

---

此乃要件，請即處理。  
如有疑問，請諮詢專業意見。

---

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、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之泓富產業信託基金單位全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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，並明確表示概不就本通函全部或任何部分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

### 致基金單位持有人之通函有關

- (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

---

基金單位持有人之函件載於本通函第9至30頁。

泓富產業信託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舉行週年大會，召開大會之通告載於本通函N-1至N-5頁。無論閣下能否親身出席週年大會並於會上投票，務請按隨附委任代表表格所列指示將表格填妥，並盡快交回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17M樓)，惟在任何情況下須於週年大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席週年大會或其任何續會並於會上投票。

二零二一年四月二十日

---

## 目 錄

---

	頁次
公司資料 .....	1
預防措施 .....	2
釋義 .....	4
致基金單位持有人之函件 .....	9
1. 緒言 .....	9
2. 建議更改投資政策及信託契約之相關修訂 .....	10
3. 信託契約之其他修訂 .....	21
4. 未認領款項修訂 .....	23
5. 建議授予回購基金單位之一般授權 .....	24
6. 相關獨立非執行董事之連任 .....	25
7. 於週年大會上投票 .....	26
8. 意見及推薦建議 .....	27
9. 週年大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記 .....	28
10. 一般事項 .....	29
附錄一 .....	AI-1
附錄二 .....	AII-1
附錄三 .....	AIII-1
週年大會通告 .....	N-1

---

## 公司資料

---

### 泓富產業信託

泓富產業信託，一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可，惟須受不時適用之條款限制。

### 信託基金管理人

泓富資產管理有限公司  
(作為泓富產業信託的管理人)  
香港  
九龍紅磡都會道6號  
置富都會9樓901室

### 信託基金管理人董事

*非執行董事*  
趙國雄博士 (主席)  
林惠璋先生  
馬勵志先生

*執行董事*  
黃麗虹女士

*獨立非執行董事*  
藍鴻震博士  
孫潘秀美女士  
黃桂林先生

### 受託人

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)  
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17M樓

---

## 預防措施

---

鑑於新型冠狀病毒疫情持續，以及近期有關防控疫情蔓延的建議，信託基金管理人將於週年大會上採取以下預防措施，以保護出席的基金單位持有人、員工及其他人士免受感染風險：

- (a) 在週年大會場地入口進行強制體溫檢測(任何人士體溫超過攝氏37.4度均可能被拒絕進入週年大會場地)
- (b) 提交健康申報表(於週年大會場地入口提供)
- (c) 佩戴外科口罩(請自備)
- (d) 保持適當的社交距離，如有需要，信託基金管理人可因此而限制週年大會的出席人數
- (e) 不會提供點心或飲料
- (f) 不會派發供後續使用的禮券

在法律允許的範圍內，信託基金管理人保留拒絕任何人士進入週年大會場地或要求任何人士離開週年大會場地的權利，以確保週年大會出席者的安全。

信託基金管理人無論如何均不希望降低基金單位持有人行使其權利及投票之機會。惟顧及所有相關權益者之健康及安全及貫徹最近新型冠狀病毒預防及控制之指引，信託基金管理人在此提醒所有基金單位持有人，彼等毋須親身出席週年大會以行使投票權利。**信託基金管理人鼓勵基金單位持有人藉委任週年大會主席為其受委代表，代替其親身出席週年大會，以於週年大會上就相關決議案進行投票。**鑑於週年大會將於封閉的環境中舉行，基金單位持有人務請仔細考慮出席週年大會的風險，如已經或懷疑感染新型冠狀病毒，或為任何已經或懷疑感染新型冠狀病毒人士之密切接觸者，請勿出席週年大會。

隨本通函附奉委任代表表格，供選擇收取通函印刷本的基金單位持有人使用。此外，委任代表表格可於泓富產業信託的網站([www.prosperityreit.com](http://www.prosperityreit.com))及香港交易及結算所有有限公司的網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上取得。倘閣下並非基金單位登記持有人(倘閣下通過銀行、經紀人、託管人或香港中央結算有限公司持有基金單位)，則應直接諮詢閣下的銀行或經紀人或託管人(視情況而定)，以協助閣下委任受委代表。

根據新型冠狀病毒的發展，信託基金管理人可能需要在短時間內變更週年大會安排。基金單位持有人務請於泓富產業信託的網站查閱未來的公告及最新消息。

---

## 預 防 措 施

---

倘基金單位持有人就週年大會有任何疑問，請聯絡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，資料如下：

地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓

電話：(852) 2862 8555

傳真：(852) 2865 0990

網址：[www.computershare.com/hk/contact](http://www.computershare.com/hk/contact)

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非另有說明，否則下列釋義於全文適用。此外，倘詞彙僅於本文件一節內界定及使用，則該等經界定詞彙不會列入下表：

發展費用總額	指	本通函第2.1.3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	本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，詳情載於本通函。
准許物業發展的投資 政策變動	指	本通函第2.1節所定義者。
准許相關投資的投資 政策變動	指	本通函第2.2節所定義者。
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。

---

## 釋 義

---

首份正進行修訂及重列契約	指	由受託人與信託基金管理人訂立的首份正進行修訂及重列契約，以落實：(a)物業發展修訂(前提為物業發展特別決議案獲基金單位持有人批准通過)；(b)相關投資修訂(前提為相關投資特別決議案獲基金單位持有人批准通過)；(c)未認領款項修訂(前提為未認領款項特別決議案獲基金單位持有人批准)；(d)聯權共有權修訂；(e)監管修訂；及(f)雜項修訂。
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	本通函第3.1節及本通函附錄一第2.1節所述之信託契約修訂。
最後可行日期	指	二零二一年四月十三日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後可行日期。
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	本通函第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	本通函第3.3節及本通函附錄一第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。

---

## 釋 義

---

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	本通函第2.1.3節及本通函附錄一第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	本通函第2.3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	本通函第3.2節及本通函附錄一第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。

---

## 釋 義

---

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	本通函第2.2.3節以及本通函附錄一第1.2節所述之信託契約修訂。
相關投資特別決議案	指	本通函第2.3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》。
證券及期貨條例	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》。
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。
收購守則	指	證監會公佈的公司收購、合併及股份回購守則(經當時修訂、補充或以其他方式修改)。
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。

---

## 釋 義

---

<b>受託人</b>	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。
<b>受託人證明</b>	指 本通函第3.4節所述之受託人書面證明。
<b>未認領款項修訂</b>	指 本通函第4節及本通函附錄一第3節所述之信託契約修訂。
<b>未認領款項特別決議案</b>	指 本通函第4節所定義者。
<b>基金單位</b>	指 泓富產業信託一個不可分割的基金單位。
<b>基金單位過戶登記處</b>	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。
<b>基金單位持有人</b>	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。

單數詞彙於適用時包含眾數涵義，反之亦然；而男性詞彙於適用時亦包含女性及中性涵義。凡對人士的提述均包括對法團的提述。

於本通函內，凡對任何成文法則的提述乃指對當時經修訂或重新制定的該成文法則的提述。

於本通函內，除另有指明外，凡對任何時間的提述均指香港時間。



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

信託基金管理人之董事：

非執行董事  
趙國雄博士(主席)  
林惠璋先生  
馬勵志先生

執行董事  
黃麗虹女士

獨立非執行董事  
藍鴻震博士  
孫潘秀美女士  
黃桂林先生

敬啟者：

信託基金管理人之註冊辦事處：

香港  
九龍紅磡都會道6號  
置富都會9樓901室

- (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

1. 緒言

茲提述日期為二零二一年四月十九日之公告，內容有關(其中包括)：(a) 准許物業發展

---

## 致基金單位持有之函件

---

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」)。本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)需獲批准事項之進一步資料及發出週年大會通告。

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。

為免生疑問，由於信託契約已經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，故於房地產投資信託基金守則獲修訂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，而毋須進一步更改其投資政策。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. 建議更改投資政策及信託契約之相關修訂

### 2.1 物業發展及相關活動

泓富產業信託之主要投資策略為投資於寫字樓、商業及零售物業，且無地域限制。信託基金管理人為基金單位持有人提供穩定及可持續回報之策略包括：(a)積極管理泓富產業信託之現有物業組合以盡量提升物業收入淨額；(b)選擇性地收購符合泓富產業信託之投資準則之額外物業；及(c)運用合適之資本管理政策。

---

## 致基金單位持有之函件

---

信託基金管理人認為，允許泓富產業信託從事物業發展及相關活動將透過以下方式對其投資策略產生互補作用，並對基金單位持有人有利：

- (a) 與收購或未能完全符合泓富產業信託所需設計及規格之已落成物業相比，從事物業發展及相關活動有助泓富產業信託免除為切合其需要而改裝物業之成本。泓富產業信託將能對物業之設計及規格行使更大控制權，使最終產品之樣式符合其投資準則。
- (b) 「設計及建造」模式為泓富產業信託提供更多增長機會，尤其是在難以物色可提高收益之合適現有資產進行收購的時候。
- (c) 及早參與項目週期可讓泓富產業信託獲享較接近「按成本」定價之較低物業收購成本。
- (d) 倘泓富產業信託之現有物業已變破舊，且維修成本將超出重建物業之成本及回報，則重新發展有關物業可能較在殘舊狀況下將其低價出售更為可取。

因此，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**」）。

### **2.1.1 房地產投資信託基金守則對物業發展及相關活動之限制**

房地產投資信託基金守則載有對房地產投資信託基金物業發展及相關活動之以下及其他限制：

- (a) 無論在任何時候，房地產投資信託基金的資產總值至少75%均必須被投資於產生定期租金收入的房地產項目。
- (b) 房地產投資信託基金被禁止投資於空置土地，除非其管理人已證明有關投資是屬於物業發展及相關活動中不可或缺的部分以及屬於房地產投資信託基金的投資目標或政策範圍內。

---

## 致基金單位持有人之函件

---

- (c) 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，無論在任何時候均不得超過物業發展上限(在符合各項條件之情況下最高可為房地產投資信託基金的資產總值的25%)，並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。
- (d) 根據物業發展及相關活動進行之物業投資須由房地產投資信託基金在有關物業完成起計持有至少兩年，除非房地產投資信託基金已將在該最低限度的持有期終止之前進行出售的理據，清楚地傳達給基金單位持有人，同時基金單位持有人亦已透過在週年大會上通過特別決議，同意出售有關投資。
- (e) 若房地產投資信託基金進行物業發展及相關活動，而相關物業在完成後將屬非合資格少數權益物業，該物業的價值無論在任何時候均不得超過房地產投資信託基金的資產總值的10%。

### 2.1.2 風險因素、風險管理及房地產投資信託基金守則規定

從事物業發展及相關活動可能涉及若干風險，包括但不限於以下各項：

- (a) **缺乏往績記錄。**信託基金管理人過往未曾參與物業發展及相關活動。
- (b) **施工風險。**材料、承包商或熟手工人短缺、勞資糾紛、施工事故、自然災害及惡劣天氣情況等因素均會影響任何物業發展及相關活動之進度及成本，繼而可能導致未預見的預算超支。
- (c) **項目承包商力有不逮或違約之風險。**獲聘進行有關物業發展及相關活動之工程之第三方承包商(包括分包商)或未能符合預期質量、標準及時間安排要求。此外，有關承包商可能會遇上財務或其他困難，導致延誤或建築成本增加。
- (d) **未能或延遲取得政府批准之風險。**為發展及完成物業發展項目，在物業發展過程中之不同階段必須取得各類政府許可證、牌照、證書及其他監管審批，而每項批准均取決於是否符合特定條件。倘未能及時甚至無法

---

## 致基金單位持有之函件

---

取得有關批准，則物業發展或未能如期甚至無法進行。此外，有關物業發展之當地法律、規則及規例之任何變化均可能導致需要修改原來的物業發展計劃，導致產生額外成本，並需要更多時間完成物業發展項目。

- (e) **項目融資風險。**在施工前及施工期間，物業發展項目一般需要大量資本。泓富產業信託或須獲得債務融資(須遵守房地產投資信託基金守則所指明之借款限制)方能為物業發展項目提供資金，惟充足的資金可能無法及時或以具吸引力的條款獲得及取得。此外，利率波動或會增加所產生之融資成本，並對物業發展項目之預期投資回報造成不利影響。施工期間經營環境之變化(例如預期租金收益率及物業價值波動)亦可能導致物業發展項目之融資成本上升。
- (f) **與合作夥伴發生糾紛之風險。**在遵守房地產投資信託基金守則之規定之情況下，泓富產業信託可透過聯營企業或與第三方合作進行物業發展及相關活動。有關聯營安排或合作可能涉及多項風險，包括與相關項目或聯營協議下之義務履行或責任範圍有關之糾紛、有關合作夥伴遇上財務困難而影響其履行義務的能力，或有關合作夥伴所採納之政策或目標與泓富產業信託所採納者存在衝突。該等糾紛可能導致法律訴訟、聲譽受損、巨額成本以及分散資源和管理層之注意力。
- (g) **延誤及對收入不利影響之風險。**於就物業進行物業發展及相關活動之期間，泓富產業信託或會從有關物業獲得較少收入或未能獲得收入。倘物業發展及相關活動之完成因(但不限於)上述原因而延誤，則有關發展期或會延長。

