

本公佈乃遵照房地產投資信託基金守則及上市規則而就有關朗豪坊零售、停車場及若干寫字樓部分的交易以及有關事宜而作出，不應被用於任何其他用途。本公佈不會在美國或向美國直接或間接分發且本公佈所載資料並不會在美國作公佈或分發。本公佈並不構成在美國銷售證券的任何要約。除非已根據證券法登記或獲豁免登記，否則不得在美國或向美國人士(定義見1933年證券法下法例S)或以其為受益人發售或出售證券。本公司概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 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

重大交易
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、可能配售
及先舊後新認購
冠君產業信託基金單位
及可能收購可轉換為
冠君產業信託基金單位
的**2008**年可換股債券
及恢復交易

非常重大收購事項
及
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
及恢復交易

信託管理人的獨家財務顧問



信託管理人獨立董事委員會及
獨立基金單位持有人的
獨立財務顧問



新百利有限公司

福源有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

本金額為 **765,000,000** 港元

2厘票息的有擔保可換股債券

到期時間為 **2011年**

(股票代號：**1511**)

可轉換為冠君產業信託基金單位
恢復交易

聯合公佈

有關朗豪坊零售、停車場及若干部份寫字樓的 股權買賣及出讓賣方貸款 及相關事宜 及恢復交易

於2008年2月14日，冠君產業信託(透過買方)以及鷹君(透過賣方)，就按總代價買賣LP物業公司(各為鷹君的間接全資附屬公司)以及向買方或其代名人出讓賣方貸款訂立收購協議。

根據各項收購協議，相關賣方同意於完成日向買方或其代名人出售、轉讓及出讓其各自的LP物業公司股份以及彼等於完成日及其後所附帶的權利(連同收取股息及其他收入相關分派的權利)。此外，根據Renaissance收購協議，Renaissance賣方已同意將截至完成日的賣方貸款轉讓及出讓予買方或其代名人。賣方貸款將代表於完成日由鷹君實體提供予任何LP物業公司或登記持有人的唯一未償還貸款。該賣方貸款乃無抵押、免息及應要求償還。LP物業公司及登記持有人合共持有朗豪坊商場、已購得朗豪坊辦公大樓、朗豪坊停車場及保留區域(合稱新物業)全部法定及實益業權及其有關的所有權利及權益。

買方就根據收購協議收購LP物業公司應支付的總代價包括：(1)所有LP物業公司股份的股份代價；及(2)就Renaissance而言，按實際金額基準向買方或其代名人出讓賣方貸款的代價。就Ernest Limited及Best Noble而言，股份代價應為Ernest Limited及Best Noble各自的股份面值，Ernest Limited為100.0美元(相當於約780.0港元)，Best Noble則為1.0美元(相當於約7.8港元)。有關收購Ernest Limited及Best Noble的代價股份應於完成時以現金支付，且應由冠君產業信託內部資源撥付。有關收購Renaissance股份而應支付的代價股份將根據Renaissance於完成日的

資產淨值而釐定，並經作出若干調整（包括就新物業的賬面值應代換為12,500,000,000港元，較評估值14,170,000,000港元協定折讓11.8%而作出的調整）。而就Renaissance股份而言，股份代價須透過首先向鷹君持有人發行代價基金單位支付，餘額以現金支付。完成金額的該等現金部分以及須就完成後調整（如有）支付的金額將以基金單位配售及債券配售下所籌集的款項償付。須就償還現有LP融資而支付的金額將首先以來自冠君產業信託提用債務融資所籌措的資金償付，未償還餘額則以債券配售所籌集的資金償付。

根據利率掉期公司就首次公開發售訂立的利率掉期協議，各利率掉期公司可於發出事先書面通知並獲掉期對方同意後，以修訂利率掉期協議的方式按利率掉期調整有關應付固定利息。受通過基金單位持有人特別大會決議案、所獲得2006融資的借貸人批准、完成及利率掉期有關各方的協議的規限，利率掉期公司行使其權利於掉期結算日期將掉期利率調整為現行市場利率。根據將載列於冠君產業信託通函的假設，現金結算金額估計為350,000,000港元。

於2008年2月14日，信託管理人、受託人、豁免分派權利各方、鷹君（作為擔保人）與嘉里建設有限公司（作為擔保人）訂立豁免分派權利契約修訂契約，據此各訂約方同意就2008年首期分派及2008年末期分派終止Top Domain（豁免分派權利各方之一）的承諾，於完成時及待完成後開始生效。其他豁免分派權利各方（即Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司）的權利則不受豁免分派權利契約修訂契約的影響。根據將載列於冠君產業信託通函的假設，並假設（僅供說明用途）現金結算金額估計為350,000,000港元，首期終止金額估計為96,900,000港元。豁免分派權利契約修訂契約可賦予Top Domain權利以就其所持有的2008年豁免分派權利基金單位收取2008年分派，作為Top Domain支付首期終止金額的代價。

買賣事項構成冠君產業信託的一項非常重大收購事項及關連人士交易，因而須（其中包括）根據房地產投資信託基金守則在基金單位持有人特別大會上取得獨立基金單位持有人批准。另將就須經批准交易徵求獨立財務顧問的意見。

一份載有（其中包括）：(1)載有交易及其他有關事宜詳情的董事會致基金單位持有人的函件；(2)獨立董事委員會致基金單位持有人的函件；(3)載有獨立財務顧問就對交易及任何有關事宜進行投票而致獨立董事委員會及獨立基金單位持有人的函件；(4)獨立物業估值師的新物業估值報告；及(5)產業信託基金單位持有人特別大會通告的冠君產業信託通函將於可行情況下儘快寄送予冠君產業信託的基金單位

持有人。冠君產業信託通函亦載有冠君產業信託於預測期間的預測綜合收益表數據及分派數據。有關盈利預測以及用作編製盈利預測的基準及假設的詳情，請參閱冠君產業信託通函。

為撥付買賣事項，冠君產業信託可連同鷹君進行基金單位配售及債券配售。由於買賣事項及賣方有關事宜按上市規則第14.07條的適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則，買賣事項及賣方有關事宜構成鷹君一項重大出售，須獲股東批准。按上市規則第14.07條有關(i)根據配售及先舊後新認購機制可能配售第三方待售基金單位的適用百分比率超過25%但低於75%，及(ii)認購買賣事項下的認購代價基金單位、可能認購基金單位配售下的認購基金單位及可能收購債券配售下的2008年可換股債券(如有)的適用百分比率合共超過25%但低於100%，故根據上市規則，構成一項重大出售及重大收購，須獲股東批准。於本公佈日期，羅嘉瑞醫生及Green Jacket Limited(羅嘉瑞醫生完全控制之公司)連同其於一酌情信託(HSBC International Trustee Limited為其受託人)，而彼為該信託的創辦人的權益持有77,279,486股鷹君股份。羅鷹瑞醫生、Adscan Holdings Limited(羅鷹瑞醫生完全控制之公司)及其配偶共持有37,128,142股鷹君股份。HSBC International Trustee Limited作為另一酌情信託(羅嘉瑞醫生及羅鷹瑞醫生為受益人)的受託人，持有197,503,146股鷹君股份。羅嘉瑞醫生及羅鷹瑞醫生為同胞兄弟並連同所述酌情信託的受託人，就鷹君而言構成一組緊密聯繫的人士，共持有311,910,774股鷹君股份，約佔鷹君全部已發行股本的51.6%。由於鷹君實體於冠君產業信託總發行基金單位中持有約48.5%之權益，羅嘉瑞醫生、羅鷹瑞醫生及HSBC International Trustee Limited(其身份為上述信託的受託人)於冠君產業信託基金單位中並無直接權益。除以上所述者外，根據上市規則，既無股東須於為考慮及批准收購協議及賣方有關事宜而召開的鷹君股東大會上就(i)買賣事項及賣方有關事宜；(ii)可能配售配售及先舊後新認購機制下的第三方配售基金單位；及(iii)可能認購基金單位配售下的認購基金單位及可能收購債券配售下的2008年可換股債券(如有)放棄投票。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彼等各自構成該緊密聯繫集團的書面批准，以代替於為批准買賣事項、賣方有關事宜、可能配售配售及先舊後新認購機制下的第三方配售基金單位、認購買賣事項下的代價基金單位、可能認購基金單位配售下的認購基金單位及可能收購債券配售下的2008年可換股債券(如有)及據此擬進行的交易而召開的鷹君股東大會上取得鷹君股東的批准。

一份載有(其中包括)：(1)載有交易及其他事宜詳情的鷹君董事會函件；及(2)獨立物業估值師對新物業的估值報告將於可行情況下儘快寄發予股東。

以下所用詞彙具與本公佈釋義一節所載的相同涵義。

應信託管理人、鷹君及福源有限公司要求，基金單位、鷹君股份及2006年可換股債券已自2008年2月14日上午九時三十分起暫停買賣，以待發表本公佈。並已向聯交所申請自2008年2月15日上午九時三十分起恢復基金單位、鷹君股份及2006年可換股債券的買賣。

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

交易

於2008年2月14日，受託人代表冠君產業信託(即買方)以及鷹君(透過賣方)就按總代價買賣LP物業公司股份(各為鷹君的間接全資附屬公司)以及出讓賣方貸款予買方或其代名人訂立收購協議。

A. 收購協議

1. 收購協議的重要條款

下文載述有關由賣方(鷹君的間接全資附屬公司)及買方就收購LP物業公司股份及持有賣方貸款而訂立的收購協議的資料：

Renaissance收購協議

日期： 2008年2月14日。

賣方： 鷹君有限公司(鷹君的間接全資附屬公司)。

買方： 受託人代表冠君產業信託。

擔保人： 鷹君集團有限公司，Renaissance收購協議項下賣方責任的擔保人。

有關買賣Ernest Limited而訂立的收購協議

日期： 2008年2月14日。

賣方： Acefield Investments Limited (鷹君的間接全資附屬公司)。

買方： 受託人代表冠君產業信託。

擔保人： 鷹君集團有限公司，有關買賣Ernest Limited而訂立的收購協議項下賣方責任的擔保人。

有關買賣Best Noble而訂立的收購協議

日期： 2008年2月14日。

賣方： Truefaith Developments Limited (鷹君的間接全資附屬公司)。

買方： 受託人代表冠君產業信託。

擔保人： 鷹君集團有限公司，有關買賣Best Noble而訂立的收購協議項下賣方責任的擔保人。

於本公佈日期，鷹君實體於基金單位中持有權益，故鷹君的若干董事及主要股東均被視為於基金單位中持有權益。詳情載於本公佈「交易在房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則下的涵義—就鷹君而言，上市規則的涵義」一節。

2. 有關LP物業公司股份及賣方貸款的交易

根據各項收購協議，相關賣方同意於完成日向買方或其代名人出售、轉讓及出讓其各自的LP物業公司股份以及彼等於完成日及其後所附帶的權利（連同收取股息及其他收入相關分派的權利）。此外，根據Renaissance收購協議，Renaissance賣方已同意將截至完成日的賣方貸款轉讓及出讓予買方或其代名人。賣方貸款僅指於完成日由鷹君實體提供予任何LP物業公司或登記持有人的未償還貸款。賣方貸款乃無抵押、免息及應要求償還。LP物業公司及登記持有人合共持有新物業的完整法定及實益業權及其有關的所有權利及權益。買方已同意於完成日償還所欠負之現有LP融資項下於完成日之本金、利息及任何未償還費用之全部金額。

於參考日期，根據核數師為買方編製的LP物業公司經審核資產負債表及損益表，LP物業公司經審核資產淨值約為5,982,300,000港元。截至2007年9月30日止九個月，LP物業公司來自持續經營的除稅及特殊項目前後之經審核純利分別約為3,306,300,000港元及2,729,200,000港元。截至2006年12月31日止年度，LP物業公司來自持續經營的除稅前後的經審核純利分別約為131,200,000港元及83,800,000港元。截至2005年12月31日止年度，LP物業公司來自持續經營的除稅前後的經審核純利分別約為972,500,000港元及835,100,000港元。上述數字乃與賣方賬目所示LP物業公司的同期未經審核數字相同。於買賣事項後，LP物業公司將不再為鷹君的附屬公司。

3. 新物業

朗豪坊乃總樓面面積約1,940,000平方呎的綜合商業發展項目，包括(1)一座59層甲級寫字樓（即「朗豪坊辦公大樓」）；(2)一座15層購物商場（即「朗豪坊商場」）；(3)一座42層五星級酒店（包括665間客房）（即「朗豪酒店」）；(4)一個擁有250個泊車位的私人停車場（即「朗豪坊停車場」）；及(5)其他政府、機構及社區設施。新物業包括朗豪坊辦公大樓（不包括除外區域，即已購得朗豪坊辦公大樓）、朗豪坊商場、朗豪坊停車場及保留區域。鷹君已透過Renaissance賣方自登記持有人取得命名權及控制新物業不同部份的命名權，每月特許費約為2,170,000港元，自2008年1月1日起計為期三(3)年，而Renaissance賣方可選擇續約3年。有關該權利的詳情將載於冠君產業信託通函以及鷹君通函。

4. 總代價

4.1 LP物業公司股份及賣方貸款的代價

買方就根據收購協議收購LP物業公司應支付的總代價包括：(1)所有LP物業公司股份的代價股份；及(2)就Renaissance而言，按實際金額基準向買方或其代名人出讓賣方貸款的代價。

冠君產業信託將按照較獨立物業估值師於估值參考日期釐定的評估值存有折讓的代價收購新物業。釐定收購事項的應付代價時採用的新物業協定價值為12,500,000,000港元，較評估值14,170,000,000港元折讓約11.8%。該折讓乃賣方考慮到買方對新物業進行批量收購，並與買方進行公平磋商後給出。僅供說明用途，根據於參考日期的現有資料，買方就收購事項應付的總金額（不包括附帶費用）預計約為12,507,000,000港元，金額的細分載列如下：

	於參考日期 ⁽¹⁾ (百萬港元)
Renaissance總代價：	
代價股份	5,679
賣方貸款	2,291
Ernest Limited的代價股份	0 ⁽²⁾
Best Noble的代價股份	0 ⁽²⁾
	<hr/>
總代價	7,970
償還現有LP貸款	4,537
	<hr/>
合計	<u><u>12,507⁽³⁾</u></u>

附註：

- (1) 此表所載資料乃根據於參考日期呈列的資料編製，並經作出調整以計及於參考日期後訂立的新福港債務更替契約的影響。更詳細地說，新福港債務契約由Renaissance、Renaissance賣方及新福港有限公司就更替與新物業建設有關的建築合約下的支付責任予Renaissance賣方而訂立。根據新福港債務更替契約，Renaissance獲解除上述合約下對新福港有限公司的所有支付責任，該等責任已改由Renaissance賣方承擔。於Renaissance獲解除上述責任後，增加286,000,000港元未償還賣方貸款。
- (2) 就Ernest Limited及Best Noble的情況而言，股份代價應為Ernest Limited及Best Noble各自的股份面值，即就Ernest Limited而言為100.0美元（相等於約780.0港元）及就Best Noble而言為1.0美元（相等於約7.8港元）。
- (3) 此總金額與新物業的協定價值12,500,000,000港元有出入，其中一個原因為Renaissance總代價乃按將Renaissance的其他資產及負債計算在內的Renaissance經調整資產淨值計算。該就買賣事項而言應付的說明性總金額亦與根據買賣事項融資籌集並已列為附帶費用的說明性總金額（12,825,000,000港元）有出入。

就Ernest Limited及Best Noble而言，代價股份應為Ernest Limited及Best Noble各自的股份面值，Ernest Limited為100.0美元（約相當於780.0港元），Best Noble則為1.0美元（約相當於7.8港元）。有關收購Ernest Limited及Best Noble的代價股份應於完成時以現金支付，且應由冠君產業信託內部資源撥付。就Renaissance而言，代價股份及出讓賣方貸款的代價應按下文所述方式計算，且應根據本公佈「收購協議—根據Renaissance收購協議進行完成後調整」所述作出調整。

有關收購Renaissance股份而應支付的代價股份將根據Renaissance於完成日的資產淨值而釐定，並經進行以下各項調整：

- (A) 新物業的賬面值應代換為12,500,000,000港元，較評估值14,170,000,000港元協定折讓約11.8%；
- (B) 有關朗豪坊(不包括朗豪酒店)重估盈餘應佔的任何遞延稅項撥備不應計算在內；
- (C) 任何遞延應收租金不應計算在內；及
- (D) 根據現有LP貸款而支付的借貸集資先付費用的未攤銷部分不應計算在內。

僅供說明用途，於參考日期：(1) Renaissance股份的代價股份按經調整資產淨值計算為5,679,000,000港元；及(2)有關Renaissance的賣方貸款項下的未償還金額(經作出調整以計及新福港債務更替契約的影響)為2,291,000,000港元。於參考日期，Renaissance總代價計入相關賣方貸款(已作出調整)後為7,970,000,000港元。於完成前，為了釐定於完成日的經調整資產淨值，將會編製Renaissance的備考完成資產負債表。備考完成資產負債表將按照Renaissance於完成日的未經審核完成管理賬目所載的數據編製，並對上文所述資產淨值作出調整。Renaissance賣方須促使Renaissance編製及於買方發出完成通知後及不遲於完成日一個營業日向買方遞交備考完成資產負債表。

4.2 完成金額

於完成時，除了就Best Noble及Ernest Limited股份而言的代價股份外，買方應根據未經審核完成管理賬(並按上文所述對資產淨值作出調整)及備考完成資產負債表，向Renaissance賣方或其代名人支付的Renaissance股份的轉讓代價及出讓賣方貸款的代價的初始金額(即完成金額)予Renaissance賣方，有關金額載列如下：

- (1) 相等於代價基金單位金額的款額，將透過由買方促使冠君產業信託向鷹君持有人發行若干數目的代價基金單位(如下文所述)予以支付；及

(2) 完成金額經扣除代價基金單位金額後的餘額須以現金支付。

買方須在完成通知發出的同時或於完成通知發出後於可行情況下儘快且無論如何須於完成日前，向Renaissance賣方寄發書面通知，以說明(1)將透過發行代價基金單位方式償付的完成金額，不超過4,264,000,000港元(即代價基金單位金額)；及(2)將根據基金單位配售發行的基金單位價格，由信託管理人及基金單位配售包銷商釐定(該價格稱為適用發行價)。將予發行的代價基金單位的數目將由代價基金單位金額除以適用發行價而釐定，但若該等數目將引致發行不足一個基金單位，代價基金單位的數目應減至最接近的完整數目且代價基金單位金額應隨之減少。儘管有前述內容：

- (1) 已發行的代價基金單位數目，連同已發行的配售基金單位數目及可能獲發行的轉換基金單位數目(倘按初步轉換價於轉換2008年可換股債券時發行且不包括一般授權轉換基金單位)不得超過授權發行的數目；及
- (2) 將予發行的代價基金單位的數目須令緊接基金單位配售及債券配售完成前後的鷹君持股比例大致上相等，倘將予發行的代價基金單位的數目導致GE持基金單位比例產生超過1.5%的變動，則須事先獲得Renaissance賣方的批准。

完成金額的現金部分及支付完成後調整(如有)所需的金額將透過基金單位配售及債券配售所籌措的資金償付。鷹君實體亦可能透過債券配售項下的配售及先舊後新認購機制及2008年可換股債券、以及根據債券配售認購代價基金單位，惟此取決於當時的市場情況。

將予發行或可能由鷹君收購的配售基金單位的確切數目以及將予發行的2008年可換股債券的確切總額將由信託管理人、基金單位配售包銷商(就配售基金單位)、債券配售包銷商(就2008年可換股債券)及鷹君(就鷹君將會收購的認購基金單位數目及2008年可換股債券的金額(如有))於基金單位配售及債券配售即將開始前釐定。然而，緊隨完成後，預計鷹君實體將繼續持有不超過50%的基金單位，經計及鷹君實體根據債券配售可能收購的2008年可換股債券最高金額，其於任何時候轉換2008年可換股債券後持有不超過75%的基金單位。鷹君實體繼續將該等基金單位視為可供出售投資處理。

