

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函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特別大會通告及隨附之代表委任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、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)

(股份代號：778)



由置富資產管理有限公司管理

### (1) 信託契約的建議修訂； 及 (2) 特別大會通告及 暫停辦理基金單位持有人過戶登記

---

致基金單位持有人函件載於本通函第6至17頁。

置富產業信託將於2020年1月10日(星期五)上午10時正假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行特別大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-5頁。無論閣下能否親身出席特別大會及於會上投票，務請按隨附之代表委任表格所載列之指示將表格填妥，並儘快交回置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，惟在任何情況下須於特別大會或其任何續會之指定舉行時間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特別大會或其任何續會並於會上投票。

2019年12月16日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
致基金單位持有人函件 .....	6
1. 緒言 .....	6
2. 信託契約的建議修訂 .....	7
3. 於特別大會上投票 .....	15
4. 推薦建議 .....	16
5. 特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記 .....	16
6. 一般事項 .....	17
附錄A .....	A-1
特別大會通告 .....	N-1
代表委任表格 .....	P-1

---

## 釋 義

---

除文義另有所指外，下列釋義通用於本通函。

<b>2014 證監會通函</b>	指	證監會於2014年4月17日發佈的「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>董事會</b>	指	董事會。
<b>營業日</b>	指	香港商業銀行一般營業及香港聯交所開門進行買賣的任何日子(星期六、星期日或憲報規定的公眾假期除外)。
<b>中央結算系統</b>	指	香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統。
<b>受託人變更</b>	指	於2019年10月24日進行的前受託人退任及委任受託人以代替其職位(作為置富產業信託的受託人)。
<b>董事</b>	指	管理人的董事。
<b>特別大會</b>	指	基金單位持有人於2020年1月10日(星期五)上午10時正假座香港夏慳道18號海富中心一期24樓召開的特別大會或其任何續會。
<b>特別大會通告</b>	指	本通函載列有關考慮及酌情通過特別大會上將予提呈的特別決議案(不論作出修訂與否)之特別大會通告。
<b>特別決議案</b>	指	根據信託契約條文正式召開的基金單位持有人大會上獲75%或以上的所投贊成或反對票數大多數通過的決議案。
<b>前受託人</b>	指	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited，作為置富產業信託的前受託人。
<b>置富產業信託</b>	指	置富產業信託。
<b>一般授權限額</b>	指	具有本通函第2.3節所賦予的涵義。
<b>規管法律豁免</b>	指	具有本通函第2.2.18節所賦予的涵義。

---

## 釋 義

---

香港	指	中華人民共和國香港特別行政區。
香港上市規則	指	香港聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
香港規則	指	適用於置富產業信託為證監會認可的房地產投資信託基金的法律、規則及法規，包括房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例及(適用於房地產投資信託基金)香港上市規則。
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司。
獨立基金單位持有人	指	除根據房地產投資信託基金守則第9.9(f)段及信託契約附表一第2段須放棄或被禁止投票的人士以外的基金單位持有人。
介紹	指	基金單位以介紹方式在香港聯交所上市。
介紹文件	指	日期為2010年3月31日有關介紹的上市文件。
最後實際可行日期	指	2019年12月6日，即於本通函付印前就確定本通函中所載若干資料的最後實際可行日期。
管理人	指	置富資產管理有限公司，作為置富產業信託的管理人。
管理人集團	指	誠如房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述與管理人有關連的管理人及人士。
新加坡金管局取消授權	指	根據新加坡證券及期貨法第286條取消置富產業信託為認可的集體投資計劃的地位，其於2019年10月21日進行。
雜項修訂	指	信託契約的建議修訂毋須經基金單位持有人的批准，即載列於本通函附錄A第13節的修訂詳情。

---

## 釋 義

---

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建議並由包括總票數超過50%投票贊成及反對決議案的大多數通過的有關決議案。
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	證監會發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)。
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
證監會認可的房地產投資信託基金	指	具有信託契約所賦予的涵義。
證券及期貨條例	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
新交所除牌	指	基金單位自新交所主板的正式名單中除牌，其於2019年10月21日進行。
新交所	指	新加坡證券交易所有限公司。
新加坡集體投資計劃守則	指	由新加坡金融管理局發佈的集體投資計劃守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
新加坡上市手冊	指	新交所上市手冊(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
新加坡物業基金	指	具有本通函第2.1節所賦予的涵義。
新加坡物業基金附錄	指	新加坡集體投資計劃守則附錄六。
新加坡規則	指	新交所除牌及新加坡金管局取消授權前適用於置富產業信託為新加坡物業基金的法律、法規及規則，以及隨新交所除牌及新加坡金管局取消授權後不再適用於置富產業信託，包括新加坡集體投資計劃守則、新加坡物業基金附錄、新加坡證券及期貨法、新加坡上市手冊及新加坡稅務裁決的法律、法規及規則。

---

## 釋 義

---

新加坡證券及期貨法	指	新加坡法例第289章證券及期貨法(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
新加坡稅務裁決	指	由新加坡財政部於2003年6月10日按置富產業信託及基金單位持有人稅務發行的稅務裁決(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
特殊目的公司	指	特殊目的公司。
補充契約	指	由受託人與管理人予以訂立以使信託契約修訂得以生效的補充契約。
信託契約	指	受託人與管理人於2003年7月4日就置富產業信託訂立的信託契約(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
信託契約修訂	指	信託契約的建議修訂，其詳情載於本通函附錄A。
須予批准信託契約修訂	指	信託契約的建議修訂，其需要基金單位持有人於特別大會以特別決議案的方式批准，即載於本通函附錄A第1至11節的修訂詳情。
受託人	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為置富產業信託的受託人。
受託人集團	指	受託人及任何根據其與受託人的關係(包括但不限於董事、控股公司、附屬公司或聯營公司)而為置富產業信託的關連人士之人士。
受託人條例	指	香港法例第29章受託人條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
受託人條例澄清修訂	指	信託契約的建議修訂，符合2014證監會通函，其詳情載於本通函附錄A第12節。

---

## 釋 義

---

受託人額外費用	指	具有本通函第2.5節所賦予的涵義。
基金單位	指	置富產業信託的一個不可分割基金單位。
基金單位持有人	指	任何登記為持有一個基金單位的人士及任何透過中央結算系統持有基金單位的人士。
%	指	百分比。

凡意指單數的字眼(倘適用)須包含複數涵義，反之亦然；凡意指男性的字眼(倘適用)須包含女性及中性涵義。凡對人士的提述須包含法團。

於本通函內，凡提述任何成文法則指當時經修訂或重新制定的成文法則。

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)  
(股份代號：778)



由置富資產管理有限公司管理

**管理人的董事：**

主席兼獨立非執行董事  
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：

**新加坡註冊地址：**

新加坡(郵區038985)  
淡馬錫林蔭道5號  
新達第五大廈#12-01

**管理人的香港辦事處：**

香港  
紅磡都會道6號  
置富都會9樓901室

**(1) 信託契約的建議修訂；  
及**

**(2) 特別大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記**

**1 緒言**

本通函旨在：(a)向閣下提供有關信託契約修訂的進一步資料；及(b)發出特別大會通告。

載於特別大會通告的決議案須經特別決議案方式尋求基金單位持有人批准，有關須予批准信託契約修訂於本通函作更全面說明。



## 2 信託契約的建議修訂

### 2.1 信託契約修訂的背景

茲提述由管理人發出日期為2019年6月19日、2019年7月4日、2019年9月19日、2019年10月10日、2019年10月16日及2019年10月24日，有關新交所除牌、新加坡金管局取消授權及受託人變更之公告。於2019年10月21日進行之新交所除牌及新加坡金管局取消授權及於2019年10月24日進行之受託人變更，因此：(a)基金單位已自新交所主板的正式名單中除牌；(b)置富產業信託不再為根據新加坡證券及期貨法第286條獲認可的集體投資計劃（「新加坡物業基金」）；及(c)前受託人已退任，且受託人獲委任以代替其職位（作為置富產業信託的受託人）。

於新交所除牌及新加坡金管局取消授權後，置富產業信託將毋須遵守新加坡規則。因此，管理人建議採納本通函所述信託契約修訂，以：(i)刪除或修訂於置富產業信託不再為新加坡物業基金後，不再適用於置富產業信託的條文；(ii)使信託契約更切合香港規則；及(iii)反映香港房地產投資信託基金的最新市場發展。

以下概要應與載於本通函附錄A的信託契約修訂全文一併閱讀。

### 2.2 適用於新加坡物業基金的條文修訂

#### 2.2.1 針對新加坡物業基金的條文

由於置富產業信託將毋須遵守新加坡規則，故管理人建議：(a)修訂「法規」的釋義以移除有關新加坡規則的提述；(b)修訂「主管機關」的釋義以移除有關新加坡監管機關的提述；及(c)刪除或修訂若干針對新加坡物業基金的已界定詞彙，包括「管理基金」、「新加坡金管局」、「集體投資計劃守則」、「公司法案」、「中央公積金」、「寄存組織」（及當基金單位仍於新交所上市時適用，有關證券寄存安排的所有其他已界定詞彙及條文）、「物業基金附錄」、「新加坡上市規則」、「稅務裁決」及「受託人法」，以及移除或更新信託契約中就該等已界定詞彙的使用。

管理人亦建議刪除信託契約中於新交所除牌後不再與置富產業信託相關，有關新加坡上市基金單位（定義見信託契約）的提述及條文。

由於根據房地產投資信託基金守則第3.6段，證監會認可的房地產投資信託基金須於香港聯交所上市，故管理人亦建議刪除信託契約中有關未上市基金單位（定義見信託契約）的提述及條文。

有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.1節。

### 2.2.2 核准估值師

「核准估值師」的現有定義包括新加坡規則及香港規則項下就估值師的準則。為使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致並移除新加坡規則要求，管理人建議刪除新加坡規則準則以修訂「核准估值師」的釋義，並更新香港規則準則以反映房地產投資信託基金守則。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.2節。

### 2.2.3 認可投資

「認可投資」的現有定義包括除房地產投資信託基金守則認可投資(定義見信託契約)外，新加坡物業基金附錄項下准許投資項目。為使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致並移除新加坡規則要求，管理人建議以「房地產投資信託基金守則認可投資」取代「認可投資」的釋義，並因此刪除「房地產投資信託基金守則認可投資」的釋義。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.3節。

### 2.2.4 營業日及營業時間

「營業日」及「營業時間」的現有定義包括新加坡營業日及時間。管理人建議修訂其各自的釋義以移除該等提述，從而更準確反映置富產業信託作為證監會認可的房地產投資信託基金的地位及其於香港的業務及經營活動。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.4節。

### 2.2.5 購回基金單位

信託契約第7條有關管理人購回及贖回基金單位的條文現時反映新加坡規則。為使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致並移除新加坡規則要求，管理人建議修訂第7條。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.5節。

### 2.2.6 受託人對特殊目的公司作出監察

信託契約第10.4.9條現時反映新加坡物業基金附錄項下有關置富產業信託的特殊目的公司若干事宜(其須經受託人批准)的規定。為使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致並移除新加坡規則要求，管理人建議刪除第10.4.9條。為免存疑，受託人仍須根據房地產投資信託基金守則所規定擁有置富產業信託特殊目的公司的大多數擁有權及控制權，以及根據信託契約有權全面控制該等特殊目的公司之目標及管理。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.6節。

### 2.2.7 股票借出

由於信託契約第10.6條現時准許置富產業信託在若干限制下訂立股票借出交易，為使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致，故管理人建議刪除第10.6條。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.7節。

### 2.2.8 借貸上限

由於信託契約第10.11.2(i)條現時載列新加坡物業基金附錄項下借貸上限，故管理人建議刪除第10.11.2(i)條以使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致並移除新加坡規則要求。為免存疑，置富產業信託將仍受房地產投資信託基金守則項下訂明的借貸上限所規限。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.8節。

### 2.2.9 使用衍生工具

由於信託契約第10.16條現時載列新加坡物業基金附錄項下有關有效組合管理的規定，故管理人建議刪除第10.16條以使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致並移除新加坡規則要求。為免存疑，置富產業信託將仍僅獲准予投資衍生工具作對沖。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.9節。

