
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
CAPITAL

基金單位持有人函件載於本通函第8至30頁。

冠君產業信託將於2025年12月18日下午三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。



2025年11月26日

目 錄

	頁次
公司資料	1
釋義	2
基金單位持有人函件	8
1. 緒言	9
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	69
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)

獨立非執行董事

陳家強教授
鄭維志先生
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：

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
2022年通函	冠君產業信託於2022年11月28日向基金單位持有人發出的通函
聯繫人	具房地產投資信託基金守則及上市規則賦予該詞的涵義
審核委員會	董事會之審核委員會
核數師	冠君產業信託之核數師
董事會	董事會
CAF管理協議	具2008年通函賦予該詞的涵義
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）
冠君產業信託集團	冠君產業信託及其特別目的投資工具
緊密聯繫人	具上市規則賦予該詞的涵義
關連人士	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的公契
公契協議	冠君產業信託集團與鷹君集團之間根據新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（包括但不限於與公契物業管理交易相關的任何協議）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。該等交易乃根據鷹君集團成員公司獲委任為冠君產業信託集團投資組合內物業的公契管理人的公契進行。各該等公契管理人提供服務的期限並無固定，除非公契管理人根據相關公契條款或《建築物管理條例》(香港法例第344章)辭職或被罷免，否則服務期限將持續
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，以考慮及酌情批准新框架協議、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
現有支出交易框架協議	鷹君與信託管理人就支出交易於2022年11月7日訂立之支出交易框架協議
現有收益交易框架協議	鷹君與信託管理人就收益交易於2022年11月7日訂立之收益交易框架協議

現有框架協議	現有收益交易框架協議及現有支出交易框架協議
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
26財年	截至2026年12月31日止財政年度
26財年續期租賃	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－租金收入方面－(a)」一節賦予該詞的涵義。
27財年	截至2027年12月31日止財政年度
28財年	截至2028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「4.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

釋 義

獨立非執行董事	信託管理人之獨立非執行董事
朗廷	朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司(股份代號：1270)
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	具2008年通函賦予該詞的涵義
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
最後實際可行日期	2025年11月19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
新支出交易框架協議	鷹君有限公司(為及代表鷹君集團)與信託管理人就支出交易於2025年11月19日訂立之支出交易框架協議
新框架協議	新支出交易框架協議及新收益交易框架協議
新收益交易框架協議	鷹君有限公司(為及代表鷹君集團)與信託管理人就收益交易於2025年11月19日訂立之收益交易框架協議
普通決議案	第一項普通決議案及第二項普通決議案

釋 義

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
原支出交易協議	冠君產業信託集團與鷹君集團於2026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
原收益交易協議	冠君產業信託集團與鷹君集團於2026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）
記錄日期	2025年12月18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、共享工作空間、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

釋 義

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
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「主要基金單位持有人」一詞的涵義
鷹君有限公司	鷹君之全資附屬公司
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於2006年4月26日訂立並構成冠君產業信託的信託契約以及日期為2025年6月27日之第二份修訂及重申契約
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)

獨立非執行董事：

陳家強教授

鄭維志先生

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2025年11月19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2022年通函所披露，信託管理人與鷹君於2022年11月7日訂立現有支出交易框架協議及現有收益交易框架協議，其中載有規管冠君產業信託集團與鷹君集團在冠君產業信託集團日常及一般業務過程中進行的以下類別持續關連人士交易的框架條款：

- (a) 收益交易涉及冠君產業信託集團透過租賃及／或特許安排向鷹君集團提供物業空間(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、共享工作空間、車輛停放及儲藏室)，從而產生租金收入及建築管理費；
- (b) 支出交易包括：
 - i. 有關鷹君集團就冠君產業信託集團持有的物業向冠君產業信託集團提供的物業及樓宇管理服務，如清潔、維修及保養服務以及裝修工程及設施管理而進行之物業及樓宇管理交易；及
 - ii. 有關由鷹君集團向冠君產業信託集團提供的物業管理服務，包括物業管理(例如協調租戶的裝修要求、維修服務及監督服務供應商及承辦商的表現)、租賃管理服務(例如管理租金收取、租賃續期及協商條款)以及市場推廣服務(例如提供市場推廣協調服務)之物業管理交易。

基金單位持有人函件

現有框架協議的年期均為三年，自2023年1月1日起至2025年12月31日止。由於預期現有框架協議將屆滿，於2025年11月19日，信託管理人與鷹君有限公司（為及代表鷹君集團）訂立相應的新框架協議，每份協議自2026年1月1日起為期三年。

(ii) 收益交易

根據現有收益交易框架協議，冠君產業信託集團一直於一般及日常業務過程中與鷹君集團進行收益交易。與鷹君集團的該等收益交易包括根據冠君產業信託集團的物業租賃及特許協議進行的交易，該等交易為冠君產業信託集團帶來(i)租金收入；或(ii)樓宇管理費。由於預期現有收益交易框架協議將於2025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2025年11月19日，信託管理人已與鷹君有限公司訂立新收益交易框架協議，規定於2026年1月1日至2028年12月31日期間訂立、重續或延長收益交易的原則。訂約方於新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。

新收益交易框架協議的主要條款如下：

日期：2025年11月19日

訂約方：(1) 信託管理人
(2) 鷹君有限公司（為及代表鷹君集團）

期限：自2026年1月1日起至2028年12月31日止三(3)年

基金單位持有人函件

目的及其他條款： 規定於新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)，否則信託管理人及鷹君有限公司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2026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持有人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23財年、24財年及25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(包括租金收入以及樓宇管理費)，並於冠君產業信託集團相關期間的財務報表中確認，及就新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26財年、27財年及28財年各年的收益交易的最高年度交易價值(包括租金收入及樓宇管理費)(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：

	23財年 ⁽¹⁾ (千港元)	24財年 ⁽²⁾ (千港元)	25財年 (千港元)		26財年 (千港元)	27財年 (千港元)	28財年 (千港元)
租金收入	26,466	28,561	22,965 ⁽³⁾		32,816	46,557	47,768
樓宇管理費	3,932	4,419	3,601 ⁽³⁾		5,477	8,504	9,355
總計							
歷史年度上限 ⁽⁴⁾	67,200	67,600	62,300	收益交易年度 上限	38,293	55,061	57,123
年度上限同比增加	—	0.6%	-7.8%	年度上限同比 增加	-38.5%	43.8%	3.7%
已確認金額	30,398	32,980	26,566 ⁽³⁾				
年度上限利用 ⁽⁵⁾	45.2%	48.8%	42.6%				

附註：

- (1) 根據冠君產業信託23財年之年度報告。
- (2) 根據冠君產業信託24財年之年度報告。
- (3) 該年度金額乃根據2025年8月31日的現有租約及特許條款預測。截至2025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17,002,000港元及2,643,000港元。
- (4) 2022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58,500,000港元(23財年)、58,100,000港元(24財年)及53,100,000港元(25財年)。樓宇管理費的年度上限為8,700,000港元(23財年)、9,500,000港元(24財年)及9,200,000港元(25財年)。
- (5) 23財年及24財年的利用乃根據23財年及24財年的實際歷史金額除以23財年及24財年的年度上限計算，而25財年的利用乃根據25財年的預測年度金額除以25財年的年度上限計算。

26財年、27財年及28財年的收益交易年度上限乃根據以下各項釐定：

租金收入方面

- (a) 26財年、27財年及28財年的租金收入預測按(i)現有有關連方租賃項下實際應收租金收入及(ii)將予重續租賃項下的估計租金收入的總和計算，並受以下基準及假設限制：(A)於此期間屆滿的租賃將於屆滿時續期，惟訂約方預期不會續期的租賃除外；及(B)重續租賃的租金收入乃按個別租賃基準釐定，並經計及物業類型及特點、地點、屆滿及假設續租的時間、與租戶的最新磋商狀況、彼等的業務需求，以及冠君產業信託可得的最新市場資料。因此，續租率因物業的具體情況而異。就26財年而言，唯一擬續期的租賃（「**26財年續期租賃**」）假設按市場價格續租，預計將略低於現有租金。就27財年而言，多份租賃將會續期，其中預期僅有兩份租賃會按提高的租金續期。該等租金上調幅度不超過現有租金費率的2.2%，並根據上文(B)段所述因素釐定。於27財年到期續租的餘下租賃（主要包括過往租金增長潛力有限的儲藏室及停車場）假設將按固定租金續租。就28財年而言，所有擬續租的租賃（一個儲藏室的租賃除外，該租賃假設按固定租金續租）預計將按每年遞增10%的租金續租，反映租金可能出現反彈。該等假設導致26財年、27財年及28財年的預計租金收入分別約為1,900萬港元、1,890萬港元及2,010萬港元。儘管假設27財年若干租賃的租金有所遞增，但27財年的預計租金收入略低於26財年。該減少主要是由於26財年續期租賃的租金收入減少所產生的抵銷影響，該租賃預計於26財年底生效，其對27財年的影響將大於26財年。
- (b) 就截至26財年、27財年及28財年，對上文(a)段中產生的相關金額分別採用約1,260萬港元、2,520萬港元及2,520萬港元的增加額，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。

緩衝額乃假設於相關年度期間自2026年7月1日起，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。

- (c) 就截至26財年、27財年及28財年，對上文(b)段中產生的相關金額分別採用約120萬港元、240萬港元、240萬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。

該增加額乃基於以下假設：(i)冠君產業信託集團將於26財年、27財年及28財年內的一次單獨交易中向獨立第三方收購一項或多項辦公物業，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4%；及(ii)鷹君集團將應佔所收購物業總租金收入的約2%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。