以上任何風險均可能對物業發展及相關活動之預期投資回報、泓富產業信託的財務狀況及經營業績造成不利影響，繼而對基金單位持有人的分派水平產生不利影響。

---

## 致基金單位持有之函件

---

信託基金管理人將採取以下措施管理及減低泓富產業信託從事物業發展及相關活動之風險，並遵守適用於泓富產業信託從事物業發展及相關活動之房地產投資信託基金守則規定：

- (a) 信託基金管理人須確保對物業發展費用之任何計算均基於真誠作出之公平估計，並獲合適之獨立專家意見支持。
- (b) 信託基金管理人須納入符合最佳行業標準及慣例之審慎緩衝，以應付發展過程中可能出現之超支情況。倘於海外經營物業發展及相關活動，則信託基金管理人亦須考慮任何貨幣影響。
- (c) 信託基金管理人就泓富產業信託作出投資於物業發展及相關活動之任何決定，均須僅符合基金單位持有之最佳利益而作出。
- (d) 投資物業發展及相關活動不得導致泓富產業信託之整體風險狀況發生重大變化。
- (e) 信託基金管理人須諮詢受託人，並刊發公告以在泓富產業信託訂立合約投資物業發展及相關活動時通知基金單位持有人，於泓富產業信託之中期及年度報告提供定期更新，並確保與物業發展及相關活動有關之一切重大資料載於有關公告及定期更新之中。年報內的相關披露將經審核委員會審閱。
- (f) 信託基金管理人須確保按照正常商業條款公平地訂立建造合約，並包含符合最佳行業慣例之適當風險防範措施，例如定額合約、分階段付款、針對不當時間延誤之充分彌償等適當之付款及彌償條款。
- (g) 信託基金管理人須進行適當盡職調查，確保已取得物業發展及相關活動所需之一切相關政府及監管批准，並遵守所有適用法例及規例。
- (h) 信託基金管理人須考慮房地產投資信託基金守則對借款之限制及施工過程可能出現之任何緊急情況，確保泓富產業信託有足夠資源為物業發展及相關活動提供資金。

- (i) 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。
- (j) 信託基金管理人應為任何物業發展及相關活動編製詳細預算，並有效及具效率地管理有關預算。

待基金單位持有人批准物業發展特別決議案後，信託基金管理人將更新遵例手冊，納入適用於物業發展及相關活動的上述措施。

### 2.1.3 物業發展修訂

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。以下概要應與本通函附錄一所載物業發展修訂全文一併閱讀。

- **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。

### 2.2 相關投資

現時，信託契約容許泓富產業信託投資衍生工具，以對沖其他投資或提高其他投資之回報或降低其他投資之風險，惟其認可投資並不包括房地產投資信託基金守則所容許之其他金融工具類別，即：(a)在香港聯交所或其他國際認可證券交易所上市的證券；(b)非上市債務證券；(c)政府證券及其他公共證券；及(d)本地或海外地產基金。信託基金管理人認為，容許泓富產業信託投資於相關投資將對基金單位持有人有利，因為這將讓信託基金管理人為基金單位持有人之利益而對泓富產業信託之現金狀況作更佳管理，尤其是在因當前市況而難以物色合適之物業收購機會時。

因此，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**」）。

### 2.2.1 房地產投資信託基金守則對相關投資之限制

房地產投資信託基金守則載有對房地產投資信託基金相關投資之以下及其他限制：

- (a) 房地產投資信託基金所持有的由任何單一公司集團發行的相關投資的價值，不會超過房地產投資信託基金資產總值的10%。
- (b) 相關投資應具備充足的流通性，可在正常市況及不存在交易限制的情況下隨時買賣，以及定價具有透明度。
- (c) 無論在任何時候，房地產投資信託基金的資產總值至少75%均必須投資於產生定期租金收入的房地產項目。
- (d) 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。

### 2.2.2 風險因素、風險管理及房地產投資信託基金守則規定

投資於相關投資可能涉及若干風險，包括但不限於以下各項：

- (a) **市場及波動風險。**倘泓富產業信託所投資相關投資之性質為股本證券、債務證券或地產基金，則其將面對已投資市場的風險。該等投資之市場價值將視乎多項因素而波動，包括整體市場及經濟狀況、匯率波動及利率變化。此外，泓富產業信託投資的證券可能會在相關交易所暫停買賣，在此期間，泓富產業信託將無法在該交易所買賣有關證券。在恢復買賣後，證券的價格可能會由於暫停買賣期間的市場及／或業務風險的變化而有所波動。有關市場波動及不確定性或會影響相關投資之價值。
- (b) **信貸風險。**倘相關投資之發行人或交易對手拖欠付款或付款能力下降，泓富產業信託或會面臨財務損失。合併或收購等企業變動可能會對發行人之財務狀況以致信貸評級造成不利影響。任何發行人之信譽下降可能會影響相關投資之價值。

---

## 致基金單位持有人之函件

---

- (c) **流動資金風險**。由於相關投資在若干期間之需求或會減少，故泓富產業信託可能無法在理想時間以令人滿意之價格出售足夠數量之相關投資。在該等情況下，泓富產業信託可能被迫以不利條款出售相關投資。
- (d) **政治及政策風險**。本地及／或國際政府政策及法規的變動可能會對相關領域或行業的證券定價產生深遠影響。
- (e) **與地產基金有關的風險**。投資本地或海外地產基金可能會涉及其他風險。概無保證地產基金將達成其投資目標及策略。倘地產基金將其投資集中於單一地產或資產類別上，則極易受到相關房地產市場狀況的影響。就海外地產基金而言，匯率變動可能會對基金資產的價值產生不利影響。此外，海外投資將包含地區及政治風險。
- (f) **管理風險**。倘任何被投資公司的管理方式不當，進行損害股東利益的交易，或(就任何地產基金而言)基金管理人表現不佳，泓富產業信託可能會面臨財務損失。

信託基金管理人將採取以下措施管理及減低投資於相關投資之風險，並遵守適用於投資於相關投資的房地產投資信託基金守則規定：

- (a) 信託基金管理人將不會投資於任何高風險、投機或複雜的金融工具或結構性產品，亦不會進行任何證券借貸、回購交易或其他類似的場外交易。在評估所涉及的風險時，信託基金管理人將考慮所有相關因素，包括但不限於相關投資發行人的信譽。
- (b) 信託基金管理人將在進行投資前分析相關投資發行人的財務狀況，並將持續監控相關投資，以確保符合所有適用要求。
- (c) 信託基金管理人將確保泓富產業信託承受上述風險的資產比例偏小，並分散在多項投資中。

---

## 致基金單位持有之函件

---

- (d) 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。
- (e) 信託基金管理人須持續於其網站發佈泓富產業信託相關投資之全部投資組合以及與該等相關投資有關之關鍵資料。泓富產業信託之年度及中期報告亦須包括有關資料連同最高上限之動用情況(按百分比計算)。年報內的相關披露將經審核委員會審閱。
- (f) 投資於相關投資不應導致泓富產業信託之整體風險狀況發生任何重大變化。
- (g) 信託基金管理人須確保泓富產業信託的相關投資必須在諮詢受託人的意見後，根據信託契約及為編製泓富產業信託的財務報表而採納的適用會計準則以及最佳行業標準及慣例，定期獲得獨立及公正的估值。
- (h) 信託基金管理人就泓富產業信託投資於相關投資之任何決定，均須僅為基金單位持有人的最佳利益而作出。

待基金單位持有人批准相關投資特別決議案後，信託基金管理人將更新遵例手冊，納入適用於相關投資的上述措施。

### 2.2.3 相關投資修訂

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(即相關投資修訂)，概述如下。以下概要應與本通函附錄一所載相關投資修訂全文一併閱讀。

- **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

---

## 致基金單位持有之函件

---

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。

### 2.3 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。以下概要應與本通函附錄一所載聯權共有權修訂全文一併閱讀。

- **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。

---

## 致基金單位持有之函件

---

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。

### 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。以下概要應與本通函附錄一所載監管修訂全文一併閱讀。

- **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。

### 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。雜項修訂全文請參閱本通函附錄一。

### 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本通函附錄一。

誠如上文第2.3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(代表泓富產業信託)有權藉特別決議案方式在基金單位持有之批准下修改、變更或增加信託契約之條文。因此,將向基金單位持有者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者週年大會上,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者批准,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者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者取得有關回購的特別批准或一般授權。

考慮到上文所述,將向基金單位持有者提呈普通決議案,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。

倘獲基金單位持有者批准,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)下屆基金單位持有者週年大會結束時;(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者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。

---

## 致基金單位持有之函件

---

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本通函附錄二。

### 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

---

## 致基金單位持有之函件

---

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本通函附錄三。

### 7. 於週年大會上投票

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段及信託契約附表1第3.2段規定，倘基金單位持有人於基金單位持有人週年大會上處理的事務上擁有重大權益，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不得就其基金單位投票，亦不得計入大會的法定人數內。

於最後可行日期，黃先生概無持有證券及期貨條例第XV部界定的任何基金單位之權益。惟倘其後於週年大會之記錄日期(即二零二一年五月三十一日(星期五))，黃先生於任何基金單位中擁有權益，黃先生將於週年大會上放棄就批准其連任獨立非執行董事之普通決議案投票。

於最後可行日期，就信託基金管理人作出合理查詢後所知、所悉及所信，信託基金管理人並不知悉任何基金單位持有人須於週年大會上就將予提呈之決議案放棄投票。

## 8. 意見及推薦建議

### 8.1 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。

### 8.2 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。

### 9. 週年大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

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)本通函第N-1至N-5頁週年大會通告所載之決議案。

---

## 致基金單位持有之函件

---

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。

如閣下於二零二一年五月二十一日(星期五)為基金單位持有人，則可於週年大會上投票。本通函隨附週年大會通告(請參閱本通函第N-1至N-5頁)及可於週年大會上使用的委任代表表格。

閣下的投票非常重要。因此，不論閣下是否計劃親身出席週年大會，務請按隨附的委任代表表格上印列的指示填妥、簽署及在該表格上填上日期，並交回泓富產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。委任代表表格應填妥並盡快且無論如何須於週年大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席週年大會或其任何續會並於會上投票。

### 10. 一般事項

#### 10.1 無重大不利變動

於最後可行日期，概無董事察覺泓富產業信託之財務或交易狀況自二零二零年十二月三十日(即泓富產業信託最近期刊發之經審核財務報表編製日期)以來有任何重大不利變動。

#### 10.2 責任聲明

根據房地產投資信託基金守則第5.2A及10.10(t)段，信託基金管理人及董事共同及個別地對本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，並無遺漏其他事實而致使本通函內任何聲明含誤導成分。

### 10.3 信託契約備查

信託契約之文本及首份正進行修訂及重列契約草稿在香港持牌銀行於一般營業之任何日子上午九時正至下午五時正(香港時間)間(須經預約)(不包括星期六、星期日、公眾假期,以及於上午九時正至下午五時正(香港時間)間任何時間,8號或以上熱帶氣旋警告訊號,或「黑色」暴雨警告訊號於香港生效的日子)於信託基金管理人之註冊辦事處可供查閱,地址為香港九龍紅磡都會道6號置富都會9樓901室。

此 致

泓富產業信託基金單位持有人 台照

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  
謹啟

二零二一年四月二十日

信託基金管理人建議尋求基金單位持有人批准對信託契約作出修訂，相關條文之全文或摘錄已載列於本附錄一，建議對該等條文作出之增補及刪除於下文分別以下劃線及刪除線標示。本附錄一之所有界定詞彙於信託契約內已作釋義，故具有信託契約賦予該等詞彙之相同涵義。

倘某一項或多於一項於週年大會上提呈的特別決議案不獲基金單位持有人批准時，則於必要時對下列條文作出後續修訂(例如，倘某一項特別決議案內所加入的界定詞彙未獲基金單位持有人批准，但該界定詞彙仍用於獲基金單位持有人批准的另一項特別決議案內)。

## 1. 更改投資政策之相關條文修訂

(請參閱第1項及第2項特別決議案。)

### 1.1 物業發展及相關活動

1.1.1 信託契約第1.1條修訂如下：

#### 「1.1 釋義

...

