(ii)根據銀行融資授予貸款人的抵押權益，包括根據銀行融資的再融資授予貸款人的任何抵押；及(iii)授予就銀行融資訂立的有關掉期(如有)的掉期對手抵押權益則除外，除非在同一時間或在此之前，可換股債券發行人有關債券及債券信託契約的責任及受託人有關擔保的責任(a)已同等及按比例獲擔保；或(b)擁有該等其他抵押、擔保、彌償保證或其他安排的利益，而按債券受託人全權酌情認為有關利益並不遠遜於債券持有人所有者或經債券持有人的特別決議案批准。</p>
可轉讓性	指	<p>雖然債券將以總額證書代表，轉讓債券的權益將根據歐洲結算系統及盧森堡結算系統的規則進行。</p>
投票權	指	<p>除非及於債券持有人因轉換債券而收購基金單位前，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。</p>
上市	指	<p>已向香港聯交所上市委員會申請批准(1)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。</p>
所得款項用途	指	<p>發行債券的所得款項淨額(經扣除與發行債券及交易有關而已產生或將產生的開支後)，將透過公司間墊款或其他方式供買方(及/或一家或多家集團公司)動用，並用作為買賣事項提供部分資金及償還現有LP貸款。</p> <p>債券發行須待債券包銷協議的先決條件達成後(債券配售圓滿完成除外)方可完成。</p>

抵押組合 指 待建議收購Renaissance、Ernest Limited及Best Noble全部已發行股本完成後，可換股債券發行人及受託人在債券及債券信託契約下的責任將由以債券抵押受託人為受益人的抵押組合（「**抵押組合**」），該組合應包括：(i)登記持有人根據香港法例就登記持有人位於朗豪坊物業（詳細定義見按揭（該物業涉及按揭，下文稱為「**收購物業**」）的所有權利、利益及業權授出的法定押記（「**按揭**」）；(ii)登記持有人與Renaissance轉讓有關收購物業的盈利（包括凱寶有限公司授予的賬目押記）及租約以及買賣協議，並根據土地發展公司、登記持有人、Renaissance及鷹君有限公司於1989年2月15日訂立並經不時補充或修訂的發展協議（「**發展協議**」）轉讓Renaissance的權利及配額；(iii)轉讓Renaissance、登記持有人、受託人及信託管理人的保險；及(iv)根據發展協議轉讓Best Noble的權利及配額。證明上文第(i)至(iv)項所載抵押組合的文件稱為「**抵押文件**」。抵押組合須以債券抵押受託人為受益人而授出。由凱寶有限公司就銀行融資根據債權人相互協議（「**債權人相互協議**」）的條款而訂立的抵押組合將按同等權益的基準，於債券持有人、銀行融資的貸款人及提供掉期（如有）的掉期對手方（如有）之間進行攤分。

轉讓限制 指 只要有任何債券仍未償還，信託管理人須確保：

(i) 綜合借貸總額（定義見債券的條款及條件）於任何時候不得超過物業總價值（定義見債券的條款及條件）合共60%（「**貸款與估值比率**」）；

(ii) 各財政年度的扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（定義見債券的條款及條件）不少於有關財政年度的綜合利息開支（定義見債券的條款及條件）的2.0倍（「**利息比率**」）。

倘貸款與估值比率於任何時候超過60%，其須於債券受託人或可換股債券發行人發出違反貸款與估值比率的通知（視情況而定）起計3個月（「**補救期間**」）

內回復至55%或以下。就此而言，可換股債券發行人須促使產業信託於發出上述通知日期起計一個月內向債券受託人交付其就回復貸款與估值比率至55%或以下將採取行動的計劃，並須實行該計劃及於補救期間結束前將貸款與估值比率回復至55%或以下。於補救期間，發行人須於債券受託人提出要求起計30日內，自費向債券受託人提供更新的估值報告。

