

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，應立即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。



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)建議信託契約修訂
(2)建議授予回購基金單位之一般授權
及
(3)週年大會通告

致基金單位持有人之函件載於本通函第5至13頁。

泓富產業信託謹定於二零一八年五月十一日(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。

二零一八年四月四日

目 錄

	頁次
公司資料.....	1
釋義.....	2
致基金單位持有人之函件.....	5
1. 緒言.....	5
2. 建議信託契約修訂.....	6
3. 建議授予回購基金單位之一般授權.....	10
4. 於週年大會上投票.....	11
5. 推薦建議.....	11
6. 週年大會.....	12
7. 一般事項.....	13
附錄一.....	AI-1
附錄二.....	AII-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) 香港皇后大道中99號 中環中心55樓5508-5509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

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：

二零零八年證監會通函	指	證監會於二零零八年一月三十一日發出的「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」。
二零一四年證監會通函	指	證監會於二零一四年四月十七日發出的「致在香港依法成立的證監會認可基金的管理公司及受託人的通函」。
週年大會	指	訂於二零一八年五月十一日(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特別決議案及普通決議案。
年度可分派收入	指	具有信託契約賦予該詞的涵義。
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相關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。
可轉換工具	指	具有信託契約賦予該詞的涵義。
存置物業	指	具有信託契約賦予該詞的涵義。
董事	指	信託基金管理人的董事。
分派金額	指	具有信託契約賦予該詞的涵義。
分派期	指	具有信託契約賦予該詞的涵義。
財政年度	指	具有信託契約賦予該詞的涵義。
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。

釋 義

最後可行日期	指	二零一八年三月二十三日，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。
上市日期	指	具有信託契約賦予該詞的涵義。
上市規則	指	香港聯交所證券上市規則。
普通決議案	指	在正式召開的基金單位持有人會議上，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獲過半數票(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。
百分比限額	指	具有本通函第2.6節賦予該詞的涵義。
泓富產業信託	指	泓富產業信託。
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(經不時修訂、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。
相關日期	指	具有信託契約賦予該詞的涵義。
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
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，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以75%或以上的大多數贊成票(以點票方式)通過的決議案，惟會議的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	香港公司收購、合併及股份回購守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。

釋 義

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)。
信託契約修訂	指	建議信託契約修訂，詳情載於本通函附錄一。
須予批准信託契約修訂	指	待基金單位持有人於週年大會上以特別決議案方式批准的建議信託契約修訂，詳情載於本通函附錄一第1、2、3、4、5及6部。
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。
受託人條例澄清修訂	指	與二零一四年證監會通函一致的建議信託契約修訂，詳情載於本通函附錄一第7部。
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。

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
皇后大道中99號
中環中心
55樓5508-5509室

**(1)建議信託契約修訂
(2)建議授予回購基金單位之一般授權
及
(3)週年大會通告**

1. 緒言

茲提述信託基金管理人日期為二零一八年四月四日的公告，內容有關(其中包括)：(1)信託契約修訂；及(2)回購授權。本通函旨在：(1)向閣下提供有關信託契約修訂及回購授權的進一步資料；及(2)發出週年大會通告。

2. 建議信託契約修訂

信託基金管理人謹此欲採納本節所概列的信託契約修訂。該等信託契約的建議修訂旨在更新信託契約，以反映香港房地產投資信託基金市場的最新發展，或在其他情況下，跟從房地產投資信託基金守則或(視乎情況而定)上市規則(猶如適用於房地產投資信託基金)。以下概要應與本通函附錄一所載的信託契約修訂全文一併閱讀。

2.1 分派公式

房地產投資信託基金守則規定，房地產投資信託基金須每年向基金單位持有人分派不少於其經審核年度除稅後收入淨額90%的金額。根據信託契約所載的泓富產業信託年末分派公式，泓富產業信託目前須作出的年度分派超過房地產投資信託基金守則的最低年度分派規定。因此，信託基金管理人擬修訂公式，以反映房地產投資信託基金守則的最低年度分派規定(可作核准調整)，由截至二零一九年十二月三十一日止分派期起生效。為釐清起見，目前信託契約所載的泓富產業信託分派公式與所建議的公式，皆符合房地產投資信託基金守則的規定。為免生疑問，截至二零一八年十二月三十一日止財政年度(包括該年)的分派計算將維持不變，不受建議修訂影響。