4%的總租金年收益率乃根據冠君產業信託集團辦公室投資組合的最新資本化率預測。鷹君集團將應佔所收購物業總租金收入的2%之假設乃根據鷹君集團於2025年6月30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新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26財年、27財年及28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)於相關期間到期的租賃，假設於到期後續訂（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26財年、27財年及28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26財年、27財年及28財年的金額分別約為320萬港元、350萬港元及390萬港元。
- (b) 對上文(a)段所產生金額，於26財年、27財年及28財年分別採用約210萬港元、450萬港元及500萬港元的增加額，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自2026年7月1日起，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，採用樓宇管理費年度增長率10%釐定與截至26財年、27財年及28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，於26財年、27財年及28財年分別採用約20萬港元、40萬港元及50萬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26財年、27財年及28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。26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4%總租金年收益率以及27財年及28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16%（即2022年至2024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

根據現有支出交易框架協議，冠君產業信託集團一直於一般及日常業務過程中與鷹君集團進行若干支出交易。與鷹君集團的該等支出交易包括：(i)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；及(ii)物業管理交易主要根據特定物業管理協議進行。

由於預期現有支出交易框架協議將到期，並考慮到支出交易的定期、一般及持續性質，於2025年11月19日，信託管理人已與鷹君有限公司訂立新支出交易框架協議，規定於2026年1月1日至2028年12月31日期間訂立、重續或延長支出交易的原則。新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。

新支出交易框架協議的主要條款如下：

日期：2025年11月19日

訂約方：(1) 信託管理人
(2) 鷹君有限公司 (為及代表鷹君集團)

期限：自2026年1月1日起至2028年12月31日止三(3)年

基金單位持有人函件

目的及其他條款： 規定於新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)，否則信託管理人及鷹君有限公司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2026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之物業管理人及／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23財年、24財年及25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；及就新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26財年、27財年及28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：

	23財年 ⁽¹⁾ (千港元)	24財年 ⁽²⁾ (千港元)	25財年 (千港元)		26財年 (千港元)	27財年 (千港元)	28財年 (千港元)
物業及樓宇管理交易	390,385	407,475	414,358 ⁽³⁾		556,479	622,607	684,868
物業管理交易	96,381	81,968	86,124 ⁽⁴⁾		103,316	121,250	133,375
總計							
歷史年度上限 ⁽⁶⁾	685,900	781,600	890,900	支出交易年度 上限	659,795	743,857	818,243
年度上限同比增加	—	14.0%	14.0%	年度上限同比 增加	-25.9%	12.7%	10.0%
已確認金額	486,766	489,443	500,482 ⁽⁵⁾				
年度上限利用 ⁽⁷⁾	71.0%	62.6%	56.2%				

附註：

- (1) 根據冠君產業信託23財年之年度報告。
- (2) 根據冠君產業信託24財年之年度報告。
- (3) 此年度金額乃根據(i)截至2025年8月31日止八個月確認的物業及樓宇管理交易的實際交易金額(約為261,700,000港元)；及(ii)預計於25財年餘下時間產生的金額之合計而預測，並根據以下基準及假設估算：(a)經常性費用，如清潔服務費及公契管理人收取的費用，及(b)非經常性費用，如計劃中的維修保養服務及翻新工程，並考慮工程時間表及進度，以及為有關物業提供的臨時服務及工程。

基金單位持有人函件

- (4) 此金額為(i)物業及租賃管理費的年度預計金額6,150萬港元，及(ii)於25財年的市場推廣服務費年度預計金額2,460萬港元的總和。

物業及租賃管理費按相關物業管理人所管理物業租金的固定百分比收取。因此，25財年的物業及租賃管理費預計金額為(i)截至2025年8月31日止八個月所產生的物業及租賃管理費實際金額47,373,000港元；及(ii)25財年餘下時間的物業及租賃管理費預計金額之總和，並根據以下因素及假設：(a)現有租約以及於25財年餘下時間開始的新租約及續租租約的確認租金金額；及(b)根據相關物業管理人提供的資料，估計可能訂立的租約或續租租約的租金金額。

市場推廣服務費為一次性費用，按新訂或續訂租約的月租金之某個百分比計算。因此，25財年市場推廣服務費的預計金額為(i)截至2025年8月31日止八個月所產生的市場推廣服務費實際金額約16,991,000港元；及(ii)25財年餘下時間的估計潛在市場推廣服務費之總和，並根據以下因素及假設計算：(a)25財年餘下時間花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場現有及即將出現的空置情況，及(b)經計及相關物業管理人提供的資料，物業管理人取得新租約或續訂現有租約的可能性。

- (5) 此為25財年物業及樓宇管理交易以及物業管理交易的預計年度總額。有關進一步詳情，請參閱上文附註(3)及(4)。
- (6) 2022年通函所述的物業及樓宇管理交易以及物業管理交易的年度上限總額。物業及樓宇管理交易的年度上限為541,900,000港元（23財年）、623,200,000港元（24財年）及716,600,000港元（25財年）。物業管理交易的年度上限為144,000,000港元（23財年）、158,400,000港元（24財年）及174,300,000港元（25財年）。
- (7) 23財年及24財年的利用乃根據23財年及24財年的實際歷史金額除以23財年及24財年的年度上限得出，而25財年的利用則是根據25財年的預計年度金額除以25財年的年度上限得出。

26財年、27財年及28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25財年物業管理交易的預測金額，即約為414,400,000港元，對相關金額採用20%的增加額，僅作為26財年應急緩衝額資金。

使用20%的應急緩衝額乃為應對(i)預計26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。

- (b) 對上文(a)段中產生的金額採用10%的增加額(適用於26財年、27財年及28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。
- (c) 對上文(b)段所產生金額，於26財年、27財年及28財年分別採用約950萬港元、2,100萬港元及2,310萬港元的進一步增加額，以計及冠君產業信託集團未來可能進行的收購事項所帶來的物業及樓宇管理費用增加。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26財年、27財年及28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16%(即2022年至2024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4%總租金年收益率，以及27財年及28財年的每年增長率為10%，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) 26財年的上限乃根據與25財年相同的物業及租賃管理費預測金額6,150萬港元計算(即26財年無增長)。
- (b) 對上文(a)段中產生的金額採用10%的增加額(就27財年及28財年而言)，作為27財年及28財年物業管理費的假設增長。
- (c) 26財年的上限乃根據與25財年相同的市場推廣服務費預測金額2,460萬港元計算(即26財年無增長)。
- (d) 對上文(c)段所產生金額於26財年採用約1,030萬港元的增加額，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26財年到期。就27財年及28財年而言，營銷服務費進一步採用10%的每年增長率。

- (e) 對上文(b)段所產生金額，於26財年、27財年及28財年分別採用約690萬港元、1,520萬港元及1,670萬港元的進一步增加額。26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4%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27財年及28財年，進一步採用增加額10%。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其整體管理及監督下，對冠君產業信託集團的物業進行專業管理及保養。訂立新框架協議乃鑒於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。新框架協議項下擬進行的交易有助為冠君產業信託集團帶來穩定收入並控制經營成本，以保持其競爭力。因此，訂立新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4,333,390,433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70.63%)為冠君產業信託的關連人士，以及鷹君有限公司為鷹君之聯營公司。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%，新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，羅醫生已在批准新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。

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擁有及投資賺取收入的商業物業，目標為以向基金單位持有人提供穩定及持續的分派，以及達致每單位資產淨值的長期增長。

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）。鷹君有限公司為一間投資控股公司，乃鷹君之全資附屬公司。鷹君集團的主要業務包括投資控股、物業發展及投資、擁有及經營酒店（包括租賃之酒店）、經營酒樓及靈活工作空間、資產管理及項目管理、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理服務以及物業代理及租賃服務。

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4,346,624,050個基金單位（相當於已發行基金單位約70.85%）中擁有權益或被視為擁有權益，而鷹君則於4,333,390,433個基金單位（相當於已發行基金單位約70.63%）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)認為新框架協議的條款(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新框架協議、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) 新收益交易框架協議及新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

基金單位持有人函件

- (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），以就新框架協議、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，新框架協議的條款（包括新年度上限以及達致新年度上限的基準）為且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，認為新框架協議的條款(包括新年度上限以及達致新年度上限的基準)為且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。

新框架協議、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新框架協議的條款(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／或新框架協議的條款、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2025年12月18日(星期四)下午三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2025年12月15日(星期一)至2025年12月18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2025年12月12日(星期五)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2025年12月18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
(作為冠君產業信託之管理人)
行政總裁
侯迅
謹啟

2025年11月26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，就新框架協議、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新框架協議、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，並信納新框架協議的條款（包括新年度上限以及達致新年度上限的基準）為且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

冠君產業信託的獨立基金單位持有人 台照

鷹君資產管理(冠君)有限公司
(作為冠君產業信託之管理人)

獨立董事委員會

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

獨立非執行董事

陳家強教授

鄭維志先生

葉毓強先生

石禮謙先生

謹啟

2025年11月26日



香港灣仔
告士打道46號
捷利中心1005室

敬啟者：

持續關連人士交易

緒言

吾等謹此提述吾等作為獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人就新框架協議、持續關連人士交易及新年度上限的獨立財務顧問之委聘，有關詳情載於冠君產業信託於日期為2025年11月26日致基金單位持有人之通函（「**通函**」）所載基金單位持有人函件（「**基金單位持有人函件**」），本函件為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如2022年通函所披露，信託管理人於2022年11月7日與鷹君訂立現有支出交易框架協議及現有收益交易框架協議。現有框架協議之年期均為三年，自2023年1月1日起至2025年12月31日止。由於預期現有框架協議將屆滿，於2025年11月19日，信託管理人與鷹君有限公司（為及代表鷹君集團）訂立相應的新框架協議，每份協議自2026年1月1日起為期三年。

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（持有4,333,390,433個基金單位（佔當時已發行基金單位總數的70.63%）的主要基金單位持有人）為冠君產業信託的關連人士，而鷹君有限公司為鷹君之聯繫人。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%，新框架協議須遵守房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章有關獨立基金單位持有人批准、公告、匯報及年度審閱之規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，負責就新框架協議、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建議。

吾等，博思融資有限公司（「**博思融資**」），已獲信託管理人委任，就新框架協議、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供建議，特別是關於以下方面：

