
此乃要件請即處理
如有疑問，請尋求專業意見

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應即時諮詢閣下之股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之置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週年大會通告及特別大會通告以及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

新加坡證券交易所有限公司概不對本通函內作出的任何陳述或意見或其中所載報告之準確性負責。

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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函的內容概不負責，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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**
置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

(根據日期為2003年7月4日之信託契約(經修訂)於新加坡共和國成立，
並根據新加坡法律第289章證券及期貨法第286條獲認可為集體投資計劃)

(股份代號：香港：778及新加坡：F25U)



由置富資產管理有限公司管理

- (1) 延長有關若干持續關連人士交易之豁免
- (2) 建議擴大置富產業信託投資政策範疇
及對信託契約作出相關修訂及其他修訂
- (3) 委任相關董事之贊同
- (4) 建議基金單位回購授權
- (5) 週年大會通告
及
- (6) 特別大會通告

獨立董事委員會、
獨立基金單位持有人及受託人
的獨立財務顧問

獨立財務顧問

BALLAS
CAPITAL
博思融資有限公司

致基金單位持有人函件載於本通函第8至44頁。

置富產業信託將於2018年4月27日(星期五)下午2時30分假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行週年大會或其任何續會，而其後置富產業信託的特別大會將於同日同一地點於週年大會結束/休會之後儘快舉行。召開上述大會之通告載於本通函第N-1至N-8頁。

任何基金單位持有人或寄存人或受委代表如欲在新加坡出席上述大會，可出席假座新加坡(郵區039593)新達城萊佛士林蔭道1號新達新加坡會議與博覽中心2樓Crescent 2室舉行的視像會議。無論閣下能否親身出席上述大會及於會上投票，務請按隨附之代表委任表格所載列之指示將表格填妥，並儘快交回：(a) (就香港基金單位持有人而言) 香港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；或(b) (就新加坡基金單位持有人而言) 新加坡基金單位過戶登記處寶德隆有限公司，地址為新加坡(郵區048623)萊佛士坊50號新置地大廈#32-01，惟在任何情況下須於週年大會或其任何續會(就週年大會而言)，或特別大會或其任何續會(就特別大會而言)之指定舉行時間四十八(48)小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票。

2018年3月21日

目 錄

	<u>頁次</u>
釋義.....	1
致基金單位持有人函件	
(1) 緒言.....	9
(2) 延長有關若干持續關連人士交易之豁免.....	9
(3) 建議擴大置富產業信託投資政策範疇及 對信託契約作出相關修訂及其他修訂.....	20
(4) 委任相關董事之贊同.....	38
(5) 建議基金單位回購授權.....	39
(6) 董事及主要基金單位持有人權益	41
(7) 週年大會及特別大會.....	42
(8) 重大不利變動	43
(9) 責任聲明.....	43
(10) 其他事項.....	43
有關2018年經延長豁免之獨立董事委員會函件.....	45
有關2018年經延長豁免之獨立財務顧問函件.....	47
附錄A – 建議信託契約修訂	A-1
附錄B – 有關董事的詳情	B-1
附錄C – 說明函件.....	C-1
週年大會通告.....	N-1
特別大會通告.....	N-6
代表委任表格 – 週年大會	
代表委任表格 – 特別大會	

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「10%資產總值上限」	指	存置財產（定義見信託契約）之資產總值之10%，即發展費用總額之上限
「2015年豁免」	指	證監會於2015年4月17日授出之豁免，詳情見2015年通函所載致基金單位持有人函件第3節「修訂及延長有關若干持續關連人士交易之豁免」
「2015年通函」	指	置富產業信託日期為2015年3月25日的通函
「2018年經延長豁免」	指	倘獨立基金單位持有人於特別大會上批准建議延長豁免（包括建議新年度上限），則為經延長之2015年豁免
「週年大會」	指	基金單位持有人將於2018年4月27日（星期五）召開的週年大會或其任何續會
「週年大會通告」	指	本通函內所載有關考慮並酌情批准將於週年大會上提呈的普通決議案的週年大會通告
「發展費用總額」	指	所有存續物業發展及相關活動的發展費用總額，連同置富產業信託購買房地產項目未完成單位的累積合約價值（就此而言，物業發展及相關活動的投資不應包括修繕、加裝及裝修）
「董事會」	指	董事會
「長江實業」	指	長江實業集團有限公司（前稱長江實業地產有限公司），一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1113）

釋 義

「長江實業關連人士集團」	指	置富產業信託的一組關連人士（定義見房地產投資信託基金守則），該等關連人士包括： Focus Eagle（就房地產投資信託基金守則而言的重大基金單位持有人）、Focus Eagle的聯繫人（定義見房地產投資信託基金守則）及因彼等與Focus Eagle的關係而不時為置富產業信託關連人士的實體或人士
「公司法」	指	新加坡公司法第50章
「合規手冊」	指	管理人就規管置富產業信託的管理及運作而採納的合規手冊，經不時修訂、補充及／或以其他方式修改
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義
「持續關連人士交易」	指	置富產業信託集團（作為一方）與長江實業關連人士集團及／或管理人集團（作為另一方）間的持續關連人士交易，其詳情載於2015年通函及本通函
「董事」	指	管理人的董事
「特別大會」	指	基金單位持有人將於2018年4月27日（星期五）召開的特別大會或其任何續會
「特別大會通告」	指	本通函內所載有關考慮及酌情批准將於特別大會上提呈的普通決議案及特別決議案的特別大會通告
「擴大有關地理範圍的投資範疇」	指	建議擴大置富產業信託投資政策的地理範圍，令其投資政策在地理上不再限於香港，且置富產業信託可投資於全球任何地方的房地產，並須經由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第一項特別決議案的一部分
「擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇」	指	建議擴大置富產業信託投資政策的範疇，以給予其靈活彈性從事物業發展及相關活動（須遵守房地產投資信託基金守則的限制），並須經由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第二項特別決議案的一部分

釋 義

「擴大有關相關投資的投資範疇」	指	建議擴大置富產業信託投資政策的範疇，以給予其靈活彈性投資於相關投資（須遵守房地產投資信託基金守則的限制），並須經由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第三項特別決議案的一部分
「說明函件」	指	本通函附錄C所載的說明函件
「特別決議案」	指	於根據信託契約條文正式召開的基金單位持有人大會上提呈並獲由贊成及反對總票數75%或以上組成之大多數所通過的決議案，且其法定人數為須持有25%的已發行基金單位的基金單位持有人
「Focus Eagle」	指	Focus Eagle Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為長江實業的間接全資附屬公司
「置富產業信託」	指	置富產業信託
「置富產業信託集團」	指	置富產業信託及其持有或控制的其他公司或實體
「地理範圍修訂」	指	就建議擴大有關地理範圍的投資範疇對信託契約作出的建議修訂，詳情載於本通函附錄A第I節，有關修訂須經由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第一項特別決議案的一部分
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，獲准從事證券及期貨條例項下所界定第一類（證券交易）及第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並根據房地產投資信託基金守則第10.10(p)段擔任獨立財務顧問
「獨立非執行董事」	指	管理人的獨立非執行董事
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或修改
「香港公司收購及股份回購守則」	指	香港公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充或修改

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會就延長豁免及建議新年度上限向獨立基金單位持有人提出建議而設立的獨立委員會
「獨立基金單位持有人」	指	根據房地產投資信託基金守則第8.11及／或第9.9(f)段須放棄或禁止投票者以外的基金單位持有人
「介紹上市文件」	指	置富產業信託日期為2010年3月31日的上市文件，內容有關其基金單位以介紹方式在香港聯交所上市
「最後實際可行日期」	指	2018年3月9日，即於本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市手冊」	指	新交所上市手冊，經不時修訂、補充或修改
「管理人」	指	置富資產管理有限公司，為置富產業信託的管理人
「管理人集團」	指	根據房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述，管理人及因與管理人關係而成為置富產業信託關連人士的任何人士，但不包括屬於長江實業關連人士集團定義下的置富產業信託關連人士
「其他修訂」	指	對信託契約作出無須基金單位持有人批准的建議修訂，詳情載於本通函附錄A第IV節
「新年度上限」	指	持續關連人士交易的新關連人士交易豁免期限的建議新年度上限，詳情載於本通函所載「致基金單位持有人函件」第2.4節「2018年經延長豁免及建議新年度上限」
「新關連人士交易豁免期限」	指	就2015年豁免延長之豁免期限，即截至2021年12月31日止三個財政年度
「普通決議案」	指	於根據信託契約條文正式召開的基金單位持有人大會上提呈並獲由贊成及反對總票數50%以上組成之大多數所通過的決議案，且法定人數為兩名或以上持有10%的已發行基金單位的基金單位持有人

釋 義

「物業發展及相關活動」	指	置富產業信託按照房地產投資信託基金守則及集體投資計劃守則（定義見信託契約）購買建築物的未完成單位及進行物業發展（包括新發展項目及重建現存物業）
「物業發展修訂」	指	就建議擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇對信託契約作出的建議修訂，詳情載於本通函附錄A第II節，有關修訂須經由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第二項特別決議案的一部分
「物業發展費用」	指	置富產業信託承擔及將予承擔有關一個物業發展項目的總項目成本，包括該項目相關的一切成本，包括（倘適用）收購土地成本、發展或建設成本及融資成本
「物業基金附錄」	指	新加坡金管局頒佈的集體投資計劃守則附錄六所載規管投資或建議投資房地產及房地產相關資產的集體投資計劃的投資指引
「物業管理協議」	指	受託人、管理人及物業管理人訂立日期為2003年7月7日的物業管理協議（經日期為2008年8月1日之延期函件所修訂，由日期為2010年4月30日之補充物業管理協議所補充及經日期為2013年8月11日之延期函件所修訂）
「物業管理人」	指	Goodwell-Fortune Property Services Limited
「房地產」	指	任何土地，以及於任何土地或任何土地所附帶之權益、購買權或其他權利。就本釋義而言，「土地」包括以任何形式保有之土地（不論是否與地面分離）、建於其上之建築物或建築物部分（不論是否已竣工及不論是否以水平或垂直或其他方式劃分）、有體或無體之物業單位及可繼承產，以及其任何產業或權益，而「房地產」包括唯一目的為持有／擁有有關房地產的非上市公司（如特別目的投資工具（定義見信託契約））的股份
「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	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，經不時修訂、補充或修改

釋 義

「相關投資」	指	下列金融工具：(i)於香港聯交所或其他國際認可證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府及其他公共證券；及(iv)本地或海外物業基金
「相關投資修訂」	指	就建議擴大有關相關投資的投資範疇對信託契約作出的建議修訂，詳情載於本通函附錄A第III節，有關修訂須經由基金單位持有人考慮及酌情批准為特別大會通告所載第三項特別決議案的一部分
「規則」	指	任何法律、規則或法規，包括房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、香港公司收購及股份回購守則、香港上市規則（倘適用）、新加坡金管局頒佈的集體投資計劃守則（包括物業基金附錄）、上市手冊（倘適用）及新加坡證券及期貨法
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證監會回購通函」	指	證監會於2008年1月31日發出的「致證監會許可房地產投資信託管理公司的通函－證監會認可的房地產基金於市場上進行之基金單位回購」
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章香港證券及期貨條例，經不時修訂、補充或修改
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「新加坡收購守則」	指	新加坡收購及合併守則
「信託契約」	指	置富產業信託受託人與管理人於2003年7月4日訂立的信託契約，經不時修訂、變更及補充
「受託人」	指	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited，為置富產業信託的受託人
「基金單位」	指	置富產業信託的基金單位，且多個「基金單位」將作相應詮釋
「基金單位回購授權」	指	給予管理人代表置富產業信託購回基金單位的建議一般授權

釋 義

「基金單位持有人」	指	基金單位持有人
「延長豁免」	指	將2015年豁免到期日（即2018年12月31日）延長三年至2021年12月31日
「%」	指	百分比

於本通函內，除另有指明外，凡提及的任何時間均指香港時間。

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**
置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

(根據日期為2003年7月4日之信託契約(經修訂)於新加坡共和國成立，
並根據新加坡法律第289章證券及期貨法第286條獲認可為集體投資計劃)

(股份代號：香港：778及新加坡：F25U)



由置富資產管理有限公司管理

管理人董事：

主席及獨立非執行董事
徐勝來先生

非執行董事
趙國雄博士
林惠璋先生
楊逸芝小姐
馬勵志先生

執行董事
趙宇女士

獨立非執行董事
鄭愛萍女士
楊美安女士
高寶華女士

敬啟者：

香港辦事處：

香港
皇后大道中99號
中環中心
55樓5508-5510室

新加坡辦事處及註冊辦事處：

新加坡（郵區038986）
淡馬錫林蔭道6號
新達第四大廈#16-02

- (1) 延長有關若干持續關連人士交易之豁免
- (2) 建議擴大置富產業信託投資政策範疇
及對信託契約作出相關修訂及其他修訂
- (3) 委任相關董事之贊同
- (4) 建議基金單位回購授權
- (5) 週年大會通告
及
- (6) 特別大會通告

1. 緒言

本通函旨在：(1) 向閣下提供有關（其中包括）2018年經延長豁免、建議擴大置富產業信託投資政策範疇及對信託契約作出相關修訂以及其他修訂、委任相關董事之贊同及建議基金單位回購授權之進一步資料；(2) 載列獨立董事委員會就2018年經延長豁免的推薦意見；(3) 載列獨立財務顧問就2018年經延長豁免致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的推薦意見；(4) 發出週年大會通告；及(5) 發出特別大會通告。

週年大會通告所載決議案尋求基金單位持有人批准，就（其中包括）委任相關董事之贊同及建議基金單位回購授權而言，須通過普通決議案之方式尋求批准，有關更多詳情載列於本通函。

特別大會通告所載決議案尋求基金單位持有人批准，就2018年經延長豁免而言，須通過普通決議案之方式尋求批准，而就i) 擴大有關地理範圍的投資範疇連同地理範圍修訂；ii) 擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇連同物業發展修訂；及iii) 擴大有關相關投資的投資範疇連同相關投資修訂而言，須通過特別決議案之方式尋求批准，有關更多詳情載列於本通函。

2. 延長有關若干持續關連人士交易之豁免

2.1 有關房地產投資信託基金守則第8章的2015年豁免

當置富產業信託於2010年根據證券及期貨條例第104條基金單位首次於香港交易所上市前獲認可時，管理人已申請而證監會已於2010年3月30日批准就介紹上市文件內所披露的置富產業信託集團的若干關連人士交易豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定，惟須受若干條款及條件規限。

誠如其後的通函及公告所披露，管理人已申請及證監會已於2012年1月19日、2013年9月16日及2015年4月17日分別授出對上述關連人士交易豁免作出後續修訂及／或延長（視情況而定）。所授2015年豁免限期直至及包括2018年12月31日。2015年豁免的更多詳情載於2015年通函所載「致基金單位持有人函件」第3節「修訂及延長有關若干持續關連人士交易之豁免」。

2.2 2015年豁免屆滿

2015年豁免將於2018年12月31日屆滿。根據2015年豁免的條款及條件，其可延長至2018年12月31日後，惟：

- (a) 在基金單位持有人大會上透過普通決議案徵得獨立基金單位持有人的正式批准；

- (b) 管理人須就有關建議刊發公告及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告，披露有關建議延長的詳情；及
- (c) 2015年豁免期限的任何延長（每次該等延長）的屆滿日期不得遲於置富產業信託獲得以上第(a)段所述批准日期後第三個完整財政年度的年結日。

2.3 延長2015年豁免

管理人預期置富產業信託集團將於2015年豁免到期後繼續與長江實業關連人士集團及管理人集團訂立持續關連人士交易。

鑒於持續關連人士交易的定期、一般性及持續性質，管理人認為，須就持續關連人士交易每次發生時嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定，此舉將過於繁瑣且不符合基金單位持有人的利益，因此，管理人已向證監會申請將2015年豁免（屆滿日期為2018年12月31日）延長至截至2021年12月31日止三個財政年度（「**新關連人士交易豁免期限**」）（「**延長豁免**」）。管理人亦已就新關連人士交易豁免期限的建議新年度上限向證監會提出申請，而其詳情載於下文第2.4節「**2018年經延長豁免及建議新年度上限**」。

管理人已向證監會申請批准豁免延長（包括建議新年度上限）。倘有關延長豁免（包括建議新年度上限）的普通決議案未獲獨立基金單位持有人批准，則2015年豁免將於餘下期限繼續適用。

有關2018年經延長豁免的持續關連人士交易（包括範疇及性質）的類別維持與有關已授出2015年豁免的持續關連人士交易相同。持續關連人士交易的類別為：

- (a) 收益交易：租約／許用合約交易

作為置富產業信託集團一般及日常業務的一部份，置富產業信託集團（作為一方）與長江實業關連人士集團及／或管理人集團（視乎情況而定）（作為另一方）已或將不時就置富產業信託直接或間接擁有權益的任何物業或公司不時訂立租約／許用合約交易。

致基金單位持有人函件

(b) 開支交易：物業管理安排、第三方服務及其他營運交易

作為置富產業信託集團一般及日常業務的一部份，已或將不時與長江實業關連人士集團進行若干類別的持續關連人士交易，而有關交易包括以下各項：

- (i) 物業管理 — 根據物業管理協議，管理人已將置富產業信託房地產資產之物業與租賃管理及市場推廣職能委託予現時為長江實業間接全資附屬公司及關連人士之物業管理人。根據物業管理協議，物業管理人就提供物業與租賃管理服務每年收取相當於物業收益總額3.0%的費用，並就提供市場推廣服務收取佣金。
- (ii) 第三方服務 — 物業管理人作為置富產業信託所持物業的相關業主的代理，已經並將繼續就提供有關物業的（其中包括）清潔、保養、保安、停車場管理及其他配套服務與第三方服務供應商訂立合約。若干此等第三方服務供應商目前為長江實業關連人士集團成員公司。
- (iii) 其他營運交易 — 置富產業信託持有的各項物業的業主將（在適用情況下）受制於適用於其所擁有物業的公契條款。公契對公契下之管理人（「公契管理人」）及發展項目之所有業主及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否公契之原有訂約方。與置富產業信託所持物業相關的部分公契管理人目前為長江實業關連人士集團之成員公司。此外，長江實業關連人士集團一家或多家成員公司可能擁有某發展項目的其他部分，而置富產業信託集團擁有的物業亦屬該發展項目的一部分，因此技術上公契構成長江實業關連人士集團成員公司與置富產業信託集團成員公司之間之合約。

長江實業關連人士集團及管理人集團就2018年經延長豁免的範疇與2015年豁免相同。

致基金單位持有人函件

2.4 2018年經延長豁免及建議新年度上限

2018年經延長豁免項下之建議新年度上限載於下表。於任何新關連人士交易豁免期限的相關財政年度內，持續關連人士交易之年度價值不應超過建議新年度上限。

		2018年經延長豁免項下 之建議新年度上限		
		截至2019年	截至2020年	截至2021年
		12月31日	12月31日	12月31日
持續關連人士 交易之類別	關連人士	止財政年度 (千港元)	止財政年度 (千港元)	止財政年度 (千港元)
I. 收益				
租約／許用合約交易	長江實業關連人士 集團	972,000	972,000	972,000
租約／許用合約交易	管理人集團	15,200	15,200	15,200
II. 開支				
物業管理安排、第三方 服務及其他營運交易	長江實業關連人士 集團	502,000	527,000	553,000

2.5 建議新年度上限之基準

2.5.1 關於與長江實業關連人士集團進行之租約／許用合約交易

經計及(i)相關過往年度上限利用率；及(ii)租約屆滿概況及長江實業關連人士集團於新關連人士交易豁免期限內可能與置富產業信託集團訂立的可能新租約及許用合約後，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止財政年度，關於與長江實業關連人士集團進行之收益交易之建議新年度上限與緊接上一財政年度之年度上限相同。

2.5.2 關於與管理人集團進行之租約／許用合約交易

鑒於相關過往年度上限利用率，截至2019年、2020年及2021年12月31日止財政年度，關於與管理人集團進行之收益交易之建議新年度上限與緊接上一財政年度之年度上限相同。管理人集團目前僅租用一個於置富產業

