

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布的内容概不負責，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布全部或任何部分内容而產生或因依賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公布僅供參考，並非要約出售或邀請要約購買任何證券，而本公布或其任何内容亦不構成任何合約或承諾之基礎。

本公布並非在美國出售或向美國人士出售證券之要約。本公布及其副本亦不得帶入美國或給予美國人士，亦不得在美國刊發或發行或派發予美國人士。



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

Fair Vantage Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

**發行人於2013年到期的
1%有擔保可換股債券
(股份代號：4300)**

可轉換為冠君產業信託的基金單位

- (1) 邀請合資格債券持有人轉換彼等於2013年到期的1%有擔保可換股債券
及
(2) 有關 BRIGHT FORM INVESTMENTS LIMITED 接納該邀請的關連人士交易

本公布乃由冠君產業信託向基金單位持有人作出（根據房地產投資信託基金守則第8章及第10.3(a)至10.3(c)段）及由Fair Vantage Limited向債券持有人作出。

發行人已於今日向所有合資格債券持有人發出邀請備忘錄（包括冠君產業信託的關連人士GE債券持有人），邀請彼等於邀請期內提交申請轉換債券及於結算日期收取獎勵金（相等於所轉換債券本金額每10,000港元收取2,215港元的金額）。

合資格債券持有人不包括任何根據有關債券持有人所在地或居住地法律法規的法律限制因而並無獲邀請的任何債券持有人。於香港，僅身為專業投資者的債券持有人方合資格參與邀請。

於本公布日期，未償還債券的本金總額約為4,605,000,000港元。發行人現就債券本金總額的邀請金額上限最多2,750,000,000港元，佔未償還債券之約60%作出邀請。日期為2012年8月13日之邀請備忘錄載列（其中包括）邀請的條款及條件。倘發行人收到超過邀請金額上限總額之有效申請，發行人將按比例分配邀請金額上限予該等申請。根據邀請，轉換債券超過所分配金額的任何申請將不會轉換為轉換基金單位，亦概無獎勵金須據此支付。

假設合資格債券持有人接納邀請至邀請金額上限，可發行轉換基金單位總數（根據轉換價每基金單位3.44港元計算）將約為799,418,605個基金單位（佔於本公布日期已發行基金單位之約16.07%及佔緊隨根據邀請發行轉換基金單位後經擴大基金單位之約13.85%），及發行人應付獎勵金總額將約為609,100,000港元。

合資格債券持有人提交申請的邀請期將於 2012 年 8 月 14 日上午六時正（香港時間）開始，而除非根據邀請備忘錄的條文延長、重新開始或提早終止，否則將於 2012 年 8 月 17 日下午十一時正（香港時間）結束。

信託管理人擬根據房地產投資信託基金信託契約、房地產投資信託基金守則、香港證券及期貨事務監察委員會不時頒布的指引及香港法例動用冠君產業信託現金餘額中可作此用途的資金為獎勵金撥付資金。

向 GE 債券持有人發行債券，以及根據有關條款及條件將該等債券轉換為轉換基金單位，已於 2008 年 3 月 6 日舉行的基金單位持有人特別大會上獲獨立基金單位持有人批准。

邀請意在於全球經濟前景不明朗時優化冠君產業信託的資本架構。信託管理人相信，根據邀請轉換債券為一項審慎行動，將減少整體債務並同時增大冠君產業信託的股本。於過往 18 個月，香港銀團貸款市場的流動資金已大幅收緊，融資成本有所增加。根據邀請轉換債券將減少為再融資於 2013 年到期的債務（包括債券）的所需數額，使冠君產業信託爭取更有利借貸條款。因此，信託管理人相信，獎勵金為最初預留作贖回債券的資金的最佳使用方法。

