

本通告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。本通告不會在美國或向美國直接或間接分發且本通告所載資料並不會在美國作公佈或分發。本通告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。



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

基金單位持有人特別大會通告

茲通告冠君產業信託（「冠君產業信託」）將於2008年3月6日上午10時30分於香港灣仔港灣道23號鷹君中心頂樓舉行基金單位持有人（「基金單位持有人」）特別大會（「基金單位持有人特別大會」），以考慮及酌情通過（無論有否修訂）下列決議案：

普通決議案

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人士交易以及相關事宜

本基金單位持有人特別大會通告未明確定義的詞彙及表達與冠君產業信託於2008年2月16日向基金單位持有人寄發的通函（「該通函」）內所界定者具有相同涵義。

「動議：謹此批准（而倘有關，應包括以追認方式的批准）：

- (a) 收購事項（以及完成據收購協議擬進行的交易，包括償還現有LP融資），詳情載於本通函及各份收購協議的條款及條件；

- (b) 由買方訂立及履行各收購協議；
- (c) 根據收購協議，於完成時由買方訂立及履行承諾及補償保證契約；
- (d) 根據收購協議，買方於完成時訂立及履行稅務契約；
- (e) 根據收購協議，信託管理人及物業管理人於完成時訂立及履行追認及加入契約；
- (f) 向鷹君持有人發行按照Renaissance收購協議釐定數目的新代價基金單位(將向鷹君持有人發行的代價基金單位總發行金額最多達4,264,000,000港元)，以為Renaissance總代價提供部份資金，所按的每基金單位發行價等於按照下文第(h)段所釐定的配售基金單位發行價而該數目應不超過(一併計算將予發行的配售基金單位數目及可能在2008年可換股債券項下發行的轉換基金單位總數(倘於以初步轉換價轉換2008年可換股債券時獲發行且不包括任何一般授權轉換基金單位)時)授權發行數；
- (g) 發行2008年可換股債券以募集總額最多達5,200,000,000港元的發行收益，此項批准應視為包括批准：
 - (i) 2008年可換股債券的實際條款及條件(連同該等條款的附帶或附屬條款及條件)，於各情況下均根據債券配售包銷商與產業信託管理人之間的協定；
 - (ii) 以債券配售包銷商與信託管理人於2008年可換股債券配售定價日所協定的初步轉換價發行轉換基金單位，惟該初步轉換價須等於或高於配售基金單位於2008年可換股債券配售定價日於香港聯交所的收市價；
 - (iii) 發行(1)轉換2008年可換股債券時所需的轉換基金單位，發行數目(倘以初步轉換價發行且不包括一般授權轉換基金單位，並一併計算將予發行的代價基金單位及配售基金單位)將不超過授權發行數；及(2)任何超出上述(1)中所提及的轉換基金單位數目，(於轉換2008年可換股債券時發行，倘並非以初步轉換價(經作出在2008年可換股債券的有關條款項下可能適用的任何調整)進行，將會導致此受影響轉換及發行)；及
 - (iv) 就債券配售完成時發行的2008年可換股債券最多達發行所得款項總額的50%，向一名或多名鷹君實體發行2008年可換股債券(及據此將予發行的任何轉換基金單位)。

- (h) 發行所需數目的新配售基金單位以按本通函所述方式募集總額最多達4,536,000,000港元的發行所得款項，發行價待由信託管理人與基金單位配售包銷商於基金單位配售開始之前釐定，惟該發行價不會較基金單位於緊接基金單位配售定價日前十個交易日內的平均收市價折讓超過20%，而該數目將不超過（一併計算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數目（倘於以初步轉換價轉換2008年可換股債券時獲發行且不包括一般授權轉換基金單位）時授權發行數）；
- (i) 根據配售及先舊後新認購機制向鷹君配售公司發行認購基金單位，該批准亦被視為包括對於由信託管理人、基金單位配售包銷商及一個或多個鷹君實體（包括鷹君配售公司）可能就認購基金單位訂立的任何配售及先舊後新認購協議的實際條款及條件的批准；
- (j) 由買方訂立及完成豁免分派權利契約修訂契約擬進行的交易事項，包括作出當中所訂明的支付；及
- (k) 按照相關豁免組合的條款及條件進行2008年持續關連人士交易，

各項事宜的有關詳情載於該通函。

（以上(a)至(k)段所述各項交易於下文合稱「須獲批准交易」）。

並動議向信託管理人、信託管理人的任何董事及受託人授權，以按信託管理人、信託管理人的該名董事或受託人（視乎情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託利益的方式完成及促使進行所有行動及事宜（包括簽訂可能屬必須的所有該等文件），以使有關須獲批准交易的所有事項得以生效。

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2月16日

註冊辦事處：

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心
30樓3008室

附註：

1. 凡有資格出席上述通告所召開的大會及於會上投票的基金單位持有人，均可委派一名或以上的代表出席大會，及在表決時代其投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
2. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的副本，最遲須於大會(或任何續會)舉行時間48小時前送達冠君產業信託基金單位的基金單位過戶處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席基金單位持有人大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
3. 若屬任何基金單位的聯名登記基金單位持有人，則任何一名聯名基金單位持有人均有權親身或委派代表於大會上就該等基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名登記基金單位持有人親身或委派代表出席大會，則就有關基金單位在冠君產業信託基金單位登記冊排名首位的聯名登記基金單位持有人的投票始獲接納。
4. 基金單位過戶處由2008年3月3日(星期一)至2008年3月6日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格參加上述通告召開的大會並於會上投票，並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(星期五)下午4時30分前，將所有有關基金單位證書連同填妥的基金單位轉讓文件，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室香港中央證券登記有限公司(基金單位過戶處)，以辦理過戶登記手續。

於本通告日期，董事會成員包括：

非執行董事：

羅嘉瑞醫生(主席)、鄭維志先生、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