按照Renaissance總代價及截至參考日期現有LP貸款的金額計算，於Renaissance賣方向買方或其代名人轉讓Renaissance股份時或須支付約25,000,000港元的印花稅，印花稅將由買方承擔。

5. 現有LP貸款的償還及責任解除

根據Renaissance收購協議，買方亦同意於完成日償還所有截至完成日所欠負的有關現有LP貸款項下的本金及利息。於償還後，Renaissance賣方同意促使免除及解除所有就現有LP貸款而授出的抵押，以使新物業及LP物業公司股份於交易完成時不附帶任何產權負擔，於完成日將為仍未償還的現有LP擔保除外，該擔保將於完成日起7個月內根據現有LP擔保的條款予以解除。買方亦同意配合Renaissance賣方於該時期內促成現有LP擔保的解除。

僅供說明用途，於參考日期，所欠負的有關現有LP貸款項下的本金、利息及任何未償還費用的金額為4,537,000,000港元。

償還現有LP貸款所需的金額將首先以冠君產業信託提用債務融資所籌集的資金償付，未償還餘額將由根據債券配售所籌集的資金償付。

6. 完成

於達成如下文「收購協議－先決條件」一節所述條件(5)及(6)後的任何時間，買方可（但並無義務）於最後完成日前任何時間向各位賣方發出完成通知。待其他條件於完成日或之前獲達成後，交易須於買方向賣方發出完成通知之日後2個營業日當日或買方與賣方可能以書面協定的其他日期完成。於完成後，信託管理人及鷹君將會在切實可行的情況下儘快作出公佈通知基金單位持有人及股東完成已發生。

7. 先決條件

完成須待以下條件達成之後，方可作實：

- (1) 於完成日，各項收購協議項下的保證仍屬真確及無誤導；
- (2) 各位賣方及擔保人已於完成前或完成時履行相關收購協議項下彼等須履行的所有契諾及協議；

- (3) 並無任何具有司法管轄權的法院提起的或由任何有關政府機構作出的於完成日仍然生效或尚未了結的真實性調查、法律行動、訴訟、禁制令、法令或法律程序，上述程序將導致交易的限期或禁止，或對交易施加限制或條件或以其他方式對交易或交易任何部分提出質疑。並且上述事宜截至完成日並未以書面形式提出將會發生的威脅；
- (4) 任何有關政府機構並無建議、頒佈或施行適用法規、規例或決定禁止或約束交易或其中任何部分或任何LP物業公司或登記持有人於完成後的業務營運；
- (5) 在信託基金單位持有人特別大會上通過信託基金單位持有人特別大會決議案；
- (6) 根據上市規則就買賣事項、賣方有關事宜及據此擬進行的交易獲取股東的批准；
- (7) 就交易或其任何部分獲取給予第三方的必需通知或須由第三方作出的具備效力及作用的同意、批准、豁免或授權，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，包括但不限於代價基金單位、配售基金單位及(倘適用)2008年可換股債券及與2008年可換股債券有關的轉換基金單位的上市批准已獲授出；
- (8) 就現有LP貸款有關交易中須徵求銀團批准的部分取得彼等的批准，且該批准在形式上及內容上均須令買方信納；
- (9) 2006年融資協議項下貸款人批准交易中須徵求彼等批准的部分，且該批准在形式上及內容上均須令買方信納；
- (10) 豁免分派權利契約的修訂契約由有關各方簽署訂立；
- (11) 滿意地完成基金單位配售及債券配售且債務融資項下具備充裕的資金可供提用(各種情況下均須發生於完成前或完成時，且所按條款均令買方滿意)；及
- (12) 有關各LP物業公司的各項收購協議根據其條款於完成日同時完成。

買方可透過向各位賣方發出書面通知隨時豁免全部或任何條件(上文第(5)至(9)段所述的條件除外)。倘於最後完成日前任何條件未獲達成(或豁免)及買方未有發出完成通知，則買方及任何賣方均無義務進行買賣事項，且各項收購協議將告終止。

收購協議亦規定，倘於完成前有下列情況出現，買方有權透過向賣方發出書面通知而終止收購協議：

- (1) 發現根據收購協議作出的任何保證遭違背，而買方合理地認為，該違背將對LP物業公司或新物業登記持有人產生重大不利影響；或
- (2) 發生任何其他事件（非屬一般情況下會影響或可能影響在香港開展類似業務的所有公司的事件），而買方合理地認為，有關事件將對LP物業公司或新物業登記持有人產生重大不利影響。

8. Renaissance收購協議項下的完成後調整

根據Renaissance收購協議，於完成日後90天內，冠君產業信託的核數師將審核Renaissance的賬目及審閱其備考完成資產負債表。Renaissance賣方將支付或獲支付一筆調整付款，以（視情況而定）應對備考完成資產負債表所列的於完成日的資產／負債及現金結餘及以Renaissance名義存放於有關銀行存款高於或低於實際數字的狀況，及（視情況而定）賣方貸款高於或低於實際數字的狀況。完成後調整的金額須由Renaissance賣方或買方（視情況而定）於接獲由冠君產業信託的核數師發出的調整報表後14天內支付。

9. Renaissance收購協議項下的最終代價

有關Renaissance的買賣事項的最終代價須由信託管理人及鷹君於釐定完成後調整連同調整數額後在切實可行的情況下儘快予以公佈。任何調整只會就Renaissance總代價的現金部分而作出，而不會就代價基金單位而作出。並無對Renaissance總代價確定上限或下限。基於現有資料（其中包括Renaissance最新的管理層賬目），鷹君董事認為，緊隨作出該等調整後的最終Renaissance總代價的金額將不會達至對鷹君而言屬非常重大出售事項的交易的金額。

10. 聲明及保證，以及共同及個別責任

各項收購協議載有若干由有關賣方(就(其中包括)相關LP物業公司、登記持有人及新物業，視乎適用情況而定)作出的聲明及保證，包括新物業及LP物業公司於完成時須不附帶任何產權負擔。各項收購協議亦載有對賣方違反保證的責任的限制。有關賣方責任限制的進一步詳情將載於冠君產業信託通函及鷹君通函內。

11. 承諾及彌償保證契約

根據收購協議，於完成時，Renaissance、登記持有人及買方將與賣方及擔保人訂立承諾及彌償保證契約。

於完成時及根據承諾及彌償保證契約，賣方將共同及個別(受Renaissance及登記持有人根據相關受影響租約的條款行事及採取所有合理努力以減輕彼等損失的責任規限)、無條件及應Renaissance及登記持有人的要求(於自政府或任何主管機關收到任何要求遵守有關受影響租約所包括物業部分的政府批地契約或朗豪坊辦公大樓入伙紙的通知或指令之後)，就以下各項向Renaissance及登記持有人作出彌償及補償：

(1) 以下全部各項：

- (i) Renaissance及登記持有人於自完成日起至有關受影響租約的年期屆滿止期間根據有關受影響租約應收取的租金、管理費、差餉、地租及所有其他款額的損失；
- (ii) Renaissance及登記持有人所適當引致的一切負債、賠償、合理費用及開支、遭受或產生的罰金、豁免限制費、延期費、行政費及解付款；及
- (iii) 買方適當引致的所有其他合理成本及開支，

均因未遵守有關朗豪坊辦公大樓中相關受影響租約所包括物業的政府批地契約或入伙紙項下的使用者限制、終止相關受影響租約及逐出受影響租約項下租戶或任何與之相關的法定程序或和解而引致的；及

(2) Renaissance及登記持有人由於或就重新出租而適當引致的所有合理成本及開支，包括但不限於印花稅、地產／租務代理的佣金／服務費及法律成本及開支。

擔保人已同意擔保賣方於承諾及彌償保證契約項下的責任。

除上文本節第1(i)段有關時間限制的所述者外，賣方於承諾及彌償保證契約項下的彌償責任並無時間或金額限制。

12. 稅務契約

根據收購協議，各相關賣方及擔保人將以買方及相關LP物業公司（及倘屬Ernest Limited，則為登記持有人）為受益人訂立稅務契約。根據各項稅務契約，相關賣方將作出契諾就以下方面向買方及相關LP物業公司（及倘屬Ernest Limited，則為登記持有人）作出彌償保證：

- (1) 於完成日或之前發生的任何事件所導致或涉及的或與相關LP物業公司（倘屬Ernest Limited，則為登記持有人）於完成日或之前所賺取、應計或收取的任何總收入、收益、溢利或盈利有關的任何稅務責任；及
- (2) 買方或相關LP物業公司（倘屬Ernest Limited，則為登記持有人）就依照適用稅務契約的成功申索而適當引致及支付的所有合理實繳費用及開支。

上文本節第(1)或第(2)段所述申索的時效期為自完成日起七年。買方及相關LP物業公司（倘為Ernest Limited，則為登記持有人）根據適用稅務契約獲得彌償保證的權利，並不受任何未於適用時效期屆滿前最終解決的申索所涉及的有關稅務責任的稅務訴訟或程序影響。

13. 賣方責任擔保

鷹君已經依照各項收購協議、承諾及彌償保證契約以及稅務契約就賣方的責任提供擔保。

14. 公平條款

收購協議乃由有關訂約方按照正常商業條款經公平磋商而訂立。

信託管理人已根據房地產投資信託基金守則的有關條文及信託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，包括但不限於信納其已就買賣事項自信託管理人的律師獲得業權報告、登記持有人於完成時持有新物業的良好適銷法定及實益業權，且冠君產業信託將透過其對LP物業公司（及登記持有人）的所有權而間接持有新物業的100%法定及實益權益。

15. 追認及加入契約

根據收購協議，於完成時，各賣方及買方須促使登記持有人及Renaissance且各賣方須促使朗豪坊商場物業管理人各自訂立以信託管理人及物業管理人為受益人的追認及加入契約，據此，各位登記持有人及Renaissance確認彼等將受與新物業相關的物業管理協議條文約束。

根據追認及加入契約，信託管理人及物業管理人亦承認及確認朗豪坊商場物業管理協議的存在及有效性，據此，朗豪坊商場物業管理人獲委任按照其中所載的條款及條件管理朗豪坊商場。信託管理人及物業管理人進一步同意朗豪坊商場物業管理人應繼續根據朗豪坊商場物業管理協議的條款於物業管理協議的剩餘年期及其任何延展年期管理朗豪坊商場，惟物業管理人應承擔登記持有人的責任向朗豪坊商場物業管理人支付根據朗豪坊商場物業管理協議應由登記持有人付予朗豪坊商場物業管理人的薪酬。追認及加入契約的訂約方同意，倘若物業管理協議項下物業管理人的任期獲延長任何期間，則朗豪坊商場物業管理協議項下的零售朗豪坊商場物業管理人的任期亦應獲相應延長。

B. 買賣事項的融資

完成金額的現金部分、支付完成後調整所需的金額(如有)及附帶費用將以基金單位配售及債券配售所籌集的資金償付。鷹君實體亦可能透過債券配售項下的配售及先舊後新認購機制及2008年可換股債券、以及根據債券配售認購代價基金單位，惟此取決於當時的市場情況。償還現有LP貸款所需的款項將首先由冠君產業信託提用債務融資所籌集的資金償付，任何結餘由根據債券配售所籌集的資金償付。

將予發行或可能由鷹君收購的配售基金單位及代價基金單位的準確數目、將予發行的2008年可換股債券的準確總額及基金單位配售及債券配售的總體條款及條件將由信託管理人、基金單位配售包銷商(就配售基金單位)、債券配售包銷商(就2008年可換股債券)及鷹君(就鷹君將會收購的認購基金單位數目及2008年可換股債券的金額(如有))於基金單位配售及債券配售即將開始時釐定。然而，緊隨完成後，預計鷹君實體將繼續持有不超過50%的基金單位，經計及鷹君實體根據債券配售可能收購的2008年可換股債券最高金額，其於任何時候轉換2008年可換股債券後持有不超過75%的基金單位。鷹君集團繼續將該等基金單位視為可供出售投資處理。根據信託基金單位持有人特別大會決議案授出的特定授權，將予發行的配售基金單位及可能獲發行的代價基金單位(倘於轉換2008年可換股債券後按初步轉換價發行且不包括一般授權轉換基金單位)的準確數目，連同將予發行的轉換基金單位的數目，不得超過授權發行的數目。倘若信託管理人確定，須根據債券配售籌集以為買賣事項提供資金的金額導致須發行的2008年可換股債券可轉換的轉換基金單位數目(倘按初步轉換價轉換)超出基金單位持有人授出的特定授權，則信託管理人可於作出公告後，就該等轉換基金單位的超出數目根據一般授權發行予獨立第三方2008年可換股債券，藉此籌集一部分須根據債券配售籌集的款項。

下表呈列支付完成金額、完成後調整(如有)、附帶費用及償還現有LP貸款融資所需的資金來源，此乃基於說明性財務架構項下(即說明性融資結構)所需的48%金額將透過發行股本(即代價基金單位及配售基金單位)方式支付，52%透過債項融資(即2008可換股債券及債務融資)方式支付，並假設發行價為每基金單位4.39港元(於2008年2月4日該等基金單位的收市價)，加上根據有關各項資金來源的基金單位持有人特別大會決議案所認可的最高金額。說明性融資結構僅作為說明目的而呈列，而交易的實際條款，包括但不限於將予發行配售基金單位及代價基金單位的實際數目、已發行2008年可換股債券的準確總額及債務融資項下提用的金額(如有)，將由信託管理人、基金單位配售包銷商(就配售基金單位)及債券配售包銷商(就2008年可換股債券)於基金單位配售及債券配售即將開始時參照市況釐定。

股東特別大會
決議(倘通過)
說明性財務架構 批准的最高金額
(百萬港元)

代價基金單位	2,986	4,264
現金部份 ⁽¹⁾		
配售基金單位	3,177	4,536
2008可換股債券	5,012	5,200
債務融資	1,650	3,600
	<hr/>	<hr/>
合計	12,825 ⁽²⁾	不適用
	<hr/> <hr/>	

附註：

- (1) 完成金額的現金部份、完成後調整(如有)、附帶費用及償還現有LP貸款。
- (2) 總金額不等於新物業的協定價值(12,500,000,000港元)及買方就買賣事項將予支付的總金額12,507,000,000港元亦會列作附帶費用計算。

此外，信託管理人已以受託人為受益人作出承諾，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的每基金單位分派，乃於完成日經對溢利預測作出調整以計及下列各項計算：

- (a) 已發行的配售基金單位及代價基金單位的實際數目及其發行價；
- (b) 已發行的2008年可換股債券的準確總額、年期、票息率(如有)、到期收益率及其首期費用；及
- (c) 債務融資項下提用的金額債務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。

等於或高於來自現有業務的每基金單位分派。

於完成後並盡快在實際可行情況下，信託管理人將刊發公佈載列交易實際條款的進一步詳情，包括但不限於配售基金單位的實際數目及將予發行的代價基金單位，將予發行的2008年可換股債券的準確總額，將向任何鷹君實體發行的2008年可換股債券的數額(如有)，於債務融資項下提用的金額(如有)，以及基金管理人能否確定來自經擴大業務的每基金單位分派(計算方法見上文)相等於或高於來自現有業務的每基金單位分派。

1. 代價基金單位

如本公佈「收購協議－總代價」所述，Renaissance總代價的一部分將以向鷹君持有人發行代價基金單位的方式支付。代價基金單位的發行價將等於配售基金單位的發行價(即「適用發行價」)。

代價基金單位於發行後將與當時現有的基金單位在各方面享有同等地位，惟記錄日期在該項分配日期之前的任何分配(如2007年末期分派)除外。此外，代價基金單位須遵守詳述於冠君產業信託通函及鷹君通函的禁售安排。

將向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。

2. 現金代價

將以現金支付的完成金額餘額及完成後調整(如有)，將以總發行額達4,536,000,000港元的基金單位配售及總發行額達5,200,000,000港元的債券配售所籌集的款項償付。

(a) 基金單位配售

(i) 配售及先舊後新配售機制

信託管理人建議發行金額最多為4,536,000,000港元的配售基金單位。配售基金單位於發行後將與當時現有的基金單位在各方面享有同等地位，惟記錄日期在該項分配日期之前的任何分配(如2007年末期分派)除外。

為加快根據基金單位配售的集資速度及減低償付風險，於基金單位配售開始前並考慮市況，信託管理人及鷹君配售公司可（經鷹君批准）訂立配售及先舊後新認購協議，以使用配售及先舊後新認購機制。根據配售及先舊後新認購機制，待鷹君配售公司完成配售相同數目的第三方待售基金單位予獨立第三方後，信託管理人可進行配售基金單位的配售（包括認購基金單位的全部或部分）。更具體而言，配售及先舊後新認購機制擬涉及：

- (1) 鷹君配售公司委任基金單位配售包銷商向機構及／或其他專業投資者配售第三方待售基金單位，作為基金單位配售的一部分；
- (2) 鷹君配售公司認購數目相等於已配售第三方待售基金單位的認購基金單位（構成配售基金單位的一部分）；及
- (3) 於簽署有關配售及先舊後新認購協議日期後14日內發行予鷹君配售公司的認購基金單位。

第三方待售基金單位將按等於適用發行價的價格予以配售，並將不附帶任何申索、抵押、留置權、衡平權及產權負擔並連同彼等於配售時所附帶的所有權利。根據上文所載說明性融資結構所編製的資金來源表，並假設向鷹君實體配售配售及先舊後新認購機制下的所有配售基金單位，鷹君實體從基金單位配售下的第三方待售基金單位所得代價總額約為4,536,000,000港元，與用作支付認購基金單位應付代價的金額相同。因此，鷹君董事預期鷹君不會因進行配售及先舊後新認購機制而產生任何盈虧。鷹君董事認為，按該等條款配售第三方待售基金單位屬公平合理。

(ii) 配售基金單位

預計信託管理人將於完成日期前後發行配售基金單位。基金單位配售的所得款項淨額將可供買方（及／或一家或多家集團公司）使用（無論透過公司間墊款方式或其他方式），以為支付Renaissance總代價提供部分資金。

配售基金單位將被發行予：

- (1) 就第三方配售基金單位而言，發行予獨立第三方；及
- (2) 就認購基金單位而言（倘使用配售及先舊後新認購機制）而言，發行予鷹君配售公司。

每個配售基金單位的發行價將由信託管理人及基金單位配售包銷商於基金單位配售開始時參照市況釐定，惟該發行價不得較緊接釐定配售基金單位的發行價（即基金單位配售定價日）前十個交易日基金單位於香港聯交所所報的平均收市價折讓超過20%。代價基金單位的發行價將相等於配售基金單位的發行價（即適用發行價）。

將予發行的配售基金單位的數目將視乎將予發行的配售基金單位的總發行金額及該等基金單位的發行價而定，但該數目連同將予發行的代價基金單位數目及可能獲發行的轉換基金單位總數（倘於2008年可換股債券轉換後按初步轉換價發行且不包括任何一般授權轉換基金單位）合共不會超出授權發行。根據Renaissance收購協議，將予發行的代價基金單位數目應為緊接進行基金單位配售及債券配售前時的鷹君持基金單位比例，須與緊隨完成基金單位配售及債券配售後時的鷹君持基金單位比例大致相同，倘將予發行的代價基金單位數目導致鷹君持基金單位比例出現超過1.5%的變動，則需取得Renaissance賣方事先批准。

配售基金單位的總數目將包括：

- (1) 認購基金單位的數目（倘採用配售及先舊後新認購機制），其數目相等於由鷹君配售公司配售予第三方待售基金單位的數目；及
- (2) 第三方配售基金單位（如有）的數目，其數目相等於配售基金單位的數目減按上文(1)分段計算的認購基金單位的數目。

