

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。

# ChampionREIT

## 冠君產業信託

**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

### (1) 建議修訂信託契約

及

### (2) 基金單位持有人特別大會通告

鷹君資產管理(冠君)有限公司(作為冠君產業信託的管理人)之董事會宣布，信託管理人建議採納信託契約修訂。

載有(其中包括)：(1) 董事會致基金單位持有人載列信託契約修訂詳情之函件；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2017年5月23日(星期二)下午3時30分(緊隨將於同日舉行的冠君產業信託2017年基金單位持有人周年大會結束或休會後)假座香港中環花園道3號冠君大廈5樓舉行，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各項特別決議案。

為確定基金單位持有人出席特別大會並於會上投票之權利，基金單位持有人登記冊將於2017年5月18日(星期四)起至2017年5月23日(星期二)止(包括首尾兩天)期間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 條而作出。

董事會謹此宣布，信託管理人建議採納本公布所概列之信託契約修訂。該等信託契約之建議修訂旨在更新信託契約，以反映香港房地產投資信託基金市場之最新發展，或在其他情況下，跟從房地產投資信託基金守則或（視乎情況而定）上市規則之更新（猶如有關更新適用於房地產投資信託基金）。以下概要應與通函附錄內所載之信託契約修訂全文一併閱讀。

## A. 信託契約修訂概覽

### *信託契約修訂*

#### (i) 有關透過特別目的投資工具持有之物業共同擁有權之澄清變動

##### *有關背景*

房地產投資信託基金守則准許房地產投資信託基金僅可在擁有特別目的投資工具及相關物業之「大多數擁有權及控制權」時，方可根據合營安排透過該特別目的投資工具持有有關房地產。為符合證監會所刊發之指引說明，獲證監會授權之房地產投資信託基金之管理人須管理房地產投資信託基金之物業並提升其價值，而房地產投資信託基金經常擁有物業之「大多數擁有權及控制權」使管理人能夠在物業之管理及策略性發展方面行使控制權很重要。有關規定適用於不論以何種方式持有之物業。

一般而言，根據證監會刊發之指引說明，倘房地產投資信託基金擁有建築物／綜合大樓多於 50% 之權益時，則房地產投資信託基金將被視為已符合「大多數擁有權及控制權」之準則。視乎各特定情況，應用大多數（多於 50%）之規則時可參照樓面面積、不可分割份數或其他適用之相關因素。在建築物／綜合大樓屬於多用途之情況下，倘房地產投資信託基金擁有該建築物／綜合大樓之相關部分多於 50%，且（就香港物業而言）管理人透過就該建築物／綜合大樓相關部分所訂立之分公契或成立之獨立業主委員會等方式購入對相關部分之屋苑管理事宜之大多數控制權，則房地產投資信託基金亦將被視為擁有該建築物／綜合大樓之「大多數擁有權及控制權」。證監會亦刊發指引說明，當中載列，為提供一定彈性以符合實際情況，房地產投資信託基金可於一項物業中擁有少於「大多數擁有權及控制權」，惟於該等物業之投資合共不應超過房地產投資信託基金資產總值之 10%。此外，管理人須以證監會滿意之方式證明，於該等物業之投資符合房地產投資信託基金之投資策略及目標，且符合該房地產投資信託基金之基金單位持有人最佳利益。

信託管理人將依循證監會之所有監管規定及指引，確保其透過合營方式成立之任何特別目的投資工具均符合所需程度之「大多數擁有權及控制權」。此視乎信託管理人符合證監會就此授出之任何適用豁免或免除之情況。

### *建議澄清變動*

鑒於以上所述，就「特別目的投資工具」之釋義及信託契約第 15.5.1 條已作出建議修訂，以釐清於該等條文中對「控制」及「大多數擁有權及控制權」之提述，其定義須參考房地產投資信託基金守則及／或由證監會頒布之其他已刊發指引、政策、常規聲明或其他指引說明。

為便利透過共同擁有權安排持有物業，及為釐清及提高信託契約之透明度，信託管理人亦建議對信託契約中「物業總收入」及「物業總開支」之釋義作出修訂，以釐清透過合營公司持有之物業應佔物業淨收入（就計算應付信託管理人<sup>1</sup>之管理人費用而言）須按冠君產業信託於相關物業所佔權益之比例計算。

就上述相同原因，以及為於信託契約內之一致性，信託管理人亦建議對信託契約第 11.4.6(i)條作出修訂，以釐清受託人就收購或出售透過合營公司持有之物業而可收取之受託人額外費用總額，須按冠君產業信託於相關物業所佔權益之比例計算。