### 2.2.10 分派

根據信託契約第11條，置富產業信託的分派政策為分派下列項目金額中較高的一項：(a)根據新加坡稅務裁決規定，扣除適用費用後之免稅收入之100%（不包括從利息收入中支付的股息及收益（其由管理人酌情可供分派））；及(b)根據房地產投資信託基金守則第7.12段所規定其經審核年度除稅後淨收入之90%。免稅收入包括於新加坡收取其附屬公司的股息（其從收入中支付，並須按不少於15%的稅率繳付香港利得稅）。

於新交所除牌及新加坡金管局取消授權後，前段(a)所提述的分派政策將不再為強制性，管理人因此建議修訂第11條條文以符合房地產投資信託基金守則項下最低年度分派規定及香港其他房地產投資信託基金的市場慣例。為免存疑，於2019年12月31日前之財政年度及截至2019年12月31日止財政年度的分派計算方法將維持不變，並不受建議修訂影響，而置富產業信託於各財政年度或分派期（視情況而定）的損益賬中之調整（誠如介紹文件中所披露）將維持不變。有關信託契約第11條有關分派的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.10節。

### **2.2.11 相關人士交易**

由於信託契約第16、17.1及17.4條現時載列規管置富產業信託與利益方、關連人士及相關公司(各定義見新加坡規則及/或信託契約)之交易的新加坡規則，故管理人建議修訂第16條並刪除第17.1及17.4條，使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致，並移除新加坡規則項下的規定。餘下的信託契約亦將進行相應修訂，刪除「相關人士」一詞的定義，並於整份信託契約中移除或更新對該詞的運用。為免存疑，置富產業信託仍須遵守規管置富產業信託與關連人士(定義見房地產投資信託基金守則及信託契約)之交易的香港規則。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.11節。

### **2.2.12 董事的披露責任**

由於信託契約第19.10條現時載列與披露董事之權益或被視為於基金單位中擁有的權益相關的新加坡規則項下規定，故管理人建議刪除第19.10條，使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致，並移除新加坡規則的規定。為免存疑，第32條中有關根據香港規則披露於基金單位之權益的條文將繼續適用。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.12節。

### **2.2.13 管理人及受託人的承諾**

由於信託契約第20條現時載列與管理人及受託人各自的承諾相關的新加坡規則項下規定，故管理人建議刪除第20條，使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致，並移除新加坡規則的規定。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.13節。

### **2.2.14 編製及提交賬目**

由於信託契約第21.1條現時載列與編製及提交置富產業信託之賬目相關的新加坡物業基金附錄項下規定，故管理人建議修訂第21.1條，使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致，並移除新加坡規則的規定。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.14節。

### **2.2.15 核數師的委任及辭退**

由於信託契約第22條現時載列與委任及辭退置富產業信託之核數師相關的新加坡規則項下規定，故管理人建議修訂第22條，使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致，並移除新加坡規則的規定。建議修訂的主要影響為委任置富產業信託的核數師將毋須再透過於置富產業信託每次舉行的週年大會上正式通過的普通決議案，且其費用將毋須再於每次舉行的有關週年大會上釐定。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.15節。

### 2.2.16 置富產業信託的期限

根據信託契約第26.1條，置富產業信託的期限目前為不確定期限。

由於置富產業信託最初根據新加坡法律制定，故毋須遵守香港法律項下的永續規則(其限制2013年12月1日前根據香港法律制定的信託期限為80年)。

鑒於新交所除牌及新加坡金管局取消授權，以及管理人建議將信託契約(及置富產業信託)的規管法律改為香港法律(如下文第2.2.18節所述)，故管理人建議修訂置富產業信託期限至置富產業信託開始日期(即2003年7月4日)起計80年(減一日)，從而符合香港法律並使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致。有關與置富產業信託期限相關的信託契約建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.16節。

### 2.2.17 基金單位持有人要求召開大會

信託契約附表一第2段現時載列與基金單位持有人要求召開大會相關的新加坡物業基金附錄項下的規定。管理人建議修訂附表一第2段，使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致，以反映房地產投資信託基金守則項下的規定。建議修訂的影響為大會可由不少於兩名基金單位持有人(而非50名基金單位持有人)(佔不少於已發行基金單位10%)要求下召開。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.17節。

### 2.2.18 規管法律

根據房地產投資信託基金守則第9.5段及附錄D第3段，證監會認可的房地產投資信託基金須遵守香港法律並受其規管。

由於置富產業信託最初根據新加坡法律制定並於2003年8月12日在新加坡新交所主板首先上市，在其於2010年4月20日以介紹形式進入香港前，信託契約一直受新加坡法律規管。誠如介紹文件所披露，管理人已向證監會申請並已獲授予豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則之規定，致使信託契約(及置富產業信託)獲准於介紹後仍受新加坡法律規管(「規管法律豁免」)。

鑒於新交所除牌及新加坡金管局取消授權，管理人建議將信託契約(及置富產業信託)的規管法律改為香港法律，以符合房地產投資信託基金守則。有關與信託契約之規管法律相關的信託契約建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第1.18節。



綜上所述，管理人已向證監會申請撤銷規管法律豁免。有關撤銷預期將於基金單位持有人在特別大會上妥為批准第一項特別決議案及執行補充契約以使香港法例變為規管信託契約的法律後生效。

### 2.3 計算非按比例發行基金單位的規定限額

信託契約第5.1.5(ii)條准許在未得基金單位持有人的批准下，不按比例向所有現有基金單位持有人發行基金單位，條件是該財政年度已發行或同意發行的新基金單位總數不超過上一個財政年度末已發行的基金單位數目的20%（「一般授權限額」）。

為清晰起見，以及使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金的市場慣例更為一致，管理人建議修訂信託契約第5.1.5(ii)條：(a)以訂明就計算該財政年度的一般授權限額而言，發行新基金單位可能獲豁免的若干情況，即：(i)於該財政年度根據該發行協議或文據發行的新基金單位，惟有關基金單位須早已入賬（不論於該財政年度或先前的財政年度）；(ii)不按比例向現時的基金單位持有人發行新基金單位，惟已事先獲得基金單位持有人之特定批准；及／或(iii)於該財政年度內根據信託契約提出可按比例於該財政年度發行新基金單位；及(b)一般授權限額應根據基金單位合併、細分或重新指定之情況按比例調整。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第2節。

### 2.4 投資的保險

信託契約第10.15條現時規定投資（定義見信託契約）須於由管理人釐定及由受託人批准的具有聲譽之保險公司投購保險。建議修訂第10.15條致使管理人於決定選擇保險公司時僅須諮詢受託人，從而精簡運作事宜，並使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第3節。

### 2.5 受託人的酬金

信託契約現時並無明確表明，倘受託人在管理人要求下承擔在一般及正常置富產業信託業務過程中屬額外性質或超出受託人正常職責範圍以外的職責，則受託人獲准收取額外費用（「受託人額外費用」）。由於受託人就其身為受託人的香港其他房地產投資信託基金收取受託人額外費用乃標準做法，故管理人建議新增第15.3.2條，致使受託人獲准收取受託人額外費用作為受託人酬金的一部分。受託人額外費用之金額須由管理人與受託人不時協定，惟：(a)受託人就置富產業信託所訂立的每筆交易可能收取的受託人額外費用總額不得超過：(i)收購價格（在收購任何房地產之情況下）；或(ii)出售價格（在出售或處置任何房地產之情況下）之0.05%；及(b)於每個財政年度可能向受託人支付的受託人額外費用總額不得超過該財政年度相當於20%的受託人酬金。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第4節。

### 2.6 管理人的責任

由於信託契約第19.1及19.12條均載列管理人的責任，且內容存在一些重疊情況，故管理人建議就簡化、簡明及釐清目的刪除第19.1條。建議修訂的主要影響為第19.1條所載及初步證明未必在第19.12條範圍內的責任將不再受信託契約規定。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第5節。

### 2.7 管理人的辭退

信託契約第24.1條載列可由受託人發出書面通知辭退管理人的各種情況。根據第24.1.4條，倘基金單位持有人藉出席根據信託契約條文舉行的基金單位持有人大會(並已給予經理人不少於21天的通知)並參加表決(當中沒有基金單位持有人被剝奪權利)的簡單多數基金單位持有人通過決議案，且受託人將依此作出決定，則管理人可被辭退。根據第24.1.5條，倘通過普通決議案辭退管理人，則管理人可被辭退。由於第24.1.5條涵蓋第24.1.4條項下的情況，故管理人建議刪除第24.1.4條，以移除重疊內容。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第6節。

### 2.8 廣告

信託契約第25.1條現時：(a)規定載有任何有關發行價或基金單位出售價格或基金單位持有人已收取或可能收取的付款或其他利益的陳述、或載有任何認購或購買基金單位的邀請的任何廣告、通函或其他文件亦須載有基金單位收益的聲明；及(b)授權管理人全權安排不時於新加坡及香港發行的當地主要報章上刊發基金單位當時的發行價。為賦予管理人更大的靈活性，並使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致，管理人建議修訂第25.1條以移除上文(a)項所述載有基金單位收益的聲明之規定及上文(b)項所述對新加坡的提述。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第7節。

### 2.9 置富產業信託終止

信託契約第26條現時載有置富產業信託可予終止的若干情況，惟該等情況並無載列於房地產投資信託基金守則。該等情況包括置富產業信託之存置財產的資產淨值低於200,000,000港元；任何法例獲通過而導致置富產業信託繼續之存在為不合法、不可行或不適宜；或置富產業信託變成非上市。為使信託契約更切合房地產投資信託基金守則，從而使置富產業信託與香港其他房地產投資信託基金更為一致，管理人建議修訂第26條。建議修訂的主要影響為置富產業信託可根據房地產投資信託基金守則所載列的情況予以終止，並於有關終止時按房地產投資信託基金守則所載列的方式清算置富產業信託。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第8節。

管理人亦建議就置富產業信託的期限修訂信託契約第26.1條。有關信託契約的建議修訂之描述，請參閱上文第2.2.16節。

### 2.10 於大會上投票

信託契約附表一第9段現時規定提交給基金單位持有人大會表決的決議案，應透過舉手投票予以決定，除非要求以投票方式表決，惟只要置富產業信託為證監會認可的房地產投資信託基金，有關決議案須經由投票表決。

由於房地產投資信託基金守則第2.16、2.23及9.9(h)段預期在基金單位持有人大會上的表決應以投票方式進行，故管理人建議刪除信託契約附表一第9段中對允許以舉手投票表決的提述。

然而，為與香港其他房地產投資信託基金的市場慣例更為一致，並使大會主席可靈活地應對任何於大會上可能發生的特殊情況，管理人建議進一步修訂信託契約附表一第9段，致使大會主席可真誠決定容許純粹有關程序或行政事宜的決議案可以舉手方式決定。就該等目的而言，「程序或行政事宜」指：(a)並非在大會議程或任何向基金單位持有人發出的補充通函上的事宜；及(b)有關主席有責任維持大會正常進行及／或令大會上的事項獲妥善有效處理，並讓所有基金單位持有人有合理機會表達意見的事宜。此舉與香港上市規則中有關香港上市公司以舉手投票方式表決的條文一致。有關與在大會上投票相關的信託契約建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第9節。

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，以允許基金單位持有人大會的主席可真誠決定容許純粹有關上述程序或行政事宜的決議案可以舉手方式決定。有關豁免預期將於：(i)基金單位持有人在特別大會上妥為批准第九項特別決議案；(ii)就僅涉及前段(a)及(b)項所述「程序或行政事宜」的決議案以舉手方式決定；及(iii)管理人根據房地產投資信託基金守則第10.11段就投票結果刊發公告後生效。

### 2.11 受委代表人數上限

信託契約現時並無載列基金單位持有人可委任的受委代表人數上限。基於大會行政原因，管理人建議於信託契約附表一加插第16A段，致使基金單位持有人有權委任獨立代表以分別代表於委任文據中可能指明由該基金單位持有人所持基金單位數目的權利，惟基金單位持有人委任的受委代表人數不得超過兩名。倘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，則受委代表人數上限並不適用。有關與受委代表人數上限相關的信託契約建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第10節。



