

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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

- (1) 持續關連人士交易；  
及  
(2) 派發通函、特別大會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**  
CAPITAL  
A subsidiary of Crosby

### 持續關連人士交易

由於預期2019年延長豁免將於2022年12月31日到期，並考慮到支出交易的恆常、一般及持續性質，於2022年11月7日，冠君產業信託(通過信託管理人)與鷹君訂立：(i) 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；及(ii) 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。

收益交易框架協議及支出交易框架協議須待通函中所載的第一項及第二項普通決議案獲通過後方可作實。

信託管理人擬尋求獨立基金單位持有人於特別大會中以普通決議案形式通過截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度之收益交易框架協議、收益交易、收益交易年度上限、支出交易框架協議、支出交易及支出交易年度上限。

### 派發通函、特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

以上資料之詳情載於通函(「通函」)中，並將連同特別大會通告及特別大會之代表委任表格於2022年11月8日或之前派發給基金單位持有人。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載於特別大會通告及載於通函內文上之普通決議案(無論有否修訂)。

有關特別大會，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。

此公告乃根據房地產投資信託基金守則 10.3 及 10.5A 作出。董事會藉此通告信託管理人擬尋求通過持續關連人士交易。

## 1. 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）；
- (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。

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「1.持續關連人士交易—(vi)審閱及匯報—內部監控系統」。

### 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>	21 財年 <sup>(2)</sup>	22 財年		23 財年	24 財年	25 財年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)		(千港元)	(千港元)	(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
<b>總計</b>							
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）。
- (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。

- (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。

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「1.持續關連人士交易—(vi)審閱及匯報—內部監控系統」。

## 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>	21 財年 <sup>(2)</sup>	22 財年		23 財年	24 財年	25 財年
	(千港元)	(千港元)	(千港元)		(千港元)	(千港元)	(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 <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。

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。

(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

根據冠君產業信託所獲得之披露權益表格，於 2022 年 11 月 3 日，鷹君（乃主要基金單位持有人，持有 4,075,996,354 個基金單位，佔當時已發行基金單位總數的 68.23%）根據房地產投資信託基金守則第 8 章及上市規則第 14A 章，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。

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。
- (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。
- (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。

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。

## 2. 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。

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。

務請注意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)董事會載於本公告(亦將載於通函中基金單位持有人函件)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公告及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）如對本公告的投票推薦意見及／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。

### 3. 派發通函、特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

包含(a)內容有關持續關連人士交易之基金單位持有人函件；(b)獨立董事委員會函件；(c)獨立財務顧問函件及 (d)特別大會通告之通函將會於 2022 年 11 月 8 日或之前派發給基金單位持有人。

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。

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2020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。

#### 4. 釋義

除文義另有所指外，本公告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「1.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>通函</b>	於本公告總結框內敘述之定義
<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

持續關連人士交易	收益交易及支出交易
控股股東	具上市規則賦予該詞的涵義
公契	與冠君產業信託集團持有之物業有關之公契
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	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「1.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
20 財年	截至 2020 年 12 月 31 日止財政年度
21 財年	截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度
22 財年	截至 2022 年 12 月 31 日止財政年度
23 財年	截至 2023 年 12 月 31 日止財政年度
24 財年	截至 2024 年 12 月 31 日止財政年度
25 財年	截至 2025 年 12 月 31 日止財政年度
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）
鷹君集團	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）
港元	港元，香港法定貨幣
香港	中華人民共和國香港特別行政區
獨立董事委員會	具「2.推薦意見—獨立董事委員會」一節賦予該詞的涵義
獨立財務顧問	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
獨立第三方	並非冠君產業信託關連人士之人士或實體
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 8.7F 段賦予該詞的涵義
獨立非執行董事	信託管理人之獨立非執行董事
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

<b>朗豪坊辦公大樓</b>	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
<b>上市規則</b>	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）
<b>新年度上限</b>	收益交易年度上限及支出交易年度上限
<b>普通決議案</b>	第一項普通決議案及第二項普通決議案
<b>第一項普通決議案</b>	於特別大會通告載列的第一項普通決議案
<b>第二項普通決議案</b>	於特別大會通告載列的第二項普通決議案
<b>潛在物業管理交易</b>	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
<b>原支出交易協議</b>	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
<b>原收益交易協議</b>	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
<b>物業管理交易</b>	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
<b>房地產投資信託基金</b>	其基金單位於聯交所上市之房地產投資信託基金
<b>房地產投資信託基金守則</b>	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「1.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
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

<b>受託人</b>	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。本公告所提述的受託人，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
<b>基金單位</b>	冠君產業信託的一個不可分割基金單位
<b>基金單位過戶處</b>	香港中央證券登記有限公司
<b>基金單位持有人</b>	登記持有基金單位的任何人士
<b>%</b>	百分比

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7日

於本公告日期，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、葉毓強先生及石禮謙先生