「發展費用總額」指物業發展費用，以及與任何信託收購建築未完工單位相關的總合約價值之和；

...

「認可投資」指：…(b)任何房地產的任何裝修、擴建、添置、重建、翻新或其他發展(包括物業發展及相關活動)；…

...

「物業發展及相關活動」指信託收購建築未完工單位及物業發展(包括新發展項目及信託持有之現有房地產重新發展)，但就釐定是否已遵守物業發展上限上不包括修繕、加裝及裝修；

「物業發展上限」指發展費用總額的適用最高限額，即存置財產資產總值的25%；

「物業發展費用」指信託就物業發展及相關活動而承擔及將承擔的總項目費用及包括收購土地的費用(如有)、發展及建築費用及融資費用；

...」

1.1.2 緊隨現有第10.2.2條後加入新第10.2.3條，並據此將現有第10.2.3條及第10.2.4條重新編號，以將信託契約第10.2條修訂如下：

**「10.2 信託投資**

在本契約條文規限下，管理人的投資政策及信託的目標如下：...

10.2.3 在第10.3.8條規限下，信託可從事或參與物業發展及相關活動，惟在任何時間所有物業發展及相關活動的發展費用總額不得超過物業發展上限；

...」

1.1.3 信託契約第10.3.3條修訂如下：

**「10.3 投資限制**

在守則之限制及規限下，管理人須確保遵守以下投資限制：...

10.3.3 信託不能投資空置土地或從事或參與任何物業開發活動(為免存疑，不包括修繕、加裝及裝修)，除非有關投資為物業發展及相關活動中不可或缺的部分，並屬信託的投資目標或政策範圍內；

...」

1.1.4 緊隨新第10.3.7條後加入新第10.3.8條，以將信託契約第10.3條修訂如下：

「10.3 投資限制

在守則之限制及規限下，管理人須確保遵守以下投資限制：...

...

10.3.8 除守則及／或證監會不時頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引可能准許者外，(a)信託的所有相關投資；(b)信託的所有非合資格少數權益物業；(c)信託的其他附屬投資；及(d)信託的所有發展費用總額的合併價值，於任何時間均不得超過存置財產資產總值的25%（「最高上限」）；

...」

*（附註：倘物業發展特別決議案及／或相關投資特別決議案不獲通過，則請參閱本附錄一第2.1.10節的附註，以了解本條文的修訂詳情。）*

1.1.5 信託契約第25.4.1(iii)條修訂如下：

「25.4 通函

25.4.1 管理人應就根據守則（或受託人或管理人合理認為）須持有人批准的交易向持有人寄發通函，包括：...

(iii) ...收購日期起不足兩年的房地產（或倘信託就房地產從事物業發展及相關活動，則自有關物業發展及相關活動完成日期起）；

...」

## 1.2 相關投資

1.2.1 信託契約第1.1條修訂如下：

### 「1.1 釋義

...

「認可投資」指：...(d) 相關投資；...

...

「相關投資」指守則或證監會任何已頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引可能不時許可信託投資的該等金融工具，包括：

(a) 於香港聯交所或其他國際認可證券交易所上市的證券；

(b) 非上市債務證券；

(c) 政府及其他公眾證券；及

(d) 本地或海外地產基金；

...」

1.2.2 信託契約第6.1.4條修訂如下：

### 「6.1 投資估值

於任何特定日期，認可投資的價值是指：...

6.1.4 (倘屬「認可投資」定義中的任何段落範圍所指之投資，且為相關投資或性質為用於對沖或有效組合管理目的之衍生工具) 該等投資的價值由管理人釐定...」

- 1.2.3 倘物業發展特別決議案獲通過，緊隨新第10.2.3條後加入新第10.2.4條，並據此將現有第10.2.3條及第10.2.4條重新編號，以將信託契約第10.2條修訂如下：

「10.2 信託投資

在本契約條文規限下，管理人的投資政策及信託的目標如下：...

10.2.4 在第10.3.8條至第10.3.11條規限下，信託可能投資於相關投資、非合資格少數權益物業及其他附屬投資；

...」

(附註：倘相關投資特別決議案不獲通過，則請參閱本附錄一第2.1.8節的附註，以了解本條文的修訂詳情。)

- 1.2.4 緊隨新第10.3.7條後加入新第10.3.8條及第10.3.9條，以將信託契約第10.3條修訂如下：

「10.3 投資限制

在守則之限制及規限下，管理人須確保遵守以下投資限制：...

10.3.8 除守則及／或證監會不時頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引可能准許者外，(a)信託的所有相關投資；(b)信託的所有非合資格少數權益物業；(c)信託的其他附屬投資；及(d)信託的所有發展費用總額的合併價值，於任何時間均不得超過存置財產資產總值的25%（「最高上限」）；

10.3.9 除守則及／或證監會不時頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引可能准許者外，信託所持由任何單一公司集團發行的相關投資價值，於任何時間均不得超過存置財產資產總值的10%；而相關投資應具備充足的流通性、可在正常市況及不存在交易限制的情況下隨時買賣，以及定價具有透明度；

...」

(附註：倘物業發展特別決議案及／或相關投資特別決議案不獲通過，則請參閱本附錄一第2.1.10節的附註，以了解本條文的修訂詳情。)

## 2. 信託契約之其他修訂

### 2.1 聯權共有權修訂

2.1.1 信託契約第1.1條修訂如下：

「1.1 釋義

...

「認可投資」指：

(a) 根據守則獲許可的房地產(包括少數權益物業)；

...

(f) ~~(e)~~任何特別目的投資工具或聯營實體已發行股本中的股份及向其作出的貸款，以及就收購特別目的投資工具或聯營實體有關股份應佔任何股權所購入的任何商譽及其他無形資產；及

...

在上述各情況下，認可投資可由受託人直接或間接透過特別目的投資工具或聯營實體持有，或根據本契約以其他方式持有；

...

「聯營實體」指某實體或合夥或其他安排，而信託在當中或透過其投資於守則第7.7A所述任何聯權共有房地產，且信託擁有該物業的大多數或少數權益；

「聯營實體估值師」具第6.5.2條所賦予的涵義；

...

「最高上限」具第10.3.8條所賦予的涵義；

...

「少數權益物業」指由信託共同擁有，且信託不擁有大多數(超過50%)擁有權及控制權的房地產。為免存疑，性質屬建築物或綜合樓的停車場、單位或樓層的房地產，如由信託擁有全部或大多數權益，將不會被視為少數權益物業；

...

「非合資格少數權益物業」指並非合資格少數權益物業的少數權益物業；

...

「物業價值」指受託人直接或透過特別目的投資工具或聯營實體間接持有的所有房地產的價值，惟若特別目的投資工具或聯營實體並非由信託全資擁有，則信託應佔特別目的投資工具或聯營實體(視乎情況而定)擁有的房地產價值，應為與信託於特別目的投資工具或聯營實體(視乎情況而定)的股權對應的相關房地產總值部份；

...

「合資格少數權益物業」指符合守則7.7C的重要通則及特定條件，並(如需要)獲證監會批准為合資格少數權益物業的少數權益物業；

...

「特別目的投資工具」指受託人根據守則及／或證監會任何不時頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引擁有或控制的特別目的投資工具，並包括任何由信託擁有大部分權益的聯營實體(如適用)，惟為免存疑，信託擁有少數權益的聯營實體不包括在內；

...」

2.1.2 信託契約第1.9條修訂如下：

**「1.9 特別目的投資工具非企業實體**

考慮到就特別目的投資工具及聯營實體可能包括非企業實體，本契約內就特別目的投資工具或聯營實體使用以下詞彙時：

1.9.1 「**註冊成立**」(或類似或衍生詞彙)作出必要的修正後被視為包括成立特別目的投資工具或聯營實體(視乎情況而定)的全部相關方法；

1.9.2 「**股份**」及「**股東**」(或類似或衍生詞彙)作出必要的修正後被視為分別包括於特別目的投資工具或聯營實體(視乎情況而定)擁有或涉及全部相關所有權權益類型及有關所有權權益的持有人；及

1.9.3 「**董事會**」及「**董事**」(或類似或衍生詞彙)作出必要的修正後被視為分別包括特別目的投資工具或聯營實體(視乎情況而定)同等或可比較管治組織及有關管治組織成員。」

2.1.3 信託契約第4.5.32條修訂如下：

**「4.5 收費及費用**

根據守則，除本契約明確授權透過直接支付或以償付管理人或受託人方式的任何其他收費、費用及開支外，須從存置財產支付管理人及受託人根據本契約妥善履行其職責及妥為行使其權力時或以其他方式產生自或有關本契約或其他組成文件而蒙受或產生的所有恰當的負債、費用、成本、收費及開支，包括但不限於：

...

4.5.32 管理人及受託人或彼等各自的代理人或代表就持有投資目的而收購或成立任何一間或多間公司(包括特別目的投資工具及聯營實體(如適用))而產生的所有費用及開支，以及該等公司的維持、管理及行政成本；

2.1.4 信託契約第6.1.2條重新編號為第6.1.1條(而信託契約第6.1.1條則相應重新編號為第6.1.2條)，並修訂如下：

「**6.1 投資估值**

...

6.1.1 ~~6.1.2~~(倘屬「認可投資」定義中的任何段落範圍所指之投資，且其性質為房地產(不論直接由受託人或間接透過特別目的投資工具持有，及在第6.1.3條的規限下)(a)信託收購一項認可投資時，於其收購日期的收購成本；及(b)於信託收購有關認可投資日期之後，根據本契約任何條文取得核准估值師或聯營實體估值師(如適用)對該認可投資的估值，則該認可投資的價值以該估值釐定，而倘投資並非由信託全資擁有，信託應佔該投資的價值應按比例計算；

...」

2.1.5 信託契約第6.3條修訂如下：

「**6.3 資產淨值**

管理人須根據核准估值師(或聯營實體估值師(如適用))對房地產的估值、信託資產中的現金及現金等值項目以及其他存置財產的價值減負債釐定存置財產的資產淨值。」

2.1.6 信託契約第6.5條修訂如下：

「**6.5 房地產投資估值的頻率**

6.5.1 除第6.5.2條所述者外，管理人應確保核准估值師每年至少對信託各項土地形式的房地產進行一次全面估值...

6.5.2 就少數權益物業的年度估值而言，管理人可採用由聯營實體委聘的物業估值師（「聯營實體估值師」）發出的估值，前提是管理人在考慮到其在守則下的職責後，合理地信納其勝任能力及獨立性。倘由核准估值師為少數權益物業進行估值，核准估值師可委任一名具備勝任能力的商業估值師或其他合資格的估值師，以協助擬備少數權益物業的估值，當中應顧及具體擁有權結構或任何有關撤走權益或其他限制可能會對物業價值造成的任何影響或意義。」

2.1.7 信託契約第10.2.1條及第10.2.2條修訂如下：

**「10.2 信託投資**

在本契約條文規限下，管理人的投資政策及信託的目標如下：

10.2.1 信託成立的目的是通過持有特別目的投資工具（其主要目標為持有或擁有房地產）（及聯營實體（如適用））或直接擁有房地產而投資於房地產（包括少數權益物業），管理人須管理存置財產以使信託的主要投資為房地產；

10.2.2 管理人就信託的主要投資政策為投資房地產（包括少數權益物業）。該等房地產一般必須可生產收入。信託的投資策略由管理人不時全權酌情釐定，只要其與投資政策一致；

...」

2.1.8 倘相關投資特別決議案獲通過，則倘物業發展特別決議案獲通過，緊隨新第10.2.3條後加入新第10.2.4條，並據此將現有第10.2.3條及第10.2.4條重新編號，以將信託契約第10.2條修訂如下：

### 「10.2 信託投資

在本契約條文規限下，管理人的投資政策及信託的目標如下：...

10.2.4 在第10.3.8條至第10.3.11條規限下，信託可能投資於相關投資、非合資格少數權益物業及其他附屬投資；

...」

(附註：倘相關投資特別決議案不獲通過，則以上條文中對相關投資的提述將被刪除。)

2.1.9 信託契約第10.3條修訂如下：

### 「10.3 投資限制

在守則之限制及規限下，管理人須確保遵守以下投資限制：

...

10.3.6 信託須持有每項投資(其為房地產性質或於房地產(非合資格少數權益物業除外)持有權益的任何特別目的投資工具或聯營實體的股份)為期最少兩年，除非管理人已將在該期限屆滿前出售的理據，清楚地傳達給持有人，且持有人於管理人按照附表一召開的會議上以特別決議案批准，或經守則及／或證監會不時頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引批准出售該等投資；

...

