
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

閣下如已將名下的冠君產業信託基金單位全部出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣的銀行、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的內容概不負責，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

致基金單位持有人通函

有關(1)延長現有有關連人士交易豁免及 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

信託管理人的獨立董事委員會、獨立基金單位持有人
與受託人的獨立財務顧問



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

董事會函件載於本通函第6至21頁。

冠君產業信託謹訂於2019年12月18日(星期三)下午3時30分假座香港中環花園道三號冠君大廈5樓Eaton Club舉行特別大會(「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，務請按隨附的代表委任表格上所載列的指示將表格填妥，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，惟在任何情況下須於特別大會或其任何續會的指定舉行時間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。

2019年11月28日



目 錄

	頁次
公司資料	1
釋義	2
董事會函件	6
1. 2019年豁免延長	7
2. 新年度上限	12
3. 披露及獨立基金單位持有人批准的規定	18
4. 投票限制	18
5. 董事會的意見	19
6. 獨立財務顧問的意見	19
7. 推薦意見	20
8. 特別大會	21
9. 責任聲明	21
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	24
特別大會通告	N1

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) 葉毓強先生
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 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
信託管理人的法律顧問	貝克•麥堅時律師事務所 香港 鰂魚涌英皇道979號 太古坊一座14樓
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	同人融資有限公司 香港 德輔道中71號 永安集團大廈15樓1502-03A室

釋 義

除另有註明者外，本通函內所用詞語具有以下涵義：

2008年通函	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
2008年關連人士交易豁免	就冠君產業信託若干關連人士交易，獲證監會於2008年2月28日授出毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定的豁免
2010年通函	冠君產業信託於2010年11月30日向基金單位持有人發出的通函
2010年延長豁免	具「2019年豁免延長－背景」一節賦予該詞的涵義
2013年通函	冠君產業信託於2013年11月21日向基金單位持有人發出的通函
2013年延長豁免	具「2019年豁免延長－背景」一節賦予該詞的涵義
2016年通函	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
2016年延長及修訂豁免	具「2019年豁免延長－背景」一節賦予該詞的涵義
2016年豁免延長及修訂	具2016年通函賦予該詞的涵義
2019年延長豁免	倘建議2019年豁免延長於特別大會上獲獨立基金單位持有人批准，所產生的經延長2016年延長及修訂豁免
2019年豁免延長	具「2019年豁免延長－延長2016年延長及修訂豁免以及新年度上限」一節賦予該詞的涵義
董事會	董事會
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）
關連人士交易	具「2019年豁免延長－背景」一節賦予該詞的涵義

釋 義

關連人士	具房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義
董事	信託管理人的董事
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2019年豁免延長及新年度上限
鷹君實體	鷹君各附屬公司(定義見證券及期貨條例)
鷹君持有人	Top Domain International Limited、Keen Flow Investments Limited及Bright Form Investments Limited的統稱，均為鷹君的全資附屬公司及各為持有冠君產業信託全部已發行基金單位超過10%的冠君產業信託重大持有人
鷹君	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)
鷹君關連人士集團	鑒於其與鷹君持有人或信託管理人之關係(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的任何人士
香港	中華人民共和國香港特別行政區
獨立董事委員會	由信託管理人董事會成立的獨立委員會，以就2019年豁免延長及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見，由信託管理人所有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組成
獨立財務顧問	同人融資有限公司，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，且按房地產投資信託基金守則第10.10(p)段以獨立財務顧問的身份行事

釋 義

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段賦予該詞的涵義
最後實際可行日期	2019年11月18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
新年度上限	關連人士交易分別於截至2020年、2021年及2022年12月31日止各年度的建議新年度金額限額，載於本通函「新年度上限」一節
普通決議案	由親身或委派代表出席基金單位持有人會議及有投票權之基金單位持有人以簡單多數票(以點票方式)通過之決議案，惟出席會議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10%之基金單位持有人
物業管理交易	具2016年通函賦予該詞的涵義
潛在物業管理交易	具2016年通函賦予該詞的涵義
潛在物業管理協議	具2016年通函賦予該詞的涵義
記錄日期	2019年12月18日
相關公司	新福港建設集團有限公司，一間在百慕達註冊成立的有限公司
相關公司關連人士集團	相關公司的相關信託及公司，或因其與相關公司的關係而成為冠君產業信託關連人士的任何人士
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，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修訂者為準
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
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，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修訂者為準
重大持有人	具房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義

釋 義

特定物業管理交易	具2016年通函賦予該詞的涵義
特定物業管理協議	信託管理人與Eagle Property Management (CP) Limited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
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、日期為2015年1月23日之第六份補充契約及日期為2017年6月1日之第七份補充契約所修訂)(經不時補充或修訂)
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
豁免關連人士	鷹君關連人士集團及相關公司關連人士集團的統稱
%	百分比

如文義需要，單數詞包含眾數的涵義，反之亦然；而意指男性的詞語亦包含女性及中性的涵義。凡對人士的提述均包括法團。

在本通函內，凡提及任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定的成文法則。

於本通函內，除另有註明者外，凡提及時間均指香港時間。

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)

葉毓強先生

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

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)延長現有有關連人士交易豁免及
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

茲提述信託管理人於2019年11月28日就建議延長關連人士交易之2016年延長及修訂豁免及建議新年度上限而刊發的公告。本通函旨在(a)向閣下提供有關建議2019年豁免延長及新年度上限的資料；(b)向閣下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2019年豁免延長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2019年豁免延長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2019年豁免延長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。

1. 2019年豁免延長

(i) 背景

誠如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第8章，就冠君產業信託與(i)鷹君關連人士集團；及／或(ii)相關公司關連人士集團訂立的若干類別關連人士交易(「關連人士交易」)，獲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2008年關連人士交易豁免。誠如隨後的通函及公告披露，該豁免於2010年12月15日(相應延長豁免為「**2010年延長豁免**」)及2013年12月10日(相應延長豁免為「**2013年延長豁免**」)延長，以及於2016年12月13日進一步延長及修訂(相應延長及修訂豁免為「**2016年延長及修訂豁免**」)。

關連人士交易、2010年延長豁免、2013年延長豁免以及2016年延長及修訂豁免的詳情分別載於2008年通函、2010年通函、2013年通函及2016年通函內。

(ii) 2016年延長及修訂豁免屆滿

2016年延長及修訂豁免將於2019年12月31日屆滿。根據2016年延長及修訂豁免之條款，2016年延長及修訂豁免可於2019年12月31日之後延長，及／或2016年延長及修訂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章就建議延長及／或修訂(視情況而定)應刊發公告，披露該建議詳情，以及應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長時，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2016年延長及修訂豁免以及新年度上限