將向香港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。

(iii) 基金單位配售的包銷

根據基金單位配售提呈發售第三方配售基金單位及第三方銷售基金單位（如有）將由基金單位配售包銷商包銷。第三方配售基金單位（如有）的包銷須待（其中包括）信託管理人與基金單位配售包銷商協定包銷協議的條款及簽署有關協議後，方可作實。第三方銷售基金單位（如有）的包銷須待（其中包括）鷹君配售公司與基金單位配售包銷商協定有關配售及先舊後新認購協議的條款及簽署有關協議後，方可作實。於簽立該等包銷協議其中任何一項協議或全部協議後（視乎情況而定），信託管理人將會在切實可行的情況下儘快就該等包銷協議其中任何一項協議或全部協議的條款發表公佈。

代價基金單位須遵守將於冠君產業信託通函及鷹君通函所載的禁售安排。

(b) 債券配售

(i) 2008可換股債券的指示性條款及條件概覽

信託管理人擬透過可換股債券發行人發行總發行額最多為5,200,000,000港元的2008年可換股債券。2008年可換股債券將由受託人擔保並可轉換為基金單位，誠如本公佈「買賣事項的融資－現金代價－債券配售－轉換2008年可換股債券」一節所述，可換股債券發行人可作其他選擇。將予發行的2008年可換股債券的實際金額將視乎發行當時的市況而定。根據市況，信託管理人可決定透過提用更多金額的債務融資以替代籌集部分該項資金。倘信託管理人決定進行債券配售，信託管理人擬不遲於完成日完成債券配售。

債券配售的所得款項淨額將(經扣除債券配售所產生的開支)可供買方(及／或一家或多家集團公司)使用(無論透過公司間墊款方式或其他方式)，以為支付Renaissance總代價及償還現有LP貸款提供部分資金。

2008年可換股債券：

- (1) 應首要配售予為獨立第三方的機構及／或其他專業投資者；及
- (2) 經鷹君批准後可能向一家或多家鷹君實體配售最多可達完成債券配售(如有)後實際發行的2008年可換股債券的發行所得款項總額的50%，

為免生疑問，可能發行予鷹君實體的2008年可換股債券(如有)將會按照根據債券配售適用於獨立第三方的該等相同條款及條件發行。此外，為免生疑問，除按上文(1)及(2)段所指定者配售外，一概不得配售任何2008年可換股債券。

信託管理人應於其知悉冠君產業信託的任何關連人士買賣2008年可換股債券(任何鷹君實體買賣根據基金單位持有人特別大會決議案已發行予該鷹君實體的任何2008年可換股債券則除外)之後即時通知證監會，並就有關方面遵守房地產投資信託基金守則的相關條文。

信託管理人預期2008年可換股債券的年期最長為五(5)年，且2008年可換股債券持有人有權待若干條件達成後，於債券配售的結算日期(或在有限情況下，包括發生失責事件、可換股債券發行人要求贖回、出售冠君產業信託於新物業的全部或部分權益(根據2008年可換股債券的條款及條件獲准進行)或控制權變動(將於冠君產業信託通

函中闡述) 當中的較早日期) 起計滿12個月當日或之後任何時間內，將彼等的2008年可換股債券轉換為轉換基金單位。預期初步轉換價較配售基金單位的發行價溢價10%至40%，惟初步轉換價須等於或高於2008可換股債券的配售時間(即2008可換股債券配售的定價日)的基金單位收市。

2008年可換股債券的發行價、票息(如有)及贖回價將設定為由信託管理人與債券配售包銷商於2008年可換股債券配售定價日協定的水平，以便可向2008年可換股債券持有人提供一個須由信託管理人與債券配售包銷商於配售時協定的到期收益率。

根據轉換建議2008年可換股債券而可能獲發行的轉換基金單位的實際數目將取決於已發行及轉換的2008年可換股債券的本金總額以及轉換價，儘管轉換基金單位的數目(倘若於轉換2008年可換股債券後按初步轉換價發行且不包括任何一般授權轉換基金單位，加上將予發行的配售基金單位及代價基金單位數目)將不會超出授權發行。倘若信託管理人確定，須根據債券配售籌集以為收購事項提供資金的金額導致須發行的2008年可換股債券可轉換的轉換基金單位數目超出基金單位持有人授出的特定授權，則信託管理人可於作出公告後，就該等轉換基金單位的超出數目根據一般授權發行2008年可換股債券予獨立第三方，藉此籌集一部分須根據債券配售籌集的款項。

透過批准債券配售，基金單位持有人被視為已批准：

- (1) 2008年可換股債券的實際條款及條件，連同該等條款及條件的附帶或從屬條款及條件(於各情況下由債券配售包銷商與基金管理人協議訂立)；
- (2) 按由債券配售包銷商與信託管理人於配售2008年可換股債券時將予協定的初步轉換價發行代價轉換單位，前提是初步轉換價應等於或高於2008年可換股債券配售定價日基金單位的收市價。配售基金單位的發行價；
- (3) (i)於2008年可換股債券獲轉換時發行轉換基金單位，惟發行數目(倘按初步轉換價發行且不包括任何一般授權轉換基金單位)連同將予發行的代價基金單位及配售基金單位數目，將不會超出授權發行；及(ii)發行因作出根據2008年可換股債券條款可能適用的任何調整後2008年可換股債券按初步轉換價以外的轉換價格獲轉換及於轉換後發行而導致的超出第(i)點提及的轉換基金單位的任何轉換基金單位；及

(4) 發行予一家或多家鷹君實體的2008年可換股債券(及據此將予發行的任何轉換基金單位)最多可達完成債券配售後發行的2008年可換股債券的發行所得款項總額的50%。

務請注意本文所述及進一步詳載於冠君產業信託通函的2008年可換股債券的條款及條件僅屬指示性條款，可予更改，惟下列者除外：(1) 於轉換2008可換股債券時發行的轉換基金單位的總數(倘以初步轉換價發行並不包括一般授權轉換基金單位)加上將予的代價基金單位及配售基金單位不會超過獲批准發行數；(2) 初步轉換價於2008年可換股債券配售定價日等於或高於基金單位的收市價；(3) 對2008可換股債券轉換價的調整；(4) 於轉換2008可換股債券時採用的結算機制(詳情請參閱下文「買賣事項的融資－現金代價－債券配售－轉換2008年可換股債券」一節)；及(5) 於債券配售結算日期(或如本節2.3.2.2(a)所載的較早日期)起計12個月當日或之後任何時間2008年可換股債券持有人行使權利要求轉換本身的可換股債券。

將向香港聯交所債券配售包銷商及2008可換股債券同意的其他證券交易所上市委員會申請批准2008年可換股債券於香港聯交所債券配售包銷商及2008可換股債券同意的其他證券交易所主板上市及買賣。

(ii) 轉換2008年可換股債券

根據下文所載的可換股債券發行人權利，2008年可換股債券將(可作其他選擇)按初步轉換價(於作出根據2008年可換股債券的條款可能適用的調整前)轉換為冠君產業信託的基金單位。初步轉換價較配售基金單位發行價的溢價預計為10%至40%(確實數字將由信託管理人及債券配售包銷商協定)，惟初步轉換價須等於或大於基金單位於2008年可換股債券配售定價日的收市價。獲發行的任何轉換基金單位獲配發後將在所有方面與當時已發行的基金單位享有同等地位及享有相同的分派權利，惟有關記錄日期早於該配發日期的分派者除外(但須受若干有限的例外情況規限)。

於轉換2008年可換股債券後，可換股債券發行人將就所轉換的2008年可換股債券交付：(1) 可換股債券發行人決定的現金金額(即回收現金)，有關金額可能為零；及(2) 下文所列的特定基金單位數目。

倘現金回收(視可換股債券發行人的選擇而定)金額為零，則轉換2008年可換股債券時將予發行的基金單位數目，應按每份將予轉換的2008年可換股債券的本金額除以當時的實際轉換價(應為初步轉換價，可作出根據2008年可換股債券的條款及條件適用的任何調整)而釐定。

倘可換股債券發行人選擇交付大於零的現金回收，則將予發行的基金單位數目(如有)應按於適用轉換期間將淨金額(即於各交易日：(1)為零；及(2)轉換價值與現金回收之間的差額兩者中的較高者)除以基金單位於有關交易日當日的收市價，並經計及於適用轉換期間的該等結果平均數釐定。

可換股債券發行人將於適用轉換期間開始之前通知2008年可換股債券持有人有關現金回收額度事宜。

可換股債券發行人擬就所行使的轉換權交付回收現金最多為各2008年可換股債券本金的100%。可換股債券發行人擬就所行使的轉換權交付回收現金最多為各2008年可換股債券本金的100%，旨在減少於轉換2008年可換股債券後已發行的轉換基金單位數目。倘可換股債券發行人選擇就已行使轉換權的2008年可換股債券的部份回收現金悉數以現金支付，由轉換2008年可換股債券所產生的現有基金單位的攤薄程度將少於倘已行使轉換權的2008年可換股債券悉數透過交付轉換基金單位而悉數支付。

倘2008年可換股債券的持有人尋求於轉換後將其轉換基金單位出售，減少轉換後發行的新基金單位將會降低於市場出售的基金單位數目。

轉換價格調整將包括綜合或拆分、盈利或儲備資本化及資本分派、超出特定分派收益的分派、配售新基金單位或基金單位認購權、其他證券發行、低於現時市價的發行、修改轉換權利及控制權變動(定義見冠君產業信託通函)、就2008年可換股債券年期縮短而向2008年可換股債券持有作出特定賠償(倘適用)及因控制權變更令彼等各自持股的時間值出現虧損進行常規調整及其他普通調整。此外，預計倘若建議出售冠君產業信託於新物業所持有的全部或部分或權益，則可對轉換價進行調整，進一步討論見下文「買賣事項的融資—現金代價—債券配售—轉讓限制」一節。經考慮適用市場慣例後，信託管理人認為該等調整對基金單位持有人而言屬公平合理。

其他資料將於冠君產業信託的中報及年報中予以披露，以令基金單位持有人知悉假設所有已發行2006年可換股債券及2008年可換股債券均於相關期末或年底之前轉換(在彼等根據其條款轉換的情況下)，會對基金單位產生的攤薄影響。

(iii) 轉讓限制

預計2008年可換股債券及／或2008年可換股債券信託契約的條款及條件中可包括對冠君產業信託及／或其附屬公司在訂立建議銷售冠君產業信託於新物業所持有的或部分或權益方面的限制條件，有關詳情尚有待磋商。倘若干條件獲達成，其中包括符合若干財務比率，預期建議出售冠君產業信託於新物業的全部或部分權益可獲准。該等轉讓限制可能包括緊隨建議銷售完成後，各2008年可換股債券持有人於特定期間並在特定情況下擁有可行使權力，要求可換股債券發行人按提早贖回金額(定義見冠君產業信託通函)加上至贖回當日累計利息的價格，贖回該等持有人的2008年可換股債券(全部或部分)。此外，倘若2008年可換股債券持有人可行使上述權利期間內行使轉換權，轉換價可能會作出調整(方式與就控制權變動作出調整者類同)則可能就2008年可換股債券持有人因實行建議銷售冠君產業信託於新物業的全部或部分權益而按彼等所持基金單位數量的任何時間價值損失作出賠償(細節有待磋商)。

(iv) 抵押

2008年可換股債券將由受託人擔保並擬為有抵押(有關抵押的條款仍正磋商中)。

(v) 債券配售的包銷

債券配售將獲債券配售包銷商包銷。包銷須待(其中包括)信託管理人、買方與債券配售包銷商就將予發行的2008年可換股債券的條款以及包銷協議的條款達成協定並簽署包銷協議後，方可作實。於簽立包銷協議後，信託管理人將會在切實可行的情況下儘快就包銷協議的條款發表公佈。

2008年可換股債券須遵守將於冠君產業信託通函及鷹君通函所載的禁售安排。

3. 債務融資及循環信貸融資

於完成時或之前，冠君產業信託擬與就下列各項銀行銀團訂立債務融資：

- (1) 提供最多3,600,000,000港元的5年期定期計息貸款融資(利息按香港銀行同業拆息加0.5至1.5厘計算))(即債務融資)；及
- (2) 提供最多500,000,000港元的5年期循環信貸融資(未提取承擔費按每年0.125厘至0.5厘計算及利息按香港銀行同業拆息加0.5至1.5厘計算))(即循環信貸融資)

債務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。

有關債務融資及循環信貸融資事項詳述於冠君產業信託通函內。

C. 冠君產業信託的2007末期分派

關於交易，信託管理人已為將於2008年3月6日作出的2007末期分派定下釐定權利的記錄日期，該日期與釐定出席信託基金單位持有人特別大會並於會上投票的權利所設日期相同。雖然最終確定經審核賬目及公佈業績後以上所述與設定末期分派的慣例有所不同，但信託管理人已基於以下原因及理由採納上述安排：

- (1) 透過於完成交易前為2007末期分派設定記錄日期，代價基金單位、配售基金單位及轉換基金單位(如有)將不可參與2007末期分派。這可確保於截至2007年12月31日止年度其資金對冠君產業信託溢利作出貢獻的基金單位持有人的權益不會因新發行代價基金單位、配售基金單位及轉換基金單位(如有)而遭攤薄。
- (2) 代價基金單位、配售基金單位及轉換基金單位(如有)將不可參與2007末期分派的事實將於冠君產業信託通函內全面披露。因此，由於新投資者於作出投資決定時可考慮到該因素，故相關安排對彼等而言屬公平。
- (3) 以此方式確定記錄日期亦賦予冠君產業信託最大的靈活性，於市況許可時可盡快在市場籌集資金。

(4) 根據信託契據，就各財政年度而言可分派及應分派予基金單位持有人的總金額不得少於該財政年度的年度可分派收入(定義見信託契據)的90%。此外，冠君產業信託自2007年1月1日至2007年9月30日期間的未經審核財務資料(載列於本公佈「冠君產業信託最新的財務資料」一節及附表內)及冠君產業信託於2007年11月30日的若干營運數據將載入冠君產業信託通函，並可供收取2007末期分派的基金單位持有人索閱。鑒於獲提供該資料及信託公司(其財務表現相對穩定及可予預測)的性質，信託管理人的董事認為，市場上應有適量的資料供投資者作為作出投資及買賣決定的依據。

(5) 信託契據、房地產投資信託基金守則的條款或上市規則概無禁止該安排的內容。

2007末期分派中每基金單位分派金額將於交易後及冠君產業信託最終確定2007經審核賬目後如期宣佈。由於釐定2007年末期分派權利的記錄日期當時冠君產業信託截至2007年12月31日止年度的經審核財務業績尚未公佈，基金單位持有人於此段期間買賣基金單位須保持審慎。

代價基金單位、配售基金單位及可轉換基金單位(如有)於發行後將與當時現有的基金單位(包括2008年首期分配)在各方面享有同地位。然而，將予發行的代價基金單位及配售基金單位，及可能發行的轉換基金單位將不會賦予其持有人權利收取其記錄日期在該等分派之前的任何分派(如2007年末期分派)。

D. 終止冠君產業信託穩定收益安排

關於交易，信託管理人擬作出終止穩定收益安排。

由於Top Domain為冠君產業信託的主要持有人，根據房地產投資信託基金守則，履行豁免分派權利契約修訂契約項下擬進行的交易(包括據此作出付款)構成與冠君產業信託進行的關連人士交易並須徵得基金單位持有人的明確批准。訂約方簽署豁免分派權利契約修訂契約為收購協議項下的先決條件，必須獲批准方可進行收購事項。因此，豁免分派權利契約修訂契約將連同其他須經批准交易一同尋求批准，作為基金單位持有人特別大會決議案的一部分。

受於基金單位持有人特別大會的決議案通過、所獲得2006融資的借貸人的批准、完成及利率掉期有關各方的協議的規限，利率掉期公司將根據利率掉期安排行使其利率掉期修訂權。修訂利率掉期可能於本通函刊發後信託管理人經考慮市況後認為適當的任何時間發生，惟倘完成，修訂則將會於最後完成或之前終止。

修訂利率掉期毋須經基金單位持有人批准，這是基於根據房地產投資信託基金守則及信託契約，處理冠君產業信託的財務安排(包括但不限於利用任何衍生財務工具)屬於信託管理人的酌情權利。此外，由於掉期對方並非冠君產業信託之關連人士，根據房地產投資信託基金守則，修訂利率掉期並不構成一項關連人士交易。因此，修訂利率掉期並不構成須批准交易或基金單位持有人特別大會決議案的一部分。

信託管理人相信，由於市況及投資者預期於涉及房地產投資信託財務架構透明度方面的變化，終止穩定收益安排符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

1. 終止豁免分派權利

根據豁免分派權利契約，豁免分派權利各方同意放棄彼等從冠君產業信託收取2006年、2007年及2008年三個財政年度的分派的全部或部分權利。

於2008年2月14日，信託管理人、受託人、豁免分派權利各方、擔保人，與嘉里建設有限公司(作為擔保人)訂立豁免分派權利契約修訂契約，據此各訂約方同意就2008年首期分派及2008年末期分派終止Top Domain(豁免分派權利各方之一及鷹君間接全資附屬公司)的承諾，於完成時及待完成後開始生效(即「終止豁免分派權利」)。其他豁免分派權利各方(即Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司)的權利則不受豁免分派權利契約修訂契約的影響。

豁免分派權利契約的修訂契約具有允許Top Domain於2008年就其豁免分派權利基金單位收取分派的效力。就此而論，Top Domain已同意向受託人(代表冠君產業信託)支付一筆款項作為終止豁免分派權利的代價(即「首期終止金額」)。該款額應：

- (1) 參考溢利預測計算，並考慮完成時交易的實際條款，包括但不限於將予發行的配售基金單位的實際數目、將予發行的2008年可換股債券的準確總額及基金單位配售、債券配售及債務融資的總體條款及條件而作出調整；及

(2) 表示須計入2008年首期分派分派金額的估計金額(須作出調整)，以確保預測期間向基金單位持有人作出預測期間的每基金單位分派不會因終止豁免分派權利而出現變動(假設並無發行其他基金單位(不包括根據信託契約因信託管理人的薪酬而向其發行的基金單位或根據2006年可換股債券發行的基金單位或就交易而發行的基金單位(為免疑慮，包括根據2008年可換股債券發行的轉換基金單位、代價基金單位及配售基金單位))，以及冠君產業信託不會於該等期間收購其他物業，不包括有關交易的物業)。

於完成後十(10)個營業日內，信託管理人應編製並向Top Domain及受託人發出一份載有首期終止金額的書面聲明。於信託管理人發出載有首期終止金額的書面聲明後五(5)個營業日內，Top Domain應為冠君產業信託的利益而向受託人支付首期終止金額。信託管理人應將首期終止金額歸入將分派予基金單位持有人的金額，作為2008年首期分派的一部分。

根據詳列於冠君產業信託通函用作計算截至2008年12月31日止財政年度預測分派的假設，並假設(僅供說明用途)現金結算金額估計為350,000,000港元，首期終止金額估計為96,900,000港元。

於冠君產業信託的核數師就彼等對2008年末期分派的每基金單位分派審查而發出函件後，首期終止金額應以預測期間之實際每基金單位分派(經調整金額，即**末期終止金額**)為基準，根據豁免分派權利契約修訂契約作出調整，但於計算末期終止金額時，所發行的任何新基金單位(不包括根據信託契約因信託管理人的薪酬而向其發行的基金單位或根據2006年可換股債券發行的基金單位或就交易而發行的基金單位(為免疑慮，包括根據2008年可換股債券發行的轉換基金單位、代價基金單位及配售基金單位))及冠君產業信託或其附屬公司於相關分派期間收購的新物業應佔的任何分派金額應(除非與交易相關)不予計算。末期終止金額應由信託管理人計算並由信託管理人的核數師審查及確認。

