

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交易及結算所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。



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

有關(1) 建議擴大冠君產業信託投資策略的投資範圍，
以包括物業發展及相關活動及投資於若干金融工具

(2) 建議修訂分派公式

(3) 建議對信託契約作其他雜項修訂

及

(4) 特別大會通告

鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託的管理人)董事會宣布，信託管理人建議(a)擴大冠君產業信託投資策略的投資範圍，以包括(i)物業發展及相關活動(定義見下文)及(ii)投資於相關投資(定義見下文)；(b)修訂信託契約的分派公式；及(c)對信託契約作其他雜項修訂。

載有(其中包括)：(1)董事會致冠君產業信託基金單位持有人載列(其中包括)需批准事項詳情之函件；及(2)特別大會通告之通函已於本公布日期刊發，並會盡快寄發予基金單位持有人。特別大會將於2014年12月23日(星期二)下午3時30分假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心2樓逸東軒舉行，藉以考慮並酌情通過(無論有否修訂)於特別大會通告所載及在本公布正文中轉載的特別決議案。

為釐定有權出席特別大會並於會上投票之基金單位持有人身份，由 2014 年 12 月 18 日（星期四）至 2014 年 12 月 23 日（星期二）（首尾兩天包括在內），將暫停辦理基金單位過戶登記手續。

本公布乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 條發出。

董事會謹此宣布，信託管理人建議：(a)擴大冠君產業信託投資策略的投資範圍，以包括(i)投資於物業發展及相關活動及(ii)投資於相關投資；(b)修訂信託契約的分派公式；及(c)對信託契約作其他雜項修訂。

A. 房地產投資信託基金守則修訂概覽

於 2014 年 1 月 27 日，證監會發佈房地產投資信託基金守則修訂的諮詢文件，邀請公眾對於房地產投資信託基金守則的建議修訂發表評論以准許房地產投資信託基金從事物業發展活動及投資若干金融工具。建議獲得大多數支持，且房地產信託基金守則修訂自 2014 年 8 月 29 日起生效。

由於房地產投資信託基金可在基金單位持有人酌情批准對信託契約的相關修訂後從事物業發展及相關活動並投資於相關投資（即房地產投資信託基金守則指定的若干金融工具），因此彼等投資策略的投資範圍方面可獲得更大靈活性。然而，房地產投資信託基金受限於若干限制，包括（但不限於）以下的投資上限：

- 發展成本總額在任何時候均不得超過房地產投資信託基金的資產總值的 10%；及
- (1)發展成本總額、(2)相關投資的合併價值；及(3)其他非房地產資產的總和在任何時候均不得超過房地產投資信託基金資產總值的 25%。

有關限制的進一步詳情載列於本公布「B. 建議擴大冠君產業信託投資策略的投資範圍以包括物業發展及相關活動 - 遵守法律及規例 - 房地產投資信託基金守則項下的限制」一節和「C. 建議擴大冠君產業信託投資策略的投資範圍以包括投資於相關投資 - 遵守法律及規例 - 房地產投資信託基金守則項下的限制」內。

目前，冠君產業信託投資策略的投資範圍並不包括物業發展及相關活動或投資於相關投資。信託管理人認為，房地產投資信託基金守則修訂提高的靈活性將支持冠君產業信託長期可持續增長以受獲益，因此建議採納有關物業發展的經擴大投資範圍及有關相關投資的經擴大投資範圍。

B. 建議擴大冠君產業信託投資策略的投資範圍以包括物業發展及相關活動

信託管理人認為能夠承接物業發展及相關活動將提供冠君產業信託將可以較低投資成本獲得更多投資機會，以帶來更多具吸引力的回報及／或更高資本增值潛力。冠君產業信託也將能夠收購現有物業的毗鄰物業，以進行綜合發展，將新物業作為現有項目的擴建或副樓，為冠君產業信託提供更高經常性租金收入及擴展平台。有關物業發展的經擴大投資範圍及其理由及裨益的進一步詳情將載列於通函。

信託管理人將確保於從事任何物業發展及相關活動前，其將擁有充足具備信託管理人認為適當及適宜技能、資源及專業知識的員工（不論作為內部員工技能的一部分或透過外判予能夠勝任的第三方），以管理物業發展及相關活動。

