

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



泓富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：808)



由泓富資產管理有限公司管理

- (1) 建議更改投資政策及信託契約之相關修訂；
- (2) 信託契約之其他修訂；
- (3) 建議授予回購基金單位之一般授權；
- (4) 相關獨立非執行董事之連任；

及

- (5) 週年大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

董事會謹此宣佈，信託基金管理人擬尋求：(a) 准許物業發展的投資政策變動及物業發展修訂；(b) 准許相關投資的投資政策變動及相關投資修訂；(c) 未認領款項修訂；(d) 回購授權；及(e) 相關獨立非執行董事之連任。

除需獲批准之信託契約修訂外，信託基金管理人擬實施聯權共有權修訂、監管修訂及雜項修訂，而毋須基金單位持有人批准。

通函當中載有（其中包括）：(a) 載有（其中包括）需獲批准事項之董事會致基金單位持有人之函件；及(b) 載有於週年大會上就將予提呈之決議案的週年大會通告，將於二零二一年四月二十日寄發予基金單位持有人。

週年大會謹定於二零二一年五月二十一日（星期五）下午二時三十分假座香港九龍紅磡都會道 6 號置富都會 7 樓展覽廳 A 舉行。基金單位持有人登記冊將自二零二一年五月十七日（星期一）至二零二一年五月二十一日（星期五）止（包括首尾兩天）暫停辦理登記手續，期間概不辦理任何基金單位的過戶登記，以釐定基金單位持有人出席週年大會並於會上投票的資格。

1 緒言

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 及 10.4 段而作出。

董事會謹此宣佈，信託基金管理人擬尋求：(a) 准許物業發展的投資政策變動及物業發展修訂；(b) 准許相關投資的投資政策變動及相關投資修訂；(c) 未認領款項修訂；(d) 回購授權；及(e) 相關獨立非執行董事之連任（統稱「**需獲批准事項**」）。

2 建議更改投資政策及信託契約之相關修訂

於二零一四年八月，房地產投資信託基金守則已獲修訂，以容許房地產投資信託基金：(a) 從事物業發展及相關活動；及(b) 投資於相關投資，惟以上各項均須符合各項條件。

於二零二零年十二月，房地產投資信託基金守則已獲修訂，以（其中包括）：(a) 容許房地產投資信託基金投資少數權益物業，惟須符合各項條件；(b) 放寬對物業發展項目之投資限制至不高於房地產投資信託基金資產總值之25%，惟須待（其中包括）基金單位持有人批准；(c) 將房地產投資信託基金之借款限額從房地產投資信託基金資產總值之45%提高至50%；及(d) 將適用於房地產投資信託基金之關連人士交易及須予公布的交易之規定與對香港聯交所上市公司之規定大致保持一致。

信託基金管理人建議修訂信託契約以實施物業發展修訂及相關投資修訂，惟須待基金單位持有人批准。

信託基金管理人將藉此機會修訂信託契約以實施聯權共有權修訂、監管修訂及雜項修訂，以上各項如獲受託人證明均毋須基金單位持有人批准。

此外，信託基金管理人將藉此機會實施未認領款項修訂，惟須待基金單位持有人批准方可作實。

2.1 更改投資政策之相關條文修訂

2.1.1 物業發展及相關活動

信託基金管理人建議尋求基金單位持有人批准，擴大泓富產業信託之投資政策範圍以包括從事物業發展及相關活動，惟須遵守房地產投資信託基金守則之限制（「**准許物業發展的投資政策變動**」）。就建議擴大泓富產業信託之投資政策範圍以包括從事物業發展及相關活動而言，待基金單位持有人批准後，信託基金管理人建議對信託契約實施相應修訂（即物業發展修訂），概述如下。

- **物業發展及相關活動**。信託基金管理人建議修訂信託契約第 1.1 條及第 10.2 條中「認可投資」一詞之定義，將物業發展及相關活動納入泓富產業信託之認可投資，並作為信託基金管理人對泓富產業信託之投資政策及目標之一部分。就上述建議修訂而言，信託基金管理人亦建議於信託契約第 1.1 條中加入「發展費用總額」、「物業發展及相關活動」、「物業發展上限」及「物業發展費用」各詞之定義。
- **投資限制**。根據房地產投資信託基金守則，物業發展費用連同房地產投資信託基金購買的房地產項目未完成單位的累積合約價值（統稱「**發展費用總額**」），須符合房地產投資信託基金非核心投資資產總值 25% 的整體最高上限。此前，有關發展費用總額以房地產投資信託基金資產總值的 10% 為上限。於二零二零年十二月修訂房地產投資信託基金守則後，發展費用總額之有關上限現可增至不多於房地產投資信託基金資產總值的 25%，惟須符合各項條件。