倘若末期終止金額超過首期終止金額，Top Domain應為冠君產業信託的利益向受託人支付該等超出的金額。然而，倘若末期終止金額低於首期終止金額，則信託管理人應指示受託人向或安排向Top Domain支付該等不足的金額。Top Domain或受託人應作出的付款(視情況而定)應於不遲於釐定末期終止金額之後3個營業日予以支付。倘由Top Domain代表冠君產業信託的利益向受託人支付一筆調整款項，則該款項須由受託作為存置財產的一部份持有並按信託契約處理。

鷹君已就Top Domain於豁免分派權利契約修訂契約項下支付首期終止金額及任何調整的責任作出擔保。

2. 修訂利率掉期

關於首次公開發售，利率掉期公司已根據利率掉期協議的條款訂立利率掉期。有關利率掉期協議條款的進一步資料，請參閱首次公開發售通函「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。

根據利率掉期協議，各利率掉期公司可於發出事先書面通知並獲掉期對方同意後，以修訂利率掉期協議的方式按利率掉期(即掉期率)調整有關應付固定利息。受通過基金單位持有人特別大會決議案、所獲得2006融資的借貸人批准、完成獲達成以及利率掉期有關各方的協議的規限，於掉期結算日期利率掉期公司行使其權利將掉期率調整至當時的市場利率。

利率掉期修訂事先經(其中包括)2006融資項下的貸款方予以批准而後經利率掉期相關方批准後，方告作實。待取得該等批准之後，修訂利率掉期日期(即掉期結算日期)可能於冠君產業信託通函刊發後信託管理人經考慮市況後認為適當的任何時間發生，惟倘完成，則將會於修訂利率掉期之最後完成日或之前終止。

利率掉期屬初步訂立，總面值相等於2006年融資項下定期貸款的金額或7,000,000,000港元。根據利率掉期，利率掉期公司同意按彼等各自的利率掉期的名義金額向掉期對方支付固定利息。作為回報，掉期對方同意按相等於2006年融資項下定期貸款應付浮動利率利息的總額，向利率掉期公司付款，該款額由利率掉期公司用於支付其2006年融資項下的浮息成本承擔。利率掉期公司及掉期對方各自的付款責任已抵銷，造成只須一方按季度(於二月、五月、八月及十一月)視乎當時的市場利率而向其他方作整筆支付。

利率掉期目前具有一個上升型利率架構，據此，利率掉期公司應付的現金融資成本總額隨利率掉期年期增加而相應提高。此外，由於於首次公開發售時已向掉期公司作出前期掉期付款，故上升型利率架構將利率固定於遠低於首次公開發售時及於2008年2月4日的市場利率的水平。

須待股東特別大會決議案獲通過、取得2006年融資項下的貸款方的批准、完成獲達成以及相關人士批准利率掉期之後，方可修改利率掉期以將掉期利率調至掉期結算日期當日的市場利率(稱為利率掉期修訂)。預計掉期對方將於收到利率掉期公司發出的書面通知後，會於掉期結算日期至利率掉期到期日期間(計算期)將掉期利率調至當時的市場利率(據信託管理人估計)。

因掉期利率將升至掉期結算日期當日的市場利率水平，利率掉期公司將於掉期結算日期前後收到一項獨立的額外現金流(稱為現金結算金額)。

現金結算金額將顯示出：(1)計算期內按現有利率掉期項下掉期利率而計算之應付固定金額；與(2)計算期內按經修訂利率掉期項下掉期利率而計算之應付的固定金額之間的差額的現值(於掉期結算日期)。

儘管利率掉期公司有權修訂利率掉期，然而對利率掉期的條款所作出的所有修訂均須經利率掉期有關各方同意，且倘若未能就該等修訂條款徵得同意，則利率掉期將維持不變並繼續有效。

僅供說明用途，於2008年2月4日，掉期對方的指示性掉期利率為3.03%。以此為基準並假設暫定款項為7,000,000,000港元以及各項利率掉期的到期日維持不變，則現金結算金額將約為350,000,000港元。基於上述假設，下表顯示利率掉期公司因調整掉期利率而須支付予掉期對方的額外利息，及根據利率掉期修訂掉期對方當作該調整的代價而應付的現金結算金額。

	2008年 ⁽¹⁾	2009年	2010年	2011年 ⁽²⁾	總計
a. 利率掉期公司應付的 經調整掉期利率 ⁽³⁾	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
b. 利率掉期公司應付的 現行掉期利率 ⁽⁴⁾	0.8%	1.3%	1.8%	2.0%	
c. 利率掉期公司應付的 額外利息(%) ⁽⁵⁾	2.2%	1.7%	1.2%	1.0%	
d. 利率掉期公司應付的 額外利息(百萬港元) ⁽⁶⁾	130	121	86	28	
e. 掉期對方應付的現金 結算金額(百萬港元) ⁽⁷⁾	128	116	81	25	350 ⁽⁸⁾

附註：

- (1) 由2008年2月29日（就上表而言，為假定完成日）至2008年12月31日期間。
- (2) 由2011年1月1日至2011年5月24日期間。
- (3) 於各期間利率掉期公司應付予掉期對方的平均掉期利率，假設已作出利率掉期發生，而經調整掉期利率相等於2008年2月4日的市場利率，假定香港同業拆息曲綫為2.5%
- (4) 利率掉期公司支付予掉期對方的掉期利率，假設並未修訂利率掉期。
- (5) 按從a列減去b列計算
- (6) 按c列乘以2006年融資項下定期貸款的金額計算（即7,000,000,000港元）。
- (7) 取d列金額的現值計算，現值採用截至2008年2月4日的三個月香港銀行同業拆息遠期利率曲綫及計及與修訂利率掉期相關之估計附帶成本計算。
- (8) 該總金額將成為掉期對方於掉期結算日期就修訂利率掉期而應付之現金結算金額之基準。

基金單位持有人應注意，利率會有變化，修訂利率掉期後的實際經調整掉期利率將取決於掉期結算日期當日的市場利率，有關利率可高於或低於以上3.03%的指示性掉期利率，分別導致現金結算金額增加或減少。

信託管理人用於釐定現金結算金額的方法乃遵照市場慣例，而唯一財務顧問已通知信託管理人其對有關方法及其計算方式感到滿意。

信託管理人擬根據信托契據使用現金結算金額所得款項作為額外酌情分派在2008年首期分派中予以分派。因此，修訂利率掉期後及在掉期仍有利的情况下，基金單位持有人可透過單一分派的方式收取與現金結算金額相等的款項及因五年期限餘下年期內修訂利率掉期而減少支付的款項，而非因於利率掉期的5年期餘下年期內收取的有利掉期付款淨額而收取較高的分派。基金單位持有人應注意，信託管理人以分派的酌情款項將分派予所有基金單位持有人（於有關記錄日期有權獲得分派之基金單位持有人），基金單位持有人包括Top Domain（就其豁免分派權利基金單位而言）及

任何可轉換基金單位持有人(如有)、配售基金單位及／或代價基金單位之持有人，前提為交易須完成及終止豁免分派權利生效。倘冠君產業信託於完成前收到現金結算金額，則有關金額將由受託人持有作為存置財產的一部分，並須根據信託契據處置。

就此而言，基金單位持有人亦應注意，Top Domain(就其豁免分派權利基金單位而言)就現金結算金額之已收或應收金額(視情況而定)將計入Top Domain就作為終止豁免分派權利代價而應付金額之計算內。此外，信託管理人預期，機於本通函以下將述原因，進行交易事項(包括修訂利率掉期終止)將會導致預測期間之每基金單位有所增加。交易完成之後，每基金單位分派增加之利益應由有權獲分派該金額的所有基金單位持有人平均分配。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為須經批准交易及修訂利率掉期屬公平合理，並符合基金單位持有人的整體利益。

此外，信託管理人相信，冠君產業信託因修訂利率掉期(即將掉期利率調升至現行市場利率)而須承擔的額外融資成本將通過支付予冠君產業信託的現金結算金額而獲得補償，有關金額將分派予基金單位持有人，作為2008年首期分派的一部分。

E. 有關冠君產業信託買方、鷹君實體及LP物業公司之資料

鷹君實體及LP物業公司

鷹君實體之主要業務包括物業發展及投資、酒店及酒樓經營、房地產投資信託基金管理、建材貿易、股份投資、提供管理及保養服務、物業管理、保險代理及經營健身中心。其寫字樓物業投資拓展至美國，而其酒店組合遍及香港、北美洲、歐洲、澳洲及紐西蘭。LP物業公司為鷹君之間接全資附屬公司，連同登記持有人(彼等之附屬公司)，持有新物業之全部法定實益業權以及一切有關權利及權益。

冠君產業信託

冠君產業信託為集體投資計劃，以基金單位信託之形式組成，其受託人為滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司。其主要投資於賺取收入之房地產資產，並以收入向其基金單位持有人提供穩定回報。投資者購買冠君產業信託之基金單位，可分享及分擔冠君產業信託持有之房地產資產之利益及風險。於本公佈作出之日，鷹君實體於已發行基金單位總數中持有約48.5%之權益。

冠君產業信託由信託管理人(鷹君之間接全資附屬公司)管理，惟其營運乃獨立於鷹君實體。根據物業管理協議，物業管理人(鷹君之間接全資附屬公司)為冠君產業信託位於香港之物業提供物業管理服務。

於參考日期，根據冠君產業信託的未經審核資產負債表，冠君產業信託的未經審核資產淨值約為18,377,000,000港元。截至2007年9月30日止九個月，冠君產業信託來自持續經營的除稅前後之未經審核純利分別約為2,042,000,000港元及1,683,000,000港元。自2006年4月26日(冠君產業信託成立日期)起至2006年12月31日止期間，冠君產業信託來自持續經營的除稅前後的經審核純利分別約為882,000,000港元及726,000,000港元。

根據信託契約，於完成後，信託管理人將有權收取約125,000,000港元之收購費，等於收購事項下新物業收購價之1.0%，須以現金向信託管理人支付。

於完成後，信託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之管理費。只要新物業仍然構成冠君產業信託投資組合之一部分，信託管理人即有權按照信託契約之規定收取管理費。信託管理人將初步選擇以基金單位收取新物業應佔之管理費。

於完成後亦應就物業向物業管理人支付持續費用及開支。

於本公佈作出日期，冠君產業信託擁有花旗銀行廣場之多個部分，花旗銀行廣場為座落於中環花園道3號之一幢甲級寫字樓大廈，由整幢中國工商銀行大廈、整個零售平台以及花旗銀行大廈之全部樓層組成，但不包括財政司司長法團所擁有之花旗銀行大廈第3層(通道地方除外)及第4、5及6層全層。現有物業亦包括558個泊車位及50個電單車停車位。

F. 進行交易之理由及利益

1 冠君產業信託進行交易之理由及利益

信託管理人對於冠君產業信託之主要目標之一是為基金單位持有人實現有吸引力之總回報。除對現有組合進行收入優化及資產提升以外，信託管理人亦致力於向現有組合注入增加收益之新物業，積極物色提高收益之機會以實現上述目標。因為預期新物業能提高冠君產業信託現有物業組合之收益，信託管理人相信買賣事項符合信託管理人之收購增長策略並有助於實現冠君產業信託之目標。買賣事項亦構成冠君產業信託首次對一項新物業之重大收購。

關於交易，信託管理人亦擬作出終止穩定收益安排以提高冠君產業信託財務架構之透明度及促進未來增長

完成之後，冠君產業信託之整個投資物業組合之價值(按估值參考日期之數字計算)將增加逾52%至約41,476,000,000港元。預計買賣事項能為冠君產業信託之現有物業組合注入巨大價值，並帶來眾多具體好處。

有關冠君產業信託進行交易之理由及利益之進一步論述，請參閱冠君產業信託通函。

2 鷹君進行交易之理由及利益

誠如下文「資本負債水平及利息費用」一節所述，儘管鷹君或因買賣事項而錄得最多達虧損約442,000,000港元，鷹君董事認為買賣事項將令鷹君受益，理由如下：

- (a) 鷹君實體根據買賣事項獲取之所得款項淨額將為鷹君實體提供前期現金所得款項，使鷹君實體減少其借款淨額並改善其資產負債及流動資金狀況。其亦將為鷹君實體提供額外資金支持，為鷹君實體潛在日後投資及一般運營資本提供資金；
- (b) 買賣事項將容許鷹君實體變現新物業之潛在價值；
- (c) 通過在緊隨完成後維持於冠君產業信託之權益，股東將可透過鷹君實體於冠君產業信託之權益，持續受益於新物業之增長潛力及香港零售租賃市場預計良好之前景；
- (d) 買賣事項後，冠君產業信託(本公司於其擁有權益)以市值計將成為亞洲(包括日本)十大房地產投資信託基金之一，具備更高知名度且能將更好地利用債務／股本市場，為日後投資籌集資金；及
- (e) 放棄分派權利契約修訂契約及修訂利率掉期整體而言將為冠君產業信託創造更透明之財務架構，吸引投資者(包括鷹君)看好其相關潛力，最終令作為其間接主要基金單位持有人之鷹君受惠。

因此，鷹君董事認為買賣事項屬公平合理且符合股東之整體利益。

經考慮現行市況後，鷹君將僅參與配售及先舊後新認購機制(倘鷹君董事認為此舉將符合鷹君及其股東的整體利益)，以協助買方為買賣事項籌集資金。倘債券配售條款及當時市況理想，鷹君可能收購債券配售下的2008年可換股債券將為鷹君加於冠君產業信託的投資良機。因此，鷹君董事認為買賣事項下的可能出售、配售及先舊後新認購機制下的可能認購認購基金單位及可能配售第三方待售基金單位及債券配售下可能收購2008年可換股債券符合鷹君及其股東的整體利益。

G. 交易對冠君產業信託的財務影響

冠君產業信託通函將載有交易對冠君產業信託的財務影響的資料。更具體而言，該通函載有以下資料：

- (1) 交易對冠君產業信託的財務狀況及資本架構的影響；
- (2) 在下列不同情況下進行，交易對每基金單位分派的影響：
 - (i) 情況A：預測期間的每基金單位分派對代價基金單位及配售基金單位的發行價變動的敏感度；
 - (ii) 情況B：預測期間的每基金單位分派對2008年可換股債券的票面息率變動的敏感度；
 - (iii) 情況C：預測期間的每基金單位分派對2008年可換股債券的發行規模變動的敏感度；
 - (iv) 倘發行最高發行總額(即8,800,000,000港元)的代價基金單位及配售基金單位預測期間的每基金單位分派的敏感度

有關計算所用的基準及假設，請參閱冠君產業信託通函。

(3) 交易對冠君產業信託基金單位持有人持有量的攤薄影響

下表載列有關冠君產業信託、其他現有基金單位持有人、配售基金單位持有人、2006年可換股債券持有人及2008年可換股債券持有人四名主要基金單位持有人於2008年2月4日所持有的基金單位的資料，並假設交易已完成(假設2006年可換股債券悉數及未獲轉換)。

根據說明性財務架構
的備考擁有權⁽¹⁾

最高籌備程度
(包括授權發行及一般授權)

	於2008年2月4日			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年可換股債券獲悉數轉換 ⁽²⁾			於2006年可換股 債券獲轉換前			假設2006年可換股債券 獲悉數轉換 ⁽⁴⁾			
	基金單位 數目 (百萬)	(%)	現有基金 單位數目 (百萬)	新發行 基金單位 (百萬)	合計 (百萬)	(%)	現有基金 單位數目 (百萬)	新發行 基金單位 ⁽²⁾ (百萬)	合計 (百萬)	(%)	現有 (百萬)	新發行 基金單位 (百萬) ⁽³⁾	合計 (百萬) ⁽³⁾	現有 (百萬)	新發行 基金單位 (百萬) ⁽³⁾	合計 (百萬) ⁽³⁾
騰君集團有限公司 ⁽⁵⁾	1,357	48.5%	1,357	680	2,037	48.5%	1,357	680	2,037	38.5%	1,357	不適用	不適用	1,357	不適用	不適用
嘉里建設有限公司 ⁽⁶⁾	166	5.9%	166	0	166	3.9%	166	0	166	3.1%	166	不適用	不適用	166	不適用	不適用
永泰出口商有限公司 ⁽⁷⁾	44	1.6%	44	0	44	1.1%	44	0	44	0.8%	44	不適用	不適用	44	不適用	不適用
Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd. (「GIC」) ⁽⁸⁾	252	9.0%	252	0	252	6.0%	252	0	252	4.8%	252	不適用	不適用	252	不適用	不適用
其他現有基金單位 持有人	982	35.1%	982	0	982	23.4%	982	0	982	18.6%	982	不適用	不適用	982	不適用	不適用
配售基金單位持有人 2006年可換股債券 持有人	0	0.0%	0	724	724	17.2%	0	724	724	13.7%	0	不適用	不適用	0	不適用	不適用
2008年可換股債券 持有人 ⁽⁹⁾	0	0.0%	0	0	0	0.0%	171*	0	171*	3.2%	0	不適用	不適用	171	不適用	不適用
合計	2,801	100%	2,801	1,404	4,205	100%	2,972	2,317	5,289	100%	2,801	不適用	不適用	2,972	不適用	不適用
%			67%	33%	100%		56%	44%			45%	55%	100%	47%	53%	

- (1) 根據說明性財務架構，並假設發行價為每單位4.39港元(即於2008年2月4日該等基金單位的收市價)。
- (2) 根據2006年可換股債券(根據預測經調整轉換價4.47港元及於參考日期的未償還本金金額(即765,000,000港元)及2008年可換股債券(根據說明性發行價每基金單位4.39港元，即於2008年2月4日該等基金單位的收市價，及25%的轉換溢價)獲悉數轉換後可發行的基金單位數目。
- (3) 根據本公佈「買賣事項的融資」一節所載的詳情，就交易可發行的配售基金單位、代價基金單位及轉換基金單位的最高數目已定為最高總數(就授權發行而言)，而於配售基金單位、代價基金單位及轉換基金單位之間的有關授權的實際分配將僅由信託管理人於基金單位配售及債券配售即將開始時釐定。故此不可能於本附表第一欄所載基金單位持有人類別適用的最高攤薄程度提供詳細的分佈，而僅可能提供最高總數。
- (4) 本欄的資料假設2006年可換股債券以經調整轉換價(已就交易的影響作出調整)4.47港元獲悉數轉換。2008年可換股債券的潛在轉換已當作授權發行一部份。
- (5) 計入由鷹君集團有限公司及其關連人士實益擁有的基金單位(假設並無向任何鷹君實體發行2008年可換股債券)。
- (6) 計入由嘉里建設有限公司及其關連人士被視為擁有的基金單位。
- (7) 計入由永泰出口商有限公司及其關連人士實益擁有的基金單位。
- (8) 計入由GIC及其關連人士實益擁有的基金單位。
- (9) 假設並無向任何鷹君實體發行2008年可換股債券。
- (10) 根據授權發行(2,801,436,491個基金單位，相當於現有基金單位數目)可能發行的基金單位總數及一般授權(561,000,000個基金單位，相當於現有基金單位數目的20%)可能發行的基金單位數目計算。

H. 所得款項用途及資金來源、買賣事項之影響、可能出售、可能認購基金單位配售下的認購基金單位以及鷹加可能收購債券配售下的2008年可換股債券

1. 所得款項用途及資金來源

鷹君董事會擬將鷹君實體根據買賣事項獲取之部分預計現金所得款項用於運營資本，及／或部份用作減少鷹君實體之資產負債水平及利息開支，以此改善鷹君實體之流動資金及財務狀況。根據鷹君董事於參考日期之估計，鷹君根據買賣事項將獲取之現金所得款項淨額預計不少於約3,706,000,000港元。尚未就可能用於運營資本、減少鷹君實體之資產負債水平及利息開支之所得款項部分制定明確計劃。根據上文「買賣事項的融資」一節所載說明性融資結構所編製的資金來源表，且經考慮可能配售予鷹君實體或鷹君實體可能認購的代價基金單位、認購基金單位及2008年可換股債券的最高數目，鷹君實體就該等基金單位應付的代價總額分別為4,264,000,000港元、4,536,000,000港元及2,600,000,000港元，合共11,400,000,000港元。如上文所述，代價基金單位所得將用作支付鷹君實體於買賣事項下應收總代價的其中一部分。認購基金單位的應付代價將以配售第三方待售基金單位所得款項撥付。收購債券配售下的2008年可換股債券(如有)將以鷹君實體的內部資源撥付。

