

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或獲准從事證券買賣之註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有的冠君產業信託基金單位，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之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

致基金單位持有人通函  
有關

(1) 持續關連人士交易；  
及

(2) 特別大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

信託管理人獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及  
受託人的獨立財務顧問

**BALLAS**

C A P I T A L

A subsidiary of Crosby

---

基金單位持有人函件載於本通函第8至30頁。

冠君產業信託將緊隨將於2022年11月24日下午四時正假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行基金單位持有人特別大會(「特別大會」)，大會通告載於本通函第N1至N3頁。

無論閣下能否親身出席特別大會及於會上投票，務請按隨附之代表委任表格上所載列之指示將表格填妥，並盡快交回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，惟在任何情況下須於特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格，閣下屆時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。

2022年11月8日



---

## 目 錄

---

	頁次
特別大會特別安排 . . . . .	i
公司資料 . . . . .	1
釋義 . . . . .	2
基金單位持有人函件 . . . . .	8
1. 緒言 . . . . .	8
2. 持續關連人士交易 . . . . .	9
3. 投票限制 . . . . .	26
4. 推薦意見 . . . . .	27
5. 特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記 . . . . .	30
附錄一 – 獨立董事委員會函件 . . . . .	31
附錄二 – 獨立財務顧問函件 . . . . .	33
附錄三 – 一般資料 . . . . .	64
特別大會通告 . . . . .	N1

---

## 特別大會特別安排

---

保持社交距離是控制2019冠狀病毒病在香港傳播的關鍵。冠君產業信託積極鼓勵參與特別大會的基金單位持有人預先委任代表投票：

所有在特別大會上提呈之決議案將會以點票表決方式進行。本公司鼓勵基金單位持有人行使權利委任特別大會主席為其代表，就特別大會上提呈之決議案投票，代替親身出席特別大會。基金單位持有人毋須親身出席亦可行使其權利。

填妥及交回代表委任表格後，基金單位持有人屆時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。

透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有基金單位之非登記基金單位持有人，應直接向其銀行或經紀或託管人(視乎情況而定)查詢，以協助其委任代表。

冠君產業信託積極鼓勵基金單位持有人提交委任特別大會主席為其代表的代表委任表格進行投票。

為應對2019冠狀病毒病，冠君產業信託將於特別大會實施下列預防及控制措施以保障出席之基金單位持有人、員工和持份者免受感染的風險：

- (i) 強制體溫檢查；
- (ii) 強制佩戴外科口罩；
- (iii) 強制健康申報；
- (iv) 座位之間保持安全距離；
- (v) 不會提供茶點或飲品；及
- (vi) 不會派發消費券供後續使用。

倘任何出席特別大會的人士拒絕遵從有關要求或出現發燒(即體溫超過攝氏37.5度)或其他身體不適徵狀，冠君產業信託將會保留權利，拒絕該等人士出席特別大會。

冠君產業信託會視乎2019冠狀病毒病的發展而在短時間內通知更改特別大會的安排，並視情況再作公布。基金單位持有人應瀏覽冠君產業信託之網站([www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com))，以取得有關特別大會最新安排的更新資訊。

鑑於現時疫情，冠君產業信託認為該等措施是必要及適當。如任何基金單位持有人就特別大會有任何疑問，請聯絡冠君產業信託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17M樓(網上查詢：[https://www.computershare.com/hk/zh/online\\_feedback](https://www.computershare.com/hk/zh/online_feedback))。

---

## 公司資料

---

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,須受不時適用之條件限制)
信託管理人	鷹君資產管理(冠君)有限公司 香港 灣仔 港灣道23號 鷹君中心30樓3008室
信託管理人的董事	
非執行董事	羅嘉瑞醫生(主席) 黃美玲女士
執行董事	侯迅女士(行政總裁) 鄺志光先生
獨立非執行董事	鄭維志先生 何述勤先生 葉毓強先生 石禮謙先生
受託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 香港 皇后大道中1號
基金單位過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716室

---

## 釋 義

---

除文義另有所指外，本通函內所用詞語具有以下涵義：

<b>2008年通函</b>	冠君產業信託於2008年2月16日向基金單位持有人發出的通函
<b>2016年通函</b>	冠君產業信託於2016年11月25日向基金單位持有人發出的通函
<b>2019年通函</b>	冠君產業信託於2019年11月28日向基金單位持有人發出的通函
<b>2019年延長豁免</b>	具「2.持續關連人士交易－背景」一節賦予該詞的涵義
<b>聯繫人</b>	具房地產投資信託基金守則及上市規則賦予該詞的涵義
<b>審核委員會</b>	董事會之審核委員會
<b>核數師</b>	冠君產業信託之核數師
<b>董事會</b>	董事會
<b>CAF管理協議</b>	具2008年通函賦予該詞的涵義
<b>冠君產業信託</b>	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，須受不時適用之條件限制）
<b>冠君產業信託集團</b>	冠君產業信託及其附屬公司
<b>緊密聯繫人</b>	具上市規則賦予該詞的涵義
<b>關連人士</b>	具房地產投資信託基金守則及上市規則賦予該詞的涵義
<b>持續關連人士交易</b>	收益交易及支出交易
<b>控股股東</b>	具上市規則賦予該詞的涵義
<b>2019冠狀病毒病</b>	2019年首次發現的新型冠狀病毒病
<b>公契</b>	與冠君產業信託集團持有之物業有關之公契

---

## 釋 義

---

公契協議	冠君產業信託集團與鷹君集團之間根據支出交易框架協議訂立之日仍然存續之相關公契進行物業及樓宇管理交易的所有協議
公契物業管理交易	公契協議項下之若干交易，構成物業及樓宇管理交易的一部分
董事	信託管理人之董事
鷹君市務管理(冠君)有限公司	鷹君之間接全資附屬公司，作為冠君產業信託之物業管理人
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	本通函內所載有關基金單位持有人特別大會的通告，以考慮及酌情批准框架協議、持續關連人士交易以及新年度上限
物業及樓宇管理交易	物業及樓宇管理服務，如與冠君產業信託集團持有的物業有關的清潔、維修及保養服務以及翻新工程及設施管理
支出交易	物業及樓宇管理交易及物業管理交易
支出交易年度上限	具「2.持續關連人士交易－(iii)支出交易－歷史交易金額及支出交易年度上限」一節賦予該詞的涵義
支出交易框架協議	鷹君與信託管理人(為及代表冠君產業信託)就支出交易於2022年11月7日訂立之支出交易框架協議
框架協議	收益交易框架協議及支出交易框架協議
11財年	截至2011年12月31日止財政年度

---

## 釋 義

---

<b>20財年</b>	截至2020年12月31日止財政年度
<b>21財年</b>	截至2021年12月31日止財政年度
<b>22財年</b>	截至2022年12月31日止財政年度
<b>23財年</b>	截至2023年12月31日止財政年度
<b>24財年</b>	截至2024年12月31日止財政年度
<b>25財年</b>	截至2025年12月31日止財政年度
<b>鷹君</b>	鷹君集團有限公司，一間在百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：41)
<b>鷹君集團</b>	鷹君及其附屬公司及聯營公司(不包括冠君產業信託集團成員公司)
<b>港元</b>	港元，香港法定貨幣
<b>香港</b>	中華人民共和國香港特別行政區
<b>獨立董事委員會</b>	具「4.推薦意見－獨立董事委員會」一節賦予該詞的涵義
<b>獨立財務顧問</b>	博思融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
<b>獨立第三方</b>	並非冠君產業信託關連人士之人士或實體
<b>獨立基金單位持有人</b>	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8.7F段賦予該詞的涵義
<b>獨立非執行董事</b>	信託管理人之獨立非執行董事

---

## 釋 義

---

朗豪坊	在土地註冊處登記為九龍內地段第11099號的所有土地上興建的商業發展項目，其中包括一座辦公大樓、一個購物及商業中心、一間酒店及停車場
朗豪坊商場物業管理協議	具2008年通函賦予該詞的涵義
朗豪坊辦公大樓	朗豪坊的寫字樓部分，並於日期為2005年6月27日的朗豪坊公契及管理協議中被命名為高座
最後實際可行日期	2022年11月1日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
上市規則	聯交所證券上市規則（根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修改）
新年度上限	收益交易年度上限及支出交易年度上限
普通決議案	第一項普通決議案及第二項普通決議案
第一項普通決議案	於特別大會通告載列的第一項普通決議案
第二項普通決議案	於特別大會通告載列的第二項普通決議案
潛在物業管理交易	冠君產業信託集團與鷹君集團將就物業管理交易於任何時候訂立之新物業管理協議
原支出交易協議	冠君產業信託集團與鷹君集團於2023年1月1日之前訂立並於該日仍然存續之所有支出交易協議，包括但不限於CAF管理協議、公契協議、朗豪坊商場物業管理協議及特定物業管理協議

---

## 釋 義

---

原收益交易協議	冠君產業信託集團與鷹君集團於2023年1月1日之前訂立並於該日仍然存續之所有收益交易協議
物業管理交易	物業管理服務，包括物業管理（如協調租戶的裝修要求、維修服務及監督服務提供商及承包商的表現）、租賃管理服務（如管理租金的收取、續租及條款磋商）及營銷服務（如提供營銷協調服務）。物業管理交易包括特定物業管理交易及潛在物業管理交易，由於「歷史交易金額及支出交易年度上限」中披露的理由，該等交易不再被歸類為年度上限的個別交易類型
記錄日期	2022年11月24日
房地產投資信託基金	其基金單位於聯交所上市之房地產投資信託基金
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（經不時修訂、補充或以其他方式修訂）
信託管理人	冠君產業信託之管理人鷹君資產管理（冠君）有限公司
租金收入	租金、特許費及租賃相關收入（即推廣費）
收益交易	透過租賃及／或特許安排提供物業空間（用於包括但不限於上述各項的一般性，用作寫字樓、商業網點、共享工作、車輛停放及儲藏室），為冠君產業信託集團產生租金收入及樓宇管理費
收益交易年度上限	具「2.持續關連人士交易－(ii)收益交易－歷史交易金額及收益交易年度上限」一節賦予該詞的涵義

---

## 釋 義

---

收益交易框架協議	鷹君與信託管理人(為及代表冠君產業信託)就收益交易於2022年11月7日訂立之收益交易框架協議
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
特定物業管理交易	特定物業管理協議項下之交易
特定物業管理協議	信託管理人與鷹君市務管理(冠君)有限公司訂立日期為2006年4月26日的物業管理協議
聯交所	香港聯合交易所有限公司
主要基金單位持有人	具房地產投資信託基金守則第8.1段賦予該詞的涵義
花園道三號	在土地註冊處登記為內地段第8888號的所有土地上興建的商業發展項目，其中包括兩座辦公大樓、一個平台及停車場
信託契約	受託人與信託管理人分別於2006年4月26日訂立並構成冠君產業信託的信託契約、日期為2021年4月21日之第一份修訂及重申契約以及日期為2021年5月24日之第八份補充契約
受託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司是冠君產業信託的受託人。本通函所提述的受託人，視乎上下文而定，均指代表冠君產業信託行事並按信託管理人指示行事的受託人
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
%	百分比

# 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

信託管理人之董事：

非執行董事：  
羅嘉瑞醫生(主席)  
黃美玲女士

執行董事：  
侯迅女士(行政總裁)  
鄭志光先生

獨立非執行董事：  
鄭維志先生  
何述勤先生  
葉毓強先生  
石禮謙先生

敬啟者：

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

致基金單位持有人通函  
有關

(1)持續關連人士交易；  
及

(2)特別大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

### 1. 緒言

茲提述冠君產業信託於2022年11月7日就持續關連人士交易而刊發的公告。本通函旨在(a)向閣下提供有關持續關連人士交易及新年度上限的資料；(b)向閣下

---

## 基金單位持有人函件

---

提供所需的進一步資料，以協助閣下對是否投票贊成或反對就持續關連人士交易及新年度上限而將於特別大會上提呈的普通決議案作出知情決定；(c)載列獨立董事委員會就持續關連人士交易及新年度上限向獨立基金單位持有人提出的推薦意見；(d)載列獨立財務顧問就持續關連人士交易及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提出的推薦意見；及(e)發出特別大會通告。

### 2. 持續關連人士交易

#### (i) 背景

誠如2008年通函所披露，信託管理人已申請並由證監會於2008年2月28日批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章中有關若干持續關連人士交易的規定。誠如隨後的公告及通函所披露，該豁免隨後於2010年12月15日、2013年12月10日、2016年12月13日及2019年12月18日獲修訂及延長（「**2019年延長豁免**」）。

於2020年12月4日，房地產投資信託基金守則已作修訂，以使（其中包括）適用於房地產投資信託基金的關連人士交易（包括持續關連人士交易）規定與聯交所上市公司規定基本一致。於房地產投資信託基金守則變更後，除房地產投資信託基金守則或證監會不時頒佈的指引另行規定外，所有房地產投資信託基金的關連人士交易（包括持續關連人士交易）將於適當可行範圍內，參考上市規則第14A章適用於上市公司的規定加以規限，包括若干關連人士交易是否屬持續關連人士交易、可獲得豁免及其條件以及基金單位持有人的批准、披露、申告、年度審閱及其他規定。所有原有豁免將繼續適用，直至根據其條款屆滿或直至另行修訂或撤銷。

由於2019年延長豁免將於2022年12月31日到期，因此到期後，作為2019年延長豁免標的之冠君產業信託之持續關連人士交易將參照上市規則第14A章，以及房地產投資信託基金守則第8章進行監管。

冠君產業信託集團與鷹君集團於2019年延長豁免項下的持續關連人士交易類別如下：

- (a) 冠君產業信託集團物業之租賃及特許協議（見2008年通函第111頁所述的收益交易）；

---

## 基金單位持有人函件

---

- (b) 與第三方承包商訂立的物業管理服務合約，如清潔、維修及保養服務以及與冠君產業信託集團物業有關的翻新工程，以及向朗豪坊商場的物業管理人以及公共區域及設施管理人支付的費用（見2008年通函第111頁所述的房地產管理交易）；及
- (c) 根據新物業管理協議，就冠君產業信託集團未來收購的物業可能提供的物業及／或租賃管理及營銷服務（見2016年通函第8頁及第38頁所述的潛在物業管理交易）。

### (ii) 收益交易

根據2019年延長豁免的條款，冠君產業信託集團一直於一般及日常業務過程中進行收益交易。由於預期2019年延長豁免將於2022年12月31日到期，並考慮到收益交易的定期、一般及持續性質，於2022年11月7日，信託管理人已與鷹君訂立收益交易框架協議，規定於2023年1月1日至2025年12月31日期間訂立、重續或延長收益交易的原則。訂約方於收益交易框架協議項下的義務須待第一項普通決議案獲通過後方可作實。

收益交易框架協議的主要條款如下：

日期： 2022年11月7日

訂約方： (1) 信託管理人（為及代表冠君產業信託）  
(2) 鷹君

期限： 自2023年1月1日起至2025年12月31日止三(3)年

目的及其他條款： 規定於收益交易框架協議的期限內訂立、重續或延長收益交易的原則。

---

## 基金單位持有人函件

---

除非信託管理人(代表冠君產業信託)已遵守上市規則第14A.52條或應用根據上市規則的有效豁免(惟原收益交易協議除外)，否則信託管理人(為及代表冠君產業信託)及鷹君須促使冠君產業信託集團及鷹君集團的成員公司(均為任何收益交易(包括重續收益交易)的訂約方)訂立期限不超過三(3)年的個別書面協議，並且經公平磋商及向冠君產業信託集團提供不遜於冠君產業信託集團有關成員公司可能向獨立第三方提供的正常商業條款。為免生疑問，倘任何原收益交易協議於2023年1月1日或之後重續，除非根據上市規則應用有效豁免，否則該重續須遵守上市規則第14A.52條。