鑒於上述情況，以及2016年延長及修訂豁免即將屆滿，信託管理人已向證監會遞交申請，尋求延長2016年延長及修訂豁免，由此，其適用於截至2022年12月31日止三個財政年度（「**2019年豁免延長**」）。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。信託管理人確認，2016年延長及修訂豁免之條件將繼續適用於冠君產業信託，直至2022年12月31日止（為免生疑問，包括截至2019年12月31日止年度之現有年度上限）。2019年延長豁免的豁免條件將如下：

(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) 延長或修訂

2019年延長豁免的期限於2022年12月31日屆滿並可延長至2022年12月31日之後，及／或2019年延長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章就建議延長及／或修訂（視情況而定）刊發公告，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2019年延長豁免延長時，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2019年豁免延長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1(iii)(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1(iii)(b)(B)段條件所述的方式予以披露。

(c) 年度金額限額

關連人士交易年度價值不得超過下文「新年度上限」一節所載各自的年度金額限額。

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2019年延長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)段的任何延長期間)冠君產業信託訂立任何續期的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相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將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告。

(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簽訂的有關租賃協議及與鷹君關連人士集團成員簽訂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，例如冠君產業信託進一步收購資產而增加了整體經營規模，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告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，則信託管理人將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及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。

(l) 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。

董 事 會 函 件

2. 新年度上限

(i) 收益交易

計入收益交易類別的交易類型於2008年通函的「2008年持續關連人士交易－收益交易」一節中所述。信託管理人確認，尋求2019年豁免延長所涉及的收益交易類型與2008年通函內所述者相同。

茲建議於截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年，收益交易的新年度上限不得超過下表所載列各自的年度金額限額。有關截至2019年12月31日止財政年度的年度上限並無建議變動，但有關截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度的年度上限及實際交易額已於下表中載列以供比較。年度上限與歷史交易金額的差異乃由於變量(計算各年度上限所計及因素)與信託管理人假設水平不同而引起。

	年度上限			新年度上限		
	截至 2017年 12月31日 止年度 (千港元)	截至 2018年 12月31日 止年度 (千港元)	截至 2019年 12月31日 止年度 (千港元)	截至 2020年 12月31日 止年度 (千港元)	截至 2021年 12月31日 止年度 (千港元)	截至 2022年 12月31日 止年度 (千港元)
租金收入						
年度上限	69,251	70,593	86,056	151,943	144,117	154,419
年度上限同比增長		2%	22%	77% ³	-5%	7%
實際交易金額	26,270	29,629	53,102 ¹	不適用	不適用	不適用
年度上限利用	38%	42%	62% ¹²	不適用	不適用	不適用
樓宇管理費						
年度上限	8,338	9,172	10,089	17,083	17,333	19,066
年度上限同比增長		10%	10%	69% ³	1%	10%
實際交易金額	3,286	3,585	6,162 ¹	不適用	不適用	不適用
年度上限利用	39%	39%	61% ¹²	不適用	不適用	不適用
總計						
年度上限	77,589	79,765	96,145	169,026	161,450	173,485
年度上限同比增長		3%	21%	76% ³	-4%	7%
實際交易金額	29,556	33,214	59,264 ¹	不適用	不適用	不適用
年度上限利用	38%	42%	62% ¹²	不適用	不適用	不適用

附註：

- (1) 截至2019年12月31日止年度的交易金額乃基於截至2019年6月30日止期間的實際金額而折合的年度交易金額。
- (2) 2018年至2019年年度上限利用率的大幅增長，主要是由於就冠君產業信託的現有組合訂立新的關連租賃，包括花園道三號及朗豪坊寫字樓的額外樓層（該等樓層構成計算2016年延長及修訂豁免年度上限時假設的一部分）。
- (3) 從2019年到2020年，年度上限同比增量的顯著增加主要歸因於用作計算2020年至2022年年度上限基數的實際交易金額（基於截至2019年的存續合同）高於用作計算2017年至2019年年度上限基數的實際交易金額（基於截至2016年的存續合同）。特別是，2019年的實際成交金額及年度上限使用率（租金收入為53,102,000港元及62%，大廈管理費為6,162,000港元及61%）較2016年的實際成交金額及年度上限使用率（租金收入為15,690,000港元及18.5%，大廈管理費為2,218,000港元及20.9%）有大幅上升。在計算2017年至2019年年度上限時，假設花園道三號及朗豪坊寫字樓的額外樓層將租予關連人士。該等面積於2019年租予關連人士，而在計算2020年至2022年年度上限時，假設額外樓層將再租予關連人士。2019年及2020年年度上限亦計入因未來可能收購而產生的新關連租賃。有關進一步詳情，請參閱下文的計算方法。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度有關租金收入部分的建議年度上限已按如下方式釐定：

- (a) 根據截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度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（各方預計不會續期的租賃除外）；(ii) 根據有關租約何時到期及假設續期，每年租金的平均增長率介乎6%至10%（寫字樓租約）及4%至5%（其他租約），以釐定續期租約下的應付租金收入。

採用上述年增長率，主要是基於：(a) 香港物業租賃費率的高波動性；(b) 參考歷史數據，可比較甲級辦公樓的物業租賃費率潛在增長；及(c) 預計未來數年，中環核心區的香港甲級寫字樓新供應量仍會持續短缺。

- (b) 就截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年，對上文(a)段中產生的金額，採用約37,572,000港元的增加額，作為就冠君產業信託現有組合而訂立的新關連人士租賃的應急緩衝。

緩衝款項乃假設於相關年度期間將花園道三號額外一層及朗豪坊寫字樓額外一層以現行有效租金租賃予豁免關連人士。

- (c) 就截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年，對上文(b)段中產生的金額採用約29,572,000港元的進一步增加額，以計及冠君產業信託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將於豁免期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(於最近刊發的經審核財務報告日期)總資產價值(就應付股息調整)的10%。該假定購買價乃經考慮現行市況、借款情況及冠君產業信託有關物業發展及相關活動的投資授權估計。租金收入的未來增加當時假設以下各項計算：(i) 所收購物業總租金年收益率5%；及(ii) 豁免關連人士應佔所收購物業總租金收入7%，信託管理人認為就目前市場狀況而言實屬合理。