2. 所有權

緊隨完成之後，預期鷹君實體將繼續持有不多於冠君產業信託全部已發行基金單位之50%，而計入鷹君實體根據債券配售可收購的2008年可換股債券最高金額後，於轉換2008年可換股債券後任何時間將持有不多於75%的基金單位。預期鷹君將繼續將其於基金單位的權益當作可供出售投資。

3. 交易之財務影響

鷹君實體於2007年6月30日之未經審核資產淨值為21,695,300,000港元。於參考日期，LP物業公司及登記持有人的未經審核資產淨值為5,982,300,000港元。於買賣事項完成後，預計鷹君實體之資產淨值將不會因為自買賣事項收到之淨現金款項及向鷹君實體發行代價基金單位作為總代價之一部分而發生重大變動。就可能配售及先舊後新認購機制及可能參與債券配售而言，將予認購的認購基金單位(如有)數目將

與按適用發行價配售的第三方待售基金單位數目相同。任何可能發行予鷹君實體以供其收購的2008年可換股債券，將按適用於根據債券配售向獨立第三方配售債券的相同條款及條件作出。因此，預期於配售、先舊後新認購機制及收購債券配售下的2008年可換股債券(如有)收購完成後，鷹君實體的資產淨值將不會出現重大變動。

盈利

截至2006年12月31日止年度，鷹君實體除稅前後之經審核純利分別約為602,200,000港元及407,500,000港元。截至2005年12月31日止年度，鷹君實體除稅前後之經審核純利分別約為13,408,900,000港元及11,085,400,000港元。由於將以現金及代價基金單位償付之代價金額以及鷹君可能收購的2008年可換股債券(如有)金額尚未確定，因而估計買賣事項及債券配售後本集團盈利所受之財務影響實屬困難。Renaissance賣方將收取之現金代價金額取決於將向Renaissance賣方及／或鷹君實體任何成員發行之代價基金單位之數目及適用發行價，而二者均須到完成前不久方可確定。鷹君集團可能收購的2008年可換股債券金額取決於直至債券配售啟動後方可知悉當時市況及債券配售的最終條款。代價基金單位及發行予鷹君實體的2008年可換股債券(如有)將賦予鷹君實體權利於買賣事項及債券配售後自冠君產業信託收取分派及息票收入。然而，由於不可能預測鷹君實體、冠君產業信託及新物業之財務業績，因此預測買賣事項及債券配售對鷹君實體盈利之財務影響實屬困難。鷹君實體的持續租金收入將因出售該物業而降低。然而，作為基金單位持有人，鷹君實體亦將從具較廣泛物業組合的冠君產業信託的經提升價值中受益。

資本負債水平及利息費用

於「收購協議－償還及解除現有LP融資」一節所提述，買方已同意於完成時償還所欠負之現有LP融資項下於完成日之本金、利息及任何未償還費用之全部金額。因此，預計於買賣事項完成後，鷹君實體之資本負債水平及利息費用將會下降。

以鷹君實體於2006年12月31日之經審核綜合資產負債表為基準，並考慮於估值參考日期新物業之最新估值、新物業之協定價值及根據收購協議對總代價所作之調整，並假設買賣事項於2008年完成，董事會預計鷹君將錄得442,000,000港元之虧損。該等虧損將為臨時性質。

I. 冠君產業信託因交易而產生之關連人士交易

就交易而言，信託管理人、受託人或集團公司與冠君產業信託之若干關連人士已訂立或將訂立以下交易：

- (a) 收購協議；
- (b) 承諾及彌償保證契約；
- (c) 稅務契約；
- (d) 追認及加入契約；
- (e) 放棄分派權利契約修訂契約；
- (f) 朗豪坊之公契及公契之其他次公契；
- (g) 就興建朗豪坊與新福港關連人士集團之成員公司及Renaissance訂立之多項合約；
- (h) 就管理及營運新物業與鷹君關連人士集團之成員公司訂立之多項合約；及
- (i) 就新物業與鷹君關連人士集團之成員公司訂立之多項租約及特許協議。

根據房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，有關該等交易之進一步詳情將載於冠君產業信託之通函，並於冠君產業信託之中期報告書及年報內披露。

J. 冠君產業信託的2008年持續關連人士交易

2008年持續關連人士交易為冠君產業信託與(視情況而定)鷹君關連人士集團及／或新福港關連人士集團已經或將會訂立而性質可能被列為收益或支出的關連人士交易。

1. 收益交易

(a) 租賃協議

冠君產業信託已經及日後可能就冠君產業信託物業訂立租賃協議。有關新物業的租賃協議(即LP租賃協議)的詳情將載列於冠君產業信託之通函。現有物業的租賃協議的詳情載列於冠君產業信託的最新年報。信託管理人釐定，將該等協議視作完成後訂立的2008年持續關連人士交易處理，將符合基金單位持有人的最佳利益。

(b) 特許協議

冠君產業信託已經及日後可能就冠君產業信託物業訂立特許協議。有關新物業的特許協議(即LP特許協議)的詳情將載列於冠君產業信託之通函。現有物業的特許協議的詳情載列於冠君產業信託的最新年報。信託管理人釐定，將該等協議視作完成後訂立的2008年持續關連人士交易處理，將符合基金單位持有人的最佳利益。

2. 支出交易

預期將與GE／新福港關連人士進行兩類持續關連人士交易而將導致冠君產業信託向GE／新福港關連人士支付支出，即：

(a) 房地產管理交易

冠君產業信託將不時與作為有關物業公司代理人的第三方承辦商，直接就冠君產業信託持有的物業的清潔、維修暨保養服務及翻新工程等房地產管理服務訂立各項合約。現預期該等地三方承辦商部分可能包括GE／新福港關連人士。冠君產業信託將向該等承辦商支付費用作為有關服務的代價。該等費用的預期金額將構成2008年持續關連人士交易的一部分。

冠君產業信託亦會不時向朗豪坊商場物業管理人及CAF物業管理人發還款項，該款項將視作構成2008年持續關連人士交易的一部份處理。

(b) 保險代理安排

現時預期一間鷹君關連人士集團公司（「保險代理」）將不時提供保險代理服務予冠君產業信託。根據此安排，保險代理可按照計及為鷹君關連人士集團提供保險保障有關的規模效益而磋商的保費率，協助冠君產業信託獲得獨立第三方保險人的保險保障。保險代理有意協助冠君產業信託為新物業取得保險保障。

根據該等安排，冠君產業信託將就獲提供的保險代理服務向保險代理支付差價，並透過保險代理向獨立第三方保險人就有關保障範圍支付保費淨額。所繳保險差價及保費淨額將構成關連人士交易，並視作構成2008年持續關連人士交易的一部份處理。

3. 物業管理協議

物業管理協議乃於冠君產業信託首次公開招股時訂立，據此，鷹君關連人士集團成員公司就冠君產業信託的物業組合提供物業管理服務。根據物業管理協議進行的交易（即物業管理交易）已納入2008年持續關連人士交易範圍內。

買賣事項完成後，新物業將被納入物業管理協議的服務範圍內。待取得證監會批准後，PMA交易須遵守2008年持續關連人士交易豁免項下適用的規定及條件，惟下文「2008年持續關連人士交易一年度限額」一節所指的年度限額除外。

4. 新豁免申請的理由

誠如首次公開發售通函所披露者，冠君產業信託已取得現有有關連人士交易豁免（於2008年12月31日期滿）。倘買賣事項完成，並假設有關於新物業的各項交易及安排將與GE／新福港關連人士繼續進行，則將引致更多持續關連人士交易，其性質與獲授現有有關連人士交易豁免的現有持續關連人士交易類似。因此，買賣事項將擴大與GE／新福港關連人士的持續關連人士交易的規模。與現有持續關連人士交易的情況一樣，信託管理人認為，要冠君產業信託就所發生的每一宗與新物業有關的該等交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的相關規定，實屬過於繁瑣且不符合基金單位持有人的利益。

因此，信託管理人謹藉房地產投資信託基金單位持有人特別大會之機，建議基金單位持有人批准有關冠君產業信託（作為一方）與GE／新福港關連人士（作為另一方）之間的若干持續關連人士交易的豁免。信託管理人將建議基金單位持有人批准的2008年關連人士交易豁免將：(1)考慮由於買賣事項而新訂及／或新增的持續關連人士交易；(2)根據豁免條款擁有架構更為合理的年度金額上限（例如，將交易分類以辨別其屬收益性質抑或開支性質）；及(3)取代現有有關連人士交易豁免，以便三年豁免期可重新起計。

所建議的2008年持續關連人士交易須受完成及其他須獲批准交易規限並以之為條件，而且須待證監會批准。倘房地產投資信託基金單位持有人特別大會決議案未獲基金單位持有人批准或尚未取得證監會批准，現有有關連人士交易豁免將於其剩餘存續期限內繼續適用。

5. 申請2008年關連人士交易豁免

基於上述原因，信託管理人已就2008年持續關連人士交易向證監會申請授予冠君產業信託免於嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及批准規定的豁免，惟須待完成及（其中包括）下文內所述的條件獲達成後，方告作實。

6. 續期或修訂

所申請的2008年關連人士交易豁免的期限由收購事項完成日開始，延續至2010年12月31日（即最初2008年關連人士交易豁免期）。

待取得證監會批准後，2008年關連人士交易豁免可能延期至最初2008年關連人士交易豁免期（或其任何延期）後，且／或2008年關連人士交易豁免的條件可能不時更改，惟：

- (1) 須在基金單位持有人大會上透過普通決議案徵得基金單位持有人（於相關交易中擁有重大權益者（定義見房地產投資信託基金守則第8.11段）除外，即獨立基金單位持有人）的批准。
- (2) 信託管理人須刊發公佈及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告，披露有關建議續期及／或修訂（視乎情況而定）的詳情；及
- (3) 2008年關連人士交易豁免期限的任何延期（每次延期）的屆滿日期最遲為以上第(i)段所述批准開始生效當日後冠君產業信託第三個完整財政年度的年結日。

7. 年度限額

待取得證監會批准後，2008年關連人士交易豁免將適用於2008年持續關連人士交易，有關交易的類別年度金額限額載於下表：

2008年持續關連人士交易的類別	建議年度限額		
	截至 2008年 12月31日 止期間 (約10個月) ⁽¹⁾	截至 2009年 12月31日 止期間 (千港元)	截至 2010年 12月31日 止期間
收益			
租金收入	28,858	45,710	60,336
樓宇管理費	6,842	9,031	9,934
總計	<u>35,700</u>	<u>54,741</u>	<u>70,270</u>
支出			
物業管理交易	59,979	79,173	87,090
保險代理安排	1,738	2,295	2,525
總計	<u>61,717</u>	<u>81,468</u>	<u>89,615</u>

附註：

- (1) 截至2008年12月31日止財政年度內的十個月期間乃基於假設最初2008年關連人士交易豁免期將於根據收購協議完成收購事項後首日起計。

待取得證監會批准後，不論於物業管理協議期限內或物業管理協議進行任何續期後或任何該(等)獲續期協議期限內，倘規管物業管理協議的條款及條件不變：

- (1) 根據物業管理協議應付鷹君關連人士集團任何成員的費用不會受本第9.7節上述有關2008年關連人士交易豁免的年度上限所限；及
- (2) 冠君產業信託於首個2008年關連人士交易豁免期間(或根據文「冠君產業信託的2008年持續關連人士交易－續期或修訂」的任何延期)續訂的任何物業管理協議，將獲豁免遵守房地產投資信託基金守則第8章中所有申報、披露及獲基金單位持有人批准的規定

8 檢討、披露及其他控制方法

2008年關連人士交易豁免訂有下述與2008年持續關連人士交易有關的附加條件，均須待證監會批准：

(a) 半年及年度報告披露

相關關連人士交易的詳情將根據房地產投資信託基金守則第8.14段的規定於冠君產業信託的半年及年度報告中披露。

(b) 核數師的審核程序

就各有關財務期間而言，信託管理人將委聘並與冠君產業信託的核數師協定，以對2008年持續關連人士交易實施若干審核程序。核數師屆時會基於其審核的實際結果向信託管理人發出報告(該報告的副本將提供予證監會)，確認是否所有2008年持續關連人士交易：

- (i) 已獲信託管理人的董事(包括信託管理人的獨立非執行董事)批准；
- (ii) 根據冠君產業信託的定價政策訂立(如適用)；
- (iii) 已根據規管交易的協議條款訂立；及

(iv) 其總價值並無超逾上述各上限金額 (如適用)。

(c) 核數師查閱賬簿及記錄

信託管理人將允許並促使有關2008年持續關連人士交易的交易對手允許冠君產業信託的核數師詳實查閱彼等的記錄，以就相關交易作出呈報。

(d) 獨立非執行董事所作的檢討

信託管理人的獨立非執行董事將每年檢討相關2008年持續關連人士交易，並於冠君產業信託相關財政期間的年報內確認該等交易已循下述條件訂立：

(i) 於冠君產業信託的一般及日常業務過程中；

(ii) 按正常商業條款 (倘有可資比較的交易) 或 (倘並無足夠可資比較的交易用以判斷是否屬於正常商業條款) 向冠君產業信託提供的條款不遜於向獨立第三方或由 (如適用) 獨立第三方提供的條款；及

(iii) 根據相關協議 (如有)，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款。

(e) 致證監會的通知

倘信託管理人得悉或有理由相信核數師及／或信託管理人的獨立非執行董事將不能確認分別載於上文(b)與(d)段的事項，則將隨即通知證監會並刊登公佈。

(f) 經獨立基金單位持有人批准於隨後調升年度上限

如有必要 (例如，倘冠君產業信託進行其他資產收購，以致其營運業務的整體規模擴大；或倘市況或營運狀況有變)，信託管理人可於日後不時設法調升上文「冠君產業信託的2008年持續關連人士交易一年度限額」一節所載的一項或多項年度上限，惟：

(i) 須在基金單位持有人大會上取得基金單位持有人 (於2008年持續關連人士交易中擁有重大權益者除外) 以普通決議案方式批准；

(ii) 信託管理人須刊發公佈及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告，披露有關建議調升上限金額的詳情；及

(iii) 上文(a)到(e)段「冠君產業信託的2008年持續關連人士交易－檢討、披露及其他控制方法」一節所載規定須繼續適用於相關交易。

(g) LP租賃協議及LP特許協議的獨立估值

各有關LP租賃協議及LP特許協議均須進行獨立估值，惟倘估值按標準或公佈差餉進行除外。如屬無固定期限(如每月續租)的LP租賃協議或LP特許協議，則須最少每24個月進行一次獨立估值。

9 房地產投資信託基金守則第8.14段

倘有關2008年關連人士交易的條款發生任何重大變動，或倘房地產投資信託基金守則隨後有任何更改而可能就披露及／或基金單位持有人的批准設定更為嚴格的規定，信託管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段的所有規定。

10 董事會的意見

董事會(包括信託管理人的所有獨立非執行董事)確認：

(i) 據其所見，上述年度限額及其釐定基準就基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；

(ii) 據其所見，截至完成日仍具效力的各項2008年持續關連人士交易於(i)冠君產業信託的一般及日常業務過程中；及(ii)按屬公平合理且符合基金單位持有人整體利益的正常商業條款訂立；及

(iii) 據其所見，各項於完成後訂立的2008年持續關連人士交易須於(i)冠君產業信託的一般及日常業務過程中；及(ii)按屬公平合理且符合基金單位持有人整體利益的正常商業條款訂立。

K. 交易在房地產投資信託基金守則、信託契約及上市規則下的涵義

1. 房地產投資信託基金守則及信託契約對冠君產業信託的涵義

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)一名主要持有人(即持有10%或以上發行在外基金單位的持有人)及其控制實體、控股公司、附屬公司或聯營公司。Top Domain(鷹君為其控制實體)擁有10%以上的基金單位，因此屬冠君產業信託的主要持有人。因此，根據房地產投資信託基金守則的涵義，鷹君及鷹君聯繫人(包括賣方、鷹君持有人、LP物業公司及登記持有人)各自均為冠君產業信託的關連人士。故而，根據房地產投資信託基金守則第8.5段，訂立及履行各項協議以落實上述交易將構成關連人士交易。其他詳情請參閱冠君產業信託通函。

買賣事項構成冠君產業信託的一項非常重大收購事項及關連人士交易，因而須(其中包括)根據房地產投資信託基金守則在基金單位持有人特別大會上取得獨立基金單位持有人批准，並將就須經批准交易徵求獨立財務顧問的意見。

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(ii)條，新證券未按比例向基金單位持有人發售時或該等新基金單位並非根據一般授權發行時，須於基金單位持有人大會上徵得基金單位持有人以普通決議案方式批准。此外，根據信託契約第7.2.2條，按較「市價」折讓超過20%或按「市價」(該詞的定義見信託契約)以外的定價基準計算的發行價發行新基金單位須徵得指定基金單位持有人以普通決議案方式批准。

除下文所述者外，並無根據一般授權建議發行配售基金單位、代價基金單位、2008年可換股債券以及轉換基金單位。因此，發行配售基金單位、代價基金單位及2008年可換股債券以及可能根據2008年可換股債券的條款發行轉換基金單位，須徵得基金單位持有人以普通決議案方式按房地產投資信託基金單位持有人特別大會決議案所載條款及條件批准。此外，任何超出授權發行數的轉換基金單位(於轉換2008年可換股債券而發行時)倘因作出在2008年可換股債券的有關條款項下可能適用的任何調整而以初步轉換價以外的轉換價執行轉換及發行，將會導致此超額發行，則須徵得基金單位持有人透過普通決議案批准。倘信託管理人釐定須根據債券配售募集用以

撥付買賣事項的款項導致須發行的2008年可換股債券可轉換的轉換基金單位的數目超出由基金單位持有人授出的特定授權，則信託管理人可在刊發相應公佈後，就該等轉換基金單位的超出數目根據一般授權予獨立第三方發行2008年可換股債券以募集一部分須根據債券配售募集的款項。如上所述，倘信託管理人根據一般授權並遵照房地產投資信託基金守則及信託契約發行該部份2008年可換股債券，是項發行不必徵得基金單位持有人於房地產投資信託基金單位持有人特別大會上同意。

根據房地產投資信託基金守則第8.11段，冠君產業信託亦須就2008年持續關連人士交易取得獨立基金單位持有人的批准。

由於須獲批准交易須各自徵得基金單位持有人以普通決議案方式批准，而各項須獲批准交易須待完成及達成其他須獲批准交易後方可作實，各項須獲批准交易已歸為一項普通決議案。有關就須獲批准交易提呈的普通決議案，請參閱基金單位持有人特別大會通告。倘於基金單位持有人特別大會後切實可行，信託基理人將刊發載有基金單位持有人特別大會結果(包括有否通過所提呈的基金單位持有人特別大會決議案)的公佈。

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，倘若基金單位持有人於提呈批准的決議案中擁有重大權益，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。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決議案中擁有重大權益，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。

鷹君實體乃為一項或多項須獲批准交易的訂約方，因此，於房地產投資信託基金單位持有人特別大會決議案中擁有重大權益。買賣事項(如獲完成)將擴大與GE／新福港關連人士集團的持續關連人士交易的規模。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，鷹君實體(包括Top Domain及信託管理人)須放棄就房地產投資信託基金單位持有人特別大會決議案進行投票。鷹君已同意將就房地產投資信託基金單位持有人特別大會決議案放棄投票，並將促使各鷹君聯繫人就該決議案放棄投票。