遵守法律及規例

房地產投資信託基金守則項下的限制

關於適用法律及監管規定，建議有關物業發展的經擴大投資範圍受限於房地產投資信託基金守則的限制，概述如下：

- (i) 發展成本總額在任何時候均不得超過冠君產業信託存置物業資產總值（就計算資產總值上限時所採用的分母而言，將不包括任何投資發展中物業的價值（為免生疑問，不包括正處於重建的現有物業的價值））的 10%。
- (ii) 禁止投資於空置土地，除非其可證明有關投資是屬於物業發展及相關活動「不可或缺的部分」以及屬於冠君產業信託的投資目標或政策範圍。
- (iii) 冠君產業信託須持有其根據物業發展及相關活動項下所承接的已發展物業自物業竣工起計為期最少兩年，除非基金單位持有人於基金單位持有人大會上以特別決議案批准出售該投資。
- (iv) 冠君產業信託存置物業資產總值至少 75%均必須在任何時候投資於產生經常性租金收入的房地產項目。

信託管理人將修訂其合規手冊以載列上述所載的限制。

企業管治

除房地產投資信託基金守則外，信託管理人應當遵守有關物業發展及相關活動的良好企業管治原則，包括以下各項：

- 信託管理人須於編製預算時審慎預留符合最佳業界準則及常規的緩衝額，以應付在發展過程中可能出現的費用超支情況（倘物業發展及相關活動於海外進行，則信託管理人亦須顧及計算時的任何貨幣影響）；
- 信託管理人就投資於物業發展及相關活動的任何決定，均必須純為基金單位持有人的最佳利益而作出；
- 投資於物業發展及相關活動不應令冠君產業信託的整體風險概況出現重大變動；
- 信託管理人必須具備進行物業發展及相關活動所需的資源、能力、專業知識、有效的內部監控及風險管理系統；
- 事先計算物業發展成本及（倘必要）任何隨後增加應基於信託管理人按誠信原則作出的公平估計並獲證監會可予接受的獨立專家意見支持；
- 信託管理人應諮詢受託人及於冠君產業信託訂立合約投資物業發展及相關活動後發出公布知會基金單位持有人，有關公布應包括有關物業發展及相關活動的所有重大資料（包括主要條款及條件概要、物業發展成本及所涉及的風險）；及
- 信託管理人亦應確保有關物業發展及相關活動的所有重大資料均載於定期更新的發布（即中期報告及年報）內，當中包括發展工程進度、所產生的成本及已佔資產總值上限程度（按百分比計）。年報內相關披露應由信託管理人的審核委員會審閱。

信託管理人將修訂其合規手冊以載列上述所載的措施。

承接物業發展及相關活動可能涉及有關財務方面和業務事項的一定風險。例如，透過承接物業發展及相關活動，冠君產業信託將面臨物業發展不同階段內出現勞工薪資波動及建築材料價格波動。倘勞工成本或建築材料成本大幅上漲，而冠君產業信託不能透過降低其他成本而抵銷有關漲幅，則可能對冠君產業信託的財務狀況、經營業績及基金單位持有人分派水平產生不利影響。有關物業發展及相關活動風險的進一步詳情將載列於通函。

信託管理人將修訂其合規手冊以載列緩解有關物業發展及相關活動風險的措施。例如，確保建築合約乃按公平原則及按正常商業條款訂立，並載有足夠符合最佳行業常規的預防風險措施以保障投資者利益。緩解風險措施的進一步詳情將載列於通函。