致基金單位持有人之函件

以下為將於截至二零一九年十二月三十一日止分派期起生效的建議修訂年末分派公式概要。就有關年末分派公式的建議信託契約修訂全文，請參閱本通函附錄一第1部。

目前年末分派公式

$$DA = (ADI \text{ 的 } 90\%) + C$$

當中：

DA 為該分派期的分派金額；

ADI 為該財政年度的年度可分派收入超過該財政年度之前分派期的總分派金額的金額(如有)；及

C 為信託基金管理人決定分派的額外金額(包括資本)。

建議年末分派公式(由截至二零一九年十二月三十一日止分派期起生效)

$$DA = (ADI \text{ 的 } 90\%) + C - D$$

當中：

DA 為該分派期的分派金額；

ADI 為該財政年度的年度可分派收入；

C 為信託基金管理人決定分派的額外金額(包括資本)；及

D 為該財政年度之前分派期的總分派金額。

由於目前信託契約規定的最低年度分派金額超過房地產投資信託基金守則規定的金額，信託基金管理人認為調整信託契約所列的最低年度分派至與房地產投資信託基金守則規定的最低年度分派一致，屬審慎之舉，令信託基金管理人在達成泓富產業信託的主要目標上提供靈活性，包括提供穩定而可持續的每基金單位分派，以及使每基金單位資產淨值達致長遠增長。信託基金管理人會繼續不時評估分派政策。

2.2 以舉手方式進行表決

信託契約附表一第3.3段現時規定，就基金單位持有人大會上提呈的決議案須以投票方式進行表決，而投票表決的結果應被視為大會的決議案。

為配合市場慣例，並使基金單位持有人大會主席可靈活地應對任何於基金單位持有人大會上可能發生的特殊情況，信託基金管理人建議修訂信託契約附表一第3.3段，使基金單位持有人大會主席可按誠實信用的原則決定容許純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。就此而言，「程

序或行政事宜」指：(i)並非載於大會議程或任何致基金單位持有人的補充通函內；及(ii)涉及主席須維持大會有序進行及／或容許大會事務更妥善有效地處理，同時讓所有基金單位持有人有合理機會表達意見的職責。此修訂與上市規則有關香港上市公司可進行舉手表決的條文一致。就有關以舉手方式進行表決的建議信託契約修訂全文，請參閱本通函附錄一第2部。

信託基金管理人已向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第2.16、2.23及9.9(h)段，致使基金單位持有人大會主席在其認為乃按誠實信用的原則而為時，可決定容許純粹有關於上述程序或行政事宜的決議案以舉手表決方式表決。該豁免預期將受限於以下條件：(a)基金單位持有人於週年大會上妥為批准特別決議案第2項(載於週年大會通告內)；(b)僅可就前段(i)及(ii)所述的「程序或行政事宜」的決議案以舉手表決方式釐定；及(c)信託基金管理人須根據房地產投資信託基金守則第10.11段刊發表決結果的公告。

2.3 受委代表數目上限

現時，信託契約並無訂明基金單位持有人可委派的受委代表數目上限。基於會議行政上的理由，信託基金管理人建議在信託契約附表一新加入3.8A段，據此，基金單位持有人可有權委派不同受委代表，分別代表在代表委任文據內訂明的基金單位持有人所持有的基金單位數目，惟就基金單位持有人所委派出席的受委代表數目不得超過兩名。凡基金單位持有人為認可結算所(定義見證券及期貨條例)或其代名人，受委代表數目則不在此限。就有關受委代表數目上限的建議信託契約修訂全文，請參閱本通函附錄一第3部。

2.4 通函寄發時間

根據信託契約所載，信託基金管理人須於作出有關終止或合併泓富產業信託的公告後21個營業日內向基金單位持有人發出召開基金單位持有人特別大會的通函。信託基金管理人建議修訂信託契約第23.4及24.2條，使通函會在作出公告後21日(而非21個營業日)內寄出，此修訂符合信託契約第25.4.3條及房地產投資信託基金守則第11.4段。就有關通函寄發時間的建議信託契約修訂全文，請參閱本通函附錄一第4部。

