

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、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。

本公布僅作參考用途，並不構成認購或購買任何證券的要約或邀請，亦不應視為提出任何有關要約或邀請。



## 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

## 修訂分派政策、 建議回購基金單位之一般性授權、 建議修訂信託契約及 暫停辦理過戶登記手續日期之通知

董事會謹此宣布信託管理人正召開基金單位持有人特別大會，以(A)將冠君產業信託分派政策修訂為信託管理人可於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於冠君產業信託年度可供分派收入90%的款項；(B)向信託管理人授出一般性授權以代表冠君產業信託回購市場上之基金單位；及(C)批准對冠君產業信託的信託契約作出若干修訂的建議。

分派政策修訂將應用於2009年1月1日起的財政年度及其後所有財政年度，直至另行通告為止，且不會影響冠君產業信託截至2008年12月31日止年度之分派。

詳情將載於致基金單位持有人的通函，預期該載有說明函件的通函將連同基金單位持有人特別大會通告及基金單位持有人特別大會之代表委任表格一併於2009年2月13日或前後寄發。該等建議均須待基金單位持有人於基金單位持有人特別大會批准，方可實施。

冠君產業信託（「**冠君產業信託**」）的管理人（「**信託管理人**」）鷹君資產管理（冠君）有限公司董事會（「**董事會**」）謹此宣布信託管理人正：

- (A) 尋求冠君產業信託的基金單位持有人（「**基金單位持有人**」）批准，將冠君產業信託目前的分派政策修訂為信託管理人可於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於冠君產業信託年度可供分派收入（定義見信託契約）90%的款項；
- (B) 尋求基金單位持有人批准，向信託管理人授出一般性授權（「**回購授權**」）以代表冠君產業信託回購市場上之冠君產業信託基金單位（「**基金單位**」）；及
- (C) 尋求基金單位持有人批准對滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為冠君產業信託之受託人（「**受託人**」））與信託管理人於2006年4月26日訂立並構成冠君產業信託之信託契約（經日期為2006年12月5日之首份補充契約及日期為2008年2月4日之第二份補充契約補充）（「**信託契約**」）作出若干修訂（「**該等修訂**」）的建議。

（(A)、(B)及(C)項統稱為「**該等建議**」）

有關修訂冠君產業信託分派政策、建議回購授權及信託契約建議修訂的詳情載於下文及於2009年2月13日或前後連同基金單位持有人特別大會（「**基金單位持有人特別大會**」）通告（「**基金單位持有人特別大會通告**」）及基金單位持有人特別大會代表委任表格一併向基金單位持有人寄發的通函（「**通函**」）。通函亦於其寄發日期起在冠君產業信託網站登載，以供參考。

該等建議均須待基金單位持有人於基金單位持有人特別大會批准有關決議案，方可實施。就將於基金單位持有人特別大會上提呈之每項決議案而言，於該決議案擁有重大權益，且有關權益有別於所有其他基金單位持有人之任何基金單位持有人，均應就有關決議案放棄投票。於本公布日期，信託管理人並不知悉任何基金單位持有人須就本公布具體提述之建議決議案放棄投票。

## 修訂分派政策

冠君產業信託目前的分派政策為於每個財政年度向基金單位持有人分派相等於冠君產業信託年度可供分派收入（定義見信託契約）100%的款項。為容許信託管理人在管理冠君產業信託的財務事宜時有更大靈活性，信託管理人擬將目前的分派政策修訂為於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於冠君產業信託年度可供分派收入90%的款項。

這修訂並不影響冠君產業信託向基金單位持有人分派高於年度可供分派收入90%的款項，只要信託管理人在考慮冠君產業信託的財務所需後釐定該分派水平為適當即可。該

修訂後的分派政策亦符合證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）刊發的房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）及信託契約的分派規定。

