

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及香港聯合交易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) 延長及修訂現有有關連人士交易之豁免及  
若干有關連人士交易之建議新年度上限  
及  
(2) 特別大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記**

鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託(「冠君產業信託」)的管理人(「信託管理人」))董事會(「董事會」)宣布，信託管理人希望(a)延長及修訂由證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)就有關冠君產業信託與(i)鷹君有關連人士集團；及/或(ii)新福港有關連人士集團(兩者定義見通函(定義見下文))之間若干類別有關連人士交易(「有關連人士交易」)而授出的2013年延長豁免(定義見下文)，該修訂包括擴大物業管理交易覆蓋範圍以包含潛在物業管理協議提供的物業管理交易(如下文1(iii)所述)；以及(b)建議截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日止年度有關有關連人士交易的新年度金額限額(「新年度上限」)。

上述更多詳情載列於致冠君產業信託基金單位持有人(「基金單位持有人」)之通函(「通函」)，該通函預計於2016年11月25日連同基金單位持有人特別大會(「特別大會」)通告(「特別大會通告」)及特別大會的代表委任表格一併寄發。特別大會將於2016年12月13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)載於特別大會通告及在本公布正文中轉載的普通決議案。

就特別大會而言，基金單位持有人登記冊將由2016年12月12日(星期一)至2016年12月13日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理基金單位(定義見通函)過戶登記手續，以確定基金單位持有人將符合資格出席特別大會並於會上投票。

## 1. 2016 年豁免延期及修訂

### (i) 背景

如日期為 2008 年 2 月 16 日由冠君產業信託向基金單位持有人刊發的通函（「**2008 年通函**」）所披露，信託管理人已根據房地產投資信託基金守則（「**房地產投資信託基金守則**」）第 8 章，就冠君產業信託與（i）鷹君關連人士集團；及／或（ii）新福港關連人士集團訂立的若干類別關連人士交易，獲證監會授予毋須嚴格遵守披露規定及獲取基金單位持有人批准規定的豁免（「**2008 年關連人士交易豁免**」）。誠如隨後的通函及公布披露，此豁免於 2010 年 12 月 15 日及 2013 年 12 月 10 日（相應延長豁免為「**2013 年延長豁免**」）延長。

### (ii) 2013 年延長豁免屆滿

2013 年延長豁免將於 2016 年 12 月 31 日屆滿。根據 2013 年延長豁免之條款，2013 年延長豁免可於 2016 年 12 月 31 日之後延期，及／或 2013 年延長豁免之條款及條件可不時予以修訂，惟：

- (a) 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案（定義見通函）的方式，獲獨立基金單位持有人（定義見通函）批准；
- (b) 信託管理人根據房地產投資信託基金守則第 10 章就建議延期及／或修訂（視情況而定）刊發公佈，披露該建議詳情，以及向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (c) 於每次作出 2013 年延長豁免延期時，該延長豁免期應不得遲於獲得上文（a）項所述批准日期後冠君產業信託的第三個完整財政年度結算日後屆滿。

### (iii) 延長及修訂 2013 年延長豁免及新年度上限

#### 物業管理交易

作為冠君產業信託核心策略的一部分，Eagle Property Management (CP) Limited（鷹君關連人士集團的關連人士及成員）已在信託管理人的整體管理及監督下，按照特定物業管理協議（定義見通函）的條款對冠君產業信託位於香港的物業進行管理、監督及市場推廣。根據特定物業管理協議，鷹君關連人士集團成員已向冠君產業信託位於香港的物業提供以下服務：

- (a) **物業管理服務**。包括協調租戶的配套要求，推薦提供物業管理服務、保養服務的第三方合約、監督服務供應商及承包商的表現、安排足夠保險及確保遵守建築及安全條例。

- (b) **租賃管理服務**。包括租金收取管理、拖欠租金管理、與租戶的租約重續及磋商續約條款。
- (c) **市場推廣服務**。包括提供市場推廣及市場推廣協調服務。

