

本公佈乃遵照房地產投資信託基金守則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則就有關朗豪坊零售、停車場及若干寫字樓部分的交易以及有關事宜而作出，及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。在此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。



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」)

於 2008 年 3 月 6 日 舉 行 的 基 金 單 位 持 有 人 特 別 大 會 點 票 結 果
及
2008 年 持 續 關 連 人 士 交 易

基金單位持有人特別大會點票結果

於2008年3月6日舉行的冠君產業信託基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)特別大會(「**特別大會**」)上，已就下列事項提呈一項普通決議案，以供考慮及酌情通過：

- (a) 冠君產業信託收購朗豪坊商場、朗豪坊辦公大樓(不包括朗豪坊辦公大樓的第35、36、37及55層及若干公共區域以及公共設施)、朗豪坊停車場及朗豪坊的部分保留區域(「**新物業**」)；
- (b) 冠君產業信託就收購新物業訂立及履行收購協議(「**收購協議**」)；
- (c) 根據收購協議，於完成收購協議時由冠君產業信託訂立及履行承諾及補償保證契約；
- (d) 根據收購協議，冠君產業信託於完成收購協議時訂立及履行稅務契約；
- (e) 根據收購協議，信託管理人及Eagle Property Management (CP) Limited(冠君產業信託的物業管理人)(「**物業管理人**」)於完成收購協議時訂立及履行追認及加入契約；
- (f) 向鷹君集團有限公司及其附屬公司(「**鷹君實體**」)發行冠君產業信託的新基金單位(「**基金單位**」)，以支付收購新物業的部分代價；
- (g) 發行可換股債券以募集總額最多達5,200,000,000港元的發行收益及於可換股債券獲轉換時發行基金單位；
- (h) 發行新基金單位以募集總額最多達4,536,000,000港元的發行收益；
- (i) 根據配售及先舊後新認購機制向鷹君實體發行新基金單位；
- (j) 由冠君產業信託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) 冠君產業信託的持續關連人士交易（「2008年持續關連人士交易」），

上述各事宜的有關詳情載於冠君產業信託於2008年2月16日向基金單位持有人發出的通函（「該通函」）（上述各項交易合稱「須獲批准交易」）內，並以點票方式進行。

於特別大會當日，已發行基金單位數目為2,801,436,491個。根據房地產投資信託基金守則及於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日訂立的首份補充契約及2008年2月4日訂立的第二份補充契約所補充），由於鷹君實體參與一項或多項須獲批准交易，並因此於其中擁有重大權益，故鷹君實體（包括Top Domain International Limited及信託管理人）不得就批准須獲批准交易於特別大會上進行表決。

鷹君實體於特別大會上放棄投票，而鷹君集團有限公司已促使其控制實體、控股公司、附屬公司及聯營公司於會上放棄投票。就信託管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他基金單位持有人須於特別大會上放棄投票，而於特別大會上不合資格投票的已發行基金單位總數為1,357,341,807個，因此，賦予獨立基金單位持有人資格於特別大會上投票贊成或反對所提呈決議案的基金單位總數為1,444,094,684個（佔2,801,436,491個已發行基金單位約51.55%）。

特別大會的點票過程由冠君產業信託的基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司進行監票。建議決議案獲基金單位持有人正式通過為一項普通決議案，投票詳情如下。

普通決議案		票數(%)	
		贊成	反對
1.	批准須獲批准交易。	841,700,663 (88.55%)	108,783,558 (11.45%)

2008年持續關連人士交易

如該通函所述，信託管理人已就2008年持續關連人士交易向證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）申請授予冠君產業信託豁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（「2008年關連人士交易豁免」）。證監會已於2008年2月28日授出（受下文進一步所述的條件限制）下列由冠君產業信託與（視情況而定）鷹君關連人士集團（定義見該通函）及／或新福港關連人士集團（定義見該通函）訂立或將會訂立的交易的2008年關連人士交易豁免：