管理人須確保各特別目的投資工具及聯營實體(如適用)須遵守本第10.3條所載的規定，惟為免存疑，儘管有本契約之任何條文，管理人及受託人須就非合資格少數權益物業以審慎的態度及適當的技巧行事，以遵守守則的一般規定，但如有關事宜不屬其控制範圍，則作別論。」

2.1.10 倘物業發展特別決議案及相關投資特別決議案均獲通過，緊隨新第10.3.7條後加入新第10.3.8條，以將信託契約第10.3條修訂如下：

「10.3 投資限制

在守則之限制及規限下，管理人須確保遵守以下投資限制：...

10.3.8 除守則及／或證監會不時頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引可能准許者外，(a)信託的所有相關投資；(b)信託的所有非合資格少數權益物業；(c)信託的其他附屬投資；及(d)信託的所有發展費用總額的合併價值，於任何時間均不得超過存置財產資產總值的25%（「最高上限」）；

...」

*(附註：倘物業發展特別決議案不獲通過，則以上條文中對發展費用總額的提述將被刪除。倘相關投資特別決議案不獲通過，則以上條文中對相關投資的提述將被刪除。)*

2.1.11 倘相關投資特別決議案獲通過，則緊隨新第10.3.9條後加入新第10.3.10條，以將信託契約第10.3條修訂如下：

「10.3 投資限制

在守則之限制及規限下，管理人須確保遵守以下投資限制：...

10.3.10 除守則及／或證監會不時頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引可能准許者外，信託所持的任何非合資格少數權益物業價值，於任何時間均不得超過存置財產資產總值的10%。為免存疑，倘信託從事一項物業發展項目，而相關物業在完成後將屬非合資格少數權益物業，則本文10%分散持有限額將適用於該物業；及

...」

2.1.12 信託契約第10.5.3條至第10.5.7條修訂如下：

〔10.5 特別目的投資工具的擁有權

10.5.3 管理人須確保特別目的投資工具之組織章程大綱或細則或相等的憲章文件及(如適用)規管特別目的投資工具的聯營協議，或有關其機構之組織、交易或活動在任何情況下均不得違反守則或本契約之規定。

10.5.4 以守則之規定為限，管理人有責任管理及須管理任何有關特別目的投資工具所持有資產，包括第10.5.5條所載者，而受託人須根據管理人之書面指示在所有情況受第~~17.17.2~~17.16.2條規限下行使第10.5.6條所載作為股東之控制權權力。管理人須以書面指示受託人委任及辭退任何由信託委任的特別目的投資工具或聯營實體之董事，而受託人在所有情況受第10.5.6條及第10.5.7條規限下僅可根據有關指示行事。有關成立、管理以及維持及營運有關特別目的投資工具之合理成本及開支(不論由管理人或受託人產生)須由存置財產支付。

10.5.5 管理人有責任管理各特別目的投資工具持有的資產，包括有關特別目的投資工具的年度預算以及管理及營運，以及就有關該等特別目的投資工具的資產進行與信託直接持有的資產之相同活動。受託人及管理人須(據監管特別目的投資工具之相關組織章程文件及(如適用)聯營協議批准)促使各特別目的投資工具在其註冊成立司法權區之法例及法規許可下向其股東分派其全部收入(經扣除管理人須決定抵銷有關收入的有關成本及開支後)。

## 10.5.6

- (a) 儘管有本契約之任何其他條文，受託人只須於收到管理人之書面指示後(但於任何情況下受第~~17.17.2~~17.16.2條所規限)以該特別目的投資工具及聯營實體股東身份直接或間接行使任何權力控制該特別目的投資工具(包括但不限於提供第13.1條所載之授權人或受委代表之責任、倘有權委任該特別目的投資工具及聯營實體之董事時委任該等董事並確保任何特別目的投資工具之核數師及會計原則及政策與信託相同之責任)。
- (b) 管理人須監管任何特別目的投資工具或由受託人委任的聯營實體董事之行為，當有關行為與本契約條文不符時，須指示受託人辭退該等(或任何一名)董事。儘管上文所述，倘受託人認為有關行為就遵守組成文件或守則方面實屬必要或符合持有人之最佳利益，受託人有權但無責任自行酌情行使其作為股東之控制權權力(包括但不限於罷免特別目的投資工具及聯營實體任何董事)。

10.5.7 受託人委任任何特別目的投資工具或聯營實體董事之職責，不包括物色任何合適人選或提供任何人士(包括受託人任何僱員或其他關連人士)為候選人或提名一名或多名董事。委任管理人之合適獲提名人(當中管理人須促成此事)為特別目的投資工具或聯營實體董事時，受託人可行使酌情權拒絕委任受託人認為不合資格或其誠信不獲受託人信納之任何獲提名人。管理人須向受託人提供受託人合理要求之所需資料，以評估將獲委任為特別目的投資工具及聯營實體董事之有關獲提名人的資歷以及合適程度。當管理人提名之人士在此等情況下不獲委任，管理人須根據本條文提名替代人選。」

2.1.13 信託契約第10.6條修訂如下：

「10.6 聯權共有權

在本契約、守則及／或證監會頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引規限下，管理人可於認為符合持有人最佳利益時將信託的資產投資於聯權共有房地產，當中信託擁有少於100%所有權及控制權。管理人須確保信託在任何時間佔有構成存置財產各項房地產之大多數(多於50%)所有權及控制權，或最少達致守則規定之水平(包括少數權益物業)，包括通過聯營實體進行者。以守則規定為限，管理人須確保於訂立任何有關聯權共有權安排前，須根據守則相關規定取得受信人信納及給予受託人之法律意見，指信託將在房地產方面擁有良好及可銷售的法律及實益權益。」

2.1.14 信託契約第11.5條修訂如下：

「11.5 計算中期可分派收入及年度可分派收入

11.5.1 就本第11條而言，分派期的「中期可分派收入」指管理人所計算的金額(根據該分派期內信託的中期未經審核財務報表)，相當於該分派期內信託及特別目的投資工具扣除稅項撥備之綜合純利，並就會計目的作出調整以消除調整之影響，以及信託自任何少數權益物業已收及應收的所有分派。

11.5.2 就本第11條而言，財政年度的「年度可分派收入」指管理人所計算的金額(根據財政年度內信託的經審核財務報表)，相當於財政年度內信託及特別目的投資工具之綜合經審核除稅後純利，並就會計目的作出調整以消除調整之影響，以及信託自任何少數權益物業已收及應收的所有分派。

...」

2.1.15 信託契約第14.1條修訂如下：

「14.1 管理費

14.1.1 基本費用

管理人有權從存置財產中為本身收取其期末已累計但仍未支付的基本費用。管理人須於各財政年度各季度結束時根據信託(倘房地產由受託人直接擁有)或相關特別目的投資工具或聯營實體(倘房地產由特別目的投資工具或聯營實體擁有)之管理賬目計算該季度之基本費用，並於該季度結束後30日內向受託人發出有關計算基本費用之發票...

...

14.1.2 浮動費用

(iv) 就各項房地產而言，管理人須於各財政年度各季度結束時根據信託(倘房地產由受託人直接擁有)或相關特別目的投資工具或聯營實體(倘房地產由特別目的投資工具或聯營實體擁有)之管理賬目計算該季度之浮動費用，並於該季度結束後30日內向受託人發出有關計算浮動費用之發票。在14.1.2(vi)條的規限下，浮動費用須於向受託人發出發票該月最後一個營業日以現金及／或基金單位形式向管理人支付(視情況而定)。

(v) 就各項房地產而言，根據第14.1.2(iv)條向管理人支付作浮動費用之所有金額須於信託(倘房地產由受託人直接擁有)或相關特別目的投資工具或聯營實體(倘房地產由有關特別目的投資工具或聯營實體擁有)經審核賬目完成後14日內(或管理人與受託人可能協定之其他期間)與相關財政年度之經審核賬目抵銷，結欠及應付管理人有關浮動費用結餘或應收管理人之任何退款，須由受託人或管理人(視情況而定)於上述經審核賬目完成後14日內以現金支付。

...」

2.1.16 信託契約第17.15條(將重新編號為第17.14條)修訂如下：

「17.14~~17.15~~受託人及管理人權利

受本契約條文(特別是第17.2至~~17.7~~17.6、18.2、18.3、18.5、18.6及18.7條)所規限及未以任何方式影響上述條文的一般性，受託人(按管理人書面指示)及管理人各自應享有存置財產相關的全部及完整權力：

...

17.14.2~~17.15.2~~向任何人士租賃、分租、許用及分許用或促使任何相關特別目的投資工具或聯營實體租賃、分租、許用及分租房地產及非土地產業及接受其放棄，且有權與承租人、分租人、許用人、分許用人及其他人士妥協執行及支付維修及修繕；

...」

2.1.17 信託契約第17.17.2條(將重新編號為第17.16.2條)修訂如下：

「17.16.2~~17.17.2~~ 受託人須：

...

(xv) 當核准估值師或聯營實體估值師(如適用)就相關期間發出信託房地產年度估值報告時，採取一切合理審慎措施確保存置財產資產淨值及每基金單位存置財產資產淨值(由存置財產資產淨值除以當時發行的基金單位數目)均由管理人根據本契約計算，而該等存置財產資產淨值及每基金單位存置財產資產淨值應刊載於信託年度報告中；

...

(xvii) 根據第10.5條規定負責委任所有特別目的投資工具及聯營實體的董事會董事；及

...」

2.1.18 信託契約第18.1條修訂如下：

「18.1 管理人的職責

管理人應執行管理人認為對管理信託及其業務而言屬必要的所有活動...

18.1.3 確保於管理信託時，充分監管信託及存置財產(非合資格少數權益物業除外)的日常營運及財務狀況，並就管理信託的一切重大事項而言，維持其主要決策者的身份；

18.1.4 確保存置財產的財政及經濟方面都按持有人利益獲得專業管理，包括：

...

(xx) 在香港備存或安排備存信託(及所有特別目的投資工具及由信託擁有大部分權益的聯權共有權安排)妥善的簿冊及賬目和記錄，並包含守則要求的資料，以及應要求不時許可受託人核查並取得任何該等賬冊的副本或摘要。管理人應編製或促使編製信託的財務報表，該等報表應與信託的簿冊和記錄一致，並符合香港公認會計原則、守則的其他相關規定及本契約，同時真實而公平地反映信託在有關財務年度結束時的狀況以及信託在有關財務年度的財務交易。管理人應促使該等賬目經由核數師及特別目的投資工具的核數師審核；

...」

2.1.19 信託契約第25.4.1(iii)條修訂如下：

「25.4通函

25.4.1 管理人應就根據守則(或受託人或管理人合理認為)須持有人批准的交易向持有人寄發通函，包括：

...

(iii) 出售收購日期起不足兩年的房地產(非合資格少數權益物業除外)...

## 2.2 監管修訂

2.2.1 信託契約第1.1條修訂如下：

### 「1.1 釋義

...

「有聯繫者」指具有證券及期貨條例附表一上市規則第14A章所賦予的涵義，惟就本契約的詮釋而言，特別目的投資工具或信託權益由受託人(僅作為信託受託人的身份)持有的聯營實體不屬於受託人(僅作為信託受託人的身份)的有聯繫者；

「有聯繫公司」一家公司如擁有或控制另一家公司的投票權達20%或以上，即為該另一家公司的有聯繫公司。或如兩家公司同屬另一家公司的有聯繫公司，則該兩家公司即為有聯繫公司；

...

「主要行政人員」指在董事會直接授權下獨自或連同一名或多名其他人士負責或將負責進行相關實體業務的一名人士；

...

「關連人士交易」指關連人士與信託或任何其附屬公司特別目的投資工具的交易，並包括可構成根據守則第8.7A項下擬進行的上市公司關連交易，但不包括根據守則、上市規則(在適用及初實可行情況下)或證監會不時頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引不被視為關連人士交易的交易；

「關連人士」指

- (a) 管理人；
- (b) 核准估值師；
- (b) (e) 受託人；

- (c) (d)重夫主要持有人；
- (d) (e)本釋義(a)、(b)、(c)或(d)所指的任何實體的董事或管理人、受託人或信託任何附屬公司的任何最高行政人員或前任董事、高級行政人員或高級人員；
- (e) (f)本釋義(a)、(b)、(c)或(d)或(e)所指的人士或實體的有聯繫者；
- (g) 本釋義(a)至(d)所指的實體的控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司。
- (f) 上市規則第14A章定義的「關連附屬公司」；或
- (g) 證監會視為有關連的人士；

...