2013 年延長豁免包括（其中包括）鷹君關連人士集團成員根據特定物業管理協議提供的上述服務（即「**特定物業管理交易**」）。然而，鷹君關連人士集團成員根據新物業管理協議提供的物業管理、租賃管理及市場推廣服務或新福港關連人士集團成員提供的類似服務（即「**潛在物業管理交易**」）並不包含在 2013 年延長豁免範圍內。

#### 修訂 2013 年延長豁免以擴大物業管理交易覆蓋範圍

誠如冠君產業信託日期為 2006 年 5 月 11 日的發售通函所表明，特定物業管理協議擬僅包含冠君產業信託位於香港的物業。同時，在其達成協定之時，冠君產業信託的授權限定為收購到期物業，此項已於特定物業管理協議的條款中得到反映。

於 2008 年 2 月，基金單位持有人批准擴大冠君產業信託投資策略的地域範圍至允許海外收購，且信託管理人最近觀察到香港上市房地產投資信託進行海外投資呈上升趨勢。此外，於 2014 年 12 月，基金單位持有人批准擴大冠君產業信託投資策略的投資範圍，包括物業發展及相關活動。

由於所訂立之特定物業管理協議僅以香港的到期物業為限，倘冠君產業信託在海外進行收購及／或根據其經基金單位持有人批准的經修訂授權進行物業開發項目，則有關協議的條款可能不適合及／或不能廣泛應用。因此，就任何海外收購及／或物業發展項目的物業而言，冠君產業信託很可能就提供相同的物業管理、租賃管理及市場推廣服務與一名鷹君關連人士集團或新福港關連人士集團成員訂立新物業管理協議，有關條款將於日後經考慮將予管理物業的性質及地理位置後磋商釐定。

鑒於冠君產業信託擴大的投資授權，信託管理人擬尋求基金單位持有人批准修訂上述有關物業管理服務、市場推廣服務及租賃服務（「**物業管理交易**」）的 2013 年延長豁免，由此，其不僅涵蓋特定物業管理協議提供的物業管理交易（即特定物業管理交易，已在 2013 年延長豁免範圍內），而且涵蓋潛在物業管理協議提供的物業管理交易（即潛在物業管理交易，目前尚未在 2013 年延長豁免範圍內）。信託管理人僅預期潛在物業管理交易涵蓋就海外收購及／或開發項目而訂立的潛在物業管理協議。

由於該擴大物業管理交易範圍之修訂，除鷹君關連人士集團的任何成員外，冠君產業信託還可根據擴大豁免的條款及條件靈活委聘新福港關連人士集團的任何成員提供物業管理交易，詳情載列於通函內。

信託管理人須確保（其中包括）潛在物業管理協議條款僅涵蓋與現有特定物業管理交易相同的物業管理交易及採用與特定物業管理協議相同的條款，除非與適用於標的物業（已考慮其資產類別、質量、發展階段及位置）的一般市場規定不相符的情況下，則需要偏離現有特定物業管理協議的條款。潛在物業管理協議條款須：(i) 經公平磋商按一般商業條款進行，乃不遜於冠君產業信託自獨立第三方獲得的條款；(ii) 於冠君產業信託一般及日常業務過程中進行；及 (iii) 公平合理且符合基金單位持有人的最佳利益。此外，獨立專家將會就潛在物業管理協議的服務範圍及費用範圍是否合理且符合市場水平發表意見。倘潛在物業管理協議條款與上述 (i)、(ii) 及 (iii) 中所述的限制不符，或獨立專家未能給出必要的意見，則信託管理人須遵照房地產投資信託基金守則第 8 章及其規定，尋求獨立基金單位持有人批准潛在物業管理協議。

#### 建議延長及修訂 2013 年延長豁免及新年度上限

鑒於上文所述及 2013 年延長豁免即將到期之情況，信託管理人已向證監會提交申請，尋求延長及修訂 2013 年延長豁免，由此，其 (i) 適用於截至 2019 年 12 月 31 日止三個財政年度；及 (ii) 另外涵蓋潛在物業管理交易（「**2016 年豁免延期及修訂**」）。