- (i) 就冠君產業信託物業訂立租賃協議；
- (ii) 就冠君產業信託物業訂立特許協議；
- (iii) 就冠君產業信託物業訂立房地產管理交易；
- (iv) 向冠君產業信託提供保險代理服務；及
- (v) 就冠君產業信託物業訂立物業管理交易（「物業管理交易」），

有關詳情載於該通函。

2008年關連人士交易豁免將取代證監會於2006年4月28日向冠君產業信託授予的現有豁免。2008年關連人士交易豁免須待收購事項完成後方可作實，並由收購事項完成日起計，延續至2010年12月31日。

2008年關連人士交易豁免的條件

根據2008年關連人士交易豁免，上文所列類別的關連人士交易獲豁免嚴格遵守有關關連人士交易的披露規定，且毋須根據房地產投資信託基金守則第8章獲得基金單位持有人批准，惟須受下文所列條款及條件所限：

(a) 獲冠君產業信託基金單位持有人妥為批准及冠君產業信託於2008年2月16日基金單位持有人特別大會通告所載的普通決議案獲採納且未作出任何重大修訂，以及收購事項完成。

(b) 續期或修訂

2008年關連人士交易豁免獲授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**」）。

2008年關連人士交易豁免可延期至最初2008年關連人士交易豁免期之後，及／或2008年關連人士交易豁免的條件可不時更改，惟：

(i) 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；

(ii) 管理人須作出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

(iii) 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。

(c) 年度限額

2008年持續關連人士交易的年度價值不應超過下表所載的有關年度限額：

	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	截至 2010年 12月31日 止期間
2008年持續關連人士交易的類別			
	(千港元)		
I. 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	35,700	54,741	70,270
II. 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	61,717	81,468	89,615

附註1： 假設最初2008年關連人士交易豁免期將於完成後首日起計。

不論於信託管理人與物業管理人於2006年4月6日訂立的物業管理協議（「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，假設規管物業管理協議的條款及條件不變：

- (i) 根據物業管理協議應付鷹君關連人士集團（定義見該通函）任何成員的費用不會受本段上述有關2008年關連人士交易豁免的年度限額所限；及
- (ii) 冠君產業信託於首個2008年關連人士交易豁免期間（或根據上述第(b)段的任何延期）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。

(d) 中期及年度報告書中披露

相關2008年持續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中期及年度報告書中披露。

(e) 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（包括獨立非執行董事）批准；

(ii) 已根據冠君產業信託的定價政策訂立；

(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年度限額（如適用）。

(f) 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方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。

(g) 獨立非執行董事所作的審閱

信託管理人的獨立非執行董事將每年審閱相關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) 按一般商業條款(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一般商業條款)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) 根據相關協議及信託管理人的內部程序(如有)，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款。

(h) 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載於上文第(e)及(g)段的事項，則將隨即通知證監會並作出公佈。

(i) LP租賃協議及LP特許協議的獨立估值

各有關LP租賃協議(定義見該通函)及LP特許協議(定義見該通函)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。

(j) 經獨立基金單位持有人批准於隨後調升年度上限金額

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第(c)段所載的一項或多項年度上限金額，惟：

(i) 須在基金單位持有人大會上取得獨立基金單位持有人以普通決議案方式批准；

(ii) 信託管理人須作出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) 上文第(c)至(i)段所載規定須繼續適用於相關交易，惟調升上限金額仍適用。

(k) 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。

有關2008年持續關連人士交易的詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段的規定，於冠君產業信託的中期及年度報告書中披露。信託管理人的獨立非執行董事將每年審閱2008年持續關連人士交易，並確認該等交易是否在冠君產業信託的一般及日常業務過程中基於一般商業條款及遵照有關協議按公平合理的條款訂立且符合基金單位持有人的利益。

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

香港，2008年3月6日

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、羅啟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