「控權實體」具有證券及期貨條例附表一所界定的相同涵義，不包括該附表一內釋義的(a)(ii)；

...

「除外有聯繫者」指僅鑒於證券及期貨條例附表一釋義「有聯繫者」的(b)、(c)及/或(k)段、而屬於相關關連人士的有聯繫者的任何人士或實體(不包括證券及期貨條例附表一釋義「有連繫法團」的(a)段所界定的有連繫法團)；

...

「前任董事」指於過去十二個月曾為管理人或信託任何附屬公司董事的人士；

...

「上市規則」指現時於香港聯交所上市的基金單位適用的上市規則(經不時更改、修改、補充、修訂或置換)(在適用情況下已根據守則第2.26條修改)；

...

「須予公布的交易」具有上市規則第14章賦予的涵義；

...

「公眾持有量百分比」具有第9.5條賦予的涵義；

...

「重大持有人」指持有10%或以上的已發行基金單位的持有人，就此而言，以下人士的持有量均視為包括於該持有人的持有量：(i)倘若該持有人是個人，則該持有人的任何有聯繫者的持有量；及(ii)倘若該持有人是實體，則該持有人的任何董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司的持有量。就本釋義而言，「持有」及「持有量」均指於基金單位的任何法定權益、實益權益或衡平法權益；

...

「附屬公司」具有上市規則所界定的涵義；

「主要持有人」指於信託或信託任何附屬公司任何單位持有人大會上獲賦予權力行使或有控制權行使10%或以上投票權的持有人；

...」

2.2.2 信託契約現有第1.2條將刪除如下：

「1.2 控股公司

「~~控股公司~~」及「~~附屬公司~~」分別具有公司條例第2條所賦予的涵義。」

2.2.3 按如下方式，緊隨信託契約現有第1.1條後加入新第1.2條：

「1.2 存置財產的資產總值

存置財產的資產總值須按以下公式釐定：

存置財產的資產總值 =  $GAV - D \pm V$

其中：

$GAV$  = 於信託最新公佈賬目所示的資產總值；

$D$  = 於信託最新公佈賬目中建議的任何分派，以及自信託最新公佈賬目刊發後宣佈的任何分派金額；及

V = 核准估值師(或(如適用)聯營實體估值師)根據其於信託最新公佈賬目刊發後刊發的估值報告中，決定對信託房地產價值作出的更改(如有)。」

2.2.4 信託契約第3.1條修訂如下：

**「3.1 持有人登記冊**

持有人有權以其名義持有及登記基金單位。最新登記冊由受託人或登記處(如獲委任)存置於香港，並以書面方式存置，或由受託人及管理人不時釐定，以其他可以書面形式複製的方式(包括電腦記錄、微縮膠片或電子記錄)存置...」

2.2.5 信託契約第3.6.1條修訂如下：

**「3.6 轉讓基金單位**

3.6.1 各持有人均有權轉讓其持有的任何基金單位，其形式如下：

...

- (iii) 登記處就有關轉讓收取的所有收費須由就登記向登記處遞交轉讓文據之人士支付；及
- (iv) 轉讓人可向承讓人轉讓的基金單位數目並無限制~~一~~；及
- (v) 如有需要時，與任何基金單位所有權有關或影響基金單位所有權的轉讓及其他文件須進行登記，

但如果進行登記會違反本契約或相關發售文件所載適用法律或規例，或受託人或管理人認為進行登記會損害信託的監管狀況，或有違信託的最佳利益，則不會登記任何轉讓。」

2.2.6 信託契約第5條修訂如下：

**「5.1 基金單位的發行**

5.1.1 管理人有獨有權利按照本契約及根據守則的條文及其他適用法律及法規以信託的的名義設立及發行基金單位(包括基金單位的首次發行、供股、資本化發行、以供股以外的方式發行新基金單位、或根據分派再投資安

排進行的任何發行、或向信託注入房地產作為代價發行基金單位、或根據第14.1.1條、14.1.2條及14.2.1條向管理人發行基金單位以支付管理人的全部或部分酬金)。發行的基金單位應不設任何轉讓權限制(獲證監會准許者除外)，及應並無任何留置權。

...

5.1.7 向關連人士發行、授出或發售任何基金單位或可轉換工具須經持有人於管理人根據附表一召開的大會上以普通決議案授出特定事先批准，除非有關發行、授出或發售乃於下列情況下作出(為免存疑，於該等情況下毋須持有人的批准)：

...

(ii) 根據第14.1.1條及第14.1.2條為清償基本費用及浮動費用時向關連人士發行基金單位，而在任何財政年度內為該目的而發行的基金單位總數，不得超過緊接前一財政年度最後一日發行在外基金單位總數，加於財政年度供信託進行任何房地產收購融資而發行的基金單位總數(如有)的3%(或證監會可能不時規定的發行在外基金單位的其他百分比)；或

(iii) 於關連人士簽立協議擬透過向或與任何並非其有聯繫者(任何除外有聯繫者除外)的人士配售該等基金單位或可轉換工具而減低其於相同類別基金單位及／或可轉換工具的持有量後的14日內向該關連人士發行基金單位及／或可轉換工具，惟每次：(a)新基金單位及／或可轉換工具必須以不低於配售價(可就配售費用作出調整)的價格發行；及(b)發行予關連人士的基金單位及／或可轉換工具數目不得超過其所配售的基金單位及／或可轉換工具數目。

...

## 5.2 發行價

...

5.2.2 於上市日期後，只要基金單位獲准在香港聯交所買賣...

- (b) 按發行價或最初發行價(視情況而定)(其定價基準及／或折讓有別於上文第5.2.2(a)(i)條及第5.2.2(a)(ii)條所准許者)發行或同意發行(不論有條件或無條件)新基金單位，或並非按比例基準發行的紅股基金單位發行及／或資本化發行，須於管理人按附表一召開的會議上透過普通決議案的方式取得持有人的特定事先批准，而有關批准可能須達成持有人可能批准的條件方可作實，包括但不限於訂明定價基準，或授權管理人按普通決議案批准的條款釐定定價基準。

...

5.2.6 除了管理人於第5.2.2條及第5.2.3條的責任外，如任何基金單位之發行乃為換取房地產性質的非現金代價，房地產性質的非現金代價的價值應由管理人按公平基準釐定；有關基準須對持有人公平合理，~~並根據核准估值師於發行相關基金單位前提供的報告釐定。~~

...」

2.2.7 信託契約第6.4條修訂如下：

### 「6.4 估值基準

管理人應確保，核准估值師根據本第6條進行一切估值，應根據核准估值師可能分別認為合適的基準的市場慣例真誠地進行，惟時刻受本契約的條款及守則的條文所限。房地產估值的估值方法須遵守香港測量師學會不時刊發的「香港測量師學會物業估值準則」，或國際估值準則委員會不時頒佈的國際估值準則。一旦選擇其中一項，則須持續對信託物業房地產的所有估值應用相同的估值準則。

就任何不屬於房地產性質的投資而言，管理人於對受託人作出有關投資估值師的任何建議時，須參考屬估值對象的有關投資的特定性質。」

2.2.8 信託契約第6.5條修訂如下：

**「6.5 房地產投資估值的頻率**

管理人應確保核准估值師每年至少對信託各項土地形式的房地產（不論由受託人直接或透過特別目的投資工具間接持有）進行一次全面估值...~~(ii)就根據第5.2.6條發行而將收取的房地產性質的非現金代價或(iii)守則規定的任何其他情況。」~~

2.2.9 信託契約第7.2條修訂如下：

**「7.2 管理人購回及贖回基金單位**

管理人不能購回或贖回任何基金單位，除非及直至證監會不時頒佈的相關守則及指引以及適用法律允許此舉為止。如證監會頒佈有關守則及指引，管理人購回或贖回任何基金單位須按照有關守則及指引以及適用法律進行。」

2.2.10 於緊隨信託契約現有第9.4條後加入新第9.5條，以將信託契約第9條修訂如下：

**「9. 信託的上市**

...

**9.5 公眾持有量要求**

管理人須盡其所能確保至少25%（或證監會不時指定或准許的任何其他百分比）發行在外基金單位由公眾持有（「公眾持有量百分比」）。倘管理人察覺到公眾持有的發行在外基金單位百分比低於公眾持有量百分比，管理人須盡其所能在切實可行的範圍內盡快將公眾持有的基金單位百分比至少回復至發行在外基金單位的公眾持有量百分比。管理人須採取合適的內部程序以監察公眾持有量，倘有關百分比低於發行在外基金單位公眾持有量百分比，則須知會受託人及證監會，並就此發出公告。」

2.2.11 倘相關投資特別決議案獲通過，緊隨現有第10.3.6條後加入新第10.3.7條，及緊隨新第10.3.9條及第10.3.10條後加入新第10.3.11條，以將信託契約第10.3條修訂如下：

「10.3 投資限制

在守則之限制及規限下，管理人須確保遵守以下投資限制：

...

10.3.7 除守則及／或證監會不時頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引可能准許者外，至少75%的存置財產資產總值須投資於在所有時間均產生經常性租金收入的房地產；

...

10.3.11 除守則及／或證監會不時頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引可能准許者外，信託所持的所有其他附屬投資(定義見守則及／或證監會頒佈的其他指引、政策、實務聲明或其他指引)的價值，於任何時間均不得超過存置財產資產總值的10%。

...」

2.2.12 第10.5.2條修訂如下：

「10.5 特別目的投資工具的擁有權

...

10.5.2 以守則或證監會允許為限，管理人須確保信託不得就投資註冊成立或收購超過兩層的特別目的投資工具。倘為兩層的特別目的投資工具，則上層的特別目的投資工具應僅為於一家或多家特別目的投資工具(成立的唯一目的為直接或間接持有房地產及／或為信託安排融資)持有合法及實益權益而成立。特別目的投資工具註冊成立的司法管轄區所確立的法律及公司管治標準與香港公司所須遵守者相若，且特別目的投資工具純粹是為了替信託持有房地產項目及／或為信託安排融資而設立。儘管上

文另有規定，經事先諮詢證監會後，特別目的投資工具可用作與信託的投資項目有關的其他用途。

...」

2.2.13 信託契約第10.12.2條修訂如下：

「**10.12** 管理人可要求受託人借款或籌集資金

...

10.12.2 倘進行的新借款或籌集資金連同受託人根據第10.12.1條按管理人的要求作出或受託人根據第10.12.1條按管理人的指示作出之所有其他籌集或借入的總額(在各情況下，不論是否直接透過特別目的投資工具，及仍未償還)，合共超過緊接進行該借款前信託最近刊發經審核賬目所載的存置財產資產總值(已就(i)管理人於該等經審核賬目建議分派的金額及自刊發該等賬日起管理人所宣派的金額；及(ii)(如適當)信託資產的最近刊發估值(如該估值於刊登該等賬日後刊發)予以調整)的4550%(或守則准許或由有關當局特別准許的其他較高或較低百分比)，則管理人不得根據第10.12.1條要求而受託人亦不得根據第10.12.1條按管理人的指示作出有關新借款或籌集資金。

...」

2.2.14 信託契約第11條修訂如下：

「**11.6** 分派額的分派

11.6.1 管理人須在可行情況下盡快以書面通知受託人其根據第11條就各分派期內各持有人的分派額各基金單位分派額的計算，並因此指示受託人向各持有人支付款項。管理人亦須安排核數師審閱及檢查其根據本第11條於各分派期各持有人分派額各基金單位的分派額的計算，並向受託人發出

確認函件。倘受託人提出要求，管理人須向受託人提供相關資料，致使受託人可檢查管理人就任何持有人分派額各基金單位的分派額的計算。

...

11.6.3 就釐定某分派期分派額的權益而言，於該分派期的記錄日期為持有人的人士對該分派期的分派額擁有絕對、歸屬及不可剝奪的權益。為免存疑，倘信託並無擁有足夠現金流量以應付持有人分派額的付款，該未支付分派額將累計並於信託擁有足夠現金流量以應付分派額的付款後在切實可行情況下盡快向就此有權享有的人士支付，而持有人應以公告方式獲知會支付已告暫停。

...

11.6.6 為免存疑，於管理人代表信託宣佈任何每基金單位的分派額時，信託有責任向持有人支付有關每基金單位的分派額，而不論於有關期間記錄日期已發行基金單位數目為何，惟須作出適當調整，以考慮於宣佈分派日期及記錄日期間可能發生的基金單位合併或分拆。

...