2.5 「營業日」定義

目前，信託契約中「營業日」定義包括星期六。為配合市場慣例及使信託契約的定義與證券及期貨條例附表1一致，信託基金管理人建議修訂信託契約第1.1條，因此星期六並不包含在「營業日」定義中。建議就信託契約附表1第1.1及2.2段及「營業時間」的定義作出後續修訂，以移除所有於信託契約內對星期六之提述。就有關「營業日」定義的建議信託契約修訂全文，請參閱本通函附錄一第5部。

2.6 計算不按比例發行基金單位的20%限額

信託契約第5.1.6(i)條准許在若干情況下，可不按比例向全部現有基金單位持有人發行基金單位，而毋須基金單位持有人的批准，該等不按比例發行或可予發行的基金單位，就釐定該財政年度已發行或同意發行新基金單位總數之增加會否超過在上一財政年度結束時已發行的基金單位數目之20%（「**百份比限額**」）時，毋須計算在內。目前第5.1.6(i)條並不排除按比例發行基金單位的情況。

為配合市場慣例，信託基金管理人建議修訂信託契約第5.1.6(i)條，令：

- (a) 根據信託契約第5.1.5條，在該財政年度內按比例發行或可予發行的新基金單位，就計算該財政年度的百分比限額而言，毋須包括在內；及
- (b) 百分比限額將在基金單位合併、拆細或重新分配的情況下按比例調整及使其生效。

就本節所述的建議信託契約修訂全文，請參閱本通函附錄一第6部。

2.7 受託人條例澄清修訂

經修訂的受託人條例於二零一三年十二月一日起生效，其中包括，規定受託人若已根據經修訂的受託人條例履行其適用的法定謹慎責任，則信託的受託人毋須就代理人、代名人或託管人代表信託的任何行為或疏忽承擔任何責任，但若有關條文與信託創立的文據條款不一致（就泓富產業信託而言，指信託契約），則受託人條例的有關條文將不適用。為符合二零一四年證監會通函，信託基金管理人建議就信託契約採納受託人條例澄清修訂。就受託人條例澄清修訂全文，請參閱本通函附錄一第7部。

2.8 所需批准

信託契約第26條規定，除受託人以書面證實的若干有限制特殊情況外，信託契約的任何修訂、修改或添加必須根據信託契約附表一規定經正式召開的基金單位持有人大會上以特別決議案批准。信託基金管理人及受託人僅可在取得所需基金單位持有人的批准及證監會的事先批准後方有權以補充契約方式對信託契約作出修訂、修改或添加。

信託基金管理人建議尋求基金單位持有人批准週年大會通告所載的每項建議特別決議案第1、2、3、4、5及6項，以分別批准上述各項須予批准信託契約修訂。該等特別決議案將根據信託契約於週年大會上以投票方式進行表決。

就受託人條例澄清修訂而言，毋須經基金單位持有人的特別批准，惟受託人根據信託契約第26(ii)條及房地產投資信託基金守則第9.6(a)段證明其認為有需要作出該等信託契約的修訂、修改及／或添加，以符合適用的財政、法定或官方規定(不論是否具有法律效力)。受託人已表示會在補充信託契約中提供相關證明以促使受託人條例澄清修訂生效。

3. 建議授予回購基金單位之一般授權

於二零一七年五月九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二零一七年五月九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。根據二零零八年證監會通函，證監會認可之房地產投資信託基金可於香港聯交所購買本身的基金單位，惟該房地產投資信託基金須遵守二零零八年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

有關回購時自動註銷。信託基金管理人將確保於償付有關回購後，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本通函附錄二。

4. 於週年大會上投票

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於提呈以供批准的決議案中擁有重大權益，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。

此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人於提呈基金單位持有人大會批准的決議案中擁有重大權益，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投票，亦不得計入大會的法定人數內。

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有關決議案放棄投票。

5. 推薦建議

5.1 董事

董事會認為，各項須予批准信託契約修訂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有關各項須予批准信託契約修訂的特別決議案第1、2、3、4、5及6項。