為免生疑問，上述假設僅供新年度上限計算之用。概不保證冠君產業信託將於豁免期間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，以及該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。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度有關樓宇管理費部分的建議年度上限乃以下列方式釐定：

- (a) 根據截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度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2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度的樓宇管理費。

信託管理人採用樓宇管理費年度增長率10%乃計及冠君產業信託將導致樓宇管理費收入增長的現有組合的任何未來資產增加。

- (b) 對上文(a)段所產生金額採用約3,869,000港元(2020年)、4,255,000港元(2021年)及4,681,000港元(2022年)增加額，作為冠君產業信託現有組合將予訂立的新關連人士租賃的應急緩衝。

緩衝款項乃假設於相關年度期間將花園道三號額外一層及朗豪坊寫字樓額外一層租賃予豁免關連人士，假設將採用樓宇管理費年度增長率10%釐定與截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度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3,844,000港元(2020年)、4,229,000港元(2021年)及4,652,000港元(2022年)的進一步增加額，以計及冠君產業信託未來可能收購產生的任何樓宇管理費增長。

該增加額乃基於冠君產業信託將於豁免期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，該假設具有「新年度上限－(i)收益交易」一節(c)段中所述租金收入年度上限的計算方法所述的相同特徵。2020年增長應為上述計算未來收購租金收入增長的13% (即現行樓宇管理費佔租金收入總額的比例)，2021年及2022年的年度增長率為10%。

(ii) 支出交易

計入支出交易類別的交易類型包括：(a) 2008年通函中「2008年持續關連人士交易－支出交易」一節所述的房地產管理交易；及(b) 2016年通函中「2016年豁免延長及修訂－延長及修訂2013年延長豁免及新年度上限」一節所述的潛在物業管理交易。信託管理人確認，尋求2019年豁免延長所涉及的支出交易類型與2008年通函及2016年通函內所述者相同。

茲建議於截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度各年：(i)房地產管理交易；及(ii)潛在物業管理交易的新年度上限不得超過下表所載列各自的年度金額限額。有關截至2019年12月31日止財政年度有關支出交易的年度上限並無建議變動，但已於下表中載列以供比較。年度上限與歷史交易金額的差異乃由於變量(計算各年度上限所計及因素)與信託管理人假設水平不同而引起。

董 事 會 函 件

	年度上限			新年度上限		
	截至 2017年 12月31日 止年度 (千港元)	截至 2018年 12月31日 止年度 (千港元)	截至 2019年 12月31日 止年度 (千港元)	截至 2020年 12月31日 止年度 (千港元)	截至 2021年 12月31日 止年度 (千港元)	截至 2022年 12月31日 止年度 (千港元)
房地產管理交易						
年度上限	213,555	245,588	282,427	226,167	260,093	299,106
年度上限同比增長		15%	15%	-20%	15%	15%
實際交易金額	114,143	111,435	89,942 ¹	不適用	不適用	不適用
年度上限利用	53%	45%	32% ¹	不適用	不適用	不適用
潛在物業管理交易						
年度上限	37,042	42,599	48,989	47,879	55,060	63,319
年度上限同比增長		15%	15%	-2%	15%	15%
實際交易金額	-	-	-	不適用	不適用	不適用
年度上限利用	-	-	-	不適用	不適用	不適用
總計						
年度上限	250,597	288,187	331,416	274,046	315,153	362,425
年度同比增長		15%	15%	-17%	15%	15%
實際交易金額	111,143	111,435	89,942 ¹	不適用	不適用	不適用
年度上限利用	46%	39%	27% ¹	不適用	不適用	不適用

附註：

- (1) 截至2019年12月31日止年度的交易金額乃基於截至2019年6月30日止期間的實際金額而折合的年度交易金額。

截至2020年12月31日止年度就房地產管理交易的建議上限已按如下方式釐定：

- (a) 使用截至2019年12月31日止年度房地產管理交易的預計金額，即119,129,000港元(截至2019年12月31日止年度佔相關年度上限的42%)。
- (b) 就上文(a)段所產生的金額採用25%增長率，作為應急緩衝。

應急緩衝25%可用於應對於2020年可能出現新的未知事項，包括但不限於市場情況有變及房地產管理交易的可能偶然事件增加(如維修、翻新、推廣及日後資產升值)，該等事項將產生額外的物業管理開支。

- (c) 就上文(b)段所產生的金額採用15%增長率，作為年度房地產管理開支成本的假定增長。

採用假設年度增長率15%乃根據樓宇管理及修復工程成本的預期通脹增長(如樓宇材料及／或清潔合同成本的增長)及該等開支的過往增長得出。

- (d) 就上文(c)段產生的金額，採用約54,919,000港元的增加額，以計及冠君產業信託未來可能收購產生的樓宇管理費用增長。

該增加額乃基於冠君產業信託將於豁免期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，該假設具有上文「新年度上限－(i)收益交易」一節(c)段中所述對租金收入未來收購增加的計算方法所述的相同特徵。增加應為所收購物業的預計租金收入總額的13%(即現行樓宇管理費佔租金收入總額的比例)。

截至2020年12月31日止年度就潛在物業管理交易的建議上限已按以下方式釐定：

- (a) 按上文「新年度上限－收益交易」一節計算租金收入未來收購增長的同樣方式釐定豁免期內建議收購的租金收入；及
- (b) 基於年度租賃服務費用總額3%的建議上限及1個月基本租金的市場推廣服務費，該等費用與特定物業管理協議項下收取的費用相一致。

截至2021年及2022年12月31日止年度房地產管理交易及潛在物業管理交易的建議上限乃按上個年度的建議上限應用15%的增長率釐定(與計算房地產管理交易的2020年年度上限所使用的增長率相一致)，作為假定年度增長。

(iii) 特定物業管理交易

信託管理人確認，特定物業管理交易的條款及條件，無論是在特定物業管理協議期間或是在續新物業管理協議時均無變動。據此及根據2016年延長及修訂豁免，根據特定物業管理協議應支付的費用將毋須受其所述的年度金額限額規限，而續新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章的所有申報、披露及基金單位持有人批准的規定。因此，於計算上述建議年度上限時，並無計及特定物業管理協議項下應支付費用的價值。