信託基金管理人建議修訂信託契約第 10.3 條以納入上述限制及將發展費用總額之上限設定為存置財產資產總值之 25%。為免生疑問，即使物業發展特別決議案不獲基金單位持有人批准，信託基金管理人仍將繼續實施與最高上限有關之修訂，惟不會將物業發展及相關活動納入准許非核心投資之範圍內。

- **投資於空置土地**。為與上述建議修訂相符，信託基金管理人建議釐正信託契約第 10.3.3 條對投資於空置土地之投資限制，使該限制不會延伸至屬於物業發展及相關活動中不可或缺的部分以及屬於泓富產業信託的投資目標或政策範圍內之任何空置土地投資。

- **最短持有期。**為與房地產投資信託基金守則相符，信託基金管理人建議修訂信託契約第 25.4.1(iii)條中與最短投資持有期有關之規定，使與泓富產業信託所進行物業發展及相關活動有關之投資須由相關物業發展及相關活動完成起計持有至少兩年。

在從事任何物業發展及相關活動前，信託基金管理人應確保其將擁有能勝任及足夠的員工來管理物業發展及相關活動，彼等須具備充足及適當的技能、資源及專業知識，不論為內部員工技能的一部分，或在信託基金管理人的監督下外判予具備能力的外部參與方。

建議修訂之理由、有關物業發展及相關活動之風險、緩和措施及房地產投資信託基金守則規定，請參閱通函 2.1 節。本節所述之建議信託契約修訂全文，請參閱通函附錄一第 1.1 節。

2.1.2 相關投資

信託基金管理人建議尋求基金單位持有人批准，擴大泓富產業信託之投資政策範圍以包括相關投資，惟須遵守房地產投資信託基金守則之限制（「**准許相關投資的投資政策變動**」）。就建議擴大泓富產業信託之投資政策範圍以包括投資於相關投資而言，待基金單位持有人批准後，信託基金管理人建議對信託契約實施相應修訂（即相關投資修），概述如下。

- **相關投資。**信託基金管理人建議修訂信託契約第 1.1 條及第 10.2 條中「認可投資」一詞之定義，將相關投資納入泓富產業信託之認可投資，並作為信託基金管理人對泓富產業信託之投資政策及目標之一部分，並且於信託契約第 1.1 條中加入「相關投資」一詞之定義。
- **投資限制。**根據房地產投資信託基金守則，相關投資須符合房地產投資信託基金非核心投資資產總值 25% 的整體最高上限，以及房地產投資信託基金資產總值 10% 對單一公司集團的投資上限。

信託基金管理人建議修訂信託契約第 10.3 條以納入上述限制。為免生疑問，即使相關投資特別決議案不獲基金單位持有人批准，信託基金管理人仍將繼續實施與最高上限有關之修訂，惟不會將相關投資納入准許非核心投資之範圍內。

- **估值。**建議對信託契約第6條進行相應修訂，以載列釐定泓富產業信託於相關投資之投資價值之基礎。

在投資任何相關投資前，信託基金管理人應確保其將擁有能勝任及足夠的員工來管理相關投資，彼等須具備充足及適當的技能、資源及專業知識，不論為內部員工技能的一部分，或在信託基金管理人的監督下外判予具備能力的外部參與方。

建議修訂之理由、有關相關投資之風險、緩和措施及房地產投資信託基金守則規定，請參閱通函 2.2 節。本節所述之建議信託契約修訂全文，請參閱通函附錄一第 1.2 節。

2.1.3 批准門檻

根據信託契約第10.2.4條，信託基金管理人可不時更改其對泓富產業信託之投資政策／策略，惟：(a)其須已根據房地產投資信託基金守則之規定透過通函通知基金單位持有人有關變更；及(b)有關變更須已藉特別決議案方式獲基金單位持有人批准。

根據房地產投資信託基金守則第9.6段及信託契約第26條，受託人及信託基金管理人有權藉特別決議案方式在基金單位持有人之批准下修改、變更或增加信託契約之條文。

因此，將向基金單位持有人提呈特別決議案以考慮並酌情批准：

- (a) 准許物業發展的投資政策變動及物業發展修訂（「**物業發展特別決議案**」）；及
- (b) 准許相關投資的投資政策變動及相關投資修訂（「**相關投資特別決議案**」）。