董事會認為，授予回購授權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有關回購授權的普通決議案。

5.2 受託人

受託人並不反對信託基金管理人提呈的須予批准信託契約修訂，但前提是就本通函第2.1節所述的須予批准信託契約修訂，即建議修訂泓富產業信託年末分派公式，受託人確認其不反對的條件是於修訂後，泓富產業信託須根據房地產投資信託基金守則規定，每年向基金單位持有人分派不少於其經審核年度除稅後收入淨額90%的金額。因此，受託人將與信託基金管理人訂立補充契約以使信託契約修訂得以生效，惟須經基金單位持有人及證監會的事先批准(就須予批准信託契約修訂而言)，以及受託人根據信託契約第26(ii)條及房地產投資信託基金守則第9.6(a)段的證明(就受託人條例澄清修訂而言)。

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)。受託人僅為遵守二零零八年證監會通函而確認意見，故不應視為受託人就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，受託人並無對回購授權的利弊或影響作出任何評估。因此，受託人促請所有基金單位持有人(包括對回購授權的利弊或影響存疑者)各自尋求財務或其他專業意見。

6. 週年大會

週年大會謹定於二零一八年五月十一日(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特別決議案及普通決議案。

基金單位持有人登記冊將自二零一八年五月八日(星期二)至二零一八年五月十一日(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，須於二零一八年五月七日(星期一)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。

致基金單位持有人之函件

如閣下於二零一八年五月十一日(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。

7. 一般事項

7.1 信託基金管理人及董事的責任聲明

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。

7.2 備查文件

按照信託契約之條文，信託契約之文本在任何營業日上午九時正至下午五時正(須經預約)於信託基金管理人之註冊辦事處可供查閱。促使信託契約修訂生效之補充契約建議草擬本由本通函日期起至週年大會日期(包括該日)期間任何營業日上午九時正至下午五時正(須經預約)於信託基金管理人之註冊辦事處可供查閱。

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

二零一八年四月四日

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，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. 分派公式

(請參閱第1項特別決議案。)

(A) 信託契約第11.4.2條修訂如下：

「就截至二零一八年十二月三十一日止財政年度(包括該年度)前的財政年度而言，截至某一財政年度最後一日止的分派期的「分派金額」將按以下公式釐定：

$$DA = (ADI \text{ 的 } 90\%) + C$$

當中：

DA 為該分派期的分派金額；

ADI 為該財政年度的年度可分派收入(定義見第11.5.2條)超出該財政年度之前分派期的總分派金額的金額(如有)；及

C 為管理人決定分派的額外金額(包括資本)。」

(B) 於信託契約內新加入第11.4.2A條：

「11.4.2A 就截至二零一九年十二月三十一日止財政年度及其後的財政年度而言，截至某一財政年度最後一日止的分派期的「分派金額」將按以下公式釐定：

$$DA = (ADI \text{ 的 } 90\%) + C - D$$

當中：

DA 為該分派期的分派金額；

ADI 為該財政年度的年度可分派收入(定義見第11.5.2條)；

C 為管理人決定分派的額外金額(包括資本)；及

D 為該財政年度之前分派期的總分派金額。」

2. 以舉手方式進行表決

(請參閱第2項特別決議案。)

(A) 信託契約附表1第3.3段修訂如下：

「於任何持有人普通大會上提呈之決議案須以投票方式進行表決(惟倘大會主席按誠實信用的原則決定容許純粹與程序或行政事宜有關之決議案以舉手方式表決者則作別論)，而投票表決(或上述情況之舉手表決)之結果應被視為大會之決議案。就本第3.3段而言，「程序或行政事宜」指：(a)並非載於大會議程或任何致持有人之補充通函內；及(b)涉及主席須維持大會有序進行及／或容許大會事務更妥善有效地處理，同時讓所有持有人有合理機會表達意見的職責。」

3. 受委代表數目上限

(請參閱第3項特別決議案。)

(A) 於信託契約附表1內新加入第3.8A段：

「3.8A 任何持有人有權委派不同受委代表，分別代表有關代表委任文據內訂明其所持有之基金單位數目，惟就全體持有人(屬認可結算所(定義見證券及期貨條例)的持有人除外)而言，任何持有人所委派出席同一會議之受委代表數目不得超過兩名。」

4. 通函寄發時間

(請參閱第4項特別決議案。)

(A) 信託契約第23.4條修訂如下：

「管理人應於作出第23.2條所述之公告後21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…」

(B) 信託契約第24.2條修訂如下：

「管理人應於作出第24.1條所述之公告後21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…」

5. 「營業日」定義

(請參閱第5項特別決議案。)