定價政策：

此類交易應收取的租金或特許費須基於同一樓宇內(或倘沒有，則基於附近範圍)可資比較規模及類似屬性的物業當時市場價格或獨立第三方可獲得的公開／標準價格計算。任何管理費或服務費的依據不應偏離向作為同一樓宇或物業的租戶或特許證的獨立第三方所收取的此類費用。

信託管理人將安排就收益交易進行獨立評估，詳見「2.持續關連人士交易—(vi)審閱及匯報—內部監控系統」。

## 基金單位持有人函件

### 歷史交易金額及收益交易年度上限

下表列出(其中包括)冠君產業信託集團成員公司於20財年、21財年及22財年各年的收益交易中自鷹君集團成員公司已收或應收的金額(包括租金以及管理及服務費),並於冠君產業信託集團相關期間的財務報表中確認;及就收益交易框架協議及遵守上市規則第14A章而言,冠君產業信託集團成員公司與鷹君集團成員公司之間就23財年、24財年及25財年各年的收益交易的最高年度交易價值(包括租金及樓宇管理費)(即「收益交易年度上限」),並將於冠君產業信託集團相關期間的財務報表中確認:

	20財年 <sup>(1)</sup> (千港元)	21財年 <sup>(2)</sup> (千港元)	22財年 (千港元)		23財年 (千港元)	24財年 (千港元)	25財年 (千港元)
租金收入	84,900	74,400	50,000 <sup>(3)</sup>		58,500	58,100	53,100
樓宇管理費	8,800	7,900	6,300 <sup>(3)</sup>		8,700	9,500	9,200
總計							
歷史年度上限 <sup>(4)</sup>	169,026	161,450	173,485	收益交易年度上限	67,200	67,600	62,300
年度上限同比增長	-	-4.5%	7.5%	年度上限同比增長	-61.3%	0.6%	-7.8%
已確認金額	93,700	82,300	56,300 <sup>(3)</sup>				
年度上限利用 <sup>(5)</sup>	55.5%	50.9%	32.5%				

附註:

- (1) 根據冠君產業信託20財年之年度報告。
- (2) 根據冠君產業信託21財年之年度報告。
- (3) 該年度金額乃根據2022年8月31日的現有租約及特許條款預測。截至2022年8月31日止八個月,已確認租金收入及樓宇管理費的實際金額分別約為42,000,000港元及5,100,000港元。
- (4) 2019年通函所述的租金收入及樓宇管理費的年度上限總和。租金收入的年度上限為151,943,000港元(20財年)、144,117,000港元(21財年)及154,419,000港元(22財年)。樓宇管理費的年度上限為17,083,000港元(20財年)、17,333,000港元(21財年)及19,066,000港元(22財年)。

---

## 基金單位持有人函件

---

- (5) 20財年及21財年的利用乃根據20財年及21財年的實際歷史金額除以20財年及21財年的年度上限計算，而22財年的利用乃根據22財年的預測年度金額除以22財年的年度上限計算。

誠如2019年通函及上表所披露者，各財政年度的收益交易年度上限過往受限於租金收入及樓宇管理費的個別年度上限。鑑於租金收入及樓宇管理費通常來自於單一的相關收益交易（例如辦公場所的租賃或特許通常包括為該場所支付租金或許可費的義務以及就該場所應付的樓宇管理費），故個別上限並無任何意義。因此，23財年、24財年及25財年的收益交易年度上限同時涵蓋租金收入及樓宇管理費。

23財年、24財年及25財年的收益交易年度上限乃根據以下因素釐定：

### 租金收入方面

- (a) 根據截至23財年、24財年及25財年存續的關連人士租賃條款，將應收租金收入的實際金額用作基準，前提是：(i)如果任何此類租賃將在該期限內到期，則假設此類租賃在到期時續期（訂約方預計不會續期的租賃除外）；及(ii)取決於有關租約的到期時間及假設會續租，並將採用10%的每年租金增長率（假設無增長的23財年除外），以釐定續期租約下的應付租金收入，並得出23財年、24財年及25財年的金額分別約為24.8百萬港元、24.4百萬港元及19.4百萬港元。

香港甲級寫字樓的租金自2020年以來普遍呈下跌趨勢，而於23財年不太可能反彈，因此假設23財年概無租金增長。24財年及25財年的10%每年租金增長率乃根據香港甲級寫字樓的租金於24財年及25財年有可能出現相當強勁的反彈以及香港甲級寫字樓的歷史每年租金增長率而釐定。

- (b) 就截至23財年、24財年及25財年各年，對上文(a)段中產生的金額，採用約27,000,000港元的增加額，作為就冠君產業信託集團現有組合而將訂立的新關連人士租賃的應急緩衝額。

緩衝額乃假設於相關年度期間將花園道三號額外一層及朗豪坊辦公大樓額外一層以現行市場租金租賃予鷹君集團。此假設獲以下事實支持：於2022年第三季度，一間鷹君集團成員公司與冠君產業信託集團就朗豪坊辦公大樓額外一層訂立新租賃，以滿足其業務需要。

---

## 基金單位持有人函件

---

- (c) 就截至23財年、24財年及25財年各年，對上文(b)段中產生的相關金額採用約6,700,000港元的進一步增加額，以計及冠君產業信託集團未來可能收購產生的任何租金收入增長。

該增加額乃基於冠君產業信託集團將於23財年、24財年及25財年內的一次單獨交易中向獨立第三方收購一項或多項物業，其購買價相等於冠君產業信託總資產價值(就應付股息調整)的5%，總租金年收益率約為5%；及(ii)鷹君集團將應佔所收購物業總租金收入的約4%而計算。冠君產業信託一直並將繼續積極審閱潛在收購機遇。於2021年，冠君產業信託已完成收購倫敦一處寫字樓的少數股權。近日市場數據顯示，由於更多的業主似乎更有意願提呈出售，投資物業可能會有更多的收購機遇。

5%的總租金年收益率乃根據冠君產業信託每基金單位的歷史分派，以及信託管理人通常會考慮收購產生不少於5%總租金年收益率的物業而預測。鷹君集團將應佔所收購物業總租金收入的4%之假設乃根據鷹君集團於2022年8月31日租用朗豪坊辦公大樓及花園道三號的寫字樓空間的百分比(按可租用總面積計算)計算。

為免生疑問，上述假設僅供建議年度上限計算之用。概不保證冠君產業信託集團將於收益交易框架協議期限內收購一項或多項物業，或任何將收購的物業在規模、發展階段、總租金收益率、出租概況或其他方面將具有上述特徵。基金單位持有人以及冠君產業信託的其他未來投資者須知悉建議年度上限並不表示冠君產業信託的未來收購戰略，因此於買賣基金單位時務請謹慎行事。

### 樓宇管理費方面

- (a) 根據截至23財年、24財年及25財年存續的關連人士租賃條款，採用應收樓宇管理費的實際金額作為基準，並假設：(i)倘任何有關租賃於相關期間到期，則假設該等租賃於到期後續訂（訂約方預期不會續訂之租賃除外）；及(ii)將採用樓宇管理費年度增長率10%釐定截至23財年、24財年及25財年的樓宇管理費。樓宇管理費年度增長率乃計及可能的通貨膨脹以及將導致樓宇管理費收入增長的冠君產業信託集團的現有組合所需的翻新及物業改良工程而釐定，並得出23財年、24財年及25財年的金額分別約為3.9百萬港元、4.3百萬港元及3.4百萬港元。
- (b) 對上文(a)段所產生金額採用約3,900,000港元（23財年）、4,200,000港元（24財年）及4,700,000港元（25財年）的增加額，作為冠君產業信託集團現有組合將予訂立的新關連人士租賃的應急緩衝額。

緩衝額乃假設於相關年度期間將花園道三號額外一層及朗豪坊辦公大樓額外一層租賃予鷹君集團，假設將採用樓宇管理費年度增長率10%釐定與截至23財年、24財年及25財年的該等額外樓層相關的樓宇管理費。

- (c) 對上文(b)段所產生金額採用約900,000港元（23財年）、1,000,000港元（24財年）及1,100,000港元（25財年）的進一步增加額，以計及冠君產業信託集團未來可能收購產生的任何樓宇管理費增長。可能進行的收購機遇詳情請參閱上文「租金收入方面」(c)分節。

上述增加額乃基於冠君產業信託集團將於23財年、24財年及25財年內的一次單獨交易中向獨立第三方收購一項或多項物業之假設（誠如上文「租金收入方面—(c)」分節所述）計算。23財年的預測金額乃根據上文「租金收入方面—(c)」分節所述假設的5%總租金年收益率以及24財年及25財年的每年增長率為10%，預期佔自未來可能進行的收購事項中獲得的租金收入的13%（即2019年至2021年的三年平均樓宇管理費佔租金收入的百分比）。

### (iii) 支出交易

根據2019年延長豁免的條款，冠君產業信託集團一直於一般及日常業務過程中進行若干支出交易：物業及樓宇管理交易主要根據以下事項進行：與承包商及供應商訂立的一般租賃工作合約、公契協議、朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議。物業管理交易主要根據特定物業管理協議進行。誠如「歷史交易金額及支出交易年度上限」一表中附註4及5所披露，公契協議及特定物業管理協議的交易金額並不包括於2019年通函的任何年度上限中。

由於預期2019年延長豁免將於2022年12月31日到期，並考慮到支出交易的定期、一般及持續性質，於2022年11月7日，信託管理人已與鷹君訂立支出交易框架協議，規定於2023年1月1日至2025年12月31日期間訂立、重續或延長支出交易的原則。支出交易框架協議須待第二項普通決議案獲通過後方可作實。

支出交易框架協議的主要條款如下：

日期： 2022年11月7日

訂約方： (1) 信託管理人(為及代表冠君產業信託)  
(2) 鷹君

期限： 自2023年1月1日起至2025年12月31日止三(3)年

目的及其他條款： 規定於支出交易框架協議的期限內訂立、重續或延長支出交易的原則。

---

## 基金單位持有人函件

---

除非信託管理人(代表冠君產業信託)已遵守上市規則第14A.52條或應用根據上市規則的有效豁免(惟原支出交易協議除外),否則信託管理人(為及代表冠君產業信託)及鷹君須促使冠君產業信託集團及鷹君集團的成員公司(均為任何支出交易(包括重續支出交易)的訂約方)訂立期限不超過三(3)年的個別書面協議,並且經公平磋商及向冠君產業信託集團提供不遜於可能向/由獨立第三方提供的正常商業條款。為免生疑問,倘任何原支出交易協議於2023年1月1日或之後重續,除非根據上市規則應用有效豁免,否則該重續須遵守上市規則第14A.52條。

定價政策:

此類交易應收取的費用須基於當時的市場費率及獨立第三方提供類似服務的正常商業條款計算,該等第三方為附近類似規模及類似屬性的物業的物業管理人及/或房地產經理。

信託管理人將安排就支出交易進行報價或獨立評估,詳見「2.持續關連人士交易—(vi)審閱及匯報—內部監控系統」。

## 基金單位持有人函件

### 歷史交易金額及支出交易年度上限

下表列出(其中包括)冠君產業信託集團成員公司於20財年、21財年及22財年各年的支出交易中向鷹君集團成員公司已付或應付的金額，並於冠君產業信託集團相關期間的財務報表中確認；及就支出交易框架協議及遵守上市規則第14A章而言，冠君產業信託集團成員公司與鷹君集團成員公司之間就23財年、24財年及25財年各年的支出交易的最高年度交易價值(即「支出交易年度上限」)，並將於冠君產業信託集團相關期間的財務報表中確認：

	20財年 <sup>(1)</sup> (千港元)	21財年 <sup>(2)</sup> (千港元)	22財年 (千港元)		23財年 (千港元)	24財年 (千港元)	25財年 (千港元)
物業及樓宇管理交易 <sup>(4)</sup>	335,200	422,100	361,800 <sup>(3)</sup>		541,900	623,200	716,600
物業管理交易 <sup>(5)</sup>	105,900	104,500	93,600 <sup>(3)</sup>		144,000	158,400	174,300
總計							
年度上限 <sup>(6)</sup>	274,046	315,153	362,425	支出交易年度上限	685,900	781,600	890,900
年度上限同比增長	-	15.0%	15.0%	年度上限同比增長	89.3%	14.0%	14.0%
已確認金額 <sup>(7)</sup>	441,100	526,600	455,400 <sup>(3)</sup>				
年度上限利用 <sup>(8)</sup>	40.0%	63.7%	38.9%				

附註：

- (1) 根據冠君產業信託20財年之年度報告。
- (2) 根據冠君產業信託21財年之年度報告。
- (3) 此年度金額乃根據截至2022年8月31日止八個月確認的物業及樓宇管理交易及物業管理交易的實際交易金額而預測，該等交易金額分別約為245,900,000港元及55,900,000港元。
- (4) 20財年及21財年的歷史交易金額以及22財年的預測年度金額，包括公契物業管理交易分別為225,700,000港元、221,400,000港元及220,700,000港元，其不包括於2019年通函的任何年度上限中。

---

## 基金單位持有人函件

---

公契物業管理交易乃根據公契進行，據此，鷹君集團成員公司獲委任為冠君產業信託集團組合內物業的公契管理人。該等公契管理人各自提供的服務期限並不固定，除非公契管理人根據相關公契條款或香港法例第344章建築物管理條例辭職或被免職，否則將持續提供服務。

- (5) 20財年及21財年的歷史交易金額以及22財年的預測年度金額，包括特定物業管理交易分別為105,900,000港元、104,500,000港元及93,600,000港元，其不包括於2019年通函的任何年度上限中。
- (6) 2019年通函所述的物業管理交易及潛在物業管理交易的年度上限總和，其中不包括公契物業管理交易及特定物業管理交易，乃因其並不包括於2019年通函的任何年度上限中。物業管理交易的年度上限為226,167,000港元（20財年）、260,093,000港元（21財年）及299,106,000港元（22財年）。潛在物業管理交易的年度上限為47,879,000港元（20財年）、55,060,000港元（21財年）及63,319,000港元（22財年）。
- (7) 20財年及21財年的歷史交易金額以及22財年的預測年度金額的總和，包括公契物業管理交易及特定物業管理交易的交易金額。
- (8) 計算年度上限利用率時，不包括公契物業管理交易及特定物業管理交易的交易金額。

誠如2019年通函及上表所披露者，各財政年度的支出交易年度上限過往受限於物業及樓宇管理交易（不包括公契物業管理交易）及潛在物業管理交易的個別年度上限。鑑於除與有關物業的規模相關者（例如，購物商場或辦公大樓與購物商場或辦公大樓內的單位相比）之外，物業及樓宇管理交易及物業管理交易項下提供的服務的一般性質或任何相同性質而根據2019年延長豁免將構成潛在物業管理交易年度上限一部分的新協議之間並無重大差異，故個別上限並無任何意義。因此，23財年、24財年及25財年的支出交易年度上限同時涵蓋物業及樓宇管理交易以及物業管理交易的物業管理費。