- (iii) 在下文第(v)項及只要有任何債券仍未償還的情況下，及按債券的條款及條件所詳述，信託管理人須確保冠君產業信託及／或其附屬公司不會進行任何建議銷售(定義見債券的條款及條件)，惟(i)根據債券的條款及條件編製的銷售估值報告得出的貸款與估值比率及利息比率均與緊接或緊隨建議銷售完成前後者相符；及(ii)概無因進行任何建議銷售或有關建議銷售而訂立的任何協議而導致已發生或將會發生違約事件(定義見債券的條款及條件)則除外。
- (iv) 信託管理人須確保，倘於任何債券流通在外期間並無任何有關銀行融資的仍未償還款項，則冠君產業信託及／或其附屬公司不得(債券持有人以特別決議案批准除外)進行任何建議銷售，惟(i)債券受託人認為，該銷售的所得款項足以按提早贖回金額另加有關銷售完成日期後滿60日當日的應計利息贖回於有關銷售當日的流通在外債券；及(ii)概無因進行任何建議銷售或有關建議銷售而訂立的任何協議而導致已發生或將會發生債券的條款及條件所載的違約事件則除外。於上述情況下，債券持有人有權行使債券的條款及條件所載的銷售事件認沽權利。
- (v) 倘信託管理人因建議銷售而違反貸款與估值比率，而倘信託管理人於銷售完成當日存入或促使他人向託管賬戶(「託管賬戶」)存入款項(在債券抵押受託人信納的情況下向債券抵押受託人(為其本身及代

表債券持有人)作抵押)，而有關款項連同銷售估值報告所得出於緊隨銷售後將仍然由冠君產業信託及／或其附屬公司所擁有收購物業的總值(亦受抵押文件所設立的抵押利息限制)，足以確保遵守貸款與估值比率契諾，則將不會根據債券的條款及條件(在並不影響任何其後違約的情況下)產生任何違約事件。存入託管賬戶的資金將僅由可換股債券發行人提取，於發生違約事件時根據債券的條款及條件以及於到期日因贖回債券而向債券持有人付款。

- (vi) 信託管理人須確保根據銀行融資及年其許可的情況下及在銀行融資許可的情況下，將不會產生遞增的抵押負債，且不得為銀行融資實行再融資，除非：
- (i) 貸款與估值比率(摘錄自最新估值報告)至少為55%及(ii) 利息比率均將於緊接及緊隨有關遞增抵押負債獲提供日期或銀行融資的再融資獲提供日期(視情況而定)前後者相符，及(iii) 概不會因有關遞增抵押負債或再融資(視情況而定)獲提供而已發生或將會發生違約事件。

經考慮現時市況，信託管理人認為，債券的條款及條件乃屬公平合理。

比較轉換價

每個轉換基金單位的初步轉換價格為4.50港元(或須按債券的條款及條件所載予以調整)乃由信託管理人與債券配售獨家賬簿管理人經考慮市況而釐定，並較：

- (a) 於最後交易日在香港聯交所所報收市價每個基金單位3.85港元溢價16.9%；
- (b) 截至及包括最後交易日止五個交易日在香港聯交所所報平均收市價每個基金單位4.00港元溢價12.4%；
- (c) 截至及包括最後交易日止十個交易日在香港聯交所所報平均收市價每個基金單位4.05港元溢價11.2%；及

(d) 每個基金單位截至2007年12月31日的經審核綜合資產淨值6.98港元折讓約35.5%。

轉換基金單位

假設按每個轉換基金單位的初步轉換價4.50港元(或須按債券的條款及條件所載作以調整)悉數轉換債券，將會有1,040,000,000個新基金單位予以發行。1,040,000,000個轉換基金單位相等於：(a)冠君產業信託於本公佈日期的已發行基金單位總數約37%；(b)於任何2006年可換股債券及債券獲轉換前，冠君產業信託經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大的已發行基金單位總數約23.5%；及(c)冠君產業信託經配發及發行配售基金單位及代價基金單位，以及在2006年可換股債券(根據經調整轉換價4.32港元(已考慮發行配售基金單位及代價基金單位的影響作出調整))獲悉數轉換而擴大的已發行基金單位總數約18.5%。