- (a) 就獨立基金單位持有人而言，新收益交易框架協議及新支出交易框架協議各自之條款，以及據此擬進行之收益交易及支出交易（包括新年度上限）的基準是否公平合理，是否符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益；
- (b) 各項收益交易及支出交易是否(i)在冠君產業信託的日常及一般業務過程中進行，符合冠君產業信託的投資目標及策略，並遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)將按公平交易原則及正常商業條款進行；及(iii)公平合理，並符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益；及
- (c) 獨立基金單位持有人應如何投票贊成特別大會通告所載有關新框架協議、持續關連人士交易及新年度上限的決議案。

吾等意見之基準

於制訂吾等之推薦建議時，吾等已依賴通函所載或提及的資料及事實，以及由董事及信託管理人高級管理層（「**管理層**」）作出或提供之陳述。信託管理人及董事已於基金單位持有人函件所載的責任聲明中闡明，彼等對通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，且通函並無遺漏任何事項，致使通函所載任何聲明產生誤導。吾等亦已假設，董事於通函所載或提述之資料及聲明於作出時屬真實準確，且直至特別大會日期仍屬真實準確。吾等並無理由懷疑董事及信託管理人向吾等提供之資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知，並相信通函並無遺漏或隱瞞任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料，以達成知情意見、證明可依賴通函所載資料之準確性，並為吾等的推薦建議提供合理依據。然而，吾等並無對冠君產業信託、信託管理人及持續關連人士交易的相關主體及各方的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。吾等之意見乃基於最後實際可行日期有效之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料。

獨立性聲明

吾等與冠君產業信託、持續關連人士交易的交易對手或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無關聯或關連。於緊接最後實際可行日期前兩年，吾等獲委任為有關新框架協議、持續關連人士交易及新年度上限之獨立財務顧問（「**獨立財務顧問委聘**」）。吾等亦獲委任為(1)鷹君之獨立財務顧問，以解釋為何鷹君之全資附屬公司與鷹君之關連人士於2024年2月26日訂立之酒店管理協議的期限超過三年，並確認根據上市規則第14A.52條，此類協議之期限屬正常商業慣例；及(2)朗廷酒店投資及朗廷酒店投資有限公司（「**朗廷投資**」）（鷹君為其股份附帶單位（「**股份附帶單位**」）的控股持有人）有關（其中包括）建議增加的股份附帶單位發行上限，詳情於朗廷投資日期為2024年4月22日的通函中披露（統稱「**其他獨立財務顧問委聘**」）。除獨立財務顧問委聘及其他獨立財務顧問委聘外，吾等並不知悉於冠君產業信託或任何其他方有任何關係或利益，可合理地被視為有礙吾等就新框架協議、持續關連人士交易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之獨立性。此外，吾等就每項獨立財務顧問委聘及其他獨立財務顧問委聘的酬金均為正常專業費用，並不影響吾等之獨立性。

所考慮之主要因素及理由

於制定吾等之推薦建議時，吾等考慮了以下主要因素及理由：

1. 冠君產業信託及信託管理人之背景資料

冠君產業信託乃根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可之集體投資計劃，其基金單位在聯交所主板上市。冠君產業信託的主要業務活動為擁有及投資於可賺取收入的商業物業，目標為基金單位持有人帶來穩定及可持續的分派，並實現每基金單位資產淨值之長期增長。根據冠君產業信託截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度的年報及截至2025年6月30日止六個月的中期報告，冠君產業信託集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度及截至2025年6月30日止六個月的總收益分別約為26.253億港元、25.757億港元、24.587億港元及11.635億港元。

信託管理人，即鷹君資產管理(中國)有限公司，為鷹君集團有限公司之全資附屬公司，鷹君集團有限公司乃一間以香港為基地的老牌地產公司，於聯交所上市(股份代號：41)。信託管理人對冠君產業信託之資產擁有一般管理權，其主要職責乃為基金單位持有人之利益管理冠君產業信託之資產。

冠君產業信託的現有物業組合主要包括(i)位於香港中環的甲級商業綜合大樓花園道三號(「**花園道三號**」)；(ii)位於香港旺角的甲級辦公大樓朗豪坊辦公大樓(「**朗豪坊辦公大樓**」)的部分樓層；及(iii)位於香港旺角的購物商場朗豪坊商場(「**朗豪坊商場**」)。

2. 持續關連人士交易之理由及裨益

2.1. 新收益交易框架協議

冠君產業信託的目標是為基金單位持有人提供穩定、持續的每基金單位分派，並實現每基金單位資產淨值之長期增長。

自2006年冠君產業信託上市以來，鷹君集團成員一直向冠君產業信託出租物業。作為冠君產業信託日常業務一部分，冠君產業信託已經或將不時與鷹君集團成員進行租賃／特許交易。根據現有收益交易框架協議，花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場的若干部分已由鷹君集團成員及聯營公司佔用。

由於預期現有收益交易框架協議將於2025年12月31日屆滿，鷹君集團成員之間的若干租賃將超過現有收益交易框架協議的屆滿期，新收益交易框架協議將允許收益交易繼續貢獻於冠君產業信託的物業出租率及產生的物業收入。吾等已與信託管理人討論，並注意到信託管理人認為，只要收益交易在冠君產業信託的日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，訂立新收益交易框架協議將為冠君產業信託提供靈活性。

經考慮：

- (i) 現有收益交易框架協議將於2025年12月31日屆滿，而新收益交易框架協議之目的乃列明自2026年1月1日至2028年12月31日的三年期間內規管收益交易條款之框架條款；
- (ii) 物業租賃乃冠君產業信託之主要收入來源，收益交易將有助於提高冠君產業信託物業的出租率及產生物業收入；
- (iii) 收益交易之性質與現有收益交易框架協議項下之現有持續關連人士交易相同；及
- (iv) 新收益交易框架協議將繼續為冠君產業信託提供靈活性，以有效方式與鷹君集團成員進行交易，

吾等認為，新收益交易框架協議項下擬進行之收益交易(i)於冠君產業信託的日常及一般業務過程中進行，且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之整體利益。

2.2. 新支出交易框架協議

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之物業得到專業管理。自冠君產業信託於2006年首次公開發售以來，冠君產業信託的物業管理人（「物業管理人」），即鷹君之全資附屬公司鷹君市務管理（冠君）有限公司，已獲委任管理及維護冠君產業信託位於香港的物業，並接受信託管理人的整體管理及監督。冠君產業信託集團一直與鷹君集團根據現有支出交易框架協議在其日常及一般業務過程中進行若干支出交易。該等與鷹君集團的支出交易包括(i)主要根據與承建商及供應商就一般租賃工程訂立之合約、大廈公契協議、朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議進行的物業及樓宇管理交易；及(ii)主要根據指定物業管理協議進行的物業管理交易。

誠如基金單位持有人函件所載，考慮到冠君產業信託集團與鷹君集團之長期關係，為確保業務效率及延續性，同時為滿足冠君產業信託之業務需求，並利用鷹君集團於物業管理、物業租賃及物業發展及投資方面的經驗，支出交易有助於保持冠君產業信託之競爭力。

由於預期現有支出交易框架協議將於2025年12月31日屆滿，並考慮到支出交易的定期、一般及持續性質，於2025年11月19日，信託管理人與鷹君訂立新支出交易框架協議，載列於2026年1月1日至2028年12月31日期間進行支出交易、續期或延長之框架條款。

吾等已與信託管理人討論，並了解到信託管理人認為，訂立新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，只要支出交易乃於冠君產業信託的日常及一般業務過程中按正常商業條款並根據信託管理人的內部政策進行。

經考慮：

- (i) 現有支出交易框架協議將於2025年12月31日屆滿，而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，以確保業務連續性及效率；

- (ii) 新支出交易框架協議之目的是載列規管自2026年1月1日至2028年12月31日止三年期間的支出交易條款的框架條款；
- (iii) 新支出交易框架協議項下擬進行之支出交易將使冠君產業信託繼續利用鷹君集團在物業管理方面之經驗；及
- (iv) 自冠君產業信託首次公開發售以來，鷹君集團成員一直管理及維護冠君產業信託在香港的物業。新支出交易框架協議將繼續允許冠君產業信託集團以高效率方式與鷹君集團成員公司進行交易，鷹君集團成員公司乃冠君產業信託值得信賴的長期業務夥伴。

吾等認為，新支出交易框架協議項下擬進行之支出交易(i)乃於冠君產業信託的日常及一般業務過程中進行，且符合冠君產業信託之投資目標及策略；及(ii)符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益。

3. 新收益交易框架協議條款之分析

新收益交易框架協議的主要條款如下：

日期：2025年11月19日

訂約方：(1) 信託管理人
(2) 鷹君有限公司(為及代表鷹君集團)

期限：自2026年1月1日起至2028年12月31日止三(3)年。

目的及其他條款：規定於新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)，否則信託管理人及鷹君有限公司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2026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持有人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，詳見董事會函件「2.持續關連人士交易－(vi)審閱及申報－內部監控系統」。

收益交易涉及冠君產業信託集團成員公司透過租金及／或特許安排向鷹君集團成員公司提供物業空間(用於包括但不限於上述各項的一般性，用作寫字樓、商舖、共享工作空間、停車場及儲藏室)，從而為冠君產業信託集團帶來租金收入及物業管理費。根據新收益交易框架協議的定價政策規定，該等交易應收取的租金或特許費應根據同一大廈內同等規模及類似屬性的物業當時之市價或獨立第三方可獲得的已公佈／標準價格計算，且任何管理或服務費之基準不得偏離向獨立第三方收取的該等費用。

於評估新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，作為確保新收益交易框架協議項下之交易根據當時市價及正常商業條款訂立的內部監控措施，信託管理人應安排當時的冠君產業信託之主要估值師進行獨立估值或，若倘並無主要估值師，則由能滿足房地產投資信託基金守則第6章規定的必要條件(如適用)之獨立物業顧問公司，於首次訂立之前或續訂時，為每份相關租賃協議及特許協議進行估值，但若該等協議及特許協議乃按標準或已公佈價格進行估值則除外(「**租金政策**」)。