物業發展的建議修訂

就建議有關物業發展的經擴大投資範圍而言，信託管理人建議對信託契約作出以下後續修訂（即物業發展修訂）：

- (a) **物業發展及相關活動**。信託管理人建議在信託契約內加入新第 15.2.2A 條，指明信託管理人的投資政策須包括從事或參與物業發展及相關活動，惟發展成本總額在任何時候均不得超過資產總值上限。其後，信託管理人建議：**(i)**修訂及擴大「授權投資」釋義以表明包括物業發展及相關活動；**(ii)**在信託契約第 1.1 條內加入新釋義「物業發展及相關活動」、「資產總值上限」、「存置物業資產總值」、「物業發展成本」及「發展成本總額」；及**(iii)**在信託契約內加入新第 18.2A 條，提供計算存置物業資產總值的進一步詳情，以計算資產總值上限。
- (b) **空置土地限制**。信託管理人建議修訂信託契約第 15.3.3 條，指明冠君產業信託不得投資於空置土地，除非有關投資屬於物業發展及相關活動不可或缺的部分。
- (c) **最短持有期限**。信託管理人建議修訂信託契約第 15.3.6 及 24.4.1(iii)條，添加持有其物業為期兩年的規定（就物業發展及相關活動下的物業而言），並將自物業發展及相關活動完成日期起計。
- (d) **一般限額規定**。為遵守房地產投資信託基金守則規定，信託管理人建議在信託契約內加入新第 15.3.8 條，指明存置物業資產總值至少 75%均必須在任何時候投資於產生經常性租金收入的房地產項目。

建議物業發展修訂之全文將載列於通函。

所需批准

為使冠君產業信託能夠投資於物業發展及相關活動，基金單位持有人須根據信託契約，首先於特別大會上以特別決議案方式批准物業發展的經擴大投資範圍。信託管理人建議基金單位持有人批准載於特別大會通告第 1 項特別決議案所載有關物業發展的經擴大投資範圍。

董事會認為，建議有關物業發展的經擴大投資範圍連同物業發展修訂符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。受託人並無反對信託管理人提呈有關物業發展的經擴大投資範圍連同物業發展修訂以供基金單位持有人批准。

C. 建議擴大冠君產業信託投資策略的投資範圍以包括投資於相關投資

信託管理人認為，允許冠君產業信託投資於相關投資將令基金單位持有人受益，促使信託管理人可更有效地管理冠君產業信託的現金狀況，為基金單位持有人提高回報，尤其於現金存款利率為低或出現有限適合的物業投資機會時。

信託管理人將確保於投資任何相關投資前，其將擁有充足具備信託管理人認為適當及適宜技能、資源及專業知識的員工（不論作為內部員工技能的一部分或透過外判予能夠勝任的外方）以管理相關投資。

遵守法律及規例

房地產投資信託基金守則項下的限制

關於適用法律及監管規定，建議有關相關投資的經擴大投資範圍須受限於下文概述的房地產投資信託基金守則限制：

- (i) 冠君產業信託於任何單一公司集團發行的相關投資的持倉價值不得超過冠君產業信託存置物業資產總值的 5%。
- (ii) (1)發展成本總額、(2)相關投資的合併價值及(3)其他非房地產資產的總和在任何時候均不得超過冠君產業信託的存置物業資產總值的 25%。
- (iii) 相關投資應具備充足的流通性，可在正常市況及不存在交易限制的情況下隨時買賣，以及定價具有透明度。
- (iv) 冠君產業信託不得投資於任何高風險、投機性或複雜的金融工具、結構性產品，亦不得訂立任何證券借貸、回購交易或其他類似的場外交易。

於釐定是否超過上文(ii)的 25% 限額時：

- 有關項目若被視為冠君產業信託的物業不可或缺的部分且根據相關會計準則入賬，則不應視作為「其他非房地產資產」，故可不予理會。該等項目包括廠房、機械及設備、固定裝置、傢俬及裝置。

- 性質屬財政工具而由冠君產業信託為其管理利率及貨幣風險而使用的一般對沖工具亦可不予理會。此轄免限於就冠君產業信託的日常業務真正作對沖用途的工具，而並非用作增加收益的工具。

信託管理人將修訂其合規手冊以載列上述所載的限制。

妥善投資管理及企業管治

除房地產投資信託基金守則外，信託管理人應當遵守證監會就投資於相關投資設立的指引，包括以下各項：

- 信託管理人就投資於相關投資的任何決定，均必須純為基金單位持有人的最佳利益而作出；
- 投資於相關投資不應令冠君產業信託的整體風險概況出現重大變動。在評估所涉及的風險時，信託管理人應考慮所有相關因素，例如相關投資的發行人的信用可靠度。信託管理人亦應持續監察有關投資，以確保遵守所有適用規定；
- 信託管理人須具備投資於有關投資所需的資源、能力、專業知識、有效的內部監控和風險管理系統；
- 信託管理人須確保相關投資會根據信託契約並在諮詢受託人的意見後，定期獲得獨立及公正的估值。估值應按照相關會計準則的規定及最佳行業標準及常規進行，且於任何切實情況下須為日常的市價估值；
- 信託管理人須在冠君產業信託網站上持續刊登相關投資的全面投資組合及主要資料（例如所投資工具的信貸評級（如適用）），及須在每個曆月結束後 5 個營業日內就上述資料作出每月更新；
- 信託管理人應持續管理及監察相關投資，以確保最高上限得以遵守；及
- 信託管理人亦須確保相關投資的所有重要資料載於定期更新的發布（即中期報告及年報）內，當中包括最高上限已使用的程度（按百分比計）。年報內相關披露應由信託管理人的審核委員會審閱。