該方法適用於根據信託契約在合營公司情況下應付信託管理人的收購費用或撤資費用的處理，並延展至冠君產業信託於特別目的投資工具中持有之任何權益。

鑒於以上所述之相同理由，信託管理人建議就信託契約公式作出相應修訂，以釐定基金單位持有人可獲分派之金額，進而按比例計算涉及透過合營公司所持有物業之有關調整。

## **(ii) 有關物業發展項目之收購費用及受託人額外費用之變動**

### *相關背景*

根據信託契約，現時信託管理人可於少數情況下進行及參與物業發展及相關活動。有關活動之發展成本總額於任何時候均受資產總值上限所限。

---

<sup>1</sup> 信託契約第 11.1 條規定，就各財政年度之每個半年期間而言，信託管理人有權收取相當於物業淨收入 12% 之管理人費用，惟該半年期間之物業淨收入須等於或高於 200,000,000 港元，並受信託契約所載其他條款及條件之規限。倘不計及第 C(ii)條所載之建議修訂，現時根據信託契約所下定義，「物業淨收入」就任何期間而言，指該期間之物業總收入減去該期間之物業總開支。

信託契約第 11.2.1(i)條規定，信託管理人可就冠君產業信託直接或間接收購之土地收取收購費用，金額不超過任何房地產「收購價格」之 1.0%（按（如適用）冠君產業信託於所收購房地產所佔之權益比例計算）。信託契約第 11.4.6 條規定，若受託人認為合適或需要或被信託管理人要求履行性質特殊之職責，或受託人於冠君產業信託之日常業務營運之一般過程內之正常職責外之職責（包括但不限於有關冠君產業信託收購之服務），於若干少數情況下，受託人可按時間成本基準收取受託人額外費用，惟受託人就冠君產業信託所進行之房地產收購可收取之總額，不得超過冠君產業信託直接或間接收購房地產之「收購價格」之 0.05%。在這兩種情況下，「收購價格」既非定義也不具體提及是否包括與物業發展及相關活動相關的任何開發、建設或其他費用。

### *建議變動*

作為伴隨有關收購之收購和發展成本的反映，信託管理人建議修改信託契約，以澄清在冠君產業信託伴隨收購房地產而承擔一個發展項目時，用於計算收購費用的「收購價格」和受託人額外費用，應為開發項目承擔的物業發展成本（其包括（如適用）收購土地成本、發展及建築成本、融資成本、印花稅及專業費用），而收購費用和受託人附加費用應在費用產生時定期支付。

信託契約將予以修訂，以列明收購費用和受託人的附加費應按如下方式支付：

- (a) 收購完成後 14 個營業日內支付（根據冠君產業信託收購將予開發的房地產所承擔的實際成本（「收購成本」））；
- (b) 於冠君產業信託於收購發展房地產的財政年度的經審核年度賬目刊發後的 14 個營業日內支付（根據冠君產業信託就該發展項目於該財政年度實際產生的物業發展成本（其應於上述賬目內呈示），不包括收購成本）；及
- (c) 於冠君產業信託於直至及包括完成發展項目在內的財政年度的各後續財政年度的經審核年度賬目列發後的 14 個營業日內（根據冠君產業信託就該發展項目於該財政年度實際產生的物業發展成本（於上述賬目內呈示））。

信託管理人認為，上文內用以計算收購費用及受託人的附加費之「收購價」應為物業發展成本。此乃因為購入土地乃為開發及建築物業。因此，信託管理人認為發展項目之「收購價格」（伴隨收購房地產而承擔）有需要為收購成本及其他物業發展成本。此亦與信託契約就物業發展及相關活動的成本作全面考慮的方向一致（例如資產總值上限乃根據發展成本總額釐定，其包括收購成本及其他物業發展成本）。

此外，信託管理人認為，上述建議修訂信託契約將（其中包括）獎勵信託管理人藉著探索多元化投資機會組合以提高冠君產業信託之業績表現，包括任何擬伴隨冠君產業信託購入之房地產而承擔之發展項目。有關冠君產業信託所承擔之物業發展及相關活動之詳情（包括詳細理由、裨益及風險）已載於日期為 2014 年 11 月 26 日之致單位持有人通函 C 節。