### 2.12 不一致條文

信託契約附表一第3段載列需要特別決議案批准的事宜，包括信託契約附表一第3(iii)段中對根據信託契約第5.1條發行基金單位的提述。然而，信託契約第5.1條預期，就需要基金單位持有人批准的發行基金單位而言，發行基金單位將僅須基金單位持有人以普通決議案的方式批准。故此，管理人建議刪除信託契約附表一第3(iii)段以解決不符之處。有關本節所述信託契約的建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第11節。

### 2.13 受託人條例澄清修訂

經修訂的受託人條例於2013年12月1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(就置富產業信託而言，指信託契約)，則受託人條例的有關條文將不適用。為符合2014證監會通函，管理人建議採納受託人條例澄清修訂，其毋須經信託契約第28條及房地產投資信託基金守則第9.6段項下的基金單位持有人批准。有關與受託人條例澄清修訂相關的信託契約建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第12節。

### 2.14 雜項修訂

為加強信託契約條文的清晰性及一貫性，管理人建議實施雜項修訂，其包括對信託契約的若干輕微修訂及改正，而該等修訂及改正毋須經信託契約第28條及房地產投資信託基金守則第9.6段項下的基金單位持有人批准。有關與雜項修訂相關的信託契約建議修訂全文，請參閱本通函附錄A第13節。

## 3 於特別大會上投票

### 3.1 所需批准

根據房地產投資信託基金守則第9.6段以及信託契約第28條及附表一第3(i)段，修改信託契約一般須經特別決議案(即於按照信託契約條文正式召開的基金單位持有人大會上提呈，並由佔投票贊成及反對有關決議案的總票數之75%或以上的大多數票通過的決議案)批准。

此外，根據信託契約第15.3條及附表一第3(ii)段，上文第2.4節所載列的受託人酬金架構的任何變動均須經特別決議案批准。

### 3.2 放棄投票

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，任何基金單位持有人如在基金單位持有人大會上將予商定的事項中擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人的利益並不相同，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行投票或計入有關大會之法定人數。

此外，根據信託契約附表一第2段，任何基金單位持有人如在基金單位持有人大會上將予進行的事項中擁有重大利益，而有關利益與其他基金單位持有人的利益並不相同，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行投票或計入有關大會之法定人數。

就批准受託人額外費用及有關受託人額外費用的建議信託契約修訂的第四項特別決議案而言，受託人將促使各受託人集團成員將就有關決議案放棄投票，惟受委代表倘收到獨立基金單位持有人提出的特定投票指示則除外。

就批准有關管理人職務的建議信託契約修訂的第五項特別決議案而言，管理人將就有關決議案放棄投票，並將促使各管理人集團成員將就有關決議案放棄投票，惟受委代表倘收到獨立基金單位持有人提出的特定投票指示則除外。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據管理人作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人未悉任何其他基金單位持有人須放棄就將於特別大會上提呈有關須予批准信託契約修訂的特別決議案投票。

### 3.3 毋須批准信託契約修訂

根據房地產投資信託基金守則第9.6段以及信託契約第28條，管理人及受託人可毋須徵詢基金單位持有人之意見而修改信託契約，但受託人須以書面證明，表示其認為建議作出之修改：(a)就遵守財政或其他法定或官方規定而言屬必要；(b)不會重大地損害基金單位持有人之利益，不會大幅度免除受託人、管理人或任何其他人士對基金單位持有人須負上之任何責任，而且亦不會增加應由置富產業信託的存置財產支付之成本及收費；或(c)就糾正明顯錯誤而言屬必要。

## 4 推薦建議

### 4.1 董事會

董事會認為，各項須予批准信託契約修訂符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益，因此，建議獨立基金單位持有人投票贊成有關須予批准信託契約修訂的第一至十一項特別決議案。

### 4.2 受託人

受託人並不反對管理人提呈的須予批准信託契約修訂。因此，受託人將訂立補充契約，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28條及房地產投資信託基金守則第9.6段提供證明(就受託人條例澄清修訂及雜項修訂而言)。受託人已確認，其將根據信託契約第28條及房地產投資信託基金守則第9.6段於補充契約內提供相關證明，以使受託人條例澄清修訂及雜項修訂得以生效。

## 5 特別大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

特別大會(或其任何續會)謹定於2020年1月10日(星期五)上午10時正假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修改)本通函第N-1至N-5頁的特別大會通告所載之特別決議案。

## 致基金單位持有人函件

基金單位持有人登記冊將自2020年1月7日(星期二)至2020年1月10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特別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，如欲符合出席特別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2020年1月6日(星期一)下午4時30分之前送達置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號舖)，以辦理登記手續。

如閣下於2020年1月6日(星期一)營業時間結束前為基金單位持有人，則可於特別大會上投票。本通函隨附特別大會通告(請參閱本通函第N-1至N-5頁)及可於特別大會上使用的代表委任表格(請參閱本通函第P-1至P-2頁)。

閣下的投票非常重要。因此，不論閣下是否計劃親身出席特別大會，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，並交回置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)。代表委任表格應填妥並盡快且無論如何須於特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席特別大會或其任何續會並於會上投票。

### 6 一般事項

#### 6.1 概無重大不利變動

於最後實際可行日期，概無董事得悉自2018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日期)以來，置富產業信託的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

#### 6.2 責任聲明

就房地產投資信託基金守則第5.2A及10.10(t)段而言，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，據彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實而致使本通函內任何陳述含誤導成分。

#### 6.3 備查文件

信託契約之副本以及受託人與管理人為使信託契約修訂生效而建議訂立的補充契約草擬本(隨附第四版修訂及重列契約)於任何營業日上午九時正至下午五時正的正常營業時間內(必須提前預約)在管理人的香港辦事處(地址為香港紅磡都會道6號置富都會901室)可供查閱。

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  
謹啟

2019年12月16日

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中所用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。

倘一項或以上於特別大會上所建議的特別決議案未能獲基金單位持有人批准，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. 適用於新加坡物業基金的條文修訂

(請參閱第一項特別決議案)

### 1.1 針對新加坡物業基金的條文

(a) 信託契約第1.1條修訂如下：

#### 「1.1 釋義

...

「管理基金」具有第4.3條所賦予的涵義；

...

「新加坡金管局」指新加坡金融管理局；

...

「集體投資計劃守則」指新加坡金管局頒佈的集體投資計劃守則，可經不時修改、修訂、補充、修正或取代；

...

「公司法案條例」指新加坡法例第50香港法例第622章公司法案條例；

「主管機關」指在新加坡、香港及任何其他適用司法權區負責監管或監察信託或其任何部分業務的任何適用監管機構，在適用情況下，包括新加坡金管局、新交所、香港聯交所或證監會；

...

「中央公積金」具有第4.3.31條所賦予的涵義；

「基金單位現值」指於任何時候，於該時候的存置財產的資產淨值除以於該時候已發行及視為已發行的基金單位的數目；

...

「**交易日**」涉及信託仍未上市時基金單位的發行及購回，指每個營業日或者管理人可能不時釐定的每隔一段時期的某個或數個營業日，惟管理人應將有關釐定根據受託人核准的時間及方式合理通知所有持有人；

...

「**寄存人**」指：

就其所持有的基金單位以其名義於寄存登記冊登記，

- (i) 於寄存組織持有賬戶的直接賬戶持有人；或
- (ii) 寄存代理人，惟為免產生疑問，不包括子賬戶持有人；

「**寄存組織**」指新交所設立的寄存公司The Central Depository (Pte) Limited或其任何繼任者，營運供持有及轉讓記賬證券的中央寄存系統；

「**寄存代理人**」指新交所的成員公司，(根據新加坡法例第336章信託公司法案註冊的)信託公司，(新加坡金管局根據新加坡法例第186章新加坡金融管理局法案核准的)銀行公司或商人銀行或寄存組織核准的任何其他人士或機構，彼等；

- (i) 根據寄存組織與寄存代理人之間訂立的寄存代理人協議的條款，作為寄存代理人為寄存代理人開立的賬戶的持有人履行服務；
- (ii) 代表子賬戶持有人將記賬證券寄存在寄存組織；及
- (iii) 以其名義於寄存組織設立賬戶；

「**寄存協議**」指寄存組織、管理人及受託人所訂立的寄存協議，當中包含彼等就根據信託於新交所上市於寄存組織寄存的基金單位的安排達致的協定，可經不時修訂；

「**寄存登記冊**」指由寄存組織設置的有關寄存於寄存組織的基金單位的電子登記冊；

「**寄存規定**」指寄存組織施加有關於新交所買賣基金單位信託並適用於信託的規定；

...

「**商品及服務稅**」指新加坡香港或其他地區徵收的任何商品及服務稅、增值稅或其他類似稅項；

...

「**持有人**」指現時基金單位的登記持有人，包括登記為聯名持有人的人士；

「**持有人**」就上市基金單位(不包括新加坡上市基金單位)或未上市基金單位而言，指基金單位現時登記持有人，包括登記為聯名持有人的人士，以及就新加坡上市基金單位而言，指寄存組織，而「**持有人**」就於新交所上市及以寄存組織名義登記的基金單位而言，據文義需要指寄存人，惟就附表所載的持有人會議而言，該持有人即指由寄存組織最遲於持有人會議召開時間前48個小時提供予管理人的寄存組織記錄所列的寄存人；

...

「**新加坡稅務局**」指新加坡稅務局；

...

「**聯名寄存人**」指現時就基金單位於寄存登記冊登記為全體聯名寄存人或交替聯名寄存人的人士；

「**全體聯名寄存人**」指管理人、受託人及寄存組織僅於獲得該等聯名寄存人全體作出的授權方可行事的聯名寄存人，倘若任何一名全體聯名寄存人屬未成年人，則授權應由成年全體聯名寄存人給予；

「**交替聯名寄存人**」指管理人、受託人及寄存組織僅於獲得任何一名該等聯名寄存人(不包括未成年人)作出的授權方可行事的聯名寄存人；

「**聯名持有人**」指現時就基金單位於登記冊登記為全體聯名持有人或交替聯名持有人的人士，以及如文義所指，「**聯名持有人**」指聯名寄存人；

...

「**上市**」就基金單位或信託而言，指於新交所香港交易所及／或任何其他認可證券交易所上市、報價及買賣以及基金單位並無暫停上市、報價或買賣超過連續60個曆日或者並未永久除牌；

...

「**市價**」就基金單位而言，具有第5.2條所賦予的涵義；

...



「**首次認購費**」指對發行或出售一個基金單位收取的費用，該金額由管理人按照一般情況下或就任何特殊或類別的交易不時釐定，惟不得超過發行基金單位時的發行價(不包括首次認購費)5%；該詞就某個指定日期而言指管理人根據本契約釐定並適用於該日期的一筆或以上費用，進一步前提是該費用於基金單位已上市時並不適用；

「**物業開發及相關活動**」指由信託及物業發展根據房地產投資信託基金守則及集體投資計劃守則承認收購樓宇的未完成單位(包括新開發項目及重建現有物業)；

...

「**物業基金附錄**」指集體投資計劃守則附錄2有關規管投資或建議投資房地產及房地產相關資產(「**物業基金**」)的集體投資計劃的投資指引，可經不時修改、修訂、補充、修正或取代；

...

「**記錄日期**」指管理人釐定持有人或(視情況而定)寄存人於每段分派期所獲的分派額中分派金額的(該等)日期或有權收取任何分派額的(該等)記錄日期；

...

「**購回費用**」指對購回或贖回一個基金單位收取的費用，該金額由管理人按照一般情況下或就任何特殊或類別的交易不時釐定，惟不得超過要求購回或贖回基金單位時管理人接受的購回價2%(或管理人與受託人可能同意的其他百分比)；該詞就某個指定日期而言指管理人根據本契約釐定並適用於該日期的一筆或以上費用，進一步前提是該費用於基金單位已上市時不適用；

...

「**住宅物業法案**」指新加坡法例第274章住宅物業法案；

「**法規**」指任何法律、法規及規例，包括集體投資計劃守則(包括物業基金附錄)、房地產投資信託基金守則、新加坡上市規則(倘適用)、香港上市規則(倘適用)、證券及期貨法案、證券及期貨條例以及香港收購守則；

...

「證券賬戶」指寄存人於寄存組織開設的證券賬戶；

...

「新加坡上市基金單位」指於新交所上市的基金單位；

「新加坡上市規則」指適用於信託作為投資基金於新交所上市的現時上市規則，可經不時修改、修訂、補充、修正或取代；

...