信託管理人將修訂其合規手冊以載列上述所載的措施。

投資於相關投資可能涉及有關財務方面和業務事項的一定風險。例如，倘冠君產業信託投資於性質屬股本證券、債券證券或物業基金的相關投資，其將承受其所投資市場

整體或若干部分下滑或下跌的風險。股票、債務證券及物業基金的價值將隨著一般市況及經濟狀況而波動。該等市場波動可能影響相關投資的價值及對基金單位持有人分派水平造成不利影響。有關投資於相關投資風險的進一步詳情將載列於通函。

信託管理人將盡其最大努力以緩解及控制有關投資於相關投資的風險。例如，倘投資屬冠君產業信託投資組合的一部分，信託管理人將於作出投資前及定期分析任何發行人的財務狀況。緩解風險措施的進一步詳情將載列於通函。

建議相關投資修訂

就建議有關相關投資的經擴大投資範圍而言，信託管理人建議對信託契約進行以下的後續修訂（即相關投資修訂）：

- (a) **投資於相關投資**。信託管理人建議擴大「授權投資」定義以表明包括相關投資。因此，信託管理人亦建議：(i)增加「相關投資」及「最高上限」的新定義；及(ii)增加信託契約的新第 18.2A 條，提供計算存置物業資產總值的進一步詳情，以計算最高上限。
- (b) **任何單一公司集團發行的相關投資的限額**。為遵守房地產投資信託基金守則的規定，信託管理人建議於信託契約增加新第 15.3.7 條，以指明冠君產業信託於任何單一公司集團發行的相關投資的持倉價值不得超過存置物業資產總值的 5%。
- (c) **相關投資估值**。信託管理人建議修訂信託契約第 18.2.4 條（現時僅適用於作為對沖或有效組合管理用途的衍生工具），從而使其亦將適用於相關投資的估值。該估值亦受限於現有信託契約條文，當中規定所有估值須根據公認會計原則作出。
- (d) **一般限額規定**。為遵守房地產投資信託基金守則規定，信託管理人建議在信託契約加入新第 15.3.8 條，指明存置物業資產總值至少 75%均必須在任何時候投資於產生經常性租金收入的房地產項目。

建議相關投資修訂之全文將載列於通函。

所需批准

為使冠君產業信託能夠投資於相關投資，基金單位持有人須根據信託契約，首先於特別大會上以特別決議案方式批准有關相關投資的經擴大投資範圍的建議。信託管理人

建議基金單位持有人批准載於特別大會通告第 2 項特別決議案所載有關相關投資的經擴大投資範圍。

董事會認為，建議有關相關投資的經擴大投資範圍連同相關投資修訂符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。受託人並無反對信託管理人提呈有關相關投資的經擴大投資範圍連同相關投資修訂以供基金單位持有人批准。

D. 建議修訂分派公式

房地產投資信託基金守則規定，房地產投資信託基金應每年向基金單位持有人分派不少於其已審核年度除稅後收入淨額 90% 的金額。根據載於信託契約的冠君產業信託年終分派公式，目前須由冠君產業信託作出的年度分派金額較房地產投資信託基金守則的最低年度分派規定超出冠君產業信託經調整已審核除稅後收入淨額約 5%。因此，信託管理人建議修訂該公式以反映有關房地產投資信託基金守則下的最低年度分派規定的公式（可作允許調整），自截至 2017 年 12 月 31 日止分派期間起生效。為闡述清晰，冠君產業信託目前載於信託契約內的分派公式及作建議修訂均遵守房地產投資信託基金守則之規定。為免生疑問，截至 2016 年 12 月 31 日止財政年度前的財政年度（包括該年度）的分派計算將保持不變，且不會受建議修訂所影響。

