

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**

## 於 2016 年 12 月 13 日舉行之 基金單位持有人特別大會投票結果

茲提述冠君產業信託（「冠君產業信託」）向基金單位持有人（「基金單位持有人」）發出日期為 2016 年 11 月 25 日之通函（「通函」），當中載有於 2016 年 12 月 13 日下午 3 時 30 分召開的基金單位持有人特別大會（「特別大會」）的通告。除另有註明者外，本公布中所使用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於特別大會上，一項有關 2016 年豁免延期及修訂以及新年度上限之普通決議案（「決議案」），經已提呈並以投票方式表決。

於特別大會當日，已發行之基金單位數目為 5,798,237,327 個。根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由於鷹君在 2016 年豁免延期及修訂中擁有重大權益或被視作擁有重大權益，鷹君／新福港關連人士不得對決議案進行投票。

鷹君已於特別大會上放棄投票，並已促使各鷹君關連人士集團於會上放棄投票，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。新福港及新福港關連人士集團均無於任何基金單位中擁有或被視為擁有權益。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基金單位總數為 3,817,567,098 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決議案的基金單位總數為 1,980,670,229 個（佔 5,798,237,327 個已發行基金單位約 34.16%）。

特別大會的點票過程由冠君產業信託的基金單位過戶處香港中央證券登記有限公司進行監票。決議案獲正式通過，相關投票詳情如下：

普通決議案	票數 (%)	
	贊成	反對
批准 2016 年豁免延期及修訂及關連人士交易分別於截至 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日止年度之新年度上限（詳情見通函），並授權信託管理人及其任何董事完成及進行或促使所有行動及事宜，以使此批准得以生效。	660,022,761 (99.967089%)	217,292 (0.032911%)

由於贊成決議案之票數超逾 50%，因此，決議案獲正式通過。

就此決議案，信託管理人已向證監會遞交申請，尋求延長及修訂 2013 年延長豁免，以便其(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。作為申請的一部分，信託管理人亦建議延長期間的新年度上限。於 2016 年 12 月 13 日，證監會已授出 2016 年延長及修訂豁免，惟須受以下條件所限：

(a) 獨立基金單位持有人批准

冠君產業信託獨立基金單位持有人的正式批准及採納特別大會通告所載普通決議案，而無就此作出重大修訂。

(b) 延期或修訂

2016 年延長及修訂豁免之期限於 2019 年 12 月 31 日屆滿並可延長至 2019 年 12 月 31 日之後，及／或 2016 年延長及修訂豁免的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的方式獲獨立基金單位持有人批准；
- (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）刊發公布，披露該建議詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (C) 於每次作出 2016 年延長及修訂豁免延期時，該延長豁免期不得遲於獲得上文第 (b)(A)段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。

為免生疑問，載於本通函以及尋求及授出豁免依循之公告內的 2016 年豁免延期及修訂所覆蓋的交易如有任何重大變動（包括但不限於交易範疇或性質），均須根據上文第(b)(A)段條件獲得獨立基金單位持有人批准，及建議變動的詳情須按照上文第(b)(B)段條件所述的方式予以披露。

(c) 年度金額限額

關連人士交易的年度價值不得超過下表所載各自的年度金額限額：

	截至 2017 年 12 月 31 日止年度 (最接近千港元)	截至 2018 年 12 月 31 日止年度 (最接近千港元)	截至 2019 年 12 月 31 日止年度 (最接近千港元)
租金收入	69,251	70,593	86,056
樓宇管理費	8,338	9,172	10,089
總計	77,589	79,765	96,145

	截至 2017 年 12 月 31 日止年度 (最接近千港元)	截至 2018 年 12 月 31 日止年度 (最接近千港元)	截至 2019 年 12 月 31 日止年度 (最接近千港元)
房地產管理交易	213,555	245,588	282,427
潛在物業管理交易	37,042	42,599	48,989
總計	250,597	288,187	331,416