為釐清及提高信託契約之透明度，信託管理人亦建議對信託契約作出修訂，澄清物業淨收入之計算，僅應計及已完成發展之營運中物業之物業總收入及物業總開支。

### **(iii) 根據供股向現有基金單位持有人發售基金單位**

目前，信託契約第 7.1.6(i) 條准許在若干少數情況下，可不按比例向全體現有基金單位持有人發行基金單位，而毋須基金單位持有人批准，該等情況包括但不限於，有關發行不會將於上個財政年度末發行在外的基金單位數目增加超過 20%（或證監會可能不時規定之發行在外基金單位之其他百分比）。根據市場慣例，信託管理人建議修訂信託契約，釐清於上述情況下可予發行之基金單位數目 20% 上限應根據基金單位合併、分拆或重新分類之情況按比例調整，以使其生效。

### **(iv) 以舉手方式進行表決**

信託契約附表一第 3.3 段現時規定，就基金單位持有人大會上提呈之決議案須以投票方式進行表決，而投票表決之結果應被視為大會之決議案。作為一種表決方式之投票表決，亦於信託契約第 24.5 條中特別提述。

為使基金單位持有人大會主席可靈活地應對任何於基金單位持有人大會上可能發生的特殊情況，信託管理人建議修訂信託契約附表一第 3.3 段，使基金單位持有人大會主席可按誠實信用的原則決定容許純粹與程序或行政事宜有關之決議案以舉手表決。就此而言，「程序或行政事宜」指：(i)並非載於大會議程或任何致基金單位持有人之補充通函內；及(ii)涉及主席須維持大會有序進行及／或容許大會事務更妥善有效地處理，同時讓所有基金單位持有人有合理機會表達意見的職責。此修訂與上市規則有關香港上市公司可進行舉手表決之條文一致。

亦建議對信託契約第 24.5 條作出相應修訂，規定在上述若干情況下可對決議案進行舉手表決之情況。

信託管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 2.16、2.23 及 9.9(h)段，致使基金單位持有人大會主席在其認為乃按誠實信用的原則而為之時，可決定容許純粹有關於上述程序或行政事宜之決議案以舉手表決方式決定。該豁免預期將受限於以下條件：(a)基金單位持有人於特別大會上妥為批准特別決議案第 4 項（載於特別大會通告內）；及(b)僅可就前段(i)及(ii)所述之「程序或行政事宜」之決議案以舉手表決方式釐定。

#### (v) 寄發通函之時間

根據信託契約所載，信託管理人需於作出有關終止或合併冠君產業信託之公告後 21 個營業日內向基金單位持有人發出召開基金單位持有人特別大會之通函。信託管理人建議修訂信託契約第 29.2.2 及 30.1.2 條，使通函會在作出公告後 21 日（而非 21 個營業日）內寄出，其並不符合房地產投資信託基金守則第 11.4 條。

#### (vi) 受委代表數目上限

現時，信託契約並無訂明基金單位持有人可委派之受委代表數目上限。基於行政上的理由，信託管理人建議在信託契約附表一新加入 3.8A 段，據此，基金單位持有人可有權委派不同受委代表，分別代表有關代表委任文據內訂明其所持有之基金單位數目，惟就全體基金單位持有人（屬認可結算所（定義見證券及期貨條例）的基金單位持有人除外）而言，所委派出席同一會議之受委代表數目不得超過兩名。

## **所需批准**

信託契約第 31.1 條規定，除須受託人以書面核實之若干有限例外情況外，信託管理人及受託人僅可在獲得基金單位持有人以特別決議案批准及（如有需要）獲證監會事先批准後，方可以補充契約對信託契約之條文作出修改、更改或增補。信託契約第 11.1.1(v)、11.2.1(i)及 11.4.3 條亦規定，管理人費用、收購費用及受託人額外費用各自之任何結構改變，均須獲得基金單位持有人以特別決議案批准。

就此，信託管理人建議尋求基金單位持有人批准特別大會通告所載每項建議特別決議案第 1、2、3、4、5 及 6 項，以分別批准上述各項信託契約修訂。該等特別決議案將根據信託契約於特別大會上以投票方式進行表決。

## **推薦意見**

董事會認為，各項信託契約修訂符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益，遂建議基金單位持有人逐項投票贊成將於特別大會上提呈之第 1、2、3、4、5 及 6 項特別決議案。

受託人對信託管理人建議之信託契約修訂並無異議，並待獲基金單位持有人及證監會事先批准後，信託管理人及受託人將訂立補充契約，以使信託契約修訂生效。

## **B. 一般**

載有（其中包括）：(1) 董事會致基金單位持有人載列信託契約修訂詳情之函件；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 2017 年 5 月 23 日（星期二）下午 3 時 30 分（緊隨將於同日舉行的冠君產業信託 2017 年基金單位持有人周年大會結束或休會後）假座香港中環花園道 3 號冠君大廈 5 樓舉行，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各項特別決議案。