下文概述將自截至 2017 年 12 月 31 日止財政年度起生效的建議年終分派公式修訂。有關就年終分派公式對信託契約作出建議修訂的全文將載列於通函。

現時年終分派公式

$$DA = (ADI \text{ 的 } 90\%) + C$$

當中：

DA 為該分派期間的分派金額；

ADI 為該財政年度的年度可供分派收入超出該財政年度先前分派期間總分派金額的金額（如有）；及

C 為信託管理人釐定可予分派的任何額外金額（包括資本）。

建議年終分派公式（自截至 2017 年 12 月 31 日止財政年度起生效）

$$DA = (ADI \text{ 的 } 90\%) + C - D$$

當中：

DA 為該分派期間的分派金額；

ADI 為該財政年度的年度可供分派收入；

C 為信託管理人釐定可予分派的任何額外金額（包括資本）；及

D 為該財政年度先前分派期間總分派金額。

由於信託契約下規定的現時最低年度分派金額超出房地產投資信託基金守則下所規定的金額，信託管理人認為，與房地產投資信託基金守則下規定的最低年度分派一致調整信託契約所述最低年度分派乃審慎之舉，以使信託管理人有最大靈活性管理現金及實現冠君產業信託的主要目標（即提供穩定和可持續的每基金單位分派，並達致每基金單位資產淨值的長遠資本增值）。

信託管理人亦將繼續不時評估其分派政策，並酌情宣布超過信託契約及房地產投資信託基金守則下規定的最低分派。

所需批准

信託管理人建議基金單位持有人批准載於特別大會通告第 3 項特別決議案所載的分派公式修訂。

董事會認為，建議分派公式修訂符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。在冠君產業信託根據房地產投資信託基金守則因分派公式修訂而每年向基金單位持有人分派不少於其已審核年度除稅後收入淨額 90%的前提下，受託人並不反對分派公式修訂，及受限於基金單位持有人通過所提呈的第 3 項特別決議案，信託管理人與受託人將訂立補充契約以使分派公式修訂生效。

E. 建議對信託契約作其他雜項修訂

根據房地產投資信託基金守則修訂所作修訂

房地產投資信託基金守則修訂亦包括若干細微雜項修訂，而信託管理人有意使之反映在信託契約內。建議雜項修訂之全文將載列於通函。

根據證監會通函所作修訂

受託人條例自 2013 年 12 月 1 日起已予修訂，其中規定，如受託人有履行根據經修訂受託人條例適用於該受託人的法定謹慎責任，則該受託人無須為代該信託行事的該代理人、代名人或保管人的任何作為或不作為，承擔法律責任，但如該條文與設立該信託的文據條款（就冠君產業信託而言，指信託契約）不一致，則受託人條例的該條文將不適用。

為遵守證監會通函，信託管理人謹籍此機會在信託契約中採納受託人條例澄清修訂。建議受託人條例澄清修訂之全文將載列於通函。

無須批准

基金單位持有人無須特別批准雜項修訂或受託人條例澄清修訂，惟受託人根據信託契約第 31.1(ii)條及房地產投資信託基金守則第 9.6(a)條證實，其認為該等對信託契約的修訂、修改及／或增訂屬必要，以遵守適用於財政、法定或官方之規定（不論是否具

有法律效力)。受託人已表示，其將於簽署補充信託契約以落實該等修訂前提供相關證書。

F. 一般

載有(其中包括)：(1)董事會致冠君產業信託基金單位持有人載列(其中包括)需批准事項詳情之函件；及(2)特別大會通告之通函已於本公布日期刊發，並會盡快寄發予基金單位持有人。特別大會將於2014年12月23日(星期二)下午3時30分假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心2樓逸東軒舉行，藉以考慮並酌情通過(無論有否修訂)於特別大會通告所載及在本公布正文中轉載的特別決議案。

為釐定有權出席特別大會並於會上投票之基金單位持有人身份，由2014年12月18日(星期四)至2014年12月23日(星期二)(首尾兩天包括在內)，將暫停辦理基金單位過戶登記手續。為確保合資格出席特別大會並於會上投票，所有基金單位過戶文件連同有關基金單位證書須於2014年12月17日(星期三)下午4時30分前送達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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理登記手續。