「持有量結算單」指第2.2.2條所指的持有量結算單；

「股票經紀」指新交所或任何其他認可證券交易所的成員；

「子賬戶持有人」指於寄存代理人開設的賬戶的持有人；

...

「稅務裁決」指新加坡財政部就向信託及持有人徵稅於2003年6月10日發出的稅務裁決，可經不時修改、修訂、補充、修正或取代；

...

「受託人法受託人條例」指新加坡法例第337章受託人法香港法例第29章受託人條例；

...

「未上市」就基金單位或信託而言，指並未加入新交所或於任何其他認可證券交易所的正式上市名單，或基金單位已於新交所或(視情況而定)任何其他認可證券交易所暫停上市、報價或買賣超過連續60個曆日或者已經永久除牌；

...」

(b) 信託契約第1.2條修訂如下：

### 「1.2 控股公司

「控股公司」及「附屬公司」分別具有公司法案條例第512條所賦予的涵義；」



(c) 信託契約第1.9條修訂如下：

**「1.9 規管條件**

...

為免產生疑問，信託應遵守一切適用法規，包括適用於信託的新加坡及香港監管規定。倘出現任何衝突或相異之處，信託應遵守兩者中較為嚴厲的一套規定。」

(d) 信託契約第2條修訂如下：

**「2. 有關基金單位、持有人及持有量結算單證書的規定**

**2.1 證書**

受第2.2條及附表二的規限下，...

**2.2 未上市基金單位以及新加坡上市基金單位**

**2.2.1 無證書**

管理人或受託人不會向持有人發出有關向持有人發行的任何未上市基金單位或新加坡上市基金單位的證書。只要信託於新交所上市，管理人應根據寄存協議委聘寄存組織為信託的基金單位寄存組織，以及發行的所有新加坡上市基金單位將以寄存組織作為基金單位的登記持有人的名義於登記冊的記錄所代表並寄存於寄存組織。管理人或管理人委聘的代理人須於基金單位發行後10個營業日內向寄存組織發出確認通知，以確認所發行基金單位的發行日期及數目，且(倘適用)亦列明基金單位乃根據禁售期發行以及有關禁售期的到期日，且就本契約而言，該確認通知將構成所發行基金單位的所有權證明。

**2.2.2 持有量結算單的格式**

(i) 倘若信託未上市或變成未上市，管理人或管理人委聘的代理人應於向未上市基金單位的各個持有人配發基金單位後一個月內向該持有人發出確認通知，確認配發。只要信託未上市，管理人或其代理人應按每個日曆季度(或管理人與受託人可能同意的其他期間)向各個基金單位持有人發出持有量結算單(「持有量結算單」)。持有量結算單應註明日期以及各個持有人於上

一季(或其他相關期間)所持有的基金單位數量以及該等基金單位相關的交易,以及應按照管理人與受託人可能不時同意的格式發出。

- (ii) 只要信託於新交所上市以及基金單位以寄存組織的名義登記,寄存組織應於相關期間內向各個寄存人發出相關確認通知,月結單以及因完成基金單位交易後各個寄存人的證券賬戶的結單。

### 2.3 基金單位的分拆及合併

在取得受託人批准及管理人或受託人向各持有人(或(視情況而定)管理人向各寄存人或受託人向寄存組織)書面提交有關通告以轉交寄存人)發出經受託人批准的事先書面通知的情況下,管理人可隨時決定各基金單位分拆為兩個或更多基金單位或與一個或更多其他基金單位合併,而持有人或(視情況而定)寄存人須受此約束。登記冊將相應予以變更,以反映各持有人因有關分拆或合併而持有的基金單位新數目。就新加坡上市基金單位而言,受託人將促使寄存組織於各相關寄存人證券賬戶相應變更寄存登記冊,以反映相關寄存人因有關分拆或合併而持有的基金單位新數目。

### 2.4 約束持有人的信託契約和補充契約條款及條件

本契約的條款及條件應對各持有人或(視情況而定)各寄存人和透過該持有人有申索權的所有人士(猶如其作為本契約的一方,且如本契約包含各持有人或(視情況而定)各寄存人須遵守本契約並受其所有條文約束的承諾)有約束力,並構成各持有人或(視情況而定)各寄存人作出本契約可能要求受託人或管理人(視情況而定)作出的一切行為和事情的授權。本契約及當時生效的任何補充契約副本將於受託人及管理人的註冊辦事處於正常營業時間隨時可供查閱,且將由管理人按每份副本文件不超過10新加坡元/100港元的費用向任何申請索取文件的人士提供文件副本。

### 2.5 基金單位的持有不受權益影響

在登記冊中登記為基金單位登記持有人的持有人或(視情況而定)就其名下登記的基金單位而名列寄存登記冊的寄存人,應為被受託人或管理人承認為在或對以其名義登記的基金單位擁有任何權利、所有權或權益的唯一人士,而受託人及管理人可認可該持有人或寄存人為有關權利、所有權或權益的絕對擁有人。除本契約規定者外,任何信託(明訂、隱含或法律構成)的通知概不得登記入登記冊或寄存登記冊。

## 2.6 有關並無登記基金單位的管理人權利

由於並無其他已登記或有權登記為持有人的人士，只要信託未上市，則管理人就本契約而言須被視為於有關期限內各基金單位的持有人，而任何有關基金單位須被視為已發行，但本契約並未載列阻止管理人登記為基金單位持有人的任何規定。

## 2.7 限制

...

### 2.7.1 ...

2.7.2 ...惟本第2.7.2條不限制持有人或(視情況而定)寄存人要求根據本契約妥善管理信託的權利。」

(e) 信託契約第3條修訂如下：

## 「3. 持有人的登記

### 3.1 持有人登記冊

最新登記冊須由受託人根據適用法例及指定的方式存置於新加坡(及香港(只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金))。不論信託是否上市或未上市，登記冊須一直保存。

受託人須將各持有人記錄為其持有的基金單位(新加坡上市基金單位除外)或未上市基金單位的登記持有人。只要信託於新交所上市，受託人須將寄存組織記錄為所有已發行新加坡上市基金單位的登記持有人。

...

3.1.1 持有人的姓名及地址(及倘登記持有人為寄存組織，則載入寄存組織的名稱及地址)；

...

### 3.2 未上市基金單位最終註冊記錄

只要信託為未上市，登記冊內之記錄將(明顯錯誤情況除外)為各持有人所持基金單位數目之確證，若登記冊內之記錄與任何持有量結算單證書所示詳情有任何差異，概以登記冊內之記錄為準，除非持有人證明並使管理人及受託人信納登記冊錯誤。

### 3.3 上市基金單位

#### 3.3.1 只要信託為上市→

- (i) 就基金單位(新加坡上市基金單位除外)而言→登記冊內之記錄將(明顯錯誤情況除外)為各持有人所持基金單位數目之確證→若登記冊內之記錄與任何證書所示詳情有任何差異→概以登記冊內之記錄為準→除非持有人證明並使管理人及受託人信納登記冊錯誤；及
- (ii) 就新加坡上市基金單位而言→登記冊內之記錄將(明顯錯誤情況除外)為寄存人所持基金單位數目之確證→若登記冊內之記錄與管理人根據第2.2條向寄存組織發出的確認通知有任何差異→概以登記冊內之記錄為準→除非管理人、受託人及寄存組織一致認為登記冊錯誤。

**3.3.2** 只要信託於新交所上市→管理人須就寄存組織訂立寄存協議→乃有關寄存組織須於寄存登記冊保存寄存人之記錄→將基金單位計入彼等各自的證券賬戶并於寄存登記冊內記錄有關各寄存人於第3.1.1至3.1.5條所述的資料。名列寄存登記冊的各寄存人於基金單位記入以其名義於寄存登記冊內登記的有關期間→被視為名列寄存登記冊有關寄存人計入的基金單位數目擁有人→而管理人及受託人有權依賴寄存組織存置的寄存登記冊載列的任何及所有相關資料。登記為基金單位聯名寄存人的人士數目並無限制。寄存登記冊內之記錄將(明顯錯誤情況除外)為各寄存人所持基金單位數目之確證→若寄存登記冊內之記錄與寄存組織發出之任何確認通知所示詳情有任何差異→概以寄存登記冊內之記錄為準→除非寄存人證明並使管理人及受託人信納寄存登記冊錯誤。

### 3.4 更改名稱或地址

任何上市基金單位(新加坡上市基金單位除外)或未上市基金單位持有人的名稱或地址如有任何變動→應立即以書面或以管理人批准的其他方式通知管理人…

### 3.5 查閱登記冊

**3.5.1** …否則登記冊於營業時間內須(須遵守受託人可能施加的合理限制,但於每個營業日可允許查閱的時間不得少於兩個小時)可供任何持有人或(視情況而定)任何寄存人查閱,不收取費用,...

...

### 3.7 轉讓基金單位

**3.7.1** 只要信託於新交所上市,寄存人之間轉讓新加坡上市基金單位,須透過寄存組織根據寄存規定就已轉讓之基金單位於寄存登記冊以電子方式作適當記錄,而第3.7.2至3.7.6條規定並不適用。管理人有權委任寄存組織於寄存組織內促成基金單位的交易,以及保存持有人基金單位存入證券賬戶的記錄及以存置財產支付寄存組織提供有關服務產生或有關的寄存組織的所有費用、成本及開支。一名寄存人與另一人士於新交所任何轉讓或買賣基金單位須按雙方協定的價格交易並根據寄存規定結算。於新交所進行基金單位轉讓或買賣的經紀或其他金融中介人須被視為經彼等代其行事的有關寄存人或人士正式授權的代理。倘若轉讓,管理人及/或寄存組織就有關轉讓徵收的所有收費將由持有人或(視情況而定)寄存人(為轉讓人)承擔。轉讓人可向承讓人轉讓基金單位(不論上市或未上市)的數目並無限制。只要信託於新交所上市,倘將新加坡上市基金單位從一個證券賬戶轉出並存入另一證券賬戶,則轉讓文據須按照寄存組織(倘適用)提供的格式,及轉讓人須被視作仍為所轉讓的基金單位的寄存人直至相關基金單位已被存入承讓人的證券賬戶或自證券賬戶轉出並登記於寄存登記冊。

**3.7.2** 上市基金單位(新加坡上市基金單位除外,其須受第3.7.1條規限)或未上市基金單位的各持有人有權按下述方式轉讓其或(倘為聯名持有人)所有全體聯名持有人或交替聯名持有人其中任何一名持有的基金單位或其中任何基金單位:

...

- 3.7.4** 管理人須通知受託人已進行的每宗上市基金單位(新加坡上市基金單位除外,其須受第3.7.1條規限)或未上市基金單位轉讓的日期及承讓人的姓名及地址,而受託人須相應於登記冊作出或促使作出更改。
- 3.7.5** 所有有關上市基金單位(新加坡上市基金單位除外,其須受第3.7.1條規限)或未上市基金單位須登記的轉讓文據將由管理人送交受託人並由其保存。
- 3.7.6** 就轉讓上市基金單位(新加坡上市基金單位除外,其須受第3.7.1條規限)或未上市基金單位而言,不超過40新加坡元100港元(或管理人與受託人可能不時釐定的其他金額)的費用…
- 3.7.7** …登記冊或寄存登記冊亦概不會記錄有關該等轉讓或聲稱轉讓(上述者除外)的通知。

…

### **3.8 持有人死亡**

已身故基金單位持有人或寄存人(非聯名持有人或聯名寄存人)的遺囑執行人或遺產管理人為獲受託人及管理人承認為擁有基金單位所有權的唯一人士。倘任何一名基金單位聯名持有人或聯名寄存人身故,在當時生效的適用法例規限下,尚存者於…方可按其要求、申請或指示行事,而毋須按照已身故的聯名持有人或聯名寄存人的繼承人、遺囑執行人或遺產管理人的要求、申請或指示行事,亦毋須因未有按照該未成年人在達到上述年齡之前作出的任何要求、申請或指示行事或未有按照已身故聯名持有人或聯名寄存人的繼承人、遺囑執行人或遺產管理人作出的任何要求、申請或指示行事,而對已身故聯名持有人或聯名寄存人的繼承人、遺囑執行人或管理人、未成年聯名持有人或未成年聯名寄存人或未成年聯名持有人或未成年聯名寄存人的法定監護人提出的任何申索或要求負責。

### **3.9 法團**

…應為獲受託人及管理人承認為擁有該法團持有人的基金單位所有權的唯一人士。法團可登記為寄存人或登記為兩名聯名寄存人之一。因合併或兼併產生的任何法團寄存人的產權繼承人,於出示管理人及受託人可能要求的有關繼承權證據後,應為獲受託人及管理人承認為擁有基金單位所有權的唯一人士。

…

**3.11 傳轉**

**3.11.1** ...本契約與轉讓有關的一切限制、約束及規定須適用於任何該通知或轉讓，猶如沒有發生身故或破產，且該通知或轉讓為經持有人或寄存人(視情況而定)執行的轉讓。

**3.11.2** ...直至其已在登記冊內登記為該基金單位持有人或(視情況而定)在寄存登記冊登記為該基金單位寄存人。

...