致基金單位持有人函件

信託集團物業組合內的物業。於新關連人士交易豁免期限內出現合適機會並與管理人集團訂立更多租約／許用合約的情況下，須就與管理人集團進行的租約／許用合約交易豁免獲得批准，以為應付不時之需提供靈活性。

2.5.3 關於與長江實業關連人士集團進行之物業管理安排、第三方服務及其他營運交易

截至2019年、2020年及2021年12月31日止財政年度之建議年度上限及透過於緊接上一財政年度之建議數額加上5%增長並進行若干輕微之四捨五入調整而釐定。5%之增長幅度乃經計及下列因素而釐定：(i)香港之總體經濟環境，包括通脹、可能出現的成本及工資上漲以及尤其是管理開支之預期增加；(ii)置富產業信託於新關連人士交易豁免期限內應付物業管理人之物業管理費及市場推廣服務費之預期增加；及(iii)作不時之需之緩衝。

2.6 過往交易金額

2015年豁免項下現有年度上限及過往交易金額概述如下：

2015年豁免項下 持續關連人士交易之類別	關連人士	2015年豁免項下現有年度上限			過往交易金額		
		截至2016年 12月31日 止財政年度 (千港元)	截至2017年 12月31日 止財政年度 (千港元)	截至2018年 12月31日 止財政年度 (千港元)	截至2016年 12月31日 止財政年度 (千港元)	截至2017年 12月31日 止財政年度 (千港元)	截至2018年 12月31日 止財政年度 (千港元)
I. 收益							
租約／許用合約交易	長江實業關連人士 集團	675,000	810,000	972,000	245,865	249,864	不適用 ⁽¹⁾
租約／許用合約交易	管理人集團	15,200	15,200	15,200	815	844	不適用 ⁽¹⁾
II. 開支							
物業管理安排、第三方 服務及其他營運交易	長江實業關連人士 集團	331,000	398,000	478,000	84,088	93,609	不適用 ⁽¹⁾

附註：

(1) 「不適用」指不適用或未能提供。

2.7 2018年經延長豁免之豁免條件

管理人承諾，彼將繼續遵守2018年經延長豁免的豁免條件，惟須獲基金單位持有人批准上述延長豁免及建議新年度上限。2018年經延長豁免的豁免條件將如下：

2.7.1 由獨立基金單位持有人正式批准

特別大會通告所載批准延長豁免及建議新年度上限的普通決議案並無重大修訂並獲獨立基金單位持有人批准及採納。

2.7.2 豁免期

2018年經延長豁免將延長2015年豁免，並將由2019年1月1日開始直至2021年12月31日。

2.7.3 修訂或延長

2018年經延長豁免可延長至新關連人士交易豁免期限之後，及／或2018年經延長豁免之條款及條件可不時修訂，惟：

- (a) 獨立基金單位持有人批准－在基金單位持有人大會上透過通過普通決議案取得基金單位持有人（於相關交易中擁有重大權益者（定義見房地產投資信託基金守則第8.11段）除外）的正式批准；
- (b) 披露－管理人須就有關建議刊發公告及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告，披露有關建議延長及／或修訂（視乎情況而定）詳情；及
- (c) 延長期－2018年經延長豁免期限的任何延長（每次延長）的屆滿日期最遲為置富產業信託獲得以上第(a)段所述批准之日後置富產業信託第三個完整財政年度的年結日。

為免產生疑問，本通函所載據此尋求及授出豁免之2018年經延長豁免所涵蓋交易之任何重大變動（包括但不限於交易範圍及性質）須由獨立基金單位持有人批准（如上文第(a)段所述），且建議變動詳情須按上文第(b)段所述方式予以披露。

2.7.4 年度上限

於任何相關財政年度，持續關連人士交易的年度價值不應超過上文第2.4節「2018年經延長豁免及建議新年度上限」所述各自的建議新年度上限。

致基金單位持有人函件

就租約／許用合約交易而言，各相關租約／許用合約交易將進行獨立估值，惟按標準或已公佈費率進行者除外。

2.7.5 於中期報告及年報內作出披露

根據房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，有關持續關連人士交易的詳情須於置富產業信託的中期報告及年報內披露。

2.7.6 核數師審閱程序

就各有關財政年度而言，管理人將委聘置富產業信託的核數師並與其協定就持續關連人士交易履行若干審閱程序。核數師屆時將根據已進行的工作向管理人提交報告匯報實際結果（並向證監會提供該份報告副本），並確認所有該等持續關連人士交易是否：

- (a) 已獲管理人董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 按置富產業信託的定價政策訂立（如適用）；
- (c) 已按規管該等交易的協議（如有）之條款訂立；及
- (d) 所涉及的交易總值並無超出上述有關年度上限金額（如適用）。

2.7.7 獨立非執行董事審閱

獨立非執行董事須每年審閱持續關連人士交易，並在置富產業信託有關財政年度之年報內確認該等交易是：

- (a) 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款（如有可作比較的交易）訂立，或如並無充足可作比較交易用以判斷交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託向獨立第三方取得或提供（視乎情況而定）的條款訂立；及
- (c) 根據有關協議及監管管理人的內部程序（如有），按公平合理且符合獨立基金單位持有人以及基金單位持有人整體利益的條款訂立。

2.7.8 核數師賬目及記錄查閱

管理人須允許及促使有關持續關連人士交易的對手方允許置富產業信託核數師有充分查閱彼等的記錄，以便就該等交易作出匯報。

2.7.9 知會證監會

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將無法分別確認本通函第2.7.6節「核數師審閱程序」及第2.7.7節「獨立非執行董事審閱」所列之事項，管理人須即時知會證監會並刊發公告。

2.7.10 經獨立基金單位持有人批准隨後調升新年度上限

如有必要，例如倘置富產業信託進行其他資產收購，以致其營運業務的整體規模擴大，或倘市況或營運狀況有變，管理人可於日後不時尋求調升上述一項或多項新年度上限，惟：

- (a) 獨立基金單位持有人批准 — 須在基金單位持有人大會上取得獨立基金單位持有人以通過普通決議案方式批准；
- (b) 披露 — 管理人須就有關建議刊發公告及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告，披露有關建議調升相關年度上限金額的詳情；及
- (c) 其他合規規定 — 上文所述的一切豁免條款及條件應持續適用於有關交易，惟年度上限金額則應按已提高者為準。

2.7.11 房地產投資信託基金守則第8.14段

倘有關關連人士交易的條款發生任何重大變動，或倘房地產投資信託基金守則其後出現任何變動而可能在披露及／或基金單位持有人的批准方面施加較嚴格之規定，管理人將須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段之所有規定。

2.8 董事會的意見

就房地產投資信託基金守則而言，董事會（包括所有獨立非執行董事）確認：

- (a) 其認為，延長豁免及延長豁免的基準（包括建議新年度上限及達致上述的基準）就獨立基金單位持有人而言屬公平合理並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；及

- (b) 其認為，於最後實際可行日期仍具效力或將於其後訂立之各項持續關連人士交易已於／將於：(i)置富產業信託的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按公平原則並按一般商業條款訂立；及(iii)屬公平合理且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益。

2.9 獨立財務顧問的意見

就房地產投資信託基金守則而言，獨立財務顧問已確認，彼等認為：

- (a) 延長豁免及延長豁免的基準（包括建議新年度上限及達致上述的基準）就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 於最後實際可行日期仍具效力或將於其後訂立之各項持續關連人士交易已於／將於：(i)置富產業信託的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按公平原則並按一般商業條款訂立；及(iii)屬公平合理且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益。

有關獨立財務顧問的意見，連同達致該意見所考慮的主要因素以及假設及條件的詳情載於本通函「有關2018年經延長豁免之獨立財務顧問函件」。

2.10 待於特別大會獲取之批准

2.10.1 普通決議案

管理人擬就批准延長豁免（包括建議新年度上限）透過普通決議案尋求基金單位持有人於特別大會上的批准。有關延長豁免（包括建議新年度上限）的更多詳情，請參閱上文第2節「延長有關若干持續關連人士交易之豁免」。

2.10.2 投票限制

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，基金單位持有人如對基金單位持有人大會上討論簽訂合約的事務存有重大利益（而其利益有別於所有其他基金單位持有人之利益），則該基金單位持有人須放棄投票。

此外，根據信託契約附件1第2段，基金單位持有人如對基金單位持有人大會上提呈批准的決議案中擁有重大利益（而其利益有別於其他基金單位持有人的利益），則該基金單位持有人不得就其基金單位進行表決或在點算大會之法定人數時將其點算在內。

致基金單位持有人函件

長江實業關連人士集團及管理人集團之成員公司為或可能不時成為一項或多項持續關連人士交易的訂約方，因此，彼等於特別大會通告所載之批准延長豁免（包括建議新年度上限）的普通決議案中擁有重大權益。

根據上文：

- (a) Focus Eagle將放棄並將促使長江實業關連人士集團各成員公司及其聯繫人放棄對特別大會通告所載之批准延長豁免（包括建議新年度上限）的普通決議案投票；及
- (b) 管理人將放棄並將促使管理人集團各成員公司及其聯繫人放棄對特別大會通告所載之批准延長豁免（包括建議新年度上限）的普通決議案投票。

就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，管理人認為除上文所披露者外，概無任何其他基金單位持有人須對特別大會通告所載之批准延長豁免（包括建議新年度上限）的普通決議案於特別大會上放棄投票。

2.11 推薦意見

2.11.1 董事

經考慮本通函所述有關延長豁免（包括建議新年度上限）的理由、條款及就其考慮的因素及其他資料，董事會（包括獨立非執行董事）建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成特別大會通告所載之批准延長豁免（包括建議新年度上限）的普通決議案。

2.11.2 獨立董事委員會

董事會已成立獨立董事委員會（由四名獨立非執行董事組成），以就延長豁免（包括建議新年度上限）向獨立基金單位持有人提供意見。獨立財務顧問已由管理人及受託人委任以就延長豁免（包括建議新年度上限）是否屬公平合理向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

閣下務請垂注載於本通函的「有關2018年經延長豁免之獨立董事委員會函件」（當中載有獨立董事委員會就延長豁免（包括建議新年度上限）致獨立基金單位持有人的推薦意見），以及載於本通函的「有關2018年經延長豁

致基金單位持有人函件

免之獨立財務顧問函件」(當中載有(其中包括):(1)獨立財務顧問就延長豁免(包括建議新年度上限)致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見;及(2)獨立財務顧問考慮的主要因素,及獨立財務顧問於達致該意見時採納的假設及條件)。

經考慮獨立財務顧問的意見以及彼等所考慮的主要因素及原因,獨立董事委員會同意獨立財務顧問的意見,並建議獨立基金單位持有人投票贊成特別大會通告所載之批准延長豁免(包括建議新年度上限)的普通決議案。

2.11.3 獨立財務顧問

博思融資有限公司已就房地產投資信託基金守則第10.10(p)條而言獲委任為獨立財務顧問,向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人(倘適用)提供意見。就此方面而言,獨立財務顧問建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成特別大會通告所載之批准延長豁免(包括建議新年度上限)的普通決議案。

有關獨立財務顧問的意見,連同達致該意見所考慮的主要因素以及假設及條件的詳情載於本通函「有關2018年經延長豁免之獨立財務顧問函件」。

2.11.4 受託人

獨立財務顧問已獲委任就延長豁免(包括建議新年度上限)是否公平合理向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。有關彼等意見詳情,連同達致該意見時考慮的主要因素、假設及條件載列於本通函的「有關2018年經延長豁免之獨立財務顧問函件」內。此外,獨立董事委員會已獲委任就延長豁免(包括建議新年度上限)提供意見,彼等意見載於本通函的「有關2018年經延長豁免之獨立董事委員會函件」內。

根據並僅倚賴於:(1)本函件中董事會的意見及管理人所提供的資料及保證;(2)獨立財務顧問函件;及(3)獨立董事委員會函件,受託人(經考慮其載於信託契約及房地產投資信託基金守則的職責)(a)認為2018年經延長豁免(包括建議新年度上限)及持續關連人士交易就獨立基金單位持有人

而言屬公平合理，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及(b)同意管理人待取得獨立基金單位持有人批准後進行延長豁免（包括建議新年度上限）。

受託人並無對延長豁免（包括建議新年度上限）的好處或影響進行任何評估，惟就履行其載於信託契約及房地產投資信託基金守則的受信責任除外。因此，受託人敦促所有獨立基金單位持有人（包括對延長豁免及建議新年度上限的利弊或影響存有任何疑慮者），應考慮本通函「*有關2018年經延長豁免之獨立財務顧問函件*」及諮詢其各自的財務或其他專業顧問。

3. 建議擴大置富產業信託投資政策範疇及對信託契約作出相關修訂及其他修訂

3.1 置富產業信託投資政策的現有範疇

根據信託契約第10.2.2條，置富產業信託的主要投資政策乃投資於香港房地產，有關房地產一般必須可產生收入。

3.2 建議擴大有關地理範圍的投資範疇

管理人建議擴大置富產業信託投資政策範疇，使其投資政策在地理上將不再限於香港，且置富產業信託可投資於全球任何地方的房地產（包括但不限於單幢式資產及綜合性混合用途發展項目）。

擴大置富產業信託投資政策的地理範圍之理由如下：

- (a) **增加投資機會。**投資多於單一城市的物業可在機會出現時給予管理人更大靈活性實現多元化的投資，從而可帶來比單一市場更具吸引力的回報及／或更大的資本增值潛力。
- (b) **混合用途發展趨勢。**越來越多零售物業成為多用途商業綜合物業的一部分，購物商場可受惠於增設辦公室、酒店、服務式住宅、娛樂及其他設施，吸引其租戶及訪客成為消費者。同樣地，多用途綜合物業可受惠於購物商場所提供的便利。此外，不同物業類別互補不足，並帶動對於多用途綜合物業之整體需求，而在獨立經營情況下則可能無法實現。

致基金單位持有人函件

- (c) **跨國投資趨勢。**房地產投資信託基金於多於一個地理位置作出投資極為常見。眾多於香港及新加坡上市的房地產投資信託基金擁有地域多元化投資策略，令其可跨境投資於其他國家。因此，管理人回應此新興趨勢以迎合投資者的投資需求甚為重要。
- (d) **提升回報的靈活性。**管理人可靈活地選擇合適的市場及利用不同的資金成本及回報將為置富產業信託提供長期增長潛力，並在長期而言令置富產業信託可增加其投資的財務回報及基金單位持有人的回報。
- (e) **提高租金收益水平的穩定性及作出穩定分派的能力。**由於不同地理位置的房地產市場可能經歷不同的空置率及租金上漲週期，故此多元化的投資組合將為置富產業信託提供更加穩定的租金收入水平，從而提高置富產業信託向基金單位持有人作出穩定及可持續分派的能力。多元化的物業投資組合亦較少受到特定市場的任何不利變動影響。
- (f) **擴大基金單位持有人基礎。**進軍不同地理位置令置富產業信託更為該等地區投資者熟悉，從而可能有助置富產業信託吸引不同類型投資者投資於置富產業信託。

置富產業信託目前並無計劃擴展至任何地理區域，但倘建議擴大有關地理範圍的投資範疇獲得基金單位持有人批准，管理人可能考慮在該範疇內探討機會。

3.2.1 投資於香港境外時的部分考量

當選擇在香港境外的合適投資時，管理人將考慮所有有關因素，包括但不限於以下各項：

- (a) 與置富產業信託先前作出的收購相若，管理人將以一貫嚴格及客觀的投資方式收購香港境外物業，旨在提供穩定的現金流及長期資本增值潛力。
- (b) 管理人亦將考慮所有相關因素，包括但不限於下列因素：
 - (i) 收購是否與置富產業信託的投資策略一致；
 - (ii) 相比相關市場內的競爭物業，出租率及租戶組合現行實力及未來改善潛力；及
 - (iii) 透過積極資產管理提高價值的潛力。管理人另將評估透過局部裝修或其他改善工程進行增值的機遇。

- (c) 管理人亦將評估現行及潛在回報率、一般市況、地方風險及裨益、宏觀經濟、物業市場狀況及其他相關考慮因素。
- (d) 管理人將計及並遵守所有適用法律及監管規定，包括但不限於房地產投資信託基金守則所載關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引所訂明規定。

3.2.2 有關投資於海外物業的風險

投資海外物業可能涉及（但不限於）以下就有關財務方面及營運事宜的特徵及風險。

- 其他貨幣匯率的波動可能增加融資費用並對於向基金單位持有人作出的分派的水平構成重大不利影響。
- 部分貨幣或不可自由兌換。倘置富產業信託投資於貨幣不可自由兌換的市場，有關投資所產生的收益有可能受到外匯管制，並可能無法自由兌換為外幣。
- 置富產業信託可能因投資於其他司法權區而承受政治風險，如投資回報或會因該國家信貸評級可能下調、資產沒收、利潤匯回境內及股息分派的限制而蒙受損失的風險。
- 置富產業信託可能就於相關海外司法權區房地產行業的外國投資面臨廣泛的監管管制。
- 其他國家在稅項及物業法以及有關外國投資者權利及進行投資時所透過實體權利的法律方面可能會不清晰。
- 其他國家不時對其貨幣及其他經濟政策作出變更，可能會影響彼等各自的物業市場。
- 倘於遠離管理人的香港辦事處的地域管理投資事宜，營運風險可能因與海外代理人及管理公司溝通失誤等因素而上升。
- 由於管理人專為管理置富產業信託而註冊成立，而置富產業信託至今只在香港持有房地產，故管理人現時並無管理香港以外投資的經驗。

致基金單位持有人函件

為防止及減低投資於海外物業的相關風險，管理人將實施有效的內部控制及風險管理標準，該等標準要求：

- 定期檢討置富產業信託的海外業務策略，以確保其依循適用法律、房地產投資信託基金守則及信託契約的規定，並符合基金單位持有人的整體最佳利益；
- 監督相關策略的執行，以確保某一特定投資機會符合財務限制（例如房地產投資信託基金守則所允許的資產負債比率）及上文所述對於投資的規限；
- 由管理人作出所有投資決定和制定資本開支與營運預算，並有效、高效地管理預算；
- 更新合規手冊，以遵守關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引的規定；及

管理人將確保於其他司法權區從事任何投資前，其將聘用充足且能勝任之員工，不論是屬於其內部之技術人員又或是在管理人監察下外判之合資格外部人士，致使擁有足夠及適當技能、資源及專業知識以管理於其他司法權區的投資。

3.2.3 遵守房地產投資信託基金守則及置富產業信託合規手冊

(a) 房地產投資信託基金守則項下規定

房地產投資信託基金投資於物業須受限於及遵守房地產投資信託基金守則的相關規定以及其他相關法律及監管規定。例如，房地產投資信託基金守則規定，房地產投資信託基金所投資的房地產一般必須可產生收入，尤其是房地產投資信託基金的資產總值至少75%均必須在任何時候被投資於產生定期租金收入的房地產項目。

管理人將確保置富產業信託投資的物業符合房地產投資信託基金守則以及其他相關法律及監管規定。

(b) 企業管治

根據房地產投資信託基金守則第5.2(ca)段，管理人須實施適當政策及進行盡職審查，以確保管理人於審慎及勤勉地進行調查後方作

出投資。合規手冊載列（其中包括）管理人代表置富產業信託就甄別及評估潛在物業收購並就此作出決策的程序。管理人會於適當時候更新合規手冊，以加入本通函上文第3.2.2節所載的措施。

3.2.4 建議對信託契約作出地理範圍修訂

就擴大有關地理範圍的投資範疇而言，管理人建議對信託契約作出有關置富產業信託投資的後續修訂（即地理範圍修訂），其全文載於本通函附錄A第I節。

3.2.5 置富產業信託的投資策略

置富產業信託現時的投資策略仍然是投資於商業物業，包括但不限於單幢式資產和綜合性混合用途發展項目，如零售、購物商場、辦公室、酒店、服務式住宅及工業物業。根據信託契約第10.2.2條，管理人可不時全權酌情釐定置富產業信託的投資策略，惟須符合置富產業信託的投資政策。