為確定基金單位持有人出席特別大會並於會上投票之權利，基金單位持有人登記冊將於 2017 年 5 月 18 日（星期四）起至 2017 年 5 月 23 日（星期二）止（包括首尾兩天）期間暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格參加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必須於 2017 年 5 月 17 日（星期三）下午 4 時 30 分前，將所有正式填妥之過戶文件連同所有基金單位證書，送達冠君產業信託之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，辦理過戶登記手續。

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」）於 2017 年 5 月 23 日（星期二）下午 3 時 30 分（緊隨將於同日舉行的冠君產業信託 2017 年基金單位持有人周年大會結束或休會後）假座香港中環花園道 3 號冠君大廈 5 樓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（無論有否修訂）下列各項決議案為特別決議案。

於本特別大會通告內未有明確定義的單詞及詞組與日期為 2017 年 4 月 28 日的基金單位持有人通函（「通函」）所定義者具相同涵義。

### 特別決議案

#### 1. 「動議：

- (A) 根據信託契約第 11.1.1(v)、11.4.3 及 31.1 條，謹此批准通函附錄第 1 部分所詳載有關冠君產業信託透過特別目的投資工具持有之物業共同擁有權之信託契約修訂；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須之信託契約補充契約及所有其他文件），以使本第 1 項特別決議案(A)分段內議決之事項得以生效。」

#### 2. 「動議：

- (A) 根據信託契約第 11.1.1(v)、11.2.1(i)、11.4.3 及 31.1 條，謹此批准通函附錄第 2 部分所詳載有關計算物業淨收入，以及就冠君產業信託進行物業發展及相關活動而收購物業之收購費用及受託人額外費用之信託契約修訂；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須之信託契約補充契約及所有其他文件），以使本第 2 項特別決議案(A)分段內議決之事項得以生效。」



3. 「動議：

- (A) 根據信託契約第 31.1 條，謹此批准通函附錄第 3 部分所詳載有關冠君產業信託根據供股向現有基金單位持有人發售基金之信託契約修訂；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須之信託契約補充契約及所有其他文件），以使本第 3 項特別決議案(A)分段內議決之事項得以生效。」

4. 「動議：

- (A) 根據信託契約第 31.1 條，謹此批准通函附錄第 4 部分所詳載有關以舉手方式進行表決之信託契約修訂；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須之信託契約補充契約及所有其他文件），以使本第 4 項特別決議案(A)分段內議決之事項得以生效。」

5. 「動議：

- (A) 根據信託契約第 31.1 條，謹此批准通函附錄第 5 部分所詳載有關冠君產業信託寄發若干通函之時間之信託契約修訂；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須之信託契約補充契約及所有其他文件），以使本第 5 項特別決議案(A)分段內議決之事項得以生效。」

6. 「動議：

- (A) 根據信託契約第 31.1 條，謹此批准通函附錄第 6 部分所詳載有關受委代表數目上限之信託契約修訂；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須之信託契約補充契約及所有其他文件），以使本第 6 項特別決議案(A)分段內議決之事項得以生效。」

香港，2017 年 4 月 28 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

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或其任何續會並於會上投票。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將由 2017 年 5 月 18 日（星期四）至 2017 年 5 月 23 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。為符合資格參加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 2017 年 5 月 17 日（星期三）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，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，管理人集團及受託人集團將放棄有關冠君產業信託進行物業發展及相關活動而收購之物業計算收購費用及受託人額外費用之信託契約修訂之第 2 項特別決議案投票權，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 2017 年 4 月 28 日（星期五）連同通函寄送予基金單位持有人。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。」

## C. 責任聲明

信託管理人及董事願就本公布所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏其他事實以致本公布內任何陳述有所誤導。

## D. 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。修訂信託契約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。

## E. 釋義

除文義另有所指外，下列詞彙於本公布內具有以下涵義：

收購費用	具信託契約賦予該詞之涵義
調整	具信託契約賦予該詞之涵義
發展成本總額	所有存續發展項目之物業發展成本總額，連同冠君產業信託所收購未完成單位之累積合約價值總額
授權投資	具信託契約賦予該詞之涵義
董事會	董事會
營業日	具信託契約賦予該詞之涵義
現金等值項目	包括但不限於按金、短期投資賬款及貨幣市場工具，以及流動性及安全性猶如現金之其他投資
冠君產業信託	冠君產業信託（一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已根據證券及期貨條例第 104 條獲認可，並須受不時適用之條件所規限）或冠君產業信託及其控制之實體，按文義所指而定