轉換基金單位將根據基金單位持有人於信託基金單位持有人特別大會授予的授權發行。

C. 代價基金單位

待配售及包銷協議以及債券包銷協議根據其條款完成後，於完成時將按發行價每個代價基金單位3.60港元(相當於可按根據購買協議發行代價基金單位方式償還的合共4,264,000,000港元的代價基金單位總額其中約2,812,000,000港元)向鷹君持有人發行781,221,000個新基金單位作為代價基金單位。於本公佈日期，GE持基金單位比例為48.7%。緊隨完成及配售及包銷協議及債券包銷協議根據其條款完成後，GE持基金單位比例將為48.7%。

該等代價基金單位於發行時在各方面將與當時的現有基金單位享有同等地位。已向香港聯交所上市委員會申請批准代價基金單位於香港聯交所主板上市及買賣。

該等代價基金單位相當於：(a)冠君產業信託於本公佈日期的已發行基金單位總數約27.8%；(b)於任何2006年可換股債券及債券獲轉換前，冠君產業信託經配發及發行配售基金單位及代價基金單位而擴大的已發行基金單位總數約17.7%；及(c)冠君產業信託經配發及發行配售基金單位及代價基金單位，以及在2006年可換股債券(根據經調整轉換價4.32港元(已考慮發行配售基金單位及代價基金單位的影響作出調整))獲悉數轉換而擴大的已發行基金單位總數約13.9%。

鷹君已承諾遵守有關代價基金單位的若干禁售安排。詳情請參閱冠君產業信託通函第2.3.2.1(c)「交易－收購事項的融資－現金代價－配售基金單位－與配售基金單位有關的禁售安排」一節及鷹君通函。此外，就鷹君因應配售基金單位作出的禁售安排而言，鷹君已承諾確保將獲提呈發售任何債券的有關鷹君實體將不會於完成日起計9個月期間內就根據債券的配售發行予有關鷹君實體的任何債券訂立或進行該禁售安排所述的任何交易，除非是與或透過Citigroup Inc.或其任何附屬公司或聯屬公司訂立或進行的該等交易的情況外。

D. 銀行融資

預期冠君產業信託將透過2008年融資公司於2008年6月2日就一項5年期有抵押定期貸款融資(利息按香港銀行同業拆息加0.59厘計算)約2,454,000,000港元及一項5年期循環信貸融資(未提取承擔費按每年0.15厘計算及利息按香港銀行同業拆息加0.59厘計算)最高達500,000,000港元,與(其中包括)花旗銀行香港分行(作為名列本公佈的借款人之一)、花旗環球金融亞洲有限公司(作為名列本公佈的受託協調安排行之一)及恒生銀行有限公司(作為代理人)訂立貸款協議。銀行融資的總額最高達2,954,000,000港元。

定期貸款融資擬於完成時可供提取,並可(透過公司間墊款或其他方式)供買方(及/或一家或多家集團公司)為償還現有LP貸款提供部分資金。定期貸款融資項下將予提取的實際金額將視乎債券配售及基金單位配售的集資總額而定。擬將循環信貸融資用作一般營運資金。循環信貸融資旨在可供用作為現有LP貸款再融資及撥付冠君產業信託的一般企業資金用途,包括冠君產業信託日後可能進行的收購,但不包括撥付收購Renaissance的股份及為冠君產業信託透過債券籌募用作收購Renaissance股份的資金再融資。

E. 每基金單位分派確認

信託管理人已向受託人作出承諾,彼將不會進行買賣事項,除非信託管理人能夠確認來自經擴大業務,根據冠君產業信託通函所載的溢利預測及其他假設計算的每基金單位分派,乃相等於或高於來自現有業務的每基金單位分派。基於配售及包銷協議及債券包銷協議信託管理人確認,來自經擴大業務的每基金單位分派(按年度基準計算)約0.25港元,相關計算已考慮下列各項後於完成日對溢利預測作出調整:

- (1) 已發行配售基金單位及代價基金單位的實際數目及其發行價;
- (2) 已發行債券的確實總額、年期、票息率(如有)、到期收益及其首期費用;及
- (3) 根據銀行融資提取的金額、銀行融資的利率及其首期費用,