就以上所述，管理人建議對信託契約第10.2.5條作出修訂，使其與第10.2.2條一致，釐清管理人可不時全權酌情釐定置富產業信託的投資策略，惟該策略必須符合置富產業信託的投資政策及必須遵守房地產投資信託基金守則，而有關投資策略變動不需基金單位持有人批准。有關修訂的全文載於本通函附錄A第I節。

3.3 建議擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇

3.3.1 背景

由於房地產投資信託基金守則於2014年8月作出修訂，房地產投資信託基金因而在投資於物業發展項目或參與物業發展活動方面更具靈活性，惟（其中包括）就信託契約作出之必要修訂需獲得基金單位持有人批准。房地產投資信託基金守則之有關修訂包括以下各項：

- (a) 房地產投資信託基金須主要投資於房地產項目。無論在任何時候，房地產投資信託基金之資產總值至少75%均必須被投資於產生定期租金收入之房地產項目。
- (b) 房地產投資信託基金可靈活地投資於物業發展項目或參與物業發展活動（包括新發展項目及重建現存物業）以及投資於空置土地，惟須遵守若干規定及限制。若房地產投資信託基金作出物業發展項下之物業投資，該等物業須由房地產投資信託基金自物業落成起計持有至少兩年。

致基金單位持有人函件

鑒於房地產投資信託基金守則之修訂引致投資放寬及靈活性，管理人建議於信託契約反映有關變動，使置富產業信託可參與或從事物業發展及相關活動。

3.3.2 擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇之理由

擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇之理由及裨益載列如下：

- (a) **初期之入場費用較低。**置富產業信託可在項目初期階段以較低成本作出投資（透過投資於發展中物業、或參與新物業發展項目或再發展現有物業）。此類早期參與可帶來更具吸引力之回報及／或更高資本增值潛力；
- (b) **更有效地控制物業之設計及建造。**投資於物業發展項目初期將容許管理人對其有意收購之最終產品提出意見及加以控制。該「設計及建造」物業發展模式可促進和提高置富產業信託的長期戰略及自然增長前景，特別是在設計修改方面的成本節省；及
- (c) **再發展維修成本龐大的老舊物業的財務效益。**當置富產業信託持有的現有物業出現老化且維修成本龐大時，置富產業信託可再發展物業並為基金單位持有人取得更佳投資回報，而無須進行大型徹底翻新或按較低價格將有關失修物業出售。

因此，管理人認為，鑒於投資於物業發展及相關活動有更大靈活性，故此物業發展修訂對基金單位持有人整體有利。

3.3.3 遵守房地產投資信託基金守則及置富產業信託合規手冊

(a) 房地產投資信託基金守則項下規定

倘擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇獲基金單位持有人在特別大會上批准，置富產業信託於物業發展及相關活動進行的任何投資將須遵守房地產投資信託基金守則的規限及限制。房地產投資信託基金守則項下現有相關規限及限制概述如下：

- i. 無論任何時候，置富產業信託的資產總值至少75%均必須被投資於產生定期租金收入的房地產項目。

致基金單位持有人函件

- ii. 禁止投資於空置土地，除非能證明該等投資是屬於物業發展及相關活動中「不可或缺之部分」且屬置富產業信託投資目標或政策範圍內。
- iii. 發展費用總額在任何時間不得超過10%資產總值上限。
- iv. 置富產業信託對從事物業發展及相關活動所發展之物業均須自落成起計持有最少兩年，除非置富產業信託已在該兩年期屆滿前向基金單位持有人明確交代出售理由，且基金單位持有人在大會上透過特別決議案批准出售有關投資。

(b) 企業管治

房地產投資信託基金守則載列若干在管理公司進行物業發展及相關活動情況下預期必須遵守的規定。鑑於該等規定，倘擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇以及物業發展修訂獲基金單位持有人批准，管理人將更新合規手冊，以包括下列企業管治條文：

- i. 就物業發展費用的前期計算，以及（如有需要）計算任何隨後升幅時，該等計算應基於管理人真誠地作出之公平預算，並得到獲證監會接納之獨立專家之意見支持；
- ii. 管理人在準備預算時應按最佳業界標準及慣例就發展過程中可能出現的成本超支預留審慎的緩衝額，倘物業發展及相關活動在海外進行，管理人亦須在計算中計及任何匯兌影響；
- iii. 管理人就投資於物業發展及相關活動的任何決定，均必須純粹以基金單位持有人最佳利益而作出；
- iv. 投資於物業發展及相關活動不應令置富產業信託整體風險組合出現重大變化；
- v. 管理人必須具備從事物業發展及相關活動所需的資源、勝任能力、專業知識、有效內部監控及風險管理系統；
- vi. 管理人應在置富產業信託訂立合約以投資於物業發展及相關活動時諮詢受託人意見並發出公告知會基金單位持有

人，當中應載列有關物業發展及相關活動的所有重要資料，包括主要條款及條件的概要、估計置富產業信託承擔及將予承擔的項目成本總額，包括其所有相關成本（包括（如適用）土地收購成本、發展或建築成本及融資成本以及所涉及風險）；及

- vii. 管理人亦應確保有關物業發展及相關活動的所有重要資料載列於定期更新資料（即年度及中期報告），而更新資料應包括發展之進度、10%資產總值上限之已使用程度（以百分比顯示）及產生之費用。年報所載之相關披露須經管理人的審核委員會審閱。

3.3.4 有關物業發展及相關活動的風險

進行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) **欠缺往績記錄。** 管理人過往並無從事物業發展及相關活動。
- (b) **建築風險。** 物業發展及相關活動的進展以及相關成本可能受到如勞資糾紛、建築事故、物資、設備、承建商及具相關技能的勞工短缺、天然災害及惡劣天氣等因素影響。從事物業發展及相關活動將令置富產業信託面對在物業發展不同階段中勞工及建築成本增加的風險。倘勞工成本或建築成本大幅增加，而置富產業信託無法透過減省其他項目相關成本抵銷有關增幅，則可能對其自投資於該項目所得回報以及置富產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向基金單位持有人作出的分派水平。
- (c) **項目交易對手違約的風險。** 委聘進行物業發展及相關活動相關工作的第三方承建商（包括分包商）所進行工程在質量、時間及安全標準方面不一定時刻令人滿意或達到置富產業信託預期水平。該等承建商可能承辦其他發展公司的項目，因而令資源分散，或可能面對財務或其他問題，以致置富產業信託的物業發展項目的落成出現未能預計的延誤，因而令建築成本增加。此舉可能對其自投資於該項目所得回報及置富產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向基金單位持有人作出的分派水平。

- (d) **未能獲取或延遲獲取政府批准的風險。**為發展及完成項目發展，在物業發展過程不同階段中將須取得各項政府許可、牌照、證書及其他監管批准。各項批准須達到若干條件。置富產業信託可能就獲取所需批准或達到獲取有關批准所需條件方面出現問題或延誤。倘置富產業信託未能就其物業發展適時取得所需批准或達到有關批准所需條件或甚至無法取得有關批准，則有關物業發展可能無法如期進行。此外，倘有關物業發展的地方法例、規則及規例有任何變更，置富產業信託或需修訂其原有物業發展計劃，因而可能產生額外成本及拖長完工時間。此舉可能對置富產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向基金單位持有人作出的分派水平。
- (e) **項目融資風險。**物業發展項目在建築期內及之前一般需要大量資金。置富產業信託可能需要取得債務融資以撥付建築項目所需資金，並須遵守房地產投資信託基金守則所註明相關借款限制。置富產業信託可能無法物色及取得足夠及適時的融資以完成發展項目。再者，利率波動可能增加融資成本，並可能對向基金單位持有人作出的分派水平造成負面影響。營商環境如在建築期內出現變化，例如潛在租金回報及物業價值波動，均可能導致項目融資成本增加，因而對置富產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向基金單位持有人作出的分派水平。
- (f) **與合作夥伴出現爭議的風險。**置富產業信託可能透過合營公司或與第三方合作（須遵守房地產投資信託基金守則）進行物業發展及相關活動。該等合營安排或合作可能涉及若干風險，包括因就履行相關項目、合營或合作物業發展協議項下責任而與合作夥伴產生爭議、有關各方根據該等安排下的責任範疇、該等合作夥伴出現財務困難影響其履行責任的能力，或該等合作夥伴與置富產業信託所採納政策或目標出現衝突。此等爭議可能導致法律訴訟、損害置富產業信託的聲譽、產生大額成本以及分散資源及管理層的專注。倘發生上述任何事宜或其他相關風險，可能對置富產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向基金單位持有人作出的分派水平。

致基金單位持有人函件

- (g) **延誤風險及對收入的影響。**在物業發展及相關活動進行期間，置富產業信託可能自相關房地產獲取較低或不會獲取任何收入。倘因上述原因導致物業發展及相關活動的完工出現延誤，則有關期間或會延長。因此可能對置富產業信託的財務及業務狀況，以至其營運業績造成負面影響，因而可能影響向基金單位持有人作出的分派水平。投資於物業發展及相關活動無法保證可獲取回報。

為減少及減輕上述風險，管理人將更新其合規手冊以加入以下措施及程序：

- (a) 編製詳細預算並有效、高效地管理有關預算；
- (b) 確保建築合約按公平基準及一般商業條款訂立，並載有符合最佳行業慣例的足夠風險控制或特定措施（例如適當的付款條款及彌償條文）以保障投資者利益；
- (c) 監察所有相關政府及監管批准申請的進展，並進行恰當的盡職審查以確保正式獲取物業發展及相關活動所需之所有該等審批，且遵守所有適用法列及法規；
- (d) 確保置富產業信託時刻具備充足資源撥付物業發展及相關活動所需資金，考慮到房地產投資信託基金守則下的借款限制，以及在建築期間可能出現的任何緊急需求；
- (e) 確保管理人聘用充足且能勝任之員工，不論是屬於其內部之技術人員又或是在管理人監察下外判之合資格外部人士（例如夥拍具聲望、合資格及財務穩健的發展商及承包商以進行物業發展或建築活動），致使擁有足夠及適當技能、資源及專業知識以管理物業發展及相關活動；及
- (f) 確保物業發展及相關活動不會導致置富產業信託整體風險組合出現重大變動。

3.3.5 建議對信託契約作出物業發展修訂

就建議擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇而言，管理人建議就置富產業信託所進行投資對信託契約作出下文概述的相應修訂（即物業發展修訂），其全文載於本通函附錄A第II節。

- (a) **物業發展及相關活動。**管理人建議於信託契約加入新條款第10.2.3條，以列明置富產業信託的投資政策應包括從事或參與物業發展及相關活動，包括購入空置及沒有產生收入或正在進行大規模發展、重建或修繕的建築物的未完成單位，惟發展費用總額於任何時間都不得超出10%資產總值上限。因此，管理人建議：(i)修訂及擴大「認可投資」及「房地產投資信託基金守則認可投資」的定義以明確涵蓋物業發展及相關活動；(ii)在信託契約第1.1條加入「物業發展及相關活動」、「10%資產總值上限」、「物業發展費用」及「發展費用總額」等新定義；及(iii)在信託契約加入新條款第10.2.3A條，詳列就釐定10%資產總值上限而計算「存置財產資產總值」的方法。管理人亦建議釐清第10.2.1條有關管理人可投資於房地產以外的其他認可投資。
- (b) **空置土地限制。**管理人建議修訂信託契約第10.3.3(iii)條，規定除非有關投資屬物業發展及相關活動的不可或缺的部分，否則置富產業信託不得投資於空置土地。
- (c) **最短持有期。**管理人建議修訂信託契約第10.3.3(vi)條及第27.1.4(iii)條，以反映置富產業信託所進行之物業發展及相關活動項下的物業必須由落成當日起計持有最少兩年之規定，除非管理人在該兩年期屆滿前已向基金單位持有人明確交代出售理由，且基金單位持有人在大會透過特別決議案批准有關出售。
- (d) **一般限額規定。**為遵守房地產投資信託基金守則規定，管理人建議修訂信託契約第10.2.1條，指明致置富產業信託資產總值至少75%在任何時間均必須被投資於產生定期租金收入之房地產項目。

3.4 建議擴大有關相關投資的投資範疇

3.4.1 背景

除上述房地產投資信託基金守則有關物業發展及相關活動的修訂外，於2014年8月對房地產投資信託基金守則的修訂亦為房地產投資信託基金引入有關投資於上市證券、非上市債務證券、政府及其他公共證券及地產基金（須遵守若干限制）的靈活彈性。

鑒於房地產投資信託基金守則之修訂引致投資放寬及靈活性，管理人建議於信託契約反映有關變動，使置富產業信託可擴大置富產業信託投資政策的投資範疇以涵蓋投資於相關投資。

3.4.2 擴大有關相關投資的投資範疇之理由

擴大有關相關投資的投資範疇，將可給予置富產業信託更大靈活彈性，以管理其現金狀況以便提高對基金單位持有人的回報，特別是當存款利率偏低或當合適物業投資的機會有限時。

管理人將確保在進行任何相關投資前，其將聘用充足且能勝任之員工，不論是屬於其內部之技術人員又或是在管理人監察下外判之合資格外部人士，致使擁有足夠及適當技能、資源及專業知識以管理相關投資。

3.4.3 遵守房地產投資信託基金守則及置富產業信託合規手冊

(a) 房地產投資信託基金守則項下規定

倘擴大有關相關投資的投資範疇獲基金單位持有人在特別大會批准，置富產業信託於相關投資進行的任何投資將須遵守房地產投資信託基金守則不時的規限及限制。房地產投資信託基金守則項下相關現有規限及限制概述如下：

- i. 相關投資應具備足夠流動性，可在正常市況及不存在交易限制的情況下隨時買賣，並有具透明度的定價。
- ii. 置富產業信託不得投資於任何高風險、投機性或複雜的金融工具、結構性產品或訂立任何證券借貸、回購交易或其他類似的場外交易，且投資於相關投資不得導致置富產業信託整體風險情況出現重大變動；

致基金單位持有人函件

- iii. (1)相關投資連同置富產業信託其他非房地產資產的合併價值；及(2)發展費用總額合計起來，於任何時間均不得超過置富產業信託資產總值的25%；
- iv. 持有由任何單一公司集團發行的相關投資的價值不得超過置富產業信託資產總值的5%；

於釐定是否超過上文(iii)項的25%上限時：

- 倘房地產相關資產（包括廠房、機械及設備、固定裝置及配件）已根據相關會計準則入賬，計入為置富產業信託的房地產估值當中一部分，則可被視為置富產業信託物業不可或缺的部分，可以不被視為「其他非房地產資產」。
- 性質屬財政工具而由置富產業信託用以管理利率及貨幣風險的一般對沖工具亦可以不被視為「其他非房地產資產」。然而，此豁免嚴格限於就置富產業信託的日常業務作對沖用途的工具，而非旨在增加收益的工具。

(b) 企業管治

房地產投資信託基金守則載列若干在管理公司投資於相關投資情況下預期必須遵守的規定。鑒於該等規定，倘擴大有關相關投資的投資範疇及相關投資修訂獲基金單位持有人批准，管理人將修訂置富產業信託的合規手冊，以包括下列企業管治條文：

- 管理人就投資於相關投資的任何決定，必須純粹以基金單位持有人最佳利益而作出；
- 投資於相關投資不應令置富產業信託整體風險組合出現重大變動。在評估所涉及風險時，管理人應考慮所有相關因素，如相關投資發行人的信用度。管理人亦應持續監察有關投資，以確保遵守所有適用規定；
- 管理人必須具備投資於相關投資所需的資源、勝任能力、專業知識、有效的內部監控及風險管理系統；

致基金單位持有人函件

- 管理人必須確保相關投資會根據信託契約並在諮詢受託人後定期作獨立及公平的估值。有關估值應按照必要的會計準則以及最佳行業標準及慣例進行，且在可行情況下應為每日市價估值；
- 管理人須在置富產業信託網站上持續刊登相關投資的完整投資組合及主要資料（例如所投資工具的信貸評級（如適用）），及須在每個曆月結束後五個營業日內就上述資料作出每月更新；
- 管理人須管理及持續監察相關投資，以確保遵守上述資產總值25%的限額；
- 管理人亦須確保有關相關投資的所有重要資料載列於定期更新（即年度及中期報告），當中應載列所佔25%資產總值上限之已使用程度（按百分比顯示），而年報所載之相關披露須經管理人的審核委員會審閱。

3.4.4 有關投資於相關投資的風險

投資於相關投資可能涉及（但不限於）以下特性及風險：

- 市場風險。**倘置富產業信託投資於性質屬股本證券、債務證券或物業基金的相關投資，其將較易受到其所投資市場整體或若干部分的風險影響。股票、債務證券及物業基金的市值將因應（但不限於）一般市況及經濟狀況波動，並將面對商品價格、外匯匯率及利率變動的風險。特別是，由於港元與美元掛鈎，香港利率變動將會受到美國利率變動的直接重大影響。此外，亦存在通脹風險，原因為債務證券（如債券投資）的回報在商品價格上漲的情況下可能失去購買力。該等市場波動及不確定因素可能影響相關投資的價值及對基金單位持有人作出的分派水平造成負面影響。
- 違約／信貸風險。**倘相關投資的發行人或交易對手拖欠付款或付款能力降低，置富產業信託可能面對財務損失。合併或收購等公司事件可能對發行人的財務狀況及信貸評級構成負面影響。倘發行人的信貸質素有所下降，則可能對相關投資的價值造成負面影響。

- (c) **價格波動風險**。金融工具價格的大幅波動可能對投資造成負面影響。就股本證券而言，股票價格的大幅波動及不可預測可能因本地及國際各種市場及經濟因素影響。股票價格波動亦可能因市場忖測及相關營運的業務風險變動而增加。再者，股票可能暫停在相關證券交易所或市場買賣，於該期間內，置富產業信託將不能在該證券交易所或市場購買或出售有關股票。於恢復買賣後，股票價格可能因暫停買賣期間的市場及／或業務風險變動而波動。該等波動可能難以預測，倘以上事件發生，則可能對置富產業信託的財務狀況及營運業績造成負面影響。
- (d) **流動資金風險**。即使相關投資在購入時流動性相對較高及定價透明，相關投資的需求亦可能在某期間較低，故置富產業信託可能無法在這一時間內按理想價格出售相關投資。於該等情況下，置富產業信託可能須按不利條款出售相關投資。
- (e) **管理及政策風險**。置富產業信託可能非故意地投資於管理手法不當的公司，繼而損害置富產業信託作為投資者的權益，或就物業基金而言，基金管理人不妥善履行職責的風險。該等不當行為或做法可能影響相關投資的價值，並對向基金單位持有人作出的分派水平造成負面影響。與此同時，地區及／或國際政府政策及法規變動也有可能對相關領域及行業的股本證券價格產生深遠的影響。
- (f) **有關物業基金的風險**。投資於當地或海外物業基金可能涉及額外風險。例如無法保證物業基金將可達到其投資目標及策略。倘物業基金集中投資於單一類別的物業或資產，則極易於受到相關房地產市況的影響。就海外物業基金而言，匯率變動可能對基金資產的價值產生負面影響。此外，海外投資將面對地區性以及政治風險。

管理人將透過以下方式減少及減輕上述風險：(a)於作出投資前及在投資屬置富產業信託投資組合一部分的情況下定期分析任何發行人的財務狀況；(b)確保置富產業信託資產面對的風險較小及分散至多種投資；及(c)遵守限制及採納本節上文所載企業管治措施。