(iv) 歷史交易金額

冠君產業信託於過去兩個財政年度及截至2019年6月30日止六個月與豁免關連人士的關連人士交易的年度價值已於如下報告中刊發：

- (a) 冠君產業信託於截至2017年12月31日止年度關連人士交易的年度價值已於冠君產業信託截至2017年12月31日止年度年報中第98至105頁披露，該年報於2018年3月15日刊發；
- (b) 冠君產業信託於截至2018年12月31日止年度關連人士交易的年度價值已於冠君產業信託截至2018年12月31日止年度年報中第112至120頁披露，該年報於2019年3月21日刊發；及
- (c) 冠君產業信託於截至2019年6月30日止六個月關連人士交易的價值已於冠君產業信託截至2019年6月30日止六個月中期報告中第22至28頁披露，該中期報告於2019年8月27日刊發。

3. 披露及獨立基金單位持有人批准的規定

根據2016年延長及修訂豁免，信託管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章刊發公告及向基金單位持有人發出通函及通告，以尋求獨立基金單位持有人批准將2016年延長及修訂豁免進一步延長至2019年12月31日之後，及／或修訂2016年延長及修訂豁免的條款及條件。因此，信託管理人擬在特別大會上尋求獨立基金單位持有人批准2019年豁免延長及新年度上限。

4. 投票限制

房地產投資信託基金守則第8.11段規定，倘若基金單位持有人於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冠君產業信託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，由於鷹君於2019年豁免延長中擁有重大權益或被視為擁有重大權益，豁免關連人士須放棄就批准2019年豁免延長及新年度上限的普通決議案進行投票。鷹君已同意其將於特別大會上就批准2019年豁免延長及新年度上限的普通決議案放棄投票，並將促使各鷹君實體放棄投票，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。

據信託管理人所察，於最後實際可行日期：(a) 鷹君於3,886,954,355個基金單位(相當於已發行基金單位的約66.19%)中擁有權益或被視為擁有權益；及(b)相關公司並無於任何基金單位中擁有權益或被視為擁有權益。

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2019年豁免延長及新年度上限於特別大會上放棄投票。

5. 董事會的意見

董事會(包括所有獨立非執行董事)確認，其認為：

1. 2019年豁免延長以及新年度上限及新年度上限釐定基準屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；
2. 於本通函日期仍存續的各項關連人士交易：(a) 於冠君產業信託的一般及日常業務過程中；及(b) 經公平磋商按屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人整體利益的正常商業條款訂立；及
3. 各項於本通函日期後於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度訂立的各關連人士交易將：(a) 於冠君產業信託的一般及日常業務過程中；及(b) 經公平磋商按屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人整體利益的正常商業條款訂立。

6. 獨立財務顧問的意見

獨立財務顧問確認，其認為：(1) 2019年豁免延長、其相關新年度上限，及其釐定基準屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；及(2) 各項關連人士交易：(a) 於冠君產業信託的一般及日常業務過程中；(b) 按經公平磋商的正常商業條款；及(c) 屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人整體利益訂立。有關獨立財務顧問的意見詳情，連同達致其意見時考慮的主要因素、假設及限制載列於本通函的「獨立財務顧問函件」內。

7. 推薦意見

董事會已成立獨立董事委員會，以就2019年豁免延長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以就：(1)2019年豁免延長、其相關新年度上限，及其釐定基準是否屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；及(2)各項關連人士交易是否：(a)於冠君產業信託的一般及日常業務過程中；(b)按經公平磋商的正常商業條款；及(c)屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人整體利益訂立，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。

閣下務請垂注載於本通函的「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，以及載於本通函的「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該意見時採納的假設及限制。

鑒於本通函所述的2019年豁免延長以及新年度上限的理由、條款及就其所考慮的因素及其他資料，董事(包括獨立非執行董事)及獨立董事委員會認為：(1)2019年豁免延長以及新年度上限，及釐定新年度上限的基準屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；(2)於本通函日期仍然有效的各關連人士交易已按：(a)於冠君產業信託的一般及日常業務過程中；及(b)按公平磋商的正常商業條款、屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益的條款訂立；及(3)於本通函日期後訂立的各關連人士交易將：(a)於冠君產業信託的一般及日常業務過程中；及(b)按公平磋商的正常商業條款、屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益的條款訂立。獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成批准2019年豁免延長以及新年度上限的普通決議案。

根據並僅倚賴於：(1)信託管理人所提供的資料及保證；(2)獨立財務顧問的意見；及(3)獨立董事委員會函件，受託人(經計及其載於信託契約及房地產投資信託基金守則的職責)認為2019年豁免延長以及新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。該意見僅就遵守房地產投資信託基金守則第10.10(o)條而言，而不得視為受託人對2019年豁免延長以及新年度上限的裨益的推薦或陳述。

董事會函件

受託人並無對2019年豁免延長以及新年度上限的裨益或影響進行任何評估，惟就履行載於信託契約及房地產投資信託基金守則的受信責任除外。因此，對2019年豁免延長以及新年度上限的裨益或影響存有任何疑議的基金單位持有人須尋求其本身的財務或其他專業建議。

8. 特別大會

特別大會將於2019年12月18日(星期三)下午3時30分假座香港中環花園道三號冠君大廈5樓Eaton Club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2019年12月13日(星期五)至2019年12月18日(星期三)(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2019年12月12日(星期四)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2019年12月18日(星期三)(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。

9. 責任聲明

信託管理人及董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

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

2019年11月28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：

延長現有 關連人士 交易 豁免 及 若干 關連人士 交易 之 建議 新年度 上限

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就2019年豁免延長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日期為2019年11月28日的通函中（「通函」，本函件亦為通函的一部分）的「董事會函件」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。

同人融資有限公司已獲信託管理人委任就：(1) 2019年豁免延長、其相關新年度上限，及其釐定基準是否屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；及(2) 各項關連人士交易是否：(a) 於冠君產業信託的一般及日常業務過程中；(b) 按經公平磋商的正常商業條款；及(c) 屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益訂立，向吾等、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。其意見詳情，連同達致其意見時考慮的主要因素、假設及限制載列於通函的「獨立財務顧問函件」內。

經考慮同人融資有限公司的意見及其考慮的主要因素及理由後，吾等認為：(1) 2019年豁免延長以及新年度上限及新年度上限釐定基準屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益；(2) 於通函日期存續的各關連人士交易已：(a) 於冠君產業信託

獨立董事委員會函件

的一般及日常業務過程中；及(b)經公平磋商按屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人整體利益的正常商業條款訂立；及(3)將於通函日期之後訂立的各關連人士交易將：(a)於冠君產業信託的一般及日常業務過程中；及(b)經公平磋商按屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人整體利益的正常商業條款訂立。