(及為免生疑問,除上文所載或來自經擴大業務的每基金單位分派定義所述者外,在計算於完成日來自經擴大業務的每基金單位分派時無論是否計及冠君產業信託於截至完成日或其他日期止期間的財務業績將不會對溢利預測作出其他調整),

較來自現有業務的每基金單位分派(即約0.24港元)為高。

來自經擴大業務的每基金單位分派與來自現有業務的每基金單位分派指根據載於冠君產業信託通函的溢利預測及基於其內的假設，基金單位持有人會於預測期間收到分別來自經擴大業務及現有業務持續經營的預測現金每基金單位分派。因此，來自經擴大業務的每基金單位分派及來自現有業務的每基金單位分派並非冠君產業信託於預測期間的保證每基金單位分派。

F. 上市規則對鷹君的涵義

由於根據買賣事項認購代價基金單位及根據債券配售購買債券按上市規則第14.07條的適用百分比率合共將超過25%但低於100%，故根據上市規則構成一項重大收購，須獲鷹君的股東批准。根據上市規則第14.44條，已取得羅嘉瑞醫生及羅鷹瑞醫生及構成一組緊密聯繫人士的彼等各自的聯繫人的書面批准，以代替為批准根據買賣事項認購代價基金單位、根據債券配售購買債券及據此擬進行的交易而召開鷹君股東大會以取得鷹君股東的批准。詳情請參閱聯合公佈。

G. 基金單位結構變動

於本公佈日期，據信託管理人所知，於發行配售基金單位及代價基金單位之前及之後並假設悉數轉換2006年可換股債券¹及債券所持有的基金單位如下：

	於本公佈日期		於發行代價基金單位、 及配售基金單位後及轉換任何 2006年可換股債券及債券前				於發行代價基金單位 及配售基金單位後，並假設2006年 可換股債券及債券獲悉數轉換			
			現有基金		新發行		現有基金		新發行	
	基金單位 數目 (百萬)	(%) ²	單位數目 (百萬)	基金單位 (百萬)	合計 (百萬)	(%)	單位數目 (百萬)	基金單位 (百萬)	合計 (百萬)	(%)
鷹君集團有限公司 ²	1,370	48.7	1,370	781	2,151	48.7	1,370	1,301	2,671	47.4
嘉里建設有限公司 ³	166	5.9	166	-	166	3.7	166	-	166	2.9
永泰出口商有限公司 ⁴	44	1.6	44	-	44	1.0	44	-	44	0.8
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (「GIC」) ⁵	253	9.0	253	-	253	5.7	253	-	253	4.5
其他現有基金單位持有人	981	34.9	981	-	981	22.4	981	-	981	17.4
配售基金單位持有人	-	0.0	-	823	823	18.6	-	823	823	14.6
2006年可換股債券持有人	-	0.0	-	-	-	0.0	-	177	177	3.1
債券持有人	-	0.0	-	-	-	0.0	-	520	520	9.2
合計	2,814	100.0	2,814	1,605	4,419	100.0	2,814	2,822	5,636	100.0

根據上表所述的融資架構，已發行的代價基金單位、已發行的配售基金單位及可能發行的轉換基金單位(倘按初步轉換價於轉換債券時發行，不包括一般授權轉換基金單位)的總數為2,644,554,000個基金單位，不超過經授權發行的2,801,436,491個基金單位。概不會根據一般授權發行配售基金單位、代價基金單位及轉換基金單位。

此外，緊接完成前後的GE持基金單位比例分別為48.7%及48.7%，表明GE持基金單位比例的變動不超過1.5%。

就信託管理人所知，緊接完成後，冠君產業信託不少於25%的已發行及流通在外基金單位將由公眾持有。

- 1 所持有的基金單位百分比乃根據信託管理人(以冠君產業信託管理人身份)存置的基金單位權益登記冊及所持的基金單位或相關基金單位短倉作出披露。
- 2 包括由鷹君集團有限公司及其關連人士實益擁有的基金單位，以債券本金總額的50%將提呈發行予一間鷹君實體為基準計算。
- 3 包括由嘉里建設有限公司及其關連人士實益擁有的基金單位。
- 4 包括由永泰出口商有限公司實益擁有的基金單位。
- 5 包括由GIC實益擁有的基金單位。