3.4.5 建議對信託契約作出相關投資修訂

就建議擴大有關相關投資的投資範疇而言，管理人建議就置富產業信託所進行投資對信託契約作出下文概述的相應修訂（即相關投資修訂），其全文載於本通函附錄A第III節。

- (a) **投資於相關投資。** 管理人建議修訂及擴大「認可投資」及「房地產投資信託基金守則認可投資」的定義，以明確涵蓋相關投資。因此，管理人亦建議釐清第10.2.1條有關管理人除可投資於房地產以外也可投資其他認可投資，並於信託契約就「相關投資」加入新定義及加入新條款第10.2.4條，以訂明置富產業信託的投資政策應包括相關投資。
- (b) **任何單一公司集團發行的相關投資的限額。** 誠如上文物業發展修訂一節所建議，為遵守房地產投資信託基金守則規定，即指置富產業信託資產總值在任何時間至少75%均必須被投資於產生定期租金收入之房地產，管理人建議修訂信託契約第10.2.1條。為遵守指置富產業信託所持有由任何單一公司集團發行的相關投資之價值於任何時候不得超出置富產業信託資產總值最大上限（按房地產投資信託基金守則所載）的房地產投資信託基金守則規定，管理人建議於信託契約加入新條款第10.3.3(vii)條。管理人亦建議於信託契約加入新條款第10.3.3(viii)條，以規定置富產業信託相關投資連同其他非房地產資產的合併價值，與置富產業信託的發展費用總額合計起來，於任何時間均不得超過置富產業信託資產總值的25%。
- (c) **相關投資估值。** 為遵守有關相關投資估值的房地產投資信託基金守則規定，管理人建議修訂信託契約第6.1.7條，有關估值應根據國際會計準則理事會不時頒布的國際財務報告準則作出。

3.5 投票限制

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，基金單位持有人如對基金單位持有人大會上討論簽訂合約的事務存有重大利益（而其利益有別於所有其他基金單位持有人的利益），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2段，基金單位持有人如對基金單位持有人大會上提呈批准的決議案中擁有重大利益（而其利益有別於其他基金單位持有人的利益），則該基金單位持有人不得就其基金單位進行表決或在點算大會之法定人數時將其點算在內。

致基金單位持有人函件

於最後實際可行日期，據管理人所知、所悉及所信，就(a)擴大有關地理範圍的投資範疇連同地理範圍修訂；(b)擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇連同物業發展修訂；及(c)擴大有關相關投資的投資範疇連同相關投資修訂相關的建議特別決議案而言，管理人並不知悉任何基金單位持有人須於特別大會上就該等特別決議案放棄投票權。

3.6 所需批准

管理人得悉自日期為2007年10月12日致證監會認可的房地產投資信託基金管理公司的通函中，證監會已（其中包括），釐清收購海外及／或新類別物業時，房地產投資信託基金管理人在進行有關收購前，無須重新向證監會取得其牌照的批准或相關房地產投資信託基金的重新認可。

根據房地產投資信託基金守則第10.7(a)(v)段，倘若房地產投資信託基金的概括特色或性質（如投資目標及／或政策）發生改變，須就此刊發通函。

根據信託契約第10.2.4條，為使管理人改變置富產業信託的投資政策，其須：(a)以向新交所公告的形式向受託人及基金單位持有人發出不少於30日的事先變更通知；及(b)只要置富產業信託為證監會認可的房地產投資信託基金，則(i)按照任何適用規則的規定以通函的方式通知基金單位持有人此項變更；及(ii)通過特別決議案取得基金單位持有人事先批准此項變更。

因此，管理人建議通過於特別大會上提呈的特別決議案，就(a)擴大有關地理範圍的投資範疇連同地理範圍修訂；(b)擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇連同物業發展修訂；及(c)擴大有關相關投資的投資範疇連同相關投資修訂尋求取得基金單位持有人的所需批准。

信託契約第28條規定，對信託契約作出的任何修訂、改動或增補不得對任何基金單位持有人施加任何就其基金單位進一步付款的責任，或就此接納任何責任，且除經受託人書面證明的若干少數例外情況外，必須通過特別決議案批准作出。證監會根據證券及期貨條例第104條對置富產業信託的認可的另一條件是管理人必須確保在未經證監會事先批准前將不會對信託契約作出重大改動。

3.7 推薦意見

董事認為載於本通函「致基金單位持有人函件」**「建議擴大置富產業信託投資政策範疇及對信託契約作出相關修訂以及其他修訂」**一節的(a)擴大有關地理範圍的投資範疇連同地理範圍修訂；(b)擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇連同物業發展修訂；及(c)擴大有關相關投資的投資範疇連同相關投資修訂符合置富產業信託及基金單位持有人的整體利益。因此董事會建議全體基金單位持有人於特別大會上投票贊成第一至三項特別決議案（其中包括）有關投資範疇擴大及對信託契約作出的修訂。

根據並僅依賴管理人所提供的資產及獲得的保證以及董事會的意見，受託人經考慮其載於信託契約及房地產投資信託基金守則的責任後並不反對管理人提呈本通函所載(a)擴大有關地理範圍的投資範疇連同地理範圍修訂；(b)擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇連同物業發展修訂；及(c)擴大有關相關投資的投資範疇連同相關投資修訂以提交基金單位持有人批准（統稱**「建議擴大投資範疇」**及／或**「相應信託契約修訂」**）。受託人確認，建議擴大投資範疇及／或相應信託契約修訂符合房地產投資信託基金守則（包括證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引）

受託人觀點不得視作受託人就建議擴大投資範疇或相應信託契約修訂的商業利益作出之推薦意見或表述。受託人尚未就建議擴大投資範疇及／或相應信託契約修訂的商業利益作出任何評估，惟彼等就履行信託契約及房地產投資信託基金守則所載的授信責任除外。因此，受託人促使所有基金單位持有人（包括對建議擴大投資範疇及／或相應信託契約修訂之利弊或影響存有任何疑問者）尋求彼等自身財務或其他專業意見。

3.8 信託契約的其他修訂

為加強信託契約條文的明確性和一致性，管理人建議進行其他修訂，其中包括對信託契約的細微更正和修訂且根據信託契約第28條及房地產投資信託基金守則第9.6段無須基金單位持有人的批准。

根據信託契約第28條及房地產投資信託基金守則第9.6段，其他修訂無須基金單位持有人的批准，惟受託人證明其認為該等修訂並不會嚴重損害基金單位持有人的權益，亦不會在任何重大程度上解除受託人或管理人對基金單位持有人的任何責任，且不會增加置富產業信託的物業應付的成本及費用。受託人已提供相關證明使有關修訂生效。

其他修訂的全文載於本通函附錄A第IV節。

4. 委任相關董事之贊同

管理人作為管理新加坡房地產投資信託基金的資本市場服務牌照持有人，須按新加坡金融管理局規定，遵守有關透過管理人之董事會成員的組成；從而加強董事會獨立性的規定（「加強獨立性規定」）。根據加強獨立性規定，管理人之董事會至少一半或（倘基金單位持有人有權委任管理人董事的情況下）至少三分之一須由獨立董事組成。管理人之董事會包括四名獨立董事，即徐勝來先生、鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士，佔董事會人數多於三分之一。

為遵守加強獨立性規定，管理人的唯一股東亞騰資產管理有限公司（「亞騰」）與受託人訂立承諾契據（「承諾契據」），其將按承諾契據所訂明之方式（載於下文）向基金單位持有人授權於相關大會上以普通決議案方式贊同委任相關董事。

根據承諾契據，亞騰將向受託人承諾：

- a) 促使管理人於各基金單位持有人週年大會（由將於2017年舉行的週年大會起計）的議程內包含以贊同（或重新贊同）委任當時至少三分之一董事（或倘其人數並非三或三的倍數，則為最接近三分之一的人數）的決議案，而提呈予以贊同的受委任董事須為(i)根據管理人章程將獲重選者及／或(ii)根據下文(b)分段新任命為董事者；
- b) （倘於任何時間一名人士新任命為董事）促使管理人尋求基金單位持有人於緊隨其獲委任後的置富產業信託下屆週年大會上贊同委任其為董事；及
- c) 促使尋求贊同或重新贊同（視情況而定）委任惟不獲基金單位持有人於置富產業信託相關大會上贊同或重新贊同（視情況而定）委任為董事之任何人士，(i)於相關大會日期起計60日內辭任或以其他方式自管理人董事會中除名或(ii)倘管理人董事會認為須委任替任董事的情況下，則須在不遲於該替任董事獲委任以及就該委任取得監管批准（如有）之日期內完成，而該委任須於相關大會後盡快及在合理可行時間內進行。

倘董事之委任不獲贊同，亞騰將促使董事於相關大會之日期起60日內辭任或以其他方式自董事會中除名，或倘管理人認為須委任替任董事（惟須待監管批准（如有）的情況下，則該替任董事之委任須於相關大會後盡快及在合理可行時間內進行。新獲委任之董事須於下屆週年大會上提呈予以贊同。

致基金單位持有人函件

受限於上文所載贊同機制，承諾契據不可限制管理人或亞騰根據適用法律及法規（包括新交所的任何適用規則）以及管理人章程不時委任任何董事。

承諾契據將維持有效，直至以下較早發生者為止：

- (a) 亞騰不再為管理人控股公司（定義見新加坡公司法（第50章））；及
- (b) 其中一方向另一方就終止承諾契據發出不少於一個月的事先書面通知。

趙國雄博士、林惠璋先生、馬勵志先生及高寶華女士的委任將於週年大會上提呈予基金單位持有人作贊同及／或重新贊同。管理人已接獲高寶華女士確認彼已符合合規手冊所載的獨立性準則，因此，董事會認為，高寶華女士將繼續符合擔任獨立非執行董事的獨立性規定。有關該等董事的詳情（包括彼等目前在其他上市公司的董事職務及其他主要職務的詳情）載於本通函附錄B。

除無須待基金單位持有人於應屆週年大會上予以贊同的董事外，趙國雄博士、林惠璋先生、馬勵志先生及高寶華女士於獲得贊同後將繼續留任董事會。趙國雄博士、林惠璋先生及馬勵志先生將繼續留任非執行董事，高寶華女士將繼續留任獨立非執行董事。

5. 建議基金單位回購授權

5.1 基金單位回購授權

管理人擬於週年大會上以普通決議案方式，就代表置富產業信託在香港聯交所及／或新交所回購基金單位的基金單位回購授權向基金單位持有人尋求批准。

倘基金單位回購授權獲得基金單位持有人批准，則基金單位回購授權將自週年大會日期起生效，直至以下最早日期為止：

- (a) 置富產業信託舉辦下屆週年大會的日期（除非基金單位回購授權透過普通決議案在大會上獲無條件或有條件續期）或根據適用法律法規或信託契約或房地產投資信託基金守則的規定須舉辦的大會；
- (b) 基金單位回購授權所賦權利經基金單位持有人透過普通決議案於基金單位持有人大會上撤銷或更改的日期；及
- (c) 根據基金單位回購授權購回基金單位的授權獲全面行使的日期。

根據證監會回購通函，置富產業信託應遵守香港上市規則第10.06條規定的適用於在香港聯交所回購本身股份的上市公司的限制及通知要求，同時亦作出必

要之變更，猶如該條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、對日後發行的限制、匯報規定及已購股份的地位。

待基金單位回購授權之建議獲普通決議案批准通過後，根據基金單位回購授權最多可回購之基金單位數目，相當於批准基金單位回購授權之決議案獲通過當日已發行基金單位總數之10%。

5.2 新交所上市手冊的規定

根據置富產業信託於新交所的第二上市，上市手冊第210(1)(b)(i)條規定，置富產業信託須確保全球至少有500名基金單位持有人。

5.3 香港適用規則之涵義

5.3.1 說明函件

有關基金單位回購授權的說明函件載於本通函附錄C，其中載有有關基金單位回購授權的更多詳情，並載有管理人就代表置富產業信託在市場上回購其在香港聯交所的基金單位而根據基金單位回購授權（倘授出）行使其權力的條款及條件。

5.3.2 所需批准

根據證監會回購通函，管理人擬於週年大會上透過普通決議案徵得基金單位持有人批准向管理人授出一般授權代表置富產業信託回購在香港聯交所的基金單位。

根據信託契約附表1第9段，於任何會議上，提呈投票表決的決議案應以投票方式進行表決，投票結果應視作於會上作出的決議案。有關向管理人授出基金單位回購授權的建議普通決議案將於週年大會上以投票方式進行表決，投票結果將視作於會上作出的決議案。

5.3.3 投票限制

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，基金單位持有人如對基金單位持有人大會上討論簽訂合約的事務存有重大利益（而其利益有別於所有其他基金單位持有人之利益），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2段，基金單位持有人如對基金單位持有人大會上提呈批准的決議案中擁有重大利益（而其利益有別於其他基金單位持有人的利益），則該基金單位持有人不得就其基金單位進行表決或在點算大會之法定人數時將其點算在內。

致基金單位持有人函件

於最後實際可行日期，據管理人所知、所悉及所信，就有關基金單位回購授權的建議普通決議案而言，管理人並不知悉任何基金單位持有人須於週年大會上就該普通決議案放棄投票權。

5.3.4 董事推薦意見

董事已考慮相關因素（包括上文所載建議基金單位回購授權的理由），並認為建議基金單位回購授權符合置富產業信託及基金單位持有人的整體最佳利益，因此建議基金單位持有人於週年大會上投票贊成建議基金單位回購授權。

6. 董事及主要基金單位持有人權益

根據董事的基金單位持有人名單及管理人可得資料，於最後實際可行日期及於週年大會日期（假設彼等之表決權於最後實際可行日期至週年大會日期之間並無變動），擁有基金單位權益的董事及主要基金單位持有人直接及被視為擁有權益及投票權如下：

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有 基金單位 數目好倉	基金單位 持有量所佔 百分比	所持有 基金單位 數目好倉	基金單位 持有量所佔 百分比
董事				
林惠璋 ¹	1,000,000	0.05%	2,100,000	0.11%

附註：

- 林惠璋先生被視為於Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd.（作為JL Philanthropy Ltd的代理人）所持有的2,100,000個基金單位中擁有權益。林先生為JL Charitable Settlement的財產授予人，而JL Charitable Settlement為JL Philanthropy Ltd的受益人。

名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有 基金單位 數目好倉	基金單位 持有量所佔 百分比	所持有 基金單位 數目好倉	基金單位 持有量所佔 百分比
Focus Eagle ¹	413,074,684	21.58%	–	–
長江實業	–	–	525,630,684	27.46%
Schroders Plc ²	–	–	227,613,698	11.89%
Ballston Profits Limited ¹	112,556,000	5.88%	–	–

致基金單位持有人函件

附註：

1. Focus Eagle及Ballston Profits Limited為長江實業（前稱長江實業地產有限公司）的間接全資附屬公司。因此，長江實業被視為持有525,630,684個基金單位，當中：(i) 413,074,684個基金單位由Focus Eagle持有；而(ii) 112,556,000個基金單位則由Ballston Profits Limited持有。
2. Schroders Plc被視作於227,613,698個基金單位中擁有權益，其中：
 - (a) 71,493,400個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - (b) 71,582,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；
 - (c) 83,345,000個基金單位由施羅德投資管理（香港）有限公司持有；
 - (d) 80,000個基金單位由Schroders (C.I.) Limited持有；及
 - (e) 1,113,298個基金單位由Schroder & Co (Asia) Limited持有。

7. 週年大會及特別大會

週年大會或其任何續會謹定於2018年4月27日（星期五）下午2時30分假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行，以考慮及酌情通過（無論有否修訂）載於本通函第N-1至N-5頁週年大會通告內所載的普通決議案。其後特別大會將於週年大會結束／休會之後於同日同地儘快舉行，以考慮及酌情通過（無論有否修訂）載於本通函第N-6至N-8頁特別大會通告內所載的普通決議案及特別決議案。來自新加坡的任何基金單位持有人或寄存人或受委代表如欲出席上述大會，可出席假座新加坡（郵區039593）新達城萊佛士林蔭道1號新達新加坡會議與博覽中心2樓Crescent 2室舉行的視像會議。

基金單位持有人的登記冊將由2018年4月20日（星期五）至2018年4月27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及於上述大會上投票的資格。並未登記於基金單位持有人登記冊的基金單位持有人如要符合出席及於上述大會上投票的資格，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，必須於2018年4月19日（星期四）下午4時30分前送呈（就香港基金單位持有人而言）香港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至1716號舖，或（就新加坡基金單位持有人而言）送呈新加坡基金單位過戶登記處寶德隆有限公司，地址為新加坡（郵區048623）萊佛士坊50號新置地大廈#32-01，以辦理登記手續。

如閣下於2018年4月19日（星期四）營業時間結束時已登記成為基金單位持有人，閣下將可於上述大會上投票。本通函隨附上述大會通告（請參閱本通函第N-1至N-8頁）及分別供於上述大會上使用的代表委任表格。

致基金單位持有人函件

閣下的投票非常重要。因此，不論閣下是否計劃親身出席上述大會，務請按隨附的代表委任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：(a) (就香港基金單位持有人而言) 香港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；或(b) (就新加坡基金單位持有人而言) 新加坡基金單位過戶登記處寶德隆有限公司，地址為新加坡(郵區048623) 萊佛士坊50號新置地大廈#32-01。代表委任表格應儘快及無論如何須於週年大會或其任何續會(就週年大會而言)，或特別大會或其任何續會(就特別大會而言)之指定舉行時間48小時前填妥及交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席上述大會或其任何續會並於會上投票。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，概無董事知悉置富產業信託的財務或交易狀況自2017年12月31日(即編製置富產業信託最近期已刊發經審核財務報表的日期)起出現任何重大不利變動。

9. 責任聲明

管理人及董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

10. 其他事項

獨立財務顧問已就刊發本通函發出同意書，表示同意按照本通函所載形式及涵義轉載其名稱及其意見函及全部有關提述，且迄今並無撤回同意書。

管理人及董事共同及個別地對本通函內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，(i)董事於本通函所載之意見乃經審慎周詳考慮後始行發表；(ii)本通函構成關於延長豁免(包括建議新年度上限)、擴大有關地理範圍的投資範疇連同地理範圍修訂、擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇連同物業發展修訂、擴大有關相關投資的投資範疇連同相關投資修訂、委任相關董事之贊同及基金單位回購授權所有重要事實的全面及真實披露。據置富產業信託集團、管理人及董事所悉，本通函並無遺漏任何事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

致基金單位持有人函件

信託契約之副本以及管理人與受託人為使本通函所述之信託契約之建議修訂生效而擬訂立之信託契約修訂及重述之第三草擬本，將於香港持牌銀行開門辦理一般業務的日子正常營業時間上午9時正至下午5時正（香港時間）（「辦公時間」）（須提前預約）（不包括星期六、星期日、公眾假期及其他於辦公時間內任何時間八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號在香港生效之日）在(i)管理人之香港辦事處（地址為香港皇后大道中99號中環中心55樓5508-5510室）；及(ii)管理人之新加坡註冊辦事處（地址為新加坡（郵區038986）淡馬錫林蔭道6號新達第四大廈#16-02）以供查閱。

倘本通函內的資料乃從已公佈或從其他公開可獲得或具名的來源獲得，則管理人及董事唯一的責任為確保該等資料已準確及正確地摘錄自該等來源及／或按適當的形式及文意轉載於通函內。

此致

置富產業信託列位基金單位持有人 台照

承董事會命
置富資產管理有限公司
（作為置富產業信託之管理人）
行政總裁
趙宇

2018年3月21日

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**

置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

(根據日期為2003年7月4日之信託契約(經修訂)於新加坡共和國成立，
並根據新加坡法律第289章證券及期貨法第286條獲認可為集體投資計劃)

(股份代號：香港：778及新加坡：F25U)



由置富資產管理有限公司管理

敬啟者：

延長有關若干持續關連人士交易之豁免

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就(其中包括)延長豁免(包括建議新年度上限)向閣下提供意見(詳情載於「致基金單位持有人函件」內，且本函件構成當中一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

獨立財務顧問已獲管理人及受託人委任，就延長豁免(包括建議新年度上限)、尤其是2018年經延長豁免項下之交易對獨立基金單位持有人而言是否屬公平合理且符合置富產業信託及獨立基金單位持有人之整體利益向吾等、獨立基金單位持有人及受託人(倘適當)提供意見。有關彼等之意見詳情，連同達致其意見時考慮的主要因素、原因、假設及條件，已載列於「有關2018年經延長豁免之獨立財務顧問函件」(其全文載於通函內)。

有關2018年經延長豁免之獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問的意見及彼等考慮的主要因素及理由後，吾等與獨立財務顧問達成一致意見，認為就房地產投資信託基金守則而言，延長豁免、延長豁免之基準（包括建議新年度上限及達致該上限的基準）就相關獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；於最後實際可行日期仍具效力或將於其後訂立的持續關連人士交易已／將：(i)於置富產業信託的一般及日常業務過程中進行；(ii)按公平原則及正常商業條款訂立；及(iii)屬公平合理且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益。