該分派政策修訂將應用於2009年1月1日起的財政年度及其後所有財政年度，直至另行通知為止，且不會影響冠君產業信託截至2008年12月31日止年度之分派。

修訂之冠君產業信託分派政策將與房地產投資信託基金守則及信託契約一致。因此，根據房地產投資信託基金守則、信託契約或適用之香港法例及規例，冠君產業信託分派政策之修訂毋須基金單位持有人批准。然而，出於優質企業管治之原因，信託管理人擬（自願性質）於基金單位持有人特別大會上，尋求基金單位持有人以普通決議案形式批准修訂冠君產業信託之分派政策，惟信託管理人日後可能在不尋求基金單位持有人批准的情況下更改其分派政策。

### **建議回購基金單位之一般性授權**

信託管理人建議尋求基金單位持有人批准，向信託管理人授出回購授權以代表冠君產業信託回購市場上之基金單位。

回購授權（倘授出）將由批准回購授權的決議案獲通過當日起持續生效，直至下列較早期限為止：

- (a) 通過批准授出回購授權之決議案後，冠君產業信託下屆基金單位持有人週年大會結束日期，除非在該大會上以普通決議案通過將回購授權續期（無條件或有條件）；
- (b) 根據信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法例，須舉行上文(a)項所述會議之期間屆滿時；及
- (c) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上以普通決議案撤銷或修改此決議案之日期。

於最後實際可行日期，已發行4,434,597,819個基金單位。待通過建議授出回購授權之決議案後，信託管理人獲准回購於授出回購授權決議案當日已發行基金單位數目的10%。根據於基金單位持有人特別大會日期前概無發行基金單位之基準，回購授權准許信託管理人最多回購443,459,781個基金單位。

儘管信託管理人現時無意回購基金單位，但信託管理人相信向基金單位持有人尋求一般性授權以讓冠君產業信託於市場上回購基金單位，乃符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體最佳利益。回購基金單位可視乎當時市況及融資安排而定，從而達致每基金單位資產淨值及／或每基金單位之盈利上升，且僅可於信託管理人相信該回購整體有利於冠君產業信託及基金單位持有人時方可作出。

就任何回購之目的而言，信託管理人僅可動用根據信託契約、房地產投資信託基金守則及證監會不時發出之指引及香港法例規定合法用於該等用途之資金回購基金單位。

倘行使回購授權導致對冠君產業信託之營運資金或負債比率造成重大不利影響（與其最近期公布之經審核賬目所披露情況比較），則信託管理人不擬行使有關授權。

根據證監會於2008年1月31日發出有關「證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回」的通函，說明函件將載於本通函附錄，當中將載有關於回購授權的進一步資料以及信託管理人根據回購授權（倘授出）行使其權力代表冠君產業信託在市場上回購基金單位的條款及條件。

### 建議修訂信託契約

該等修訂的主要目的如下：

- (i) 促進及闡明信託管理人向基金單位持有人作出特別分派的適用規定；
- (ii) 進一步闡明信託管理人應如何進行供股並提供詳細的規定；
- (iii) 為信託管理人讓其可根據分派再投資安排發行基金單位提供更明確的規定；
- (iv) 闡明由上市日期起計算受託人報酬的方式；
- (v) 進一步闡明有關提呈銷售、認購或發行基金單位及／或可轉換工具（定義見信託契約）的包銷安排；
- (vi) 闡明「特定目的機構」的定義，令其符合房地產投資信託基金守則所賦予的定義；
- (vii) 給予冠君產業信託靈活性，倘獲證監會批准或豁免，成立或收購超過兩級特定目的機構（定義見信託契約）；
- (viii) 配合倘發出暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續（「登記冊」）通知後須更改暫停辦理過戶登記手續的日期及規定信託管理人發出有關更改暫停辦理過戶登記手續的日期的進一步通知的情況；
- (ix) 規定適用於如出現聯名基金單位持有人其中一人去世，而唯一生存者為未成年人士的情況的安排；