**3.12 支付費用**

...受託人可要求申請有關登記的人士支付~~10新加坡元~~100港元(或受託人與管理人可能不時協定的其他金額)...

**3.13 從登記冊移除**

就轉讓上市基金單位(新加坡上市基金單位除外，其須受限於第3.7.1條)或未上市基金單位而言，...

...]

(f) 信託契約第4條修訂如下：

**[4. 信託的構成**

...

**4.2 信託聲明**

...因而基金單位並無賦予任何持有人或(視情況而定)任何寄存人或人士權利，根據或透過其取得存置財產任何特定部分的權益或份額。受本契約所規限下：

**4.2.1** 持有人或寄存人並無於存置財產擁有衡平法上的權益或所有權權益...

...

**4.2.3** 在不限前文所述的一般性原則下，各持有人或(視情況而定)各寄存人確認並同意：

...

**4.2.4** 持有人或(視情況而定)寄存人不得：

...

(iii) 要求向持有人或(視情況而定)寄存人轉讓任何屬於存置財產一部分的認可投資。

...



### 4.3 收費及費用

倘信託為根據受託人法宣誓成為認可基金單位信託，則須成立主管機關規定的管理基金（「**管理基金**」），當中受託人有權不時保留存置財產的有關款項（如有），該等款項為受託人（徵詢管理人的意見後）所釐定為支付管理信託產生的開支所需。管理基金當時持有的任何款項可以受託人及管理人可能協定的方式投資，惟須遵守第10條規定，而任何所得收入須被視為信託的收入。當時構成管理基金一部分的任何款項或任何投資須繼續被視為存置財產的一部分。除本契約明確授權透過直接支付或償付管理人或受託人方式的任何其他收費或費用外，須從管理基金（如適用）或存置財產支付，管理人及受託人履行職責時適當及合理產生的所有費用、成本、收費及開支，包括但不限於：

...

**4.3.13** 召開及舉行持有人或（視情況而定）寄存人大會產生的所有成本及開支，包括有關投資者或分析員簡介會；

...

**4.3.17** 於管理信託時產生的所有費用或成本，包括但不限於就受託人委任新加坡香港境外任何訴訟文書代收人而產生的任何開支、收費或費用；

...

**4.3.23** …就基金單位及／或信託於新交所或任何其他認可證券交易所上市及發售、認購、銷售及購買基金單位；

**4.3.24** 編製持有量結算單、支票、權證、聲明、通函及通知產生及附帶的所有費用及開支；

**4.3.25** 有關信託的…或釐定及公佈基金單位現值、任何發行價…；

**4.3.26** …將賬目或管理人向持有人或（視情況而定）寄存人發出的任何報告或報表的副本寄發、刊發或以其他方式發佈予持有人或（視情況而定）寄存組織以轉交寄存人時；

...



- 4.3.30** 管理人及受託人於獲得及／或維持基金單位於新交所或任何其他認可證券交易所上市及／或信託根據證券及期貨法案或世界任何部分的其他法律或規例的認可或其他正式批准或准許而產生的所有成本及開支；
- 4.3.31** (倘適用)就獲得及維持信託作為中央公積金(「中央公積金」)投資計劃項下包括的基金的地位而應付予中央公積金局的所有成本及開支；
- 4.3.32** 寄存組織就基金單位於新交所或任何其他認可證券交易所上市根據寄存協議及／或寄存規定所收取的所有費用、成本及開支，以及就基金單位存入或從寄存人的證券賬戶中扣除而應付予寄存組織的所有收費；
- ...
- 4.3.37** 就給予寄存組織的任何彌償保證而產生或將產生的所有費用、收費、開支及負債；
- ...]

(g) 信託契約第5條修訂如下：

**5. 基金單位的發行**

**5.1 基金單位的發行**

...

**5.1.3** 信託可根據第9條於新交所上市，且倘按此上市，基金單位可於新交所買賣及透過寄存組織結算。已發行的基金單位可根據第3.7條透過存入基金單位的證券賬戶轉讓或以其他方式買賣。此外，信託可根據第9條於香港聯交所上市，且倘按此於香港上市，基金單位可於香港聯交所買賣。已發行並於香港聯交所上市的基金單位可根據第3.7條轉讓或以其他方式買賣。

**5.1.4** 倘信託於新交所上市，並受新加坡上市規則所規限，管理人不得發行任何數目超過有關發行基金單位的任何適用法律、規例及新加坡上市規則所載限額(如有)的基金單位，除非持有人於持有人大會上以普通決議案批准發行超過上述限額的基金單位則除外。

...

## 5.2 發行價

- 5.2.1** 就基金單位首次公開發售而言，基金單位發行之初步發行價介乎於每基金單位4.60港元至4.75港元之間(將不徵收首次認購費)，介乎該範圍之實際發行價之基金單位由管理人於上市日期之日或之前釐定...
- 5.2.2** 在第5.2.5條、5.2.6條及5.2.7條規限下，管理人可向於單一申請中成功申請購買超過2,000萬個基金單位之任何申請人給予折扣...
- 5.2.3** 在第5.2.5條、5.2.6條及5.2.7條規限下，只要信託保持上市，管理人可於任何營業日以相等於市價之發行價發行基金單位。就此而言「市價」指：
- (i) 緊接有關營業日前10個營業日期間在新交所一般買賣過程中在新交所的所有買賣之每個基金單位之交投量加權平均價格；或
  - (ii) 倘管理人認為第5.2.3(i)條之計算不能公平反映基金單位的市價，則指由管理人及受託人釐定之金額(經與受託人批准的股票經紀人諮詢後)，作為基金單位的公平市價。
- 5.2.4** 倘基金單位未上市(不論彼等是否於新交所及其他認可證券交易所暫停報價)或信託已自新交所及其他認可證券交易所除牌(暫時除牌除外)或以其他方式中止於新交所及其他認可證券交易所報價，管理人可按等於基金單位發行日期基金單位現值加(倘管理人如此釐定)等於首次認購費的金額加將此總額向上湊整至最接近之一仙而作出的調整金額的發行價發行基金單位。首次認購費由管理人為其自身利益留用，而該調整金額作為存置財產的一部分而持有。
- 5.2.5** 管理人須於釐定發行價時遵守新加坡上市規則，該等發行價包括就按比例向所有現有持有人供股的基金單位發行價、以按比例向所有現有基金單位持有人供股以外的方式發行基金單位的發行價，以及就分派安排的任何再投資的基金單位發行價。

...

**5.2.8** 倘基金單位發行予新加坡或香港境外的居民，管理人將有權就發行價收取額外數額，該數額等於實際引致的費用超出倘相關人士為新加坡或香港居民將引致的費用金額的部分。就任何供股而言，管理人可全權酌情選擇不根據供股發行向其地址均於新加坡或香港境外的持有人或(視乎情況而定)寄存人提呈供股發行項下的基金單位。在該情況下，該等基金單位持有人或寄存人的權利或配額將由於管理人作為各相關持有人或寄存人的代名人及獲授權代理按管理人釐定的相關方式及價格出售。倘必要，受託人可酌情就出售施加其他條款及條件。任何出售(倘成功)的所得款項將支付予相關持有人或寄存人。

**5.2.9** ...

- (i) 信託的先前估值不得因該等基金單位的撤銷而重開或使其無效；及
- (ii) 管理人有權向申請人收取其不時釐定金額的撤銷費用(由管理人留用)，以作為處理該申請人提出的基金單位申請所涉及的行政費用；及。
- (iii) 管理人可(但毋須)要求申請人就所撤銷的各基金單位向其支付相關金額(如有，且存入信託賬戶)，而該金額為各基金單位的發行價超出適用於該等基金單位購回價(假若管理人於相關日期收到該申請人的購回或贖回基金單位要求)的數額。

**5.2.10** 就新加坡上市基金單位而言，管理人須促致寄存組織在不遲於管理人同意發行該等基金單位之日後第十個營業日將發行予持有人的基金單位的錄入該持有人的證券賬戶。

### 5.3 管理人的基金單位售價

只要信託為未上市，其中管理人被視為持有人的各基金單位或會由管理人出售或發售，價格等於該基金單位於出售或發售日的基金單位現值、首次認購費及將由此產生的總金額向上湊整至最接近之一仙而作出的調整金額合計的總額。首次認購費由管理人為自身利益留用，而該調整金額作為存置財產的一部分而持有。

#### 5.4 折扣

倘首次認購費乃於信託未上市而發行基金單位時徵收，管理人可於任何一天就分別發行予申請人的基金單位而按發行價徵收的首次認購費金額(在允許限額內)將申請人區分，同時管理人可於發行基金單位的任何一天，允許比其他申請人申請較大數額的基金單位的任何人士享有按管理人認為適當基準或幅度計算之基金單位發行價的折扣(惟該折扣不得超過計入有關基金單位發行價的首次認購費)，及於該情況下，於發行該等基金單位所得款項扣除的首次認購費金額須扣除該折扣金額，及因此該折扣須由管理人承擔。除所購買的基金單位數量外，就計入申請人基金單位發行價的首次認購費金額區分申請人的基準取決於若干其他因素，包括但不限於，信託管理人的表現及其採納的市場營銷策略。

...

#### 5.6 暫停發行

管理人或受託人，於互相取得事先書面批准及符合其他適用法規的情況下，可於以下任何事件發生時暫停發行基金單位：

- (i) 新交所或任何其他相關認可證券交易所關門的任何期間(公眾假期除外)，或交易受到限制或暫停的期間；
- (ii) 存在管理人或受託人(視情況而定)認為可能會嚴重損害持有人的整體或於存置財產之利益的任何事務狀況；
- (iii) 一般用於釐定任何該等投資的價格或其在新交所或任何其他相關認可證券交易所的現行價格的通訊方式停頓，或當由於任何原因，任何該等投資的價格不能及時及準確地確定時；
- (iv) 於變現該等投資或有關投資的付款將或可能涉及的匯款不能(按管理人的意見)按正常匯率進行的任何期間；
- (v) 有關持有人的任何大會，該大會或其任何續會前48小時的期間；

- (vi) 根據任何主觀機關發出的任何命令或指示而暫停發行基金單位的任何期間；或
- (vii) 管理人或受託人涉及運作信託的業務營運，因瘟疫、戰爭、恐怖主義、暴動、革命、內亂、騷動、罷工或天災而嚴重受到干擾或停止的任何期間。

該暫停一經管理人或受託人(視情況而定)書面宣佈便立即生效，並於導致該暫停的狀況已終止存在及並無存在根據本第5.6條獲授權暫停的其他條件並於管理人或受託人(視情況而定)因此作出書面聲明後之首個營業日終止。信託上市時出現任何暫停事件，管理人應確保立即通過新交所或其他相關認可證券交易所公告該暫停。」

- (h) 信託契約第6條修訂如下：

## 「6. 估值

### 6.1 投資估值

...

**6.1.4** ...管理人可依賴該投資於場外交易或電話市場的報價或股票經紀持牌證券交易商或管理人經向受託人諮詢後認為合資格就該等投資作估值的該等專業人士的任何認證估值...

**6.1.5** (倘屬「認可投資」定義中的任何段落範圍所指之投資，且並無於新交所或任何認可證券交易所報價、上市或買賣) ...

### 6.2 房地產投資的估值

...