因此，吾等建議獨立基金單位持有人投票贊成特別大會通告所載決議案。

此致

獨立基金單位持有人 台照

置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託的管理人)
獨立董事委員會

主席及獨立非執行董事
徐勝來

獨立非執行董事
鄭愛萍

獨立非執行董事
楊美安

獨立非執行董事
高寶華

謹啟

2018年3月21日

有關2018年經延長豁免之獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問編製的意見函件全文，以供載入本通函，意見函件載有其就2018年經延長豁免向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提出的意見。

BALLAS
C A P I T A L

香港中環
都爹利街1號
18樓1802室

敬啟者：

延長有關若干持續關連人士交易之豁免

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人有關延長豁免（包括建議新年度上限）的獨立財務顧問，詳情載於置富產業信託於2018年3月21日致基金單位持有人的通函（「**通函**」）所載的致基金單位持有人函件（「**致基金單位持有人函件**」）內，本函件構成通函一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2015年4月17日，基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上通過一項普通決議案，以批准（其中包括）2015年豁免，期限至2018年12月31日（包括該日），為期三年。

鑒於(i)管理人預期置富產業信託集團將於2015年豁免到期後繼續與長江實業關連人士集團及管理人集團訂立持續關連人士交易；及(ii)2015年豁免於2018年12月31日屆滿，管理人建議尋求基金單位持有人透過於特別大會上藉普通決議案批准延長2015年豁免為2018年經延長豁免，以將2015年豁免的到期日（即2018年12月31日）進一步延長三年至2021年12月31日，並為新關連人士交易豁免期限建議新年度上限。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，長江實業關連人士集團及管理人集團的成員公司為（或可能不時成為）一項或多項持續關連人士交易的參與方，因此於批准延長豁免（包括建議新年度上限）的普通決議案中擁有重大權益（如特別大會通告所載）。因此，(i)長江實業將就批准延長豁免（包括建議新年度上限）的普通決議案放

棄投票，並將促使長江實業關連人士集團各成員公司及彼等各自的聯繫人就該決議案放棄投票（如特別大會通告所載）；及(ii)管理人將就批准延長豁免（包括建議新年度上限）的普通決議案放棄投票，並將促使管理人集團各成員公司及彼等各自的聯繫人就該決議案放棄投票（如特別大會通告所載）。

為就延長豁免（包括建議新年度上限）向獨立基金單位持有人提供意見而成立的獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，即徐勝來先生、鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士。

吾等（即博思融資有限公司（「博思融資」））已獲管理人及受託人委任，以就延長豁免（包括建議新年度上限），尤其是2018年經延長豁免項下的持續關連人士交易就獨立基金單位持有人而言是否屬公平合理，並符合置富產業信託及基金單位持有人的整體利益而向獨立董事會委員會、獨立基金單位持有人及受託人（視適當情況而定）提供意見。

吾等意見的基礎

在達致吾等的推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述的資料及事實，以及董事及管理人高級管理層所作出或提供的聲明。董事於致基金單位持有人函件所載責任聲明內表明，彼等就通函內所載資料及所作聲明的準確性共同及個別承擔全部責任，且並無遺漏其他事宜致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等亦假設通函內所載或提述的資料以及董事所作聲明於作出時乃真實準確，及直至特別大會日期仍然如此。吾等並無理由懷疑董事及管理人高級管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且相信通函並無遺漏或隱瞞重大事實。

吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情見解、有充分理由倚賴通函所載資料的準確性，並為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對有關資料進行獨立核實，吾等亦無對置富產業信託、管理人及持續關連人士交易的相關交易標的及參與方的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。吾等的意見乃完全基於最後實際可行日期的金融、經濟、市場及其他狀況，以及吾等獲提供的資料。

獨立性聲明

博思融資的鄭敏華女士在先前受聘期間為簽發置富產業信託通函（包括(i)就一項重大收購及更新關連人士交易而刊發日期為2011年12月28日的通函及(ii)就2015年豁免而刊發日期為2015年3月25日的通函）所載獨立財務顧問意見函件的兩位人士的其中一位。儘管有上述先前受聘，但於最後實際可行日期，博思融資的鄭敏華女士及梁慧盈女士並不知悉博思融資與置富產業信託或任何可能被合理視為妨礙博思融資擔任獨立董事會委員會、獨立基金單位持有人及受託人有關延長豁免（包括建議新年度上限）的獨立財務顧問的獨立性（定義見房地產投資信託基金守則）的其他人士之間有任何關係或利益。

已考慮的主要因素及理由

於就延長豁免（包括建議新年度上限）達致吾等的意見及建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 持續關連人士交易的背景

持續關連人士交易可大致分為兩類交易：(a)收益交易，主要包括向關連人士訂立租約及許用合約交易（統稱「**收益持續關連交易**」）；及(b)開支交易，主要包括關連人士提供的物業管理安排、第三方服務及其他營運交易（統稱「**開支持續關連交易**」），有關詳情載於致基金單位持有人函件並概述如下：

(a) 收益持續關連交易

作為置富產業信託集團一般及日常業務過程的一部分，置富產業信託集團作為一方與長江實業關連人士集團及／或管理人集團（視乎情況而定）作為另一方已或將就置富產業信託直接或間接擁有權益的任何物業或公司不時訂立租約／許用合約交易。

(b) 開支持續關連交易

亦作為置富產業信託集團的一般及日常業務過程的一部分，長江實業關連人士集團成員公司已或將不時進行的各類持續關連人士交易，該等交易包括以下各項：

- (i) **物業管理** — 根據物業管理協議，管理人已將置富產業信託房地產的物業與租賃管理及市場推廣職能委託予物業管理人（「**物業管理人**」）。物業管理人現時為長江實業的間接全資附屬公司。

根據現有物業管理協議（「物業管理協議」），物業管理人就提供物業與租賃管理服務每年收取相當於物業收益總額3.0%的費用，以及就提供市場推廣服務收取佣金。

- (ii) 第三方服務 — 物業管理人作為置富產業信託所持物業的相關業主的代理，就提供有關物業的（其中包括）清潔、保養、保安、停車場管理及其他配套服務與第三方服務供應商已訂立並將繼續訂立合約。若干此等第三方服務供應商乃長江實業關連人士集團的成員公司。
- (iii) 其他營運交易 — 置富產業信託持有的各項物業的業主將（在適用情況下）受制於適用於其所擁有物業的公契條款。公契對公契下的管理人（「公契管理人」）及發展項目的所有業主及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否公契的原有訂約方。與置富產業信託所持物業相關的部分公契管理人目前為長江實業關連人士集團的成員公司。此外，長江實業關連人士集團一家或多家成員公司可能擁有某發展項目的其他部分，而置富產業信託集團擁有的物業亦屬該發展項目的一部分，因此技術上公契構成長江實業關連人士集團成員公司與置富產業信託集團成員公司之間的合約。

2. 延長2015年豁免及持續關連人士交易的理由

置富產業信託為一項房地產投資信託基金，主要業務為擁有及投資於香港的零售商場，主要旨在為基金單位持有人產生穩定及持續的分派並實現各基金單位資產淨值的長遠增長。根據置富產業信託於截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度的年報，置富產業信託集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度各年租約相關業務的收入分別約為1,653.7百萬港元、1,880.4百萬港元及1,974.5百萬港元，分別約佔置富產業信託集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度各年總收益的99.9%、99.9%及100.0%。

證監會於2015年授出的2015年豁免的有效期乃於2018年12月31日屆滿，而該豁免可延長，就豁免期延長而言，該延長期的屆滿日期不得遲於取得基金單位持有人批准當日後置富產業信託第三個完整財政年度的年結日。同樣地，2018年經延長豁免的期限由2019年1月1日開始，延長至2021年12月31日，而該豁免可延長，就豁免期延長而言，該延長期的屆滿日期不得遲於取得基金單位持有人批准當日後置富產業信託第三個完整財政年度的年結日。

有關2018年經延長豁免之獨立財務顧問函件

置富產業信託集團與其關連人士（即長江實業關連人士集團及管理人集團）之間訂立的2018年經延長豁免項下持續關連人士交易的性質及分類於置富產業信託於香港聯交所上市前已存在，並與2015年豁免項下的持續關連人士交易的性質及分類仍然相同。

經與管理人討論，吾等知悉管理人認為，持續關連人士交易的訂立將為置富產業信託集團帶來裨益及靈活性，惟持續關連人士交易須於置富產業信託集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款並根據管理人的內部政策訂立。此外，管理人認為，如置富產業信託基金單位持有人須就有關持續關連人士交易每次產生的交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定，將過於繁瑣，且並不符合置富產業信託基金單位持有人的利益。

經考慮：

- (a) 2015年豁免將於2018年12月31日屆滿，而2018年經延長豁免的目的為替代2015豁免，以使三年豁免期可自2019年1月1日起重新起計；
- (b) 物業租約／許用合約交易為置富產業信託集團的核心業務及主要收入來源，而收益持續關連交易為置富產業信託集團帶來穩定可靠收入；
- (c) 長江實業關連人士集團於置富產業信託在香港聯交所上市前已就置富產業信託集團擁有的物業提供物業管理服務，長江實業關連人士集團提供的物業管理安排、第三方服務及其他營運交易促致對置富產業信託集團的物業進行持續有效管理；
- (d) 持續關連人士交易的性質與2015年豁免項下的持續關連人士交易相同；及
- (e) 持續關連人士交易將繼續為置富產業信託集團帶來靈活性，以有效方式與長江實業關連人士集團及管理人集團訂立交易，而長江實業關連人士集團及管理人集團均為置富產業信託集團的可靠及長期商業夥伴，

吾等認為，持續關連人士交易於置富產業信託集團的一般及日常業務過程中訂立，將2015年豁免延長為自2019年1月1日至2021年12月31日止三年，乃符合置富產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

3. 持續關連人士交易的主要條款

(a) 收益持續關連交易

根據2015年豁免及房地產投資信託基金守則，所有租約／許用合約關連交易應於置富產業信託集團的一般及日常業務過程中並按正常商業條款（如有足夠的可比較交易）進行，如並無足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託可向獨立第三方提供或取得（視情況而定）的條款訂立。此外，將就每一項租約／許用合約關連交易進行獨立評估，惟按標準或已公告的價目進行者除外。

於最後實際可行日期，置富產業信託集團擁有的部分物業的可出租面積已租予長江實業關連人士集團及管理人集團（統稱「租約關連方」）。管理人確認，該租約／許用合約交易已經及將會於置富產業信託的一般及日常業務過程中進行，而該等交易的條款已經及將會按正常商業條款釐定。

吾等已完成的工作

吾等已自管理人獲取置富產業信託與租約關連方之間截至2017年12月31日止年度所有有效的租約／許用合約交易表，並於表中隨機選取樣本交易。就該等選取樣本而言，吾等注意到，管理人委任置富產業信託的獨立第三方為獨立物業估值師，根據管理人的內部控制程序對租金的公平性作出評估。吾等已自管理人獲取並審閱該等樣本交易的相關租約協議及由獨立物業估值師編製的租金公平值函件，並於租金公平值函件中注意到，有關租金截至各自租約協議日期均處於市場水平。因此，就吾等審閱的樣本交易而言，吾等注意到管理人已遵照委任獨立物業估值師對租金公平性進行評估的內部控制程序。此外，吾等亦就置富產業信託與獨立第三方之間的類似租約／許用合約交易（地段、可出租面積及租約時機方面）自管理人獲取相關租約協議，並注意到提供予獨立第三方的主要條款（包括支付條款及租約協議方的權利及責任）與提供予租約關連方的主要條款大致具有可比較性。

吾等的意見

經考慮置富產業信託的主要業務（如上文標題為「2. 延長2015年豁免及持續關連人士交易的理由」一節所述），吾等認為與租約關連方的租約／許用合約交易已經及將會於置富產業信託的一般及日常業務過程中進行。

此外，基於吾等對上述樣本文件的審閱，且管理人嚴格遵守上述相關內部控制程序（包括於訂立租約／許用合約關連交易前委任獨立物業估值師評估每一項租約／許用合約關連交易租金的公平性，惟按標準或已公告的價目進行者除外），吾等亦認為相關租約／許用合約交易的條款已經及將會以公平原則訂立、屬公平合理並按一般商業條款釐定。

(b) 開支持續關連交易

(i) 物業管理及第三方服務

根據受託人、管理人及物業管理人於2013年7月7日訂立的物業管理協議（經日期為2008年8月1日的延期函件修訂、日期為2010年4月30日的補充物業管理協議補充及日期為2013年8月11日的延期函件修訂），物業管理人已獲委任，以經營、維護及管理置富產業信託於香港的物業。物業管理人須接受管理人的全面管理及監督。物業管理協議有效期至2018年8月11日。假設物業管理協議並無作出任何修訂，物業管理協議的現有條款（包括但不限於物業管理服務費及佣金率）直至2018年8月11日之前將維持不變。

物業管理人作為置富產業信託所持有物業的相關所有人的代理，可以公平原則並按正常商業條款，就提供有關物業的（其中包括）廣告宣傳、清潔、保養、保安、停車場管理及其他配套服務與第三方服務供應商訂立合約。

根據物業管理協議，物業管理人就提供物業管理服務每年收取相當於相關物業的物業收益總額3.0%的費用。此外，物業管理人亦就提供推廣服務收取佣金，及有關佣金乃參考所訂立或續訂的有關租約／許用合約年期及已付租金／許用收入費總額得出。

管理人確認，有關置富產業信託物業的物業管理服務及第三方服務的交易已經並將會於置富產業信託集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，如並無足夠的可比較交易判斷該等交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託集團一般給予或獲自獨立第三方的條款訂立。

吾等已完成的工作

就物業管理服務而言，吾等自管理人獲悉，有關服務已經及將會根據管理人的內部控制程序進行。根據內部控制程序，須對於任何物業管理協議訂立或續期前對物業管理費用及佣金率進行獨立評估。吾等已自管理人獲取物業諮詢公司就物業管理人收取的費用對物業管理協議作出檢討而編製的獨立報告，並注意到就提供每年3.0%的物業管理費用及就提供市場推廣服務收取佣金的範圍截至物業管理協議延長日期實屬合理及處於市場水平。管理人指出，物業管理協議將於2018年8月屆滿後進一步延長，延長前將根據內部控制程序就物業管理費及佣金率進行獨立評估。另外，吾等已自管理人獲取物業管理協議並審閱其條款，並已審閱另一家於香港上市的房地產投資信託的物業管理服務相關交易的類似條款，吾等注意到，其主要條款（包括物業管理費、市場推廣服務的佣金範圍及就第三方服務作出的安排）與物業管理人向置富產業信託集團所提供者大致具有可比較性。置富產業信託集團並無委聘獨立第三方提供類似性質的物業管理服務，因此，吾等無法將該物業管理協議的條款與置富產業信託集團與其獨立第三方所訂立的物業管理協議相比較。

就第三方服務而言，吾等自管理人獲悉，管理人已經及將會根據其內部控制程序行事。相關內部程序規定（其中包括）須向承判商或供應商進行招標或索取報價（包括長江實業關連人士集團及獨立第三方）。就截至2017年12月31日止年度的第三方服務而言，吾等已自管理人獲取一份樣本，並注意到於訂立第三方服務合約前已獲得獨立第三方及長江實業關連人士集團的報價並將之進行比較。長江實業關連人士集團提供的條款對於置富產業信託而言並不遜於獨立第三方所提供者。

吾等的意見

經考慮置富產業信託的主要業務（如上文標題為「2. 延長2015年豁免及持續關連人士交易的理由」一節所述），吾等認為與長江實業關連人士集團開展的物業管理及第三方服務已經及將會於置富產業信託的一般及日常業務過程中進行。

此外，基於吾等對另一家於香港上市的房地產投資信託的相關資料（就物業管理服務而言）及樣本文件（就第三方服務而言）的審閱，且管理人嚴格遵守上述相關內部控制程序（即(i)就物業管理服務而言，包括將於

有關2018年經延長豁免之獨立財務顧問函件

置富產業信託集團訂立或續訂任何物業管理協議前就相關物業管理費及佣金率進行的獨立評估，及(ii)就第三方服務而言，包括承建商或供應商（包括長江實業關連人士集團及獨立第三方）的招標或報價），吾等亦認為相關物業管理及第三方服務的條款已經及將會以公平原則訂立、屬公平合理並按一般商業條款釐定。

(ii) 其他營運交易

吾等已隨機選擇置富產業信託集團所持有物業的公契樣本，而管理人員已向吾等提供相關樣本，以供吾等審閱。鑒於公契對公契管理人及發展項目的所有業主及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否公契的原有訂約方，且發展項目的所有擁有人及其業權繼承人（包括置富產業信託集團及其他獨立第三方）均受公契的條款約束並享有相關利益，吾等認為置富產業信託集團訂立公契實屬公平合理，並具有商業合理性，而公契的條款乃以公平原則並按一般商業條款訂立。

吾等的意見

基於上文所述，吾等認為，即將根據2018年經延長豁免進行的收益持續關連交易及開支持續關連交易已經及將會按正常商業條款進行，對獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合其利益。

4. 建議新年度上限

2015年豁免項下的過往交易金額及2018年經延長豁免項下的建議新年度上限概述如下：

	關連人士	過往交易金額			2018年經延長豁免項下的建議新年度上限		
		2016 財政年度 千港元	2017 財政年度 千港元	2018 財政年度 千港元	2019 財政年度 千港元	2020 財政年度 千港元	2021 財政年度 千港元
收益持續關連交易							
租約／許用合約交易	長江實業關連人士集團	245,865	249,864	不適用 ⁽¹⁾	972,000	972,000	972,000
租約／許用合約交易	管理人集團	815	844	不適用 ⁽¹⁾	15,200	15,200	15,200

有關2018年經延長豁免之獨立財務顧問函件

		過往交易金額			2018年經延長豁免項下的 建議新年度上限		
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
		財政年度	財政年度	財政年度	財政年度	財政年度	財政年度
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
開支持續關連交易							
物業管理安排、第三方 服務及其他營運交易	長江實業關連 人士集團	84,088	93,609	不適用 ⁽¹⁾	502,000	527,000	553,000

附註：

(1) 「不適用」表示不適用或未能提供。

(a) 收益持續關連交易

關於與長江實業關連人士集團進行的租約／許用合約交易（「長江實業關連人士集團租約／許用合約持續關連交易」）

管理人指出，於釐定截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年的長江實業關連人士集團租約／許用合約持續關連交易的建議新年度上限時，置富產業信託經考慮(i)過往交易金額；(ii)租約屆滿概況；及(iii)長江實業關連人士集團於新關連人士交易豁免期限內可能與置富產業信託集團訂立的可能新租約及許用合約交易後，已決定維持與緊接上一個財政年度相同金額的年度上限。吾等已向管理人取得與長江實業關連人士集團現有租約的附表，當中載列有關租約的開始及屆滿日期、月租及其他費用等詳情。吾等從有關附表注意到，大部分現有租約將於2019年或之後屆滿，而鑒於預期租金增加及通脹，管理人於相關租約到期後假設10%的月租升幅及5%的其他費用升幅。經考慮(i)置富產業信託於其已刊發年度報告披露截至2016年12月31日止年度錄得續租租金調升率14.0%；(ii)香港零售物業界別平均月租的過往增長及過往通脹率（詳述如下）；及(iii)必要的緩衝以應對物業租金價值波動，吾等認為管理人的上述增幅假設公平合理。

根據2018年經延長豁免，截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年的長江實業關連人士集團租約／許用合約易持續關連交易的建議新年度上限維持不變，仍然為972百萬港元。儘管截至2016年及2017年12月31日止兩個年度各年的長江實業關連人士集團的過往交易金額僅約為246百萬港元及250百萬港元，但吾等自管理人了獲悉，管理人預期須就長江實業關連人士集團租約／許用合約持續關連交易獲得批准，以在新關連