3 信託契約之其他修訂

3.1 聯權共有權修訂

信託契約容許泓富產業信託投資房地產投資信託基金守則所容許之房地產項目。此前，房地產投資信託基金守則容許房地產投資信託基金投資聯權共有物業，惟房地產投資信託基金須擁有大多數擁有權及控制權。於二零二零年十二月修訂房地產投資信託基金守則以容許房地產投資信託基金在符合各項條件之情況下投資少數權益物業後，泓富產業信託現可按照房地產投資信託基金守則投資少數權益物業。房地產投資信託基金守則之修訂亦闡明，房地產投資信託基金可透過聯營實體投資聯權共有物業。

就上述與聯權共有權安排有關之房地產投資信託基金守則修訂而言，信託基金管理人建議對信託契約實施相應修訂（即聯權共有權修訂），概述如下，有關修訂如獲受託人證明則毋須基金單位持有人批准。

- **聯營實體**。為促進泓富產業信託透過聯營實體與第三方聯權投資及共有物業，將對信託契約各項條文進行與聯營實體有關之修訂。
- **少數權益物業**。信託基金管理人將修訂信託契約第 1.1 條、第 10.2.1 條及第 10.2.2 條中「認可投資」一詞之定義，以指明（為免生疑問）房地產項目包括少數權益物業。就上述修訂而言，信託基金管理人亦將於信託契約第 1.1 條中加入「少數權益物業」、「非合資格少數權益物業」及「合資格少數權益物業」各詞之定義。
- **投資限制**。根據房地產投資信託基金守則，少數權益物業包括合資格少數權益物業及非合資格少數權益物業。倘根據房地產投資信託基金守則一項少數權益物業符合被視為合資格少數權益物業之條件，則該合資格少數權益物業將不受限於房地產投資信託基金非核心投資資產總值 25% 的整體最高上限。相反，倘根據房地產投資信託基金守則該少數權益物業不符合被視為合資格少數權益物業之條件，則有關少數權益物業將被視為非合資格少數權益物業，並將受限於房地產投資信託基金非核心投資資產總值 25% 的整體最高上限，以及房地產投資信託基金資產總值 10% 對單一公司集團的投資上限。

信託基金管理人將修訂信託契約第 10.3 條以納入上述限制。為免生疑問，即使物業發展特別決議案及／或相關投資特別決議案不獲基金單位持有人批准，信託基金管理人仍將繼續實施與最高上限有關之修訂，惟不會將物業發展及相關活動及／或相關投資（視屬何情況而定）納入准許非核心投資之範圍內。

- **估值。**將對信託契約第 6 條進行相應修訂，以載列釐定泓富產業信託於聯營實體及少數權益物業之投資價值之基礎。

本節所述之建議信託契約修訂全文，請參閱通函附錄一第 2.1 節。

3.2 監管修訂

為符合房地產投資信託基金守則及其他監管規定，信託基金管理人建議對信託契約實施修訂（即監管修訂），包括但不限於下文所概述者，有關修訂如獲受託人證明則毋須基金單位持有人批准。

- **借款限額。**信託契約下之借款限額將從存置財產資產總值之 45% 提高至 50%。
- **關連人士交易及須予公布的交易。**泓富產業信託之關連人士範圍，以及信託契約下適用於泓富產業信託之關連人士交易及須予公布的交易之披露、申報、基金單位持有人批准及其他規定將予以修訂以反映房地產投資信託基金守則之規定，其現與上市規則之規定大致一致。
- **其他雜項房地產投資信託基金守則修訂。**房地產投資信託基金守則之其他雜項修訂（包括移除使用不超過兩層特別目的投資工具持有房地產項目之規定、使中期報告之刊發及分發期限與上市規則保持一致、移除就發行新基金單位獲取估值報告之規定以及其他現有慣例之編纂）將於信託契約中反映。

本節所述之建議信託契約修訂全文，請參閱通函附錄一第 2.2 節。

3.3 雜項修訂

信託基金管理人建議對信託契約實施屬澄清、編輯或不重大性質之雜項修訂（即雜項修訂），有關修訂如獲受託人證明則毋須基金單位持有人批准。

本節所述之建議信託契約修訂全文，請參閱通函附錄一第 2.3 節。

3.4 受託人證明

根據房地產投資信託基金守則第9.6段及信託契約第26條，信託契約可予修改、變更或增加而毋須基金單位持有人藉特別決議案方式批准，惟受託人須以書面形式證明其認為有關修改、變更或增加：