- (x) 規定就性質或種類能夠購買保險的相關各項投資（定義見信託契約）按根據當地市場慣例的價值安排購買保險；
- (xi) (a)闡明根據市場慣例的槓桿比率計算方法；及(b)闡明發行基金單位所得的資金並非借貸總額的一部分，因此不會納入計算冠君產業信託的槓桿比率的項目；
- (xii) 闡明信託管理人可回購或贖回任何基金單位，惟須按照證監會不時發出之相關守則及指引進行該等基金單位的回購或贖回；
- (xiii) 根據證監會所宣布有關證監會認可的房地產投資信託基金的公布刊登方法須與香港聯合交易所有限公司就上市公司採用的方法一致，以闡明冠君產業信託有權採用許可的新發布安排向基金單位持有人發出通告；及
- (xiv) 作出信託契約中的其他更正及澄清。

有關修訂條文的進一步詳情載於通函。

該等修訂有待基金單位持有人批准及通過基金單位持有人特別大會通告中載列的特別決議案第1至第14項後，方可作實。

### **暫停辦理過戶登記手續日期通告**

信託管理人擬召開基金單位持有人特別大會，以提呈及酌情批准載於基金單位持有人特別大會通告內的特別決議案及普通決議案的該等建議。為釐定可於基金單位持有人特別大會上投票的權利，登記冊將由2009年3月4日（星期三）至2009年3月9日（星期一）（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所召開的大會並於會上投票，尚未於登記冊上登記的基金單位持有人必須於2009年3月3日（星期二）下午4時30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），以辦理過戶登記手續。

### **基金單位持有人特別大會通告文本**

基金單位持有人特別大會通告的大部分內容複印如下：

「茲通告冠君產業信託（「冠君產業信託」）將於2009年3月9日（星期一）下午3時30分假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心頂樓舉行基金單位持有人（「基金單位持有人」）之特別大會，以考慮及酌情通過（無論有否修訂）下列決議案：

## 特別決議案

### 1. 「動議：

(a) 謹此根據鷹君資產管理（冠君）有限公司（作為冠君產業信託之管理人（「信託管理人」））與滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為冠君產業信託之受託人（「受託人」））於2006年4月26日訂立並構成冠君產業信託之信託契約（經日期為2006年12月5日之首份補充契約及日期為2008年2月4日之第二份補充契約補充）（「信託契約」）條文第31.1條批准：

(i) 刪除信託契約第1.1條「分派計算日期」之定義全文，並以下文取代：

「「分派計算日期」指上市日期後每年的6月30日、12月31日及／或管理人可能酌情釐定之其他日期，惟首個分派計算日期為2006年12月31日；」

(ii) 修訂信託契約第1.1條，於緊隨「主要持有人」之定義後加入：

「「特別分派」具有第20.1.2條載列之涵義；」

「「特別分派記錄日期」指管理人為釐定持有人應有之分派權利而就每次特別分派釐定之記錄日期；」；

(iii) 刪除信託契約第20.1條全文，並以下文取代：

#### 「20.1 定期及特別分派

20.1.1 在**第20條**規限下，管理人將每年就每個財政年度向持有人作出定期分派，或按其全權酌情決定作出更多次數的分派。

20.1.2 在**第20條**規限下，管理人可按其全權酌情決定於任何時間向持有人作出任何金額的特別分派（「特別分派」）。就每項特別分派而言：

(a) **第20.3條**、**第20.4條**及**第20.5條**並不適用；

(b) 每名持有人於特別分派享有之權益按以下公式計算：

$$SD \quad x \quad \frac{UHSD}{UISD}$$

其中：

SD 指特別分派之金額；

UHSD 指持有人於該特別分派之特別分派記錄日期營業時間結束時持有之基金單位數目；及

UISD 指於該特別分派之特別分派記錄日期營業時間結束時信託之已發行基金單位數目；

- (c) **第20.6條、第20.8條及第20.9條**（於加以必要之變動後）將適用，惟(i) **第20.6.1條**之核數師審閱規定將不適用及(ii)「分派金額」及「分派期間」之提述均須理解為有關「特別分派」一詞之提述，「分派日期」一詞之提述須理解為有關管理人就特別分派釐定之分派日期，「分派權利」一詞之提述須理解為有關持有人應享有之特別分派，以及「記錄日期」一詞之提述須理解為有關「特別分派記錄日期」一詞之提述；
- (d) 管理人須作出認為必需之調整，以確保在計算曾作出特別分派之分派期間之分派金額時，不會計入該等特別分派；及
- (e) **第21.1條**「記錄日期」一詞之提述須理解為包括有關「特別分派記錄日期」一詞之提述。」；及