儘管Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司為豁免分派權利契約修訂契約的訂約方，但彼等作為豁免分派權利各方於豁免分派權利契約項下的權利與義務於終止豁免分派權利後應仍具十足效力，且不受豁免分派權利契約修訂契約的影響。因此，信託管理人認為，Fortune Mega Investments Limited與永泰出口商有限公司為豁免分派權利契約的修訂契約的訂約方這一事實並無導致彼等任何一方於交易中擁有有別於所有其他基金單位持有人的任何重大權益，故此，彼等或彼等各自的聯繫人概無須就房地產投資信託基金單位持有人特別大會決議案放棄投票。

就信託管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，信託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房地產投資信託基金單位持有人特別大會決議案於房地產投資信託基金單位持有人特別大會上放棄投票。

有關房地產投資信託基金守則及信託契約的涵義的其他詳情，請參閱冠君產業信託之通函。

2. 上市規則對鷹君的涵義

由於買賣事項及賣方有關事宜按上市規則第14.07條的適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則，買賣事項及賣方有關事宜構成鷹君的一項重大出售，須獲鷹君的股東批准。按上市規則第14.07條有關(i)可能配售配售及先舊後新認購機制下的第三方待售基金單位的適用百分比率超過25%但低於75%及(ii)認購買賣事項下的代價基金單位、可能認購基金單位配售下的認購基金單位及可能收購債券配售下的2008年可換股債券(如有)合共超過25%但低於100%，故根據上市規則，構成一項重大出售及重大收購，須獲股東批准。

於本公佈日期，羅嘉瑞醫生及Green Jacket Limited(羅嘉瑞醫生完全控制的公司)連同其於一酌情信託(HSBC International Trustee Limited為其受託人)，而彼為該信託的創辦人的權益持有鷹君77,279,486股股份。羅鷹瑞醫生、Adscan Holdings Limited(羅鷹瑞醫生完全控制的公司)及其配偶共持有鷹君37,128,142股股份。HSBC International Trustee Limited作為另一酌情信託(羅嘉瑞醫生及羅鷹瑞醫生為受益人)的受託人，持有鷹君197,503,146股股份。羅嘉瑞醫生及羅鷹瑞醫生為同胞兄弟並連同所述酌情信託的受託人，就鷹君而言構成一組緊密聯繫的人士，共持有鷹

君311,910,774股股份，約佔鷹君全部已發行股本的51.6%。由於鷹君實體於冠君產業信託已發行總基金單位中持有約48.5%權益，羅嘉瑞醫生、羅鷹瑞醫生及HSBC International Trustee Limited (其身份為上述信託的受託人) 於冠君產業信託基金單位中並無直接權益。除以上所述者外，就鷹君董事所知、所悉及所信，羅嘉瑞醫生或羅鷹瑞醫生或彼等各自的任何聯繫人士(定義見上市規則) 概無參與買賣事項。除以上所述者外，根據上市規則，概無股東須於為考慮及批准收購協議及賣方有關事宜而召開的鷹君股東大會上就(i)買賣事項及賣方有關事宜;(ii)可能配售配售及先舊後新認購機制下的第三方配售基金單位；或(iii)可能認購基金單位配售下的認購基金單位或可能收購債券配售下的2008年可換股債券(如有)放棄投票。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彼等各自構成該緊密聯繫集團的書面批准，以代替於為批准買賣事項、賣方有關事宜、可能配售配售及先舊後新認購機制下的第三方配售基金單位、認購買賣事項下的代價基金單位、可能認購基金單位配售下的認購基金單位及可能收購債券配售下的2008年可換股債券(如有)及據此擬進行的交易而召開的鷹君股東大會上取得鷹君股東的批准。

L. 一般資料

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)獨立物業估值師的新物業估值報告；及(5)房地產投資信託基金單位持有人特別大會通告的冠君產業信託之通函(「冠君產業信託之通函」)，將於可行情況下盡快寄予基金單位持有人。冠君產業信託通函亦載有冠君產業信託於預測期間的預測綜合收益表數據及分派數據。有關盈利預測以及用作編製盈利預測的基準及假設的詳情，請參閱冠君產業信託通函。

一份載有(其中包括)：(1)鷹君董事會函件，內容為交易的詳情及其他事宜；及(2)獨立估值師的物業估值報告的鷹君通函(「鷹君通函」)，將於可行情況下盡快寄予股東。

M. 冠君產業信託最新的財務資料

預期冠君產業信託之通函將於2008年2月16日或前後送達基金單位持有人。冠君產業信託之通函將包括冠君產業信託由2007年1月1日至2007年9月30日期間的未經審核財務資料(載於下文)。

截至2007年9月30日止九個月的未經審核中期業績已由信託管理人審核委員會及冠君產業信託外聘核數師根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」進行審閱。然而，於中期財務資料中披露的自2006年4月26日(冠君產業信託成立日期)至2006年9月30日期間比較簡明綜合收益表及2006年4月26日(冠君產業信託成立日期)至2006年9月30日期間比較簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動報表及現金流量表尚未按適用於香港會計師公會頒佈的審閱委聘準則的標準進行審閱。

務請注意冠君產業信託並無向基金單位持有人寄發截至2007年9月30日止九個月的中期報告。

N. 暫停辦理基金單位過戶登記通告

就房地產投資信託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2008年3月3日至2008年3月6日(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房地產投資信託基金單位持有人大會並於會上投票及符合資格獲派2007年末期分派，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2008年2月29日下午四時三十分前，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1712-1716室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。

O. 指示性時間表

事件	日期及時間
遞交基金單位的轉讓文件 以符合資格出席房地產投資 信託基金單位持有人特別大會 及符合資格獲派2007年末期分派 的最後日期及時間	: 2008年2月29日下午4時30分
遞交房地產投資信託基金單位 持有人特別大會代表委任表格 最後日期及時間	: 2008年3月4日上午10時30分
2007年末期分派的記錄日期	: 2008年3月6日
房地產投資信託基金單位持有人 特別大會的紀錄日期	: 2008年3月6日
召開房地產投資信託基金單位 持有人特別大會的日期及時間	: 2008年3月6日上午10時30分

倘若於房地產投資信託基金單位
持有人特別大會上獲得批准：

- 基金單位配售結束 : 有待信託管理人釐定(不遲於完成的目標日期)
- 債券配售結束 : 有待信託管理人釐定(不遲於完成的目標日期)
- 發行代價基金單位 : 有待信託管理人釐定(不遲於完成的目標日期)
- 完成的目標日期 : 有待信託管理人釐定(惟於任何情況下，不得遲於2008年6月30日，即最後完成日)

信託管理人將就計劃於信託基金單位持有人特別大會後進行的該等事件於適當時機根據適用監管規定作出進一步公佈。

應信託管理人、鷹君及福源有限公司要求，基金單位、鷹君股份已自2008年2月14日上午9時30分起暫停買賣，以待發表本公佈。並已向聯交所申請自2008年2月15日上午9時30分起恢復基金單位及鷹君股份。

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

釋義

於本公佈內，除另有指明外，下列詞彙具以下涵義：

2006年可換股債券	指	由冠君產業信託於2006年12月15日向基金單位持有人寄發的通函所述交易由集團公司發行的於2011年到期的2厘票息可換股債券，未償還本金額為765,000,000港元。
2006年融資	指	根據2006年融資協議授予CP Finance Limited (一家在香港註冊成立的有限公司，由受託人全資擁有及控制的公司) 合共7,200,000,000港元由上市日期起計為期五年的有抵押信貸融資，包括定期貸款融資7,000,000,000港元及循環信貸融資200,000,000港元。
2006年融資協議	指	CP Finance Limited (一家在香港註冊成立的有限公司，由受託人全資擁有及控制的公司) 就首次公開發售而於2006年4月26日訂立的貸款協議，總金額為7,200,000,000港元，由上市日期起計為期五年，包括2006年融資及(如有關)與2006年融資有關的抵押及其他協議。
2008年持續關連人士交易	指	冠君產業信託的持續關連人士交易，如本公佈「冠君產業信託的2008年持續關連人士交易」一節所述。
2008年可換股債券	指	就交易而將予發行之總發行額達5,200,000,000港元的可換股債券。
2008年可換股債券持有人	指	2008年可換股債券持有人。

2008年可換股債券 配售定價日	指	2008年可換股債券定價之日。
2008年可換股 債券信託契約	指	計劃將由可換股債券發行人、信託管理人、受託人及2008年可換股債券受託人訂立、構成2008年可換股債券的信託契約。
2008年可換股 債券受託人	指	2008年可換股債券的計劃受託人，即花旗銀行(倫敦分行)。
2008年關連人士 交易豁免	指	就2008年持續關連人士交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章規定的有條件豁免，並已就此向證監會提出申請，就其提出申請的主要條款概述於本公佈「冠君產業信託的2008年持續關連人士交易」一節。
2008年融資公司	指	債務融資的計劃借款人，即凱寶有限公司，乃於香港註冊成立的有限公司，由受託人間接全資擁有及控制。
已購得朗豪坊 辦公大樓	指	朗豪坊辦公大樓(不包括除外區域)，詳情將載於冠君產業信託通函中。
經調整資產淨值	指	Renaissance截至完成日的資產淨值，已作出Renaissance收購協議所訂明的調整，詳情如本公佈「收購協議一總代價」一節所述。
受影響租約	指	有關已購得朗豪坊辦公大樓若干部分而於完成日仍然存續的租賃協議及根據該等租賃協議項下授出的任何延展選擇權(如有)對該等租賃協議的任何延展，其承租人可將租賃物業(或其部分)部分用作非辦公室用途，而「受影響租約」亦可指該等租賃協議中任意一份協議。

協定價值	指	用以釐定買賣事項應付代價的新物業的協定價值，即12,500,000,000港元。
附帶費用	指	與交易相關的附帶費用，根據說明性融資結構，估計金額為325,000,000港元，包括：(1)收購費用約125,000,000港元；(2)市場推廣、宣傳及路演支出；及(3)會計、法律及其他專業服務的費用。
適用轉換期間	指	債券配售包銷商及信託管理人於配售2008年可換股債券時協定的期間，預計為10個交易日(並可進一步磋商)
適用發行價	指	具有本公佈「收購協議—總代價—完成金額」一節賦予該詞的涵義。
評估值	指	由獨立物業估值師對新物業或現有物業(以適用者為準)於估值參考日期評估的價值。
授權發行	指	2,801,436,491個基金單位，佔於2008年2月4日已有基金單位數目的100%。
Best Noble	指	Best Noble Enterprises Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司。
董事會	指	房地產投資信託基金管理人的董事會。
債券配售	指	建議配售2008年可換股債券，以為Renaissance總代價及償還現有LP融資提供部分資金。
債券配售包銷商	指	由冠君產業信託選定以包銷債券配售的國際投資銀行。

營業日	指	香港持牌銀行日常開門營業的任何日子(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」暴風雨警報的日子)。
CAF物業管理人	指	鷹君物業管理有限公司，由登記持有人根據由登記持有人與CAF物業管理人就登記持有人將公契管理人根據公契管理人及登記持有人委託契約委託予其的管理職能進一步委託予CAF物業管理人而訂立的管理協議指定的物業管理人。
現金回收	指	具本公佈「收購事項的融資－現金代價－債券配售債券配售」賦予該詞的涵義。
現金結算金額	指	掉期對方因利率掉期修訂而須向各利率掉期公司支付的現金結算金額，詳述於本公佈「終止穩定收益安排－利率掉期修訂」一節。
可換股債券發行人	指	2008年可換股債券的擬議發行人，即信澤有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，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，已根據經不時修訂、補充或以其他方式修改的證券及期貨條例第104條(香港法例第571章)獲認可，並須受不時適用的條件所規限；或視文義而定指冠君產業信託及集團公司。
冠君產業信託通函	指	將由冠君產業信託就有關於本公佈所述的買賣事項及其他事宜而刊發的通函。
完成	指	根據收購協議完成買賣事項。

完成金額	指	具有本公佈「收購協議－總代價」一節賦予該詞的涵義。
完成日	指	完成達成當日，詳情載於本公佈「收購協議－完成」一節。
完成通知	指	買方向賣方發出的書面通知，當中表明買方擬完成收購事項，惟須待其他條件於完成日獲達成之後，完成方告作實。
條件	指	完成的先決條件。
關連人士	指	除另有界定者外，具有房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義。
代價基金單位	指	信託管理人就買賣事項將向鷹君持有人發行的新基金單位。
代價基金單位金額	指	具有本公佈「收購協議－總代價」一節賦予該詞的涵義。
轉換基金單位	指	於轉換2008年可換股債券後可能獲發行的新基金單位。
轉換價值	指	於任何特定交易日相等於將該交易日生效的轉換比率乘以該交易日基金單位的收市價的金額
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的款項總額最多達3,600,000,000港元的定期貸款，有關詳情載於本公佈「買賣事項融資－債務融資及循環信貸融資」一節。

豁免分派權利契約 修訂契約	指	用以達成終止豁免分派權利的契約，詳述於本公佈「終止冠君產業信託穩定收益安排－終止豁免分派權利」一節。
追認及加入契約	指	登記持有人、Renaissance、朗豪坊商場物業管理人、信託管理人與物業管理人各自於完成時將訂立的追認及加入契約，有關詳情載於本公佈「收購協議－追認及加入契約」一節。
稅務契約	指	賣方及擔保人根據適用收購協議以買方、相關LP物業公司（及就Ernest Limited而言，指登記持有人）為受益人而訂立的稅務契約。
承諾及彌償保證契約	指	由買方、登記持有人、Renaissance、賣方及鷹君將於完成時訂立的承諾及彌償保證契約，詳情載於本公佈「收購協議－承諾及彌償保證契約」一節。
存置財產	指	冠君產業信託所有資產，包括現有物業及（自完成時起及其後）新物業。
酌情分派	指	具有本公佈「終止冠君產業信託穩定收益安排－利率掉期修訂」一節所賦予該詞的涵義。
豁免分派權利契約	指	由信託管理人、受託人、豁免分派權利各方、鷹君及嘉里建設有限公司於2006年4月26日訂立的豁免分派權利契約。
豁免分派權利各方	指	Top Domain、Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司。
終止豁免分派權利	指	具有本公佈「終止冠君產業信託穩定收益安排－終止豁免分派權利」一節所賦予該詞的涵義。

豁免分派權利基金單位	指	Top Domain根據豁免分派權利契約豁免其分派權利的基金單位，就截至2008年12月31日止財政年度而言，為269,899,175個基金單位，於上市日期佔Top Domain所持有基金單位的20%。
公契	指	於2005年6月27日訂立的朗豪坊的公契及管理協議，並已於土地註冊處註冊，備忘錄編號05070702560915。
公契管理人	指	根據公契不時獲委任的管理人，現為鷹君物業管理有限公司(鷹君的間接全資附屬公司)。
每基金單位分派	指	每基金單位分派。
來自經擴大業務的 每基金單位分派	指	基金單位持有人會於預測期間收到的來自現有物業及經擴大組合持續經營的預測年度化現金每基金單位分派並根據溢利預測及詳列於冠君產業信託通函的假設。
來自現有業務的 每基金單位分派	指	0.24港元，即根據溢利預測基金單位持有人會於預測期間收到的來自現有物業持續經營的預測現金每基金單位分派，根據溢利預測及詳列於冠君產業信託通函的假設。
來自現有業務的 每基金單位分派	指	基金單位持有人會於預測期間收到的來自現有物業持續經營的預測年度化現金每基金單位分派並根據詳列於冠君產業信託通函的假設。
經擴大組合	指	現有物業及新物業。
Ernest Limited	指	Ernest Limited，一家在開曼群島註冊成立的公司。

除外區域	指	由獨立第三方擁有的朗豪坊辦公大樓的第35、36、37及55層及朗豪坊辦公大樓的公共區域及公共設施。
除外鷹君聯繫人	指	身為除外聯繫人(定義見信託契據)的鷹君聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)
現有持續關連人士交易	指	冠君產業信託與其關連人士(受託人除外)之間的現有持續關連人士交易，其中豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則規定的豁免將於2008年12月31日到期。
現有持續關連人士交易豁免	指	冠君產業信託獲證監會授出有關現有持續關連人士交易可豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准的規定的豁免。
現有LP融資	指	由銀團(由恒生銀行有限公司作為代理)根據於2005年8月25日訂立的協議向Renaissance提供本金額最高達5,000,000,000港元的貸款融資，並以Renaissance及登記持有人資產(包括新物業)的固定及浮動抵押作擔保。
現有LP擔保	指	鷹君於2005年8月25日以現有LP貸款項下的銀團及恒生銀行有限公司(作為代理)為受益人而作出的擔保，以擔保(其中包括)現有LP貸款項下的所有債務及責任。
現有物業	指	冠君產業信託於2008年2月4日擁有的物業，即香港中環花園道3號花旗銀行廣場，除花旗銀行大廈第3層(通道地方除外)及整個第4、第5及第6層外，有關詳情將載於冠君產業信託通函。

2008年首期分派	指	每名基金單位持有人就截至2008年6月30日止六個月的分派期可享有的分派。
2007年末期分派	指	每名基金單位持有人就截至2007年12月31日止六個月的分派期可享有的分派。
2008年末期分派	指	每名基金單位持有人就截至2008年12月31日止六個月的分派期可享有的分派。
末期終止金額	指	即首期終止金額，經根據本公佈「終止冠君產業信託穩定收益安排－終止豁免分派權利」一節作出調整。
預測期間	指	由2008年1月1日至2008年12月31日止期間。
鷹君聯繫人	指	鷹君的控制實體、控股公司、附屬公司及聯營公司。就此釋義而言，「控制實體」及「聯營公司」各自具有房地產投資信託基金守則所賦予的含義。
鷹君實體或鷹君集團	指	鷹君及其附屬公司。
鷹君持有人	指	Renaissance賣方(可包括其中一名賣方)為持有根據Renaissance收購協議將於完成時發行的代價基金單位而由Renaissance賣方指派的鷹君實體(可能為Renaissance賣方)。
鷹君配售公司	指	將配售第三方待售基金單位的一個或多個鷹君公司(視乎鷹君如何釐定)，該等公司將就配售及按先舊後新的機制獲發行認購代價基金單位。
GE 持基金單位比例	指	指於任何特定時間的一項比例，該比例的分子為鷹君實體所持有的基金單位數目，分母則為當時已發行及在外流通的基金單位的總數目
GE／新福港關連人士	指	鷹君關連人士集團及新福港關連人士集團的統稱。

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條授予信託管理人的授權，據此可在已發行新基金單位總數(於作出若干調整後，包括就任何可換股文據項下可發行的額外基金單位而作出的調整)並不會導致於上個財政年度年終已發行基金單位總數增加超過20%(或由證監會不時規定的已發行基金單位的其他比例)的情況下，於任何財政年度向所有現有基金單位持有人不按比例發行基金單位，而毋須基金單位持有人批准。
一般授權轉換基金單位	指	在就授權發行而言獲授予的權力以外獲發行但根據不時之一般授權於轉換2008年可換股債券後將予發行的轉換基金單位
政府	指	香港政府。
政府批地契約	指	就新物業或現有物業(視情況而定)而言，政府批地而持有相關物業的政府租契或換地規約(視情況而定)及其任何修訂或修改。
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。
鷹君或擔保人	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)。
鷹君董事會／鷹君董事	指	鷹君董事會。

鷹君通函	指	將由鷹君就買賣事項及賣方有關事宜而刊發的通函。
鷹君關連人士集團	指	因其與Top Domain及／或信託管理人的關係而為冠君產業信託關連人士的任何人士。
集團公司	指	由受託人不時直接或間接擁有及控制的公司，而「集團公司」亦可指其中之一。
港元	指	港元，香港法定貨幣。
香港銀行同業拆息	指	銀行在香港銀行同業市場就介乎隔夜至一年的特定年期港元貸款報出的利率。
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或其任何繼承者。
說明性融資結構	指	具本公佈「買賣事項的融資」一節所賦予該詞的涵義。
獨立董事委員會	指	為向獨立基金單位持有人提供意見而成立的獨立董事委員會，由查懋聲先生、David Gordon Eldon先生及石禮謙先生組成。
獨立財務顧問	指	新百利有限公司，可從事證券及期貨條例下多項受規管活動的持牌法團。
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。