**6.2.2** ...倘管理人或受託人認為符合持有人或(視情況而定)寄存人的最佳利益，管理人或受託人可於其他任何時間安排任何信託房地產估值。」

- (i) 信託契約第8條修訂如下：

## 「8. 貨幣

### 8.1 以港元保存記錄

...該貨幣不適用，因為該貨幣並不符合持有人或(視情況而定)寄存人之利益，並決定使用另一貨幣。

## 8.2 以港元付款

…管理人考慮任何有關的溢價或折讓及滙兌費用後其認為適當的匯率(不論是正式或非正式)計算。從首次發行信託直至管理人可能釐定並通知持有人的時間止，就新加坡上市基金單位支付收入分派將以新加坡元支付，除非持有人以書面通知管理人，希望以港元收到分派。

## 8.3 貨幣交易

任何本契約授權的交易可以港元、新加坡元或任何港元或新加坡元以外而管理人認為合適的其他貨幣進行…」

(j) 信託契約第9條修訂如下：

### 「9. 信託的上市

管理人可安排信託於新交所上市以及於任何其他認可證券交易所上市(無論第一或第二上市) …倘於新交所上市，信託須受限於新加坡上市規則，且任何於新交所買賣或交易的基金單位須按寄存規定結算。同樣，倘於香港聯交所上市，信託須受限於香港上市規則的適用條文，且於香港聯交所買賣或交易的基金單位須按本契約第3條結算。」

(k) 信託契約第10條修訂如下：

### 「10. 存置財產的投資

…

#### 10.2 信託投資

…

**10.2.4** 在遵守房地產投資信託基金守則、集體投資計劃守則及第10.3條條文的限制及規定下，管理人可投資於相關投資；

…

**10.2.6** 在不違反適用法規下，在下列條件下管理人可不時改變其信託投資政策：

- (i) 已向受託人及持有人發出不少於三十日變更事先通知(倘信託未上市則以書面方式發出通知，倘信託已上市則向新交所發出公告)；及

- (ii) 倘信託為證監會認可的房地產投資信託基金，
- (a) 其已根據任何適用法規要求以通函方式通知持有人有關該變更，及(b)該變更已由持有人於管理人按照附表一召開的會議上以特別決議案批准。

### 10.3 投資限制

**10.3.1** 在本文規定之規限下，信託不能進行會導致違反物業基金附錄(包括任何由新加坡金管局允許的免除及豁免)、稅務裁決及新加坡上市規則適用投資限制的投資。

**10.3.2** 受物業基金附錄(包括任何由主管機關允許的免除及豁免)所規限下、稅務裁決及新加坡上市規則的限制及規定，信託僅可投資於認可投資。

...

### 10.4 特別目的投資工具的所有權及聯權共有權

...

**10.4.6** ...任何適用法規及稅收規定(倘適用)。管理人須就作出彌償及一直作出彌償...

**10.4.7** ... (i) 遵守及受限於管理人根據本契約應遵守的投資政策、策略、職責、責任及限制(包括但不限於第19.1條條文及任何適用規定及稅收規定(倘適用)) ...

...

### 10.5 變現投資

...但如管理人認為符合持有人或(視情況而定)寄存人的利益，則管理人可按其決定的期間延遲該等資產的變現，除非受託人要求將其變現...

### 10.6 股票借出

...受託人概不對持有人或(視情況而定)寄存人可能因存置財產價值的任何減少(可能因據此執行的任何交易導致)產生的任何損失承擔任何責任...

...



**10.11** 管理人可要求受託人借款或籌集資金

**10.11.1** …根據第10.11.2條，在管理人同意的情況下，受託人可於其認為就符合持有人或(視乎情況而定)寄存人的利益如此行事屬必要或適宜…

…

**10.11.4** 管理人及受託人概不對持有人或(視乎情況而定)寄存人可能因存置財產價值的減少(由於下文作出之任何借款安排所致)遭受任何損失而承擔任何責任…

…」

(l) 信託契約第11.5.2條修訂如下：

「**11.5.2** 各持有人的分派額乃根據下列公式釐定：

$$DA \times \frac{UH}{UI}$$

而：

DA 為分派金額；

UH 為持有人或(視乎情況而定)寄存人在有關分派期的記錄日期營業結束時所持有的基金單位數目，經按其有權參與分派金額的程度作出調整；及

…」

(m) 信託契約第11.6條修訂如下：

「**11.6** 分派額的分派

**11.6.1** 受託人…須就各分派期於有關分派期的分派日期或之前向各持有人或(視乎情況而定)寄存人支付其分派額。

**11.6.2** 就釐定某分派期分派額的權益而言，於該分派期的記錄日期為持有人或(視乎情況而定)寄存人的人士對該分派期的收入擁有絕對、歸屬及不可剝奪的權益。

…



**11.6.3** 管理人…須於各持有人或(視乎情況而定)各寄存人的分派額扣減下列者所有金額

- (i) …
- (ii) …
- (iii) 相等於就信託收入及可供分派予持有人或(視乎情況而定)寄存人的金額，或其他可供分派予該持有人或(視乎情況而定)寄存人的金額已繳付或管理人釐定須或可能須由受託人或管理人為持有人或(視乎情況而定)寄存人繳付的稅金；
- (iv) 根據法律或本契約作出之扣減；或
- (v) 持有人或(視乎情況而定)寄存人須向受託人或管理人支付之金額。

…」

(n) 信託契約第11.7條修訂如下：

**「11.7 持有人通知**

各持有人或(視乎情況而定)各寄存人須按管理人要求提供有關管理人不時釐定作稅務用途的居住地資料。」

(o) 信託契約第11.8條修訂如下：

**「11.8 分派構成**

…管理人須向各持有人或(視乎情況而定)各寄存人通知：

…」

(p) 信託契約第11.9條將如下刪除：

**「11.9 稅項分派憑證**

就已作出的分派而言，受託人須(如必要)向各持有人或(視乎情況而定)各寄存人發出管理人以受託人及新加坡稅務局批准的形式編製的稅項分派憑證。倘作出任何分派或就終止信託而言，每份稅項分派憑證將載有分派中資本所佔百分比、豁免繳納新加坡所得稅的收入或須繳納新加坡所得稅的收入所佔百分比及受託人須就持有人應佔的收入及收益繳付的任何稅項部分所佔百分比。」

(q) 信託契約第11.10條修訂如下：

**「11.10 收入類別及來源**

**11.10.1** 就收入的任何類別或來源而言，管理人可保存獨立賬目及向各持有人或(視乎情況而定)各寄存人分配各類別或來源的收入。

…」

(r) 信託契約第11.12條修訂如下：

**「11.12 分派再投資安排**

管理人可不時書面告知持有人或(視乎情況而定)寄存人，持有人或(視乎情況而定)寄存人可根據通知所指的條款參與有關持有人或(視乎情況而定)寄存人可要求將應付予彼等的特定分派全部或部分用於進一步發行基金單位的安排，惟倘基金單位上市，將予發行的任何該等基金單位的發行價須按第5.2.35.2.6(iii)條訂明的適用發行價，而倘基金單位未上市，發行價須按第5.2.4條訂明的發行價。按上述發行的基金單位被視為由該持有人或(視乎情況而定)該寄存人所購買。管理人有權不時透過向持有人發出書面通知，修改任何該等分派再投資安排的條款。」

(s) 信託契約第12條修訂如下：

**「12. 付款地點及條件**

**12.1 付款地點及條件**

受託人根據本契約的條文應於有關記錄日期支付予任何持有人或(視乎情況而定)任何寄存人的任何款項，如為基金單位持有人，支付方式應為郵寄支票或股息單至該持有人的登記地址，或如其為聯名持有人，則郵寄至名列登記冊首位的聯名持有人的登記地址或郵寄至全體聯名持有人可能授權的任何其他聯名持有人的登記地址。所有上述支票或股息單應以交付或發送的收件人為付款的抬頭人，而接受提款的銀行支付支票或股息單應構成償付應付款項且應妥善解除受託人的責任。若有關受託人以其認為充分的形式收到有關授權，受託人應透過將應付予任何持有人的金額支付予其銀行或代理人，而該等銀行或其他代理人的收據即為有關責任的妥善解除。倘該寄存人的基金單位存於證券賬戶，則根據本契約條文受託人應付予於相關記錄

日期就有關基金單位名列寄存登記冊的寄存人的任何款項，須以向管理人及受託人所通知的寄存組織的銀行賬戶支付有關款項的方式支付，而受託人將促使寄存組織據此透過按寄存組織的記錄郵寄至該寄存人的地址發送的支票向該寄存人作出付款，或倘為聯名寄存人，按寄存組織的記錄發送至聯名寄存人之一的地址或透過管理人與寄存組織協定的任何其他形式發送。受託人向寄存組織作出的付款應與向相關持有人支付的金額一致，並應妥善解除受託人的責任。就根據本契約向寄存人分派款項向寄存組織支付的任何費用將透過存置財產承擔。應付予任何持有人或寄存人的任何款項概不計息。

## 12.2 扣減

於向持有人作出任何付款之前，須扣除根據新加坡的任何法律或作出該付款所在的任何其他國家法律規定或准許的款項，而該款項及有關收入或其他稅項、收費或評估，亦可扣除管理人或受託人(視乎情況而定)應付的任何印花稅或其他政府稅或費用，而其為管理人或受託人(視乎情況而定)可能須就此負責者。管理人或受託人概無責任向持有人或(視乎情況而定)寄存人交管理人或受託人(視乎情況而定)真誠及並無欺詐、疏忽、故意違約、違反本契約或違反信託(如為受託人)向新加坡或其他地區任何正式授權財政機關作出或承擔的款項，而其為因或有關本契約下任何性質的交易以任何方式而產生的稅務或其他費用，而不論任何有關付款不應或理應毋須、作出或承擔。

## 12.3 持有人的收據

持有人或(視乎情況而定)有關寄存人的寄存組織出具的關於應就有關基金單位支付的任何款項的收據，應妥善解除管理人或受託人(視乎情況而定)的責任，而若有數名人士被登記為聯名持有人或(視乎情況而定)聯名寄存人或因一名持有人離世而有權被登記為聯名持有人或(視乎情況而定)聯名寄存人，則其中任何一人均可就任何該等金額提供有效的收據。

## 12.4 未認領資金

根據本契約應付予持有人或(視乎情況而定)寄存人的任何款項於十二個月期間後仍未認領將累計在特殊賬戶(「未認領資金賬戶」)，受託人可不時支付持有人認領該等之任何款項…」

(t) 信託契約第13.1條修訂如下：

**「13.1 管理人釐定如何行使投票權的權利**

…管理人可按其本身酌情權不行使任何投票權，且持有人或(視乎情況而定)寄存人概無任何權利干涉或投訴…管理人有權行使認為符合持有人及寄存人最佳利益的所述權利…」

(u) 信託契約第15條修訂如下：

**「15. 受託人及管理人的酬金**

**15.1 管理費**

**15.1.1 基本費用**

…須於其實施日期前至少三個月以書面通知所有持有人及受託人及寄存組織的寄存人…任何增加上述基本費用許可上限的費率或基本費用架構的任何變動須透過根據附表一條文正式召開及舉行的持有人或(視乎情況而定)寄存人大會的特別決議案批准…當以基金單位支付時，管理人可選擇收取該基金單位為新加坡上市基金單位，或只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金，可收取在香港聯交所上市的基金單位。管理人將分別於根據第5.2.3及5.2.6(iii)條釐定的發行該等基金單位的時間，收取可按現行市價(就新加坡上市的基金單位而言)或現行香港市價就香港聯交所上市的基金單位而言)(視乎情況而定)就基本費用的相關金額收購的該等基金單位數目…應付予管理人的基本費用金額將扣除所有適用商品及服務稅以及所有其他適用銷售稅、政府徵稅、新加坡香港或其他地方有關機關…

**15.1.2 表現費用**

(i) …由各特別目的投資工具應付的表現費用超出獲准限額的任何增加或表現費用結構的任何變動均須透過根據附表一條文正式召開及舉行的持有人或(視乎情況而定)寄存人大會的特別決議案批准。應付予管理人的表現費用金額(如有)將扣除所有適用商品及服務稅以及所有其他適用銷售稅、政府徵稅、新加坡香港或其他地方有關機關施加的任何關稅及徵稅。