因此，吾等建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成擬於特別大會上提呈之普通決議案，以批准2019年豁免延長以及新年度上限。

此致

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

獨立董事委員會

獨立非執行董事
查懋聲

獨立非執行董事
鄭維志

獨立非執行董事
何述勤

獨立非執行董事
石禮謙

謹啟

2019年11月28日

獨立財務顧問函件

以下為同人融資有限公司就2019年豁免延長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而編製的意見函件全文，以供載入本通函。



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

香港
德輔道中71號
永安集團大廈15樓1502-03A室

敬啟者：

延長現有有關連人士交易豁免及 若干有關連人士交易之建議新年度上限

緒言

吾等謹提述獲聘就2019年豁免延長及其相關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2019年11月28日之通函（「通函」），本函件為其中的一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所定義者具相同涵義。

誠如2008年通函所述，信託管理人已根據房地產投資信託基金守則第8章，就冠君產業信託與(i)鷹君有關連人士集團；及／或(ii)相關公司有關連人士集團訂立的若干類別有關連人士交易（「有關連人士交易」），獲2008年有關連人士交易豁免。誠如隨後的通函及公告所披露，該豁免於2010年12月15日（相應延長豁免為「2010年延長豁免」）、2013年12月10日（相應延長豁免為「2013年延長豁免」）延長，以及於2016年12月13日進一步延長及修訂（相應延長及修訂豁免為「2016年延長及修訂豁免」）。

有關連人士交易、2010年延長豁免、2013年延長豁免以及2016年延長及修訂豁免的詳情分別載於2008年通函、2010年通函、2013年通函及2016年通函內。

2016年延長及修訂豁免將於2019年12月31日屆滿。根據2016年延長及修訂豁免之條款，2016年延長及修訂豁免可延期至2019年12月31日之後，及／或2016年延長及修訂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的方式，獲獨立基金單位持有人批准；

獨立財務顧問函件

- (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)應刊發公告披露該建議詳情，以及應向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (c) 2016年延長及修訂豁免的任何延期(每次該類延期)，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屆滿。

吾等認為信託管理人已向證監會提交申請，尋求2019年豁免延長。作為其提交申請的一部分，信託管理人亦已建議延長期限的新年度上限。信託管理人確認，冠君產業信託將繼續採納2016年延長及修訂豁免的條件至2022年12月31日(包括，為免生疑，截至2019年12月31日止年度的現有年度上限)。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由於鷹君於2019年豁免延長中擁有重大權益或被視為擁有重大權益，豁免關連人士須放棄就批准2019年豁免延長以及新年度上限的普通決議案進行投票。

貴公司已成立獨立董事委員會，就2019年豁免延長及新年度上限向獨立基金單位持有人提供建議。同人融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問就2019年豁免延長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。

吾等獨立於(i)冠君產業信託；(ii)受託人；(iii)信託管理人；(iv)鷹君實體；及(v)豁免關連人士，並與彼等概無聯繫。除有關委聘吾等為獨立財務顧問而應支付吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排，致使吾等將會從上述人士收取任何費用或利益，而毋須計及特別大會的結果。在達致吾等之意見及推薦意見時，吾等依賴通函所載或所述以及信託管理人向吾等提供之資料及陳述之準確性。吾等已假設所有該等資料及陳述於作出時屬真實及直至通函日期仍屬真實。吾等亦假設通函內表達之一切想法、意見及意向陳述均經適當查詢後合理作出。吾等無理由懷疑信託管理人向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性，且吾等獲告知，通函提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重要事實。吾等認為，吾等已審閱足夠之資料，以達致知情意見並證明通函所載資料可加以倚賴，從而為吾等之意見提供合理之基礎。然而，吾等並無獨立核實通函所載以及信託管理人向吾等提供之資料，亦無對冠君產業信託及豁免關連人士之業務、事務或未來前景進行任何形式之調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致有關2019年豁免延長及新年度上限之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

關連人士交易的條款

關連人士交易包括收益交易及支出交易。

(a) 收益交易

計入收益交易類別的交易類型載於2008年通函「2008年持續關連人士交易－收益交易」一節。信託管理人確認，有關尋求2019年豁免延長的收益交易類型與2008年通函內所述者相同。

現行安排規定，倘與關連人士訂立租賃協議及許可協議，須對與豁免關連人士成員訂立的有關租賃協議及許可協議進行獨立估值，惟彼等按照標準或公開費率進行者則除外；在此情況之下，將無須獨立估值。

吾等與豁免關連人士成員已審閱於2016年延長及修訂豁免期間與豁免關連人士就收益交易而訂立的全部現有租賃協議及許可協議以及每份租賃協議的獨立估值報告。吾等注意到，按標準及公布費率簽訂該等許可協議與停車場相關。吾等已將該等協議的條款和冠君產業信託與獨立於豁免關連人士之第三方（「獨立第三方」）於同期訂立的協議條款進行比較。

根據吾等之審閱，吾等發現(i)收益交易之租賃協議之主要條款(如租金及管理費)乃按與其他獨立第三方訂立的租賃協議類似或可資比較的一般市場費率以及按三年期或五年期訂立；(ii)收益交易之協議按不遜於相關獨立估值報告中所述向冠君產業信託提供的條款訂立或按照標準或公開費率進行；及(iii)前文所述獨立估值報告已確認，收益交易中的費用已依行市水平和正常商業條款確定。因此，吾等認為，收益交易之條款就獨立基金單位持有人而言屬公平合理。

(b) 支出交易

計入支出交易類別的交易類型一般載於2008年通函「2008年持續關連人士交易－支出交易」一節。

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)，冠君產業信託將會補償豁免關連人士作為其物業的屋宇管理人，於履行樓宇管理職能過程中產生的所有成本及開支。該等成本及開支包括職工薪金、清潔及保安服務、電梯維修及保養以及電力及其他公共設施服務。就此，基於各屋宇管理人及冠君產業信託每年根據各物業管理協議磋商及協定的年度預算，向豁免關連人士作出的付款乃按一般商業條款考慮並與第三方物業管理人訂立的物業管理協議類似。

誠如2016年通函所述，信託管理人已修訂2013年延長豁免的範圍以增加支出交易的新類別交易，以涵蓋特定物業管理交易及潛在物業管理交易。潛在物業管理協議將包含的服務(如有規定，即潛在物業管理交易)將大體上與特定物業管理協議現時提供的服務類似，且將包括(其中包括)物業管理、租賃及市場推廣服務。