23財年、24財年及25財年的支出交易年度上限乃根據以下因素釐定：

### 物業及樓宇管理交易方面

- (a) 使用22財年的物業管理交易的預測金額，即約為361,800,000港元。該預測金額包括2019年通函所述22財年年度上限並無涵蓋的公契物業管理交易金額。
- (b) 對上文(a)段中產生的金額採用25%的增加額，僅作為23財年應急緩衝額資金。

使用25%的應急緩衝額乃為了應付(i)預計23財年對花園道三號及朗豪坊商場進行的改造及／或維修工程的支出；(ii)不可預見的市場波動；及(iii)花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場可能的預期升級、維修及翻新工程，以保持必要的標準。

---

## 基金單位持有人函件

---

- (c) 對上文(b)段中產生的金額採用15%的增加額(適用於23財年、24財年及25財年各年)，作為物業管理支出的年內假設增幅。該增長率乃經考慮物業及樓宇管理工作以及物業管理成本(如員工成本及電費)的預期通脹增長後釐定。
- (d) 對上文(c)段所產生金額採用約21,900,000港元(23財年)、25,100,000港元(24財年)及28,900,000港元(25財年)的進一步增加額，以計及冠君產業信託集團未來可能進行的收購事項所帶來的樓宇管理費用增長。可能進行的收購機遇詳情請參閱上文「租金收入方面」(c)分節。

上述增加額乃基於如上文「租金收入方面—(c)」分節所述冠君產業信託集團將於23財年、24財年及25財年內的一次單獨交易中向獨立第三方收購一項或多項物業的假設，並假設管理費佔預期自未來可能進行的收購事項中獲得的租金收入的13%(即2019年至2021年的三年平均樓宇管理費佔租金收入的百分比)，此乃根據上文「租金收入方面—(c)」分節所述假設的5%總租金年收益率，以及24財年及25財年的每年增長率為15%，以應對通脹增長以及樓宇管理及租賃工作而計算。

### 物業管理交易方面

- (a) 使用22財年的物業及租賃管理費的預測金額，即約為82,000,000港元。該預測金額包括根據特定物業管理協議收取的租賃服務費，其不包括於2019年通函所載22財年的年度上限中。
- (b) 對上文(a)段中產生的金額採用10%的增加額(就24財年及25財年而言)，作為24財年及25財年物業管理費的假設增長，此反映了上文「租金收入方面—(c)」分節所述的租金收入的每年增長率，此乃鑑於鷹君集團收取的物業管理費乃根據冠君產業信託集團自相關物業獲得的總租金收入的一定百分比計算。
- (c) 使用22財年的預測營銷服務費，即約為11,600,000港元。該預測金額包括根據特定物業管理協議收取的營銷服務費，其不包括於2019年通函所載22財年的年度上限中。

- (d) 對上文(c)段所產生金額於23財年採用約31,400,000港元的增加額，此乃基於(i)物業管理人為確保花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的現有空置單位獲租賃而提供的潛在營銷服務所應收的預測營銷服務費；及(ii)物業管理人為花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的現有佔用面積爭取新租約或續租而提供的潛在營銷服務所產生的預測營銷服務費，該等租約將於23財年、24財年及25財年到期，營銷服務費採用了10%的每年增長率，與上文「租金收入方面—(c)」分節所述的24財年及25財年收入的10%預測租金增長率一致。
- (e) 對上文(b)段所產生金額採用約19,000,000港元(23財年)、21,000,000港元(24財年)及23,000,000港元(25財年)的進一步增加額。23財年的增加額乃根據以下釐定：(i)自可能進行的收購項目中獲得的租金收入(如上文「租金收入方面—(c)」分節所述的5%總租金年收益率假設)；(ii)每年租賃服務費為該租金收入的3%；及(iii)為確保租約，每年收取1個月基本租金的營銷服務費。就24財年及25財年採用增加額10%，與上文「租金收入方面—(c)」分節所述的24財年及25財年10%的預期租金增長率一致。可能進行的收購機遇詳情請參閱上文「租金收入方面」(c)分節。

### (iv) 進行持續關連人士交易的理由及裨益

根據信託契約及房地產投資信託基金守則，信託管理人負責確保在信託管理人的整體管理及監督下，對冠君產業信託集團的物業進行專業管理及保養。經考慮冠君產業信託集團與鷹君集團之間的長期合作關係，為確保業務的效率及連續性，同時顧及冠君產業信託集團的業務需求，並借助鷹君集團在物業管理、物業租賃、物業開發及投資方面的經驗，收益交易框架協議及支出交易框架協議項下的交易有助為冠君產業信託集團帶來穩定收入並同時控制其經營成本，以保持其競爭力。因此，訂立框架協議對冠君產業信託集團具有商業上的意義。

### (v) 監管影響

於最後實際可行日期，根據房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章，鷹君（即持有4,075,619,354個基金單位的主要基金單位持有人，佔當時已發行基金單位總數的68.23%）為冠君產業信託的關連人士。因此，收益交易及支出交易構成冠君產業信託的持續關連人士交易。

由於就新年度上限中的最高年度上限計算的最高適用百分比率超過5%，框架協議須遵循房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章的獨立基金單位持有人批准、公告、申報及年度審閱規定。

由於非執行董事羅嘉瑞醫生為鷹君的控股股東、主席兼董事總經理，為避免任何實際或潛在的利益衝突，羅醫生已在批准框架協議及新年度上限的相關董事會決議案中放棄投票。

### (vi) 審閱及匯報

根據房地產投資信託基金守則第8.7A段以及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條，持續關連人士交易將須遵守以下審閱及匯報程序：

#### **由獨立非執行董事進行年度審閱**

獨立非執行董事應每年審閱持續關連人士交易，並在冠君產業信託相關財務期間的年報中確認各相關交易乃：(i)在冠君產業信託集團的一般及日常業務程序中訂立；(ii)按正常或更佳商業條款訂立；及(iii)根據相關協議，按公平合理並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益的條款訂立，並根據信託管理人的內部程序規管該交易。

#### **由核數師進行年度審閱**

信託管理人須委聘核數師每年對持續關連人士交易進行若干審閱程序。核數師須根據彼等所進行的工作向信託管理人匯報並提供信函說明實際結果，確認是否注意到有任何事宜致使彼等認為任何有關交易有以下情況：(i)未經董事會（包括所有獨立非執行董事）批准；(ii)在所有重大方面未遵守冠君產業信託的定價政策；(iii)於所有重大方面並非按協議條款訂立；或(iv)超出適用年度上限。

---

## 基金單位持有人函件

---

信託管理人將允許及促使相關持續關連人士交易的對手方允許核數師充分查閱彼等的記錄，以便就該等交易作出匯報。

信託管理人須於冠君產業信託年報付印前最少10個營業日向證監會提交核數師報告副本。

### 通知證監會

倘獨立非執行董事及／或核數師無法確認上文所載的事宜，信託管理人應立即通知證監會並刊發公告。證監會或會要求信託管理人重新遵守公告及獨立基金單位持有人的批准規定，並可能施加額外條件。

### 年度報告

載有上市規則第14A.71及14A.72條所規定的資料的持續關連人士交易概要須載入冠君產業信託的年報。

### 內部監控系統

信託管理人已建立內部監控系統，以確保冠君產業信託集團與其關連人士之間的關連人士交易(包括持續關連人士交易)受到監控，並確保該等交易按符合房地產投資信託基金守則及上市規則的條款進行。根據房地產投資信託基金守則及上市規則的規定，所有關連人士交易(包括持續關連人士交易)必須(其中包括)按公平原則及正常商業條款進行，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

為確保該等交易符合上述準則，已採取的內部監控措施(其中包括)如下：

- (a) 為確保每項收益交易乃根據當時的市場價格及正常商業條款訂立，信託管理人(如適用)須安排由當時的冠君產業信託的主要估值師，或倘沒有主要估值師，則由能夠符合房地產投資信託基金守則第6章規定的必要條件的獨立物業顧問公司，於首次訂立或續期時就每項相關租賃協議及特許協議進行獨立估值，惟按標準或公開價格進行者則除外。

---

## 基金單位持有人函件

---

- (b) 就物業及樓宇管理交易而言，在訂立或重續一般租賃工作的交易前，須向承包商或供應商索取三份報價單（如可行），其中一份來自鷹君集團的相關成員公司，以及兩份來自獨立第三方（如可行），並於訂立交易前進行費用比較，以確保有關費用為當時的市場價格。
- (c) 就公契物業管理交易而言，公契管理人的年度預算包括公契管理人在不同類別的樓宇管理支出（如清潔、保安及維修）方面的預計年度支出，乃由冠君產業信託審閱並同意。信託管理人的內部核數師對公契管理人的實際樓宇管理費用進行並持續抽查，包括檢查公契管理人產生的支出是否合理、是否符合相關政策和程序以及法定要求。信託管理人的內部核數師亦會審查任何預算差異，以確保在有適當理由的情況下尋求相應的批准。
- (d) 就朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議項下擬進行的交易而言，零售管理人的年度預算包括零售管理人在不同類別的物業及樓宇管理服務方面的預計年度支出，乃由冠君產業信託審閱並同意。信託管理人的內部核數師對零售管理人的實際樓宇管理費用進行並持續抽查，包括檢查零售管理人產生的支出是否合理、是否符合相關政策和程序以及法定要求。信託管理人的內部核數師亦會審查任何預算差異，以確保在有適當理由的情況下尋求相應的批准。
- (e) 就特定物業管理交易而言，當重續特定物業管理協議時，信託管理人須安排物業顧問公司對物業管理服務所收取的物業和租賃管理及營銷服務費進行獨立評估，以確保該等費用屬合理並符合市場水平。

---

## 基金單位持有人函件

---

- (f) 信託管理人會存置登記冊，以記錄所有由冠君產業信託集團成員公司訂立的關連人士交易（包括持續關連人士交易），以及（如適用）訂立該等交易的依據，包括獨立第三方的報價、專家意見及／或為支持該等依據而取得的獨立估值。信託管理人將審閱報價，以確保已考慮所需服務的規模、範圍及質素，以及服務提供商的聲譽、經驗及往績記錄後的合理性。
- (g) 關連人士交易（包括持續關連人士交易）的登記冊每月均會被審閱，以確保不超過相關的年度上限，並作出公告（如需要）及於財務報表中進行適當申報。
- (h) 一般來說，信託管理人將向審核委員會證明所有關連人士交易（包括持續關連人士交易）乃經公平磋商按正常商業條款，並以冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益進行，這可能需要（在切實可行的情況下）向與冠君產業信託的關連人士無關的訂約方取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。尤其是，每半年向審核委員會提供一份關連人士交易（包括持續關連人士交易）（包括其交易金額）的概要，以供審閱。該審閱須包括審查交易的性質及其證明文件或審核委員會認為必要的其他數據。
- (i) 信託管理人將在其內部審核計劃中添加對冠君產業信託集團訂立的所有關連人士交易（包括持續關連人士交易）的所有內部措施審閱。

### (vii) 訂約方資料

冠君產業信託為一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，並已根據證券及期貨條例第104條獲證監會授權，其基金單位於聯交所主板上市。冠君產業信託的主要業務活動為投資及擁有賺取收入的寫字樓及零售物業，目標為透過積極管理冠君產業信託組合中的物業及精選收購物業，以向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致長遠資本增長。

---

## 基金單位持有人函件

---

信託管理人為鷹君的全資附屬公司。信託管理人將對冠君產業信託的資產擁有一般管理權，主要職責是管理冠君產業信託的資產，以維持基金單位持有人的利益。

鷹君為一間香港老牌地產公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：41）。鷹君集團的主要業務包括投資控股、物業發展及投資、經營酒店、酒樓及靈活工作空間、資產管理、項目管理、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保修及物業代理服務、物業租賃及資產管理。其酒店組合覆蓋亞洲、澳洲、歐洲、紐西蘭及北美。

### 3. 投票限制

房地產投資信託基金守則第8.7F段規定，倘若基金單位持有人於基金單位持有人大會上提呈批准的關連人士交易中擁有重大權益，且該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人須放棄投票權。

此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘若基金單位持有人於基金單位持有人大會上將予商定的事務中擁有重大權益，且該權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行表決或計入大會的法定人數。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由於鷹君集團於持續關連人士交易中擁有重大權益或被視為擁有重大權益，作為基金單位持有人的股東，鷹君集團成員公司須放棄就批准普通決議案進行投票。鷹君已同意促使其作為基金單位持有人的附屬公司於特別大會上就批准普通決議案放棄投票。

羅嘉瑞醫生為基金單位實益擁有人及作為基金單位之控制實體（包括鷹君集團）之實益擁有人，且鑑於彼為鷹君之控股股東、主席及董事總經理，彼亦同意放棄及促使其控制實體於特別大會上就普通決議案放棄投票。

為免生疑問，此並不妨礙任何上述人士或實體就普通決議案投票，惟該等人士或實體須獲獨立基金單位持有人委任為代表，且獨立基金單位持有人已就投票給予明確指示。

據信託管理人所察，於最後實際可行日期：羅嘉瑞醫生（透過其自身、鷹君集團及其他控制實體）於4,092,530,971個基金單位（相當於已發行基金單位約68.51%）中擁有權益或被視為擁有權益，而鷹君則於4,075,619,354個基金單位（相當於已發行基金單位約68.23%）中擁有權益或被視為擁有權益。

---

## 基金單位持有人函件

---

於最後實際可行日期，就信託管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，信託管理人認為，除上文所披露者外，概無任何其他基金單位持有人須就持續關連人士交易於特別大會上放棄投票。

### 4. 推薦意見

#### 董事會

董事會(包括全體獨立非執行董事)認為持續關連人士交易為冠君產業信託集團正常運作的一個組成部分。尤其是，自冠君產業信託上市以來，鷹君集團一直為信託管理人就管理冠君產業信託集團組合內物業的重要委託人。

經考慮於房地產投資信託基金守則及信託契約項下的職責，董事會(包括全體獨立非執行董事)認為框架協議的條款(包括新年度上限以及達致新年度上限的基準)為而持續關聯人士交易將為：

- (a) 於冠君產業信託集團的一般及日常業務過程中進行；
- (b) 與冠君產業信託的投資目標及策略一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約的規定；及
- (c) 經公平磋商按正常商業條款進行，屬公平合理並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

因此，董事會(包括全體獨立非執行董事)建議獨立基金單位持有人投票贊成普通決議案。

#### 獨立財務顧問

根據上市規則第14A.44條，獨立財務顧問獲委任就框架協議、持續關連人士交易及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提出推薦意見。

---

## 基金單位持有人函件

---

獨立財務顧問已確認，經考慮獨立財務顧問信函中所載的主要因素及理由後，其認為：

- (a) 收益交易框架協議及支出交易框架協議各自的條款，以及收益交易及支出交易（包括新年度上限以及達致新年度上限的基準）的依據屬公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 每項收益交易及支出交易(i)於冠君產業信託集團的一般及日常業務過程中進行，並符合冠君產業信託的投資目標及策略，以及符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)將經公平磋商及按正常商業條款進行；及(iii)屬公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

務請注意本通函附錄二所載的獨立財務顧問函件，其中載有獨立財務顧問的意見及推薦意見（包括其意見的理由、所作出之主要假設以及其達致意見時所考慮的因素）。

### 獨立董事委員會

根據上市規則第14A.40條，本公司已成立獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）（由全體獨立非執行董事組成），以就框架協議、持續關連人士交易及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦意見後，獨立董事委員會認為框架協議的條款（包括新年度上限以及達致新年度上限的基準）為而持續關連人士交易將為：