(A) 信託契約第1.1條修訂如下：

「「營業日」指香港持牌銀行日常開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於平日上午九時正至下午五時正及於星期六中午十二時正的任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日)；

「營業時間」指平日之營業日上午九時正至下午五時正(香港時間)→(如營業日屬星期六)上午九時正至中午十二時正(香港時間)；」

(B) 信託契約附表1第1.1段修訂如下：

「…週年大會須按管理人指定的時間及地點舉行，並就此須以書面形式向持有人發出不少於20個營業日(不包括通知送達或視為送達之日及通知發出之日，~~且就附表1本1.1段而言不包括星期六~~)之通知。除文義另有指明者外，本附表下列條文須同時適用於週年大會，猶如其他會議所適用者。」

(C) 信託契約附表1第2.2段修訂如下：

「在不損害本附表1第1.1段所述的規定下，就每次會議向持有人發出通知須按本契約規定的方式且預留最少：(i)14日；及(ii)10個營業日(且就附表1第2.2段而言不包括星期六)(以較長者為準)的通知期，上述兩者均不包括通知送達或視為送達之日及通知發出之日…」

6 計算不按比例發行基金單位的20%限額

(請參閱第6項特別決議案。)

(A) 信託契約第5.1.6(i)條修訂如下：

「在第5.1.7條規限下，如未經持有人批准，除按比例發行予所有現有持有人外，倘屬下列情況可於任何財政年度(不論直接或根據任何可換股工具)發行或(有條件或無條件)同意發行基金單位：

(a) 根據第5.1.6條於該財政年度發行或(有條件或無條件)同意發行新基金單位的總數，其中並不計入：

(1) …

(2) …

(3) 於該財政年度內根據發行基金單位的任何協議而發行的任何新基金單位，惟該等新基金單位須在過往於適用於該協議之相關日期(無論於該財政年度或任何之前一個財政年度內)已按第5.1.6(i)(a)條的計算計入在內；及~~或~~

(4) 不按比例發行或(有條件或無條件)同意將發行予所有現有持有人的任何新基金單位，並已就此按照相關規定及根據適用法例及法規(包括守則)取得持有人的特別事先批准；及~~或~~

- (5) 按根據第5.1.5條於該財政年度作出任何按比例的要約於該財政年度已發行或可發行(不論直接或根據任何可換股工具)任何新基金單位；

加上

(b) …

並不會令上一個財政年度結算日之已發行基金單位數目(或倘為於首個財政年度內發行或(有條件或無條件)協定發行基金單位或可換股工具，則為於上市日期之已發行基金單位數目)增加多於20%(或證監會可能不時規定之已發行基金單位其他百分比)，惟倘於該財政年度內出現任何基金單位之合併或拆細或重新分配，則應按比例對上述發行基金單位數目之上限作出調整，以使有關合併或拆細或重新分配基金單位生效。」

7. 受託人條例澄清修訂

(該等修訂毋須經基金單位持有人批准。)

(A) 於信託契約第16.5條末加入以下文句：

「只要信託經證監會按證券及期貨條例第104條認可為信託，如與本契約第17.17.2(iii)條(反映守則第4.2(a)(iii)段)不相符，則香港法例第29章受託人條例第41O條將不適用，且不會於任何方面具有豁免或免除本條款(反映守則第9.5段)所載受託人任何責任。」

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1,473,137,260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147,313,726個基金單位。預期於通過有關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二零一八年一月一日至二零一八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。根據適用法例及法規規定，信託基金管理人擬動用泓富產業信託內部資金來源或外部借款(或兩者結合)作為根據回購授權回購基金單位的資金。

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負債狀況(與其最近期經審核財務報表所披露狀況相比)造

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

董事及(就彼等作出一切合理查詢後所知)彼等之有聯繫者(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共同控制泓富產業信託，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18.68%權益。倘悉數行使回購授權，並假設：(i)並無向長江實業收購及／或回購基金單位；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20.76%。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)
二零一七年四月	3.23	3.10
二零一七年五月	3.34	3.17
二零一七年六月	3.38	3.25
二零一七年七月	3.45	3.28
二零一七年八月	3.47	3.30
二零一七年九月	3.39	3.27
二零一七年十月	3.36	3.29
二零一七年十一月	3.34	3.26
二零一七年十二月	3.34	3.26
二零一八年一月	3.51	3.34
二零一八年二月	3.47	3.29
二零一八年三月一日至最後可行日期前一天	3.45	3.33