為支持邀請，鷹君集團有限公司已向信託管理人確認，其擬就 GE 債券持有人持有的所有或部份的債券提交申請。GE 債券持有人為鷹君集團有限公司的全資附屬公司，而鷹君集團有限公司為一名主要基金單位持有人，於本公布日期擁有已發行所有基金單位約 51.85% 權益。因此，GE 債券持有人為房地產投資信託基金守則所界定冠君產業信託的關連人士，而：（a）發行人向 GE 債券持有人支付獎勵金；及（b）向 GE 債券持有人發行轉換基金單位，構成房地產投資信託基金守則第 8 章項下的關連人士交易。

根據邀請，向GE債券持有人應繳付之獎勵金及予以發行之轉換基金單位上限分別約為518,300,000港元及680,000,000個，與GE債券持有人根據邀請將其持有之所有債券以轉換價每基金單位3.44港元轉換後所得者相符。由於GE債券持有人可收取的最高獎勵金少於基金單位持有人於2011年12月31日應佔資產淨值的5%，故支付獎勵金僅須遵守申報及公布規定，並獲豁免遵守按房地產投資信託基金守則第8章須取得基金單位持有人批准的規定。

本公布乃由冠君產業信託向基金單位持有人作出（根據房地產投資信託基金守則第8章及第10.3(a)至10.3(c)段）及由Fair Vantage Limited向債券持有人作出。

背景

茲提述冠君產業信託於 2008 年 2 月 16 日刊發的通函及冠君產業信託於 2008 年 2 月 14 日、2008 年 3 月 6 日、2008 年 5 月 28 日及 2008 年 6 月 3 日刊發的公布。

發行人於 2008 年 6 月發行債券。債券乃由冠君產業信託提供擔保，於聯交所上市及可根據債券條款及條件轉換為基金單位。

邀請

發行人已於今日向所有合資格債券持有人發出邀請備忘錄（包括冠君產業信託的關連人士 GE 債券持有人），邀請彼等於邀請期內提交申請轉換債券及於結算日期收取獎勵金（相等於所轉換債券本金額每 10,000 港元收取 2,215 港元的金額）。

合資格債券持有人不包括任何根據有關債券持有人所在地或居住地法律法規的法律限制因而並無獲邀請的任何債券持有人。於香港，僅身為專業投資者的債券持有人方合資格參與邀請。

截至今日，未償還債券的本金總額約為 4,605,000,000 港元。發行人現就債券本金總額的邀請金額上限最多 2,750,000,000 港元，佔未償還債券之約 60% 作出邀請。日期為 2012 年 8 月 13 日之邀請備忘錄載列（其中包括）邀請的條款及條件。倘發行人收到超過邀請金額上限總額之有效申請，發行人將按比例分配邀請金額上限予該等申請。根據邀請，轉換債券超過所分配金額的任何申請將不會轉換為轉換基金單位，亦概無獎勵金須據此支付。

合資格債券持有人提交申請的邀請期將於 2012 年 8 月 14 日上午六時正（香港時間）開始，而除非根據邀請備忘錄的條文延長、重新開始或提早終止，否則將於 2012 年 8 月 17 日下午十一時正（香港時間）結束。邀請的預期時間表載列下文：

向合資格債券持有人發出邀請通告	2012年8月13日
邀請期開始	2012年8月14日上午六時正（香港時間）
邀請期結束	2012年8月17日下午十一時正（香港時間）
根據邀請公布分配及向已接納（全部或部分）申請的合資格債券持有人遞交結算通告	2012年8月20日
結算日期	2012年8月24日

申請僅可透過結算系統提交有效電子塊指示及向製表、主要付款及轉換代理提交有效邀請轉換通告的方式作出。製表、主要付款及轉換代理須不遲於 2012 年 8 月 17 日下午十一時正（香港時間）接獲電子塊指示及邀請轉換通告。所有申請將根據邀請備忘錄載列的條款及條件作出。

於合資格債券持有人已向製表、主要付款及轉換代理確認彼等（其中包括）不受限於任何要約限制（包括（就位於或居住於香港的債券持有人而言）彼等為專業投資者）後，製表、主要付款及轉換代理將向合資格債券持有人寄發邀請備忘錄的電子副本。