- (a) 於冠君產業信託集團的一般及日常業務過程中進行；
- (b) 與冠君產業信託的投資目標及策略一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約的規定；及
- (c) 經公平磋商按正常商業條款進行，屬公平合理並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人投票贊成普通決議案。

---

## 基金單位持有人函件

---

務請注意本通函附錄一所載的獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會的意見及推薦意見。

### 受託人

基於並完全倚賴：(1)董事會於本函件中的意見及信託管理人提供的資料及保證；(2)獨立財務顧問函件；及(3)獨立董事委員會函件，受託人經考慮其於房地產投資信託基金守則及信託契約下的職責後，認為框架協議的條款(包括新年度上限以及達致新年度上限的基準)為而持續關聯人士交易將為：

- (a) 於冠君產業信託集團的一般及日常業務過程中進行；
- (b) 與冠君產業信託的投資目標及策略一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約的規定；及
- (c) 經公平磋商按正常商業條款進行，屬公平合理並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

框架協議、持續關連人士交易及適用於此的新年度上限須由獨立基金單位持有人批准。

受託人並不反對根據框架協議的條款(包括適用的新年度上限)訂立持續關連人士交易。

受託人的上述觀點及確認不應視為受託人對持續關連人士交易的裨益或本通函中的任何聲明或資料的推薦意見或陳述。受託人概無對上述事宜的影響或裨益進行任何評估，僅為履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則中規定的受託責任。

因此，受託人敦促所有基金單位持有人(包括有意在特別大會上投票的基金單位持有人)如對本通函的投票推薦意見及／或框架協議的條款、持續關連人士交易及適用於此的新年度上限的裨益或影響有任何疑問，應自行尋求財務或其他專業意見。

## 5. 特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

特別大會將於2022年11月24日(星期四)下午四時正假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)載於特別大會通告的普通決議案，特別大會通告載於本通函第N1至N3頁。

為釐定基金單位持有人有權出席特別大會並於會上投票的資格，基金單位持有人登記冊將於2022年11月22日(星期二)至2022年11月24日(星期四)(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，並未名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人須於2022年11月21日(星期一)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。

倘閣下於2022年11月24日(星期四)(即本通函內所述之記錄日期)已成為基金單位持有人，閣下可於特別大會上投票。隨函附奉特別大會通告(參閱本通函第N1至N3頁)，及供特別大會使用的代表委任表格。

閣下的投票十分重要。因此，無論閣下是否親身出席特別大會，務請按隨附的代表委任表格所載列的指示將表格填妥、簽署及填上日期，並盡快交回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。惟無論如何代表委任表格須於特別大會的指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。

此 致

冠君產業信託基金單位持有人 台照

承董事會命  
鷹君資產管理(冠君)有限公司  
(作為冠君產業信託的管理人)

主席  
羅嘉瑞  
謹啟

2022年11月8日

# 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

敬啟者：

### 持續關連人士交易

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就框架協議、持續關連人士交易以及新年度上限向閣下提供意見，有關詳情載於信託管理人致基金單位持有人的通函中的「基金單位持有人函件」內。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

獨立財務顧問已獲信託管理人委任就框架協議、持續關連人士交易以及新年度上限向吾等、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。獨立財務顧問的意見及推薦意見詳情(包括其意見的理由、所作出之主要假設以及其達致意見時所考慮的因素)載列於通函的「獨立財務顧問函件」內。

經考慮獨立財務顧問之意見及推薦意見後，吾等同意有關意見及推薦意見，並信納框架協議的條款(包括新年度上限以及達致新年度上限的基準)為而持續關連人士交易將為：

- (a) 於冠君產業信託集團的一般及日常業務過程中進行；
- (b) 與冠君產業信託的投資目標及策略一致，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約的規定；及

- (c) 經公平磋商按正常商業條款進行，屬公平合理並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

因此，吾等建議獨立基金單位持有人投票贊成普通決議案。

此 致

冠君產業信託基金的獨立基金單位持有人 台照

代表

鷹君資產管理(冠君)有限公司  
(作為冠君產業信託的管理人)

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
鄭維志先生

獨立非執行董事  
何述勤先生

獨立非執行董事  
葉毓強先生

獨立非執行董事  
石禮謙先生

謹啟

2022年11月8日



香港灣仔  
告士打道151號  
資本中心5樓

敬啟者：

## 持續關連人士交易

### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就框架協議、持續關連人士交易以及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，有關詳情載於冠君產業信託致基金單位持有人日期為2022年11月8日的通函（「**通函**」）所載基金單位持有人函件（「**基金單位持有人函件**」）內，本函件為通函的其中一部分。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如2008年通函所披露，信託管理人已申請並由證監會於2008年2月28日批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章中有關若干持續關連人士交易的規定。誠如隨後的公告及通函所披露，該豁免隨後於2010年12月15日、2013年12月10日、2016年12月13日及2019年12月18日獲修訂及延長。

於2020年12月4日，房地產投資信託基金守則已作修訂，以使（其中包括）適用於房地產投資信託基金的關連人士交易（包括持續關連人士交易）規定與聯交所上市公司規定基本一致。於房地產投資信託基金守則變更後，除房地產投資信託基金守則或證監會不時頒佈的指引另行規定外，所有房地產投資信託基金的關連人士交易（包括持續關連人士交易）將於適當可行範圍內，參考上市規則第14A章適用於上市公司的規定加以規限，包括若干關連人士交易是否屬持續關連人士交易、可獲得豁免及其條件以及基金單位持有人的批准、披露、報告、年度審閱及其他規定。所有預先存在豁免將繼續適用，直至根據其條款屆滿或直至另行修訂或撤銷。

由於2019年延長豁免將於2022年12月31日到期，因此到期後，作為2019年延長豁免標的之冠君產業信託之持續關連人士交易將參照上市規則第14A章，以及房地產投資信託基金守則第8章進行監管。

於最後實際可行日期，根據房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章，鷹君（即持有4,075,619,354個基金單位的主要基金單位持有人，佔當時已發行基金單位總數的68.23%）為冠君產業信託的關連人士。因此，收益交易及支出交易構成冠君產業信託的持續關連人士交易。

由於就新年度上限中的最高年度上限計算的最高適用百分比率超過5%，框架協議須遵循房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章的獨立基金單位持有人批准、公告、申報及年度審閱規定。

冠君產業信託已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成），以就框架協議、持續關連人士交易及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。

博思融資有限公司（「博思融資」）已獲信託管理人委任就框架協議、持續關連人士交易以及新年度上限向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見，尤其是以下方面：

- (a) 收益交易框架協議及支出交易框架協議各自的條款，以及據此項下擬進行的收益交易及支出交易的基準（包括新年度上限以及達致新年度上限的基準）是否屬公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益；
- (b) 收益交易及支出交易各自是否(i)於冠君產業信託集團一般及日常業務過程中進行，並符合冠君產業信託之投資目標及策略以及遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)將按現時及日後公平磋商的條款及正常商業條款進行；及(iii)屬公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 獨立基金單位持有人應如何投票贊成有關特別大會通告所載框架協議、持續關連人士交易及新年度上限的決議案。

## 吾等意見的基準

於制定吾等的推薦建議時，吾等倚賴通函所載或所提述的資料及事實以及董事及信託管理人高級管理層（「**管理層**」）所作出或提供的陳述。信託管理人及董事已於基金單位持有人函件所載責任聲明中宣稱彼等就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，亦概無遺漏任何事宜會致使通函內的任何聲明產生誤導。吾等亦假設通函所載或提述由董事提供的資料及陳述，於作出之時直至特別大會當日均屬真實準確。吾等並無理由懷疑董事及信託管理人向吾等所提供資料及陳述的真實性、準確性及完備性。吾等亦獲董事告知並相信通函概無遺漏或隱瞞任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱充足資料以達致知情意見，具備充分理據依靠通函所載資料的準確性，並為吾等的推薦建議提供合理基準。然而，吾等並無對冠君產業信託、信託管理人以及持續關連人士交易的相關標的及訂約方的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。吾等的意見乃基於當前的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期所獲得的資料達致。

## 獨立性聲明

吾等與冠君產業信託、持續關連人士交易對手方或彼等各自的核心關連人士或聯繫人並無關聯或關連。於緊接最後實際可行日期前兩年內，除本次就框架協議、持續關連人士交易以及新年度上限獲委任為獨立財務顧問外，吾等並不知悉與冠君產業信託或任何其他人士之間的任何關係或利益，可合理地視為妨礙吾等就框架協議、持續關連人士交易以及新年度上限擔任獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的獨立財務顧問時的獨立性。

## 考慮之主要因素及理由

達致推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 冠君產業信託及信託管理人的背景資料

冠君產業信託為一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，並已根據證券及期貨條例第104條獲證監會授權，其基金單位於聯交所主板上市。冠君產業信託的主要業務活動為投資及擁有賺取收入的寫字樓及零售物業，目標為透過積極管理冠君產業信託組合中的物業及精選收購物業，以向基金單位持有人提供穩定及持續的分派及達致長遠資本增長。根據冠君產業信託截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的年度報告以及截至2022年6月30日止六個月的中期報告，冠君產業信託集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度及截至2022年6月30日止六個月的總收入分別約為3,080.7百萬港元、2,920.3百萬港元、2,769.2百萬港元及1,330.8百萬港元。

信託管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司為鷹君集團有限公司的全資附屬公司，而鷹君集團有限公司為一間於聯交所上市的香港老牌地產公司(股份代號：41)。信託管理人將對冠君產業信託的資產擁有一般管理權，主要職責是管理冠君產業信託的資產，以維持基金單位持有人的利益。

冠君產業信託的現有物業組合主要包括：(i)花園道三號，為位於香港中環由兩座辦公大樓組成的甲級商業綜合大廈，即冠君大廈和中國工商銀行大廈；(ii)朗豪坊辦公大樓的若干樓層，位於香港旺角的甲級辦公大樓；及(iii)朗豪坊商場，位於香港旺角的購物商場(「朗豪坊商場」)。

### 2. 進行持續關連人士交易的理由及裨益

#### 2.1 收益交易框架協議

信託管理人對冠君產業信託之主要目標為向基金單位持有人提供穩定及可持續之每基金單位分派，並實現每基金單位資產淨值之長期增長。

自冠君產業信託於2006年上市以來，鷹君集團成員公司一直向冠君產業信託租賃物業。作為冠君產業信託一般及日常業務過程的一部分，冠君產業信託已與或將不時與鷹君集團成員公司訂立租賃／特許交易。根據2019年延長豁免，花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的若干部分已被鷹君集團成員公司及聯營公司租用。

預期2019年延長豁免於2022年12月31日屆滿，以及鑑於鷹君集團成員公司之間的若干租約將於2019年延長豁免屆滿後到期，收益交易框架協議將讓收益交易得以繼續對冠君產業信託的物業出租率及所產生的物業收入作出貢獻。吾等已與信託管理人商討，並注意到信託管理人認為訂立收益交易框架協議將為冠君產業信託提供靈活性，惟收益交易須於冠君產業信託之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行。

經考慮以下事項：

- (i) 2019年延長豁免將於2022年12月31日到期，而收益交易框架協議旨在制定規範自2023年1月1日至2025年12月31日止三個年度期間收益交易條款的框架條款；
- (ii) 物業租賃為冠君產業信託的主要收入來源，而收益交易將有助於提高冠君產業信託物業的出租率及所產生的物業收入；
- (iii) 收益交易的性質與2019年延長豁免項下的現有持續關連人士交易相同；及
- (iv) 收益交易框架協議將繼續為冠君產業信託提供靈活性，以有效的方式與鷹君集團成員公司進行交易，

吾等認為，收益交易框架協議項下擬進行的收益交易(i)乃於冠君產業信託集團的一般及日常業務過程中進行，並符合冠君產業信託的投資目標及策略；及(ii)符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

## 2.2 支出交易框架協議

根據信託契約及房地產投資信託基金守則，信託管理人負責確保冠君產業信託的物業得到專業的管理。自2006年冠君產業信託首次公開發售以來，冠君產業信託的物業管理人（「物業管理人」），即鷹君市務管理（冠君）有限公司（鷹君的全資附屬公司）已獲委任管理及維護冠君產業信託的香港物業，並受信託管理人的整體管理及監督。冠君產業信託將不時與第三方服務供應商（可能包括鷹君集團的成員公司）訂立合約以獲取與冠君產業信託所持物業有關的物業管理服務，如清潔、維修及保養服務以及翻新工程及設施管理。信託管理人預計，冠君產業信託將繼續與鷹君集團成員公司訂立此類交易，以確保業務的連續性及效率。此外，根據商場物業及配套安排，零售／物業管理人（可能包括鷹君集團的成員公司）獲委任為商場及配套區域提供物業管理服務。根據公契，公契管理人（可能包括鷹君集團的成員公司）獲委任為冠君產業信託物業所在的發展項目的公共區域及設施提供維護及其他配套服務。

誠如基金單位持有人信函中所述，經考慮冠君產業信託集團與鷹君集團之間的長期合作關係，為確保業務效率及連續性，同時顧及冠君產業信託的業務需求，並借助鷹君集團的物業管理經驗，支出交易有助於保持冠君產業信託的競爭力。

由於預期2019年延長豁免將於2022年12月31日到期，並考慮到支出交易的定期、一般及持續性質，於2022年11月7日，信託管理人已與鷹君訂立支出交易框架協議，規定於2023年1月1日至2025年12月31日期間訂立、重續或延長支出交易的框架條款。

吾等與信託管理人商討後了解到，信託管理人認為訂立支出交易框架協議有利冠君產業信託，並為冠君產業信託提供靈活性，惟支出交易必須於冠君產業信託的一般及日常業務過程中按正常商業條款及根據信託管理人的內部政策進行。

經考慮以下事項：

- (i) 2019年延長豁免將於2022年12月31日到期，信託管理人預期冠君產業信託將繼續與鷹君集團成員公司訂立支出交易，以確保業務的連續性及效率；
- (ii) 支出交易框架協議旨在制定規範自2023年1月1日至2025年12月31日止三個年度期間支出交易條款的框架條款；
- (iii) 根據支出交易框架協議擬進行的支出交易將讓冠君產業信託得以繼續利用鷹君集團的物業管理經驗；及
- (iv) 自冠君產業信託首次公開發售以來，鷹君集團成員公司一直管理和維護冠君產業信託的香港物業。支出交易框架協議將繼續讓冠君產業信託集團與鷹君集團成員公司得以有效的方式進行交易，而鷹君集團為冠君產業信託值得信賴的長期業務夥伴，

吾等認為，支出交易框架協議項下擬進行的支出交易(i)乃於冠君產業信託集團的一般及日常業務過程中進行，並符合冠君產業信託的投資目標及策略；及(ii)符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

### 3. 收益交易框架協議條款之分析

收益交易框架協議的主要條款如下：

- 日期： 2022年11月7日
- 訂約方： (1) 信託管理人(為及代表冠君產業信託)  
(2) 鷹君
- 期限： 自2023年1月1日起至2025年12月31日止三(3)年。
- 目的及其他條款： 規定於收益交易框架協議的期限內訂立、重續或延長收益交易的原則。