H. 交易的財務影響

下表載列在上述財務架構下，冠君產業信託於2007年12月31日的綜合市值及負債比率，以闡釋買賣事項對冠君產業信託的財務狀況及資本架構的潛在影響。以下資料為基於下文所述的假設，僅呈列作說明用途。信託管理人認為，該等假設於本公佈日期屬適當且合理。然而，投資者及基金單位持有人應就該等假設考慮下述資料，並自行評估冠君產業信託的日後表現。

經擴大集團

	現有物業 ⁽¹⁾	發行代價基金	發行代價基金
		單位及配售 基金單位後， 但於轉換任何 2006年可換股 債券及債券前 ⁽²⁾	單位及配售基金 單位後，假設全數 轉換2006年可換股 債券及債券 ^{(2)及(3)}
		(十億港元，百分比除外)	
債務總額	7.8	14.9 ⁽⁴⁾	9.4
資產總額	29.7	43.9 ⁽⁵⁾	43.9
基金單位持有人的權益總額	19.5	26.9 ⁽⁶⁾	32.4 ⁽⁷⁾
總市值 ⁽⁸⁾	27.3	41.8	41.8
負債比率(%)	26.2%	33.9%	21.5%

附註：

1. 基於冠君產業信託於截至2007年12月30日止年度的經審核財務業績，並且假設買賣事項尚未完成及單獨考慮現有物業。
2. 此計及按3.60港元將予發行的823,333,000個配售基金單位及781,221,000個代價基金單位。
3. 假設按經調整轉換價4.32港元(已計及發行配售基金單位及代價基金單位的影響全數轉換2006年可換股債券及按初步轉換價全數轉換債券)。
4. 基於2007年12月31日的債務總額並就發行本金額46.80億港元的債券產生額外債務及提取銀行融資24.54億港元作出調整，已扣除就額外債券而言所產生或將予產生的開支。
5. 基於2007年12月31日的資產總額並就新物業評估值141.70億港元作出調整。
6. 基於2007年12月31日的基金單位持有人的權益總額，加發行配售基金單位及代價基金單位的額外資金57.76億港元(已扣除就發行配售基金單位而言所產生或將予產生的開支)，以及新物業評估值與購買代價間的差額16.70億港元)。
7. 基於2007年12月31日的基金單位持有人的權益總額，加發行代價基金單位及配售基金單位及全數轉換2006年可換股債券及債券的額外資金28.12億港元及29.64億港元，以及新物業評估值與購買代價間的差額16.70億港元(已扣除就發行配售基金單位及債券而言所產生或將予產生的開支)。
8. 債務總額與基金單位持有人的權益總額之和。

I. 買賣事項的完成

買賣事項預期於2008年6月3日或前後完成。信託管理人將於完成後在實際可行情況下盡快作出公佈知會基金單位持有人。

J. 恢復交易

應鷹君、信託管理人及福源有限公司要求，鷹君的股份、基金單位及2006年可換股債券已自2008年5月28日上午9時30分起暫停買賣，以待發出本公佈。本公司已向香港聯交所申請自2008年5月29日上午9時30分起恢復鷹君的股份、基金單位及2006年可換股債券的買賣。

由於交易未必會完成，故務請鷹君的股東及有意投資者、冠君產業信託的基金單位持有人及有意投資者、2006年可換股債券的持有人及有意投資者於買賣基金單位、鷹君股份及2006年可換股債券時須審慎行事。