作為其提交申請的一部分，信託管理人亦就延長期限提請一個新年度上限。

2016 年豁免延期及修訂以及新年度上限的更多詳情載列於通函，該通函預計於 2016 年 11 月 25 日連同特別大會通告及特別大會的代表委任表格一併寄發。通函載有各項所需資料，以便基金單位持有人對是否投票贊成或反對將於特別大會上提呈的普通決議案（包括但不限於經修訂及經延長 2013 年延長豁免之豁免條件（倘建議 2016 年豁免延期及修訂於特別大會上獲獨立基金單位持有人批准））作出知情決定。

## 2. 獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會（「**獨立董事委員會**」），以就 2016 年豁免延期及修訂以及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。同人融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問（「**獨立財務顧問**」），以就此等事項向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及冠君產業信託受託人（「**受託人**」）提供意見。

基金單位持有人務請垂注載於通函的「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會致獨立基金單位持有人的推薦建議，以及載於通函的「獨立財務顧問函件」，當中載有（其中包括）：（1）獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見；及（2）獨立財務顧問考慮的主要因素，及獨立財務顧問達致其意見時採納的假設及限制。

就特別大會而言，基金單位持有人登記冊將於 2016 年 12 月 12 日（星期一）至 2016 年 12 月 13 日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理基金單位過戶登記手續，以確定基金單位持有人將符合資格出席特別大會並於會上投票。為符合資格出席特別大會並於會上投票，並未名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人須於 2016 年 12 月 9 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過戶文件，送達冠君產業信託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 17 樓 1712-1716 室，辦理過戶登記手續。

特別大會通告的主要內容轉載如下：

「茲通告冠君產業信託（「**冠君產業信託**」）將於 2016 年 12 月 13 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（「**特別大會**」），藉以考慮並酌情通過以下決議案（無論有否修訂）：

### 普通決議案

於本特別大會通告中未明確定義的單詞及詞組與日期為 2016 年 11 月 25 日的基金單位持有人通函（「**通函**」）所定義者具有相同涵義。

「**動議**：

- (a) 批准 2016 年豁免延期及修訂及新年度上限，詳情分別載於通函「2016 年豁免延期及修訂」及「新年度上限」章節；及
- (b) 分別授權信託管理人及信託管理人的任何董事完成及進行或促使完成按信託管理人或信託管理人的任何董事（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，以使上述批准得以生效。」

附註：

- (a) 凡有資格出席特別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。
- (b) 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（如有），最遲須於特別大會或其任何續會指定舉行時間 48 小時前送交信託管理人的註冊辦事處，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，基金單位持有人仍可按意願親身出席特別大會並於會上投票。倘基金單位持有人於送交代表委任表格後出席特別大會或其任何續會（視情況而定），則代表委任表格將視作已撤銷。
- (c) 倘為基金單位的聯名持有人，則首名投票的人士作出之投票（不論親身或透過代表）方獲接納（而其他聯名持有人作出的投票將不予接納），而就此而言首名投票者的先後次序乃根據基金單位持有人登記冊上的排名先後次序而定。
- (d) 基金單位持有人登記冊由 2016 年 12 月 12 日（星期一）至 2016 年 12 月 13 日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格出席特別大會並於會上投票，並未於基金單位持有人登記冊上登記之基金單位持有人須於 2016 年 12 月 9 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過戶文件，送達冠君產業信託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 17 樓 1712-1716 室，以辦理過戶登記手續。
- (e) 根據信託契約及房地產投資信託基金守則，鷹君／新福港關連人士須放棄有關批准 2016 年豁免延期及修訂及新年度上限的普通決議案之投票權。鷹君已同意其將並將促使各鷹君實體於特別大會上放棄有關批准 2016 年豁免延期及修訂及新年度上限的普通決議案之投票權，惟獲獨立基金單位持有人委任為代表，而其已就投票給予明確指示者除外。
- (f) 特別大會上所用之代表委任表格將於 2016 年 11 月 25 日（星期四）連同通函寄發予基金單位持有人。代表委任表格將刊載於香港交易及結算所有限公司之披露易網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)，亦可於冠君產業信託之網站 [www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com) 下載。」

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，2016 年 11 月 25 日

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）、何述勤先生、葉毓強先生及羅啟瑞先生

*執行董事：*

王家琦女士（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