除非信託管理人(代表冠君產業信託)已遵守上市規則第14A.52條或應用根據上市規則的有效豁免(惟原收益交易協議除外)，否則信託管理人(為及代表冠君產業信託)及鷹君須促使冠君產業信託集團及鷹君集團的成員公司(均為任何收益交易(包括重續收益交易)的訂約方)訂立期限不超過三(3)年的個別書面協議，並且經公平磋商及向冠君產業信託集團提供不遜於冠君產業信託集團有關成員公司可能向獨立第三方提供的正常商業條款。為免生疑問，倘任何原收益交易協議於2023年1月1日或之後重續，除非根據上市規則應用有效豁免，否則該重續須遵守上市規則第14A.52條。

定價政策：

此類交易應收取的租金或特許費須基於同一樓宇內(或倘沒有，則基於附近範圍)可資比較規模及類似屬性的物業當時市場價格或獨立第三方可獲得的公開／標準價格計算。任何管理費或服務費的依據不應偏離向作為同一樓宇或物業的租戶或特許證的獨立第三方所收取的此類費用。信託管理人將安排就收益交易進行獨立評估，詳見「7.有關持續關連人士交易的規定及內部監控—內部監控系統」。

收益交易與冠君產業信託集團成員公司向鷹君集團成員公司透過租賃及／或特許安排提供房地產空間(用於包括但不限於上述各項的一般性，用作寫字樓、商業網點、共享工作、車輛停放及儲藏室)有關，為冠君產業信託集團產生租金收入及樓宇管理費。根據收益交易框架協議的定價政策規定，該等交易的應收取的租金或特許費須基於同一樓宇內可資比較規模及類似屬性的物業當時市場價格或獨立第三方可獲得的公開／標準價格計算，以及任何管理費或服務費的依據不應偏離可向獨立第三方收取的此類費用。

於評估收益交易框架協議項下的租金及條款的公平性及合理性時，吾等注意到，作為一項確保收益交易框架協議項下的交易乃根據當時的市場價格及正常商業條款訂立的內部監控措施，信託管理人須安排由冠君產業信託當時的估值師進行獨立估值，或如並無主要估值師，則由能夠符合房地產投資信託基金守則第6章規定的必要條件的獨立物業顧問公司（如適用），於首次訂立或續期時對每項相關租約及特許協議進行獨立估值，惟按標準或公開價格進行者則除外（「租金政策」）。

吾等已自信託管理人獲得所有根據2019年延長豁免與鷹君集團成員公司訂立的收益交易現行租約及特許協議，以及與鷹君集團成員公司所訂立各租約的獨立評估報告。吾等亦取得冠君產業信託與獨立方就同一樓宇內可資比較規模及類似屬性的物業訂立的相關租約。根據吾等的審閱，吾等注意到(i)上述的獨立評估報告已確認相關租約的租金為當時的市場水平，租約的其他商業條款（如租期及按金）均為正常商業條款；(ii)冠君產業信託與鷹君集團成員公司訂立的租約的主要條款（如就同一樓宇內具有類似屬性的相同規模物業的租金及管理費、按金及租期）並不遜於向獨立第三方提供者。吾等注意到，按標準或公開價格訂立的特許協議乃與停車場有關的協議。所有訂約方（包括鷹君集團成員公司及獨立第三方）獲提供相同的停車場租賃費率。吾等自租約的獨立估值報告了解到，獨立估值乃基於市場法作出，並已參考鄰近可資比較物業的現行市場租金，並假設相關物業可按現有狀態出租。鑑於冠君產業信託於香港的物業包括位於黃金地段（即中環及旺角）可按現狀出租的既有甲級辦公大樓及商場，而該等物業同一地區存有較透明及可資比較的租金交易，吾等認為獨立估值報告所採用的估值方法及假設屬公平合理。

吾等了解到，租金政策為冠君產業信託內部監控程序的一部分，並經信託管理人確認，將於2023年至2025年的收益交易框架協議期限內將遵循租金政策。經考慮收益交易已經並將繼續按照租金政策進行，而該政策將為冠君產業信託向鷹君集團成員公司出租其物業時提供充足的監控措施，而冠君產業信託向鷹君集團成員公司提供的租金條款並不遜於向獨立第三方提供者，吾等認為(i)收益交易框架協議的條款就獨立基金單位持有人而言屬公平合理；及(ii)收益交易(a)將根據已及將按公平磋商條款及正常或更佳的商業條款進行；及(b)屬公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

#### 4. 支出交易框架協議條款之分析

支出交易框架協議的主要條款如下：

日期：	2022年11月7日
訂約方：	(1) 信託管理人(為及代表冠君產業信託) (2) 鷹君
期限：	自2023年1月1日起至2025年12月31日止三(3)年。
目的及其他條款：	規定於支出交易框架協議的期限內訂立、重續或延長支出交易的原則。

除非信託管理人(代表冠君產業信託)已遵守上市規則第14A.52條或應用根據上市規則的有效豁免(惟原支出交易協議除外)，否則信託管理人(為及代表冠君產業信託)及鷹君須促使冠君產業信託集團及鷹君集團的成員公司(均為任何支出交易(包括重續支出交易)的訂約方)訂立期限不超過三(3)年的個別書面協議，並且經公平磋商及向冠君產業信託集團提供不遜於可能向／由獨立第三方提供者的正常商業條款。為免生疑問，倘任何原支出交易協議於2023年1月1日或之後重續，除非根據上市規則應用有效豁免，否則該重續須遵守上市規則第14A.52條。

定價政策：	此類交易應收取的費用須基於當時的市場費率及獨立第三方提供類似服務的 normal 商業條款計算，該等第三方為附近類似規模及類似屬性的物業的物業管理人及／或房地產經理。信託管理人將安排就收益交易進行報價或獨立評估，詳見「7.有關持續關連人士交易的規定及內部監控—內部監控系統」。
-------	--

誠如基金單位持有人函件所述，支出交易包括：(i)物業及樓宇管理交易，包括與冠君產業信託集團持有的物業有關的物業及樓宇管理服務，如清潔、維修及保養服務以及翻新工程及設施管理；及(ii)物業管理交易，包括鷹君集團成員公司提供的物業管理服務，包括物業管理、租賃管理及營銷服務。

### 物業及樓宇管理交易

吾等向信託管理人了解到，物業及樓宇管理交易主要包括如下所述的(i)一般租賃工作；(ii)根據公契進行的交易；及(iii)根據朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議進行的交易。

#### *(i) 一般租賃工作*

吾等向管理層了解到，冠君產業信託將不時與第三方供應商就冠君產業信託所持有的物業的一般租賃工作(包括清潔、維修及保養服務)訂立各種合約。該等一般租賃工作通常於單位空置後、新租戶搬入前進行。

作為信託管理人內部監控程序的一部分，於訂立或重續一般租賃工作的交易前，須向承包商或供應商索取三份報價單(如可行)，其中一份來自鷹君集團的相關成員公司，以及兩份來自獨立第三方(如可行)，並於訂立交易前進行費用比較，以確保有關費用為當時的市場價格。

吾等向信託管理人取得並審閱八份(隨機挑選)一般租賃工作的交易文件樣本，並注意到信託管理人已獲得並比較兩份來自獨立第三方，以及一份來自鷹君集團成員公司的共三份報價單，而倘鷹君集團的相關成員公司獲委聘進行相關服務，則會確保鷹君集團相關成員公司的報價與獨立供應商提供的報價及現行市場價格一致。此外，根據上述交易文件樣本，吾等注意到，鷹君集團成員公司提供的適用條款(包括服務範圍的性質及一般條款及條件)一般與獨立第三方供應商提供的條款一致。由於獨立第三方供應商的報價代表交易的商業條款，並由訂約方之間公平磋商，故信託管理人認為且吾等同意，上述內部監控程序可以確保一般租賃工作的條款按市場價格，而且條款不遜於冠君產業信託可自獨立第三方獲得的條款。吾等審閱樣本以確定存有市場參考資料，以釐定鷹君集團成員公司提供的定價條款屬公平合理，從而令信託管理人的內部監控程序得以實施。由於上述報價樣本與維修及保養工程(屬一般租賃工作的核心類別)有關，且為2022年內的近期樣本，吾等認為該等樣本屬公平且相關，且吾等確定存有市場參考資料，以釐定鷹君集團成員公司就一般租賃工作提供的定價條款屬公平合理。根據吾等對交易文件樣本的審查，表明存有市場參考資料，並考慮到信託管理人將於訂立或重續一般租賃工作的交易前實施其內部監控程序，以確保該工作的費用乃按當時市場價格計算，吾等認為一般租賃工作的交易條款屬公平合理。

(ii) 根據公契進行的交易

吾等向信託管理人了解到，花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊的整個發展項目均受各自的公契約束，而鷹君集團成員公司則為各公契的管理人（「公契管理人」）。公契管理人的職責包括管理和維護樓宇，其中包括提供樓宇管理服務，如清潔、保安、維修及保養以及其他輔助服務。

吾等向管理層了解到，應付公契管理人的管理費一般乃根據公契管理人的職責，經參考管理支出後按分配至物業份額／部分的管理份數數目佔分配至該等土地上整個開發項目的管理份數總額的比例計算。公契對公契管理人及發展項目的所有業主及其業權繼承人均有約束力，無論彼等是否為公契的原訂約方，而發展項目的所有業主及其業權繼承人均受公契相同條款的約束，並從中受益。

關於冠君產業信託應付公契管理人的管理費，吾等向管理層了解到，應付公契管理人的管理費乃根據商定的樓宇管理成本及支出的年度預算而計算。倘公契管理人產生的實際成本(a)高於預算（即赤字），例如主要的改善工程可能需要額外的資金，則信託管理人將向公契管理人償還款項（通常以公契管理人催繳現金的形式），惟須視乎樓宇基金池維持及累計資金水平而定；或(b)低於預算（即盈餘），有關差額將被結轉並於樓宇基金池中累計，用於進行樓宇管理工作。因此，本質而言，冠君產業信託向公契管理人支付的管理費乃根據實際成本計算。作為信託管理人的內部監控程序的一部分，年度預算包含公契管理人對不同類別的樓宇管理支出（如清潔、保安及維修）的預計年度支出，並由冠君產業信託審閱並同意。吾等向管理層了解到，於審閱年度預算時，信託管理人會在制定預算時審閱有關服務的相關服務合約。除審閱年度預算外，信託管理人的內部核數師亦對公契管理人的實際樓宇管理支出進行及持續抽查，包括檢查公契管理人產生的支出是否合理、是否符合相關政策和程序以及法定要求。信託管理人的內部核數師亦會審查任何預算差異，以確保在有適當理由的情況下尋求相應的批准。

此外，吾等已取得並審閱冠君產業信託集團旗下物業有關花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊整個發展項目的公契。鑑於公契對公契管理人及發展項目的所有業主及其業權繼承人均有約束力，不論彼等是否公契的原訂約方，以及發展項目的所有業主及其業權繼承人（包括冠君產業信託集團及任何其他獨立第三方）受公契條款約束並從中受益，吾等認為，冠君產業信託集團受公契約束屬公平合理及符合商業理據，而該等公契的條款乃經公平磋商按正常商業條款訂立。

經考慮冠君產業信託就公契項下交易制定的上述內部監控程序，以及冠君產業信託向公契管理人支付的管理費基本按實際成本計算，信託管理人認為且吾等亦同意，公契項下的物業及樓宇管理交易的條款屬公平合理。

*(iii) 根據朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議進行的交易*

(a)朗豪坊商場；及(b)朗豪坊的若干行人天橋、行人路及行人通道以及為朗豪坊商場及朗豪坊辦公大樓服務的公共區域及設施一直由鷹君集團成員公司作為零售／物業管理人（「零售管理人」），根據朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議（定義見冠君產業信託有關若干收購事項及關連人士交易的2008年通函）管理。鷹君集團成員公司一直提供物業及樓宇管理服務，以管理朗豪坊商場及上述與朗豪坊有關的其他區域。

根據朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議（定義見2008年通函），冠君產業信託將向鷹君集團成員公司支付零售管理人在履行樓宇管理職能過程中產生的所有成本及自付費用。該等成本包括清潔及保安服務、維修及保養服務以及其他樓宇管理服務。在此方面，向鷹君集團成員公司支付的款項乃根據零售管理人與冠君產業信託商定的年度預算，按實際成本計算的償還款項。作為信託管理人內部監控程序的一部分，該年度預算包括零售管理人在不同類別的物業及樓宇管理服務方面的預計年度支出，均由冠君產業信託審閱並同意。年度預算最初由零售管理人根據將產生的各類支出（如維修及保養以及清潔支出）的預計樓宇管理費制定，零售管理人於預測時已考慮包括物業現況、預期裝修工程及保養規定等因素。於預測年度預算中的樓宇管理費時，零售管理人考慮的因素包括：(i)履行樓宇管理職能所需的預期人力；(ii)相關服務合約規定的承諾訂約金額，如自動扶梯及升降機維修；(iii)參考報價，進行預定及可能進行的維修及保養以及裝修工程所需的預期支出；及(iv)履行相關樓宇管理職能的歷史支出（如公共服務費）。於信託管理人審閱年度預算期間，信託管理人檢查和評估各類支出的預算，並審閱年度預算中包括的服務的相關服務合約。吾等取得2022年的年度預算以及信託管理人及零售管理人之間關於年度預算的通訊商討，吾等注意到信託管理人於同意最終年度預算前，已對預算進行內部審閱，與零售管理人就預算開展會議討論，並向零售管理人進行了問詢（包括向零售管理

人取得預算文件及對預算提出修訂)。除審閱年度預算外，信託管理人的內部核數師亦對零售管理人的實際樓宇管理費用進行並持續抽查，包括檢查零售管理人產生的支出是否合理、是否符合相關政策和程序以及法定要求。信託管理人的內部核數師亦會審查任何預算差異，以確保在有適當理由的情況下尋求相應的批准。吾等取得信託管理人的內部審核報告，並與信託管理人的內部核數師商討，並注意到內部核數師於審閱預算控制時就支出進行了上述檢查。內部核數師的審核程序包括進行穿行測試以及合規和實質性測試。

經考慮吾等所完成的獨立工作(詳見上文)以及冠君產業信託就朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議項下交易制定的上述內部監控程序，以及向鷹君集團成員公司支付的款項乃按實際成本基準支付的償付款項，信託管理人認為且吾等同意，朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議項下的物業及樓宇管理交易條款屬公平合理。

### 物業管理交易

吾等向信託管理人了解到，物業管理人提供的物業管理交易涉及(a)物業管理服務，包括協調租戶的裝修要求、維修服務、監督服務供應商及承包商的表現等；(b)租賃管理服務，包括管理租金的收取、續租及條款磋商；及(c)營銷服務，包括提供營銷及營銷協調服務。

根據特定物業管理協議，對於物業及租賃管理服務，物業管理人有權收取佔物業總收入3%的年費。就營銷服務而言，費用按以下基準計算：(i)獲得三年或以上的租約，收取一個月的基本租金；(ii)獲得三年以內的租約，收取半個月的基本租金；(iii)獲得續租(不論租期)，收取半個月的基本租金；及(iv)獲得少於十二個月的特許使用協議，收取特許費的10%。吾等向信託管理人了解到，如果及當特定物業管理協議續期時，信託管理人須安排物業顧問公司就物業管理服務所收取的物業及租賃管理以及營銷服務費進行獨立評估，以確保有關收費合理並符合市場水平。