K. 釋義

收購物業	指	抵押文件不時涉及的物業。
代理協議	指	由以下人士訂立的支付及轉換代理協議，訂約方包括可換股債券發行人、信託管理人、信託受託人、債券受託人、將由發行人委任的一個主要支付、轉換及過戶代理、將由發行人委任的過戶處以及協議內所述的其他支付、轉換及過戶代理
其他證券交易所	指	於任何時候，就基金單位而言，倘於當時並無於香港聯交所上市及買賣，則指基金單位當時上市或報價或買賣的主要證券交易所或證券市場。
適用轉換期間	指	自根據債券的條款及條件寄發相關轉換通知之日後第四個交易日起計連續10個交易日。
授權發行	指	2,801,436,491個基金單位，即於2008年2月4日已有基金單位數目。
銀行融資	指	由(其中包括)凱寶有限公司及相關貸款方於2008年6月2日訂立的債務融資及循環信貸融資。
Best Noble	指	Best Noble Enterprises Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司。

債券	指	4,680,000,000港元於2013年到期的1%有擔保可換股債券，可轉換為現金及／或基金單位(由可換股債券發行人根據債券的條款及條件選擇)。
債券持有人	指	債券的持有人。
債券配售獨家賬簿管理人	指	Citigroup Global Markets Limited。
債券信託契約	指	將由可換股債券發行人、信託管理人、受託人、債券受託人及債券抵押受託人訂立、構成債券的信託契約。
債券受託人	指	花旗銀行倫敦分行。
債券抵押受託人	指	花旗銀行倫敦分行。
債券包銷協議	指	信託管理人、買方代名人、可換股債券發行人及債券配售獨家賬簿管理人於2008年5月27日就可換股債券發行人發行債券而訂立的包銷協議。
Bright Form	指	Bright Form Investments Limited，為鷹君的全資附屬公司
冠君產業信託通函	指	冠君產業信託就有關建議收購朗豪坊零售、停車場及若干寫字樓部分的非常重大收購及關連方交易以及相關事宜而於2008年2月16日刊發的通函。
控制權變動	指	發生以下任何一項或以上事件： <ul style="list-style-type: none"> (A) 鷹君資產管理(冠君)有限公司(當其為信託管理人時)的控制權出現變動； (B) 鷹君資產管理(冠君)有限公司(於發行債券當日為信託管理人)或任何隨後之冠君產業信託之管理人被一個並非由鷹君控制的新管理人取代；或

(C) 鷹君所持冠君產業信託基金單位的百分比(不論直接或透過其一家或多家附屬公司擁有)被下降至不時已發行的冠君產業信託基金單位總數(i)30%；或(ii)根據香港公司收購及合併守則不時定義構成公司控制權的該等其他百分比以下。

押記人	指	Renaissance、登記持有人、Best Noble、凱寶有限公司、受託人及信託管理人。
轉換通知	指	根據債券的條款及條件編製及寄存的轉換通知。
轉換比率	指	以每個債券的本金額除以轉換日期當日生效的轉換價格(應為初步轉換價，可作出根據債券的條款及條件適用的任何調整)。
轉換權	指	債券持有人將任何債券轉換為基金單位及／或現金(由可換股債券發行人根據債券的條款及條件選擇)的權利。
完成日期	指	2008年6月3日。
收市價	指	香港聯交所公佈的每日報價表於任何交易日所公佈或(視情況而定)其他證券交易所的相應每日報價表於該交易日公佈的基金單位收市價。
債務融資	指	根據由2008年融資公司與銀團擬訂立的貸款協議建議設立約2,454,000,000港元的定期貸款。
撤銷上市	指	基金單位不再在香港聯交所或(如適用)其他證券交易所上市或獲准買賣。
撤銷上市認沽日期	指	向債券持有人、債券受託人、本金支付代理及轉換代理發出有關撤銷上市通知後的第二十個營業日，或如無發出該通知，則為撤銷上市後第二十個營業日。