增加該新類別乃由於冠君產業信託或會考慮就於香港或海外新收購的物業訂立新物業管理協議及／或訂立物業開發項目(倘物業管理協議之條款須考慮待管理之物業的性質及地點)，而非根據現有物業管理協議管理該物業。

在上述情況下，信託管理人將確保潛在物業管理協議條款將涵蓋與現有特定物業管理交易相同的物業管理交易及將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。

吾等已審閱(i)隨機抽取的近期協議樣本，內容有關與豁免關連人士於現有豁免期進行之支出交易之物業管理服務；(ii)相關招標或報價文件，內容有關釐定支出交易之定價條款；及(iii)隨機抽取與獨立第三方於相同時期訂立之相關協議樣本。根據吾等之審閱，吾

獨立財務顧問函件

等發現，除水電服務等公共設施外，有關基本物業管理服務(例如建築工程、電梯及自動扶梯維修等)方面的支出交易的條款乃基於自獨立第三方獲得之招標結果及／或報價。因此，吾等認為支出交易之條款就基金單位持有人而言屬公平合理。

由於豁免關連人士根據收益交易支付的租金及管理費乃分別按獨立物業估值師確認的市況以及按其他獨立第三方租戶支付的費率進行，且就支出交易而言，向豁免關連人士作出的付款乃按正常商業條款進行，吾等認為於當前豁免期間已訂立的關連人士交易乃(i)於冠君產業信託一般及日常業務過程中；及(ii)經公平磋商按屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人整體利益的正常商業條款訂立。

新年度上限

茲建議於截至2022年12月31日止三個財政年度，收益交易及支出交易的新年度上限不得超過下表所載列各自的年度金額限額。

	年度上限		新年度上限	
	截至	截至	截至	截至
	2019年	2020年	2021年	2022年
	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日
	止年度	止年度	止年度	止年度
	(約整至	(約整至	(約整至	(約整至
	最接近	最接近	最接近	最接近
	千港元)	千港元)	千港元)	千港元)
<u>收益交易</u>				
租金收入	86,056	151,943	144,117	154,419
樓宇管理費	10,089	17,083	17,333	19,066
	<u>96,145</u>	<u>169,026</u>	<u>161,450</u>	<u>173,485</u>
<u>支出交易</u>				
房地產管理交易	282,427	226,167	260,093	299,106
潛在物業管理交易	48,989	47,879	55,060	63,319
	<u>331,416</u>	<u>274,046</u>	<u>315,153</u>	<u>362,425</u>

收益交易

租金收入

收益交易項下租金收入的新年度上限已按如下方式釐定：

1. 根據截至2022年12月31日止三個財政年度現有的關連人士租賃條款，使用應收租金收入實際款項作為基礎，假設倘任何有關租賃於該等期間到期，則假設該等租賃到期後按市場費率續訂（訂約方預期不會續訂之租賃除外）。

於過往10年，差餉物業估價署刊發的香港核心地區甲級辦公室的租金狀況載列如下：

香港甲級辦公樓租金指數										
	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
百分比變動										
所有地區	-15%	6%	18%	11%	7%	4%	5%	3%	5%	5%
核心地區：										
中環及上環	-19%	5%	27%	9%	-2%	1%	4%	5%	7%	7%
灣仔及銅鑼灣	-13%	3%	19%	12%	6%	1%	4%	4%	6%	4%
尖沙咀	-16%	7%	17%	11%	9%	4%	7%	1%	3%	5%

來源：香港差餉物業估價署

上述政府數據表明，中環及上環的甲級辦公樓近幾年租金費用波動明顯，由2009年的負增長率（由於2007年及2009年全球金融危機的殘留影響所致）變為2011年的每年正增長率27%，而2016年至2018年過往三年的租金增長率為每年3%至5%。然而，根據政府發佈的臨時數字，此類辦公樓的租金於截至2019年8月31日的過往八個月並未出現出任何增長。吾等認為，起始於2018年的中美貿易戰，再加上2019年6月香港的社會政治事件，對甲級辦公樓租金整體上產生了阻礙影響。

然而，根據仲量聯行（獨立房地產估值師）於2019年9月公布的物業研究，於2019年8月底，中環甲級辦公樓空置率維持在2.8%。該低空置率，再加上於2022年年底完成重建美利道停車場舊址之前將不會於中環供應新甲級辦公樓的實情，預計將為中環甲級辦公樓租金提供支持。

於截至2019年的過往六年，花園道三號及朗豪坊辦公樓租賃的現收租金的復合年增長率分別約為每年5.7%及4.1%。

就花園道三號而言，貴公司已假設2020年並無市場租金增長以及其後於2021年及2022年每年增長10%，或截至2022年三個年度的平均租金增長約為每年6.7%。就朗豪坊而言，截至2022年三個年度的平均市場租金增長預計為每年9.0%左右，表明該地區甲級辦公樓的供應持續緊絀。

中和過往租金上漲趨勢與當前市場狀況導致2020年並無市場租金增長，但辦公樓租金於2021年及2022年開始再次增長(尤其是花園道三號)之間的影响，吾等認為用上述假設釐定豁免關連人士於上述期間的租金收入屬公平合理。

2. 作為應對豁免關連人士於截至2022年12月31日止三個財政年度的潛在業務擴張需求的應急緩衝，花園道三號16,679平方呎以及朗豪坊17,398平方呎的額外辦公室將由豁免關連人士於2020年按市場租金進行三年租賃(通常的辦公室租賃期限)佔用。

吾等瞭解，冠君產業信託於預測2020年豁免關連人士辦公室租金時所採用的租金假設與於2019年6月簽訂的最新租賃的租金相同。於現有豁免期間，吾等注意到，豁免關連人士已租賃花園道三號及朗豪坊的額外辦公室，以滿足彼等的額外業務需求。因此，為緩衝彼等的業務擴張需求，於截至2022年12月31日止三個財政年度各年已增加約37,572,000港元，以就冠君產業信託現有組合訂立新關連方租賃。由於上文預計增加金額的計算乃根據假設花園道三號及朗豪坊截至2022年三個年度的市場租金及租賃條款與獨立第三方的辦公室租賃類似，吾等認為，釐定上文應急緩衝的基準乃按正常商業條款進行且屬公平合理。