(ii) …

…

## 15.2 收購費用及出售費用

### 15.2.1 管理人亦有權收取：

- (i) …收購費用任何超出獲准限額的增加或結構的任何變動均須以根據附表一條文正式召開及舉行的持有人或(視乎情況而定)寄存人大會的特別決議案批准…當以基金單位支付，管理人可以選擇收取該基金單位為新加坡上市基金單位或(只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金)香港聯交所上市基金單位。管理人將於分別根據第5.2.3及5.2.6(iii)條釐定的發行該等基金單位時，收取可能就收購費用的相關金額按已發行以就應付的收購費用為收購融資或部分融資的基金單位的發行價或(倘基金單位並無為收購融資部分融資而予以發行)現行市價(有關新加坡上市基金單位)或現行香港市價(有關香港聯交所上市基金單位)(視乎情況而定)購買的基金單位數目…

(ii) …

(a) …

(b) …

…出售費用任何超出獲准限額的增加均須以根據附表一條文正式召開及舉行的持有人或(視乎情況而定)寄存人大會的特別決議案批准…

…

**15.2.3** 應付予管理人的任何收購費用或出售費用金額須扣除所有適用商品及服務稅以及所有其他適用銷售稅、政府徵稅、新加坡香港或其他地方有關機關施加的任何關稅及徵稅。

…

### 15.3 受託人酬金

…受託人酬金率任何超出獲准限額的增加或結構的變動均須以根據附表一條文正式召開及舉行的持有人或(視乎情況而定)寄存人大會的特別決議案批准…應付予受託人的任何酬金須扣除所有適用商品及服務稅以及所有其他適用銷售稅、政府徵稅、新加坡香港或其他地方有關機關…」

(v) 信託契約第17條修訂如下：

### 「17. 有關受託人及管理人

…

#### 17.2 管理人報價及買賣

於任何時候概無基金單位可由管理人或代表管理人在寄存組織之外按高於當時適用於根據第5條發行以獲取現金的基金單位發行價的價格報價或出售。於任何時候概無基金單位可由管理人或管理人就管理人在寄存組織之外按低於當時適用於管理人根據第7條所回購基金單位的回購價的價格報價或回購或贖回。受託人並無責任核實任何該報價或買賣的價格，除非持有人或(視乎情況而定)寄存人或基金單位前持有人或(視乎情況而定)寄存人於任何時候特別請求於不遲於該報價或買賣日期後一個月核實價格，但倘受託人於任何時候有所請求，管理人將證明該報價或買賣。

#### 17.3 與交替聯名持有人的買賣

倘管理人或受託人於應交替聯名持有人或(視乎情況而定)交替聯名寄存人的任何請求、申請或指示行事之前，收到其他交替聯名持有人或(視乎情況而定)其他交替聯名寄存人相互矛盾的請求、申請或指示，管理人或受託人(視乎情況而定)可選擇應最近期的請求、申請或指示或應所有交替聯名持有人或(視乎情況而定)交替聯名寄存人的授權行事，或完全不按上述請求行事，並將不會就按或不按上述請求行事承擔責任。

…

#### 17.6 法律

受託人及管理人毋須因作出或(視情況而定)未作出任何行為或事情而對持有人或(視情況而定)寄存人負責…

**17.7 核實簽署**

…對於需由彼等根據或就本契約簽署的任何文件上的任何持有人或(視情況而定)任何寄存人的簽署，受託人及管理人分別有權(但非責任)要求以彼或彼等合理信納的方式進行核實。

…

**17.9 其他信託**

…且彼等毋須以任何方式就本契約或就此所作出或衍生出的任何溢利或利益對持有人或(視情況而定)寄存人或任何其他人士交代。

**17.10 決議案**

對於根據已作會議記錄並經簽署的任何持有人或(視情況而定)寄存人會議上通過的任何決議案行事導致的後果，受託人及管理人概不負責，即使其後可能發現在會議的組成或通過決議案方面存在某些缺陷，或決議案因任何原因對所有持有人或(視情況而定)寄存人不具有約束力。

**17.11 受託人及管理人的依賴**

**17.11.1** 受託人及管理人可接納自新交所或任何其他認可證券交易所的任何報價或核准估值師就房地產所提供的證書及股票經紀持牌證券交易商就證券提供的證書或管理人認為合資格提供該證書的任何其他專業人士、企業或協會提供的證書，作為任何投資或其成本價或售價的價值的充足證據。

**17.11.2** 在任何時候及就本契約的所有目的而言，受託人及管理人可依照新交所或任何其他認可證券交易所…

…

**17.13 無法控制的情形**

對於因其無法控制的任何理由或原因所導致的任何損失或損害，管理人及受託人毋須對信託或任何持有人或(視情況而定)寄存人負責…」



(w) 信託契約第18條修訂如下：

**18. 有關受託人**

...

**18.3 有關價值可獲接納的證書**

受託人可接納自新交所或任何其他認可證券交易所的任何報價或核准估值師、股票經紀持牌證券交易商、受託人批准合資格為該等投資計值的任何專業人士、企業或協會提供的證書，以作為任何投資或其成本價或其售價的價值的充份證據。

**18.4 受託人不就判斷錯誤負責**

不損害受託人在受託人法受託人條例下的權力、授權及酌情權的情況下，受託人可採納管理人或任何銀行、會計師、經紀、律師、核准估值師、股票經紀持牌證券交易商、代理或擔任受託人或管理人的顧問的其他人士提供的任何建議或資料，受託人毋須對因信賴該等建議或資料的任何作為或不作為而蒙受的損失負責...受託人毋須對任何該等銀行、會計師、經紀、律師、核准估值師、股票經紀持牌證券交易商、代理或上述其他人士或管理人的任何失當行為、錯誤、失察、判斷錯誤、遺忘或缺乏審慎負責...

...

**18.6 受託人可自由進行交易**

...與管理人或任何持有人或寄存人或其股份或其他證券構成存置財產一部分或來自於任何合約或交易中擁有權益的任何公司或機構訂約或訂立任何金融、銀行或任何其他類型的交易...毋須就自任何該等交易(倘其符合第16條)所產生或所得或與其相關的任何溢利或利益向管理人或持有人或寄存人或彼等任何人士交代。

**18.7 持有人或寄存人的權利範圍**

在任何情況下，持有人或(視乎情況而定)寄存人均不得擁有或獲得向受託人或管理人或其中任何一位索償的任何權利，本契約明確授予持有人或(視乎情況而定)寄存人該等權利除外，且根據本契約條文，受託人毋須向任何持有人或(視乎情況而定)任何寄存人支付任何款項，除非該等款項來自其根據本契約條文就此持有的資金。

...

**18.10 扣稅**

在就任何基金單位或管理費用作出任何分派或其他付款之前，受託人可就任何所得稅或其他稅項、收費或課稅作出新加坡法例或作出該分派或付款所在的任何其他國家的法例要求或授權的扣稅，且受託人亦可扣除其應付或其可能需就該分派或其就此簽署的任何文件繳納的任何印花稅或其他政府稅項或收費。受託人毋須對任何持有人或(視乎情況而定)任何寄存人或以其他方式對受託人真誠及無欺詐、疏忽、蓄意違約、違反本契約或違反信託而就來自或有關本契約項下的任何性質的交易收取的稅項或其他收費向新加坡或其他地方的任何正式授權的財政當局作出或蒙受的任何此類付款負責，即使原本不應或不需要作出或蒙受任何此類付款。

...

**18.12 銷毀文件**

受託人(或於獲得受託人批准下的管理人或其代理人)有權(受下文所規定者規限)在自有關撤銷或失效日期起計滿六年後的任何時間銷毀已被撤銷或失效的所有分派授權書、在自有關記錄日期起計一年後的任何時間銷毀所有地址變更通知、在自使用代表委任表格的會議日期起計一年後的任何時間銷毀有關任何持有人或(視乎情況而定)寄存人會議的所有代表委任表格及登記冊，以及在信託終止日期起計六年後的任何時間銷毀有關信託的報表及其他記錄與文件...

**18.13 受託人的行為**

...

**18.13.2** 對於受託人真誠向新加坡共和國或其他地方的任何正式授權機構支付或須支付以任何方式因本契約下的任何性質的任何交易而產生或與之有關的稅項或其他費用，受託人毋須對任何持有人或其他人士交代，即使任何該等付款原本不必或無需要作出或遭受。

...

**18.13.8** 據物業基金附錄適用法規，本契約所載內容均不得禁止受託人成為基金單位的擁有人及持有、出售或以其他方式處理其作為基金單位的擁有人所擁有的相同權利，且受託人可購買、持有及處理於其個人賬戶的任何投資，而無論類似投資可於本契約項下作為存置財產的一部分持有。受託人毋須就前述獲准的任何該等交易所產生或所得或與其相關的任何溢利或利益向持有人或(視乎情況而定)寄存人或管理人交代，惟該等交易須以公平基準進行。

#### 18.14 受託人權力

...

**18.14.3** 提出、檢控、妥協及抗辯法律程序，包括為確保遵守本契約和任何章程條款而提出的法律程序以及為追討持有人或(視情況而定)寄存人因彼等根據本契約作出的投資而蒙受的任何損失而提出的法律程序，惟任何時候受第18.8條規限；

...

**18.14.5** 向代理人授予權力委任任何人士為受託人代理人→惟委任管理人為受託人代理人的權力不允許管理人訂立任何利益相關方交易(定義見物業基金附錄)或利益相關人士交易(定義見新加坡上市規則)(均為第16條所指)→而該等交易價值超過存置財產資產淨值3%；

...

**18.14.12** 拆細或合併存置財產組成部分的任何房地產地段，並就該等目的或其他目的將房地產的任何部分或其涉及的權利及任何促進發展的類似安排或第18.14.11條所載的其他事項獻於、授予、轉讓或授予新加坡政府或任何政府或其他機構或任何人士；

...

並且第18.14條的所有規定均不會視為限制(i)任何其他條文授予受託人的權力且各規定應個別考慮或(ii)受託人法受託人條例賦予受託人的權力。

...

**18.16 受託人於證監會認可的房地產投資信託基金的職責**

...

**18.16.2 ...**

(i) ...

...

(viii) 採取一切合理審慎措施，確保遵守條文第10.2、10.3及10.11條所載的投資及借貸規定以及於證監會及新加坡金管局認可信託的條件；

...

...」

(x) 信託契約第19.8條修訂如下：

**「19.8 管理人可自由進行交易**

...受託人(當以信託受託人能力之外之身分行事)或任何持有人或寄存人或任何公司或機構...訂立合約或進行任何財務、金融或其他任何形式的交易...倘管理人遵守第16條規定...毋須對受託人或持有人或(視情況而定)寄存人或其中任何人士就該等交易取得、產生或相關的任何溢利、利益或其他佣金作交代。」

(y) 信託契約第22.3條修訂如下：

**「22.3 透過特別決議案辭退**

透過於持有人或(視情況而定)寄存人大會上正式通過的特別決議案，可以辭退核數師，以及委聘其他核數師。」

(z) 信託契約第23.3.4條修訂如下：

**「23.3.4** 倘持有人或(視情況而定)寄存人於根據附表一的條文召開的持有人或(視情況而定)寄存人大會上以特別決議案正式通過，並且已向受託人發出不少於21日的通知述明有關的決定，且管理人將就此作出決定；...」

(aa) 信託契約第24條修訂如下：

**「24. 管理人的辭退或退任****24.1 管理人的辭退**

...

**24.1.6** 倘受託人有良好及充分理由認為(並以書面陳述該等理由及意見),更換管理人乃符合持有人的最佳利益,惟倘管理人於該聲明作出後一個月內就該意見表示不滿,則有關事項應立即提交三位仲裁員根據新加坡法律第10章仲裁法進行仲裁,三位仲裁員中的第一位應由管理人委任,第二位應由受託人委任,而第三位應有新交所當時的主席委任(倘未委任,則第三位仲裁員應由管理人與受託人共同委任),就此作出的任何決定將對管理人、受託人及持有人具有約束力;及或

**24.1.7** 倘新加坡金管局指示受託人辭退管理人;或

...

## **24.2 管理人的退任**

**24.2.1** ...不得損害受託人或任何持有人、前持有人、~~寄存人、前寄存人~~或其他人士有關該退任前任何行為或疏忽的權利。

...

...]

(bb) 信託契約第27條修訂如下:

### **[27. 文件及通知**

...