人士交易豁免期限內與長江實業關連人士集團訂立更多租約／許用合約的情況下，為應付不時之需提供靈活性。此外，管理人指出，置富產業信託集團仍然致力通過尋求收購機會來實現長期增長，而於置富產業信託集團進行物業投資及收購後，長江實業關連人士集團租約／許用合約持續關連交易可能會增加。吾等認為，這種靈活性公平合理，對於置富產業信託有利，讓置富產業信託可在出現合適機會時，透過向其他各方（即長江實業關連人士集團）租用／許用其物業，增加其租約／許用合約收益。

吾等注意到，根據置富產業信託集團已刊發年度報告，置富產業信託集團2012年至2016年租金相關收益的5年期複合年增長率（「複合年增長率」）約為12.2%。吾等亦已審閱香港政府差餉物業估價署的統計數據，並注意到香港新界的零售物業界別的平均月租由2013年的每平方米（「平方米」）約1,161港元升至2017年的每平方米約1,330港元，複合年增長率約3.4%。置富產業信託集團大部分物業均位於新界，佔置富產業信託集團截至2016年12月31日止年度總可出租面積的75%。

經考慮上述因素，吾等認為釐定截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年的長江實業關連人士集團租約／許用合約持續關連交易的建議新年度上限的基準就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

關於與管理人集團進行的租約／許用合約交易（「管理人租約／許用合約持續關連交易」）

根據2018年經延長豁免，截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的管理人租約／許用合約持續關連交易的建議新年度上限維持不變，仍然為15.2百萬港元。儘管過往交易金額率較低，且管理人集團現時僅擁有一份置富產業信託集團物業組合下的物業租約，但吾等自管理人獲悉，管理人預期須就管理人租約／許用合約持續關連交易獲得批准，以在新關連人士交易豁免期限內出現合適機會時並與管理人集團訂立更多租約／許用合約的情況下，為應付不時之需提供靈活性。吾等認為，這種靈活性公平合理，對於置富產業信託有利，讓置富產業信託可在出現合適機會時，透過向其他各方（即管理人集團）租用／許用其物業，增加其租約／許用合約收益。

經考慮上述因素，吾等認為釐定截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年的管理人租約／許用合約持續關連交易的建議新年度上限的基準就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

(b) 開支持續關連交易

管理人指出，就截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年的開支持續關連交易建議新年度上限，已採用較緊接上一財政年度的建議數據增長5%並進行若干輕微的四捨五入調整而釐定。誠如致基金單位持有人函件所述，上述5%的增長幅度乃經計及下列原因而釐定：(i)香港的總體經濟環境，包括通脹、成本及工資可能增加以及尤其是管理開支的預期增加；及(ii)由此導致置富產業信託於新關連人士交易豁免期限內應付物業管理人的物業管理費及市場服務費的預期增加；(iii)預留適當緩衝作不時之需，管理人認為，有必要預留該緩衝以應對香港物業市場的意外市場條件變動及波動，而有關波動可能會影響物業租金值並進而影響物業管理服務費。

就開支持續關連交易而言，吾等已自管理人獲取一份關於建議新年度上限的附表，並自管理人獲知開支持續關連交易的建議新年度上限主要指將支付予長江實業關連人士集團的物業管理費、第三方服務費及其他營運交易費。吾等亦已與管理人討論並了解到，基於管理人的經驗，香港物業市場可能會出現無法預見的市場波動，尤其是物業租金值波動。就香港的通脹率而言，吾等已審閱香港政府統計處（「香港統計處」）發佈的統計數據，並留意到，自2012年至2016年過去五年間，年均通脹率（以綜合消費物價指數衡量）約為3.6%。因此，吾等認為，管理人就開支持續關連交易建議新年度上限採用的5%增長幅度實屬合理。

經考慮上述因素，吾等認為釐定截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年的開支持續關連交易建議新年度上限的基準就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

5. 2018年經延長豁免的豁免條件

管理人承諾，其將繼續遵守2018年經延長豁免的豁免條件，惟須待基金單位持有人批准上述延長豁免及建議新年度上限。2018年經延長豁免的豁免條件如下：

(a) 由獨立基金單位持有人正式批准

特別大會通告所載批准延長豁免及建議新年度上限的普通決議案並無重大修訂並獲獨立基金單位持有人批准及採納。

有關2018年經延長豁免之獨立財務顧問函件

(b) 豁免期

2018年經延長豁免將延長2015年豁免，並由2019年1月1日開始，直至2021年12月31日。

(c) 修訂或延長

2018年經延長豁免可延長至新關連人士交易豁免期限之後，及／或2018年經延長豁免的條款及條件可不時修訂，惟：

- (i) 獨立基金單位持有人批准 – 在基金單位持有人大會上透過通過普通決議案取得基金單位持有人（於相關交易中擁有重大權益者（定義見房地產投資信託基金守則第8.11段）除外）的正式批准；
- (ii) 披露 – 管理人須就有關建議刊發公告及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告，披露有關建議延長及／或修訂（視乎情況而定）的詳情；及
- (iii) 延長期 – 2018年經延長豁免期的任何延長（每次延長）的屆滿日期最遲為以上第(a)段所述獲得批准之日後置富產業信託第三個完整財政年度的年結日。

為免產生疑問，於有關延長豁免的通函所載列2018年經延長豁免所涵蓋交易的任何重大變動（包括但不限於交易範圍及性質）須由獨立基金單位持有人批准（如上文(i)所述），且建議變動詳情須按上文(ii)所述方式予以披露。

(d) 年度上限

於任何相關財政年度，持續關連人士交易的年度金額不應超過上述2.4節「2018年經延長豁免及建議新年度上限」所述的相關新年度上限。

就租約／許用合約交易而言，各相關租約／許用合約交易將進行獨立估值，惟按標準或已公佈費率進行者除外。

(e) 於中期報告及年報內作出披露

根據房地產投資信託基金守則第8.14段的規定，有關持續關連人士交易的詳情須於置富產業信託的中期報告及年報內披露。

(f) 核數師審閱程序

就各有關財政年度而言，管理人將委聘置富產業信託的核數師並與其協定就持續關連人士交易履行若干審閱程序。核數師屆時將根據已進行的工作向管理人提交報告匯報實際結果（並向證監會提供該份報告副本），並確認所有該等持續關連人士交易是否：

- (i) 已獲管理人董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (ii) 按置富產業信託的定價政策訂立（如適用）；
- (iii) 已按規管該等交易的協議（如有）的條款訂立；及
- (iv) 所涉及的交易總值並無超出上述有關年度上限金額（如適用）。

(g) 獨立非執行董事審閱

獨立非執行董事須每年審閱持續關連人士交易，並在置富產業信託有關財政年度之年報內確認該等交易是：

- (a) 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按一般商業條款（如有可作比較的交易）訂立，或如並無充足可作比較交易用以判斷交易是否按正常商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託向獨立第三方取得或提供（視乎情況而定）的條款訂立；及
- (c) 根據有關協議及監管管理人的內部程序（如有），按公平合理且符合獨立基金單位持有人以及基金單位持有人整體利益的條款訂立。

(h) 核數師賬目及記錄查閱

管理人須允許及促使有關持續關連人士交易的對手方允許置富產業信託核數師有充分查閱彼等的記錄，以便就該等交易作出匯報。

(i) 知會證監會

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能分別就本通函2.7.6節「核數師審閱程序」及2.7.7節「獨立非執行董事審閱」所述事項作出確認，須即時知會證監會並刊發公告。

(j) 經獨立基金單位持有人批准隨後調升年度上限

如有必要，例如倘置富產業信託進行其他資產收購，以致其營運業務的整體規模擴大，或倘市況或營運狀況有變，管理人可於日後不時尋求調升上述一項或多項新年度上限，惟：

- (i) 獨立基金單位持有人批准－須在基金單位持有人大會上取得獨立基金單位持有人以普通決議案方式批准；
- (ii) 披露－管理人須就有關建議刊發公告及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告，披露有關建議調升相關年度上限金額的詳情；及
- (iii) 其他合規規定－上文所述的一切豁免條款及條件應持續適用於有關交易，惟年度上限金額則應按已提高者為準。

(k) 房地產投資信託基金守則第8.14段

倘有關關連人士交易的條款發生任何重大變動，或倘房地產投資信託基金守則其後出現任何變動而可能在披露及／或基金單位持有人批准方面施加較嚴格的規定，管理人將須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段的所有規定。

吾等認為，上述審閱要求可提供適當措施，以對管理人訂立持續關連人士交易進行監管並保障基金單位持有人的利益。

推薦意見

經考慮上文所述的主要因素及原因，吾等認為就房地產投資信託基金守則而言，延長豁免及延長豁免的基準（包括建議新年度上限及其達致基準）就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及於最後實際可行日期仍具效力或於最後實際可行日後將訂立的各項持續

有關2018年經延長豁免之獨立財務顧問函件

關連人士交易已經／將會(i)於置富產業信託一般及日常業務過程中訂立並與置富產業信託的投資目標及策略一致；(ii)按一般商業條款並按公平原則訂立；及(iii)屬公平合理且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立基金單位持有人建議且吾等亦推薦獨立基金單位持有人投票贊成特別大會通告所載的決議案。

此致

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人 台照

代表
博思融資有限公司

鄭敏華
投資銀行
董事總經理

梁慧盈
投資銀行
助理董事

謹啟

2018年3月21日

附註：博思融資有限公司鄭敏華女士自2003年起為第六類（就企業融資提供意見）受規管活動的負責人員，博思融資有限公司梁慧盈女士自2009年起為第六類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌代表。

信託契約僅備英文版本。於本通函附錄A內所提供對信託契約任何條款之中文翻譯僅供參考。

(I) 建議地理範圍修訂

(請參閱第一項特別決議案)

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款的全文或摘錄於本附錄A中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄A所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約所賦予的相應涵義。

1. 信託契約第10.2.2條修訂如下：

「受本契約之條文規限，~~管理人的~~信託投資政策及目標如下：

...

10.2.2 ~~管理人就~~信託之主要投資政策乃為受託人投資於香港全球任何地方的房地產...；

...」

2. 信託契約第10.2.5條修訂如下：

「受本契約之條文規限，~~管理人的~~信託投資政策及目標如下：

...

10.2.5 ~~受第10.2.4條規限~~→管理人不時釐定信託投資策略並就存置財產的投資行使其權力及履行其責任時，考慮到信託的規模，~~管理人~~信託的投資政策及當前投資策略及當前市況的情況下，必須確保信託在房地產類型及／或房地產投資數量方面合理多樣化。倘信託~~管理人當前~~的投資策略並非擁有多元化的房地產投資組合，則管理人必須確保其就信託發行當時的發售通函，載有足夠該等事實的披露。任何投資策略的釐定必須符合房地產投資信託基金守則；及

...」

(註：上述斜體文字屬其他修訂的一部份，是無須基金單位持有人批准的。)

(II) 建議物業發展修訂

(請參閱第二項特別決議案)

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款的全文或摘錄於本附錄A中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄A所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約所賦予的相應涵義。

1. 按英文字母順序於信託契約第1.1條下加入新釋義「10%資產總值上限」如下：

「10%資產總值上限」指存置財產之資產總值之10%，即發展費用總額上限；」

2. 按英文字母順序於信託契約第1.1條下加入新釋義「發展費用總額」如下：

「發展費用總額」指所有仍存續物業發展及相關活動的物業發展費用總額，連同信託購買房地產未完成單位的合約價值總額（就此而言，物業發展及相關活動的投資不應包括修繕、加裝及裝修）；」

3. 信託契約第1.1條下「認可投資」的釋義修訂如下：

「認可投資」指... (ii)任何房地產的任何改建或擴建或加建或重建或裝修或其他發展項目（包括物業發展及相關活動）...；」

4. 信託契約第1.1條下「房地產投資信託基金守則認可投資」的釋義修訂如下：

「房地產投資信託基金守則認可投資」指... (ii)任何房地產的任何改建或擴建或加建或重建或裝修或其他發展項目（包括物業發展及相關活動）...」

5. 按英文字母順序於信託契約第1.1條下加入新釋義「物業發展及相關活動」如下：

「物業發展及相關活動」指信託按照房地產投資信託基金守則及集體投資計劃守則購買建築物的未完成單位及進行物業發展項目（包括新發展項目及重建現存物業）；」

6. 按英文字母順序於信託契約第1.1條下加入新釋義「物業發展費用」如下：

「物業發展費用」指信託承擔及將予承擔有關物業發展項目的總費用，包括該項目相關的一切費用，其包括（倘適用）收購土地費用、發展或建築費用及融資成本；」

7. 信託契約第10.2.1條及第10.2.2條修訂如下：

「受本契約之條文所規限，~~管理人的~~信託投資政策及目標如下：

10.2.1 成立信託旨在透過於特別目的投資工具（為非上市公司，各自的首要目的為持有或擁有房地產）的持股或透過直接擁有房地產而投資於房地產，而管理人僅可投資於房地產及其他認可投資及必須管理存置財產，使於所有情況下信託的主要投資為至少75%的資產總值均必須投資於產生定期租金收入之房地產；

10.2.2 在不影響第10.2.1條的一般性原則下，~~管理人就~~信託的主要投資政策乃為受託人投資於〔香港全球任何地方的〕房地產。有關房地產一般必須可產生收入。管理人可不時全權釐定信託的投資策略；

（註：如第一項特別決議案未能於特別大會上獲通過，上文方括號內文字將予恢復。上述斜體文字屬其他修訂的一部份，是無須基金單位持有人批准的。）

8. 緊隨信託契約第10.2.2條後加入如下新條款第10.2.3條，而原有第10.2.3及10.2.4條應分別重新編號為第10.2.4及10.2.5條：

「10.2.3 管理人可從事或參與物業發展及相關活動，包括可以購入空置及沒有產生收入或正在進行大規模發展、重建或修繕的建築物的未完成單位，惟發展費用總額無論在任何時候都不得超出10%資產總值上限；」

9. 緊隨信託契約第10.2.3條後加入如下新條款第10.2.3A條：

「10.2.3A 就計算10%資產總值上限所用的分母而言，「存置財產的資產總值」須根據下列公式釐定：

$$\underline{\text{「存置財產的資產總值」} = \text{GAV} - \text{D} \pm \text{V} - \text{DRI}}$$

當中：

GAV ≡ 信託最近期刊發賬目列示之資產總值；

D ≡ 信託最近期刊發賬目中建議之任何分派及自發佈信託最近期刊發賬目起所宣派任何分派之金額；

V ≡ 認可估值師根據其於信託最近期刊發賬目之後發佈之估值報告釐定信託之房地產價值之變動（如有）；及

DRI ≡ 任何在建物業之投資價值（為免產生疑問，不包括正處於重建之現有物業之價值）；」

10. 信託契約第10.3.3條修訂如下：

「此外，只要信託是證監會認可的房地產投資信託基金，管理人應確保遵守以下投資限制：

...

(iii) 信託不得投資於空置土地或從事或參與任何物業發展活動（為免產生疑問，不包括修繕、加裝及裝修），除非有關投資是屬於按第10.2.3條可進行的物業發展及相關活動中不可或缺的部份及屬於信託的投資目標或政策範圍內；

...

(v) ...；及

(vi) 信託須持有各項投資（性質為房地產或持有房地產權益之任何特別目的投資工具之股份）自收購日期起為期至少兩年（或倘為信託所進關於物業發展及相關活動之任何有關投資，則自有關物業發展及相關活動落成之日起為期至少兩年），除非於有關兩年期間到期前管理人已將出售之理據清楚地傳達給持有人及持有人於管理人根據附表1召開之會議上以特別決議案批准出售有關投資；

...」

11. 信託契約第27.1.4(iii)條修訂如下：

「27.1.4 管理人應就交易向持有人寄發通函，而該等交易根據房地產投資信託基金守則（或按受託人或管理人之合理意見）需要持有人之批准，包括：

...

(iii) 出售自收購日期（或倘為信託所進行物業發展及相關活動，則自有關房地產之該等物業發展及相關活動落成之日）起計不足兩年之房地產；

...」

(III) 建議相關投資修訂

(請參閱第三項特別決議案)

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款的全文或摘錄於本附錄A中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄A所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約所賦予的相應涵義。

1. 對信託契約第1.1條下「認可投資」的釋義作出修訂，並於緊接第(ii)條後加入新子條款第(iii)條，原有第(viii)修訂如下，而原有第(iii)、(iv)、(v)、(vi)、(vii)及第(viii)條將分別重新編號為第(iv)、(v)、(vi)、(vii)、(viii)及(ix)條：

「認可投資」指 …

…

(iii) 相關投資；

…

~~(viii)~~ (ix)本釋義第(i)至~~(vii)~~ (viii)段未涵蓋的任何其他投資 …」

2. 對信託契約第1.1條下「房地產投資信託基金守則認可投資」的釋義作出修訂，並於緊接第(ii)條後加入新子條款第(iii)條，原有的第(vi)條修訂如下，而原有的第(iii)、(iv)、(v)及(vi)條將分別重新編號為第(iv)、(v)、(vi)及(vii)條：

「房地產投資信託基金守則認可投資」指 …

…

(iii) 相關投資；

…

~~(vi)~~ (vii)為提升本釋義第(i)、(ii)、(iii)、(iv)、~~及(v)~~及(vi)段擬進行的認可投資的回報，或降低與之相關的風險而作出的投資安排 …」

3. 於信託契約第1.1條下按英文字母順序加入新釋義「相關投資」如下：

「相關投資」指以下金融工具：(i)於香港聯交所或其他國際認可證券交易所上市之證券；(ii)非上市債務證券；(iii)政府證券及其他公共證券；及(iv)本地或海外地產基金；」

4. 倘第二項特別決議案於特別大會上通過，緊隨信託契約新條款第10.2.3A條後加入新條款第10.2.4條如下，而原有第10.2.3及10.2.4條則分別重新編號為第10.2.5及10.2.6條：

「10.2 信託投資

受本契約之條文規限，*管理人*的信託投資政策及目標如下：

...

10.2.4 受房地產投資信託基金守則及集體投資計劃守則之限制及規定以及第10.3條之條文規限，管理人可投資於相關投資；...」

或

倘第二項特別決議案未能於特別大會上通過，緊隨信託契約第10.2.2條後加入新條款第10.2.3條如下，而原有第10.2.3及10.2.4條則分別重新編號為第10.2.4及10.2.5條：

「10.2 信託投資

受本契約之條文規限，*管理人*的信託投資政策及目標如下：

...

10.2.3 受符合房地產投資信託基金守則及集體投資計劃守則之限制及規定以及第10.3條之條文規限，管理人可投資於相關投資；...」

(註：上述斜體文字屬其他修訂的一部份，是無須基金單位持有人批准的。)

5. 信託契約第6.1.7條修訂如下：

「6.1 投資估值

一項認可投資於任何指定日期之價值指：

...

- 6.1.7 (倘投資屬於「認可投資」釋義任何一段所述的範疇，並且為相關投資及第6.1.1至6.1.6條不適用者，或是性質上為就對沖或有效的投資組合管理而使用的衍生工具) 該投資的價值須在取得受託人的批准下由管理人釐定，並將按以下方式計算：

...

- (ii) 倘無證券交易所、商品交易所、期貨交易所或場外交易市場，則根據作為有關投資莊家(若有關莊家多於一名，則為管理人指定的莊家)的任何人士、公司或機構所報的投資價值而進行的所有計算，須根據國際財務報告準則作出參考最新所報買入價與賣出價之平均值作出，惟管理人在取得受託人之批准下或受託人本身，於管理人在取得受託人之批准下可能認為任何有關專業人士符合資格對該等投資估值時，可要求該等人士將對任何該等投資重新估值，

...」

6. 緊隨信託契約第10.3.3條下第(vi)條後加入兩項新子條款第(vii)及(viii)條如下：

「...