- (b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

2. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第31.1條批准：

- (i) 刪除信託契約第7.1.5條全文，並以下文取代：

「7.1.5 於上市日期後：

- (i) 管理人可向身為持有人（於管理人所釐定於發行有關基金單位前之某個特定日期）之所有人士以按比例基準發行及提呈基金單位及／或可轉換工具，惟須受本**第7.1.5條**規限；
- (ii) 根據第7.1.5條提呈或發行之基金單位及／或可轉換工具，可按管理人所釐定之發行價提呈或發行，而（為免生疑問）該發行價可與須按照**第7.2條**計算之任何其他發行價不同；
- (iii) 根據**第7.1.5條**提呈任何基金單位及／或可轉換工具，若該發行連同該等可轉換工具（假設悉數轉換）會增加已發行基金單位總數達50%以上（該次提呈本身或與本**第7.1.5條**下之任何其他按比例發行或信託於(a)緊接公布有關按比例發行前12個月期間內；或(b)於該12個月期間前（根據公開提呈發行之基金單位於該12個月期間內開始買賣）公布之公開提呈合計，連同作為該等按比例發行或公開提呈一部份而授予或將授予持有人之任何可轉換工具（假設悉數轉換），則須經持有人在管理人按照**附表一**於召開之大會上以普通決議案形式給予特定事先批准。就本**第7.1.5(iii)條**而言，管理人應在計及根據本**第7.1.5條**之相關提呈或發行之條款及條件

下，真誠及盡力估計及釐定根據本**第7.1.5條**之任何有關發行（以及在相關之前12個月期間之任何其他發行之相關性及影響）對已發行基金單位總數之影響，管理人並將（倘受託人要求）以書面向受託人確認管理人按此基準作出之估計或釐定（視情況而定）；及

(iv) 就本**第7.1.5條**而言，提呈基金單位及／或可轉換工具須作為及視為按比例基準作出，而不論(i)管理人可於就適用司法權區作出適當查詢後，釐定不向其地址在香港以外之人士提呈基金單位及／或可轉換工具，及／或倘管理人認為就零碎股份或香港以外任何地區或司法權區之法律，或任何認可監管機構或證券交易所之規定而產生之任何限制或責任，必須或適宜作出有關排除或調整時，管理人可按其釐定之基準提呈基金單位及／或可轉換工具，或包括其他條款，以規定任何其他排除或調整及／或(ii)持有人於適用接受期間（由管理人釐定）未有接受提呈之任何基金單位及／或可轉換工具，可向其他人士（由管理人釐定）提呈或可供其認購，惟須符合所有適用法例及規例（包括房地產投資信託基金守則）。」；

(ii) 修訂信託契約第7.1.6(i)(a)(3)條，將其「；」後之「及／或」刪除；

(iii) 修訂信託契約第7.1.6(i)(a)條，於緊隨信託契約第7.1.6(i)(a)(3)條後加入以下新一段，作為第7.1.6(i)(a)(4)條之新條文：

「(4) 根據於該財政年度按照**第7.1.5條**作出之任何按比例提呈而於該財政年度發行或可發行（不論直接或根據可轉換工具）之任何新基金單位；」；

(iv) 修訂信託契約第7.1.6(i)(a)(4)條，於緊隨「；」後加入「及／或」刪除，並重訂其條號作為新增之第7.1.6(i)(a)(5)條；

(v) 修訂信託契約第7.2.6條，於緊隨「有關任何供股」之後加入「根據**第7.1.5條**」；及

(b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

### 3. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第31.1條批准：

(i) 刪除信託契約第20.9條全文，並以下文取代：

#### 「**20.9 分派再投資安排**

在不限制**第7.1條**及本**第20條**之一般性原則之情況下：

20.9.1 管理人可根據分派再投資安排就持有人以信託將作出之任何分派作再投資以換取新基金單位，而按其不時釐定之有關條款及條件發行基金單位，惟無要求持有人收取基金單位以代替現金分派；及