- (a) 就遵守財政或其他法定或官方規定（無論是否具有法律效力）來說，是有需要的；
- (b) 不會重大地損害基金單位持有人的利益，及不會大幅度免除受託人、信託基金管理人或其他人士對基金單位持有人須負上的責任，而且亦不會增加應由存置財產支付的費用及收費；或
- (c) 就糾正明顯的錯誤來說，是有需要的。

受託人已確認，其將根據房地產投資信託基金守則第9.6段及信託契約第26條證明（即受託人證明），其認為聯權共有權修訂、監管修訂及雜項修訂各自：

- (a) 就遵守適用財政、法定或其他官方規定（無論是否具有法律效力）來說，是有需要的；或
- (b) 不會重大地損害基金單位持有人的利益，及不會大幅度免除受託人或信託基金管理人對基金單位持有人須負上的責任，而且亦不會增加應由存置財產支付的費用及收費。

4 未認領款項修訂

信託契約第12.4條目前規定，任何應付任何基金單位持有人的款項在十二個月期間後仍未認領將在一特殊賬戶累計；倘該等款項自存放至特殊賬戶起計七年仍未被認領，存放於特殊賬戶內的款項應繳存給法院。

鑑於向法院重複申請繳存於法院的未認領款項所涉及的管理時間及行政成本，為簡化泓富產業信託可能為基金單位持有人的利益而動用未認領款項的程序，信託基金管理人建議修訂信託契約，規定自存放至特殊賬戶起計七年後仍未被認領的款項須予沒收並轉移至存置財產，此後相關基金單位持有人及任何其他有權獲得款項的人士對與已被沒收之款項並沒有任何權利或索償權（即未認領款項修訂）。為免生疑問，有關沒收及轉移至存置財產的規定亦應適用於未認領款項修訂生效日之前已轉移至特殊賬戶的未認領款項，只要該等款項已存放在特殊賬戶至少七年。未認領款項修訂的全文請參閱通函附錄一。

誠如上文第2.1.3節所述，根據房地產投資信託基金守則第9.6段及信託契約第26條，受託人及信託基金管理人有權藉特別決議案方式在基金單位持有人之批准下修改、變更或增加信託契約之條文。因此，將向基金單位持有人提呈特別決議案以考慮並酌情批准未認領款項修訂（「未認領款項修訂特別決議案」）。

5 建議授予回購基金單位之一般授權

於二零二零年五月十五日舉行的基金單位持有人週年大會上，通過一項普通決議案授予信託基金管理人（代表泓富產業信託）一般授權，以回購最多不超過於二零二零年五月十五日已發行基金單位總數的10%的基金單位。此一般授權將於應屆週年大會結束時屆滿。信託基金管理人擬於週年大會上尋求基金單位持有人批准，以授予信託基金管理人（代表泓富產業信託）於香港聯交所回購基金單位的一般授權。

根據信託契約，信託基金管理人在獲證監會不時發出的指引許可之前不得回購任何基金單位。根據證監會通函，證監會認可之房地產投資信託基金可於香港聯交所購買自身的基金單位，惟該房地產投資信託基金須遵守證監會通函所載要求，其中包括向基金單位持有人寄發回購授權之說明函件及已從該房地產投資信託基金之基金單位持有人取得有關回購的特別批准或一般授權。

考慮到上文所述，將向基金單位持有人提呈普通決議案，以供考慮並酌情通過授予信託基金管理人（代表泓富產業信託）於香港聯交所回購基金單位的一般授權。根據回購授權可回購之基金單位最多不超過於相關決議案通過當日已發行基金單位總數之10%。泓富產業信託根據回購授權回購之基金單位須於進行有關回購時自動註銷。信託基金管理人將確保於償付任何有關回購後，在合理可行之情況下盡快註銷並銷毀回購基金單位之所有權文件。

倘獲基金單位持有人批准，回購授權將自週年大會舉行日期起至下列時限止期間有效（以最早者為準）：(a)下屆基金單位持有人週年大會結束時；(b)按信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法例規定須舉行上文(a)所述的下屆基金單位持有人週年大會期間屆滿時；或(c)通過普通決議案撤銷或修訂決議案所批准之回購授權時。