特別大會通告的實質全文轉載如下：

「茲通告冠君產業信託(「冠君產業信託」)謹訂於2014年12月23日(星期二)下午3時30分假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心2樓逸東軒舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會，藉以考慮並酌情通過以下各項決議案作為特別決議案(無論有否修訂)：

於本特別大會通告中未明確定義的單詞及詞組與日期為2014年11月26日的基金單位持有人通函(「通函」)所定義者具有相同涵義。

特別決議案

1. 「動議：

- (A) 根據信託契約第10.4.10及31.1條，謹此批准(i)有關物業發展的經擴大投資範圍(如本通函所詳述)及(ii)本通函附錄一所載物業發展修訂；及
- (B) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人的任何董事及受託人完成及進行或促使完成按信託管理人、信託管理人的有關董事或受託人(視情況而定)認為可能屬權宜或必須或符合冠君產業信託利益的一切有關行動及事宜(包括但不限於簽立必需的信託契約的補充契約及所有其他文件)，以使本第1項決議案(A)分段內議決的事項得以生效。」

2. 「動議：

- (A) 根據信託契約第 10.4.10 及 31.1 條，謹此批准(i)有關相關投資的經擴大投資範圍（如本通函所詳述）及(ii)本通函附錄二所載相關投資修訂；及
- (B) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人的任何董事及受託人完成及進行或促使完成按信託管理人、信託管理人的有關董事或受託人（視情況而定）認為可能屬權宜或必須或符合冠君產業信託利益的一切有關行動及事宜（包括但不限於簽立必需的信託契約的補充契約及所有其他文件），以使本第 2 項決議案(A)分段內議決的事項得以生效。」

3. 「動議：

- (A) 根據信託契約第 31.1 條，謹此批准分派公式修訂（如本通函附錄三所載）；及
- (B) 謹此分別授權信託管理人、信託管理人的任何董事及受託人完成及進行或促使完成按信託管理人、信託管理人的有關董事或受託人（視情況而定）認為可能屬權宜或必須或符合冠君產業信託利益的一切有關行動及事宜（包括但不限於簽立必需的信託契約的補充契約及所有其他文件），以使本第 3 項決議案(A)分段內議決的事項得以生效。」

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，2014 年 11 月 26 日

信託管理人的註冊辦事處：
香港
灣仔
港灣道 23 號
鷹君中心
30 樓 3008 室」

G. 責任聲明

信託管理人及董事共同及個別就本公布所提供資料的準確性負全責，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實致使本公布內任何陳述有所誤導。

H. 其他事項

根據信託契約條文，信託契約副本於營業日上午 9 時正至下午 5 時正任何時間在信託管理人註冊辦事處可供查閱。落實物業發展修訂、相關投資修訂、分派公式修訂、雜項修訂及受託人條例澄清修訂的補充契約擬定草擬本副本將由通函日期起至特別大會日期（包括該日）止營業日上午 9 時正至下午 5 時正在信託管理人註冊辦事處可供查閱。

I. 釋義

除另有註明者外，本公布內所用詞語具有以下涵義（於本公布其中一節使用之定義，並不載列於下表內）：

發展成本總額	指	所有存續物業發展及相關活動的物業發展成本總額，連同房地產投資信託基金所收購未完成房地產單位的合約價值總額
董事會	指	董事會
營業日	指	信託契約所賦予之涵義
通函	指	日期為2014年11月26日之致基金單位持有人之通函，內容為（其中包括）特別大會通告、需批准事項及對信託契約作其他雜項建議修訂的詳情
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，已根據證券及期貨條例第104條獲認可，並須受不時適用的條件所限制）
存置物業	指	冠君產業信託的所有資產
董事	指	信託管理人的董事