20.9.2 於本**第20.9條**下，根據分派再投資安排發行之每個基金單位之發行價由管理人按照**第7.2.2條**釐定，惟就釐定有關發行價而言，儘管**第7.2.3條**有所界定，「市價」應指緊接有關記錄日期前五個交易日基金單位的平均收市價。」；

(ii) 修訂信託契約第7.1.6條，於緊隨新增之信託契約第7.1.6(i)(a)(5)條後加入以下新一段，作為新增之第7.1.6(i)(a)(6)條：

「(6) 根據於該財政年度按照**第20.9條**作出之任何分派再投資而於該財政年度發行或可發行之任何新基金單位；」；及

- (b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

4. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第31.1條批准：

- (i) 刪除信託契約第11.4.2條全文，並以下文取代：

「11.4.2 受託人初步有權每年收取為不多於存置資產價值0.03%之持續費用，該費用可增加至最高為每年0.06%（「**受託人報酬准許限額**」），惟於所有情況下，最少為每月200,000港元。僅只就本**第11.4.2條**而言：

- (i) 房地產之存置資產價值按照**第11.4.4(i)條**所載方式計算；及
- (ii) 在上文**第11.4.2(i)條**規限下，存置資產價值（為根據本**第11.4.2條**計算受託人費用的基準）的計算可按照管理人與受託人不時之書面協定予以調整，惟該調整（如有）不得導致存置資產存置資產的價值高於按照**第18.2條**釐定的存置資產價值。

受託人之持續費用以存置資產每季期末支付。」；及

- (ii) 刪除信託契約第11.4.4條全文，並以下文取代：

「11.4.4 由上市日期起，受託人之報酬每季期末支付，參考管理人所編製信託於有關季度終結時之未經審核季度管理賬目計算，並於財政年度終結時參考信託有關年度財政之經審核年度賬目作出調整，惟：

- (i) 在每個情況下，(a)該等計算須為管理人及受託人同意，及(b)就房地產應付受託人之金額須參考有關房地產之平均價值計算，該價值按照由認可估值師按照**第18.4條**編製之相關估值報告所述之價值，並計及該平均價值適用之日數，包括信託於有關期間內持有該房地產之日數；
- (ii) 若於財政年度內實際支付受託人之總金額超過就有關財政年度應付予受託人之報酬，則受託人須於刊發經審核年度賬目後30日內向信託支付該差額；及
- (iii) 若於財政年度內實際支付受託人之總金額少於就有關財政年度應付予受託人之報酬，則信託須於刊發經審核年度賬目後30日內向受託人支付該差額。

為免生疑問，**第11.4.4條**並不影響**第11.4.2條**所擬定之持續費用最低金額每月200,000港元。」；及

- (b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

5. 「動議：

(a) 謹此根據信託契約第31.1條批准：

(i) 修訂信託契約第7.1條，於緊隨信託契約第7.1.8條後加入以下新條文：

「7.1.9 (i) 管理人或受託人（按管理人指示）可安排：

(a) 任何基金單位或可轉換工具之提呈發售、認購或發行；  
或

(b) 可轉換工具之行使；

由包銷商按管理人釐定之條款包銷，惟須受守則及其他適用  
法例及規例所規限。

(ii) 基金單位及／或可轉換工具之任何提呈之包銷商：

(a) 受守則及其他適用法例及規例所規限，並在本**第7.1.9  
條**其餘條文所規限下，可為管理人或受託人之關連人  
士；

(b) 如適用，可收取該提呈項下或與其有關之任何基金單位  
或可轉換工具以供轉售；或

(c) 收取未獲其他投資者認購或收取之任何基金單位或可  
轉換工具。

(iii) 根據**第5.2條**在不限制管理人及受託人之權力下，受託人（按  
管理人指示）可，及管理人獲授權就**第7.1.9(i)條**預計進行之  
包銷所需磋商、訂立及履行代表信託訂立之任何協議。