3. 截至2022年12月31日止三個財政年度各年，相關金額進一步增加約29,572,000港元，以計及冠君產業信託未來可能進行本地或海外收購產生的租金收入增長。

除積極管理現有物業組合外，冠君產業信託的企業目標是選擇性地收購全球新的收租商用物業，改善基金單位持有人的分佈。估計收購商機所採用的投資標準包

括(i)收益增加：將予收購的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)資產增長潛力；(iii)租戶特點；以及(iv)位置及便捷性。

冠君產業信託有收購歷史。於2007年初，冠君產業信託以994.6百萬港元收購鷹君位於花園道三號的三層樓面，總建築面積達52,655平方呎。於2008年2月，其以約12,500百萬港元收購鷹君位於朗豪坊的零售、停車場及辦公部分的物業。於2013年5月，冠君產業信託向財政司司長法團收購位於花園道三號的非已擁有的其他辦公物業，代價約為2,155百萬港元。

上述增加金額的計算乃根據以下假設(i)冠君產業信託將於新豁免期間自獨立第三方於單獨交易中收購一項或多項物業，購買價格相當於冠君產業信託總資產價值(經調整應付股息)的10%以及總租金收益約每年5%；及(ii)豁免關連人士應佔所收購物業的總租金收入的7%。

吾等注意到基金單位過往分配收益約為5.2% (根據截至2018年12月31日止年度每基金單位0.2614港元及於最後實際可行日期每基金單位5.00港元市價的分配總額計算得出)。鑒於基金單位過往分配年收益率為5.2%左右，吾等認為冠君產業信託為新收購物業(倘有)採用5%的總租金收益假設屬公平合理。豁免關連人士應佔所收購物業的總租金收入的7%假設乃基於該等人士目前租賃朗豪坊可利用總辦公室空間的7%。因此，吾等認為上述第二項假設屬公平合理。

總之，經考慮上述背景及原因(i)緊接各自期滿後於更新與豁免關連人士的現有租約後預期市場租金；(ii)應對預期按當時市場租金租賃予豁免關連人士的額外辦公室的應急緩衝，該等額外樓面面積乃根據彼等的潛在業務擴張需求估計；(iii)預期未來收購新物業導致豁免關連人士產生的額外租金及(iv)目前安排規定，倘與豁免關連人士訂立租賃協議，須對各相關租賃協議進行獨立估值，吾等認為，釐定截至2022年12月31日止三個年度的收益交易項下租金收入的新年度上限的基準屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人之整體利益。

樓宇管理費

截至2022年12月31日止三個年度，收益交易項下樓宇管理費部分的建議年度上限通過以下方式釐定：

1. 根據截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度存續的關連人士租賃的條款，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2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度的樓宇管理費。

吾等瞭解，預計年度管理費增長率10%乃主要基於通貨膨脹及冠君產業信託現有組合的可能需要翻新及物業改善工程釐定，導致管理費收入的增長。

吾等已審閱香港統計處刊發的相關經濟數據。

	年度百分比變動									
	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
零售地產管理、 經紀及代理 服務之生產者 價格指數	-0.5%	+7.4%	+6.8%	+6.8%	+8.3%	+3.1%	+5.9%	+2.2%	+2.7%	+5.9%

吾等注意到上表中，過去十年的年度百分比變動介於每年-0.5%至8.3%之間。截至2019年6月30日的前兩個季度，上述價格指數每年平均增長2.2%。

由於現預計年度管理費增長率10%乃基於歷史通脹率(2013年高達8.3%)以及保持物業標準所需的額外的翻新及改建工程估計，吾等認為自2019年至2022年期間的年度復合管理費增長率10%的假設屬公平合理，乃經考慮到(1)應付豁免關連人士的管理費與花園道三號及朗豪坊辦公樓的獨立第三方支付的管理費相同；及(2)花園道三號及朗豪坊辦公大樓的管理費於2015年至2019年的過往四年間增加5%至8%。

2. 採用約3,869,000港元(2020年)、4,255,000港元(2021年)及4,681,000港元(2022年)增加額作為冠君產業信託現有組合將予訂立的新關連人士租賃的應急緩衝。

緩衝款項乃假設花園道三號額外一層及朗豪坊辦公大樓額外一層將自2020年開始租賃予豁免關連人士，並假設截至2020年、2021年及2022年12月31日止財政年度該等額外樓層的樓宇管理費增長率為10%。

吾等已審閱所有豁免關連人士租賃的花園道三號及朗豪坊現有辦公室租約，並注意到彼等的租賃條款乃為類似於其他獨立第三方的租約的正常商業條款。因此，吾等認為釐定上述增加額的基準屬公平合理。

3. 採用3,844,000港元(2020年)、4,229,000港元(2021年)及4,652,000港元(2022年)的進一步增加額，以計及冠君產業信託自2020年起可能收購的額外物業產生的任何樓宇管理費增長。

該增加額乃基於冠君產業信託將於新豁免期間收購額外物業計算，該假設具有上文「收益交易」一節項下租金收入的計算方法所述的相同投資特徵(如總租金收入收益5%)。2020年增長應為上述計算未來收購租金收入增長的13%(即現行的樓宇管理費佔租金收入總額的比例)，2021年及2022年的年度增長率為10%。

由於計算上述上限金額之基準乃基於應支付予信託產業管理人的現有樓宇管理費用。吾等認為該計算基準屬公平合理。

經考慮上文(i)樓宇管理費增長率(其符合花園道三號及朗豪坊辦公樓於截至2019年的過往五年的增長率)及為滿足物業維護標準所需之潛在翻新及改建工程；(ii)應對預期將租賃予豁免關連人士的預期額外辦公室的緩衝；及(iii)預期將於2020年收購的物業導致豁免關連人士產生的額外或然管理費的理由及假設，吾等認為收益交易項下就樓宇管理費的新年度上限基準屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

支出交易

房地產管理交易

截至2022年12月31日止三個年度就房地產管理交易的建議上限已按如下方式釐定：

- (a) 使用截至2019年12月31日止年度房地產管理交易的最新預計金額，即119,129,000港元作為基礎，就截至2020年12月31日止年度採用25%增長率作為應急緩衝。應急緩衝25%主要用於應對冠君產業信託現有物業組合（主要為朗豪坊）的潛在預期升級、維修及翻新工程。上述應急工程包括但不限於支持(i)加強冠君產業信託物業的安全控制，包括安裝額外監控及其他安全系統升級；(ii)安裝節能設備及照明系統；及(iii)安裝電梯及自動扶梯安全設備，以符合機電工程署的最新守則及／或建議措施。