吾等已向信託管理人取得根據現有收益交易框架協議與鷹君集團成員訂立的所有現有租賃協議及收益交易特許協議，以及與鷹君集團成員訂立的每份租賃協議之獨立估值師公平租金意見書。根據吾等之審閱，吾等注意到，上述公平租金意見書已確認有關租約項下之租金屬現行市場水平，而租約之其他商業條款如年期及按金等均屬正常商業條款。就有關租賃協議條款的意見書而言，吾等了解到，所進行的獨立估值乃以市場法為基準，參考鄰近可資比較物業之現行市值租金，並假設相關物業在現有狀態下可供出租。鑒於冠君產業信託在香港的物業包括位於黃金地段(即中環及旺角)的成熟甲級寫字樓及購物商場，該等物業可於現有狀態下出租，而該等物業於同一地區有相對透明及可資比較的租金交易，吾等認為，有關公平租金意見書的獨立估值師函件所採用之估值方法及假設屬公平合理。吾等亦已取得冠君產業信託與獨立方就同一大廈內面積相若且屬性相近之物業訂立的相關租賃協議。根據吾等審閱，吾等注意到與鷹君集團成員公司訂立的租賃協議主要條款，例如同一大廈內類似屬性物業的租金及管理費，對冠君產業信託而言並不遜於提供予獨立第三方之條款。此外，吾等注意到，所有各方(包括鷹君集團成員及獨立第三方)就停車場空間之租賃均獲提供相同的價格。

吾等了解到，租金政策乃冠君產業信託內部監控程序一部分，並經信託管理人確認，於2026年至2028年的新收益交易框架協議期限內將予以遵守。經考慮收益交易已經並將繼續根據租金政策進行，據此，該政策將為冠君產業信託向鷹君集團成員出租冠君產業信託之物業提供足夠的監控措施，且向鷹君集團成員提供的租金條款對冠君產業信託而言並不遜於向獨立第三方提供之條款，吾等認為，(i)就獨立基金單位持有人而言，新收益交易框架協議之條款屬公平合理；及(ii)收益交易(a)將按正常商業條款或更佳條款進行；及(b)屬公平合理，符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益。

4. 新支出交易框架協議條款之分析

新支出交易框架協議的主要條款如下：

日期：2025年11月19日

訂約方：(1) 信託管理人
(2) 鷹君有限公司(為及代表鷹君集團)

期限：自2026年1月1日起至2028年12月31日止三(3)年

目的及其他條款：規定於新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(作為冠君產業信託之管理人)及鷹君有限公司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2026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之物業管理人及／或屋邨管理人。

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

誠如基金單位持有人函件所載，支出交易包括：(i)物業及樓宇管理交易，包括物業及樓宇管理服務，如清潔、維修及保養服務，以及就冠君產業信託集團持有的物業進行翻新工程及設施管理；及(ii)物業管理交易，包括物業管理服務，包括由鷹君集團成員公司提供之物業管理、租賃管理及市場推廣服務。

物業及樓宇管理交易

吾等從信託管理人了解到，物業及樓宇管理交易主要包括(i)一般租賃工程；(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，詳情如下。

(i) 一般租賃工程

吾等從管理層處了解到，冠君產業信託將不時就冠君產業信託持有之物業的一般租賃工程(包括清潔、維修及保養服務)與第三方供應商訂立各種合約。該等一般租賃工程通常在新租戶遷入前單位騰空後進行。

作為信託管理人內部監控程序之一部分，於進行一般租賃工程交易或續約之前，應向承建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之相關成員公司，另外兩份來自獨立第三方(如可行)，以便在進行交易之前對費用作出比較，以確保該等費用符合當時之市場價格。

吾等已從信託管理人取得及審閱九套(隨機抽取)一般租賃工程的交易文件樣本，並注意到已取得三份報價，包括兩份來自獨立第三方及一份來自鷹君集團成員之報價，並予以比較。若鷹君集團成員受聘進行相關服務，該等比較可確保鷹君集團相關成員之報價與獨立供應商提供之報價一致，並符合當時的市場價格。此外，根據上述交易文件樣本，吾等注意到，鷹君集團成員公司所提供之適用條款，包括服務範圍的性質及一般條款及條件，大致與獨立第三方供應商提供之條款一致。由於獨立第三方供應商的報價代表交易的商業條款，並經雙方公平磋商，信託管理人認為，吾等亦同意，上述內部監控程序可確保一般租賃工程之條款符合市場價格，且對冠君產業信託不遜於獨立第三方所提供之條款。吾等審閱樣本之目的為信納有市場參考，以確定鷹君集團成員所提供之定價條款公平合理，因此信託管理人之內部監控程序可以執行。由於上述報價樣本與維修及保養工程(屬一般租賃工程之核心類別)有關，並涵蓋23財年、24財年及25財年之交易，吾等認為該等樣本屬公平及相關，並信納鷹君集團成員公司就一般租賃工程提供的定價條款屬公平合理，且已採取足夠措施，確保該等工程之費用為當時之市價。根據吾等對交易文件樣本之審閱，顯示有市場參考資料，並考慮到信託管理人將於進行或續期一般租賃工程交易前執行內部監控程序，以確保該等工程之費用為當時的市場價格，吾等認為，一般租賃工程的交易條款屬公平合理。

(ii) 公契項下之交易

吾等從信託管理人了解到，花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊整個發展項目均受各自之公契約束，而鷹君集團成員為各自公契之管理人(「**公契管理人**」)。大廈公契管理人之職責包括管理及維護大廈，其中包括提供清潔、保安及維修等大廈管理服務。

吾等從管理層處了解到，應付公契管理人的管理費一般乃根據公契管理人的職責，按照該部分物業所佔的管理份數，相對於在該地段上興建的整個發展項目所佔的總管理份數之比例計算，並參考管理層開支。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具約束力，不論彼等是否公契的原始訂約方，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，並享有相同條款之利益。

關於冠君產業信託應付公契管理人之管理費，吾等從管理層了解到，應付公契管理人的管理費乃根據協定的大廈管理成本及開支年度預算。倘公契管理人的實際成本(a)高於預算(即赤字)，例如大型改善工程可能需要額外撥款，則信託管理人會向公契管理人發還款項(通常以公契管理人催繳現金之形式)，惟以大廈基金池維持及累積的資金水平為限；或(b)低於預算(即盈餘)，則有關差額會結轉及累積於大廈基金池，以進行大廈管理工程。因此，基本上，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。作為冠君產業信託管理人內部監控程序之一部分，冠君產業信託會審核年度預算，其中包括公契管理人對不同類別的大廈管理開支(如清潔、保安及維修)的預計年度開支。吾等從管理人處了解到，於審閱年度預算時，信託管理人會審閱相關服務的相關服務合約以制定預算。信託管理人的內部核數師對公契管理人實際產生的大廈管理開支進行抽樣及持續的審核，包括審核公契管理人產生的開支是否合理，以及是否符合相關政策及程序及法定要求。信託管理人的內部核數師亦會審核任何預算差異，以確保有適當的理據作出相應批准。吾等已取得並閱讀相關內部審核報告，根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項會對所述內部監控程序產生懷疑，或會影響吾等對冠君產業信託應付管理費公平合理性之評估。

此外，吾等已取得並審閱冠君產業信託集團有關花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊整個發展項目之公契。鑒於公契對公契管理人、發展項目的所有業主及其業權繼承人（不論其是否公契的原始訂約方）、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）均具約束力，吾等認為，冠君產業信託集團受公契約束乃公平合理且在商業上屬合理，且該等公契之條款乃按公平原則及正常商業條款訂立。

考慮到上述冠君產業信託就公契項下交易之內部監控程序，以及本質上冠君產業信託向公契管理人支付之管理費乃根據實際成本釐定，信託管理人認為且吾等亦同意，公契項下之物業及樓宇管理交易條款屬公平合理。

(iii) 朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議項下之交易

(a)朗豪坊商場；及(b)朗豪坊若干行人天橋、行人徑及行人路，以及朗豪坊商場及朗豪坊辦公大樓之公眾地方及設施，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於2008年通函中有關若干收購事項及關連方交易）予以管理。鷹君集團成員一直提供物業及大廈管理服務，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償付零售管理人於履行大廈管理職能過程中產生之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大廈管理服務。就此而言，向鷹君集團成員支付之款項乃根據零售管理人與冠君產業信託協定之年度預算，按實際成本基準支付的償還款項。作為信託管理人內部監控程序之一部分，該年度預算包括零售管理人對不同類別物業及樓宇管理服務的預計年度開支，並經冠君產業信託審閱及同意。年度預算最初由零售管理人根據每類開支(如維修保養及清潔開支)之預期大廈管理開支制定，零售管理人於預測時考慮的因素包括物業當時狀況、預期改善工程及保養要求。於預測年度預算中的大廈管理開支時，零售管理人考慮的因素包括：(i)執行大廈管理職能所需的預期人手；(ii)相關服務合約規定的已承諾合約金額，例如自動扶梯及升降機保養服務；(iii)參照報價進行預定及可能的維修保養及改善工程所產生之預期開支；及(iv)執行相關大廈管理職能所產生之歷史開支(例如水電費開支)。於信託管理人審核年度預算期間，信託管理人會檢查及評估各類開支的預算，並審核年度預算所包括服務的相關服務合約。吾等已取得2024年度之年度預算，以及信託管理人與零售管理人就年度預算的討論通訊，並注意到信託管理人於同意最終年度預算前，已內部審閱預算、與零售管理人舉行會議討論預算，並向零售管理人作出查詢(包括建議修訂預算)。除審閱年度預算外，信託管理人之內部核數師亦抽樣及持續查核零售管理人之實際大廈管理開支，包括查核零售管理人之開支是否合理，以及是否符合有關政策、程序及法定要求。信託管理人之內部核數師亦會審查任何預算差異，以確保在有適當理據情況下獲得相應批准。內部核數師對開支作出上述檢查，作為其預算控制審查之一部分。內部核數師的審核程序包括進行穿行測試以及合規性及實質性測試。吾等已取得並閱讀相關內部審計報告，根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項會對所述內部監控程序產生疑問，或會影響吾等對冠君產業信託就零售管理人產生的所有成本及自付費用向鷹君集團成員發還款項的公平合理性之評估。經考慮吾等就朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議項下之交易所進行的獨立工作(如上文詳述)及上述冠君產業信託之內部監控程序，以及支付予鷹君集團成員的款項乃按