通函	日期為 2017 年 4 月 28 日之致基金單位持有人之通函，內容為（其中包括）特別大會通告及信託契約修訂詳情
關連人士	具信託契約賦予該詞之涵義
收購成本	冠君產業信託就收購任何擬開發之房地產所承擔之實際成本
存置物業	冠君產業信託的所有資產，包括其按信託契約的信託而不時持有或被視為持有的所有授權投資，以及來自發行單位認購資金而產生的任何權益
董事	信託管理人之董事
撤資費用	具信託契約賦予該詞之涵義
特別大會	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	通函內所載有關基金單位持有人特別大會的通告，以考慮及酌情通過信託契約修訂
財政年度	具信託契約賦予該詞之涵義
資產總值上限	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	就計算資產總值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) 乃以類似於釐定上市規則項下須予公佈交易中的資產總值的方式，可作必要變動，但就計算資產總值上限而言，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）
香港	中華人民共和國香港特別行政區

獨立基金單位持有人	基金單位持有人（於有關交易中擁有重大權益者除外），具有房地產投資信託基金守則第 8.11 段賦予該詞之涵義
上市規則	聯交所證券上市規則，而該規則可不時予以修改、修訂、補充、修正或取代
管理人費用	具信託契約賦予該詞之涵義
管理人集團	信託管理人及因其與信託管理人之關係（包括但不限於董事、控股公司、附屬公司或聯營公司）而成為冠君產業信託關連人士之任何人士
物業淨收入	具信託契約賦予該詞之涵義
物業發展及相關活動	(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	冠君產業信託就物業發展及相關活動而承擔及將承擔的總項目成本
房地產	具信託契約賦予該詞之涵義，即任何土地、以及任何土地中或任何土地上的任何利益、期權或其他權利。就本釋義而言，「土地」包括任何年期土地，不論是否與表面分隔，以及建築物或其部分（不論是否已完成或以其他方式水平、垂直或以任何其他方式劃分）以及物業單位和遺產（有形和無形），以及任何產業或利益
房地產投資信託基金守則	證監會刊發之房地產投資信託基金守則，經不時修改、修訂、補充、修正或取代
信託管理人	冠君產業信託的管理人，鷹君資產管理（冠君）有限公司
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金

證監會	香港證券及期貨事務監察委員會
證券及期貨條例	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》，經不時修改、修訂、補充、修正或取代
特別目的投資工具	由冠君產業信託根據房地產投資信託基金守則擁有及控制之特別目的投資工具，其定義載於信託契約
特別決議案	於基金單位持有人大會上由親身或委派代表出席並有權於會上投票之基金單位持有人以 75%或以上之大多數贊成票通過之基金單位持有人決議案，惟須有兩名或以上合共持有已發行基金單位不少於 25%之基金單位持有人出席以符合會議之法定人數
聯交所	香港聯合交易所有限公司
信託契約	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 日之首份補充契約、日期為 2008 年 2 月 4 日之第二份補充契約、日期為 2009 年 3 月 9 日之第三份補充契約、日期為 2010 年 7 月 23 日之第四份補充契約、日期為 2012 年 3 月 13 日之第五份補充契約及日期為 2015 年 1 月 23 日之第六份補充契約所修訂）（經不時修改、修訂、補充、修正或取代）
信託契約修訂	信託契約之建議修訂，其詳情載於本通函附錄，待基金單位持有人考慮及酌情通過載於特別大會通告內之第 1、2、3、4、5 及 6 號建議特別決議案
受託人	冠君產業信託的受託人，滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司
受託人集團	受託人及因其與受託人之關係（包括但不限於董事、控股公司、附屬公司或聯營公司）而成為冠君產業信託關連人士之任何人士
受託人額外費用	具信託契約賦予該詞之涵義

基金單位	冠君產業信託的一個不可分割基金單位
基金單位過戶登記處	香港中央證券登記有限公司
基金單位持有人	登記持有基金單位的任何人士
%	每百分之中或百分比

承董事會命  
**鷹君資產管理（冠君）有限公司**  
（冠君產業信託之管理人）  
主席  
**羅嘉瑞**

香港，2017年4月28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）、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、何述勤先生及石禮謙先生