週年大會通告



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二零一八年五月十一日(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二零一七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；
- (3) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為特別決議案：

特別決議案

1. 「動議：

- (a) 根據信託契約第26條，批准就泓富產業信託年末分派公式的信託契約修訂，詳情載於本通函附錄一第1部；及
- (b) 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各自獲授權完成和作出或促使信託基金管理人、該信託基金管理人之董事或受託人(視屬何者而定)作出其認為適宜或需要或符合泓富產業信託利益的一切行動和事宜(包括但不限於簽署信託契約的各份補充契約及一切所需的文件)，以使本特別決議案第1項分段(a)的事宜予以解決。」

2. 「動議：

- (a) 根據信託契約第26條，批准就以舉手方式進行表決的信託契約修訂，詳情載於本通函附錄一第2部；及
- (b) 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各自獲授權完成和作出或促使信託基金管理人、該信託基金管理人之董事或受託人(視屬何者而定)作出其認為適宜或需要或符合泓富產業信託利益的一切行動和事宜(包括但不限於簽署信託契約的各份補充契約及一切所需的文件)，以使本特別決議案第2項分段(a)的事宜予以解決。」

3. 「動議：

- (a) 根據信託契約第26條，批准就受委代表數目上限的信託契約修訂，詳情載於本通函附錄一第3部；及
- (b) 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各自獲授權完成和作出或促使信託基金管理人、該信託基金管理人之董事或受託人(視屬何者而定)作出其認為適宜或需要或符合泓富產業信託利益的一切行動和事宜(包括但不限於簽署信託契約的各份補充契約及一切所需的文件)，以使本特別決議案第3項分段(a)的事宜予以解決。」

4. 「動議：

- (a) 根據信託契約第26條，批准就通函寄發時間的信託契約修訂，詳情載於本通函附錄一第4部；及
- (b) 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各自獲授權完成和作出或促使信託基金管理人、該信託基金管理人之董事或受託人(視屬何者而定)作出其認為適宜或需要或符合泓富產業信託利益的一切行動和事宜(包括但不限於簽署信託契約的各份補充契約及一切所需的文件)，以使本特別決議案第4項分段(a)的事宜予以解決。」

5. 「動議：

- (a) 根據信託契約第26條，批准就「營業日」定義的信託契約修訂，詳情載於本通函附錄一第5部；及
- (b) 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各自獲授權完成和作出或促使信託基金管理人、該信託基金管理人之董事或受託人(視屬何者而定)作出其認為適宜或需要或符合泓富產業信託利益的一切行動和事宜(包括但不限於簽署信託契約的各份補充契約及一切所需的文件)，以使本特別決議案第5項分段(a)的事宜予以解決。」

6. 「動議：

- (a) 根據信託契約第26條，批准就計算不按比例發行基金單位的20%限額的信託契約修訂，詳情載於本通函附錄一第6部；及
- (b) 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各自獲授權完成和作出或促使信託基金管理人、該信託基金管理人之董事或受託人(視屬何者而定)作出其認為適宜或需要或符合泓富產業信託利益的一切行動和事宜(包括但不限於簽署信託契約的各份補充契約及一切所需的文件)，以使本特別決議案第6項分段(a)的事宜予以解決。」

(4) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 在本決議案(b)分段之規限下，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，根據及按照構成泓富產業信託的信託契約、房地產投資信託基金守則、通函、證券及期貨事務監察委員會不時發佈的指引及香港適用法例，在香港聯合交易所有限公司購買其基金單位；

週年大會通告

- (b) 泓富產業信託於有關期間(定義見下文)根據本決議案(a)分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)分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)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。」

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，二零一八年四月四日

信託基金管理人之註冊辦事處：

香港

皇后大道中99號

中環中心55樓5508-5509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，均可委派一名或以上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。
- (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會議並於會上投票。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。

週年大會通告

- (d) 基金單位持有人登記冊將由二零一八年五月八日(星期二)至二零一八年五月十一日(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，須於二零一八年五月七日(星期一)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。
- (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二零一八年五月十一日(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)及香港交易及結算所有限公司網站(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。