提早贖回金額

指

將就每份本金額為10,000港元的債券所釐定的提早贖回金額，其連同緊接利息支付日期或(如無)完成日期前的應計利息，及計及任何已付利息，或根據債券的條款及條件或債券信託契約被視為已付或已解除的任何利息，就先前期間的債券而言，相當於一名債券持有人於完成日期按初步發售價購買有關債券，而按半年基準計算可取得每年5.25%的到期總收益的金額。每份本金額為10,000港元的債券所適用的提早贖回金額乃根據下述公式按半年基準計算，並調整(如有必要)至最接近的兩個小數位(0.005則將予以調高)，惟倘指定贖回當日為利息支付日期(如下文所載)，則該提早贖回金額將與下表就有關利息支付日期載列的金額相同：

$$\text{提早贖回金額} = \text{先前贖回金額} \times (1 + r/2)^{d/p} - AI$$

先前贖回金額 = 每10,000港元本金額於緊接下文所載的指定贖回當日前的利息支付日期的提早贖回金額(或倘債券將於首個利息支付日期前贖回，則為10,000港元)。

利息支付日期	提早贖回金額(港元)
2008年12月3日	10,212.50
2009年6月3日	10,430.58
2009年12月3日	10,654.38
2010年6月3日	10,884.06
2010年12月3日	11,119.76
2011年6月3日	11,361.66
2011年12月3日	11,609.90
2012年6月3日	11,864.66
2012年12月3日	12,126.11
2013年6月3日	12,394.42

$r = 5.25\%$ ，以分數表示。

d = 按一年由12個月、每月有30日構成而有360日(在不完整月份的情況下，以過去的日數)為基準，計算由(及包括該日)緊接利息支付日期(或倘債券將於首個利息支付日期或之前贖回，則由完成日期(及包括該日))前至(但不包括該日)指定贖回當日的日數。

p = 按一年由12個月、每月有30日構成而有360日(在不完整月份的情況下，以過去的日數)為基準，計算由(及包括該日)緊接利息支付日期(或倘債券將於首個利息支付日期或之前贖回，則由完成日期(及包括該日))前至(但不包括該日)下個利息支付日期的日數。

AI(倘贖回當日並非利息支付日期) = 由(及包括該日)緊接利息支付日期(或倘債券將於首個利息支付日期或之前贖回，則由完成日期(及包括該日))前至(但不包括該日)指定贖回當日的債券本金應計利息。

特別決議案	指	於根據相關條文正式召開並舉行的債券持有人大會上由組成不少於會上投票總數四分之三的大多數持有人通過的決議案(受債券信託契約所載，與書面決議案相關的規則所限)。
違約事件	指	債券的條款及條件中規定的任何違約事件。
鷹君通函	指	鷹君就有關建議出售朗豪坊零售，停車場及若干寫字樓部份及相關事宜而於2008年2月29日刊發的通函。
利息支付日期	指	每個曆年的6月3日及12月3日。
聯合公佈	指	冠君產業信託及鷹君就有關朗豪坊零售、停車場及若干部分寫字樓的股份權益買賣及出讓賣方貸款及相關事宜及恢復交易而於2008年2月14日作出的聯合公佈。

最後交易日	指	2008年5月27日，即緊接釐定配售基金單位發行價當日前的交易日。
配售及包銷協議的重大不利影響	指	整體而言對冠君產業信託或LP物業公司及登記持有人的財務狀況、盈利、業務、前景、承諾或資產，或對現有物業或收購物業(在各情況下)，或買方代名人或信託管理人或信託受託人或義務人履行彼等各自於配售及包銷協議或有關配售基金單位的責任的能力造成重大不利影響。
債券包銷協議的重大不利影響	指	整體而言對冠君產業信託或LP物業公司及登記持有人的財務狀況、盈利、業務、前景、承諾或資產，或對現有物業或收購物業(在各情況下)，或可換股債券發行人或買方代名人或信託管理人或信託受託人或義務人履行彼等各自於債券包銷協議、債券信託契約及代理協議或債券或抵押品文件或債權人相互協議的責任的能力造成重大不利影響。
按揭	指	根據香港法例，登記持有人就登記持有人於收購物業(更詳盡定義見按揭)的物業中的權利、利益及業權授出的法定押記。
義務人	指	登記持有人、Renaissance、Best Noble受託人，信託管理人及2008年融資公司
配售及包銷協議	指	信託管理人、買方代名人及基金單位配售獨家賬簿管理人於2008年5月27日就配售823,333,000個基金單位訂立的包銷協議(經日期為2008年5月27日的修訂協議所修訂)。