#### 11.8 分派構成

於各財政年度結束後，管理人須向各持有人通知下列情況：管理人必須於信託的年度及中期報告以及信託的業績公告中知會持有人相關期間的下列情況：

...」

2.2.15 緊隨現有第12.4條後加入新第12.5條，以將信託契約第12條修訂如下：

「**12. 付款地點及條件**

...

12.5 未兌現支票

在不損害受託人於第12.4條的權利下，如有關支票連續兩次出現六個月未兌現的情況，管理人可停止或促使停止就分派額以郵寄方式發送支票。然而，管理人可於有關支票首次未能派遞並退回後，行使權力停止就分派額發送支票。」

2.2.16 信託契約第15條修訂如下：

「15.1 在第~~17.17.2(x)~~17.16.2(x)條規限下，任何關連人士交易將根據守則、上市規則(在適用及切實可行下)條文及證監會不時施加的任何條件(包括證監會就守則的運作不時給予的豁免及免除條件)進行，惟倘訂立交易違反該等條文，並不會因此令關連人士交易無效或可使無效。

15.2 由管理人或受託人代表信託進行的所有交易須：

15.2.1 按一般商業條款及公平原則進行；

...

15.2.4 按公平合理的條款，並符合持有人的最佳利益；及

...

15.2.5 (如有需要)向持有人妥善披露。

...

15.3 如構成信託資產一部分的現金存放於或信託(或任何特別目的投資工具)向下列人士借款：

(a) 受託人；

(b) 管理人；或

(e) 核准估值師；或

(c) ~~(d)~~任何關連人士(均獲持有牌照可接受存款或放貸(如需要)(視乎情況而定))，

利息須就存款或借款(視乎情況而定)根據其大小及期限按不低於存款現行的商業利率(倘為存款)或不高於借款現行的商業利率(倘為借款)(視乎情況而定)支付。

- 15.4 如守則或證監會就守則的運作不時給予的豁免及免除條件有所規定或應管理人書面要求，受託人可在有需要的情況下，因應受託人代表信託與有關人士，包括受託人之任何關連人士，訂立的任何交易或協議，代表信託採取所需法律行動或展開法律程序，前提是在針對任何受託人之關連人士的任何訴訟或法律程序的情況下，受託人應按照管理人的要求及指示行事。」

2.2.17 信託契約第16.5條修訂如下：

「**16.5** 有關彌償保證的保留條款

本契約明確給予受託人及管理人的任何彌償保證為附加於且不損害法例允許的任何彌償，惟對引致其可能違反職責之通過欺詐、疏忽或蓄意失責，或違反本契約或受託人或管理人(視乎情況而定)為訂約方的任何組成文件，或受託人或管理人(視乎情況而定)違反守則或其他適用法律或法規，本契約中任何就此豁免受託人及管理人对違反本契約或違反根據任何適用法律或因違反信託(就受託人而言)而對持有人施加或根據任何法律條例須負的任何責任或由持有人或信託撥款就此獲得彌償的任何條文均無效。在信託仍獲證監會根據證券及期貨條例第104條許可下，倘香港法例第29章受託人條例第410條與反映守則第4.2(a)(iii)條的本契約第~~17.17.2(iii)~~17.16.2(iii)條存在不一致，則香港法例第29章受託人條例第410條並不適用。本契約的條文在任何情況下不得用以豁免或減免反映守則第9.5條的本條文下受託人或管理人於守則下的義務及責任。」

2.2.18 信託契約第17.15條(重新編號為第17.14條)修訂如下：

「~~17.14~~17.15 受託人及管理人權利

...

~~17.14.14~~~~17.15.14~~當受託人或管理人相信持有人可能為重大主要持有人時，要求持有人從速向受託人及管理人披露持有人或該等其他人士(其持有的基金單位會根據第1.1條「重大持有人」定義釐定該持有人是否屬重大持有人時計算在內)於基金單位持有的所有法律、實益及衡平權益；

...」

2.2.19 信託契約第18.1.4條修訂如下：

「18.1 管理人的職責

...

18.1.4 確保存置財產的財政及經濟方面都按持有人利益獲得專業管理，包括：

...

(xxi) (a)於相關財政年度結束後四個月內編製及刊發年度報告及賬目，並向持有人分派及提交證監會存檔；及(b)於半年度報告所覆蓋的期間結束後兩三個月內編製及刊發半年度報告，並向持有人分派及提交證監會存檔；在各情況下均須遵守守則及本契約的條文；

(xxii) 確保一切組成文件(包括與基金單位於香港聯交所上市有關的文件，但不包括載有管理人酌情釐定屬商業敏感資料的文件)於網站或營業時間任何時候，均於管理人的香港辦事處免費開放給香港公眾查閱；並確保任何人士可於支付合理費用後要求取得有關文件副本；

...

(xxix) 向持有人披露與其有關係的任何重大主要持有人的名稱，以及其關係的性質。」

2.2.20 信託契約第18.8.5條修訂如下：

「18.8.5儘管有上文所述，管理人應就授權代表及代理人(包括在管理人酌情下由受託人委任的授權代表及代理人)的一切作為及不作為而令信託承擔或產生的一切損失、責任、損害、費用及開支全面對受託人負責(以其作為信託受託人的身份)，猶如相關作為或不作為乃由管理人作出一樣。」

2.2.21 緊隨現有第23.4.5條後加入新第23.4.6條，並據此將現有第23.4.6條及第23.4.7條重新編號，以將信託契約第23.4條修訂如下：

「23.4 管理人應於作出第23.2條所述之公告後21日15個營業日內向持有人發出召開基金單位持有人特別大會之通函，當中載有以下資料：

...

23.4.6 投資者可享有的選擇(包括，如可能的話，在毋須繳費的情況下轉往另一認可計劃的權利)；

...」

2.2.22 信託契約第24.2條修訂如下：

「24.2 管理人應於作出第24.1條所述之公告後21日15個營業日內向持有人發出召開基金單位持有人特別大會之通函，當中載有以下資料.....」

2.2.23 信託契約第25條修訂如下：

「**25. 公告、通函及通告**公司通訊

...

**25.2 批准公告、通函及通告**

除守則或證監會頒佈的任何其他指引、政策、實務聲明或其他指引不時所規定者外，有關信託的所有公告、通函及通告必須先送交證監會尋求批准。在獲得有關批准後，須在合理地切實可行的情況下盡快發送予持有人。

...

### 25.3 公告

...

25.3.4須經持有人批准的交易的資料。

管理人須在適用情況下按照守則第8章或第10.10B條(視情況而定)就關連人士交易及須予公布的交易向持有人發出公告...

### 25.4 通函

25.4.1管理人應就根據守則(或受託人或管理人合理認為)須持有人批准的交易向持有人寄發通函，包括：

(i) 根據第5條須持有人批准發行新基金單位(根據股息再投資計劃而發行基金單位除外)；

(ii) 進行合併或收購；

...

(vi) 變更信託的收費及費用的水平，只限於須獲持有人批准的情況；及

~~(vii) 進行根據第15條須獲得持有人批准的關連人士交易；及~~

(vii) ~~(viii)~~要求撤銷信託的認可或取消其上市地位。

25.4.2管理人應就有關信託的重大資料向持有人寄發通函，包括：

(i) 價值超過信託資產總值15%的交易(關連人士交易除外)；

(ii) 涉及信託的房地產的服務的交易(關連人士交易除外)而該項交易的價值超過緊接有關交易之前十二個月內信託已承諾就有關服務而使用或已使用的支出的合計總值的15%；

- (i) ~~(iii)~~信託先前刊發的任何發售通函內作出的信託財務預測有重大改變；及
- (iv) 發行新基金單位(根據股息投資計劃發行的基金單位除外)，而根據守則毋須持有人批准；及
- (ii) ~~(v)~~應受託人根據第17.17.2(vi)~~17.16.2(vi)~~條作出的要求而就信託的房地產進行的估值。

25.4.3管理人應根據守則第8章或第10.10B條(視乎情況而定)而就有關關連人士交易或須予公布的交易向持有人寄發通函。

25.4.4~~25.4.3~~一般而言，管理人應於刊發第23.2或24.1條所指公告後21日~~15~~個營業日內向持有人發送通函。倘舉行大會，相關通函應於向持有人發送大會通告的同時或之前下列時間：發送予持有人。

- (i) 就特別決議案而言，於有關大會日期前21日；及
- (ii) 就普通決議案而言，於有關大會日期前14日。

...」

2.2.24 信託契約第26條修訂如下：

#### 「26. 信託契約的修訂

受託人及管理人將有權根據本契約的補充契約，在證監會事先批准的情況下，就任何目的以彼等認為權宜的方式及範圍修訂、更改或新增本契約的條文，**惟**除非受託人書面證明其認為該等修訂、更改或新增(i)不會顯著損害持有人的權益，(如需要)亦不會在任何重大程度上解除受託人或管理人向持有人承擔的責任義務及不會增加存置財產的應付成本或費用...」

2.2.25 信託契約第29.1條修訂如下：

**「29. 守則及上市規則**

29.1 本契約概無部份可減免或豁免管理人或受託人於守則下的職責及義務。管理人及受託人應就信託履行彼等各自於本契約項下的職責時，在證監會就守則授予的任何適用豁免或免除的情況下一直遵守守則的適用規定（猶如本契約所載者）。倘守則的規定及任何有關豁免或免除與本契約有關信託的規定有任何衝突或不一致，則在有關衝突或不一致的範圍內，以守則的規定及任何有關豁免或免除為準。」

2.2.26 信託契約附表一修訂如下：

**「1. 會議之召開及進行**

1.1 除該年度任何其他會議外，管理人須於每曆年至少舉行持有人週年大會一次，並須於有關召開通告中註明。持有人週年大會的舉行時間及地點由管理人決定，並須向持有人發出至少足20個營業日的書面通知（不包括通知送達或視為送達之日及通知內提述的日子）。除文義另有所指外，本附表以下規定亦適用於持有人週年大會以至其他會議。

...

**2 會議之通知**

...

2.2 在不違反本附表一第1.1段所提及的規定下，須根據守則及上市規則（如適用）並按照本契約所規定之方式，在每次會議（不包括週年大會）向持有人發出最少（以較長者為準）(i)十四日及(ii)不少於足十個營業日之書面通知（在此兩種情況下，不包括通知送達或視為送達之日及通知內提述的日子），惟倘於該會議上擬提呈特別決議案以供考慮，則須向持有人發出最少二十一日之通知（不包括通知送達或視為送達之日及通知內提述的日

子)。通知須指明會議召開之地點、日期及時間，以及會上任何擬提呈決議案之條款。通知之副本須郵寄予受託人(除非會議乃由受託人召開，則此情形下，通知之副本須郵寄予管理人)。概不得以意外遺漏向任何持有人發出通知或任何持有人未能收到通知為由使任何會議的程序失效。在本第2.2段內，「**持有人**」乃指於本第2段內之通知發出前最後一個營業日營業結束時名列登記冊之人士。倘押後會議，本段之應用猶如本第2.2段內就發出通知之提述乃下文第4.1段就發出續會通知之提述。

...

3.9 任何持有人(如為公司)可以透過董事(或其他管治組織)決議案授權任何人士作為其出席任何持有人會議之代表，並由獲正式授權高級職員親筆簽立代表委任表格，而如此獲授權人士於有關會議有權代表公司行使等同公司可予行使之權力，猶如其為個人持有人。

...」

## 2.3 雜項修訂

2.3.1 信託契約第1.1條修訂如下：

### 「1.1 釋義

...

「核准估值師」指受託人代表信託以書面委聘的公司或事務所以根據第6.2條本契約提供任何認可投資的估值；

...

「認可投資」指：

...

(c) ~~(d)~~現金及現金等值物；

...

(g) 守則或證監會不時頒佈的任何指引、政策、實務聲明或其他指引准許的任何其他資產或投資；及

(h) ~~(f)~~就加強本定義第(a)、(b)、(c)、(d)及(e)、(f)及(g)段擬進行的認可投資或其他投資的回報或降低與之有關的風險的安排而進行的投資，或就信託整體而言，包括僅就對沖目的而以衍生工具方式進行的投資...

...

「銀行」指任何相關司法權區的銀行監管部門認可或發牌的銀行或其他金融機構，而任何對「銀行家」的提述須按此確立；

...

「營業日」指香港持牌銀行一般營業的任何日子(不包括星期日、公眾假期，以及香港於週日上午九時正至下午五時正之任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號的日子)具有證監會賦予的相同涵義；

...