前提是規管特定物業管理交易的有關條款及條件並無變動，無論於特定物業管理協議期間或其任何續期之時或於任何該等已續期的協議期間：

- (A) 特定物業管理協議項下應付鷹君關連人士集團任何成員的費用就 2016 年延長及修訂豁免而言將不會受本段上述年度金額限額所限；及
- (B) 於豁免期間（或根據上文(b)段的任何延期期間）冠君產業信託訂立任何續期的特定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 章所有有關申報、披露及基金單位持有人批准的規定。

(d) 於中期報告及年報的披露

房地產投資信託基金守則第 8.14 段規定，關連人士交易的詳情將於冠君產業信託的中期報告及年報中予以披露。

(e) 核數師審閱程序

信託管理人須委聘及同意冠君產業信託核數師就各有關財政年度之所有關連人士交易進行若干審閱程序。核數師將根據彼等完成的工作向信託管理人報告真實結果（及向證監會提供一份該報告的副本），以確認是否所有關連人士交易：

(A) 獲得信託管理人董事（包括獨立非執行董事）的批准；

(B) 符合冠君產業信託的定價政策；

(C) 乃根據監管有關交易的協議條款訂立；及

(D) 其交易的總價值不超過上述所載各自之年度金額限額（倘適用）。

(f) 由信託管理人獨立非執行董事審閱

信託管理人的獨立非執行董事須每年審閱有關關連人士交易，並於冠君產業信託有關財政期間的年報中確認該等交易乃於如下情況訂立：

(A) 於冠君產業信託一般及日常業務過程中；

(B) 按照一般商業條款（如有可比較之交易）或，倘無足夠之可比較交易用以判斷是否按照一般商業條款，則按不遜於冠君產業信託給予或獲自（如適用）獨立第三方的條款；及

(C) 根據監管該等交易的相關協議及信託管理人的內部程序（如有），按照公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款。

(g) 核數師獲取賬簿及記錄

信託管理人須允許（及促使有關關連人士交易之對手方允許）冠君產業信託核數師充分獲取彼等的記錄，以便就該等交易作出報告。

(h) 通知證監會

倘信託管理人知悉或有理由相信核數師及／或信託管理人獨立非執行董事將無法確認上文所載(e)及(f)段的事項，信託管理人須即時通知證監會及刊發公布。

(i) 租賃協議及特許協議獨立估值

須對與鷹君關連人士集團成員訂立的有關租賃協議及與鷹君關連人士集團成員訂立的特許協議進行獨立估值，惟彼等按照標準或公開費率進行者除外。倘租賃協議或特許協議並無固定期限（例如租期按照每月續約），則須每隔 24 個月進行不少於一次獨立估值。

(j) 其後獲得獨立基金單位持有人批准而提高年度上限

如有需要，例如，倘冠君產業信託作出進一步資產收購從而在總體上擴大其經營規模，或倘市場或經營狀況有變動，信託管理人可於未來不時尋求提高一項或多項新年度上限，惟：

(A) 基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式獲獨立基金單位持有人批准；

(B) 信託管理人根據房地產投資信託基金守則第 10 章就建議提高上限刊發公布以披露該建議的詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及

(C) 上述(c)至(i)段提述的規定將持續適用於有關交易，惟年度金額限額按已提高者為準。

(k) 房地產投資信託基金守則第 8.14 段

倘有關關連人士交易之條款出現任何重大變動，或倘房地產投資信託基金守則隨後出現變動而可能對披露及／或基金單位持有人批准施加更嚴格規定，則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。

按照房地產投資信託基金守則第 8.14 段之規定，冠君產業信託的中期報告或年報中將披露關連人士交易的詳情。信託管理人的獨立非執行董事將每年審閱關連人士交易，並確認該等交易是否於冠君產業信託一般及日常業務過程中按照一般商業條款進行，以及按照監管該等交易的相關協議以公平合理且符合基金單位持有人利益的條款進行。

(1) 有關潛在物業管理交易之限制

信託管理人須確保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。

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 12 月 13 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