花旗環球金融亞洲有限公司為獨立於冠君產業信託的第三方及根據證券期貨條例可從事第 1 類、第 4 類及第 6 類受規管活動的持牌法團，已就邀請獲委任為交易經辦人。

根據邀請備忘錄，發行人可於交付結算通告日期或之前任何時間（但不得於交付結算通告之後）全權酌情豁免、修訂、延長、終止或撤回邀請（包括對邀請金額上限作出任何修改）。倘發行人變更獎勵金金額或以令債券持有人重大受損的其他方式變更邀請條款，已提交申請的合資格債券持有人有權撤回彼等的申請。

合資格債券持有人應連同邀請備忘錄一併閱讀本公布。本公布及邀請備忘錄載有於作出有關邀請的任何決定前須仔細閱讀的重要資料。倘合資格債券持有人對彼等應採取的行動有任何疑問，彼等應諮詢獨立財務顧問有關其自身的財務建議。倘任何個人或公司（其債券由經紀人、交易商、銀行、託管人、信託公司或其他代名人代其持有）希望參與邀請，其須聯絡有關實體。

發行人、冠君產業信託、信託管理人、交易經辦人、債券受託人或製表、主要付款及轉換代理概不對債券持有人是否應參與邀請作出任何推薦建議。交易經辦人代表發行人（而並非其他）於與邀請有關事宜行事，且將不會就向客戶提供保護或就邀請提出意見或其他投資服務對債券持有人負責。交易經辦人及/或其聯繫人士可能持有或不時提供有關或參與涉及債券及/或基金單位交易的意見或其他投資服務。

邀請並非以郵件或任何洲際或對外商務方式或工具（包括但不限於傳真、電報、電話、互聯網、電子郵件及其他電子傳輸形式）或任何國家證券交易所設施直接或間接在或向美國提出，且不得自或在美國或由位於或居於美國的人士以任何用法、方式、工具或設施提出申請，亦不得在邀請時發售債券。

如邀請備忘錄及上文所述，邀請僅向可合法參與的債券持有人作出。在香港，僅身為專業投資者的債券持有人方合資格參與邀請。位於或居於香港的各債券持有人須向製表、主要付款及轉換代理確認，其為專業投資者因而可接收邀請備忘錄，並將在提交的申請中聲明及保證（其中包括）其為專業投資者。

獎勵金

獎勵金乃由信託管理人經考慮：

- (a) 債券的到期贖回款項及餘下票息款項的總額，相當於假設債券持有人並無轉換而在債券餘下期間應支付予債券持有人的金額（「餘下債券付款」），即債券本金中每 10,000 港元應付 12,494 港元；

- (b) 轉換時發行的轉換基金單位名義價值（「**名義轉換基金單位價值**」），即債券本金中每 10,000 港元應付 10,279 港元，此乃基於：(i) 轉換價每基金單位 3.44 港元，即債券轉換為轉換基金單位的現時轉換價（較最後交易日的基金單位收市價 3.48 港元折讓 1.2%）；及(ii) 截至最後交易日（包括該日）止五個連續交易日在聯交所所報基金單位的平均收市價 3.536 港元而計算；
- (c) 獎勵金及名義轉換基金單位價值的總額（「**轉換價值**」）（假設基金單位於結算日期之價格相等於 3.536 港元），相當於債券持有人於轉換後收取的總值，即債券本金中每 10,000 港元應付 12,494 港元；及

經考慮於最後交易日下午四時正彭博社所報債券發售價，即債券本金中每 10,000 港元應付 12,426 港元。

轉換價值等於餘下債券付款，並大於最後交易日下午四時正彭博社所報債券發售價。

獎勵金的融資

信託管理人擬根據房地產投資信託基金信託契約、房地產投資信託基金守則、香港證券及期貨事務監察委員會不時頒布的指引及香港法例動用冠君產業信託現金餘額中可作此用途的資金為獎勵金撥付資金。

經考慮獎勵金及冠君產業信託可動用的財務資源（包括內部產生資金及可用銀行融資）後，信託管理人確認冠君產業信託將有充裕營運資金應付其自本公布日期起至少未來12個月的現時所需。