泓富產業信託亦須遵守上市規則第10.06條適用於在證券交易所回購本身股份的上市公司的其他限制及通知規定（並作出必要變更），猶如有關規定適用於房地產投資信託基金。該等規定包括但不限於交易限制、其後發行限制、申報規定及所回購股份之狀況。

有關回購授權的說明函件載於通函附錄二。

6 相關獨立非執行董事之連任

黃桂林先生（現為獨立非執行董事兼審核委員會及專責（財務）委員會各自之成員）自二零一一年以來一直擔任董事會成員。根據組織章程及遵例手冊，將向基金單位持有人提呈獨立普通決議案，以考慮並酌情批准黃先生連任，直至週年大會後之第三次基金單位持有人週年大會為止。

董事會（黃先生已放棄參與有關其本人之討論）經考慮上市規則（猶如適用於泓富產業信託）第3.13條下之獨立性準則及遵例手冊後，已評估黃先生之獨立性，認為彼屬獨立人士，並認為基於下文載列之原因，彼應繼續擔任獨立非執行董事。

黃先生一直以獨立非執行董事及不同董事會委員會成員之身分客觀地為董事會提供建議及給予獨立指引。彼對信託基金管理人施行高水平之企業管治非常重要，並對信託基金管理人及泓富產業信託之策略、業務、營運、表現及風險管理表達公正之看法。信託基金管理人亦已接獲黃先生根據上市規則（猶如適用於泓富產業信託）第3.13條及遵例手冊所發出有關其獨立性之年度確認書，而董事會認為黃先生將繼續符合當中所載獨立非執行董事之獨立性要求。

鑒於黃先生擔任少於六個上市公司董事職位、經常出席董事會及彼為成員之董事會委員會之會議、積極參與有關會議之審議工作、持續了解與上市公司及房地產投資信託基金行業有關之當前趨勢及事宜，並透過持續培訓復習其技能及知識，董事會認為彼已經並將能繼續為董事會投入足夠時間及精力，並有效地履行其職責。

董事會亦已考慮黃先生對董事會成員多元化之貢獻，信納彼具備必要之眼光、技能及經驗，將以切合信託基金管理人及泓富產業信託之策略目標及業務之方式使董事會整體更加多元化。黃先生在商業及投資銀行業以及財務管理方面擁有豐富知識及經驗。除了其專業知識增強了董事會之整體活力外，黃先生在任多年，對房地產投資信託基金市場整體了解透徹。考慮到目前董事會之構成及協同作用，以及黃先生對董事會履行其職能之集體效能所作之貢獻，董事會相信，黃先生繼續擔任董事會成員將確保經驗之延續性，而不會損害董事會之監督能力、董事會討論之嚴謹性及觀點之多樣性。

考慮上文各項後，董事會認為黃先生之任職年期並無以任何方式削弱其獨立性，儘管於本通函日期黃先生已在董事會任職超過九年，惟其仍屬獨立人士。董事會亦認為，黃先生已顯示出有效履行其作為獨立非執行董事之職責所需之能力及承擔。因此，董事會相信，黃先生具備所需之誠信及經驗以繼續履行其作為獨立非執行董事之職務，而其連任將繼續為董事會提供寶貴意見及專業知識。故此，董事會認為，黃先生應於週年大會後繼續擔任獨立非執行董事，且相關獨立非執行董事之連任符合泓富產業信託及基金單位持有人整體之最佳利益。

待通過上述普通決議案後，黃先生之連任須受組織章程下適用於全體董事之年度退任及重選規定約束。

黃先生之履歷及其他相關資料載於通函附錄三。

7 意見及推薦建議

7.1 董事意見

經考慮信託基金管理人根據房地產投資信託基金守則及信託契約的職責，董事會認為：

- (a) 在遵守房地產投資信託基金守則限制下，擴大泓富產業信託之投資政策範圍以包括從事物業發展及相關活動，及物業發展修訂乃符合泓富產業信託及基金單位持有人整體利益；
- (b) 在遵守房地產投資信託基金守則限制下，擴大泓富產業信託之投資政策範圍以包括相關投資，及相關投資修訂乃符合泓富產業信託及基金單位持有人整體利益；
- (c) 未認領款項修訂與信託契約第10.2條所載泓富產業信託的投資政策及目標並無衝突，並符合泓富產業信託及基金單位持有人整體利益；
- (d) 待基金單位持有人批准需獲批准之信託契約修訂，並對信託契約作出必要修訂後，按本通函擬訂的方式實施該等修訂乃符合房地產投資信託基金守則及信託契約的修訂條文，