獨立第三方人士	指	信託管理人於作出適當查詢後認為：與冠君產業信託及鷹君概無關連且獨立於冠君產業信託、鷹君及彼等各自的關連人士的人士。倘該詞彙僅適用於配售第三方待售基金單位，「獨立第三方」則指信託管理人及鷹君董事於作出適當查詢後至今認為(i)並非冠君產業信託或鷹君之關連人士(不包括除外鷹君聯繫人)；及(ii)獨立於冠君產業信託、鷹君及彼等各自的關連人士的人士(不包括除外鷹君聯繫人)；及(iii)並非鷹君的關連人士(定義見上市規則)，且獨立於鷹君及其關連人士(定義見上市規則)及與彼等概無關連的該等人士。
首個2008年關連人士交易豁免期間	指	具本公佈「冠君產業信託的2008年持續關連人士交易」一節所賦予的涵義。
初步轉換價	指	由債券配售包銷商與信託管理人將於2008年可換股債券配售定價日協定的價格，2008年可換股債券按此價格轉換位基金單位(於作出2008年可換股債券條款項下可能適用的調整之前)，前提為首次轉換價應相等於或高於基金單位於同日的收市價。
首期終止金額	指	具有本公佈「終止冠君產業信託穩定收益安排－終止豁免分派權利」一節所賦予該詞的涵義。
保險代理	指	鷹君關連人士集團的成員之一，不時為冠君產業信託提供保險代理服務，詳述於本公佈「冠君產業信託的2008年持續關連交易－交易開支－保險代理協議」一節。
利率掉期	指	由利率掉期公司根據利率掉期協議而訂立的利率掉期。

利率掉期協議	指	利率掉期公司、掉期對方及Merrill Lynch & Co., Inc. (作為擔保人) 之間於2006年4月24日訂立的協議，自上市日期起生效，為期五年，並已據此訂立利率掉期(經不時修訂為準)。
利率掉期修訂	指	建議修訂利率掉期，詳述於本公佈「終止冠君產業信託穩定收益安排－利率掉期修訂－掉期利率調整」一節。
利率掉期公司	指	(1) CP (SH) Limited，(2) CP (MC) Limited，(3) CP (PH) Limited，(4) CP (WC) Limited，(5) CP (A1) Limited及(6) CP (B1) Limited的統稱，各自均由受託人全資擁有及控制，而「利率掉期公司」亦可指其中之一。
首次公開發售	指	冠君產業信託於2006年5月首次公開發售基金單位。
首次公開發售通函	指	由冠君產業信託就其首次公開發售基金單位日期為2006年5月11日的發售通函。
朗豪坊	指	在地盤興建的發展項目，其中包括：(1) 59層的甲級寫字樓；(2) 15層的購物商場；(3) 42層的五星級酒店(包括665間客房)；(4) 250個私人泊車位；及(5)其他政府、機購及社區設施。
朗豪坊停車場	指	朗豪坊的停車場部分，有關詳情將載於冠君產業信託通函。
朗豪酒店	指	朗豪坊的酒店部分，有關詳情將載於冠君產業信託通函。

朗豪坊商場	指	朗豪坊的零售商場部分，有關詳情將載於冠君產業信託通函。
朗豪坊商場物業管理協議	指	登記持有人與朗豪坊商場物業管理人於2008年2月1日就朗豪坊商場而訂立的物業管理協議。
朗豪坊商場物業管理人	指	根據朗豪坊商場物業管理協議不時委任的朗豪坊商場的物業管理人，現由鷹君物業管理有限公司擔任。
朗豪坊辦公大樓	指	新物業的辦公大樓部分，有關詳情將載於冠君產業信託通函。
上市日期	指	2006年5月24日，即基金單位在香港聯交所上市的首日。
上市規則	指	香港聯交所上市規則。
最後完成日	指	2008年6月30日。
LP物業公司	指	Renaissance、Ernest Limited (登記持有人的全資擁有人) 及Best Noble，而「LP物業公司」亦可指其中之一，惟為便於理解，倘「LP物業公司」的定義乃用於呈列LP物業公司及登記持有人的財務資料，則「登記持有人」亦視為包括於「LP物業公司」的定義內。
LP物業公司股份	指	LP物業公司各自的全部已發行股本。
LP 特許協議	指	LP物業公司及／或登記持有人及朗廷酒店國際有限公司訂立的特許協議，詳述於冠君產業信託通函。
LP 租賃協議	指	由LP物業公司及／或登記持有人與鷹君關連人士集團就新物業訂立的租賃協議，詳述於冠君產業信託通函。

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。
淨額	指	具本公佈「買賣事項的融資－現金代價－債券配售」一節賦予該詞的涵義。
新物業	指	新物業包括：(1)朗豪坊商場；(2)收購的朗豪坊辦公樓；(3)朗豪坊停車場；及(4)保留區域。
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，當中投票須以投票方式進行，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。
配售及先舊後 新認購機制	指	按照該安排，鷹君配售公司將透過配售代理向機構及／或其他專業投資者(屬冠君產業信託及鷹君的獨立第三方人士)配售配售總額最多達4,536,000,000港元的基金單位(即第三方待售基金單位)以及按照每個基金單位的同等價格認購同等數目的基金單位(即認購基金單位)。
配售基金單位	指	第三方配售基金單位及認購基金單位(如有)。
PMA交易	指	具本公佈「冠君產業信託的2008年持續關連人士交易－物業管理交易」一節賦予該詞的涵義。

完成後調整	指	根據 Renaissance 收購協議由有關賣方或向 Renaissance 賣方作出的調整付款，有關詳情載於本公佈「收購協議－Renaissance 收購協議項下的完成後調整」一節。
溢利預測	指	冠君產業信託於「預測期間」的「溢利預測」，詳述於冠君產業信託通函。
備考完成資產負債表	指	將就 Renaissance 編製的備考完成資產負債表，以釐訂截至完成日的經調整資產淨值。
物業管理協議	指	由信託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，為鷹君的間接全資附屬公司，其身份為冠君產業信託的物業管理人。
收購協議	指	(1) Renaissance 收購協議；(2)由相關賣方、擔保人及買方於2008年2月14日就收購 Best Noble 而訂立的有條件買賣協議；及(3)由相關賣方、擔保人及買方於2008年2月14日就收購 Ernest Limited 而訂立的有條件買賣協議的統稱。
買方	指	受託人(代表冠君產業信託)。
參考日期	指	2007年9月30日。
登記持有人	指	Benington Limited，一家於香港註冊成立的有限公司。
房地產投資信託基金守則	指	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，以當日為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。

信託基金單位 持有人特別大會	指	按照及參考信託基金單位持有人特別大會通告而召開的基金單位持有人的特別大會。
信託基金單位持有人 特別大會通告	指	有關召開審議及酌情批准信託基金單位持有人特別大會決議案的信託基金單位持有人特別大會通告。
信託基金單位持有人 特別大會決議案	指	將於信託基金單位持有人特別大會上通過的普通決議案。
信託基金單位管理人	指	Eagle Property Management (CP) Limited，為鷹君的間接全資附屬公司，其身份為冠君產業信託管理人
Renaissance	指	Renaissance City Development Company Limited，一家於香港註冊成立的公司，為鷹君的間接全資附屬公司。
Renaissance收購協議	指	由Renaissance賣方、擔保人及買方於2008年2月14日就收購Renaissance而訂立的有條件買賣協議。
Renaissance股份	指	Renaissance股本中所有已發行的股份。
Renaissance賣方	指	鷹君有限公司，於香港註冊成立的公司。
保留區域	指	朗豪坊中未明確納入朗豪酒店、朗豪坊商場、朗豪坊辦公大樓、朗豪坊停車場、朗豪坊政府設施或公共區域及朗豪坊公共設施，而保留由登記持有人專用及享有的部分，包括但不限於朗豪坊的若干廣告標誌空間，詳述於公契。
循環信貸融資	指	根據由2008年融資公司與一銀團就高達5億港元的循環信貸融資而訂立的貸款協議計劃批出的債務融資，詳述於本公佈「收購事項融資－債務融資及循環信貸融資」一節。
買賣事項	指	建議根據收購協議由買方及賣方按總代價買賣LP物業公司股份及股東貸款。

證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
新福港	指	新福港建設集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司。
新福港關連人士集團	指	新福港的相關信託及公司，或因其與新福港的關係而為冠君產業信託關連人士的任何人士。
新福港債務更替契約	指	於2008年2月1日由（其中包括）Renaissance、Renaissance賣方及新福港有限公司訂立的轉讓契約，據此將Renaissance根據建築合約就新物業建築工程的付款責任更替予Renaissance賣方，而Renaissance將獲解除所有該等責任。
新福港實體	指	新福港及其附屬公司。
新福港有限公司	指	新福港集團有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為新福港的全資附屬公司。
股份代價	指	就任何特定LP物業公司股份而言，買方須就LP物業公司股份向賣方支付的代價，詳述於本公佈「收購協議－總代價」一節。
股東	指	鷹君的股東。
主要持有人	指	房地產投資信託基金守則中所賦予該詞的含義。
認購基金單位	指	可能向鷹君配售公司發售的基金單位（數目與鷹君配售公司根據配售及先舊後新認購機制（如有）向獨立第三方人士配售的第三方待售基金單位的數目相同）及將會是配售單位的一部分。
掉期對方	指	Merrill Lynch Capital Markets Bank Limited。

掉期利率	指	利率其中固定部分的利率，詳述於本公佈。
掉期結算日期	指	預期進行利率掉期修訂的日期，詳述於本公佈「終止冠君產業信託穩定收益安排－利率掉期修訂」一節。
租約	指	向租戶批出該物業的租約、租賃協議或特許使用合約，「租約」亦據此解釋。
租戶	指	根據租約、租賃協議或特許使用合約的承租人、租戶或獲特許合約持有人(視情況而定)。
終止穩定收益安排	指	終止豁免分派權利及利率掉期修訂的統稱，詳述於本公佈「終止冠君產業信託穩定收益安排」一節。
第三方配售基金單位	指	擬根據基金單位配售而向獨立第三方人士發售的基金單位。
第三方待售基金單位	指	鷹君可能根據配售及先舊後新認購機制而向獨立第三方人士配售的基金單位。
Top Domain	指	Top Domain International Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，為鷹君的間接全資附屬公司。
總代價	指	買方就根據收購協議進行的買賣事項而應付的總代價，有關詳情載於本公佈「收購協議－總代價」一節。
總樓面面積	指	一項物業的總樓面面積，為(1)量度該項物業樓宇外牆外表內每一層的該部分面積；及(2)按比例計算應佔該樓宇共用範圍及機電樓層的面積。

Renaissance總代價	指	買方根據 Renaissance收購協議，就收購 Renaissance及賣方貸款而須付的總代價，詳述於本公佈「收購協議－總代價」一節。
交易	指	(1)買賣事項及完成據此擬進行的交易包括償還現有LP融資；(2)訂立及履行各收購協議；(3)訂立及履行承諾及彌償保證契約；(4)訂立及履行稅務契約；(5)訂立及履行追認及加入契約；(6)信託管理人向鷹君持有人發行代價基金單位；(7)完成根據豁免分派權利契約的修訂契約擬進行的交易，包括據此擬作出的付款；(8)基金單位配售、債券配售、根據基金單位配售發行配售基金單位及根據2008年可換股債券條款發行任何轉換基金單位；(9)訂立循環信貸融資及債務融資；(10)根據配售及先舊後新認購機制發行認購基金單位(如有)；及(11)利率掉期修訂的統稱。
須獲批准交易	指	須獲基金單位持有人於房地產投資信託特別大會上以普通決議案方式批准的交易。
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經2006年12月5日的首份補充契約及2008年2月4日的第二份補充契約所補充經不時之補充或修訂。
受託人	指	冠君產業信託之受託人，滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司。
基金單位	指	冠君產業信託的一個不可分割基金單位。

基金單位配售	指	建議(由冠君產業信託配售) 配售基金單位以及(由鷹君配售公司配售) 第三方待售基金單位(視情況而定)，以為總代價提供部分融資。
基金單位配售定價日	指	具本公佈「買賣事項的融資－現金代價－配售基金單位」一節所賦予該詞的涵義。
基金單位配售包銷商	指	由冠君產業信託選定以包銷基金單位配售的國際投資銀行。
基金單位持有人	指	任何登記持有基金單位的人士。
估值參考日期	指	2007年11月30日。
賣方貸款	指	於完成日，Renaissance欠負Renaissance賣方的款項。
賣方有關事宜	指	訂立及履行收購協議及其項下擬進行交易附帶的一切安排及／或協議。
賣方	指	LP物業公司股份有關賣方的統稱，即(1)就Renaissance而言，Renaissance賣方；(2)就Ernest Limited而言，Acefield Investments Limited(一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司)；及(3)就Best Noble而言，Truefaith Developments Limited(一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司)，各自由鷹君間接全資擁有，而「賣方」可指其中任何一位。

% 指 百分比。

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：

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、*鄭海泉先生、*王于漸教授、*李王佩玲女士、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

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，冠君產業信託董事會成員包括：

非執行董事：

羅嘉瑞醫生(主席)、鄭維志先生、羅啓瑞先生及何述勤先生

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、David Gordon Eldon先生及石禮謙先生

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 Jeremy Bellinger Stewardson先生

香港，2008年2月14日

附 件

冠君產業信託截至2007年9月30日止9個月之未經審核業績

簡明綜合收益表

截至2007年9月30日止9個月

	附註	2007年1月1日至 2007年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年9月30日 港幣千元 (未經審核)
租金收益	4	515,092	164,701
樓宇管理費收益		65,117	27,676
租金相關收益		233	216
		<hr/>	<hr/>
收入總額		580,442	192,593
物業經營開支	5	(114,609)	(47,834)
		<hr/>	<hr/>
物業收益淨額		465,833	144,759
利息收益		19,900	7,093
前期上市支出撥備回撥額		1,975	—
管理人費用	6	(55,900)	—
上市支出		—	(14,649)
信託及其他支出		(8,215)	(2,293)
投資物業公平值增加		1,912,941	730,000
可換股債券之衍生工具部份公平值變動		(12,011)	—
穩定租金安排之公平值變動		1,311	—
融資成本	7	(283,447)	(114,452)
		<hr/>	<hr/>

除稅及基金單位持有人分派前溢利	8	2,042,387	750,458
所得稅	9	(359,524)	(133,917)
		<u> </u>	<u> </u>
未計及基金單位持有人分派前期間溢利		1,682,863	616,541
基金單位持有人分派，應計	11	(465,690)	(143,023)
		<u> </u>	<u> </u>
計及基金單位持有人分派後期間溢利		<u>1,217,173</u>	<u>473,518</u>
每基金單位基本盈利(港元)	12	<u>0.60</u>	<u>0.22</u>
每基金單位攤薄盈利(港元)	12	<u>0.58</u>	不適用

簡明綜合資產負債表

於2007年9月30日

	附註	2007年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	13	26,535,000	23,500,000
衍生財務工具	14	915,167	1,042,052
穩定租金安排	15	77,577	—
收購投資物業按金		—	60,000
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總值		27,527,744	24,602,052
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
貿易及其他應收款項	16	37,729	30,157
銀行結存及現金		785,469	1,241,860
		<hr/>	<hr/>
流動資產總值		823,198	1,272,017
		<hr/>	<hr/>
資產總值		28,350,942	25,874,069
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	940,375	922,372
已收按金		137,854	92,121
稅項負債		149,243	154,890
應付分派		465,690	257,039
		<hr/>	<hr/>
流動負債總額		1,693,162	1,426,422
		<hr/>	<hr/>

非流動負債，不包括基金單位			
持有人應佔資產淨值			
有抵押定期貸款	18	6,974,386	6,968,587
可換股債券	19	790,936	760,328
遞延稅項負債	20	515,033	155,888
		<u> </u>	<u> </u>
非流動負債總額，不包括基金單位			
持有人應佔資產淨值		8,280,355	7,884,803
		<u> </u>	<u> </u>
負債總額，不包括基金單位			
持有人應佔資產淨值		9,973,517	9,311,225
		<u> </u>	<u> </u>
基金單位持有人應佔資產淨值		18,377,425	16,562,844
		<u> </u>	<u> </u>
已發行基金單位數目(千個)	21	2,801,436	2,742,711
		<u> </u>	<u> </u>
每基金單位資產淨值	22	6.56港元	6.04港元
		<u> </u>	<u> </u>

簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表
截至2007年9月30日止9個月

	已發行 基金單位	對沖儲備	其他	溢利減分派	總額
	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)	港幣千元 (未經審核)
於2006年5月24日之					
已發行基金單位	13,987,824	—	—	—	13,987,824
基金單位發行成本	(193,965)	—	—	—	(193,965)
對沖儲備淨調整	—	(153,604)	—	—	(153,604)
收購物業權益之公平值					
高於收購成本之金額	—	—	2,526,143	—	2,526,143
未計及基金單位持有人					
分派前期內溢利	—	—	—	616,541	616,541
應付分派	—	—	—	(143,023)	(143,023)
於2006年9月30日之					
基金單位持有人					
應佔資產淨值	<u>13,793,859</u>	<u>(153,604)</u>	<u>2,526,143</u>	<u>473,518</u>	<u>16,639,916</u>
於2007年1月1日	13,793,859	(225,818)	2,526,143	468,660	16,562,844
已發行基金單位	219,131	—	—	—	219,131
對沖儲備淨調整	—	98,496	—	—	98,496
收購物業之公平值					
高於收購成本之金額	—	—	279,781	—	279,781
未計及基金單位持有人					
分派前期內溢利	—	—	—	1,682,863	1,682,863
應付分派	—	—	—	(465,690)	(465,690)
於2007年9月30日之					
基金單位持有人					
應佔資產淨值	<u>14,012,990</u>	<u>(127,322)</u>	<u>2,805,924</u>	<u>1,685,833</u>	<u>18,377,425</u>

簡明綜合現金流量表

截至2007年9月30日止9個月

	2007年1月1日至 2007年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年9月30日 港幣千元 (未經審核)
經營活動		
除稅及基金單位持有人分派前溢利	2,042,387	750,458
調整：		
投資物業公平值增加	(1,912,941)	(730,000)
可換股債券之衍生工具部分公平值變動	12,011	—
穩定租金安排公平值變動	(1,311)	—
前期上市支出撥備回撥額	(1,975)	—
管理人費用	55,900	—
上市支出	—	14,649
利息收益	(19,900)	(7,093)
融資成本	283,447	114,452
	<hr/>	<hr/>
營運資金變動前之經營現金流量	457,618	142,466
貿易及其他應收款項增加	(6,974)	(16,164)
貿易及其他應付款項(減少)增加	(14,242)	6,037
已收按金增加	45,733	14,884
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金	482,135	147,223
已付利息	(23,985)	(4,517)
繳付香港利得稅	(6,026)	—
	<hr/>	<hr/>
來自經營業務之現金淨額	452,124	142,706
	<hr/>	<hr/>

投資業務		
已收利息	19,302	7,093
穩定租金安排收取之現金	19,374	—
投資物業添置	(690,171)	—
已付分派	(257,020)	—
收購物業權益	—	(11,350,205)
	<hr/>	<hr/>
用作投資業務之現金淨額	(908,515)	(11,343,112)
	<hr/>	<hr/>
融資項目		
發行新基金單位所得款項	—	6,294,521
借貸所得款項，扣除交易成本	—	6,964,000
利率掉期之衍生財務工具	—	(1,417,000)
已付發行成本及上市支出	—	(201,394)
	<hr/>	<hr/>
來自融資項目之現金淨額	—	11,640,127
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值物(減少)增加淨額	(456,391)	439,721
期初結存之現金及現金等值物	1,241,860	—
	<hr/>	<hr/>
期末結存之現金及現金等值物，為銀行結存及現金	785,469	439,721
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報告附註