邀請的理由及財務影響

邀請意在於全球經濟前景不明朗時優化冠君產業信託的資本架構。信託管理人相信，根據邀請轉換債券為一項審慎行動，將減少整體債務並同時增大冠君產業信託的股本。於過往18個月，香港銀團貸款市場的流動資金已大幅收緊，融資成本有所增加。根據邀請轉換債券將減少為再融資於2013年到期的債務（包括債券）的所需數額，使冠君產業信託爭取更有利借貸條款。因此，信託管理人相信，獎勵金為最初預留作贖回債券的資金的最佳使用方法。

信託管理人相信，邀請將減少冠君產業信託的利息支出。假設邀請金額上限根據邀請予以轉換且於到期日前概無轉換其他債券：

- (a) 轉換債券將令未來12個月的利息支出減少約27,500,000港元，即根據邀請所轉換的債券原須支付（以支付票息的形式）的金額；
- (b) 到期時的再融資額（即債券的到期贖回金額）將減少3,408,000,000港元，於到期日後，將每年節省利息支出約68,000,000港元（假設再融資利率為2%）、102,000,000港元（假設再融資利率為3%）或136,000,000港元（假設再融資利率為4%）；及

- (c) 減少冠君產業信託的再融資總額可令冠君產業信託爭取更加有利的利率。作為示例，冠君產業信託的利息支出可每年減少41,000,000港元（假設更優惠利率為0.5%）、82,000,000港元（假設更優惠利率為1%）或122,000,000港元（假設更優惠利率為1.5%）。

下表列示可因邀請而每年節省的潛在利息支出（如上文(b)及(c)段所述）：

因邀請而節省的潛在利息支出 (每年百萬港元) ⁽¹⁾		債券到期時的假設再融資利率 ⁽²⁾		
		2%	3%	4%
因再融資額減少而導致的潛在利率下調幅度	0.0%	68	102	136
	0.5%	109	143	177
	1.0%	150	184	218
	1.5%	191	225	259

附註

- (1) 潛在節省利息支出指上文(b)及(c)段所述的節省總額，且基於根據債券到期時的相關假設再融資利率及因再融資額減少而導致的相關潛在利率下調幅度。
- (2) 已計及因再融資額減少而導致的潛在利率下調幅度。

根據冠君產業信託於2012年6月30日的借貸總額及資產總額，假設邀請金額上限已動用及分配，則邀請預期將令冠君產業信託的資產負債率由24.5%改善至19.9%。

房地產投資信託基金守則的涵義

根據債券的條款及條件向債券持有人（包括 GE 債券持有人）發行債券及轉換該等債券至轉換基金單位已於2008年特別大會上獲獨立基金單位持有人批准（「轉換基金單位指定授權」）。

獎勵金的結算與轉換債券分開進行，並無納入2008年發行的債券內，亦無根據轉換基金單位指定授權獲得批准。獎勵金為對合資格債券持有人作出的附屬要約（經發行人及各個別債券持有按邀請備忘錄的條款及條件同意），並不涉及且並不屬於轉換基金單位指定授權。應付GE債券持有人的獎勵金將為下文所述的一項關連人士交易。

有關與GE債券持有人接納邀請的關連人士交易

於本公布日期，GE 債券持有人持有本金總額約 2,340,000,000 港元的債券。為支持邀請，鷹君集團有限公司已向信託管理人確認，其擬就 GE 債券持有人持有的所有或部份的債券提出申請。GE 債券持有人為鷹君集團有限公司的全資附屬公司，而鷹君集團有限公司為一名主要基金單位持有人，於本公布日期擁有已發行所有基金單位約 51.85% 權益。因此，GE 債券

持有人為房地產投資信託基金守則所界定冠君產業信託的關連人士，而：(a) 發行人向 GE 債券持有人支付獎勵金；及 (b) 向 GE 債券持有人發行轉換基金單位，構成房地產投資信託基金守則第 8 章項下的關連人士交易。