實際成本基準支付之償還款項，冠君產業信託管理人認為，朗豪坊商場物業管理協議及CAF管理協議項下之物業及樓宇管理交易的條款屬公平合理，吾等亦同意該等條款屬公平合理。

物業管理交易

吾等從信託管理人了解到，物業管理人提供之物業管理交易涉及(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辦商之表現等；(b)租賃管理服務，包括管理租金收取、續租及協商條款；及(c)市場推廣服務，包括提供市場推廣及市場推廣協調服務。

根據指定物業管理協議，就物業及租賃管理服務而言，物業管理人有權收取總物業收益每年3%之費用。就市場推廣服務而言，費用的計算基準如下：(i)取得三年或以上租約的費用為一個月基本租金；(ii)取得少於三年租約的費用為半個月基本租金；(iii)取得續租（不論租期長短）的費用為半個月基本租金；及(iv)取得少於十二個月特許的費用為特許費10%。吾等從信託管理人了解到，倘及當指定物業管理協議續約時，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及租賃管理及市場推廣服務費用進行獨立評估，以確保該等費用合理及符合市場水平。

為遵守上述內部程序，信託管理人於2023年續訂指定物業管理協議時，已取得物業顧問公司之獨立評估，確認每年物業總收益3%的物業管理費及市場推廣服務費屬合理及符合市場水平。所進行的獨立評估以市場法為基準，並參考可資比較公司就類似服務收取之現行物業及租賃管理費以及市場推廣服務費。鑒於物業管理服務之性質並不罕見，且市場上亦有類似服務之可資比較交易，吾等認為，採用市場法作為獨立評估物業租賃管理及市場推廣服務費之基準屬公平合理。信託管理人表示，指定物業管理協議預期於屆滿後進一步續期，並將根據內部監控程序對物業及租賃管理費及市場推廣服務費進行獨立評估。吾等亦已盡最大努力，審閱自2024年1月起公佈之在聯交所上市且其物業組合位於香港的房地產投資信託基金有關可資比較物業管理服務（即

與(a)物業及租賃管理；及(b)市場推廣兩者有關的服務)的主要條款之年報。根據吾等之審閱，吾等注意到三個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))已披露可資比較物業管理服務之條款(包括與物業管理人提供之性質類似的物業及租賃管理及市場推廣服務，例如協調租戶裝修要求、管理租金收取及續租以及市場推廣服務)。吾等注意到，該三間房地產投資信託基金披露之物業管理費及市場推廣服務費約為(a)物業及租賃管理服務總物業收益的3%；及(b)一個月基本租金的市場推廣服務佣金，與物業管理人向冠君產業信託集團提供者相若。

基於以上所述，吾等認為，(i)新支出交易框架協議之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)將按公平原則及正常商業條款進行；及(b)屬公平合理且符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益。

5. 收益交易的歷史交易金額及新年度上限

冠君產業信託集團於23財年、24財年及25財年就收益交易自鷹君集團成員公司收取之歷史交易總金額，以及冠君產業信託集團於26財年、27財年及28財年各自就收益交易自鷹君集團成員公司收取之年度最高總金額如下：

	歷史交易			新年度上限		
	23財年 ⁽¹⁾	24財年 ⁽²⁾	25財年	26財年	27財年	28財年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
租金收入	26,466	28,561	22,965 ⁽³⁾	32,816	46,557	47,768
樓宇管理費	3,932	4,419	3,601 ⁽³⁾	5,477	8,504	9,355
總計	30,398	32,980	26,566	38,293	55,061	57,123
歷史年度上限 ⁽⁴⁾	67,200	67,600	62,300			
使用率 ⁽⁵⁾	45.2%	48.8%	42.6%			

附註：

1) 根據冠君產業信託23財年年報。

2) 根據冠君產業信託24財年年報。

3) 此年度金額乃根據於2025年8月31日的現有租賃及特許期限予以預測。截至2025年8月31日止八個月，已確認租金收入及大廈管理費實際金額分別約為17,002,000港元及2,643,000港元。

- 4) 2022年通函所述租金收入及物業管理費之年度上限總額。租金收入之年度上限為58,500,000港元(23財年)、58,100,000港元(24財年)及53,100,000港元(25財年)。物業管理費之年度上限為8,700,000港元(23財年)、9,500,000港元(24財年)及9,200,000港元(25財年)。
- 5) 23財年及24財年之使用率乃按23財年及24財年的實際歷史金額除以23財年及24財年的年度上限計算，而25財年的使用率則按25財年的預計年度金額除以25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」所載，冠君產業信託集團26財年、27財年及28財年應收租金收入的新年度上限(「**租金收入上限**」)乃根據以下各項釐定：

- (a) 26財年、27財年及28財年的租金收入預測按(i)現有有關連方租賃項下實際應收租金收入及(ii)將予重續租賃項下的估計租金收入的總和計算，並受以下基準及假設限制：(A)於此期間屆滿的租賃將於屆滿時續期，惟訂約方預期不會續期的租賃除外；及(B)重續租賃的租金收入乃按個別租賃基準釐定，並經計及物業類型及特點、地點、屆滿及假設續租的時間、與租戶的最新磋商狀況、彼等的業務需求，以及冠君產業信託可得的最新市場資料。因此，續租率因物業的具體情況而異。就26財年而言，唯一擬續期的租賃(「**26財年續期租賃**」)假設按市場價格續租，預計將略低於現有租金。就27財年而言，多份租賃將會續期，其中預期僅有兩份租賃會按提高的租金續期。該等租金上調幅度不超過現有租金費率的2.2%，並根據上文(B)段所述因素釐定。於27財年到期續租的餘下租賃(主要包括過往租金增長潛力有限的儲藏室及停車場)假設將按固定租金續租。就28財年而言，所有擬續租的租賃(一個儲藏室的租賃除外，該租賃假設按固定租金續租)預計將按每年遞增10%的租金續租，反映租金可能出現反彈。該等假設導致26財年、27財年及28財年的預計租金收入分別約為1,900萬港元、1,890萬港元及2,010萬港元。儘管假設27財年若干租賃的租金有所遞增，但27財年的預計租金收入略低於26財年。該減少主要是由於26財年續期租賃的租金收入減少所產生的抵銷影響，該租賃預計於2026年底生效，其對27財年的影響將大於26財年(「**租金基準**」)。

- (b) 就26財年、27財年及28財年，對上文(a)段中產生的金額分別採用約1,260萬港元、2,520萬港元及2,520萬港元的增加額，作為就冠君產業信託集團現有組合訂立新關連人士租賃的應急備用緩衝（「**租金備用緩衝**」）。
- (c) 就26財年、27財年及28財年，對上文(b)段中產生的金額分別採用約120萬港元、240萬港元、240萬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事項產生的任何租金收入增長（「**可能收購事項新租金**」）。

租金收入上限約3,280萬港元、4,660萬港元及4,780萬港元，分別佔26財年、27財年及28財年收益交易年度上限總額約85.7%、84.6%及83.6%。

為評估租金收入上限是否公平合理，吾等已與管理人討論冠君產業信託於釐定租金收入上限時所考慮之主要因素。

租金基準

吾等已取得並審閱管理層就截至2028年12月31日止三個年度之新年度上限編製的計算附表（「**計算附表**」）。「租金基準」指現有關連租賃於其屆滿前期間的租金收入總額，而就預期於26財年、27財年及28財年續期的租賃而言，則指根據假定續期租金計算的續期期間之租金收入。冠君產業信託並未對所有相關租賃採用統一的續約假設，而是根據與租戶的最新磋商情況、租戶之業務需求以及冠君產業信託可獲得的最新市場資訊，對每份現有租賃逐一進行評估。該種針對租賃的方法使預測能更好地反映實際經營情況，並提供更審慎的估算基礎。根據吾等之審閱，租金基準分別佔26財年、27財年及28財年租金收入上限約57.9%、40.7%及42.2%，主要來自花園道三號及朗豪坊辦公大樓現有關連租賃（包括預期續租者）之租金收入。吾等進一步注意到，26財年、27財年及28財年的租金基準金額低於23財年及24財年所錄得的實際關連租金收入及25財年的預計金額，原因為若干關連租賃於2025年屆滿時不再續期，以及假設若干續期租約之租金為劃一租金或稍低租金。

吾等已審閱預期續租之時間及相應續租租金。就26財年而言，僅有一份租約（即26財年續期租賃）即將到期，預期會續約，而續約租金假設略低於現有租金。預計的費率下調反映管理層對租戶續租意向的最新了解，以及續租時當前的市場疲軟狀況。就27財年而言，除兩份續訂租約假定之單位租金較高及上調幅度不超過現有租金的2.2%外，其他幾份續訂租約（包括與停車場及儲藏室等歷來租金增長潛力有限之物業有關的租約）的租金假定與現有水平相同。該等差異反映特定租戶的討論及物業特性，而非採用單一劃一的增長率，吾等認為，單一劃一的增長率乃更精緻、更現實的方法。吾等已量化純粹因兩次續約租金增加而產生之遞增租金（即按續約租金計算的租金與同期按現有租金計算的租金之間的差額），並指出其佔27財年租金收入上限0.5%以下。此外，預計27財年的總租金基準將略低於26財年，主要由於26財年續期租賃的租金收入減少所產生的抵銷影響，該租賃預期將於2026年底生效，其對27財年的影響將大於26財年。