因此，建議基金單位持有人投票贊成相關特別決議案。

董事會亦認為以下各項：

- (a) 授出回購授權；及
- (b) 黃先生繼續擔任獨立非執行董事至應屆週年大會後的第三次基金單位持有人週年大會，

均符合泓富產業信託及基金單位持有人的整體利益，因此，建議基金單位持有人投票贊成相關普通決議案。

7.2 受託人之意見

經考慮受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約的職責，以及基於本通函所載資料：

- (a) 受託人已確認其並不反對需獲批准之信託契約修訂；及

- (b) 待基金單位持有人批准需獲批准之信託契約修訂，並作出必要修訂後，按本通函擬訂的方式實施該等修訂乃符合房地產投資信託基金守則及信託契約的修訂條文，而未認領款項修訂與信託契約第10.2條所載泓富產業信託的投資政策及目標並無衝突。

受託人亦已確認，回購授權符合信託契約的規定並且不反對根據回購授權回購基金單位（惟須經基金單位持有人批准）。受託人僅為遵守證監會通函而確認意見。

受託人之意見及以上確認不應視為受託人就需獲批准之信託契約修訂或回購授權的利弊或本通函所載或所披露任何陳述或資料而作出的推薦建議或聲明。除為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外，受託人並無對上述事項的影響或利弊作出任何評估。因此，受託人促請所有基金單位持有人（包括對需獲批准之信託契約修訂及回購授權的影響或利弊存疑者）各自尋求財務或其他專業意見。

8 寄發通函、週年大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

通函當中載有（其中包括）：(a) 載有（其中包括）需獲批准事項之董事會致基金單位持有人之函件；及(b) 載有於週年大會上就將予提呈之決議案的週年大會通告，將於二零二一年四月二十日寄發予基金單位持有人。

週年大會謹定於二零二一年五月二十一日（星期五）下午二時三十分假座香港九龍紅磡都會道6號置富都會7樓展覽廳A舉行，以考慮及酌情通過（不論有否修訂）週年大會通告所載之決議案。

基金單位持有人登記冊將自二零二一年五月十七日（星期一）至二零二一年五月二十一日（星期五）止（包括首尾兩天）暫停辦理登記手續，期間概不辦理任何基金單位的過戶登記，以釐定基金單位持有人出席週年大會並於會上投票的資格。對尚未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人而言，如欲符合出席週年大會並於會上投票的資格，所有已正式填妥的基金單位轉讓表格連同相關的基金單位證書，須於二零二一年五月十四日（星期五）下午四時三十分之前送達泓富產業信託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室），以辦理登記手續。

9 釋義

於本公告內，除非另有說明，否則下列釋義於全文適用。

發展費用總額	指	本公告第2.1.1節所定義者。
週年大會	指	訂於二零二一年五月二十一日（星期五）下午二時三十分假座香港九龍紅磡都會道6號置富都會7樓展覽廳A舉行的基金單位持有人週年大會。
週年大會通告	指	通函內所載有關週年大會的通告，以考慮及酌情批准於週年大會上提呈的各項決議案。
組織章程	指	信託基金管理人的組織章程。
審核委員會	指	信託基金管理人的審核委員會。
認可投資	指	信託契約所定義者。
董事會	指	信託基金管理人的董事會。
回購授權	指	授權泓富產業信託於香港聯交所回購最多不超過批准回購授權的普通決議案獲通過當日已發行基金單位總數的10%的一般授權，詳情載於通函。
准許物業發展的投資政策變動	指	本公告第2.1.1節所定義者。
准許相關投資的投資政策變動	指	本公告第2.1.2節所定義者。
通函	指	於二零二一年四月二十日寄發予基金單位持有人之通函，以（其中包括）需獲批准事項之進一步資料及週年大會通告。
遵例手冊	指	信託基金管理人的遵例手冊。