遵照上述內部程序，信託管理人於2021年重續特定物業管理協議時，已獲一間物業顧問公司進行獨立評估，該評估確認每年佔物業總收入3%的物業管理費及營銷服務費合理並符合市場水平。獨立評估乃基於市場法作出，並參考可資比較公司就類似服務收取的現行物業及租賃管理費以及營銷服務費。鑑於物業管理服務的性質並不少見，而市場上亦有類似服務的可資比較交易，吾等認為採用市場法作為物業租賃管理及營銷服務費的獨立評估基準屬公平合理。據信託管理人表示，預計特定物業管理協議將於到期後進一步延長，並將根據內部監控程序對物業及租賃管理費以及營銷服務費進行獨立評估。此外，吾等已審閱特定物業管理協議，並注意到服務費與上文所述者一致，即物業及租賃管理服務費為物業總收入的3%，營銷服務費以約一個月的基本租金作為佣金。吾等亦已按盡力基準審閱自2021年11月起就可資比較物業管理服務（即與(a)物業及租賃管理；及(b)營銷有關的服務）的主要條款刊發的香港上市房地產投資信託基金的最新刊發年報及通函。根據吾等的審閱，吾等注意到三個香港上市的房地產投資信託基金（即(i)置富產業信託（股份代號：778）；(ii)泓富產業信託（股份代號：808）；(iii)陽光房地產投資信託基金（股份代號：435））披露可資比較物業管理服務（包括物業及租賃管理以及與物業管理人提供性質類似的營銷服務，如協調租戶的裝修要求、管理租金收取及續租以及營銷服務等）條款，並注意到其主要條款（包括物業管理費及營銷服務費）約為(a)物業及租賃管理服務總收入的3%；及(b)以一個月的基本租金作為營銷服務的佣金，即與物業管理人向冠君產業信託集團提供者可資比較。

基於以上所述，吾等認為(i)支出交易框架協議的條款就獨立基金單位持有人而言屬公平合理；及(ii)支出交易(a)將經公平磋商按正常商業條款進行；及(b)屬公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

## 5. 收益交易之歷史交易金額及新年度上限

冠君產業信託集團成員公司於20財年、21財年及22財年各年度就收益交易自鷹君集團成員公司已收或應收的歷史交易總額，以及冠君產業信託集團成員公司於23財年、24財年及25財年各年度將自鷹君集團成員公司收到的收益交易最高年度總額如下：

	歷史交易			新年度上限		
	20財年 千港元	21財年 千港元	22財年 千港元	23財年 千港元	24財年 千港元	25財年 千港元
租金收入	84,900	74,400	50,000	58,500	58,100	53,100
樓宇管理費	8,800	7,900	6,300	8,700	9,500	9,200
<b>總計</b>	<b>93,700</b>	<b>82,300</b>	<b>56,300</b>	<b>67,200</b>	<b>67,600</b>	<b>62,300</b>
				(附註1)	(附註1)	(附註1)
歷史年度上限 利用 (附註2)	169,026 55.5%	161,450 50.9%	173,485 32.5%			

附註1：代表收益交易年度上限，包括租金收入及樓宇管理費。為免生疑問，租金收入和樓宇管理費概無各自的年度上限（誠如基金單位持有人信函所闡述）。

附註2：20財年及21財年的利用乃根據20財年及21財年的實際歷史金額除以20財年及21財年的年度上限計算，而22財年的利用乃根據於2022年8月31日現有租賃及特許條款計算的22財年的預測年度金額除以22財年的年度上限計算。

### 租金收入方面

誠如「基金單位持有人函件」所述，冠君產業信託集團就23財年、24財年及25財年將收取的租金收入新年度上限（「租金收入上限」）乃根據以下各項釐定：

- (a) 根據截至23財年、24財年及25財年存續的關連人士租賃條款，將應收租金收入的實際金額用作基準，並假設：(i)倘任何此類租賃將在該期限內到期，則假設此類租賃在到期時續期（訂約方預計不會續期的租賃除外）；及(ii)取決於有關租約的到期時間及假設會續租，並將採用10%的每年租金增長率（假設無增長的23財年除外），以釐定重續租約下的應付租金收入，並得出23財年、24財年及25財年的金額分別約為24.8百萬港元、24.4百萬港元及19.4百萬港元（「租賃基準」）。
- (b) 就截至23財年、24財年及25財年各年，對上文(a)段中產生的金額，採用約27.0百萬港元的增加額，作為就冠君產業信託集團現有組合而將訂立的新關連人士租賃的應急緩衝額（「租賃應急緩衝額」）。

- (c) 就截至23財年、24財年及25財年各年，對上文(b)段中產生的相關金額採用約6.7百萬港元的進一步增加額，以計及冠君產業信託集團未來可能收購產生的任何租金收入增長（「可能收購的新租金」）。

租金收入上限約為58.5百萬港元、58.1百萬港元及53.1百萬港元，分別佔23財年、24財年及25財年的總收入交易年度上限約87.1%、85.9%及85.2%。為評估租金收入上限的公平性及合理性，吾等已與管理層商討冠君產業信託於制定租金收入上限時所考慮的主要因素。

### 租金基準

吾等已取得及審閱由管理層所編製有關截至2025年12月31日止三個年度的新年度上限的計算表（「計算表」）。根據吾等對計算表的審閱，吾等注意到租金基準分別佔23財年、24財年及25財年的租金收入上限約42.4%、42.0%及36.5%，主要來自於花園道三號及朗豪坊辦公大樓的現有租約（包括預計將重續的租約）的租金收入。於評估2024年及2025年的10%每年租金增長率時，該增長率適用於截至2025年12月31日止三個年度內預計重續的租約（即10%的租金增長率分別適用於2024年及2025年，而2023年預計概無租金增長），吾等向管理層了解到，於2024年及2025年採用10%的增長率乃基於管理層的預測，即香港甲級寫字樓的租金自2020年以來普遍呈下跌趨勢，而短期內（即2023年）不太可能回升，並考慮到地緣政治緊張局勢、持續的跨境管制及防疫規定，整體復甦路徑不明朗，惟於2024年及2025年或有可能出現相當強勁的反彈，屆時復甦的路徑將更加清晰，預計將支持寫字樓及租賃活動。於釐定10%的增長率時，吾等了解到管理層已考慮香港甲級寫字樓租金指數（如下表所示），尤其是2010年至2012年甲級寫字樓租金的平均變動約為12%。

### 香港甲級寫字樓租金指數

年度	%變動												
	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
所有地區	-15%	6%	18%	11%	7%	4%	5%	3%	5%	5%	3%	-7%	-5%
核心地區：													
中上環	-19%	5%	27%	9%	-2%	1%	4%	5%	7%	7%	6%	-13%	-9%
灣仔及銅鑼灣	-13%	3%	19%	12%	6%	1%	4%	4%	6%	4%	4%	-9%	-9%
尖沙咀	-16%	7%	17%	11%	9%	4%	7%	1%	3%	5%	2%	-9%	-7%

資料來源：差餉物業估價署

信託管理人已特意考慮2010年至2012年期間甲級寫字樓的租金變動，此乃由於該等年度被認為是次貸金融危機於2009年結束後的復甦年度，當時租金大幅下降。甲級寫字樓的租金於隨後的2010年至2012年的三年中強勁反彈，平均增幅約為12%。信託管理人認為，目前香港甲級寫字樓的租金情況自2020年以來有所下跌（如上表所示），與2009年寫字樓租金大幅下跌的情況相似，並預計於2024年及2025年前後出現的租金復甦（在此情況下，預計每年租金增長10%）可能與2010年至2012年甲級寫字樓的租金反彈情況相似。考慮到上述情況，信託管理人認為且吾等同意，就預計於截至2025年12月31日止三個年度內重續的租約而言，就潛在租金反彈情況採用10%的每年租金增長率（針對2024年及2025年）屬公平合理。

### 租賃應急緩衝額

就租賃應急緩衝額，就23財年、24財年及25財年各年對租賃基準金額採用約27.0百萬港元的增加額，作為就冠君產業信託集團現有組合而訂立的新關連人士租賃應急緩衝額。緩衝額乃假設於相關年度期間將花園道三號16,679平方呎的額外一層及朗豪坊辦公大樓17,398平方呎的額外一層租賃予鷹君集團。

吾等了解到，冠君產業信託於預測租賃應急緩衝額時採用的每平方呎租金（即花園道三號額外一層及朗豪坊辦公大樓額外一層）與鷹君集團相關成員公司就花園道三號及朗豪坊辦公大樓簽署的最新租約中的每平方呎租金相同。於截至2022年12月31日止三個年度內，鷹君集團繼續在花園道三號及朗豪坊辦公大樓租賃空間以滿足其業務需求。除根據現有租賃繼續租賃空間外，於2022年第三季度，一間鷹君集團成員公司與冠君產業信託集團就朗豪坊辦公大樓額外一層訂立新租賃，以滿足其業務需要。因此，經考慮鷹君集團於2022年有額外租賃需求，吾等認為，假設鷹君集團將需要額外的寫字樓空間以滿足其潛在的業務需求屬合理（租賃應急緩衝額僅適用於花園道三號額外一層以及朗豪坊辦公大樓額外一層，以備鷹君集團有額外的租賃需求）。由於潛在租約的預測租金收入乃根據現行市場租金計算，吾等認為釐定租賃應急緩衝額的基準屬公平合理。

### 可能收購的新租金

就可能收購的新租金而言，就截至23財年、24財年及25財年各年的租金收入上限採用約6.7百萬港元的進一步增加額，以計及冠君產業信託集團未來可能收購產生的任何租金收入增長。

除積極管理現有的物業組合外，冠君產業信託的企業目標為精選收購賺取收入的全新商業物業，以提高對基金單位持有人的分派。評估收購機遇的投資標準包括：(i)收益增加：收購的目標物業應具備豐厚的現有租金收入或有潛力賺取較高租金收入；(ii)資產值具增長潛力；(iii)租戶特點；及(iv)地點及便捷性。冠君產業信託過往曾進行收購事項。於2007年初，冠君產業信託以994.6百萬港元向鷹君收購花園道三號的三個樓層，總面積為52,655平方呎。於2008年2月，以約12,500百萬港元向鷹君收購朗豪坊的零售、停車場及寫字樓部分。於2013年5月，冠君產業信託以約2,155百萬港元的代價向財政司司長法團收購其尚未擁有的花園道三號的額外寫字樓空間。於2021年4月，冠君產業信託收購一間在倫敦66 Shoe Lane持有物業的合營公司的股權。誠如基金單位持有人函件所述，冠君產業信託持續積極審閱潛在收購機遇，最近的市場數據顯示，由於有更多業主似乎更有意願出售投資物業，故可能會有更多的收購機遇。吾等已經獲得及審閱最近的市場數據，並注意到投資者仍然積極探索收購機遇，以及市況好轉會促使更多零售商出售其物業。

上述約6.7百萬港元的增加額乃根據以下假設而計算：(i)於截至2025年12月31日止三個年度內，冠君產業信託將在一次交易中向獨立第三方收購一項或多項物業，其購買價相等於冠君產業信託總資產價值(就應付股息調整)的5%，總租金年收益率約為5%；及(ii)鷹君集團成員公司將應佔所收購物業總租金收入的約4%。

關於潛在物業5%的預計總租金收益率，吾等向管理層了解到，鑑於冠君產業信託每基金單位的歷史分派約為5%，信託管理人通常會考慮收購產生不少於5%租金收益率的物業以增加收益。吾等自冠君產業信託截至2022年6月30日止六個月的中期業績公告中注意到，於截至2022年6月30日止六個月，每基金單位的分派為0.1064港元，根據2022年6月30日的收市價3.49港元計算，年度分派率約為6.1%。根據冠君產業信託2021年的年報，截至2021年12月31日止年度的每基金單位分派率約為5.7%。鑑於上述情況，吾等認為，冠君投資信託於收購新物業時採用5%的總租金收益率的假設(如作出)屬公平合理。所

收購物業總租金收入的4%將歸屬於鷹君集團成員公司的假設乃基於鷹君集團於2022年8月31日租用朗豪坊辦公大樓及花園道三號寫字樓空間總面積的約4% (按可租賃總面積計算)。因此，吾等認為，上一段所述的假設(ii)屬公平合理。

考慮到上述因素，就(i)與鷹君集團成員公司的現有租約各自到期後重續時對市場租金的預期；(ii)為應付可能以市場價格出租予鷹君集團成員公司的額外寫字樓空間的應急緩衝額，而該額外樓層空間乃根據其潛在業務需求而估計；(iii)未來可能收購的新物業所產生來自鷹君集團成員公司的額外租金，冠君產業信託將繼續積極物色潛在收購機遇；及(iv)與鷹君集團成員公司訂立的租賃協議必須根據各相關租約的獨立估值進行的現行安排，吾等認為釐定截至2025年12月31日止三個年度的租金收入上限的基準屬公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

### 樓宇管理費方面

誠如「基金單位持有人信函」所述，冠君產業信託集團於23財年、24財年及25財年將收取的樓宇管理費新年度上限(「管理費收入上限」)乃根據以下事項而釐定：

- (a) 根據23財年、24財年及25財年存續的關連人士租賃條款，將應收樓宇管理費的實際金額用作基準，並假設：(i)倘任何該等租約於該期限內到期，則假設該等租約於到期後會重續(訂約方預計不會重續的租約除外)；及(ii)將採用10%的樓宇管理費每年增長率釐定23財年、24財年及25財年的樓宇管理費，並得出23財年、24財年及25財年的金額分別約為3.9百萬港元、4.3百萬港元及3.4百萬港元(「管理費收入基準」)。
- (b) 對上文(a)段所產生金額採用約3.9百萬港元(23財年)、4.2百萬港元(24財年)及4.7百萬港元(25財年)的增加額，作為冠君產業信託集團現有組合將予訂立的新關連人士租賃的應急緩衝額(「管理費收入應急緩衝額」)。
- (c) 對上文(b)段所產生金額採用約0.9百萬港元(23財年)、1.0百萬港元(24財年)及1.1百萬港元(25財年)的進一步增加額，以計及冠君產業信託集團未來可能收購產生的任何樓宇管理費增長(「可能收購的新管理費收入」)。

管理費收入上限約為8.7百萬港元、9.5百萬港元及9.2百萬港元，分別佔23財年、24財年及25財年的總收入交易年度上限約12.9%、14.1%及14.8%。為評估管理費收入上限的公平性及合理性，吾等已與管理層商討冠君產業信託於制定管理費收入上限時所考慮的主要因素。

#### 管理費收入基準

根據吾等對截至2025年12月31日止三個年度的新年度上限計算表的審閱，吾等注意到構成管理費收入上限一部分的管理費收入基準主要來自於花園道三號及朗豪坊辦公大樓現有租約（包括預計重續的租約）的樓宇管理費收入。於評估就2023年、2024年及2025年各年採用10%的樓宇管理費每年增長率時，吾等向信託管理人了解到，10%的預測管理費增長率主要考慮到可能發生的通貨膨脹以及冠君產業信託集團現有組合所需的翻新及物業改善工程，達至管理費收入增長。

由於目前預計的10%樓宇管理費每年增長率乃經考慮通貨膨脹的壓力以及為保持甲級物業標準而可能需要進行的額外翻新及改造工程（根據冠君產業信託集團的租約，每月管理費通常會在租約持續期間隨時上調）後估計，吾等認為於2023年至2025年期間假設10%的管理費每年增長率屬公平合理。