- (iv) 倘任何包銷商根據本**第7.1.9條**有關任何提呈基金單位及／或可轉換工具之包銷安排或與其有關而認購或購買任何基金單位及／或可轉換工具，則管理人可按相等於根據該提呈擬或已或會向包銷商以外的其他人士發行該等基金單位或可轉換工具之發行價，向包銷商發行或出售該等基金單位及／或可轉換工具。」；
- (ii) 修訂信託契約第7.1.6(iii)條，刪除「就本**第7.1.6條**、**第7.1.7條**、**第7.2.2條**及**第7.2.3條**而言：」，並以下文取代：
- 「就本**第7.1.6條**、**第7.1.7條**、**第7.1.9條**、**第7.2.2條**及**第7.2.3條**而言：」；
- (iii) 修訂信託契約第7.1.7(iii)條，刪除第7.1.7(iii)條末處之句號，並以「；或」代替；及
- (iv) 修訂信託契約第7.1.7條，於第7.1.7(iii)條後加入以下新一段，作為新條文第7.1.7(iv)條、第7.1.7(v)條及第7.1.7(vi)條：
- 「(iv) 該關連人士擔任由或代表信託或任何特定目的機構發行或提呈基金單位或其他證券之包銷商或分包銷商，惟：
- (a) 該發行或提呈乃根據及按照**第7.1.5條**作出；及
- (b) 該發行或提呈符合上市規則適用於上市公司提呈股份或其他證券時由關連人士擔任包銷商或分包銷商之任何適用條文，同時亦作出必需之變更，猶如該等條文適用於房地產投資信託基金；或
- (v) 關連人士就信託根據**第7.1.5條**按比例發行基金單位及／或可轉換工具或公開提呈而作出之超額申請及收取按比例權利；或
- (vi) 按照**第20.9條**根據分派再投資向關連人士發行基金單位。」；及

- (b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

6. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第31.1條批准：

- (i) 刪除信託契約第1.1條「特定目的機構」之定義全文，並以下文取代：

「**特定目的機構**」指由信託根據守則擁有及控制的特定目的機構；」；

- (ii) 修訂信託契約第1條，在第1.9條後加入下文，作為新條文第1.10條：

**1.10 特定目的機構**

考慮到特定目的機構可能包括非企業實體，在本契約提述特定目的機構時：

1.10.1 凡「**註冊成立**」（或類似或衍生之字詞）之提述（在加以必要之變動後）須視為包括對成立特定目的機構之一切相關方法之提述；

1.10.2 「**股份**」及「**股東**」（或類似或衍生之字詞）之提述（在加以必要之變動後）須分別視為包括對一切有關類別之特定目的機構之擁有權及該等擁有權之持有人之提述；及

1.10.3 「**董事會**」及「**董事**」（或類似或衍生之字詞）之提述（在加以必要之變動後）須分別視為包括對相等於特定目的機構之或可與之比較之管治組織及該等管治組織之成員之提述。」；

- (iii) 修訂信託契約第15.2.1條，以「透過」取代「以股權形式」及刪除「並非上市公司」字句；及

(iv) 刪除信託契約第15.5.1條全文，並以下文取代：

「15.5.1 信託可根據守則合法及實益購買與擁有任何特定目的機構，前提是管理人認為信託有必要或適宜如此行事，而在該情況下，管理人須指示受託人，而受託人須相應設立、認購或透過轉讓收購或代表信託投資於特定目的機構，惟(i)特定目的機構須由信託全資擁有；或(ii)信託須對該特定目的機構擁有多數擁有權及控制權，並有與特定目的機構有關之充份及適當保障可應對非全資擁有架構產生之風險，且該投資並未與本契約、守則及其他適用法例衝突。」；及

