

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。

本公佈僅供參考，並不構成認購或購買任何證券的要約或邀請，亦並非視為提出任何有關要約或邀請。該等文件不得直接或間接派發至美國或在其境內派發，載於該等文件的資料亦不得在美國刊印或派發。該等文件不構成在美國銷售證券的要約。除非證券已註冊或獲豁免註冊，否則不得在美國提呈或出售，或向美籍人士（定義見美國 1933 年證券法 S 規例），或為其利益而提呈或出售。本公司概不會在美國公開發售證券。



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

(「信託管理人」)

利率掉期修訂

董事會宣佈，於 2008 年 5 月 9 日，冠君產業信託透過其特定目的投資機構與 Merrill Lynch International Bank Limited 訂立利率掉期修訂。來自利率掉期修訂的所得款項將約為 290,000,000 港元並會成為冠君產業信託資產的一部分。

謹此提述冠君產業信託於 2008 年 2 月 16 日就（其中包括）建議利率掉期修訂（於本公佈定義）向基金單位持有人發出的通函（「通函」）。

就冠君產業信託於 2006 年 5 月首次公開發售基金單位（「首次公開發售」），根據 CP (SH) Limited、CP (MC) Limited、CP (PH) Limited、CP (WC) Limited、CP (A1) Limited 及 CP (B1) Limited（各由冠君產業信託之受託人以此身份而全資擁有及控制，並統稱為「利率掉期公司」）及冠君產業信託的兩個獨立第三方（即 Merrill Lynch International Bank Limited（前稱 Merrill Lynch Capital Markets Bank Limited，下文稱「掉期對方」）及 Merrill Lynch & Co., Inc.）之間於 2006 年 4 月 24 日訂立的利率掉期協議，訂立利率掉期（統稱「利率掉期」）。利率掉期乃就冠君產業信託於首次公開發售時訂立的有抵押信貸融資（「2006 年融資」）而訂立。

根據利率掉期條款，各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（「**掉期利率**」）。作為回報，掉期對方同意向利率掉期公司支付按相等於2006年融資項下7,000,000,000港元定期貸款應付浮動利率利息的總額，該款額由利率掉期公司用於支付其2006年融資項下的浮息付款承擔。

根據利率掉期協議，利率掉期公司及掉期對方已於2008年5月9日同意如下述般修訂利率掉期（「**利率掉期修訂**」）。

- (1) 利率掉期項下應付各掉期利率將修訂為2.865%（基於三年期港元掉期利率加53個基點而釐定），即於2008年3月19日（利率掉期公司及掉期對方磋商掉期利率的日期）的市場利率；及
- (2) 作為以上的代價，掉期對方將支付予利率掉期公司約290,000,000港元（「**現金結算金額**」），該金額將代表：(a)按利率掉期修訂前的利率掉期項下以掉期利率而應付的固定金額；與(b)按經修訂利率掉期項下以掉期利率而應付的固定金額之間的差額的現值（於經修訂掉期利率生效日期），

而利率掉期的所有其他主要條款及條件保持不變。

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，而花旗環球金融亞洲有限公司（信託管理人的獨家財務顧問）已通知信託管理人其對有關方法及其計算方式感到滿意。

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，及掉期對方當作該調整的代價而應付的現金結算金額。經修訂掉期利率將於2008年2月24日（「**生效日期**」）起適用於整個計息期間而利率掉期修訂的生效日期為2008年5月15日。投資者須注意下表的現金結算金額與於通函的說明性現金結算金額（350,000,000港元）有所不同，原因為下表假設利率為2.865%（而非通函所用的3.03%）。

	2008年 ⁽¹⁾	2009年	2010年	2011年 ⁽²⁾	
a. 利率掉期公司應付的掉期利率	2.9%	2.9%	2.9%	2.9%	
b. 利率掉期公司應付的掉期修訂前 固定利率 ⁽³⁾	0.8%	1.3%	1.8%	2.0%	
c. 利率掉期公司應付的額外利息 ⁽⁴⁾	2.1%	1.6%	1.1%	0.9%	
d. 利率掉期公司應付的額外利息 (百萬港元) ⁽⁵⁾	120	109	74	24	
e. 掉期對方應付的現金結算金額 (百萬港元) ⁽⁶⁾	110	97	64	19	290 ⁽⁷⁾

附註：

- (1) 由生效日期至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支付予掉期對方的平均掉期利率，假設並未修訂利率掉期。
- (4) 按從「a」列減去「b」列計算
- (5) 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）。
- (6) 取「d」列金額的現值計算，現值採用於2008年3月19日的三個月香港銀行同業拆息遠期利率曲綫及計與修訂利率掉期相關之估計附帶成本計算。
- (7) 按總金額將成為掉期對方於生效日期就修訂利率掉期而應付之現金結算金額之基準。

如上表所概述，於修訂前的利率掉期具有一個「遞增型」利率架構，利率掉期項下的利率掉期公司應付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「遞增型」利率架構將利率固定於遠低於首次公開發售時的市場利率的水平。比較之下，利率掉期（經修訂後）將固定於現行市場利率而僅作對沖之用。

如通函第 2.5 節的「終止穩定收益安排」所述，利率掉期修訂毋須經冠君產業信託的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構成冠君產業信託的信託契約（經修訂及補充）（「**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。因此，利率掉期修訂生效可能於通函刊發日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（定義見通函）實行，則將會於 2008 年 6 月 30 日或之前發生。倘利率掉期修訂於完成前作出，尤其是倘於完成前收到現金結算金額，則有關金額將由冠君產業信託之受託人持有作為冠君產業信託資產的一部分，並須根據信託契據處置。

按冠君產業信託於 2007 年 12 月 31 日的經審核財務業績所示的利率掉期公平值約為 646,800,000 港元，將按下列各項遞減：(1)掉期對方自 2007 年 12 月 31 日以來就利率掉期支付的一筆季度款項(將於截至 2008 年 6 月 30 日止六個月分派中由冠君產業信託分派予其基金單位持有人)；及(2)由 2007 年 12 月 31 日至生效日期有效的利率變動。僅供說明，香港銀行同業拆息已由 2007 年 12 月 31 日的 3.5%下跌至 2.3%，即作為經修訂掉期利率的隱含香港銀行同業拆息。在收到現金結算金額（為扣減以上(1)及(2)項後的概約剩餘公平值）後，於修訂前的利率掉期公平值（擁有「遞增」利率架構）將根據適用會計準則於經擴大集團（定義見通函）的資產負債表中刪除，並由經修訂利率掉期的公平值（於修訂利率掉期後擁有劃一利率架構）取代，作為普通掉期。

利率掉期修訂的利益載於通函第 2.5.2.3 節（「理由」）。鑒於利率掉期修訂的理由、條款及就其所考慮的因素及其他資料，董事會（包括獨立非執行董事）認為利率掉期修訂乃循一般商業條款公平進行，屬公平合理且符合冠君產業信託基金單位持有人整體的利益。利率掉期修訂已獲 2006 年融資項下的銀團貸款方予以批准。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 段而作出。

由於完成可能會或可能不會發生，冠君產業信託的基金單位持有人及潛在投資者於買賣冠君產業信託的基金單位時務須審慎。

於本公佈日期，董事會成員包括：

非執行董事：

羅嘉瑞醫生（*主席*）、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
鷹君資產管理（冠君）有限公司
（冠君產業信託的管理人）
主席
羅嘉瑞

香港，2008 年 5 月 9 日