根據邀請，向 GE 債券持有人應繳付之獎勵金及予以發行之轉換基金單位上限分別約為 518,300,000 港元及 680,000,000 個，與 GE 債券持有人根據邀請將其持有之所有債券以轉換價每基金單位 3.44 港元轉換後所得者相符。由於 GE 債券持有人可收取的最高獎勵金少於基金單位持有人於 2011 年 12 月 31 日應佔資產淨值的 5%，故支付獎勵金僅須遵守申報及公布規定，並獲豁免遵守按房地產投資信託基金守則第 8 章須取得基金單位持有人批准的規定。

基金單位持有人及債券持倉架構

於本公布日期，已發行基金單位為 4,973,275,011 個，未償還債券的本金總額為約 4,605,000,000 港元。假設合資格債券持有人接納邀請至邀請金額上限，可發行轉換基金單位總數（根據轉換價每基金單位 3.44 港元計算）將約為 799,418,605 個基金單位（佔於本公布日期已發行基金單位之約 16.07% 及佔緊隨根據邀請發行轉換基金單位後經擴大基金單位之約 13.85%），及發行人應付獎勵金總額將約為 609,100,000 港元。

下表載列冠君產業信託於下列時間的基金單位持倉及債券持倉架構：(1) 於本公布日期；(2) 緊隨根據邀請發行轉換基金單位後（假設 GE 債券持有人持有的所有債券均根據邀請按轉換價予以轉換及並無其他債券獲轉換，以及自本公布日期起債券持倉及基金單位持倉並無其他變動）；及 (3) 緊隨根據邀請發行轉換基金單位後（假設所有債券持有人（包括 GE 債券持有人）提交申請彼等持有的所有債券，申請並獲分配邀請上限金額（於縮減後），及自本公布日期起債券持倉及基金單位持倉並無其他變動）：

(1) 現有債券持倉及基金單位持倉(於本公布日期)

基金單位持有人/債券持有人	債券本金總額 (千港元)	概約%	基金單位數目 (千位)	概約%
鷹君集團有限公司及其附屬公司 (不包括 GE 債券持有人)	0	0.0%	2,578,702	51.9%
GE 債券持有人	2,340,000	50.8%	0	0.0%
小計	2,340,000	50.8%	2,578,702	51.9%
公眾債券持有人及基金單位持有人	2,264,990	49.2%	2,394,573	48.1%
總計	4,604,990	100.0%	4,973,275	100.0%

(2) 緊隨向僅有 GE 債券持有人發行轉換基金單位後的債券持倉及基金單位持倉

(假設 GE 債券持有人持有的所有債券根據邀請按轉換價予以轉換且概無其他債券予以轉換及債券倉及基金單位持倉自本公布日期起概無其他變動。)

基金單位持有人/債券持有人	於轉換後 債券本金總額 (千港元)	概約%	基金單位數目 (千位)	概約 %
鷹君集團有限公司及其 附屬公司 (不包括 GE 債 券持有人)	0	0.0%	2,578,702	45.6%
GE 債券持有人	0	0.0%	680,232	12.0%
小計	0	0.0%	3,258,934	57.6%
公眾債券持有人及 基金單位持有人	2,264,990	100.0%	2,394,573	42.4%
總計	2,264,990	100.0%	5,653,507	100.0%

(3) 緊隨向所有債券持有人發行轉換基金單位後的債券持倉及基金單位持倉

(假設所有債券持有人 (包括 GE 債券持有人) 就彼等持有的所有債券提出申請, 邀請金額上限已動用及分配 (按比例縮減後), 且債券持倉及基金單位持倉自本公布日期起概無其他變動。於此情況下, 假設 (於縮減後) GE 債券持有人所持約 60% 的債券獲轉換)