- (vii) 無論在任何時候，信託所持有的由任何單一公司集團發行之相關投資之價值不得超過信託資產總值上限(載於房地產投資信託基金守則)；及
- (viii) 信託持有之相關投資連同信託之其他非房地產資產的合併價值〔，與發展費用總額合計起來，〕無論在任何時候均不得超過信託資產總值之25%。就此而言，真正以對沖為目的之對沖工具及作為信託的房地產之一部分而計入其估值及財務報表之房地產相關資產(例如裝置及裝備)，可以不被視為上述「其他非房地產資產」。

(註：如第二項特別決議案未能於特別大會上獲通過，方括號內文字將被刪除。)

7. 信託契約第10.2.1及第10.2.2條修訂如下：

「10.2.1 成立信託旨在透過於特別目的投資工具（為非上市公司，各自的首要目的為持有或擁有房地產）的持股或透過直接擁有房地產而投資於房地產，而管理人僅可投資於房地產及其他認可投資及必須管理存置財產，使於所有情況下信託的主要投資為至少75%的資產總值均必須投資於產生定期租金收入之房地產；

10.2.2 在不影響第10.2.1條的一般性原則下，管理人就信託的主要投資政策乃為受託人投資於〔香港全球任何地方的〕房地產。有關房地產一般必須可產生收入。管理人可不時全權釐定信託的投資策略；

…」

（註：如第一項特別決議案未能於特別大會上獲通過，方括號內文字將予恢復。上述斜體文字屬其他修訂的一部分，是無須基金單位持有人批准的。）

(IV) 其他修訂

管理人建議對信託契約作出無須基金單位持有人批准的修訂，相關條款的全文或摘錄於本附錄A中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄A所載建議信託契約修訂的全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約所賦予的相應涵義。

1. 第10.2條修訂如下：

「10.2 信託投資

受本契約之條文規限，~~管理人的~~信託投資政策及目標如下：

…

10.2.2 …~~管理人就~~信託之主要投資政策乃為受託人投資於…；

…

10.2.5 ~~〔受第10.2.4條規限，〕~~管理人不時釐定信託投資策略並就存置財產的投資行使其權力及履行其責任時，考慮到信託的規

模，管理人的信託的投資政策及當前投資策略及當前市況的情況下，必須確保信託在房地產類型及／或房地產投資數量方面合理多樣化。倘管理人的信託當前的信託投資策略並非擁有多元化的房地產投資組合，則管理人必須確保其就信託發行當時的發售通函，載有足夠該等事實的披露〔任何投資策略的釐定必須符合房地產投資信託基金守則〕；及

10.2.6 在遵守適用規則的前提下，管理人可不時更改其信託投資政策，只要：

…」

(註：如第一項特別決議案未能於特別大會上獲通過，方括號內文字將予恢復。)

趙國雄

非執行董事

趙博士，67歲，自管理人於2003年成立以來出任管理人主席及董事。趙博士自2017年1月1日起退任管理人主席，但留任管理人非執行董事一職。趙博士同時任泓富資產管理有限公司的主席（泓富產業信託的管理人，泓富產業信託在香港聯交所主板上市）。趙博士現任ARA Asia Dragon Fund管理人ARA Fund Management (Asia Dragon) Limited的董事。彼曾任管理人的控股公司亞騰（其股份已於2017年4月19日撤回上市地位）的主席及非執行董事。趙博士曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常委，現任香港董事學會理事會理事及資深會員、香港地產行政師學會資深會員、香港浸會大學基金董事局成員及加拿大特倫特大學工商管理學系名譽院士。趙博士亦為劍橋大學土地經濟學系高級客席院士，以及中山大學藥學院名譽教授。

趙博士於香港及多個國家的房地產市場擁有逾30年跨國工作經驗，為亞洲地產界備受敬重的專業人士之一。趙博士於1997年加入長江集團，現為長江實業集團有限公司（「長江實業」）（前身為長江實業地產有限公司，是香港聯交所主板上市公司）的執行董事及執行委員會委員，主管房地產銷售、市場推廣及物業管理部門。趙博士加入長江集團前，曾於1994年至1997年間在信和置業有限公司任職，以及於1979年至1994年間在恒隆有限公司（現稱恒隆集團有限公司）任職，於該兩間公司負責租賃業務和物業管理業務。信和置業有限公司和恒隆集團有限公司均於香港聯交所主板上市。

趙博士持有加拿大特倫特大學社會學及經濟學文學士學位，並獲香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位及加拿大特倫特大學頒授榮譽法學博士學位。趙博士為管理人董事趙宇女士之父親。

林惠璋

非執行董事

林惠璋先生，61歲，自管理人於2003年註冊成立以來一直擔任管理人的董事。彼亦為管理人的控股公司亞騰（已於2017年4月19日從新加坡證券交易所退市）的集團行政總裁兼董事且自其成立以來一直擔任其董事。彼亦為亞騰（新達城）管理有限公司、泓富資產管理有限公司、ARA-CWT資產管理（凱詩）有限公司以及滙賢房託管理有限公司的非執行董事。林先生亦為APM Property Management Pte. Ltd.、新達新加坡國際會展中心有限公司和Management Corporation Strata Title Plan No. 2197（新達城）管理委員會的主席。此外，林先生亦為德華工業控股有限公司（於新加坡上市）的獨立董事及薪酬委員會之主席。林先生亦為新加坡中華總商會產業委員會之主席，中華總商會產業私人有限公司之董事。林先生亦為新加坡中華總商會財務委員會董事、亞太房地產協會主席及新加坡國立大學房地產系顧問委員會主席。

林先生於房地產方面擁有逾30年經驗，並榮獲多個著名的企業獎項。該獎項包括PERE全球大獎2016年度業界人物：亞洲、新加坡2012年安永企業家獎、2012年安永企業家獎（金融服務）及2012年新加坡商業大獎之2011年傑出行政總裁。林先生亦連同亞騰董事會榮獲2012年新加坡企業大獎之最佳管理董事會金獎。於2017年，林先生獲新加坡總統授予公共服務獎章(PBM)，以表彰其對社區的貢獻。

林先生持有新加坡國立大學頒授機械工程系工程學士學位（一級榮譽）、工業工程系科學碩士學位及工商管理文憑。

馬勵志

非執行董事

馬先生，49歲，2015年6月起獲委任為管理人董事及專責委員會成員，自2008年4月至2015年5月曾擔任管理人董事葉德銓先生的替任董事，馬先生於1996年加入長江集團，現出任長江實業執行委員會委員兼企業業務發展部總經理，他亦為泓富資產管理有限公司（泓富產業信託的管理人）的非執行董事及專責（財務）委員會成員。馬先生亦為和記電訊香港控股有限公司（「和記電訊香港控股」）非執行董事黎啟明先生的替任董事。長江實業、泓富產業信託及和記電訊香港控股均於香港聯交所主板上市。

馬先生亦擔任飛機租賃公司Accipiter Holdings Designated Activity Company、Accipiter Investments Holdings Designated Activity Company及Vermillion Aviation Holdings Limited（均為長江實業之成員）之董事。

馬先生於金融業務、投資及投資組合管理、房地產開發及市場推廣，以及資訊技術相關投資及服務管理方面累積逾27年經驗。馬先生為香港明愛賓館及餐飲服務委員會成員。他亦為加拿大英屬哥倫比亞大學President's Circle、其文學院以及其商學院諮詢委員會之委員。馬先生持有財務學商學士學位及環球企業管理學文學碩士學位。

高寶華女士*獨立非執行董事*

高女士，61歲，自2017年8月1日獲委任為管理人獨立非執行董事。彼在營運管理、科技、財務和業務重組領域擁有超過30年的工作經驗。從2012年至2015年，高女士曾經擔任Alpha International，一間非牟利機構亞太地區的區域會計師，在此期間，高女士全權負責Alpha亞太地區、Alpha新加坡及AAP Publishing Pte. Ltd.的財務營運。於Alpha International任職之前，高女士曾於Future Positive Pte. Ltd.及Minds@Work Ventures擔任董事，在資訊科技及業務重組諮詢方面累積了豐富的經驗。高女士於1986年至2000年期間，在AIA Co.Ltd.任職15年，離開前的職位為品質支援及營運管理副總裁。在此之前，高女士曾分別於Singapore Bus Service Co. Ltd.，Singapore Computer Systems Co. Ltd. 及Malvern & Co. Chartered Accountants (UK)擔任行政職位。

高女士持有科學管理及運籌學理學碩士學位、會計文學士(榮譽)學位，並於Institute for the Management of Information Systems (前身為英國Institute of Data Processing Management) 獲得文憑。高女士同時為美國Life Management Organization的壽險管理師及客戶服務師。

本附錄為證監會回購通函所規定之說明函件，旨在向閣下提供所有之相關資料，以便閣下就投票贊成或反對批准授予管理人基金單位回購授權之普通決議案時，能作知情的決定。

(A) 已發行基金單位

於最後實際可行日期，已發行之基金單位為1,914,348,385個。待通過週年大會通告所載有關批准基金單位回購授權的普通決議案後，管理人將獲准根據基金單位回購授權購回最多於批准基金單位回購授權的決議案當日已發行基金單位數目之10%，如於週年大會前不會發行更多基金單位，則相等於最多191,434,839個基金單位。

(B) 回購理由

管理人相信，尋求基金單位回購授權符合置富產業信託及基金單位持有人的整體最佳利益，可令管理人以市場上回購方式代表置富產業信託回購基金單位。回購基金單位可視乎當時市況及融資安排而定，能提升每個基金單位資產淨值及／或每個基金單位之盈利，且僅可於管理人相信該回購有利於整體置富產業信託及基金單位持有人時方始作出。

(C) 回購融資

根據適用法律及法規，管理人擬使用置富產業信託內部資金或外部借款或兩者結合方式根據基金單位回購授權為購回基金單位提供資金。就任何回購而言，管理人將僅動用根據信託契約、房地產投資信託基金守則及證監會不時發出之指引以及適用規則合法用於該等目的之資金回購基金單位。

倘基金單位回購授權於建議回購期間內任何時間獲全面行使，可能會對置富產業信託之營運資金及其資產負債比率產生重大不利影響（相對最近期刊發經審核財務報表所披露之狀況而言）。倘行使基金單位回購授權導致對置富產業信託之營運資金或資產負債比率造成重大不利影響（與其最近期刊發經審核財務報表所披露情況相比較），則管理人不建議行使有關基金單位回購授權。

(D) 基金單位價格

基金單位於緊隨最後實際可行日期之前12個月每月於香港聯交所之最高及最低價格如下：

	最高 港元	最低 港元
2017年3月	8.80	8.52
2017年4月	9.10	8.71
2017年5月	9.66	8.96
2017年6月	9.69	9.40
2017年7月	9.82	9.28
2017年8月	9.78	9.02
2017年9月	9.42	9.10
2017年10月	9.53	9.10
2017年11月	9.71	9.36
2017年12月	9.70	9.42
2018年1月	9.87	9.63
2018年2月	9.87	9.01
自2018年3月1日起直至最後實際可行日期前一日	9.44	9.19

(E) 獲回購基金單位

管理人於本通函日期前6個月並無於香港聯交所或其他證券交易所代表置富產業信託回購任何基金單位。

(F) 獲回購基金單位的地位

由管理人根據基金單位回購授權回購之所有基金單位之上市地位將於購入時自動撤銷。管理人將確保於任何有關回購結算後在合理及實際可行情況下儘快將回購之基金單位之擁有權文件註銷。

(G) 董事承諾

董事已向證監會承諾，倘管理人根據基金單位回購授權行使購回基金單位的權力，其將根據信託契約、適用規則（包括香港收購守則及股份回購守則）及證監會不時發出之指引的條文行使權力。

(H) 權益披露

現時概無董事（及經作出一切合理查詢後所知）及其聯繫人（定義見房地產投資信託基金守則）有意待基金單位回購授權於週年大會上獲批准後，代表置富產業信託向管理人出售任何基金單位。

於最後實際可行日期，概無置富產業信託之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）通知管理人現時有意向管理人出售任何基金單位，亦無任何該等關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）承諾，倘基金單位回購授權獲授出後，不會向管理人（代表置富產業信託）出售其持有之任何基金單位。

(I) 受託人意見及同意

受託人認為，基金單位回購授權符合信託契約，且待於週年大會上獲得基金單位持有人批准後，受託人同意管理人根據其條款行使彼於基金單位回購授權項下的權力。

受託人觀點僅作遵守證監會回購通函合規性清單第(11)及(12)段的規定用途，不得視作受託人就建議基金單位回購授權的利弊或本通函所披露之任何報表或資料作出之推薦意見或表述。受託人尚未就建議基金單位回購授權或任何根據相關授權購回的基金單位的裨益或影響作出任何評估，惟彼等就履行信託契約及房地產投資信託基金守則所載的授信責任除外。因此，受託人促使所有基金單位持有人（包括對基金單位回購授權之裨益或影響存有任何疑問者）尋求彼等自身財務或其他專業意見。

(J) 香港公司收購及股份回購守則之影響

倘於根據基金單位回購授權行使購回基金單位之權力時，基金單位持有人於置富產業信託投票權之權益比例增加，根據香港公司收購及股份回購守則第32條，是項增加就香港公司收購及股份回購守則而言將被視為收購投票權論。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置富產業信託的控制權，從而有責任根據香港公司收購及股份回購守則第26條提出強制性全面收購要約，惟有豁免權者除外。

根據管理人按信託契約第32.4.1條所須存置的名冊，就管理人所知悉，於最後實際可行日期，Focus Eagle Investments Limited（「**Focus Eagle**」，直接持有413,074,684個基金單位）連同與或假定與Focus Eagle一致行動之人士（統稱「**一致行動集團**」）合共持有已發行基金單位約28.0%。

倘全面行使基金單位回購授權，並假設一致行動集團持有的基金單位數目維持不變，且置富產業信託已發行基金單位數目及資本架構保持不變，則一致行動集團於基金單位之總權益將增至約31.1%，是項增加將導致須根據香港公司收購及股份回購守則第26條提出強制性要約之責任。

(K) 新加坡收購守則之影響

倘因管理人代表置富產業信託回購任何基金單位導致基金單位持有人及與彼一致行動人士表決權的權益比例增加，則就新加坡收購守則第14條而言，該增加被視作收購投票權論。因此，基金單位持有人或一組一致行動基金單位持有人可獲得或鞏固置富產業信託的實際控制權，並有責任根據新加坡收購守則第14條提出要約，惟有豁免權者除外。

根據管理人按信託契約第32.4.1條所須存置的名冊，就管理人所知悉，於最後實際可行日期，Focus Eagle（直接持有413,074,684個基金單位）連同根據新加坡收購守則與或假定與Focus Eagle一致行動之人士（統稱「一致行動人士」）合共持有已發行基金單位約28.0%。

倘全面行使基金單位回購授權，並假設一致行動人士持有的基金單位數目維持不變，且置富產業信託已發行基金單位數目及資本架構保持不變，則一致行動人士於基金單位之總權益將增至約31.1%，是項增加將導致須根據新加坡收購守則第14條提出強制性要約之責任。

週年大會通告

FORTUNE 置富產業信託 REIT 置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

(根據日期為2003年7月4日之信託契約(經修訂)於新加坡共和國成立，
並根據新加坡法律第289章證券及期貨法第286條獲認可為集體投資計劃)

(股份代號：香港：778及新加坡：F25U)



由置富資產管理有限公司管理

週年大會通告

茲通告置富產業信託(「置富產業信託」)謹訂於2018年4月27日(星期五)下午2時30分假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)週年大會(「週年大會」)或其任何續會。任何基金單位持有人或寄存人或受委代表如欲在新加坡出席週年大會，可出席假座新加坡(郵區039593)新達城萊佛士林蔭道1號新達新加坡會議與博覽中心2樓Crescent 2室舉行的視像會議。出席上述視像會議的人士將能夠向管理層提問及對週年大會議程內的事宜發表意見。為免干擾週年大會的進行，敬請閣下準時出席謹訂於2018年4月27日(星期五)下午2時30分開始的週年大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案作為普通決議案：

作為普通事項

1. 接收及採納HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (作為置富產業信託之受託人)(「受託人」)的報告、置富資產管理有限公司(作為置富產業信託之管理人)(「管理人」)的聲明及置富產業信託截至2017年12月31日止年度的經審核財務報表連同其核數師報告。

(第一項普通決議案)

2. 續聘德勤會計師事務所及德勤•關黃陳方會計師行為置富產業信託之核數師直至置富產業信託的下屆週年大會結束，並授權管理人釐定其酬金。

(第二項普通決議案)

週年大會通告

3. 根據亞騰資產管理有限公司與受託人訂立之承諾契據（「承諾契據」），贊同委任下列各人士為管理人董事（「董事」）：

(a) 趙國雄博士； (第三項普通決議案)

(b) 林惠璋先生； (第四項普通決議案)

(c) 馬勵志先生；及 (第五項普通決議案)

(d) 高寶華女士 (第六項普通決議案)

〔見註釋1〕

作為特別事項

4. (a) 授權及批准管理人代表根據置富產業信託日期為2003年7月4日之信託契約（經修訂）（「信託契約」）及所有適用法律法規（包括置富產業信託之已發行基金單位（「基金單位」）當時可能上市或報價的該等證券交易所），以市場上回購方式在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）及／或新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）及／或（視乎情況而定）基金單位當時可能上市或報價的該等其他證券交易所，按管理人不時可能釐定高達最高價（定義見下文）的價格，代表置富產業信託行使管理人的所有權力回購基金單位（「基金單位回購授權」）；

(b) 管理人的基金單位回購授權，於通過本決議案日期開始起至以下最早屆滿日期期間的任何時間生效：

(i) 置富產業信託舉辦下屆週年大會的日期（除非基金單位回購授權透過普通決議案在大會上獲無條件或有條件續期）或根據適用法律法規或信託契約或香港證券及期貨事務監察委員會頒佈之房地產投資信託基金守則規定須舉辦的大會；

(ii) 基金單位回購授權所賦權利經基金單位持有人透過普通決議案於基金單位持有人大會上撤銷或更改的日期；及

(iii) 根據基金單位回購授權購回基金單位的授權獲全面行使的日期，

週年大會通告

於本決議案中：

「**平均收市價**」指緊隨市場回購日期之前錄得基金單位交易的最後五個交易日基金單位收市價的平均值，並視作就相關五個交易日之後發生的任何企業事件作出調整；

「**交易日**」指新加坡及／或香港（視乎情況而定）商業銀行開門營業以及香港聯交所及／或新交所（視乎情況而定）開門進行買賣的任何日子（星期六、星期日或憲報指定公眾假日除外）；

「**最高限額**」指基金單位數目佔通過本決議案日期已發行基金單位總數的10%；及

「**最高價**」與在市場上回購基金單位有關，指不超過基金單位平均收市價105%的回購價（不包括經紀佣金、佣金、印花稅、適用商品及服務稅以及其他相關開支）。

- (c) 謹此授權管理人及受託人在管理人及／或受託人可能認為權宜或必需或符合置富產業信託利益的情況下完成及進行一切行動及事宜（包括簽立一切所需文件），以落實本決議案項下擬進行及／或授權之交易。

〔見註譯2〕

（第七項普通決議案）

作為其他事項

5. 處理於週年大會上可能辦理的有關其他事項。

承董事會命
置富資產管理有限公司
（作為置富產業信託之管理人）
行政總裁
趙宇

2018年3月21日

週年大會通告

註釋：

1. 待通過的第三項至第六項普通決議案：

- (a) 亞騰資產管理有限公司與受託人訂立之承諾契據將賦予基金單位持有人權利在將於2018年舉行之基金單位持有人週年大會上贊同委任趙國雄博士、林惠璋先生、馬勵志先生及高寶華女士。有關承諾契據之詳情載於通函第四節及附錄B。
- (b) 有關趙國雄博士、林惠璋先生、馬勵志先生及高寶華女士之詳情(包括彼等目前於其他上市公司的董事職務及其他主要職務的詳情)載於通函附錄B。
- (c) 除無須待基金單位持有人於應屆週年大會上予以贊同的董事外，趙國雄博士、林惠璋先生、馬勵志先生及高寶華女士於獲得贊同後將繼續留任管理人董事會。趙國雄博士、林惠璋先生及馬勵志先生將繼續擔任非執行董事，高寶華女士將繼續擔任獨立非執行董事。