就28財年而言，花園道三號的兩份租約預計將獲續期，單位租金將較現有租金增加，而朗豪坊商場的一份租約預計將於2028年11月底屆滿，其後亦假設將獲續期，且單位租金增加。該等三份租約預計將按每年遞增10%的租金續租，反映租金可能出現反彈。吾等已量化純粹由於此項上調而引致之租金增量（即按續訂租金計算的租金與同期按現有租金計算的租金之間的差額），並注意到其僅佔28財年租金收入上限約2.5%。於此方面，吾等從仲量聯行於2025年7月9日發佈題為「香港寫字樓及住宅市場在挑戰中出現溫和穩定跡象」的新聞稿中獲悉，由於首次公開發售市場預期於2025年下半年持續活躍，相信將促進寫字樓市場增長，而中環部分樓宇之租金將於今年稍後時間先於其他樓宇回穩。此外，根據戴德梁行於2025年10月發佈的題為《香港寫字樓、零售及住宅市場2025年第三季回顧與展望》的文章，零售市場的整體空置率略呈下降趨勢，其中旺角（朗豪坊商場所在地）及銅鑼灣的租賃交易相對活躍。於此背景下，吾等認為，假設2028財年的租金較現有租金有溫和升幅屬公平合理的調整。

考慮到(i)所有現有有關連租賃均已按個別租賃進行評估，並考慮到與租戶之最新磋商情況、租戶之業務需求以及冠君產業信託可獲得的最新市場資訊；(ii) 26財年單次續租租金略有下調；(iii) 27財年之整體租金基準略低於26財年；(iv) 28財年三次續租所帶來的溫和租金增量；(v)從23財年至24財年，歷史有關連租金收入增加約8%；及(vi) 26財年至28財年的租金基準金額均低於23財年、24財年及25財年的預測金額，吾等認為，管理層所採納之租金基準已按審慎合理基準釐定。

租金備用緩衝

就租金備用緩衝而言，26財年、27財年及28財年的租金基準金額分別增加約1,260萬港元、2,520萬港元及2,520萬港元，乃作為就冠君產業信託集團現有組合簽訂新有關連人士租約之備用緩衝。緩衝金額假設花園道三號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於相關年度租予鷹君集團。

吾等了解到，冠君產業信託於預測租金備用緩衝（即花園道三號加租一層及朗豪坊辦公大樓加租一層）時所採用之每平方呎租金乃根據獨立物業估值師評估之每平方呎市值租金。近年來，鷹君集團持續租用花園道三道及朗豪坊辦公大樓之空間，以滿足其業務需求。於2022年第三季度，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約，該租約於2025年6月屆滿，於計算租金基準時並無假定續約。正因為假定該租賃不會繼續，所以倘鷹君集團再次需要額外辦公空間（如過往發生的情況），預留的備用緩衝空間可提供靈活性，並確保此類潛在需求不會被重覆計算在租金基準內。為審慎起見，租金備用緩衝假設潛在新租約將於2026年7月1日（而非2026年初）開始生效，因此於26財年只維持六個月。租金備用緩衝預留花園道三號及朗豪坊辦公大樓分別增加一層樓面之空間，以備不時之需。由於該等潛在租約之預計租金收入乃根據當時的市值租金計算，吾等認為，釐定租金備用緩衝之基準屬公平合理。

可能收購事項新租金

就可能收購事項新租金而言，26財年、27財年及28財年的租金收入上限分別再增加約120萬港元、240萬港元及240萬港元，以計及冠君產業信託集團未來可能進行收購事項而增加的租金收入。

除積極管理現有物業組合外，冠君產業信託之企業目標為選擇性收購可提高基金單位持有人分派之新收入辦公物業。於評估收購機會時採用的投資標準包括：(i)收益增值：收購之物業應具有強勁的現有租金收入或具有提高租金收入之潛力；(ii)資產增長潛力；(iii)租戶特徵；(iv)位置及交通便利性；(v)增值機會；及(vi)建築規格。冠君產業信託有進行收購之歷史。於2007年初，冠君產業信託以9.946億港元向鷹君收購花園道三號三層總建築面積52,655平方呎之物業。於2008年2月，冠君產業信託以約125億港元從鷹君購入朗豪坊之零售、停車場及寫字樓部分。於2013年5月，冠君產業信託以約21.55億港元之代價從The Financial Secretary Incorporated購入其尚未擁有之花園道三號額外辦公樓空間。於2021年4月，冠君產業信託收購一間合資企業之股權，該合資企業持有倫敦Shoe Lane 66號之物業。誠如基金單位持有人函件所載，冠君產業信託繼續主動審視潛在收購機會。根據《南華早報》於2025年8月26日發表之題為「全球經濟低迷，投資者湧向本地房地產」的文章，(i)香港商業房地產市場表現優於全球市場，投資交易僅同比下降1%，而全球則下降9%；(ii)商業市場供過於求，創造出新的進入機會。

上述26財年、27財年及28財年增量金額分別約120萬港元、240萬港元及240萬港元乃根據以下假設計算：(i)冠君產業信託將於截至2026年12月31日止六個月及截至2028年12月31日止兩年內透過單一交易向獨立第三方收購一項或多項辦公物業，其收購價相等於冠君產業信託資產總值(已就應付股息作出調整)的5%，且總租金收入收益率約為每年4%；及(ii)所收購物業約2%的總租金收入將歸屬於鷹君集團成員公司。

關於潛在物業之預計租金收入總收益率為4%，吾等從管理層獲悉，該收益率乃參考獨立物業估值師就於2025年6月30日之花園道三號及朗豪坊估值時所採用之資本化率釐定。吾等從冠君產業信託的2025年中期報告中注意到，獨立物業估值師就花園道三號的寫字樓部分採納之資本化率為3.7%，朗豪坊的寫字樓部分採納之資本化率為4.1%。有鑒於此，吾等認為，冠君產業信託對任何潛在新物業收購事項所採用之4%總租金收入收益率假設屬公平合理。

此外，2%的收購物業總租金收入將來自鷹君集團成員公司的假設，乃基於鷹君集團於2025年6月30日合共租用朗豪坊辦公大樓及花園道三號約2%的辦公樓總面積（以可出租總面積計算），此乃由於冠君產業信託已假設潛在收購目標為辦公物業。鑒於信託管理人假設任何潛在收購項目均屬辦公物業，吾等認為所收購辦公物業總租金收入的2%歸屬於鷹君集團成員的假設屬公平合理。

經考慮上述因素，(i)租金基準來自現有關連租約（包括續約），低於23財年及24財年之歷史關連租金收入；(ii)租金備用緩衝，根據現行市場租金，容許花園道三號及朗豪坊辦公大樓各增加一層，並假設於26財年僅收取六個月租金；及(iii)潛在收購事項產生之來自鷹君集團成員公司的額外租金，根據與獨立物業估值師採用的資本化率一致之租金率，並假設約2%的收購物業總租金收入將來自鷹君集團成員公司（與其目前之辦公室出租面積比例一致），吾等認為，釐定截至2028年12月31日止三年的租金收入上限之基準屬公平合理，且符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益。

樓宇管理費方面

誠如「基金單位持有人函件」所載，冠君產業信託集團於26財年、27財年及28財年將收取之樓宇管理費之新年度上限（「**管理費收入上限**」）乃根據以下各項釐定：

- (a) 根據截至26財年、27財年及28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)於相關期間到期的租賃，假設於到期後續訂（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26財年、27財年及28

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優化工程而釐定，並得出26財年、27財年及28財年的金額分別約為320萬港元、350萬港元及390萬港元（「**管理費收入基準**」）。

- (b) 對上文(a)段所產生金額，於26財年、27財年及28財年分別採用約210萬港元、450萬港元及500萬港元的增加額，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備用緩衝額。

緩衝額乃假設於相關年度期間自2026年7月1日起，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，採用樓宇管理費年度增長率10%釐定與截至26財年、27財年及28財年的該等額外樓層相關的樓宇管理費（「**管理費收入備用緩衝**」）。

- (c) 對上文(b)段所產生金額，於26財年、27財年及28財年分別採用約20萬港元、40萬港元及50萬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樓宇管理費增長。

上述增加額乃基於冠君產業信託集團將於26財年、27財年及28財年內的一次單獨交易中向獨立第三方收購一項或多項辦公物業之假設計算。26財年的預測金額乃根據假設的4%總租金年收益率，預期佔自未來可能進行的收購事項中獲得的租金收入的16%（即2022年至2024年的三年平均樓宇管理費佔租金收入的百分比）（「**可能收購事項新管理費收入**」）。

管理費收入上限約為550萬港元、850萬港元及940萬港元，分別佔26財年、27財年及28財年總收益交易年度上限約14.3%、15.4%及16.4%。

為評估管理費收入上限之公平性及合理性，吾等已就冠君產業信託於釐定管理費收入上限時考慮的主要因素與管理層進行討論。

管理費收入基準

根據吾等就截至2028年12月31日止三年的新年度上限對計算附表之審閱，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花園道三號及朗豪坊辦公大樓現有租約（包括預期將續期的租約）之物業管理費收入。於評估2026年、2027年及2028年各年適用於大廈管理費的10%之年度增長率時，吾等從冠君產業信託管理人處了解到，10%之預計管理費增長率主要考慮到可能的通脹以及冠君產業信託集團現有投資組合所需之翻新及物業優化工程，從而導致管理費收入之增長。

由於目前預測之10%大廈管理費年增長率已考慮通脹壓力以及為維持甲級物業標準而可能需要進行的額外翻新及改建工程（根據冠君產業信託集團之租賃協議，每月管理費通常會在租約存續期間隨時上調），且管理費從23財年至24財年已增加約12.4%，吾等認為，假設2026年至2028年期間的管理費年增長率為10%屬公平合理。