存置財產	指	信託契約所定義者。
專責（財務）委員會	指	信託基金管理人的專責（財務）委員會。
董事	指	信託基金管理人的董事。
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區。
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司。
獨立非執行董事	指	信託基金管理人的獨立非執行董事。
聯權共有權修訂	指	本公告第3.1節及通函附錄第2.1節所述之信託契約修訂。
上市規則	指	香港聯交所證券上市規則（經當時修訂、補充或以其他方式修改）。
需獲批准事項	指	本公告第1節所定義者。
最高上限	指	適用於所有非核心投資合併價值，最高上限為房地產投資信託基金資產總值的25%。
少數權益物業	指	房地產投資信託基金將不會擁有多數權益及控制權的聯權共有物業。
雜項修訂	指	本公告第3.3節及通函附錄一第2.3節所述之信託契約修訂。
非核心投資	指	(a)相關投資；(b)非合資格少數權益物業；(c)其他附屬投資；及(d)發展費用總額。
非合資格少數權益物業	指	不屬於合資格少數權益物業的少數權益物業。

普通決議案	指	在正式召開的基金單位持有人會議上，獲由親身或委派代表出席會議及有投票權的基金單位持有人簡單過半數票（以點票方式）通過的決議案，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%的基金單位持有人。
物業發展修訂	指	本公告第2.1.1節及通函附錄一第1.1節所述的信託契約建議修訂。
物業發展及相關活動	指	根據房地產投資信託基金守則，承諾收購建築物及物業發展（包括新發展項目及現有物業之重新發展）的未完成單位。
物業發展上限	指	適用於發展費用總額的最高限額，最高可為房地產投資信託基金資產總值的25%。
物業發展費用	指	房地產投資信託基金就所有物業發展承擔的投資總額。
物業發展特別決議案	指	本公告第2.1.3節所定義者。
泓富產業信託	指	泓富產業信託。
合資格少數權益物業	指	符合房地產投資信託基金守則下重要通則及特定條件，並獲證監會批准不計入最高上限的少數權益物業。
監管修訂	指	本公告第3.2節及通函附錄一第2.2節所述之信託契約修訂。
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金。
房地產投資信託基金守則	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則（經當時修訂、補充或以其他方式修改）。
信託基金管理人	指	泓富資產管理有限公司，作為泓富產業信託的管理人。

相關獨立非執行董事之連任	指	建議黃桂林先生繼續擔任獨立非執行董事，直至應屆週年大會後的第三次基金單位持有人週年大會為止。
相關投資	指	(a)於香港聯交所或其他國際上獲認可的證券交易所上市的證券；(b)非上市債務證券；(c)政府及其他公共證券；及(d)本地及海外地產基金。
相關投資修訂	指	本公告第2.1.2節以及通函附錄一第1.2節所述之信託契約修訂。
相關投資特別決議案	指	本公告第2.1.3節所定義者。
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
證監會通函	指	證監會於二零零八年一月三十一日刊發的《致證監會認可房地產基金管理公司的通函—證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回》。
特別決議案	指	在正式召開的基金單位持有人會議上，獲由親身或委派代表出席會議及有投票權的基金單位持有人至少75%票數（以點票方式）通過的決議案，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25%的基金單位持有人。
信託契約	指	受託人與信託基金管理人於二零零五年十一月二十九日訂立構成泓富產業信託的信託契約（經不時修訂、修改及補充）。
需獲批准之信託契約修訂	指	准許物業發展的投資政策變動及物業發展修訂、准許相關投資的投資政策變動及相關投資修訂以及未認領款項修訂。
受託人	指	滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司，作為泓富產業信託的受託人。本通函所提及的受託人指（如文義適用）代表泓富產業信託並按信託基金管理人的指示行事的受託人。

受託人證明	指	本公告第3.4節所述之受託人書面證明。
未認領款項修訂	指	本公告第4節及通函附錄一第3節所述之信託契約修訂。
未認領款項特別決議案	指	本公告第4節所定義者。
基金單位	指	泓富產業信託一個不可分割的基金單位。
基金單位過戶登記處	指	香港中央證券登記有限公司，作為泓富產業信託的基金單位過戶登記處。
基金單位持有人	指	登記為持有基金單位的任何人士及透過香港中央結算有限公司所設立及運作的中央結算及交收系統持有基金單位的任何人士。

承董事會命
泓富資產管理有限公司
 作為泓富產業信託之管理人
 執行董事兼行政總裁
黃麗虹

香港，二零二一年四月十九日

於本公告日期，信託基金管理人董事包括非執行董事趙國雄博士（主席）、林惠璋先生及馬勵志先生；執行董事黃麗虹女士；以及獨立非執行董事藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生。