分派公式修訂	指	建議就分派公式而對信託契約作出的修訂，有關詳情將載列於通函，且待基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載建議第3項的特別決議案
特別大會	指	特別大會通告所載將召開的基金單位持有人特別大會
特別大會通告	指	通函內所載有關基金單位持有人特別大會的通告，有關實質性全文已載列於本公布
有關物業發展的經擴大投資範圍	指	建議擴大冠君產業信託投資策略的投資範圍，以便冠君產業信託可靈活地參與或從事物業發展及相關活動（受限於房地產投資信託基金守則及信託契約），且待基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載建議第1項特別決議案的一部分
有關相關投資的經擴大投資範圍	指	建議擴大冠君產業信託投資策略的投資範圍，以便冠君產業信託可靈活地投資於相關投資（受限於房地產投資信託基金守則及信託契約），且待基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載建議第2項特別決議案的一部分
資產總值上限	指	存置物業資產總值的10%，即發展成本總額的最低限額
存置物業資產總值	指	就計算資產總值上限及最高上限所用的分母而言，計算存置物業資產總值時：(i)乃參考就任何已宣派分派及任何已刊發估值所作調整的冠君產業信託最近刊發賬目；及(ii)乃以類似於上市規則項下須予公佈交易中的資產總值的方式釐定（可作必要變動，但不包括任何在建物業的投資價值（為免生疑，不包括正處於重建現有物業的價值））
港元	指	港元，香港法定貨幣
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區

上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
需批准事項	指	(i)有關物業發展的經擴大投資範圍及物業發展修訂；(ii)有關相關投資的經擴大投資範圍及相關投資修訂；及(iii)分派公式修訂
最高上限	指	存置物業資產總值的25%，即(i)發展成本總額；(ii)相關投資的合併價值；及(iii)冠君產業信託其他非房地產資產的總和之限額
雜項修訂	指	建議對信託契約所作的細微修訂，詳情將載列於通函
物業發展修訂	指	就有關物業發展的經擴大投資範圍而對信託契約作出的建議修訂，其詳情將載列於通函，且待基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載建議第1項特別決議案的一部分
物業發展及相關活動	指	(i)現有房地產的物業發展（包括新發展項目及重建（而非修繕、加裝及裝修））；及(ii)收購於一棟大廈未竣工單位的權益
物業發展成本	指	房地產投資信託基金就物業發展項目而承擔及將承擔的總項目成本，包括與該項目相關的所有成本。該等成本包括但不限於（倘適用）收購土地的成本、發展或建築成本、融資成本、印花稅及專業費
房地產投資信託基金守則	指	證監會刊發的房地產投資信託基金守則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準
房地產投資信託基金守則修訂	指	對房地產投資信託基金守則所作的修訂，以令房地產投資信託基金投資策略的投資範圍（即(i)投資於物業發展及相關活動；及(ii)投資於相關投資）更具靈活性，自2014年8月29日起生效
信託管理人	指	鷹君資產管理（冠君）有限公司，作為冠君產業信託的管理人

房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
相關投資	指	以下金融工具：(i)於香港聯交所或其他國際認可證券交易所上市的證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)當地或海外物業基金
相關投資修訂	指	就有關相關投資的經擴大投資範圍而對信託契約作出的建議修訂，其詳情將載列於通函，且待基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載建議第2項特別決議案的一部分
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
證監會通函	指	證監會於2014年4月17日刊發致在香港依法成立的證監會認可基金的管理公司及受託人的通函
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準
特別決議案	指	由親身或委派代表出席正式召開的基金單位持有人大會及有投票權的基金單位持有人以75%或以上的大多數票數在會上通過的決議案，以投票表決方式進行，惟大會的法定人數必須為兩名或以上合共持有不少於已發行基金單位25%的基金單位持有人
信託契約	指	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的信託契約（經日期為2006年12月5日的首份補充契約、日期為2008年2月4日的第二份補充契約、日期為2009年3月9日的第三份補充契約、日期為2010年7月23日的第四份補充契約及日期為2012年3月13日的第五份補充契約補充）（經不時補充或修訂）
受託人	指	滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司，作為冠君產業信託的受託人。本公布中對受託人的提述（如內文所需）指受託人代表冠君產業信託並按信託管理人指示行事

受託人條例	指	香港法例第29章受託人條例，以不時經修訂、補充或以其他方式修改者為準
受託人條例澄清修訂	指	對信託契約作出與證監會通函一致的建議修訂，其詳情將載列於通函
基金單位	指	冠君產業信託的一個不可分割基金單位
基金單位持有人	指	登記持有基金單位的任何人士
%	指	百分比

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，2014年11月26日

於本公布日期，鷹君資產管理（冠君）有限公司董事會包括：

非執行董事：

羅嘉瑞醫生（主席）、何述勤先生、葉毓強先生及羅啟瑞先生

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、鄭維志先生及石禮謙先生