「代收費用」就不論受託人直接或透過特別殊目的投資工具間接持有的房地產以及就任何財政年度或其部分而言，指租戶或許用合約持有人應付受託人或相關特別目的投資工具(視情況而定)的空氣調節費、管理費、推廣費、政府差餉、政府地租、公共設施費用、清潔及其他費用；

...

「守則」指證監會頒佈的房地產投資信託基金守則(經不時更改、修改、補充、修訂或置換)；

...

「公司條例」指公司條例(香港法例第32章)；

...

「**收益總額**」就不論受託人直接或透過特別目的投資工具間接持有的受託人持有的房地產(不論直接或間接持有)以及就任何財政年度或其部分而言，指於該財政年度或其部分營運該房地產所應計或產生的所有收入，包括但不限於基本租金收入、營業額租金、許用費用、代收費用及租戶、許用合約持有人及特許銷售商應付的其他金額(經扣除所有回扣、退款、減免或折扣及免租期內的回扣)、業務干擾保險付款、停車場收入、大堂中庭收入、利息收入、廣告及營運該房地產應佔的其他收入，但不包括以下各項：

...

(iv) 該房地產的租戶、許用合約持有人及使用人銷售或供應服務或貨品而須支付的所有貨品及服務稅或增值稅商品服務稅(不論現時或將來生效)，該等稅項須由受託人或相關特別目的投資工具(視情況而定)信託向稅務機關負責；

...

「**負債**」指不論直接由受託人或間接透過特別目的投資工具產生之全部信託負債(包括在各情況下應計但仍未支付的負債)以及在釐定信託的負債方面，受託人或管理人經諮詢核數師後按照香港公認會計原則決定應計及的任何撥備；

...

「**物業收入淨額**」就不論受託人直接或透過特別目的投資工具間接持有的受託人持有的房地產(不論直接或間接持有)以及就任何財政年度或其部分而言，指於該財政年度或其部分內，該房地產的收益總額減物業營運開支後的數額；

...

「**發售通函**」指管理人就發行信託基金單位而編製及發出的任何發售通函，經不時修訂、補充及更新；

「營運設備」就不論受託人直接或透過特別目的投資工具間接持有的房地產而言，指根據該房地產的核准年度業務計劃及預算，用於營運該房地產的設備、物品或用品；

...

「物業營運開支」就不論受託人直接或透過特別目的投資工具間接持有的受託人持有的房地產（不論直接或間接持有）以及就任何財政年度或其部分而言，指信託或相關特別目的投資工具就該房地產的營運、保養、管理及市場推廣而招致的所有費用及開支，包括但不限於以下各項：

...

惟不包括：

...

(c) 受託人或相關特別目的投資工具信託提取的貸款的利息；

...

「收購守則」指證監會頒佈的公司收購、合併及股份購回回購守則（經不時修訂）；

...

「浮動費用」指根據第14.1.2條應向管理人支付的浮動費用；

...」

2.3.2 信託契約第1.4條修訂如下：

#### 「1.4 出售及購買

本契約內凡提述認可投資的出售及購買均包括與記入信託賬戶的認可投資有關的合約的收購、處置、購買或貼現、交易、訂立、開具或履行合約的責任。」

2.3.3 信託契約第1.5條修訂如下：

#### 「1.5 法規等

本契約內提述任何成文法則視為亦指其任何法例修訂、編纂或重新制定。本契約內提述任何文據、協議或其他文件須被視為不時經修訂、重列或以其他方式修訂或補充的該等文據、協議或其他文件。」

2.3.4 信託契約第3.5條修訂如下：

**「3.5 暫停辦理過戶登記**

在適用法律及規例的規限下，登記處可不時決定暫停辦理過戶登記的時間及期間，惟在任何一個年度內暫停辦理過戶登記的期間合共不得超過30天。如登記處於任何營業日暫停辦理過戶登記，應向香港聯交所或持有人發出不少於14日的事先通知。有關通知可以公開廣告的形式於至少一份香港英文報章及一份香港中文報章發出，或以按照上市規則在香港聯交所網站上刊載或守則或證監會不時規定或准許的有關其他發表形式發出。」

2.3.5 信託契約第6.1條修訂如下：

**「6.1 投資估值**

於任何特定日期，認可投資的價值是指：

6.1.26.1.1 (倘屬「認可投資」定義中的任何段落範圍所指之投資，且其性質並非房地產，及在第6.1.3、6.1.4及6.1.5條的規限下) 於其收購日期的收購成本，或於信託或任何特別目的投資工具持有該投資的工具賬目反映之折舊值(以較低者為準)；

...

6.1.5 (倘屬「認可投資」定義中的任何段落範圍所指之投資，且其性質為現金或現金等值項目) 如為現金、存款或類似的資產形式，有關投資應按面值估值(連同應計利息)，或按其市值估值(連同應計利息，如無則按除利息基準)，除非管理人(於諮詢受託人後)認為須作出調整以反映有關價值...

2.3.6 信託契約第6.2條修訂如下：

**「6.2 委任核准估值師**

管理人應選擇並向受託人推薦一名或多於一名物業估值師，而受託人將酌情委任管理人向其推薦的物業估值師出任核准估值師，以根據守則評估房地產的估值...此後，任何核准估值師的酬金(應以存置財產支付)應由管理人釐定，並經受託人批准及於信託的年度財務報表中披露。受託人無須為該核准估值師的作為或不作為負責，惟受託人於委任該核准估值師時以真誠行事，並無疏忽或故意失責。」

2.3.7 信託契約第6.5條修訂如下：

**「6.5 房地產投資估值的頻率**

管理人應確保核准估值師每年至少對信託各項土地形式的房地產(不論由受託人直接或透過特別目的投資工具間接持有)進行一次全面估值，並可要求核准估值師於管理人可能全權酌情釐定的其他日期進行額外估值或檢查，惟倘若於信託成立後，下次信託土地形式房地產的估值將於相關財政年度結束時進行(首次估值將於首次公開發售完成的財政年度完結時進行)。管理人亦應確保，除非獲證監會或守則或證監會不時頒佈的任何其他指引、政策、實務聲明或其他指引准許，核准估值師就以下各項編製估值報告...守則或證監會不時頒佈的任何指引、政策、實務聲明或其他指引規定的任何其他情況。」

2.3.8 信託契約第6.10.1條修訂如下：

**「6.10 辭退核准估值師或其退任**

6.10.1 核准估值師的委任條款應規定，於核准估值師為信託的房地產連續進行3年估值後，該核准估值師須退任，並僅可於其後至少3年期間後方可獲再次委任。」

2.3.9 信託契約第10.2.6條修訂如下：

**「10.2 信託投資**

在本契約條文規限下，管理人的投資政策及信託的目標如下：

...

10.2.6 ~~10.2.4~~在守則~~及上市規則及上市協議~~規限下，管理人可不時改變其發售通函所載的信託投資政策／策略，惟(i)其須已根據守則要求以通函方式通知持有人有關該變更，及(ii)該變更已由持有人於管理人按照附表一召開的會議上以特別決議案批准。」

2.3.10 信託契約第10.3條修訂如下：

**「10.3 投資限制**

在守則之限制及規限下，管理人須確保遵守以下投資限制：

10.3.1 在本文規定之規限下，信託不能進行會導致違反守則(除非獲證監會豁免)、上市規則適用之投資限制(如有)、適用法律及法規以及本契約的投資；

10.3.2 信託僅可投資於認可投資及守則及／或證監會不時頒佈的指引、政策、實務聲明或其他指引許可的其他投資；

...

10.3.5 信託不可收購任何可能使其承擔無限責任的任何投資；及

...」

2.3.11 信託契約第10.7條修訂如下：

**「10.7 變現投資**

倘任何組成存置財產一部分的投資不是或於任何時候不再為認可投資，則其須由管理人變現且變現的所得款項淨額須按上述方式使用，但如管理人認為符合持有人的利益，則管理人可按其決定的期間延遲該等資產的變現，除非

受託人要求將其變現。在不影響上述條文及受第10.3.6及10.12條條文的規限下，特別是在其中所述規定的條件下，任何包含於存置財產的投資可由管理人酌情於任何時候變現以將出售。變現任何投資(包括不再為認可投資的投資)的所得款項淨額可再投資於其他認可投資或用於提供根據本契約任何條文須自存置財產支付的現金或如上所述以保留為現金或存款保留出售所得款項，或一部分作一種用途另一部分作其他用途。」

2.3.12 信託契約第14.1.2條修訂如下：

「14.1.2浮動費用

- (i) 管理人有權於各財政年度就其本身自存置財產收取有關由受託人直接持有或受託人透過特別目的投資工具間接持有的各項房地產的浮動費用。應付管理人有關各項房地產(不論由受託人直接持有或受託人透過特別目的投資工具間接持有)的浮動費用須為相等於該房地產物業收入淨額每年3.0%的年度金額(扣除浮動費用前)。增加任何高於上述費率的應付管理人浮動費用或浮動費用架構的任何變動，須持有人透過特別決議案批准。

...

- (iii) 應付管理人的浮動費用金額須扣除香港或其他地區有關當局所徵收的所有適用商品及服務稅及所有其他適用銷售稅、政府收費、稅項及徵費。

...」

2.3.13 信託契約第14.2.4條修訂如下：

「14.2.4就收購或出售變現信託的任何房地產而向第三方代理或經紀支付的任何款項，須由管理人自管理人所收取的收購費用或出售費用撥付，而非額外自信託或特別目的投資工具的資產撥付。」

2.3.14 刪除現有第17.3條，並據此將現有第17.4條至第17.18條重新編號，以將信託契約第17條修訂如下：

「17. 有關受託人

...

**17.3 有關價值可獲接納的證書**

受託人可接納核准估值師、持牌證券商或受託人批准合資格為該等投資估值的任何專業人士、企業或協會提供的證書，以作為任何投資或其成本價或其售價或香港聯交所或任何其他指定證券交易所的任何報價的價值的充份證據。

...」

2.3.15 信託契約第17.7.2條（經重新編號為第17.16.2條）修訂如下：

「17.16.2~~17.17.2~~受託人須：

...

(v) 不時委任 (如適用) 符合守則所列出的資格規定的核准估值師；

...

(ix) 採取一切合理審慎措施，確保 (證監會不時按照守則或證監會不時頒佈的任何指引、政策、實務聲明或其他指引准許者除外) 除非受託人已獲得核准估值師提交的近期的估值報告，否則不得由信託或替信託購入或出售任何房地產：

...」

2.3.16 信託契約第18.1條修訂如下：

「18.1 管理人的職責

管理人應 根據守則或證監會不時頒佈的任何指引、政策、實務聲明或其他指引 執行管理人認為對管理信託及其業務而言屬必要的所有活動。在不限制上述一般性的前提下，管理人應...」

2.3.17 信託契約第23.6條修訂如下：

[23.6 在批准終止信託的提案後，受託人須監管管理人變現投資(而管理人須切實盡早進行)，並確保管理人清償以或為信託賬戶而作的任何借款(連同累計但未償的任何利息)，亦確保信託一切其他責任及負債獲適當解除。一切除非得到守則或證監會另行許可，一切投資須經公開拍賣或任何形式的公開競投出售。出售須以公平及符合持有人最佳利益的方式進行。有關售價須為透過公開拍賣或公開競投或守則或證監會許可的該等其他方法所得最佳價格。在上文的規限下，該等出售及償還的進行及完成方式及期間(自信託終止後起計)概由管理人全權決定，取其適當者，惟除非經守則或證監會另行許可...]

2.3.18 信託契約第25.6A條修訂如下：

[25.6A 公司通訊的送達

在適用法律及法規以及~~房地產投資信託基金~~守則或證監會所不時准許或規定的範圍內...

...