管理費收入備用緩衝

就管理費收入備用緩衝而言，約210萬港元（26財年）、450萬港元（27財年）及500萬港元（28財年）的增量已加入管理費收入基準，作為就冠君產業信託集團現有組合訂立新關連人士租約之備用緩衝。與租金備用緩衝相同，緩衝金額假設截至2026年12月31日止六個月、27財年及28財年，花園道三號額外一層16,679平方呎及朗豪坊辦公大樓額外一層17,398平方呎將租予鷹君集團，並假設於2026年至2028年該等額外樓層之大廈管理費年增長率為10%。

與租金備用緩衝相若，計算時假設花園道三號（16,679平方呎）及朗豪坊辦公大樓（17,398平方呎）各增加一層樓面，由2026年7月1日起租出（於26財年僅租出六個月），並就27財年及28財年的大廈管理費採用10%的年增長率。

由於該等潛在租約之預計管理費收入乃根據最新相關租約的現行大廈管理費率(獨立估值師已確認該等收費率屬市場水平)計算，吾等認為，釐定管理費收入備用緩衝之基準屬公平合理。

可能收購事項新管理費收入

就可能收購事項新管理費收入而言，26財年、27財年及28財年各年之管理費收入上限將進一步增加20萬港元(26財年)、40萬港元(27財年)及50萬港元(28財年)，以計及冠君產業信託集團可能進行的未來收購事項所導致之任何樓宇管理費收入增加。

該計算方法基於可能收購事項新租金之假設，樓宇管理費預計為可能收購事項預期租金收入的16%(大廈管理費佔租金收入百分比的三年歷史平均值)，26財年按六個月比例調整，27財年及28財年每年增長10%。

經考慮(i)管理費收入基準，反映現有關連租約(包括續約)，並採用參考通脹及所需物業優化釐定的10%年增長率，(ii)管理費收入備用緩衝，假設自2026年7月起，花園道三號及朗豪坊辦公大樓各增加一層，並按現行管理費率計算，及(iii)可能收購事項新管理費收入，根據歷史管理費對租金比率及租金收入上限採用的相同假設計算，吾等認為，釐定26財年至28財年管理費收入上限之基準屬公平合理，且符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益。

6. 支出交易的歷史交易金額及新年度上限

冠君產業信託集團於23財年、24財年及25財年就支出交易向鷹君集團成員公司支付之歷史交易總金額，以及冠君產業信託集團於截至26財年、27財年及28財年止三個年度各年就支出交易向鷹君集團成員公司支付的年度最高總金額如下：

	歷史交易			新年度上限		
	23財年 ⁽¹⁾ 千港元	24財年 ⁽²⁾ 千港元	25財年 千港元	26財年 千港元	27財年 千港元	28財年 千港元
物業及樓宇管理交易	390,385	407,475	414,358 ⁽³⁾	556,479	622,607	684,868
物業管理交易	96,381	81,968	86,124 ⁽⁴⁾	103,316	121,250	133,375
總計	486,766	489,443	500,482⁽⁵⁾	659,795	743,857	818,243
歷史年度上限 ⁽⁶⁾	685,900	781,600	890,900			
使用率 ⁽⁷⁾	71.0%	62.6%	56.2%			

附註：

- 1) 根據冠君產業信託23財年年報。
- 2) 根據冠君產業信託24財年年報。
- 3) 此年度金額乃根據(i)截至2025年8月31日止八個月確認的物業及樓宇管理交易的實際交易金額(約為261,700,000港元)；及(ii)預計於25財年餘下時間產生的金額之合計而預測，並根據以下基準及假設估算：(a)經常性費用，如清潔服務費及公契管理人收取的費用，及(b)非經常性費用，如計劃中的維修保養服務及翻新工程，並考慮工程時間表及進度，以及為有關物業提供的臨時服務及工程。
- 4) 此金額為(i)物業及租賃管理費的年度預計金額6,150萬港元，及(ii)於25財年的市場推廣服務費年度預計金額2,460萬港元的總和。

物業及租賃管理費按相關物業管理人所管理物業租金的固定百分比收取。因此，25財年的物業及租賃管理費預計金額為(i)截至2025年8月31日止八個月所產生的物業及租賃管理費實際金額47,373,000港元；及(ii)25財年餘下時間的物業及租賃管理費預計金額之總和，並根據以下因素及假設：(a)現有租約以及於25財年餘下時間開始的新租約及續租租約的確認租金金額；及(b)根據相關物業管理人提供的資料，估計可能訂立的租約或續租租約的租金金額。

市場推廣服務費為一次性費用，按新訂或續訂租約的月租金之某個百分比計算。因此，25財年市場推廣服務費的預計金額為(i)截至2025年8月31日止八個月所產生的市場推廣服務費實際金額約16,991,000港元；及(ii)25財年餘下時間的估計潛在市場推廣服務費之總和，並根據以下因素及假設計算：(a)25財年餘下時間花園道三號、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場現有及即將出現的空置情況，及(b)經計及相關物業管理人提供的資料，物業管理人取得新租約或續訂現有租約的可能性。

- 5) 此為25財年物業及樓宇管理交易以及物業管理交易的預計年度總額。有關進一步詳情，請參閱上文附註(3)及(4)。
- 6) 2022年通函所述的物業及樓宇管理交易以及物業管理交易的年度上限總額。物業及樓宇管理交易的年度上限為541,900,000港元（23財年）、623,200,000港元（24財年）及716,600,000港元（25財年）。物業管理交易的年度上限為144,000,000港元（23財年）、158,400,000港元（24財年）及174,300,000港元（25財年）。
- 7) 23財年及24財年之使用率乃按23財年及24財年的實際歷史金額除以23財年及24財年的年度上限計算，而25財年的使用率則按25財年的預計年度金額除以25財年的年度上限計算。

吾等注意到，(i)與物業及樓宇管理交易有關之新年度上限（「**物業及樓宇管理服務上限**」）約為5.565億港元、6.226億港元及6.849億港元，分別佔26財年、27財年及28財年支出交易年度上限總額約84.3%、83.7%及83.7%；及(ii)與物業管理交易有關之新年度上限（「**物業管理服務上限**」）約為1.033億港元、1.213億港元及1.334億港元，分別佔26財年、27財年及28財年支出交易年度上限總額約15.7%、16.3%及16.3%。

物業及樓宇管理服務上限

建議的物業及樓宇管理服務上限乃根據以下各項計算：

- (a) 使用25財年之預計物業管理交易金額（約414,400,000港元），並僅在26財年將該金額的20%增量用作備用緩衝（「**20%開支備用緩衝**」）；
- (b) 將上文(a)段所得金額增加10%（於26財年、27財年及28財年各年），作為假設多年來物業管理開支成本之增長。該增長率乃經考慮物業及樓宇管理工作及物業管理成本（如員工成本及電費）之預期通脹增長後釐定（「**10%年度增量**」）；及

- (c) 在上文(b)段所得26財年、27財年及28財年金額之基礎上，分別再增加約950萬港元、2,100萬港元及2,310萬港元，以計及冠君產業信託集團日後可能進行收購事項而導致的物業及樓宇管理費用之增加（「**可能收購事項物業／樓宇管理開支**」）。

為評估建議的物業及樓宇管理服務上限之公平性及合理性，吾等已就冠君產業信託於得出該上限時所考慮之主要因素與管理人進行討論。

(i) 20%開支備用緩衝

根據吾等對計算附表之審閱，吾等注意到，管理層於2025年的物業及樓宇管理交易之預測金額中應用20%的增量作為26財年的備用緩衝。吾等已與管理層討論，並了解到2026年的20%備用緩衝乃為了應付預期於2026年為花園道三號及朗豪坊進行主要改善工程之開支。吾等已審閱該等工程之時間表，主要包括(i)花園道三號公眾地方（如洗手間）之翻新工程；及(ii)朗豪坊商場之潛在改善及維修項目。

除預期之主要改善工程外，吾等從管理層了解到，20%開支備用緩衝亦為應付(a)不可預見之市場波動；及(b)花園道三號、朗豪坊可能進行之預期提升、維修及翻新工程，以維持所需標準。考慮到上述因素，吾等認為，就2026年上限的增加而採用之20%開支備用緩衝屬公平合理。

(ii) 10%年度增量

吾等從管理層了解到，10%年度增量被用作26財年、27財年及28財年之增長率。於釐定10%年度增量時，管理層主要考慮物業管理主要成本組成部分的預期增長，包括員工成本及電費。就此，吾等從政府統計處得悉：(i)香港的電力、燃氣及水的綜合消費物價指數於2025年5月錄得19.7%的按年升幅，為2025年1月至9月的最高按年升幅；及(ii)香港的人均本地生產總值於過去五年按當時市價計算的最高按年增幅為8.2%。因此，吾等認為，採用10%年度增量，以計及樓宇管理及租賃工作可能出現的通脹升幅，屬公平合理。

(iii) 可能收購事項物業／樓宇管理開支

吾等注意到，信託管理人已於26財年、27財年及28財年各年的物業及樓宇管理服務上限中增加約950萬港元、2,100萬港元及2,310萬港元之增量，以計及冠君產業信託集團日後可能進行收購事項而導致的物業及樓宇管理費增加。該增量基於上文「租金收入－可能收購事項新租金」分節所述冠君產業信託集團將於截至2026年12月31日止六個月、27財年及28財年收購一項或多項物業之假設，並假設管理費為所收購物業預計總租金收入之16%。16%代表2022年至2024年三年平均樓宇管理費佔租金收入之百分比。然後，10%年度增量將應用於物業管理及租賃工作的通脹增加。

經考慮上述因素，吾等認為，就獨立基金單位持有人而言，釐定26財年、27財年及28財年各年的物業及樓宇管理服務上限之基準屬公平合理，且符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益。

物業管理服務上限

建議的物業管理服務上限分別約為1.033億港元、1.213億港元及1.334億港元，佔26財年、27財年及28財年支出交易年度上限總額約15.7%、16.3%及16.3%。