基金單位持有人/債券持有人	於轉換後 債券本金總額 (千港元)	概約%	基金單位數目 (千位)	概約 %
鷹君集團有限公司及其 附屬公司 (不包括 GE 債 券持有人)	0	0.0%	2,578,702	44.7%
GE 債券持有人	942,600	50.8%	406,221	7.0%
小計	942,600	50.8%	2,984,923	51.7%
公眾債券持有人及 基金單位持有人	912,390	49.2%	2,787,771	48.3%
總計	1,854,990	100%	5,772,694	100.0%

後續公布

信託管理人及發行人將於 2012 年 8 月 20 日 (即配發日期) 作出後續公布以提供 (其中包括): (a) 根據邀請條款已接納用於轉換的債券本金總額; (b) 就已接納邀請將予發行的轉

換基金單位數目；(c) 就已接納邀請由發行人作出／代表發行人作出的獎勵金總額；(d) 根據邀請於轉換債券後尚餘的債券本金額；及 (e) 按房地產投資信託基金守則的要求，由冠君產業信託關連人士轉換的債券詳情。

信託管理人及發行人亦將於 2012 年 8 月 24 日（即結算日期）作出進一步公布，表示（其中包括）：(a) 已進行結算；(b) 由冠君產業信託發行的轉換基金單位數目；(c) 發行人已作出或代表發行人作出的獎勵金總額；及 (d) 於結算日期的尚餘債券本金總額。

信託管理人及發行人將就由於及根據房地產投資信託基金守則、上市規則及適用規則及規例對邀請進行的任何更改、終止或撤銷發出公布。

合規

信託管理人及發行人將確保邀請在所有重大方面按：(i) 除執行邀請必要有關轉換機制的程序變更外，規管債券的條款及條件；(ii) 房地產投資信託基金信託契約及冠君產業信託的循規守冊的條文；(iii) 房地產投資信託基金守則適用條文、證監會不時發出之指引及證監會不時書面施加的任何條件；(iv) 發行人、信託管理人及聯交所之間日期為 2008 年 5 月 29 日的上市協議適用條文；(v) 信託管理人、房地產投資信託基金受託人及聯交所之間日期為 2006 年 4 月 21 日的上市協議適用條文；(vi) 上市規則或聯交所規定的相關法規在各情況下不時適用的任何條文；及 (vii) 適用法律及法規進行。

於遵守上述各項後，信託管理人董事（包括獨立非執行董事）認為邀請無須根據房地產投資信託基金守則、房地產投資信託基金信託契約、適用香港法律及法規以及規管債券的條款及條件獲取基金單位持有人及/或債券持有人批准。

信託管理人董事會之意見

信託管理人董事會（包括信託管理人獨立非執行董事）確認邀請（包括獎勵金的金額）乃公平合理，且基於公平原則按一般商業條款執行，並符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人（彼等作為基金單位持有人而非債券持有人）的整體利益。

房地產投資信託基金受託人致基金單位持有人之確認

根據「邀請的理由及財務影響」、「與 GE 債券持有人接納邀請有關的關連人士交易」及本公布的其他資料以及考慮根據房地產投資信託基金信託契約及房地產投資信託基金守則其對基金單位持有人的職責，房地產投資信託基金受託人不反對按邀請備忘錄所載的條款及條件向合資格債券持有人作出及執行邀請，並認為邀請無須根據房地產投資信託基金守則、房地產投資信託基金信託契約或適用香港法律及法規獲取基金單位持有人批准。房地產投資信託基金受託人除根據房地產投資信託基金守則及房地產投資信託基金信託契約履行其職責外，並無對邀請的益處或影響作任何評估。因此，對邀請的益處或影響有疑問的基金單位持有人應諮詢其各自的財務或其他專業顧問。