(b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

7. 「動議：

(a) 謹此批准根據信託契約第31.1條，刪除信託契約第15.5.2條全文，並以下文取代：

「15.5.2 倘守則或證監會容許下，管理人須確保信託就任何投資註冊成立或收購不超過兩級特定目的機構，惟獲證監會許可或豁免除外。倘有兩級特定目的機構，則上一級特定目的機構註冊成立之唯一目的須為持有於代信託直接或間接持有房地產及／或安排融資之唯一目的成立之一個或多個特定目的機構之合法與實益權益。」；及

- (b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

8. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第31.1條批准：

- (i) 於信託契約第6.5.2條第一句後加入以下句子：

「倘暫停辦理基金單位過戶登記手續之日期有任何更改，管理人最遲須於暫停辦理過戶登記手續前六日通知香港聯交所並向持有人另行發出通知。」；及

- (ii) 於信託契約第6.5.2條末處加入以下句子：

「若出現特殊情況（例如颱風），導致無可能通知香港聯交所及刊發有關通知，則管理人須在切實可行的情況下盡快符合有關通知的規定。」；及

- (b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

9. 「動議：

- (a) 謹此批准根據信託契約第31.1條，刪除信託契約第6.7.2條全文，並以下文取代：

「6.7.2 在當其時生效的適用法律的規限下，倘任何一名聯名持有人死亡，則尚存之聯名持有人獲受託人及管理人認可為於該等聯名持有人持有之基金單位擁有任何權利或權益之唯一人士，惟倘該唯一尚存之聯名持有人為未成年人士（即任何未年滿18歲的人士），管理人或受託人僅會於該名尚存的未成年人士年滿18歲後，按該名尚存的未成年人士要求、申請或指示行事，而無責任按已故聯名持有人的繼承人、遺囑執行人或遺產管理人的要求、申請或指示行事，且其不理會未成年人士

在年滿有關年齡前發出，或已故聯名持有人的繼承人、遺囑執行人或遺產管理人發出的任何要求、申請或指示時，毋須對已故聯名持有人的承繼人、遺囑執行人或遺產管理人、未成年聯名持有人或未成年聯名持有人的合法監護人的任何申索或索求款額負責。已故持有人（非聯名持有人之一）的遺囑執行人或遺產管理人為受託人或管理人認可為擁有該已故持有人的基金單位所有權的唯一人士。」；及

- (b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

#### 10. 「動議：

- (a) 謹此批准根據信託契約第31.1條，刪除信託契約第17.1條全文，並以下文取代：

「17.1 管理人須就日常業務過程中通常會投保之投資，以受託人名義代表信託（或在透過特定目的機構持有投資之情況下，以有關特定目的機構之名義）購買或安排購買並維持購買或安排維持購買保險，保險金額由管理人釐定，並按投資在其性質或種類根據當地市場慣例可受保的價值，經諮詢受託人後向管理人釐定為有聲譽之保險公司（可為與受託人及／或管理人有關連之保險公司）投保火災、租金損失及信託管理人及／或受託人可能視為屬審慎的其他風險。管理人可在其認為必須或審慎下，進一步投保或投保其他保險。」；及

- (b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

11. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第31.1條批准於緊接信託契約第16.3.1條「進行有關借貸或籌資」後加入下文：