就物業管理服務上限而言，吾等注意到，該等上限乃歸因於(i)與物業及租賃管理有關之交易（「**物業及租賃管理服務**」），(ii)與市場推廣服務有關之交易（「**市場推廣服務**」），及(iii)考慮到冠君產業信託集團可能進行的未來收購事項導致物業管理費用增加的緩衝（「**可能收購事項物業管理支出**」）。

(i) 物業及租賃管理服務

於26財年、27財年及28財年，物業及租賃管理服務應佔新年度上限分別約為6,150萬港元、6,770萬港元及7,450萬港元。

吾等從計算附表注意到，26財年的上限乃根據2025年物業及租賃管理費之相同預測金額6,150萬港元（即26財年並無增長）計算，而27財年及28財年則採用10%的年增長率以釐定各自之上限。根據信託管理人，假設27財年及28財年的年增長率為10%，乃為了應對因投資組合優化工作及正常化出租率而可能增加的物業總收益。考慮到過去十年物業及租賃管理費的最高按年增幅約為10%，吾等認為，10%的假設提供合理的緩衝空間，以應對期間內可能出現的變化。吾等亦認為，信託管理人假設26財年不增長屬審慎合理。吾等亦注意到，27財年的預測物業及租賃管理費仍低於23財年錄得之實際金額，而28財年的預測金額僅略高於23財年（約7%）。以此為基準，吾等認為，26財年至28財年物業及租賃管理服務之建議上限已按公平合理之基準釐定。

(ii) 市場推廣服務

於26財年、27財年及28財年，市場推廣服務應佔之新年度上限分別約為3,490萬港元、3,840萬港元及4,220萬港元。

吾等已審閱計算附表，並注意到26財年之金額乃根據現有空置物業及於2026年到期續訂的租約之市值租金，乘以過去10年支付予鷹君集團之市場推廣服務費佔貴集團所支付市場推廣服務費總額之歷史平均比例。就27財年及28財年而言，管理層對市場推廣服務費採用10%之年增長率。吾等已審閱冠君產業信託集團於過去五年支付予鷹君集團成員公司之歷史市場推廣服務費，並注意到最高的按年增幅為77%。因此，吾等認為，市場推廣服務費應佔之建議金額屬公平合理。

(iii) 可能收購事項物業管理支出

吾等注意到，信託管理人已對26財年、27財年及28財年的物業管理服務上限分別增加約690萬港元、1,520萬港元及1,670萬港元，以計及上文「租金收入－可能收購事項新租金」分節所述冠君產業信託集團日後可能進行收購事項而可能增加的物業管理服務費。26財年約690萬港元的增量乃參照以下各項的50%釐定：(i)根據上述4%的總租金收入收益率假設，可能收購事項產生的租金收入；(ii)相當於該租金收入3%的年度租賃服務費；及(iii)相當於一個月基本租金的年度市場推廣服務費，以確保獲得租賃。使用50%反映可能的收購事項將於年中完成之假設，因

此僅對26財年一半的費用有所貢獻。就27財年及28財年而言，已採用10%的年增長率，其釐定基準與上文「物業及租賃管理服務費」及「市場推廣服務費」兩節所述者相同。

經考慮上述因素，吾等認為，就獨立基金單位持有人而言，釐定26財年、27財年及28財年各年度建議物業管理服務上限之基準屬公平合理，且符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益。

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段及上市規則第14A.55至14A.59、14A.71及14A.72條，持續關連人士交易須遵守以下審閱及申報程序。

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。

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。

吾等認為，上述審閱規定及內部監控措施可提供適當措施，監管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之整體利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：

- (i) 新收益交易框架協議及新支出交易框架協議各自之條款，以及收益交易及支出交易之基準(包括新年度上限及得出新年度上限之基準)均屬公平合理，且符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益；及
- (ii) 各項收益交易及支出交易(i)均於冠君產業信託集團的日常及一般業務過程中進行，符合冠君產業信託之投資目標及策略，並遵守房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)將按公平交易條款及正常商業條款進行；及(iii)公平合理，且符合冠君產業信託及基金單位持有人之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人，吾等亦建議獨立基金單位持有人投票贊成特別大會通告所載有關新框架協議、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

劉志華

董事總經理

梁慧盈

董事

謹啟

2025年11月26日

附註：博思融資有限公司的劉志華先生自2003年以來一直為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員，而梁慧盈女士自2019年起為博思融資有限公司就第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。

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，確認就其所深知及確信，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2024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2024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於冠君產業信託之權益

冠君產業信託基金單位及相關基金單位的好倉

姓名	身份	權益性質	持有基金單位／ 相關基金單位 數目	佔已發行 基金單位之 百分比 ²	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	7,000,007	0.11%)	
	受控制公司之權益	公司權益	4,336,649,043 ¹	70.68%)	
	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	2,975,000	0.05%)	70.85%
鄭維志	信託受益人	信託權益	13,424,730	0.22%	0.22%
黃美玲	實益擁有人	個人權益	400,000	0.01%	0.01%

附註：

- 在4,336,649,043個基金單位當中：
 - 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ACHL Limited、EBK Limited、KBLL Limited及NCN Limited分別持有，而羅嘉瑞醫生亦為該等公司之董事；及
 - 4,333,390,433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「主要基金單位持有人之權益」一節附註1）。羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理。
- 該百分比乃根據冠君產業信託於最後實際可行日期的已發行基金單位總數6,135,291,669個基金單位編製。

信託管理人的董事及最高行政人員於鷹君及朗廷之權益

鷹君為冠君產業信託及朗廷之控股公司。於最後實際可行日期，鷹君擁有冠君產業信託70.63%權益及朗廷72.65%權益。於最後實際可行日期，信託管理人的董事及最高行政人員於鷹君及朗廷的權益披露如下：

鷹君

信託管理人董事及／或 最高行政人員姓名	身份	權益性質	所持普通股份／ 相關股份數目	佔已發行 股本百分比 ⁴	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	64,874,835 ¹	8.68%)	64.38%
	受控制公司之權益	公司權益	96,008,364	12.83%)	
	酌情信託之酌情受益人	酌情信託權益	254,664,393	34.06%)	
	酌情信託之成立人	信託權益	65,866,676	8.81%)	
葉毓強	實益擁有人	個人權益	60,000	0.01%)	0.01%
黃美玲	實益擁有人	個人權益	306,844 ²	0.04%	0.04%
侯迅	實益擁有人	個人權益	201,000 ³	0.03%	0.03%

附註：

1. 該等權益當中，3,412,000為購股期權。
2. 該等權益當中，279,000為購股期權。
3. 該等權益為購股期權。
4. 此百分比乃根據鷹君於最後實際可行日期已發行之747,723,345股而編製。

朗廷

信託管理人董事及／或 最高行政人員姓名	身份	權益性質	所持股份合訂 單位／相關股份 合訂單位數目	佔已發行 股份合訂 單位百分比 ²	總計
羅嘉瑞	實益擁有人	個人權益	35,681,524	1.02%)	74.26%
	受控制公司之權益	公司權益	2,461,914,272 ¹	70.53%)	
	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	90,010,250	2.58%)	
)	
	酌情信託之成立人	信託權益	4,391,111	0.13%)	
葉毓強	與他人共同持有之權益	共同權益	3,019,000	0.09%	0.09%
黃美玲	實益擁有人	個人權益	16,856	0.0005%	0.0005%

附註：

1. 於該2,461,914,272股股份附帶單位當中，(i) 9,490,556個朗廷股份合訂單位由羅嘉瑞醫生全資擁有之若干公司持有，其亦為該等公司之董事；及(ii)鷹君於最後實際可行日期持有2,452,423,716個朗廷股份合訂單位，由於羅嘉瑞醫生為鷹君之主要股東、主席及董事總經理，故被視為擁有該等股份合訂單位之權益。
2. 此百分比乃根據朗廷於最後實際可行日期已發行之3,490,462,017個股份合訂單位而編製。

主要基金單位持有人之權益

名稱	所持基金單位	
	／相關基金 單位總數	佔已發行基金 單位之百分比 ³
鷹君	4,333,390,433 ¹	70.63%
HSBC International Trustee Limited	4,258,283,949 ²	69.41%
鷹君資產管理(冠君)有限公司	698,269,075	11.38%

附註：

1. 下表列出4,333,390,433個基金單位由鷹君透過受其控制的公司間接持有。下表列出該等公司於最後實際可行日期持有之基金單位及／或相關基金單位之數目：

名稱	於最後實際可行日期 持有基金單位／ 相關基金單位數目
Top Domain International Limited	1,420,416,628
Keen Flow Investments Limited	1,071,375,933
Bright Form Investments Limited	680,232,558
鷹君資產管理(冠君)有限公司	698,269,075
Fine Noble Limited	200,007,503
Great Eagle Nichemusic Limited	61,345,743
鷹君有限公司	198,647,993
Ecobest Ventures Limited	3,095,000

2. 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2024年9月3日)內所載之資料而作出。

於最後實際可行日期，HITL為一項持有鷹君34.06%權益的酌情信託之受託人，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。

3. 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6,135,291,669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2025年6月30日止六個月之中期報告第22至23頁的「與鷹君集團有限公司的業務競爭及利益衝突」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2024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，新框架協議、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)及冠君產業信託網站(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2025年12月18日(星期四)下午三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詞彙及詞語與日期為2025年11月26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、確認及追認新收益交易框架協議、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。

特別大會通告

2. 動議：

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

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)
行政總裁
侯迅

香港，2025年11月26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

特別大會通告

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**2025年12月15日（星期一）至2025年12月18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。確定基金單位持有人出席及於特別大會投票資格之記錄日期為**2025年12月18日（星期四）**。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**2025年12月12日（星期五）**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。
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促使其控制實體（包括鷹君集團）於特別大會上放棄有關批准新框架協議、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**2025年11月26日（星期三）**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，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訊號於**2025年12月18日（星期四）**下午一時正在香港生效，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 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 與信託管理人之公司秘書部聯絡。

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）

獨立非執行董事：

陳家強教授、鄭維志先生、葉毓強先生及石禮謙先生