(iv) 適用法律及法規以及~~房地產投資信託基金~~守則或證監會所不時准許或規定的其他方法。]

### 3. 未認領款項

(請參閱第3項特別決議案。)

#### 3.1 信託契約第12.4條修訂如下：

[12.4 未認領款項

根據本契約應付予持有人的任何款項於十二個月期間後仍未認領將在一特殊賬戶(「未認領款項賬戶」)累計，受託人可不時於未認領款項賬戶向持有人作出付款以認領任何該等款項，而在第23及24條的規限下，~~受託人須促使~~由存放起計七年仍

保留於未認領款項賬戶的款項及所賺取的利息(如有)須予沒收並轉移至存置財產，此後有關持有人及任何其他有權獲得款項的人士對已被沒收之款項並沒有任何權利或索償權於扣除向法院支付自該等金額產生的所有費用、成本及支出後繳存於法院，惟倘上述金額不足夠應對所有該等費用、成本及支出，受託人有權追索存置財產。」

下列為有關建議回購授權之說明函件：

### 1. 已發行基金單位

根據建議，回購授權將批准泓富產業信託回購最多不超過批准回購授權之普通決議案獲通過當日已發行基金單位總數之10%。於最後可行日期，已發行基金單位為1,529,288,611個基金單位。根據該數字(以及假設於最後可行日期後直至通過有關普通決議案當日前並無發行新基金單位)，全面行使回購授權將使泓富產業信託最多可回購152,928,861個基金單位。預期於通過有關普通決議案當日已發行基金單位數目將多於最後可行日期已發行基金單位數目，是由於預計將向信託基金管理人發行基金單位作為以基金單位方式向信託基金管理人支付二零二一年一月一日至二零二一年三月三十一日期間部分基本費用及浮動費用所致。預計發行予信託基金管理人的該等基金單位詳情將於發行當日以公告方式披露。

### 2. 回購原因

董事相信，基金單位持有人之一般授權以進行基金單位回購，乃符合泓富產業信託及基金單位持有人之整體利益。回購可能會提高每基金單位淨資產及／或盈利，惟視乎當時之情況及資金安排而定。董事正尋求批准授予一般授權以回購基金單位，使泓富產業信託在適當之情況下可靈活回購基金單位。在任何情況下回購之基金單位數目及有關價格及其他條款將由董事於相關時間視乎當時的情況以及基金單位持有人及泓富產業信託之利益而決定。僅當信託基金管理人認為有關回購對泓富產業信託及基金單位持有人整體有利的情況下方會回購基金單位。

### 3. 回購資金

根據信託契約及適用之香港法例及法規規定，支付根據回購授權回購基金單位時的資金須為可合法撥作有關用途之資金。信託基金管理人擬使用泓富產業信託的內部資金來源或外部借款(或結合兩種方式)作為根據回購授權購回基金單位的資金。

倘於建議回購期間之任何時間全面行使回購授權，或會對泓富產業信託之營運資金或債務狀況(與其最近期經審核財務報表所披露狀況相比)構成重大不利影響。然而，董事不建議在對泓富產業信託營運資金或董事不時認為切合泓富產業信託之負債水平構成重大不利影響之情況下行使回購授權。

#### 4. 權益披露

董事或(就彼等作出一切合理查詢後所知)董事之任何有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)目前概無意於基金單位持有人批准及授予回購授權時向泓富產業信託出售基金單位。

截至最後可行日期，泓富產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)概無通知信託基金管理人其目前有意於基金單位持有人授予回購授權時向泓富產業信託出售基金單位，彼等亦無承諾不會向泓富產業信託出售彼等所持的基金單位。

#### 5. 董事承諾

董事向證監會承諾根據信託契約條文、適用香港法例、房地產投資信託基金守則、收購守則及證監會不時發佈的指引，行使泓富產業信託依據回購授權回購基金單位的權力。

#### 6. 回購的基金單位

於最後可行日期前六個月，泓富產業信託概無回購任何基金單位。

#### 7. 收購守則的影響

倘泓富產業信託行使根據回購授權回購基金單位的權力，基金單位持有人按比例應佔泓富產業信託投票權權益將會增加，根據收購守則第32條，有關增加就收購守則而言將被視為收購投票權。因此，基金單位持有人或一組一致行動的基金單位持有人可取得或鞏固控制泓富產業信託，故除非獲得豁免，須根據收購守則第26條作出強制全面收購建議。

僅供說明，據信託基金管理人所悉，於最後可行日期，長江實業集團有限公司(「長江實業」)(為泓富產業信託最大基金單位持有人)擁有泓富產業信託的約18.00%權益。倘悉數行使回購授權，並假設：(i)長江實業並無收購及／或並無向長江實業回購基金單位；及(ii)泓富產業信託並無發行基金單位，長江實業所佔泓富產業信託的權益將增至約20.00%。在此情況下及根據上述假設，長江實業毋須按收購守則第26條提出強制全面收購建議。

**8. 基金單位價格**

基金單位於最後可行日期前十二個月在香港聯交所每月之最高及最低成交價如下：

	最高 (港元)	最低 (港元)
二零二零年四月	2.54	2.27
二零二零年五月	2.50	2.11
二零二零年六月	2.38	2.17
二零二零年七月	2.45	2.26
二零二零年八月	2.49	2.27
二零二零年九月	2.36	2.25
二零二零年十月	2.31	2.19
二零二零年十一月	2.46	2.17
二零二零年十二月	2.49	2.40
二零二一年一月	2.47	2.34
二零二一年二月	2.62	2.36
二零二一年三月	2.74	2.51
二零二一年四月一日至最後可行日期前一天	2.64	2.57

黃桂林先生，現年71歲，為信託基金管理人之獨立非執行董事、審核委員會及專責(財務)委員會成員。彼為長江和記實業有限公司(於香港上市)、嘉華國際集團有限公司(於香港上市)、朗廷酒店投資有限公司(其連同朗廷酒店投資於香港上市)及朗廷酒店投資之託管人——經理朗廷酒店管理人有限公司，以及和記港口控股信託(於新加坡上市)託管人——經理Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited之獨立非執行董事。黃先生現為香港上市公司商會主席、香港中文大學新亞書院校董會副主席兼校董會之投資委員會成員、香港中文大學醫院董事會成員及香港中文大學專業進修學院顧問委員會成員。彼曾任香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會及房地產投資信託基金委員會之委員，及香港貿易發展局中國委員會委員，並於二零一一年至二零一八年擔任招商銀行股份有限公司(於香港及上海上市)之獨立非執行董事。除上文所披露者外，黃先生於過去三年並無於任何上市公眾公司擔任任何董事職位。

黃先生於商業及投資銀行業擁有逾30年經驗。黃先生於一九九三年五月至二零零九年八月於美林(亞太)有限公司任職，並自一九九五年一月起出任亞太區投資銀行部董事總經理。彼於二零零九年九月獲委任為美林(亞太)有限公司之高級客戶顧問，並出任該職位1年。加入美林(亞太)有限公司之前，黃先生曾任瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司之投資銀行部董事及渣打(亞洲)有限公司之董事及第一市場主管。

黃先生持有香港中文大學文學士學位及英國理斯特大學博士學位，並獲香港中文大學頒授榮譽院士銜。

黃先生與信託基金管理人訂立服務合約，自二零一一年七月六日起為期十二個月，並可自動續期，年期相同，除非於年期屆滿前另行終止。黃先生之服務協議亦規定彼須根據組織章程，於信託基金管理人的週年大會上輪值退任並重選。黃先生的所有薪金將由信託基金管理人以自身資源支付及承擔。

於本通函日期，黃先生概無持有證券及期貨條例第XV部界定的任何基金單位之權益。除上文披露者外，彼與信託基金管理人的任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東或泓富產業信託的重大或控股基金單位持有人並無任何關係。黃先生已向董事會確認，彼已符合遵例手冊所載的獨立標準。

除上文所披露者外，概無其他有關黃先生繼續擔任獨立非執行董事的事宜須提請基金單位持有人垂注，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露的其他資料，猶如有關資料適用於泓富產業信託。



## 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

## 週年大會通告

茲通告泓富產業信託將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週年大會，藉以處理下列事項：

- (1) 註錄泓富產業信託截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表以及核數師報告；
- (2) 註錄泓富產業信託核數師之委任以及釐定其酬金；及
- (3) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下的決議案。

本週年大會通告並無明確界定的詞彙與日期為二零二一年四月二十日的基金單位持有人通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

### 第1項 特別決議案

#### 1. 動議：

- (a) 根據信託契約第10.2.4條，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，詳情載於通函；

- (b) 在本決議案(a)段之規限下並根據信託契約第26條，批准通函附錄一所載的物業發展修訂；及
- (c) 授權信託基金管理人、信託基金管理人之任何董事、受託人及受託人之任何獲授權簽署人作出信託基金管理人、信託基金管理人之該等董事、受託人或受託人之該等獲授權簽署人(視屬何者而定)可能認為權宜或必需或符合泓富產業信託利益的一切行動和事宜(包括簽立首份正進行修訂及重列契約及一切可能所需的有關文件)，以落實本決議案(a)及(b)段所議決事宜。

### 第2項 特別決議案

#### 2. 動議：

- (a) 根據信託契約第10.2.4條，批准擴大泓富產業信託之投資政策範圍以包括相關投資，詳情載於通函；
- (b) 在本決議案(a)段之規限下並根據信託契約第26條，批准通函附錄一所載的相關投資修訂；及
- (c) 授權信託基金管理人、信託基金管理人之任何董事、受託人及受託人之任何獲授權簽署人作出信託基金管理人、信託基金管理人之該等董事、受託人或受託人之該等獲授權簽署人(視屬何者而定)可能認為權宜或必需或符合泓富產業信託利益的一切行動和事宜(包括簽立首份正進行修訂及重列契約及一切可能所需的有關文件)，以落實本決議案(a)及(b)段所議決事宜。

### 第3項 特別決議案

#### 3. 動議：

- (a) 根據信託契約第26條，批准本通函附錄一所載之未認領款項修訂；
- (b) 授權信託基金管理人、信託基金管理人之任何董事、受託人及受託人之任何獲授權簽署人作出信託基金管理人、信託基金管理人之該等董事、受託人或受託人之該等獲授權簽署人(視屬何者而定)可能認為權宜或必需或符合泓富產業信託利益

---

## 週年大會通告

---

的一切行動和事宜(包括簽立首份正進行修訂及重列契約及一切可能所需的有關文件)，以落實本決議案(a)段所議決事宜。

### 第1項 普通決議案

#### 1. 動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般及無條件批准信託基金管理人於有關期間(定義見下文)行使泓富產業信託的一切權力，根據及按照信託契約、房地產投資信託基金守則、證監會不時發佈的通函及指引及香港適用法例，在香港聯交所購買其基金單位；
- (b) 泓富產業信託於有關期間(定義見下文)根據本決議案(a)段的批准可能購買或同意購買的基金單位總數不得超過本決議案獲通過當日已發行基金單位總數的10%，根據本決議案(a)段的授權亦須受到相應規限；及
- (c) 就本決議案而言，「**有關期間**」指自通過本決議案當日起至下列時限止(以最早者為準)之期間：
  - (i) 下屆基金單位持有人週年大會結束時；或
  - (ii) 按照信託契約、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(i)分段所述的下屆基金單位持有人週年大會期間屆滿時；或
  - (iii) 通過普通決議案撤銷或修訂本決議案批准之授權時。

### 第2項 普通決議案

#### 2. 動議：

- (a) 批准(如適用，須包括以追認形式的批准)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止；及
- (b) 授權信託基金管理人、信託基金管理人之任何董事、受託人及受託人之任何獲授權簽署人作出信託基金管理人、信託基金管理人之該等董事、受託人或受託人獲

---

## 週年大會通告

---

授權簽署人(視屬何者而定)可能認為權宜或必需或符合泓富產業信託利益的一切行動和事宜(包括簽立一切可能所需文件)，以落實本決議案(a)段所議決事宜。

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，二零二一年四月二十日

信託基金管理人之註冊辦事處：

香港  
九龍紅磡  
都會道6號  
置富都會9樓901室

附註：

- (a) 凡有資格出席上述通告所召開的大會及於會上投票的基金單位持有人，均有權委派一名或分別委派兩名受委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。如委派超過一名受委代表，則有關委任代表表格必須列明所委任之受委代表各自代表之基金單位數量。基金單位持有人亦可委派週年大會主席為受委代表代其投票。
- (b) 委任代表表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時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的註冊辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可按意願親身出席大會並於會上投票。倘閣下於送交委任代表表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則委任代表表格將視作已遭撤銷。
- (c) 若屬任何基金單位的聯名登記基金單位持有人，則任何一名聯名登記基金單位持有人均有權親身或委派受委代表於大會上就該基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名登記基金單位持有人親身或委派受委代表出席大會，則就該基金單位在泓富產業信託基金單位持有人登記冊排名首位的聯名登記基金單位持有人的投票方獲接納。
- (d) 基金單位持有人登記冊將由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)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，以確定符合資格出席週年大會並於會上投票的基金單位持有人。於該段期間概不會辦理基金單位過戶登記。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，如欲符合出席上述通告所召開的大會並於會上投票的資格，所有基金單位證書連同已正式填妥的基金單位轉讓表格，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。

---

## 週年大會通告

---

- (e) 倘黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於二零二一年五月二十一日(星期五)上午十一時三十分在香港生效，週年大會將會改期。信託基金管理人屆時會在泓富產業信託網站([www.prosperityreit.com](http://www.prosperityreit.com))及香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發公告，通知基金單位持有人就會議改期的安排。

於本通告日期，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。