

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。



(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) 建議信託契約修訂

及

## (2) 建議授予回購基金單位之一般授權

泓富資產管理有限公司（作為泓富產業信託之信託基金管理人）之董事會宣佈，信託基金管理人建議採納信託契約修訂及取得回購授權，詳情於文中載述。

通函當中載有（其中包括）：(1) 董事局致基金單位持有人內含信託契約修訂及回購授權詳情之函件；及 (2) 週年大會通告，將於切實可行情況下盡快寄發予基金單位持有人。

週年大會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，藉以考慮及酌情通過（不論有否修訂）載於週年大會通告之特別決議案及普通決議案。關於特別決議案及普通決議案進一步之詳情，請參閱通函及週年大會通告。

為確認基金單位持有人出席週年大會及於週年大會投票之權利，基金單位持有人登記冊將於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）（包括首尾兩日在內）暫停，於該其間將不會辦理基金單位過戶登記手續。

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3段發出。

### A. 信託契約修訂之概要

董事會宣佈，信託基金管理人建議採納於本公告概述之信託契約修訂。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）。以下概要應與通函附錄一所載的信託契約修訂全文一併閱讀。

### (i) 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。

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，請參閱通函附錄一第1部。

#### *目前年末分派方式*

$$DA = (ADI \text{ 的 } 90\%) + C$$

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。

## **(ii) 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。

## **(iii) 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, 請參閱通函附錄一第3部。

**(iv) 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, 請參閱通函附錄一第4部。

**(v) 「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, 請參閱通函附錄一第5部。

**(vi) 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% (「百分比限額」) 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, 請參閱通函附錄一第6部。

## **(vii) 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，請參閱通函附錄一第7部。

## **(viii) 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。

## **B. 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通函附錄二。

## **C. 推薦建議**

### **(i) 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。

## (ii) 受托人

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公告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。

## D. 一般事項

通函當中載有（其中包括）：(1) 董事局致基金單位持有人內含信託契約修訂及回購授權詳情之函件；及 (2) 週年大會通告，將於切實可行情況下盡快寄發予基金單位持有人。

週年大會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，藉以考慮及酌情通過（不論有否修訂）載於週年大會通告之特別決議案及普通決議案。

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。

## E. 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公告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公告內任何聲明含誤導成分。

## F. 其他

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。

## G. 釋義

於本公告內，除文義另有指明者外，下列詞句有以下涵義：

<b>二零零八年證監會通函</b>	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」。
<b>二零一四年證監會通函</b>	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」。
<b>週年大會</b>	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。
<b>週年大會通告</b>	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特別決議案及普通決議案。
<b>年度可分派收入</b>	指	具有信託契約賦予該詞的涵義。
<b>董事會</b>	指	信託基金管理人的董事會。
<b>回購授權</b>	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，詳情載於通函。



通函	指	於二零一八年四月四日向基金單位持有人發出之通函，內容有關（其中包括）週年大會通告，及信託契約修訂及回購授權的詳情。
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。
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	具有本公告 A(vi) 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。
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。

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。

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

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。