2. 待通過的第七項普通決議案：

上文第七項普通決議案(如通過)將賦予管理人自週年大會日期起直至以下最早日期止期間：(i)置富產業信託舉辦下屆週年大會的日期(除非基金單位回購授權透過普通決議案在大會上獲無條件或有條件續期)或根據適用法律法規或信託契約或房地產投資信託基金守則規定須舉辦的大會；或(ii)有關權利經基金單位持有人透過普通決議案於基金單位持有人大會上撤銷或更改的日期；(iii)根據基金單位回購授權購回基金單位的授權獲全面行使的日期，行使所有通函所載基金單位回購授權條款以在市場上回購的方式購回於通過第七項普通決議案日期，合共不超過基金單位總數10%的已發行基金單位。

管理人擬使用置富產業信託內部資金資源或外部借貸或兩者結合方式為回購基金單位提供資金。於本週年大會通告日期，置富產業信託財務狀況受到的影響尚未確定，相關影響將取決於(其中包括)回購基金單位總數目及相關時間所付代價。

附註：

- 1. 置富產業信託的基金單位持有人登記冊將由2018年4月20日(星期五)至2018年4月27日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，以釐定有權出席週年大會並於會上投票的基金單位持有人。為符合資格出席週年大會並於會上投票，尚未於基金單位持有人登記冊上登記的該等基金單位持有人必須將所有有關基金單位證書連同填妥的過戶表格，於2018年4月19日(星期四)下午4時30分前送交(就香港基金單位持有人而言)香港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號舖，或(就新加坡基金單位持有人而言)新加坡基金單位過戶登記處寶德隆有限公司，地址為新加坡(郵區048623)萊佛士坊50號新置地大廈#32-01，以辦理過戶登記手續。倘閣下於2018年4月19日(星期四)營業時間結束時為基金單位持有人，閣下可於週年大會上投票。
- 2. 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，均可委派不多於兩名受委代表出席大會，及在表決時代其投票。受委代表無須為基金單位持有人。
- 3. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的副本，最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間四十八(48)小時前送交：(a) (就香港基金單位持有人而言)香港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；及(b) (就新加坡基金單位持有人而言)新加坡基金單位過戶登記處寶德隆有限公司，地址為新加坡(郵區048623)萊佛士坊50號新置地大廈#32-01，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
- 4. 若屬任何基金單位的聯名登記基金單位持有人，則任何一名該等聯名登記基金單位持有人均有權親身或委派代表於大會上就該等基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名登記基金單位持有人親身或委派代表出席大會，則就有關基金單位在置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始獲接納。

週年大會通告

5. 個人資料私隱：一經呈交委任受委代表表格及／或委任代表出席週年大會及／或其任何續會及於會上發言及投票，即表示基金單位持有人(i)同意管理人及受託人（或其代理）收集、使用及披露基金單位持有人的個人資料以供管理人及受託人（或其代理）處理和管理就週年大會（包括其任何續會）而獲委任的受委代表及代表，以及編製及編撰與週年大會（包括其任何續會）有關的出席名單、會議記錄及其他文件，並供管理人及受託人（或其代理）遵守任何適用法律、上市規則、規例及／或指引（統稱「該等用途」），(ii)保證當基金單位持有人向管理人及受託人（或其代理）披露該基金單位持有人的受委代表及／或代表的個人資料時，該基金單位持有人已就管理人及受託人（或其代理）收集、使用及披露有關受委代表及／或代表的個人資料用於該等用途而取得有關受委代表及／或代表的事先同意，及(iii)同意基金單位持有人將就該基金單位持有人違反保證而引致的任何罰款、責任、索賠、索求、損失及損害向管理人及受託人作出彌償保證。

特別大會通告

FORTUNE 置富產業信託 REIT 置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

(根據日期為2003年7月4日之信託契約(經修訂)於新加坡共和國成立，
並根據新加坡法律第289章證券及期貨法第286條獲認可為集體投資計劃)

(股份代號：香港：778及新加坡：F25U)



由置富資產管理有限公司管理

特別大會通告

茲通告置富產業信託(「置富產業信託」)謹訂於2018年4月27日(星期五)下午2時30分假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)週年大會或其任何續會結束/休會之後於同日同地舉行特別大會。任何基金單位持有人或寄存人或受委代表如欲在新加坡出席特別大會，可出席假座新加坡(郵區039593)新達城萊佛士林蔭道1號新達新加坡會議與博覽中心2樓Crescent 2室舉行的視像會議。出席上述視像會議的人士將能夠向管理層提問及對特別大會議程內的事宜發表意見。特別大會將予舉行，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案：

作為普通事項

- (1) (a) 批准通函詳述之延長豁免(包括建議新年度上限)；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的正式授權簽署人在管理人、管理人的董事、受託人及/或受託人的正式授權簽署人(視情況而定)認為可取、權宜或必需或符合置富產業信託利益的情況下完成及進行一切行動及事宜(包括簽立一切所需文件)，以實施或落實本決議案(a)分段擬進行及/或授權的所有事宜。

(第一項普通決議案)

特別大會通告

作為特別事項

- (1a) 根據信託契約第10.2.4條及第28條，謹此批准(i)通函所詳述的擴大有關地理範圍的投資範疇；及(ii)通函附錄A第I節所載的建議地理範圍修訂；及
- (1b) 謹此個別授權管理人、管理人的任何董事及受託人在管理人、管理人的董事或受託人（視情況而定）認為權宜或必需或符合置富產業信託利益的情況下完成及進行一切行動及事宜（包括但不限於簽立修訂及重述的信託契約及一切所需文件），以落實本第一項決議案(a)分段待議決之事宜。

(第一項特別決議案)

- (2a) 根據信託契約第10.2.4條及第28條，謹此批准(i)通函所詳述的擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇；及(ii)通函附錄A第II節所載的物業發展修訂；及
- (2b) 謹此個別授權管理人、管理人的任何董事及受託人在管理人、管理人的董事或受託人（視情況而定）認為權宜或必需或符合置富產業信託利益的情況下完成及進行一切行動及事宜（包括但不限於簽立修訂及重述的信託契約及一切所需文件），以落實本第二項決議案(a)分段待議決之事宜。

(第二項特別決議案)

- (3a) 根據信託契約第10.2.4條及第28條，謹此批准(i)通函所詳述的擴大有關相關投資的投資範疇；及(ii)通函附錄A第III節所載的相關投資修訂；及
- (3b) 謹此個別授權管理人、管理人的任何董事及受託人在管理人、管理人的董事或受託人（視情況而定）認為權宜或必需或符合置富產業信託利益的情況下完成及進行一切行動及事宜（包括但不限於簽立修訂及重述的信託契約及一切所需文件），以落實本第三項決議案(a)分段待議決之事宜。

(第三項特別決議案)

承董事會命
置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託之管理人)
行政總裁
趙宇

2018年3月21日

特別大會通告

附註：

1. 置富產業信託的基金單位持有人登記冊將由2018年4月20日（星期五）至2018年4月27日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理基金單位過戶登記手續，以釐定有權出席特別大會並於會上投票的基金單位持有人。為符合資格出席特別大會並於會上投票，尚未於基金單位持有人登記冊上登記的該等基金單位持有人必須將所有有關基金單位證書連同填妥的過戶表格，於2018年4月19日（星期四）下午4時30分前送交（就香港基金單位持有人而言）香港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號舖，或（就新加坡基金單位持有人而言）新加坡基金單位過戶登記處寶德隆有限公司，地址為新加坡（郵區048623）萊佛士坊50號新置地大廈#32-01，以辦理過戶登記手續。倘閣下於2018年4月19日（星期四）營業時間結束時為基金單位持有人，閣下可於特別年大會上投票。
2. 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，均可委派不多於兩名受委代表出席大會，及在表決時代其投票。受委代表無須為基金單位持有人。
3. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件（如有）或其經公證人簽署的副本，最遲須於大會（或其任何續會）指定舉行時間四十八(48)小時前送交：(a)（就香港基金單位持有人而言）香港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；及(b)（就新加坡基金單位持有人而言）新加坡基金單位過戶登記處寶德隆有限公司，地址為新加坡（郵區048623）萊佛士坊50號新置地大廈#32-01，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或其任何續會（視情況而定），則代表委任表格將視作已撤銷。
4. 若屬任何基金單位的聯名登記基金單位持有人，則任何一名該等聯名登記基金單位持有人均有權親身或委派代表於大會上就該等基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名登記基金單位持有人親身或委派代表出席大會，則就有關基金單位在置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始獲接納。
5. 個人資料私隱：一經呈交委任受委代表表格及／或委任代表出席特別大會及／或其任何續會及於會上發言及投票，即表示基金單位持有人(i)同意管理人及受託人（或其代理）收集、使用及披露基金單位持有人的個人資料以供管理人及受託人（或其代理）處理和管理就特別大會（包括其任何續會）而獲委任的受委代表及代表，以及編製及編撰與特別大會（包括其任何續會）有關的出席名單、會議記錄及其他文件，並供管理人及受託人（或其代理）遵守任何適用法律、上市規則、規例及／或指引（統稱「該等用途」），(ii)保證當基金單位持有人向管理人及受託人（或其代理）披露該基金單位持有人的受委代表及／或代表的個人資料時，該基金單位持有人已就管理人及受託人（或其代理）收集、使用及披露有關受委代表及／或代表的個人資料用於該等用途而取得有關受委代表及／或代表的事先同意，及(iii)同意基金單位持有人將就該基金單位持有人違反保證而引致的任何罰款、責任、索賠、索求、損失及損害向管理人及受託人作出彌償保證。

代表委任表格 – 週年大會

置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)
(根據日期為2003年7月4日之信託契約(經修訂)於新加坡共和國成立，
並根據新加坡法律第289章證券及期貨法第286條獲認可為集體投資計劃)

注意

請細閱代表委任表格的附註。

週年大會代表委任表格

本人／吾等 _____ (姓名)

寓 _____ (地址)

為置富產業信託的(該等)基金單位持有人，茲委任：

姓名	地址	身份證／護照號碼	持有基金單位比例	
			基金單位數目	%

及／或(刪去不適用者)

姓名	地址	身份證／護照號碼	持有基金單位比例	
			基金單位數目	%

或彼等均未克出席，則委任週年大會主席為本人／吾等的受委代表，代本人／吾等出席於2018年4月27日(星期五)下午2時30分假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行的置富產業信託週年大會及其任何續會並於會上投票。本人／吾等委派本人／吾等的受委代表按下列指示就於週年大會提呈的決議案投贊成或反對票。倘並無就投票作出特定指示，該名受委代表／該等受委代表將由彼／彼等酌情就週年大會提出的任何其他事宜按彼／彼等的意願投票或放棄投票。

編號	普通決議案	供於投票表決時使用	
		贊成票數*	反對票數*
	普通事項		
1.	接收及採納受託人報告、管理人聲明、置富產業信託截至2017年12月31日止年度的經審核財務報表及其核數師報告。		
2.	續聘德勤會計師事務所及德勤•關黃陳方會計師行為置富產業信託之核數師並授權管理人釐定核數師的酬金。		
3.	贊同委任趙國雄博士為董事。		
4.	贊同委任林惠璋先生為董事。		
5.	贊同委任馬勵志先生為董事。		
6.	贊同委任高寶華女士為董事。		
	特別事項		
7.	批准授出日期為2018年3月21日的週年大會通告所載基金單位回購授權。		

* 如閣下欲將全部基金單位投「贊成」或「反對」票，請在適當空欄內劃上「✓」。否則，請註明票數(如適用)。

填妥並交回本代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席週年大會，並於會上投票。

日期為2018年 _____ 月 _____ 日

所持基金單位總數

(該等)基金單位持有人簽署／公司印鑑

注意：請細閱以下代表委任表格附註

代表委任表格附註

1. 請用正楷填寫全名及地址。
2. 有權出席週年大會並於會上投票的基金單位持有人均有權委任一名或兩名受委代表代其出席並於會上投票。
3. 倘基金單位持有人委任一名以上的受委代表，除非彼指明各名受委代表所代表持有基金單位的比例（以佔全部數目百分比表示），否則委任將告無效。
4. 受委代表無須為基金單位持有人，惟必須代表基金單位持有人出席週年大會。
5. 基金單位持有人須填上所持基金單位的總數。倘基金單位持有人擁有以其本身名義於基金單位持有人的登記總冊（「新加坡基金單位登記冊」）或於基金單位持有人的香港登記冊（「香港基金單位登記冊」，連同新加坡基金單位登記冊（「基金單位登記冊」）登記的基金單位，彼須填上登記於基金單位登記冊名下的基金單位的總數。倘基金單位持有人在The Central Depository (Pte) Limited（「CDP」）存置的寄存人登記冊內有以其名義登記的基金單位，彼應填上該基金單位數目。倘基金單位持有人在上述寄存人登記冊以及基金單位登記冊均有以其名義登記的基金單位，彼應填上登記於寄存人登記冊與基金單位登記冊名下的基金單位的總數。如並無填上基金單位數目，本代表委任表格將被視為與基金單位持有人持有的所有基金單位有關。
6. 倘為基金單位的聯名持有人，則首名投票的人士作出的投票（不論親身或透過受委代表）方獲接納（而其他聯名基金單位持有人作出的投票將不予接納），就此而言，首名投票者的先後次序乃根據基金單位持有人就有關聯名持有的基金單位於寄存人登記冊及／或基金單位持有人名冊上的排名先後次序而定，即位於名冊首位者為排名首位之持有人。
7. 本代表委任表格內的任何更改均須由簽署人簡簽示可。
8. 委任（該等）受委代表的文據，最遲須於週年大會指定舉行時間四十八(48)小時前送交(a)（就香港基金單位持有人而言）香港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；或(b)（就新加坡基金單位持有人而言）新加坡基金單位過戶登記處寶德隆有限公司，地址為新加坡（郵區048623）萊佛士坊50號新置地大廈#32-01，方為有效。
9. 委任（該等）受委代表的文據須經委任人或其以書面正式授權的授權人簽署，倘委任人委任（該等）受委代表的文據由公司簽署，則須以其公司印鑑或以書面正式授權的授權人代其簽署或獲正式授權的公司職員簽署。
10. 如委任受委代表的文據由獲公證人代表委任人簽署，授權書或其正式核實的副本須連同有關委任代表文據一併提交，否則該文據可被視為無效。
11. 管理人有權拒絕受理任何未完成、未填妥、不清晰，或委任人在代表委任表格內委任受委代表的指示的真正意向無法被確定的委任表格。此外，就登記於寄存人登記冊內的基金單位而言，如基金單位持有人（即委任人）未能於指定舉行週年大會的時間48小時前證明並經CDP向管理人核實於寄存人登記冊內以其名義登記的基金單位，管理人可拒絕受理任何該等代表委任表格。
12. 所有基金單位持有人均將受週年大會結果的約束，無論彼等是否出席週年大會或於會上投票。
13. 只要置富產業信託為證監會認可的房地產投資信託基金，於任何大會上提呈予大會的決議案均須以投票方式表決，而投票結果將被視作大會決議案。

代表委任表格 – 特別大會

置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)
(根據日期為2003年7月4日之信託契約(經修訂)於新加坡共和國成立，
並根據新加坡法律第289章證券及期貨法第286條獲認可為集體投資計劃)

注意

請細閱代表委任表格的附註。

特別大會代表委任表格

本人／吾等 _____ (姓名)

寓 _____ (地址)

為置富產業信託的(該等)基金單位持有人，茲委任：

姓名	地址	身份證／護照號碼	持有基金單位比例	
			基金單位數目	%

及／或(刪去不適用者)

姓名	地址	身份證／護照號碼	持有基金單位比例	
			基金單位數目	%

或彼等均未克出席，則委任特別大會主席為本人／吾等的受委代表，代本人／吾等出席於2018年4月27日(星期五)下午2時30分假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行的置富產業信託週年大會及其任何續會結束／休會之後於同日同地舉行的特別大會及其任何續會並於會上投票。本人／吾等委派本人／吾等的受委代表按下列指示就於特別大會提呈的決議案投贊成或反對票。倘並無就投票作出特定指示，該名受委代表／該等受委代表將由彼／彼等酌情就特別大會提出的任何其他事宜按彼／彼等的意願投票或放棄投票。

編號	決議案	供於投票表決時使用	
		贊成票數*	反對票數*
	普通決議案		
1.	批准延長豁免(包括建議新年度上限)。		
	特別決議案		
2.	批准擴大有關地理範圍的投資範疇連同地理範圍修訂。		
3.	批准擴大有關物業發展及相關活動的投資範疇連同物業發展修訂。		
4.	批准擴大有關相關投資的投資範疇連同相關投資修訂。		

* 如閣下欲將全部基金單位投「贊成」或「反對」票，請在適當空欄內劃上「✓」。否則，請註明票數(如適用)。

填妥並交回本代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席特別大會，並於會上投票。

日期為2018年 _____ 月 _____ 日

所持基金單位總數

(該等)基金單位持有人簽署／公司印鑑

注意：請細閱以下代表委任表格附註

代表委任表格附註

1. 請用正楷填寫全名及地址。
2. 有權出席特別大會並於會上投票的基金單位持有人均有權委任一名或兩名受委代表代其出席並於會上投票。
3. 倘基金單位持有人委任一名以上的受委代表，除非彼指明各名受委代表所代表持有基金單位的比例（以佔全部數目百分比表示），否則委任將告無效。
4. 受委代表無須為基金單位持有人，惟必須代表基金單位持有人出席特別大會。
5. 基金單位持有人須填上所持基金單位的總數。倘基金單位持有人擁有以其本身名義於基金單位持有人的登記總冊（「新加坡基金單位登記冊」）或於基金單位持有人的香港登記冊（「香港基金單位登記冊」，連同新加坡基金單位登記冊（「基金單位登記冊」）登記的基金單位，彼須填上登記於基金單位登記冊名下的基金單位的總數。倘基金單位持有人在The Central Depository (Pte) Limited（「CDP」）存置的寄存人登記冊內有以其名義登記的基金單位，彼應填上該基金單位數目。倘基金單位持有人在上述寄存人登記冊以及基金單位登記冊均有以其名義登記的基金單位，彼應填上登記於寄存人登記冊與基金單位登記冊名下的基金單位的總數。如並無填上基金單位數目，本代表委任表格將被視為與基金單位持有人持有的所有基金單位有關。
6. 倘為基金單位的聯名持有人，則首名投票的人士作出的投票（不論親身或透過受委代表）方獲接納（而其他聯名基金單位持有人作出的投票將不予接納），就此而言，首名投票者的先後次序乃根據基金單位持有人就有關聯名持有的基金單位於寄存人登記冊及／或基金單位持有人名冊上的排名先後次序而定，即位於名冊首位者為排名首位之持有人。
7. 本代表委任表格內的任何更改均須由簽署人簡簽示可。
8. 委任（該等）受委代表的文據，最遲須於特別大會指定舉行時間四十八(48)小時前送交(a)（就香港基金單位持有人而言）香港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；或(b)（就新加坡基金單位持有人而言）新加坡基金單位過戶登記處寶德隆有限公司，地址為新加坡（郵區048623）萊佛士坊50號新置地大廈#32-01，方為有效。
9. 委任（該等）受委代表的文據須經委任人或其以書面正式授權的授權人簽署，倘委任人委任（該等）受委代表的文據由公司簽署，則須以其公司印鑑或以書面正式授權的授權人代其簽署或獲正式授權的公司職員簽署。
10. 如委任受委代表的文據由獲公證人代表委任人簽署，授權書或其正式核實的副本須連同有關委任代表文據一併提交，否則該文據可被視為無效。
11. 管理人有權拒絕受理任何未完成、未填妥、不清晰，或委任人在代表委任表格內委任受委代表的指示的真正意向無法被確定的委任表格。此外，就登記於寄存人登記冊內的基金單位而言，如基金單位持有人（即委任人）未能於指定舉行特別大會的時間48小時前證明並經CDP向管理人核實於寄存人登記冊內以其名義登記的基金單位，管理人可拒絕受理任何該等代表委任表格。
12. 所有基金單位持有人均將受特別大會結果的約束，無論彼等是否出席特別大會或於會上投票。
13. 只要置富產業信託為證監會認可的房地產投資信託基金，於任何大會上提呈予大會的決議案均須以投票方式表決，而投票結果將被視作大會決議案。