截至2007年9月30日止9個月

1. 一般資料

冠君產業信託，為一項根據(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，其基金單位已於2006年5月24日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司上市。冠君產業信託受鷹君資產管理(冠君)有限公司(「信託管理人」)與滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(「受託人」)於2006年4月26日訂立的信託契約(經於2006年12月5日訂立的第一補充信託契約所修訂)(「信託契約」)及香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「守則」)所規管。

冠君產業信託及其控制實體(「本集團」)之主要業務為擁有及投資於賺取收入的香港商用物業，目標為向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之資產淨值長遠增長。

2. 主要會計政策

編製基準

本簡明財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16的適用披露規定、香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號、中期財務報告及守則而編製。

本期間之簡明財務報告乃涵蓋截至2007年9月30日止9個月期間。簡明綜合收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動報表、簡明綜合現金流量表及有關附註所載之相應比較數字乃涵蓋2006年4月26日(冠君產業信託成立日)至2006年9月30日期間，因此未必能與本期間之數字作出比較。

主要會計政策

本簡明財務報告根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干財務工具除外。若干投資物業及財務工具乃按公平值計量。

簡明綜合財務報告所用之會計政策與編製本集團截至2006年12月31日止年度之財務報告一致。

於本中期報告期間，本集團首次採用下列由香港會計師公會頒佈，於本集團由2007年1月1日開始之財政年度生效之新訂準則、修訂及詮釋（「新財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 ¹
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 ¹
香港（國際財務報告準則）詮釋第7號	根據香港會計準則第29號惡性通脹經濟中的財務申報應用重列法 ²
香港（國際財務報告準則）詮釋第8號	香港財務報告準則第2號的範圍 ³
香港（國際財務報告準則）詮釋第9號	嵌入衍生工具的再評價 ⁴
香港（國際財務報告準則）詮釋第10號	中期財務報告及減值 ⁵

¹ 由2007年1月1日起或以後年度期間生效。

² 由2006年3月1日起或以後年度期間生效。

³ 由2006年5月1日起或以後年度期間生效。

⁴ 由2006年6月1日起或以後年度期間生效。

⁵ 由2006年11月1日起或以後年度期間生效。

本集團並未採用該等已經頒佈但尚未生效之新訂準則或詮釋。信託管理人預料此等準則及詮釋將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

3. 分類資料

本集團所有業務均位於及在香港經營，而本集團之唯一主要業務為商用物業投資。因此，並無按業務及地區分類呈列分類資料。

4. 租金收益

	2007年1月1日至 2007年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年9月30日 港幣千元 (未經審核)
租金收入	506,124	160,637
停車場收入	8,968	4,064
	<u>515,092</u>	<u>164,701</u>

5. 物業經營開支

	2007年1月1日至 2007年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年9月30日 港幣千元 (未經審核)
樓宇管理費	66,383	28,538
停車場經營開支	1,346	451
政府租金及差餉	15,381	5,434
律師費及釐印費用	1,917	1,131
物業及租賃管理服務費用	15,340	4,444
物業雜項支出	1,083	246
租金佣金	12,276	7,468
維修及保養	883	122
	<u>114,609</u>	<u>47,834</u>

6. 管理人費用

根據信託契約，信託管理人將收取按冠君產業信託物業收益淨額12%計算的管理人費用由2007年1月1日至2007年9月30日止期間約55,900,000港元。由於冠君產業信託取得所定之物業收益淨額465,833,000港元，信託管理人於截至2007年6月30日及2007年12月31日止各6個月期間所收取之物業收益淨額已超過200,000,000港元。管理人費用將以發行冠君產業信託基金單位之方式支付。

由於上市日期至2006年12月31日期間的預測物業收益淨額不會達至所定之270,000,000港元，於2006年9月30日並無就管理人費用確認任何負債。

7. 融資成本

	2007年1月1日至 2007年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年9月30日 港幣千元 (未經審核)
融資成本指：		
於五年內須全數償還之銀行借貸之利息支出	252,992	114,346
於五年內須全數償還之可換股債券之利息支出	30,031	—
其他借貸成本	424	106
	<u>283,447</u>	<u>114,452</u>

8. 除稅及基金單位持有人分派前溢利

	2007年1月1日至 2007年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年9月30日 港幣千元 (未經審核)
除稅及基金單位持有人分派前溢利已扣除：		
核數師酬金	1,607	350
信託人酬金	3,614	1,518
主要估值師費用	90	30
其他專業費用及收費	1,225	395
	<u>1,225</u>	<u>395</u>

9. 利得稅

	2007年1月1日至 2007年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年9月30日 港幣千元 (未經審核)
香港利得稅：		
即期稅項	379	196
遞延稅項	359,145	133,721
	<u>359,524</u>	<u>133,917</u>

香港利得稅乃按管理層對預期整個財政年度加權平均每年利得稅率之最佳估計確認。截至2007年9月30日止9個月的估計平均每年利得稅率為17.5% (2006年4月26日至2006年9月30日：17.5%)。

10. 可供分派收入總額

可供分派收入總額為未計及基金單位持有人分派前期間溢利經調整以抵銷於有關期間已列入綜合收益表之調整(於信託契約內說明)影響。計算期內的可供分派收入總額的調整載列如下：

	2007年1月1日至 2007年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年9月30日 港幣千元 (未經審核)
未計及基金單位持有人分派前期間溢利	1,682,863	616,541
調整：		
管理人費用(以基金單位支付)	55,900	—
前期上市支出撥備回撥額	(1,975)	—
上市支出	—	14,649
投資物業公平值增加	(1,912,941)	(730,000)
可換股債券之衍生工具部份公平值變動	12,011	—
穩定租金安排的公平值變動	(1,311)	—
融資成本	252,624	108,112
遞延稅項	359,145	133,721
可供分派收入總額	<u>446,316</u>	<u>143,023</u>

11. 分派表

	2007年1月1日至 2007年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年9月30日 港幣千元 (未經審核)
可供分派收入總額	446,316	143,023
期內將付予基金單位持有人的可分派款項		
- 100%可分派收入總額 ^(b)	446,316	143,023
- 由信託管理人酌情決定的額外金額 ^(c)	19,374	—
	<u>465,690</u>	<u>143,023</u>
每基金單位分派		
- 未計入放棄分派的影響		
(i) 2007年中期分派期 ^(d)	<u>0.0962港元</u>	<u>不適用</u>
(ii) 由2007年7月1日至2007年9月30日期間之分派 ^(d)	<u>0.0700港元</u>	<u>不適用</u>
- 已計入放棄分派的影響		
(i) 2007年中期分派期 ^(e)	<u>0.1366港元</u>	<u>不適用</u>
(ii) 由2007年7月1日至2007年9月30日期間之分派 ^(e)	<u>0.0995港元</u>	<u>不適用</u>

附註：

(a) 信託管理人的政策為按信託管理人酌情決定分派全部可供分派收入總額以及額外金額作為可分派款項。

(b) 根據信託契約，冠君產業信託於上市日期後的分派乃關於2006年5月24日至2006年12月31日止期間（「06年分派期間」），並為2006年財政期間作出的唯一分派。

- (c) 根據日期為2006年12月11日有關收購花旗銀行廣場3個樓層及若干泊車位的買賣協議所訂明的穩定租金安排（「安排」），由冠君產業信託間接全資擁有及控制的實體麗兆有限公司（「買方」）於2007年7月3日從其指定託管賬戶中收取相當於不足數額（定義見安排）的款項。按信託管理人全權酌情決定，為數約17,552,000港元的不足數額及從指定託管賬戶賺取的利息約1,822,000港元，已計入由2007年1月1日至2007年6月30日止期間（「07年中期分派期」）的可分派款項。
- (d) 未計入放棄分派（定義見下文附註(e)）的影響的每基金單位分派額0.0962港元，乃以截至2007年6月30日止6個月（「07年中期分派期」）之可分派款項269,441,000港元除以於2007年9月7日（即就07年中期分派期間之記錄日營業結束時）發行之2,801,436,491個基金單位得出。
- (e) 根據於2006年4月26日訂定的放棄分派權利契約，鷹君集團有限公司的全資附屬公司Top Domain International Limited、嘉里建設有限公司的全資附屬公司Fortune Mega Investments Limited及永泰出口商有限公司各自同意就其於上市日期所持有的全部基金單位放棄其於07年中期分派期及06年分派期間所應收分派分別為55%及100%（「放棄分派」）。經計入於上市日期鷹君集團有限公司持有的1,349,495,877個基金單位、嘉里建設有限公司持有的114,796,151個基金單位及永泰出口商有限公司持有的44,198,781個基金單位，於2007年9月7日，07年中期分派期有權獲取分派的基金單位數目應為1,971,766,546個單位。該等分派已於2007年10月3日支付予基金單位持有人。
- (f) 據信託管理人所建議，由2007年7月1日起至2007年9月30日止期間之分派將連同由2007年10月1日起至2007年12月31日止期間的分派，作為由2007年7月1日起至2007年12月31日止期間（「07年末期分派期」）之分派一併支付。

未計及放棄分派影響前之每個基金單位0.0700港元分派額乃以截至2007年9月30日止3個月之可分派款項196,249,000港元除以目前已發行之2,801,436,491個基金單位。倘於記錄日營業結束時就07年末期分派期之實際基金單位數目並不相同，則該每個基金單位之分派將予以調整。

未計及放棄分派影響前之每個基金單位0.0995港元分派額乃以截至2007年9月30日止3個月之可分派款項196,249,000港元除以1,971,766,546個基金單位，即目前已發行的2,801,436,491個基金單位減在上文(e)段所述放棄分派的規限下計算的基金單位總數。倘於記錄日營業結束時就07年末期分派期之實際基金單位數目並不相同，則該每個基金單位之分派將予以調整。

12. 每基金單位基本及攤薄盈利

	2007年1月1日至 2007年9月30日 港幣千元 (未經審核)	2006年4月26日至 2006年9月30日 港幣千元 (未經審核)
盈利		
用作計算每基金單位分派前基本及 攤薄盈利的期間溢利	1,682,863	616,541
可換股債券利息	30,031	—
可換股債券利息衍生工具部分之公平值變動	12,011	—
	<hr/>	<hr/>
用作計算每基金單位經攤薄盈利之盈利	<u>1,724,905</u>	<u>616,541</u>
基金單位數目		
用作計算每基金單位基本盈利的 基金單位加權平均數目	2,793,965,913	2,742,710,561
可能有攤薄影響的基金單位：		
將就支付管理人費用而發行之基金單位	5,087,475	—
可換股債券	168,131,868	—
	<hr/>	<hr/>
用作計算每基金單位攤薄盈利的 基金單位加權平均數目	<u>2,967,185,256</u>	<u>2,742,710,561</u>
每基金單位基本盈利	<u>0.60港元</u>	<u>0.22港元</u>
每基金單位攤薄盈利	<u>0.58港元</u>	<u>不適用</u>

13. 投資物業

	於2007年9月30日	於2006年12月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
公平值		
期初	23,500,000	—
上市時收購	—	22,670,000
期內添置	1,122,059	2,632
期內公平值增加	1,912,941	827,368
期末	<u>26,535,000</u>	<u>23,500,000</u>

於2007年1月5日，本集團完成向關連人士(定義見守則)嘉里建設有限公司收購花旗銀行大廈第34、36及37層整層及花旗銀行廣場地庫第2層3個泊車位。總代價922,859,000港元，分別以現金735,112,000港元及按收購日期每基金單位3.69港元發行50,880,000基金單位(公平值為187,747,000港元)支付。收購投資物業的交易成本(包括已付信託管理人9,946,000港元之收購費用)為15,059,000港元。

所購入投資物業之公平值，按第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(為與本公司概無關連之獨立合資格專業估值師)之估值為1,107,000,000港元。投資物業的代價及公平值連同購入的穩定租金安排(於下文附註15中載述)分別為922,859,000港元及1,202,640,000港元，導致購入投資物業及穩定租金安排的公平值超出收購成本279,781,000港元。差額已計入基金單位持有人應佔資產淨值變動內。

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於2007年9月30日進行獨立估值。該獨立合資格專業估值師與本集團並無關連。該估值符合國際估值準則，乃透過淨收入資本化的基準及參考有關期間相近物業之市值而作出。

本集團位於香港按中期契約持有的經營租賃的物業權益，是按公平值模式計量並分類及列作投資物業。

公平值為25,329,000,000港元(2006年12月31日：23,500,000,000港元)之本集團若干投資物業連同銷售所得款項、保險所得款項、租金收入、收益及該等物業產生的所有其他收入均已抵押，以擔保授予本集團之銀行貸款，而公平值為1,206,000,000港元(2006年12月31日：無)之本集團若干投資物業已抵押予債券信託人以擔保可換股債券發行人(定義見附註19)在可換股債券上的責任。

14. 衍生財務工具

	於2007年9月30日	於2006年12月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
現金流對沖－利率掉期	915,167	1,042,052

本集團採用利率掉期通過把浮動利率轉為固定利率而盡量減低因其浮動利率定期貸款之利率變動產生之風險承擔。利率掉期與對應定期貸款年期相同，信託管理人認為利率掉期乃高度有效之對沖工具。利率掉期之主要條款如下：

名義金額	到期日	掉期
7,000,000,000港幣	2011年5月24日	從3個月香港銀行同業拆息加0.53%掉期至逐步遞升利率，第1年為0.25%、第2年為0.5%、第3年為1%、第4年為1.5%及第5年為2%

上述衍生工具於資產負債表內以公平值計量。其公平值根據折現現金流量模式釐定。

15. 穩定租金安排

根據有關收購花旗銀行廣場3個樓層及若干泊車位的穩定租金安排（「安排」），嘉里建設有限公司（「嘉里」）承諾自2007年1月5日起計五年內（「整個穩定租金期間」），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（定義見協議）將不低30,992,000港幣。根據安排，嘉里於整個穩定租金期間內須支付的不足數額最高為95,223,000港幣（「最高穩定租金金額」）。於2007年1月5日，嘉里已向指定託管賬戶支付一筆相當於最高穩定租金金額的款項。截至2007年9月30日止期間，本集團已就由2007年1月5日起至2007年6月30日止的穩定租金期收取合共19,374,000港幣之金額，相當於新物業租金17,552,000港幣的不足數額及託管賬戶1,822,000港幣的利息。

安排以財務衍生工具入賬並於結算日按公平值計量為77,577,000港幣。公平值乃按柏力克－舒爾斯模式及折讓現金流量模式釐定。

16. 貿易及其他應收款項

	於2007年9月30日	於2006年12月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應收款項	273	219
遞延應收租客款項	18,708	14,696
按金、預付款項及其他應收款項	18,748	15,242
	<u>37,729</u>	<u>30,157</u>

本集團採取特定之信貸政策。應收租客租金需於出示發票時支付。貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2007年9月30日	於2006年12月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
0 - 3個月	<u>273</u>	<u>219</u>

信託管理人認為貿易及其他應收款項之賬面值與其公平值大致相同。

17. 貿易及其他應付款項

	於2007年9月30日	於2006年12月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
貿易應付款項	10,417	12,535
租金預收款項	4,807	12,114
其他應付款項	75,026	47,598
應付印花稅	850,125	850,125
	<u>940,375</u>	<u>922,372</u>

印花稅已根據現時印花稅稅率3.75%及有關合法轉讓投資物業之物業買賣協議所述之22,670,000,000港元代價累計。該轉讓為冠君產業信託於上市時收購之花旗銀行廣場的物業權益。

貿易應付款項賬齡分析如下：

	於2007年9月30日	於2006年12月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
0 - 3個月	<u>10,417</u>	<u>12,535</u>

信託管理人認為貿易及其他應付款項之賬面值與其公平值大致相同。

18. 有抵押定期貸款

	於2007年9月30日	於2006年12月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
有抵押定期貸款	7,000,000	7,000,000
借貸集資先付費用	(25,614)	(31,413)
	<u>6,974,386</u>	<u>6,968,587</u>

根據銀行貸款協議，本集團已獲授金額為7,200,000,000港元之貸款(扣除籌辦費用前)，包括7,000,000,000港元之定期貸款及200,000,000港元之循環貸款。

於2007年9月30日支用的7,000,000,000港元之定期貸款以3個月利息之香港銀行同業拆息加0.53%之浮動利率計息，全數於2011年5月24日到期繳款。5年定期借貸之實際年利率為5.8%。

19. 可換股債券

冠君產業信託間接全資擁有並控制的實體福源有限公司(「可換股債券發行人」)於2006年12月22日發行本金總額為765,000,000港元於2011年到期的2%保證可換股債券(「債券」)。除非可換股債券發行人於2009年12月22日後贖回全部債券，可換股債券可於2007年2月1日或之後直至2011年5月13日間按每基金單位4.55港元的經調整兌換價隨時兌換。倘持有人選擇兌換可換股債券，可換股債券發行人則可選擇全部或部分支付相等於須支付基金單位數目市價的現金款項。倘若可換股債券尚未被兌換、贖回、購買及註銷，可換股債券則於2011年5月23日按110.328%被贖回。自2007年5月23日起，於每年5月23日及11月23日支付每半年期之2%利息。

可換股債券包括兩部分，負債部分按攤銷成本計值，而衍生工具部分按公平值計值。負債部分的實際利率為5.55%。

期內可換股債券的負債部分及衍生工具部分的變動如下：

	於2007年9月30日	於2006年12月31日
	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(經審核)
負債部分		
期初	722,613	—
期內確認的金額	—	721,925
名義利息開支	17,731	656
攤銷債券發行成本	866	32
	<hr/>	<hr/>
期末	741,210	722,613
	<hr/>	<hr/>
衍生工具部分		
期初	37,715	—
期內確認的金額	—	36,975
公平值變動	12,011	740
	<hr/>	<hr/>
期末	49,726	37,715
	<hr/>	<hr/>
可換股債券總額	<u>790,936</u>	<u>760,328</u>

20. 遞延稅項負債

期內已確認的遞延稅項負債及資產的主要部分及其變動如下：

	加速稅項折舊 港幣千元	投資物業 港幣千元	稅務虧損 港幣千元	總計 港幣千元
期初結餘	74,282	144,789	(63,183)	155,888
期內於綜合收益表扣除	18,250	334,765	6,130	359,145
期終結餘	<u>92,532</u>	<u>479,554</u>	<u>(57,053)</u>	<u>515,033</u>

21. 已發行基金單位數目

	基金單位數目	港幣千元 (未經審核)
於2006年5月24日按每基金單位5.10港元發行基金單位及 於2006年12月31日已發行基金單位	2,742,710,561	13,987,824
基金單位發行成本	—	(193,965)
於2007年1月5日按每基金單位3.69港元發行基金單位 ^(a)	50,880,000	187,747
於2007年8月23日按每基金單位4.00港元發行基金單位 ^(b)	7,845,930	31,384
	<u>2,801,436,491</u>	<u>14,012,990</u>

附註：

(a) 於2007年1月5日，50,880,000個冠君產業信託新基金單位已按市值每個基金單位3.69港元發行，作為上文附註13所述收購投資物業的部分代價。

(b) 於2007年8月23日，7,845,930個冠君產業信託新基金單位已按市值每個基金單位4.00港元發行，作為支付上文附註6所述由2007年1月1日至6月30日止期間信託管理人的費用。

22. 每基金單位資產淨值

每基金單位之資產淨值乃以於2007年9月30日基金單位持有人應佔資產淨值18,377,425,000港元(2006年12月31日：16,562,844,000港元)除以於2007年9月30日已發行之2,801,436,491(2006年12月31日：2,742,710,561)基金單位計算。

23. 流動負債淨額

於2007年9月30日，本集團之流動負債淨額(界定為流動資產減流動負債)達869,964,000港元(2006年12月31日：154,405,000港元)。

24. 資產總額減流動負債

於2007年9月30日，本集團之資產總額減流動負債達26,657,780,000港元(2006年12月31日：24,447,647,000港元)。