#### 管理費收入應急緩衝額

就管理費收入應急緩衝額而言，於23財年、24財年及25財年的管理費收入基準採用約3.9百萬港元（23財年）、4.2百萬港元（24財年）及4.7百萬港元（25財年）的增加額，作為冠君產業信託集團現有組合將予訂立的新關連人士租賃的應急緩衝額。與租賃應急緩衝額一樣，該緩衝金額假設於相關年度內，花園道三號16,679平方呎的額外一層及朗豪坊辦公大樓17,398平方呎的額外一層將租賃予鷹君集團，並假設2023年至2025年該等額外樓層的每年樓宇管理費增長率為10%。

吾等注意到，23財年、24財年及25財年各年的管理費收入應急緩衝額乃根據與鷹君集團相關成員公司簽署的花園道三號及朗豪坊辦公大樓的最新租約中相同的樓宇管理費率計算，並按於23財年、24財年及25財年就該等額外樓層採用10%的樓宇管理費每年增長率進行調整。由於來自潛在租約的預測管理費收入乃基於現行的樓宇管理費率，吾等認為釐定管理費收入應急緩衝額的基準屬公平合理。

#### 可能收購的新管理費收入

就可能收購的新管理費收入而言，於23財年、24財年及25財年的管理費收入上限採用約0.9百萬港元(23財年)、1.0百萬港元(24財年)及1.1百萬港元(25財年)的進一步增加額，以計及冠君產業信託集團未來可能收購產生的任何樓宇管理費增長。

上述增加額乃基於假設冠君產業信託集團將於截至2025年12月31日止三個年度內收購更多物業，如上文「租金收入－可能收購的新租金」分節所述(冠君產業信託將繼續主動物色潛在的收購機遇，而最近的市場數據表明，隨著越來越多的業主似乎更有意願提呈出售，故可能會有更多的投資物業收購機遇)。2023年的預測金額須根據上文「租金收入－可能收購的新租金」分節所述假設的5%總租金收益率，以及2024年及2025年的每年增長率為10%，預計佔自未來可能收購中賺取的租金收入的13%(即2019年至2021年的三年平均樓宇管理費佔租金收入的百分比)。

考慮到上述因素，就(i)樓宇管理費增長率，以應對通貨膨脹以及物業保持甲級標準所需的潛在翻新及改造工程；(ii)為應對可能租賃予鷹君集團成員公司額外寫字樓空間而設的緩衝額；及(iii)可能收購物業自鷹君集團成員公司賺取的額外或有管理費收入，吾等認為釐定管理費收入上限的基準屬公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

## 6. 支出交易之歷史交易金額及新年度上限

冠君產業信託集團的成員公司於20財年、21財年及22財年各年度就支出交易向鷹君集團成員公司已付或應付的歷史交易總額，以及冠君產業信託集團的成員公司於23財年、24財年及25財年各年度將向鷹君集團成員公司支付的支出交易最高年度總額如下：

	歷史交易			新年度上限		
	20財年 千港元	21財年 千港元	22財年 千港元	23財年 千港元	24財年 千港元	25財年 千港元
物業及樓宇管理交易	335,200	422,100	361,800	541,900	623,200	716,600
物業管理交易	105,900	104,500	93,600	144,000	158,400	174,300
<b>總計</b>	<b>441,100</b>	<b>526,600</b>	<b>455,400</b>	<b>685,900</b>	<b>781,600</b>	<b>890,900</b>
	(附註1)	(附註1)	(附註1)	(附註4)	(附註4)	(附註4)
歷史年度上限(附註3)	274,046	315,153	362,425			
利用(附註2)	40.0%	63.7%	38.9%			

附註1：20財年、21財年及22財年(指根據截至2022年8月31日止八個月物業及樓宇管理交易及物業管理交易之實際交易金額計算之2022財年之預測年度金額)的歷史交易金額包括公契物業管理交易及特定物業管理協議，其不包括於2019年通函的任何年度上限中。

附註2：計算年度上限利用率時，不包括公契物業管理交易及特定物業管理交易的交易金額。

附註3：2019年通函所述的物業管理交易及潛在物業管理交易的年度上限總和，其不包括公契物業管理交易及特定物業管理交易，乃因其並不包括於2019年通函的任何年度上限中。

附註4：代表支出交易年度上限，包括物業及樓宇物管理交易以及物業管理交易。為免生疑問，物業及樓宇管理交易以及物業管理交易概無各自的年度上限(誠如基金單位持有人信函所闡述)。

吾等注意到，新年度上限(i)與物業及樓宇管理交易有關(「物業及樓宇管理服務上限」)，約為541.9百萬港元、623.2百萬港元及716.6百萬港元，分別佔23財年、24財年及25財年支出交易年度上限總額的約79.0%、79.7%及80.4%；(ii)與物業管理交易有關(「物業管理服務上限」)，約為144.0百萬港元、158.4百萬港元及174.3百萬港元，分別佔23財年、24財年及25財年支出交易年度上限總額的約21.0%、20.3%及19.6%。

### 物業及樓宇管理服務上限

建議物業及樓宇管理服務上限乃基於以下事項得出：

- (a) 使用截至2022年12月31日止年度的物業及樓宇管理交易的預測金額，即約361.8百萬港元，並就該金額採用25%的增加額作為應急緩衝額（「**25%支出應急緩衝額**」）；
- (b) 對上文(a)段中產生的金額採用15%的增加額（「**15%年度增加額**」），作為物業及樓宇管理支出的成本假設增幅；及
- (c) 對上文(b)段所產生金額採用約21.9百萬港元（23財年）、25.1百萬港元（24財年）及28.9百萬港元（25財年）的增加額，以計及冠君產業信託集團未來可能進行的收購事項所帶來的物業及樓宇管理費增長（「**可能收購的物業／樓宇管理支出**」）。

24財年及25財年的建議物業及樓宇管理服務上限分別約為623.2百萬港元及716.6百萬港元，乃透過就上一年度的金額採用15%年度增加額而釐定。

為評估建議物業及樓宇管理服務上限的公平性及合理性，吾等已與管理層商討冠君產業信託於制定該等上限時所考慮的主要因素。

#### *(i) 25%支出應急緩衝額*

根據吾等對計算表的審閱，吾等注意到管理層對2022年的物業及樓宇管理交易的預測金額採用25%增加額作為23財年的應急緩衝額。吾等與管理層商討後了解到，2023年的25%應急緩衝額用於應付預計於2023年就花園道三號進行的主要改善工程的支出。吾等已經審閱預計於2023年就花園道三號進行的主要改進工程的時間表，其中主要包括(i)電梯改造工程；(ii)電梯的非接觸式按鈕及旋轉門的現代化；及(iii)廁所翻新。除花園道三號外，吾等向管理層了解到，25%支出應急緩衝額亦用於應付2023年朗豪坊商場可能進行的主要改進及維修工程，有關工程的詳情將根據目前正在進行的可行性研究釐定，可能會導致朗豪坊商場的物業及樓宇管理費有所增加。

除預期的主要改進工程外，吾等向管理層了解到，25%支出應急緩衝額亦包括(a)不可預見的市場波動；及(b)花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場可能的預期升級、維修及翻新工程，以保持必要的標準。考慮到上述情況，吾等認為，為提高2023年的上限而採用25%支出應急緩衝額屬公平合理。

(ii) 15%年度增加額

吾等向管理層了解到，就2023年、2024年及2025年採用15%年度增加額作為增長率乃基於物業及樓宇管理工作成本的預期通脹增長。為釐定15%年度增加額，吾等了解到，管理層主要考慮物業管理主要成本組成部分的預期通脹增長，包括員工成本及電費。

通貨膨脹方面，根據政府統計處的數據，香港的通脹率於2022年7月升至1.9%的七個月高位，其中主要就電力、煤氣及用水錄得價格升幅15.1%。員工成本增加方面，吾等向管理層取得若干物業管理人職級的物業管理人員薪酬水平，並注意到2022年與2019年相比，不同職級的物業管理人員的薪酬上調幅度約為10%至20%。吾等與管理層進一步商討，了解到物業管理行業的主要挑戰為人力短缺，故物業管理人員成本的上調預計將挽留及吸引人力。電費方面，吾等注意到，於2022年，中華電力有限公司就朗豪坊（零售及辦公大樓）以及電能實業有限公司就花園道三號所收取的電費單價較2021年分別增加約9%及17%。考慮到上述情況，吾等認為採用15%年度增加額作為年度增長率，以計及樓宇管理及租賃工作的預期通脹增長屬公平合理。

(iii) 可能收購的物業／樓宇管理支出

吾等注意到，信託管理人已就23財年、24財年及25財年各年的物業及樓宇管理服務上限增加採用約21.9百萬港元、25.1百萬港元及28.9百萬港元的增加額，以計及冠君產業信託集團未來可能進行的收購事項所帶來的物業及樓宇管理費增長。23財年的增加額約為21.9百萬港元，基於上文「租金收入－可能收購的新租金」分節所述（冠君產業信託將繼續主動物色潛在的收購機遇，而最近的市場數據表明，隨著越來越多的業主似乎更有意願提呈出售，故可能會有更多的投資物業收購機遇），假設冠君產業信託集團於截至2025年12月31日止三個年度內收購一個或多個物業，以及假設管理費佔預期自所收購物業賺取的總租金收入的13%而計算。13%指2019年至2021年的三年平均樓宇管理費佔租金收入的百分比。其後採用15%年度增加額，以應對樓宇管理及租賃工作的通脹增長。

經考慮上述因素，吾等認為，就獨立基金單位持有人而言，23財年、24財年及25財年各年的物業及樓宇管理服務上限的釐定基準屬公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

### 物業管理服務上限

建議物業管理服務上限約為144.0百萬港元、158.4百萬港元及174.3百萬港元，分別佔23財年、24財年及25財年支出交易年度上限總額約21.0%、20.3%及19.6%。

就物業管理服務上限而言，吾等注意到該等上限歸因於以下事項：(i)與物業及租賃管理服務有關的交易（「物業及租賃管理服務」）；(ii)與營銷服務有關的交易（「營銷服務」）；及(iii)計及因冠君產業信託集團的未來可能收購而增加的物業管理費的緩衝額（「可能收購的物業管理費」）。

#### (i) 物業及租賃管理服務

於23財年、24財年及25財年，物業及租賃管理服務的新年度上限分別約為82.0百萬港元、90.2百萬港元及99.3百萬港元。

吾等自計算表中注意到，23財年的上限乃基於2022年物業及租賃管理費的相同預測金額82.0百萬港元（即2023年概無增長），而2024年及2025年則採用10%的每年增長率釐定24財年及25財年的各自上限。鑑於物業及租賃管理服務費乃根據租金收入得出（物業管理人有權收取佔物業及租賃管理服務總收入3%的費用），並根據誠如上文「租金收入－租金基準」分節所述管理層對2024年及2025年的10%租金增長率預測（而2023年的租金預測概無增長），2024年及2025年的預測物業及租賃管理服務費採用相同的10%的增長率。因此，吾等認為，23財年至25財年的物業及租賃管理服務的建議上限乃按公平合理的基準釐定。

#### (ii) 營銷服務

於23財年、24財年及25財年，營銷服務的新年度上限分別約為43.0百萬港元、47.3百萬港元及52.0百萬港元。

吾等已審閱計算表，並注意到23財年的金額乃根據2022年營銷服務費的預測金額約11.6百萬港元及預期冠君產業信託於23財年將產生的營銷服務費預期增幅約31.4百萬港元計算。23財年的預期增長主要基於以下事項預測：(i)就物業管理人就花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場現有空置物業落實租約而提供的潛在營銷服務，根據現行市場租金及約一個月的基本租金服務費而預測的營銷服務費；(ii)經參考現有的營銷服務收費表，就由物業管理人為花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場將於2023年租約到期的現有已出租區域取得新租約或續租而提供的潛在營銷服務，根據現行市場租金及約半個月至一個月的基本租金服務費而預測的營銷服務費。於2024年及2025年，管理層對營銷服務費採用10%的每年增長率，與2024年及2025年的10%預測租金增長率一致。考慮到上述情況，吾等認為建議營銷服務金額屬公平合理。

### (iii) 可能收購的物業管理費

吾等注意到，信託管理人就23財年、24財年及25財年的物業管理服務上限分別增加約19.0百萬港元、21.0百萬港元及23.0百萬港元，以計及冠君產業信託集團未來可能收購可能導致物業管理服務費有所增加，如上文「租金收入—可能收購的新租金」分節所述（冠君產業信託將繼續主動物色潛在的收購機遇，而最近的市場數據表明，隨著越來越多的業主似乎更有意願提呈出售，故可能會有更多的投資物業收購機遇）。23財年的增加額約為19.0百萬港元，乃參考以下事項後釐定：(i)上文「租金收入—可能收購的新租金」分節所述，根據5%的總租金收入假設而釐定可能收購將賺取的租金收入；(ii)每年租賃服務費佔有關租金收入的3%；及(iii)每年營銷服務費為就取得租約收取一個月的基本租金。2024年及2025年採用10%的增長率，與2024年及2025年的10%預期租金增長率一致。

經考慮上述因素後，吾等認為，就獨立基金單位持有人而言，23財年、24財年及25財年各年的建議物業管理服務上限的釐定基準屬公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

## 7. 有關持續關連人士交易的規定及內部監控

根據房地產投資信託基金守則第8.7A段以及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條，持續關連人士交易將須遵守以下審閱及匯報程序：

### **由獨立非執行董事進行年度審閱**

獨立非執行董事應每年審閱持續關連人士交易，並在冠君產業信託相關財務期間的年報中確認各相關交易乃：(i)在冠君產業信託集團的一般及日常業務程序中訂立；(ii)按正常或更佳商業條款訂立；及(iii)根據相關協議，按公平合理並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益的條款訂立，並根據信託管理人的內部程序規管該交易。

### **由核數師進行年度審閱**

信託管理人須委聘核數師每年對持續關連人士交易進行若干審閱程序。核數師須根據彼等所進行的工作向信託管理人匯報並提供信函說明實際結果，確認是否注意到有任何事宜致使彼等認為任何有關交易有以下情況：(i)未經董事會(包括所有獨立非執行董事)批准；(ii)在所有重大方面未遵守冠君產業信託的定價政策；(iii)於所有重大方面並非按協議條款訂立；或(iv)超出適用年度上限。

信託管理人將允許及促使相關持續關連人士交易的對手方允許核數師充分查閱彼等的記錄，以便就該等交易作出匯報。

信託管理人須於冠君產業信託年報付印前最少10個營業日向證監會提交核數師報告副本。

### **通知證監會**

倘獨立非執行董事及／或核數師無法確認上文所載的事宜，信託管理人應立即通知證監會並刊發公告。證監會或會要求信託管理人重新遵守公告及獨立基金單位持有人的批准規定，並可能施加額外條件。

### **年度報告**

載有上市規則第14A.71及14A.72條所規定的資料的持續關連人士交易概要須載入冠君產業信託的年報。

### **內部監控系統**

信託管理人已建立內部監控系統，以確保冠君產業信託集團與其關連人士之間的關連人士交易(包括持續關連人士交易)受到監控，並確保該等交易按符合房地產投資信託基金守則及上市規則的條款進行。根據房地產投資信託基金守則及上市規則的規定，所有關連人士交易(包括持續關連人士交易)必須(其中包括)按公平原則及正常商業條款進行，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