定價確認	指	買方代名人、可換股債券發行人及信託管理人於2008年5月28日向基金單位配售獨家賬簿管理人及債券配售獨家賬簿管理人發出的定價確認。
買方代名人	指	Eagle Castle Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由受託人間接全資擁有並控制。
有關事件	指	於出現控制權變動時發生。
有關事件認沽日期	指	於有關事件後30日期間屆滿後的第十四日，或(如為較後者)可換股債券發行人向債券持有人發出通知日期後30日內。
銷售	指	任何銷售、轉讓或處置以下各項全部或部分：(i)收購物業或於其中的任何權益；及／或(ii)於冠君產業信託任何附屬公司(於收購物業中直接或間接(不論合法或實益)持有權益)的任何股權。
銷售事件	指	於銀行融資項下所有未償還的款項根據彼等的條款獲解除後，根據債券信託契約的條款而完成的一項銷售，而債券受託人認為，有關銷售的所得款項足以按提早贖回金額另加有關銷售完成日期後滿60日當日的應計利息贖回於有關銷售完成當日的全部而非部分流通在外債券(定義見債券信託契約)。
銷售事件認沽日期	指	銷售事件認沽期間屆滿後第十五日。
銷售事件認沽期間	指	銷售事件後30日或(如為較後者)可換股債券發行人向債券持有人發出通知當日後30日內。
銷售估值報告	指	有關收購物業的估值報告，為根據債券的條款及條件進行的一項銷售而編製。

抵押文件	指	證明抵押組合的文件。
附屬公司	指	有關人士擁有或控制(直接或透過一間或多間其他附屬公司) 50%以上已發行股本或其他擁有權權益，而有關權益附有普通投票權，以選舉該公司或其他商業實體或其賬目於任何時間綜合計算至該人士的任何人士、任何公司或其他商業實體(或根據香港不時之法例、法規或普遍採納的會計準則，應將其賬目綜合計算至該人士的任何公司或其他商業實體)的董事、管理人或受託人的任何公司或其他商業實體。
債券的條款及條件	指	規範債券的條款及條件。
交易日	指	香港聯交所或其他證券交易所(視情況而定)開市進行交易的日子，惟規定倘於一個或多個連續交易日並無在香港聯交所或其他證券交易所(視情況而定)呈報有關基金單位的收市價，則在確定任何交易日期間時將不會計算該等日子，並被視作不存在。就釐定債券的條款及條件所載的適用轉換期間而言，「交易日」指香港聯交所或其他證券交易所(視情況而定)開市進行交易的日子，惟規定倘於一個或多個連續交易日並無在香港聯交所或其他證券交易所(視情況而定)呈報有關基金單位的收市價，收市價將為於緊接前一個可釐定收市價的交易日釐定的收市價。
基金單位配售 獨家賬簿管理人	指	花旗環球金融亞洲有限公司。
估值報告	指	有關收購物業的估值報告，根據債券的條款及條件呈交債券受託人。

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

於本公佈日期，鷹君資產管理(冠君)有限公司董事會成員包括：

非執行董事

羅嘉瑞醫生(主席)、鄭維志先生、何述勤先生及羅啓瑞先生

執行董事

李澄明先生(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
鷹君集團有限公司
公司秘書
曾耀榮

於本公佈日期，鷹君集團有限公司董事會成員包括：

董事

羅嘉瑞醫生(主席兼董事總經理)、羅啟瑞先生(副董事總經理)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生、羅鷹瑞醫生及簡德光先生

獨立非執行董事

鄭海泉先生、王子漸教授、李王佩玲女士

承董事會命
福源有限公司
董事
羅嘉瑞

於本公佈日期，福源有限公司董事會成員包括：

董事

羅嘉瑞醫生、羅啟瑞先生及李澄明先生

香港，2008年5月28日