釋義

於本公布內，以下詞彙具有右述之涵義：-

「2008年特別大會」	指於2008年3月6日舉行的基金單位持有人特別大會
「申請」	指合資格債券持有人就彼等持有的債券接納邀請的申請
「債券」	指如由冠君產業信託刊發的日期為2008年2月16日通函所提及，由發行人發行於2013年到期的可轉換為轉換基金單位的1%有擔保可換股債券
「債券受託人」	指花旗銀行倫敦分行，作為構成債券的信託契約下的受託人
「債券持有人」	指債券的持有人
「冠君產業信託」	指一項集體投資計劃冠君產業信託，其基金單位於聯交所上市
「結算系統」	指 Euroclear Bank S.A./N.V. 及 / 或 Clearstream Banking, Société anonyme
「關連人士」	指具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義
「轉換價」	指每個基金單位3.44港元，即債券轉換為轉換基金單位的現行轉換價。轉換價為於最後交易日收市基金單位價格3.48港元折讓1.2%
「轉換基金單位」	指根據債券轉換而發行的基金單位
「轉換基金單位指定授權」	指具有「房地產投資信託基金守則項下之涵義」一節所賦予該詞的涵義
「轉換價值」	指具有「獎勵金」一節所賦予該詞的涵義

「交易經辦人」	指花旗環球金融亞洲有限公司
「合資格債券持有人」	指債券持有人，不包括發行人認為根據如邀請備忘錄所載該等債券持有人位於或居住的地方法律及法規的法律限制，不能或不方便發出邀請的債券持有人（包括但不限於位於或居住於美國的債券持有人）。於香港，僅專業投資者合資格參與邀請。
「GE 債券持有人」	指 Bright Form Investments Limited, 鷹君集團有限公司的全資附屬公司
「獎勵金」	指根據邀請每轉換 10,000 港元債券本金額可獲獎勵金 2,215 港元
「邀請」	指如本公布所述，發行人向債券持有人就轉換彼等債券發出的邀請
「邀請備忘錄」	指就邀請向債券持有人發出的日期為 2012 年 8 月 13 日的備忘錄
「邀請期」	指合資格債券持有人可遞交彼等申請的期間（自 2012 年 8 月 14 日上午六時正（香港時間）開始至 2012 年 8 月 17 日下午十一時正（香港時間）結束或發行人可能釐定的較後日期或時間）
「發行人」	指 Fair Vantage Limited，債券發行人及一間於開曼群島註冊成立的有限公司，由作為冠君產業信託受託人的房地產投資信託基金受託人間接全資擁有及控制
「最後交易日」	指 2012 年 8 月 10 日，即緊接本公布日期前的交易日
「邀請金額上限」	指 2,750,000,000 港元，即根據邀請將予轉換債券的最高本金總額
「名義轉換基金單位價值」	指具有「獎勵金」一節所賦予該詞的涵義
「專業投資者」	指具有證券及期貨條例所賦予之涵義

「房地產投資信託基金守則」	指香港證券及期貨事務監察委員會所刊發的房地產投資信託基金守則（經不時修訂）
「信託管理人」	指鷹君資產管理（冠君）有限公司，鷹君集團有限公司間接全資附屬公司（作為冠君產業信託的管理人）
「房地產投資信託基金信託契約」	指於2006年4月26日訂立構成冠君產業信託的信託契約，經由房地產投資信託基金受託人及信託管理人簽訂的日期為2006年12月5日第一份補充契約、日期為2008年2月4日第二份補充契約、日期為2009年3月9日第三方補充契約、2010年7月23日第四份補充契約及2012年3月13日第五份補充契約補充
「房地產投資信託基金受託人」	指滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司，作為冠君產業信託受託人
「餘下債券付款」	指具有「獎勵金」一節所賦予該詞的涵義
「結算日期」	指2012年8月24日，即就發行人接納申請交付轉換基金單位及結算獎勵金的指示日期
「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
「聯交所」	指香港聯合交易所有限公司
「製表，主要付款及轉換代理」	指花旗銀行倫敦分行
「交易日」	指具有上市規則所賦予的涵義
「基金單位持有人」	指基金單位的持有人
「基金單位」	指冠君產業信託基金單位

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

承董事會命
Fair Vantage Limited
董事
李澄明

香港，2012年8月13日

於本公布日期，信託管理人董事會成員包括：

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、石禮謙先生及葉毓強先生

於本公布日期，發行人的董事會成員包括：

羅嘉瑞醫生、羅啓瑞先生及李澄明先生