為確保該等交易符合上述準則，已採取的內部監控措施（其中包括）如下：

- (a) 為確保每項收益交易乃根據當時的市場價格及正常商業條款訂立，信託管理人（如適用）須安排由當時的冠君產業信託的主要估值師，或倘沒有主要估值師，則由能夠符合房地產投資信託基金守則第6章規定的必要條件的獨立物業顧問公司，於首次訂立或續期時就每項相關租約及特許協議進行獨立估值，惟按標準或公開價格進行者則除外。
- (b) 就物業及樓宇管理交易而言，在訂立或重續一般租賃工作的交易前，須向承包商或供應商索取三份報價單（如可行），其中一份來自鷹君集團的相關成員公司，以及兩份來自獨立第三方（如可行），並於訂立交易前進行費用比較，以確保有關費用為當時的市場價格。
- (c) 就公契物業管理交易而言，公契管理人的年度預算包括公契管理人在不同類別的樓宇管理支出（如清潔、保安及維修）方面的預計年度支出，乃由冠君產業信託審閱並同意。信託管理人的內部核數師對公契管理人的實際樓宇管理費用進行並持續抽查，包括檢查公契管理人產生的支出是否合理、是否符合相關政策和程序以及法定要求。信託管理人的內部核數師亦會審查任何預算差異，以確保在有適當理由的情況下尋求相應的批准。
- (d) 就朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議項下擬進行的交易而言，零售管理人的年度預算包括零售管理人在不同類別的物業及樓宇管理服務方面的預計年度支出，均由冠君產業信託審閱並同意。信託管理人的內部核數師對零售管理人的實際樓宇管理費用進行並持續抽查，包括檢查零售管理人產生的支出是否合理、是否符合相關政策和程序以及法定要求。信託管理人的內部核數師亦會審查任何預算差異，以確保在有適當理由的情況下尋求相應的批准。

- (e) 就特定物業管理交易而言，當重續特定物業管理協議時，信託管理人須安排物業顧問公司對物業管理服務所收取的物業和租賃管理及營銷服務費進行獨立評估，以確保該等費用屬合理並符合市場水平。
- (f) 信託管理人會存置登記冊，以記錄所有由冠君產業信託集團成員公司訂立的關連人士交易（包括持續關連人士交易），以及（如適用）訂立該等交易的依據，包括獨立第三方的報價、專家意見及／或為支持該等依據而取得的獨立估值。信託管理人將審閱報價，以確保已考慮所需服務的規模、範圍及質素，以及服務提供商的聲譽、經驗及往績記錄後的合理性。
- (g) 關連人士交易（包括持續關連人士交易）的登記冊每月均會被審閱，以確保不超過相關的年度上限，並作出公告（如需要）及於財務報表中進行適當申報。
- (h) 一般來說，信託管理人將向審核委員會證明所有關連人士交易（包括持續關連人士交易）乃經公平磋商按正常商業條款，並以冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益進行，這可能需要（在切實可行的情況下）向與冠君產業信託的關連人士無關的訂約方取得報價，或向獨立專業估值師取得一份或多份估值函件。尤其是，每半年向審核委員會提供一份關連人士交易（包括持續關連人士交易）（包括其交易金額）的概要，以供審閱。該審閱須包括審查交易的性質及其證明文件或審核委員會認為必要的其他數據。
- (i) 信託管理人將在其內部審核計劃中添加對冠君產業信託集團訂立的所有關連人士交易（包括持續關連人士交易）的所有內部措施審閱。

吾等認為，上述審閱規定及內部監控措施能夠提供適當的措施監督信託管理人進行收益交易及支出交易，並保障冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

## 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：

- (i) 收益交易框架協議及支出交易框架協議各自的條款，以及收益交易及支出交易（包括新年度上限以及達致新年度上限的基準）的依據屬公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益；及
- (ii) 每項收益交易及支出交易(i)於冠君產業信託集團的一般及日常業務過程中進行，並符合冠君產業信託的投資目標及策略，以及符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)將經公平磋商及按正常商業條款進行；及(iii)屬公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立基金單位持有人建議，而吾等亦推薦獨立基金單位持有人投票贊成特別大會通告所載有關框架協議、持續關連人士交易及新年度上限的決議案。

此 致

獨立董事委員會、

列位獨立基金單位持有人及受託人 台照

代表  
博思融資有限公司

董事總經理  
劉志華

董事  
李柏熙

謹啟

2022年11月8日

附註：博思融資有限公司的劉志華先生自2004年以來一直為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員，而博思融資有限公司的李柏熙先生自2013年至2018年及自2020年以來一直為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌代表。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照房地產投資信託基金守則及上市規則而刊載，旨在提供有關冠君產業信託的資料；信託管理人及董事共及個別地願就本通函承擔全部責任（包括對通函所載資料的準確性）。信託管理人及董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，並無遺漏其他事項，足以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 專家及同意書

以下為提供本通函所載之意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
博思融資有限公司	獲准從事證券及期貨條例項下所界定第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，獨立財務顧問概無於冠君產業信託集團任何成員公司擁有任何實益權益，亦無可認購或提名他人認購冠君產業信託集團任何成員公司證券的權利（不論在法律上可強制執行與否）。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問概無於冠君產業信託集團任何成員公司自2021年12月31日（即冠君產業信託最近刊發之經審核財務報表之編製日期）以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

獨立財務顧問已就本通函之刊發發出同意書，同意以其所示之形式及內容載入對其名稱以及其意見及推薦建議的引述，而迄今並無撤回同意書。

獨立財務顧問函件於截至本通函日期發出，以供載入本通函。

## 3. 概無重大不利變動

於最後實際可行日期，信託管理人及董事概不知悉自2021年12月31日（即冠君產業信託集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期）起冠君產業信託集團財務或貿易狀況之任何重大不利變動。

#### 4. 權益披露

於最後實際可行日期，就信託管理人所知或經合理查詢後確定，下列人士於冠君產業信託或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之基金單位、相關基金單位或債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部之條文（按信託契約附表三被視為適用於本信託）知會信託管理人及聯交所，或須記錄於根據信託契約附表三之規定由信託管理人存置之登記冊內之權益或淡倉如下：

##### 信託管理人的董事及最高行政人員

姓名	身份	權益性質	持有基金單位／相關基金單位數目	持有基金單位／相關基金單位總數 <sup>8</sup>	佔已發行基金單位之百分比(%) <sup>9</sup>
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	3,592,007		
	受控制公司之權益	公司權益	4,078,877,964 <sup>1</sup>		
	慈善信託的授與者、顧問委員會及管理委員會成員	其他權益	10,061,000	4,092,530,971 <sup>2</sup>	68.51
鄭維志	信託受益人	信託權益	13,424,730	13,424,730 <sup>5</sup>	0.22
黃美玲	實益擁有人	個人權益	200,000	200,000 <sup>6</sup>	0.00

##### 信託管理人（亦為主要基金單位持有人）

名稱	持有基金單位／相關基金單位總數 <sup>8</sup>	佔已發行基金單位之百分比(%) <sup>9</sup>
鷹君資產管理（冠君）有限公司	536,652,996	8.98

## 主要基金單位持有人

名稱	持有基金單位／ 相關基金單位 總數 <sup>8</sup>	佔已發行 基金單位之 百分比(%) <sup>9</sup>
鷹君集團有限公司(「鷹君」)	4,075,619,354 <sup>3</sup>	68.23
HSBC International Trustee Limited	4,049,771,805 <sup>4</sup>	67.79
香港中央結算(代理人)有限公司	2,321,110,418 <sup>7</sup>	38.86
Top Domain International Limited	1,420,416,628	23.78
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	17.93
Bright Form Investments Limited	680,232,558	11.39

附註：

(1) 4,078,877,964個基金單位當中：

(a) 50,000個基金單位、940,000個基金單位、589,000個基金單位及1,679,610個基金單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之公司Alexander C H Limited、Elizabeth B K Limited、Katherine B L Limited及Nicholas C N Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；及

(b) 4,075,619,354個基金單位及／或相關基金單位乃由鷹君間接持有(有關詳情見下文附註3)。羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理。

(2) 羅嘉瑞醫生及其聯繫人持有的基金單位數目與2022年6月30日的持倉相比增加合共25,009,979個基金單位／相關基金單位。

(3) 下表列出4,075,619,354個基金單位由鷹君透過受其控制的公司間接持有。下表列出該等公司分別於最後實際可行日期及2022年6月30日持有之基金單位及／或相關基金單位之數目：

名稱	持有基金 單位／相關基金 單位數目 於最後實際可行 日期	持有 基金單位／相關 基金單位數目 於2022年 6月30日
Top Domain International Limited	1,420,416,628	1,420,416,628
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933	1,071,375,933
Bright Form Investments Limited	680,232,558	680,232,558
鷹君資產管理(冠君)有限公司	536,652,996	518,033,947
Fine Noble Limited	200,007,503	200,007,503
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743	61,345,743
鷹君有限公司	102,492,993	94,401,993
Ecobest Ventures Limited	3,095,000	3,095,000

- (4) 有關披露乃按照從HSBC International Trustee Limited (「HITL」) 收到的最新披露權益表格 (相關事件的日期為2022年7月11日) 內所載之資料而作出。HITL持有的基金單位數目與2022年6月30日的持倉相比增加88,848,521個基金單位。

HITL為一項持有鷹君34.06%權益的酌情信託的受託人，故被視為持有鷹君所持有的同一批基金單位及相關基金單位。該酌情信託的酌情受益人包括羅嘉瑞醫生 (信託管理人的董事)、羅杜莉君女士、羅孔瑞先生、羅慧端女士、羅康瑞先生及羅鷹瑞醫生 (全均為鷹君的董事)。羅嘉瑞醫生以其個人之名義、作為若干公司的控股股東及作為另一酌情信託之成立人持有鷹君股本中合共30.32%投票權。

- (5) 鄭維志先生持有的基金單位數目與2022年6月30日的持倉相比沒有變更。
- (6) 黃美玲女士持有的基金單位數目與2022年6月30日的持倉相比沒有變更。
- (7) 就信託管理人所知，香港中央結算 (代理人) 有限公司以代理人身份持有該等基金單位。香港中央結算 (代理人) 有限公司持有的基金單位數目與2022年6月30日的持倉相比減少450,975個基金單位。
- (8) 除另有所指外，上文所披露之基金單位中的權益均指於基金單位及／或相關基金單位中的好倉。
- (9) 有關之百分比是按冠君產業信託於最後實際可行日期所發行合共5,973,675,590個基金單位計算。

## 5. 競爭性權益

由於鷹君集團於香港及海外從事發展、投資及管理住宅單位、寫字樓、零售店舖及酒店，故可能出現冠君產業信託集團與鷹君集團直接競爭收購或出售物業及競爭租戶的情況。鷹君並無與冠君產業信託訂立任何禁止競爭協議。

競爭性權益詳情請參閱冠君產業信託截至2022年6月30日止六個月之中期報告第20至21頁的「與鷹君集團有限公司的利益衝突及業務競爭」一節。羅嘉瑞醫生為鷹君的控股股東、主席兼董事總經理。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，董事及彼等之緊密聯繫人概無於直接或間接與冠君產業信託集團的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或與冠君產業信託集團存有或可能存有任何其他利益衝突。

## 6. 董事於資產及合約的權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於冠君產業信託集團任何成員公司自2021年12月31日（即冠君產業信託最近刊發之經審核財務報表之編製日期）以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益；以及概無董事於任何現存且對冠君產業信託集團業務整體而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與冠君產業信託集團任何成員公司訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或僱主不得於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

## 8. 備查文件

自本通函日期起計14天期間內，框架協議、CAF管理協議、公契協議、朗豪坊商場物業管理協議及特定物業管理協議的副本將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及冠君產業信託網站([www.Championreit.com](http://www.Championreit.com))刊載。只要冠君產業信託繼續存在，則信託契約亦將於信託管理人之註冊辦事處可供查閱。

---

## 特別大會通告

---

# 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

### 特別大會通告

茲通告冠君產業信託(「冠君產業信託」)基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會(「特別大會」)將於2022年11月24日(星期四)下午四時正假座香港灣仔港灣道23號鷹君中心32樓舉行，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2022年11月8日的基金單位持有人通函(「通函」)所定義者具有相同涵義。

1. 動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認收益交易框架協議、收益交易及收益交易年度上限；及
- (b) 謹此授權信託管理人、信託管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽字人(「授權人」)作出授權人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(包括簽立所有可能需要的文件)，以使本決議案(a)分段內議決之事項得以生效。

2. 動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認支出交易框架協議、支出交易及支出交易年度上限；及

---

## 特別大會通告

---

- (b) 謹此授權信託管理人、信託管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽字人(「授權人」)作出授權人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(包括簽立所有可能需要的文件)，以使本決議案(a)分段內議決之事項得以生效。

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

香港，2022年11月8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：

1. 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。為保障基金單位持有人的健康安全及防止2019冠狀病毒病擴散，冠君產業信託積極鼓勵基金單位持有人提交委任特別大會主席為代表的代表委任表格進行投票。
2. 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。
3. 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。
4. 就釐定於特別大會上有權出席及投票之基金單位持有人，基金單位持有人登記冊將由2022年11月22日(星期二)至2022年11月24日(星期四)(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2022年11月21日(星期一)下午四時三十分前，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。

---

## 特別大會通告

---

5. 根據信託契約及房地產投資信託基金守則，羅嘉瑞醫生及其控制實體（包括鷹君集團）須放棄有關批准普通決議案之投票權。羅嘉瑞醫生已同意其將並將其控制實體（包括鷹君集團）於特別大會上放棄有關批准框架協議、持續關連人士交易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。
6. 於特別大會上所用之代表委任表格連同日期為2022年11月8日（星期二）之通函寄送予基金單位持有人。代表委任表格將登載於香港交易及結算所有限公司網站[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。
7. 倘黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於2022年11月24日（星期四）下午二時正在香港生效，特別大會將會改期。信託管理人將於香港交易及結算所有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及冠君產業信託網站[www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com)刊發公告，通知基金單位持有人重新安排會議的日期、時間及地點。
8. 特別大會地點設有輪椅通道。任何人士陪同需要協助的基金單位持有人將獲准進入特別大會。若任何殘障基金單位持有人對出席事項有疑問，請電郵至[ChampionReit.ecom@eam.com.hk](mailto:ChampionReit.ecom@eam.com.hk)與信託管理人之公司秘書部聯絡。
9. 為應對2019冠狀病毒病，冠君產業信託將於特別大會實施下列預防及控制措施以保障出席基金單位持有人、員工和持份者免受感染的風險：
  - (i) 強制體溫檢查；
  - (ii) 強制佩戴外科口罩；
  - (iii) 強制健康申報；
  - (iv) 座位之間保持安全距離；
  - (v) 不會提供茶點或飲品；及
  - (vi) 不會派發消費券供後續使用。倘若任何出席特別大會的人士拒絕遵從有關要求或出現發燒（即體溫超過攝氏37.5度）或其他身體不適徵狀，冠君產業信託將會保留權利，拒絕該等人士出席特別大會。
10. 冠君產業信託會視乎2019冠狀病毒病的發展而在短時間內通知更改特別大會的安排，並視情況再作公布。基金單位持有人應瀏覽冠君產業信託網站([www.ChampionReit.com](http://www.ChampionReit.com))，以取得有關特別大會最新安排的更新資訊。

於本通告日期，信託管理人之董事會成員包括：

非執行董事：

羅嘉瑞醫生(主席)及黃美玲女士

執行董事：

侯迅女士(行政總裁)及鄺志光先生

獨立非執行董事：

鄭維志先生、何述勤先生、葉毓強先生及石禮謙先生