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），冠君產業信託將會補償豁免關連人士於其履行樓宇管理職能過程中產生的成本及開支。鑒於該等成本及開支，例如職工薪金、清潔及保安服務、公共設施開支、電梯維修及保養，可合理確定進行估計。吾等認為，新年度上限項下估計房地產管理交易的基準按一般商業條款進行且屬公平合理。

- (b) 就金額採用15%年度增長率，作為2020年至2022年的增長率。吾等認為採用假設年度增長率15%乃基於樓宇管理及租賃工程開支的預期通脹增長，並已考慮該等開支的增長，預計與前年相比將於2019年全年增長12.9%。在此基礎上，吾等認為豁免期內的預計15%的年度增長率屬公平合理。
- (c) 就上文(b)段產生的金額，採用約54,919,000港元的增加額，以計及冠君產業信託未來可能收購產生的樓宇管理費用增長。

上述增加額乃基於冠君產業信託將於豁免期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（該假設具有上文「收益交易」一節中所述對租金收入未來收購增加的計算方法所述的相同投資特徵（如總租金收入收益5%））以及所收購物業的預計租金收入總額的13%（即現行樓宇管理費佔租金收入總額的比例）計算。

獨立財務顧問函件

如上文「收益交易」一段所述，吾等注意到基金單位的過往分配收益為5%左右；因此，吾等認為冠君產業信託為新收購物業採用5%的總租金收益假設屬公平合理。

經考慮上述實情(i)大部分成本及開支，例如職工薪金、公共設施開支、清潔及保安服務，將基本上為對豁免關連人士於其履行樓宇管理職能過程中所產生費用的補償；(ii)年度增長15%乃主要為應對樓宇管理及租賃工程開支的通脹增長；(iii)須有應對物業所需的額外升級及翻新工程的應急緩衝；及(iv)就上文(b)段產生的金額，採用約54,919,000港元的增加額，以計及冠君產業信託未來可能收購產生的樓宇管理費用增長，吾等認為釐定支出交易項下房地產管理交易的新年度上限的基準屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

潛在物業管理交易

潛在物業管理交易的理由為應對冠君產業信託須就新收購物業訂立新物業管理協議的情況。預計新物業管理協議將包含的服務(即潛在物業管理交易)將大體上與特定物業管理協議現時提供的服務類似，其將包含物業管理及租賃服務。

由於潛在收購本地或海外物業，冠君產業信託可能需要委聘豁免關連人士(現有信託管理人除外)以向冠君產業信託就該等新物業提供租賃服務及相關服務。

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。此外，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。另外，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。

獨立財務顧問函件

吾等認為，在具備上述保障之情況下，潛在物業管理交易將會於一般業務過程中進行並符合冠君產業信託及基金單位持有人之最佳利益。

我們注意到，截至2020年12月31日止年度，潛在物業管理交易的建議上限金額乃按下列方式釐定：

- 按上文「收益交易」一節計算租金收入未來收購增長的同樣方式估計豁免期內建議收購的租金收入；及基於該租金收入的年度租賃服務費用總額3%的建議上限及1個月基本租金的年度市場推廣服務費，該等費用與現有特定物業管理協議項下收取的費用相一致。

根據吾等審閱的協議，吾等注意到，有關租賃活動的1個月基本租金的市場推廣服務費、有關租賃服務(如與承租人聯繫及收取租金)的基本租金3%的租賃服務費用不僅按照特定物業管理協議中的相同條款且為按照與獨立第三方於日常業務過程中按正常商業條款訂立的相似及可比較市場利率。因此，吾等認為釐定潛在物業管理交易的新年度上限之基準屬公平合理。

2021年及2022年的建議上限乃採用上個年度的建議上限應用15%的增長率釐定。鑒於潛在物業管理交易有關租賃及豁免關連人士將提供的相關服務之性質，吾等認為該類型關連交易之上限金額乃根據截至2022年三個年度的預期租金增長估計。目前預計，就冠君產業信託的現有組合而言，2021年的市場租金與2020年相較將每年增加10%。然而，由於潛在收購可能於其他國家或城市進行，額外緩衝5%可能會合理滿足豁免關連人士於該等城市的需求。在此情況下，吾等認為釐定該等關連交易的建議上限金額基礎屬公平合理。

鑒於上文所載之意見及潛在物業管理交易的上限金額將基於一般及日常業務過程的市價及按正常商業條款計算，吾等認為潛在物業管理交易及有關潛在物業管理交易之新年度上限的基準符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

推薦意見

經考慮上文所述之主要因素及原因，吾等認為：

- 各項關連人士交易 (i) 於冠君產業信託的一般及日常業務過程中；(ii) 按經公平磋商的正常商業條款；及 (iii) 屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人整體利益訂立；及
- 2019年豁免延長、其相關新年度上限，及其釐定基準屬公平合理且符合冠君產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立基金單位持有人建議，而吾等本身亦建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成批准2019年豁免延長以及新年度上限的普通決議案。

此致

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人 台照

代表

同人融資有限公司

副總裁
Danielle Yau

董事總經理
David Tsang

2019年11月28日

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」)將於2019年12月18日(星期三)下午3時30分假座香港中環花園道三號冠君大廈5樓Eaton Club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2019年11月28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2019年豁免延長以及新年度上限，詳情分別載於通函「2019年豁免延長」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。」

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

香港，2019年11月28日

特別大會通告

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。
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. 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權利，基金單位持有人登記冊將於2019年12月13日(星期五)至2019年12月18日(星期三)(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，並未名列基金單位持有人登記冊上之基金單位持有人須於2019年12月12日(星期四)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。
5. 根據信託契約及房地產投資信託基金守則，豁免關連人士須放棄有關批准2019年豁免延長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2019年豁免延長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. 特別大會上所用之代表委任表格將於2019年11月28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網站www.hkexnews.hk，亦可於冠君產業信託之網站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2019年12月18日(星期三)下午1時30分在香港生效，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及冠君產業信託網站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. 特別大會大會場館設有輪椅通道。任何陪同需要協助的單位持有人的人士將獲准參加特別大會。倘有殘障人士對出席會議有任何疑問，請電郵至ChampionReit.ecom@eam.com.hk與信託管理人的公司秘書部聯絡。

特別大會通告

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)及葉毓強先生

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