「（不包括持有人應佔之淨資產）」；及

- (b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

12. 「動議：

- (a) 謹此批准根據信託契約第31.1條，刪除信託契約第8.2條全文，並以下文取代：

「8.2 管理人可回購或贖回任何基金單位，惟管理人須按照證監會不時發出之相關守則及指引進行該等基金單位回購或贖回。」；及

- (b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

13. 「動議：

- (a) 謹此批准根據信託契約第31.1條，刪除信託契約第24.5條全文，並以下文取代：

**「24.5 向持有人發出之通知**

管理人須以公布或守則或證監會不時規定或允許之其他公布方式將持有人大會之任何持有人投票結果通知持有人。」；及

- (b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

14. 「動議：

- (a) 謹此根據信託契約第31.1條批准：

- (i) 刪除信託契約第1.1條「發行價」之定義全文，並以下文取代：

「**發行價**」指不時發行或同意發行之基金單位按其發行之每單位價格，按照**第7.2條**釐定；」；

- (ii) 修訂信託契約第18.5.2條，刪除「**第7.2.4條**」字詞並以「**第7.2.5條**」取代；

- (iii) 修訂信託契約第18.5條，於緊隨信託契約第18.5.2條後加入以下新段：

「18.5.3 在證監會根據其發出之已刊發指引、政策、實務守則、其他指引或豁免，或在任何個別情況下按照管理人及／或受託人指定要求而根據其發出之書面指引或豁免而不時作出批准之情況下，任何基金單位發行並無需提供由認可估值師編製的估值報告。」；及

- (iv) 修訂信託契約第11.1.3條，於緊隨「及未取得持有人批准，」後加入「或超過任何適用法例或規例（包括守則）之任何其他限度或限額，而可能導致違反或不遵守任何適用法例或規例規定或導致施加任何強制性收購責任，」；及

- (b) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人之任何董事及受託人，按該信託管理人、該信託管理人之董事或受託人（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合冠君產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有該等行動及事宜（包括簽訂可能為必須之所有該等文件），以促使本決議案(a)分段已議決之事項得以生效。」

## 普通決議案

### 1. 「動議：

批准修訂冠君產業信託的分派政策為由2009年1月1日起的財政年度開始及其後所有財政年度，信託管理人可於每個財政年度向基金單位持有人分派不少於冠君產業信託年度可供分派收入（定義見信託契約）90%的款項，直至另行通告為止；」及

### 2. 「動議：

- (a) 向信託管理人授出購入基金單位之授權，惟須受及按照香港證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）於2008年1月31日刊發之「致證監會認可之房地產投資信託之管理公司之通函」、以下(b)段、信託契約（可能不時修訂及補充）、房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）、證監會不時發出之指引、香港適用規則及規例以及法例所規限，並謹此一般及無條件批准信託管理人於有關期間（定義見下文(c)段）行使其所有權力，以代表冠君產業信託於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）購入冠君產業信託之基金單位（各稱「基金單位」）；
- (b) 根據本決議案(a)段之授權應據此受限，信託管理人於有關期間根據(a)段之批准可能購入或同意購入之基金單位之總數目不得超過通過本決議案之日期之已發行基金單位總數目中之10%；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指自本決議案通過日期起，直至下列最早期限為止：
  - (i) 通過本決議案後之下屆基金單位持有人週年大會結束時；
  - (ii) 根據信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法例，須舉行上文第(i)項所述會議之期間屆滿時；及
  - (iii) 基金單位持有人於基金單位持有人大會上通過一項普通決議案撤銷或修改以本決議案給予信託管理人之授權。」

附註：

1. 凡有資格出席上述通告所召開之大會及於會上投票之基金單位持有人，均可委派一名或多名之代表出席大會，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之授權書或其他授權文件（如有）或其經公證人簽署之副本，最遲須於大會（或任何續會）舉行時間48小時前送達信託管理人之註冊辦事處，地址為香港灣仔港灣道23號鷹君中心30樓3008室，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. 若屬任何基金單位之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之聯名登記基金單位持有人之投票始獲接納。
4. 基金單位過戶處由2009年3月4日（星期三）至2009年3月9日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格出席上述通告召開之大會並於會上投票，並未於基金單位持有人登記冊上登記之基金單位持有人必須於2009年3月3日（星期二）下午4時30分前，將所有有關基金單位證書連同填妥之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1712-1716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。

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，2009年2月13日

信託管理人之註冊辦事處：

香港  
灣仔港灣道23號  
鷹君中心  
30樓3008室

於本公布日期，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