### **27.2 通知持有人及寄存人**

須送達持有人的任何通知,倘以郵遞方式發出或送至其於登記冊內所登記(或倘若為聯名持有人,則為登記冊上排名最前的聯名持有人)的地址(倘基金單位未計入證券賬戶),或其於寄存組織記錄(或倘為聯名寄存人,則為寄存登記冊上排名最前的聯名寄存人)的地址(倘基金單位計入證券賬戶),則須視為已正式發出。據此以郵寄方式送達的任何通知,須被視為已於郵寄

當日隨後一日送達，且證實送達應足以證實載有有關通知的函件已妥為處理、蓋章及郵寄。就向持有人送達通知或其他文件而應付予寄存組織的任何費用應由存置財產承擔。為免產生疑問，根據本契約，管理人未禁止向登記地址位於新加坡或香港以外的持有人發出通知。

### 27.3 聯名持有人

向聯名持有人中的任何一位送達通告或文件，應被視為向其他聯名持有人有效送達。向聯名寄存人中的任何一位送達通告或文件，應被視為向其他聯名寄存人有效送達。

…

### 27.7 其他送達方式

儘管本第27條的前述子條款(惟受限於附表一第4.2段有關根據證券及期貨法案第295條召開會議及受限於適用規則)，為遵守在新加坡的適用規則，任何須送達或發送予所有持有人或(視情況而定)寄存人的通告或其他文件如已於新加坡任何一份主要英文日報及新加坡任何一份主要中文日報刊登，須被視為已妥為送達或發送。以此送達或發出的任何通知或文件，應於出版當日視為已送達或發出，而如兩份報刊不在同一日刊登，則應於較晚的刊登日期視為已送達或發出。」

(cc) 信託契約第28條修訂如下：

### 「28. 信託契約的修訂

…惟除非受託人書面證明其認為該等修訂、變改或新增(i)不會顯著損害持有人或(視情況而定)寄存人的權益，亦不會在任何重大程度上解除受託人或管理人向持有人或(視情況而定)寄存人承擔的責任及不會增加存置財產的應付成本或費用… (iii)乃為修正明顯錯誤而進行，否則，在並無於根據附表一所載規定正式召開及舉行的持有人或(視情況而定)寄存人大會上的特別決議案批准的情況下，不得作出有關修訂、更改或新增…受託人或管理人就補充本契約的任何有關文件產生的所有費用、成本及開支(包括舉行持有人或(視情況而定)寄存人大會(倘必要)產生的開支)須自存置財產內扣除。」



(dd) 信託契約第29條修訂如下：

**「29. 資料提供**

倘新加坡及任何其他相關司法權區的任何政府或行政主管部門或機關主管機關要求(不論是否法例所要求)，管理人及受託人應按其要求為該等部門或機關主管機關檢查登記冊提供有關便利，並按該等部門或機關主管機關的要求提供有關存置財產或本契約的有關資料。管理人或受託人概不會因提供該等便利或資料而對任何持有人或(視情況而定)寄存人產生任何責任。」

(ee) 信託契約第31條修訂如下：

**「31. 守則房地產投資信託基金守則及香港上市規則**

**31.1** 管理人及受託人應就信託履行彼等各自於本契約項下的職責時一直遵守物業基金附錄的適用規定，並須遵守新加坡金管局就物業基金附錄授予的任何適用豁免或免除。倘物業基金附錄的規定及任何有關豁免或免除與本契約有關信託的規定有任何衝突或不一致，則在有關衝突或不一致的範圍內，以物業基金附錄的規定及任何有關豁免或免除為準。

…」

(ff) 信託契約第33條修訂如下：

**「33. 主要持有人**

**33.1 主要基金單位持有權**

**33.1.1** 公司法案第81(1)至(3)條及第82至87條(包括首尾兩條)的條文(及就此制定的任何規章及規定的形式)經必要變動乃予適用，猶如明確載於本第33條。

**33.1.2** 管理人或受託人不會因根據本第33條作出的任何事項而就任何人主或有關基金單位的權利：

(i) 當作就任何目的接獲通知；或

(ii) 須作出查詢。

**33.2 實益擁有權**

管理人可以書面通知要求任何持有人或(視情況而定)任何寄存在該通知所訂明的合理時間內知會管理人：

...

**33.3 向新交所刊發公告**

於收到相關人士的相關通知後，管理人將遵守新交所就有關主要基金單位持有權及管理人的董事於基金單位的權益擬向新交所刊發公告所載的規定。

...]

(gg) 信託契約第34條修訂如下：

**[34. 第三方權利**

根據新加坡法律第53B香港法例第623章合約(第三者權利)法條例，並非本契約訂約方的人士不得執行其條款，惟各持有人或(視情況而定)各寄存在人可根據新加坡法律第53B香港法例第623章合約(第三者權利)法條例的條文並受本契約的條文所規限，享受本契約的利益或執行本契約的條款。」

(hh) 信託契約第35條修訂如下：

「...管理人、受託人及各持有人及各寄存在人均接受法院的非專屬司法管轄...」

(ii) 信託契約附表一修訂如下：

「2. ...管理人的任何董事、秘書及任何律師、受託人以及受託人的董事、任何獲授權人員及任何律師有權出席任何該等會議並發言。任何該等會議均須於新加坡或香港(由管理人釐定)舉行...

3. 根據本附表條文正式召開及舉行的持有人會議有權透過特別決議案：

...

(vi) 指示受託人根據證券及期貨法案第295條採取任何措施；及

...

4.1 受上文第1段及下文第4.2段規限，必須就為通過普通決議案而召開的每次會議按本契約所述方式向持有人發出不少於14日的通知(不包括通知送達或視為送達之日及發出通知當日) ...

- 4.2 儘管上文第4.1段的條文有所規定，受託人根據證券及期貨法案第295條召開的持有人會議須透過(i)按本契約所述方式向持有人發出不少於21日的通知(包括發出通知當日)及(ii)於建議舉行的會議前不少於21日，於至少四家當地日報上刊發會議通知的廣告(分別以英文、馬來語、中文及泰米爾語刊登)召集。

...

22. 就本契約而言，特別決議案指於寄存組織向管理人核實的大會時間前48小時提出並在持有人會議或(視乎情況而定)寄存登記冊所列寄存人會議上獲75%或以上的所投贊成或反對票數大多數通過的決議案，而普通決議案指於寄存組織向管理人核實的大會時間前48小時提出並在持有人會議或(視情況而定)寄存登記冊所列寄存人會議上獲50%或以上的所投贊成或反對票數大多數通過的決議案。

...

...

24. 為釐定就以寄存組織的名義登記的基金單位而持有的基金單位數目及各持有人可能就該等基金單位投票的數目，每位受託人及管理人均有權及須接受寄存組織向受託人提供的寄存組織記錄所示於相關大會召開時間前不早於48小時已存入相關寄存人證券賬戶的基金單位數目，且接受該等寄存組織的記錄所示寄存人證券賬戶的基金單位數目為寄存人及其受委代表(如有)於投票表決時可投票的總數目，為(無論該數目大於或小於寄存人或代表委任文據所規定者)。於任何情況下，受託人或管理人概不就按或倚賴寄存組織的前述記錄行事負責或對任何人士承擔責任。」

## 1.2 核准估值師

- (a) 信託契約第1.1條修訂如下：

### 「1.1 釋義

...

「**核准估值師**」指受託人根據本契約第6.4條以書面委聘及指示的自然人、公司或事務所以提供任何認可投資的估值。管理人可以就獲委聘為核准估值師的人士向受託人提供推薦意見，而在作出推薦意見時須考慮認可投資的具體類型、估值，推薦意見以及報告的目標或受託人已持有或將持有的抵押的性質，惟

就受託人直接或透過特別目的投資工具間接持有土地形式的房地產投資而言，(a)獲推薦的人士須屬於新加坡法例第16章估值師及房屋代理法項下的持牌估值師以及新加坡測量師及估值師學會或新加坡任何其他認可估值師機構的成員，或(倘若該土地或任何權益、期權或其他相關權利位於新加坡以外)根據估值地點所在國家或地區的任何法律從事估值師的認可人士，及(b)只要信託屬於證監會認可的房地產投資信託基金，獲推薦的人士須屬於從事香港房地產估值業務的物業估值師，須符合房地產投資信託基金守則的獨立性標準以及具有主要人員為香港測量師學會或皇家特許測量師學會(香港分會)資深會員或普通會員以及符合資格根據房地產投資信託基金守則履行物業估值業務；

…」

(b) 信託契約第6.4.1條修訂如下：

「**6.4.1** 受託人承諾將委任一名核准估值師(i)其由管理人建議或(ii)倘受託人不同意該建議，則由受託人選擇，作出房地產估值(倘核准估值師符合物業基金附錄房地產投資信託基金守則所載「估值師主要估值師」規定及任何其他適用法規要求)，惟受託人不應因為該核准估值師的作為或不作為而承擔責任，條件是受託人秉誠行事，於委任有關核准估值師時未有疏忽。」

### 1.3 認可投資

(a) 信託契約第1.1條修訂如下：

#### 「1.1 釋義

…

「收購日期」指：

- (i) (倘若屬於「認可投資」定義第(i)至(iii)段所指的投資，)屬於特別目的投資工具的投資除外)受託人(作為信託的受託人)首次持有特定權利或權益當日；
- (ii) 倘若屬於以特別目的投資工具形式的房地產相關資產「認可投資」釋義第(vi)段所指的投資，受託人完成購買該等特別目的投資工具當日或一間特別目的投資工具完成收購一項房地產當日(視情況而定)；及

- (iii) (於所有其他投資的情況下)信託收購或代表信託收購相關投資當日；

...

「認可投資」指：

- (i) 無論是永久業權、租賃土地及／或作為共有人持有位於新加坡或新加坡以外根據房地產投資信託基金守則獲准的房地產。就於新加坡的投資而言，信託必須符合住宅物業法案的規定；
- (ii) 任何房地產(包括物業開發及相關活動)或其任何樓宇的任何裝修、擴建、添置、重建、翻新或其他發展；
- (iii) 相關投資；
- (iv) 房地產相關資產，無論其發行人、資產或證券於何處成立、位於何處發行或買賣；
- (v) 由本地或海外非物業公司或法團的或其發行的上市或未上市債務證券及上市股份或股票；
- (vi) (代新加坡政府或其他國家政府發行的)政府證券以及超國家機構或新加坡法定委員會發行的證券；
- (vii) 現金及現金等值物；
- (vi) 任何特別目的投資工具的已發行股本中的股份或所獲貸款，及因收購特別目的投資工具而獲得的任何商譽及其他無形資產；及
- (vii) 為提高本釋義第(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)段項下的認可投資或其他投資的回報或減少其有關風險所作安排涉及的投資；或一般就信託而言，包括以衍生工具方式僅就對沖目的而作出的投資，
- (viii) 金融衍生工具，僅為(a)對沖與相關投資具有牢固相關性的信託組合的現有倉位或(b)有效組合管理，惟該等衍生工具不得用於以槓桿擴大信託的整體組合或擬作為信託的借款；及
- (ix) 本釋義第(i)至(viii)段未界定的任何其他投資，但其為物業基金附錄內指定為許可投資以及由管理人選取供信託進行投資並由受託人以書面核准。

謹請注意，(a)上文釋義「**認可投資**」凌駕物業基金附錄的「**許可投資**」釋義並以前者為準，及(b)為免產生疑問，本契約內凡所提及「**認可投資**」均視為包括「**房地產投資信託基金守則認可投資**」於各情況下，均由受託人直接或間接透過特別目的投資工具或根據本契約的其他方式持有；

...

「**房地產相關資產**」指物業公司或法團的或其發行的上市或未上市債務證券以及上市股份、按揭證券、其他物業基金的基金單位信託的上市或未上市基金單位或權益，以及房地產擁有權附帶的資產，包括但不限於傢俬、地毯、傢俱、機器及廠房以及任何房地產或其任何建築物已安裝或使用或將予安裝或使用或與該房地產或其任何建築物有關的設備；

...

「**房地產投資信託基金守則認可投資**」指：

- (i) 房地產投資信託基金守則許可的房地產；
- (ii) 任何房地產(包括物業開發及相關活動)的任何裝修、擴建、添置、重建、翻新或其他發展；
- (iii) 相關投資；
- (iv) 房地產相關資產(但不包括物業公司或法團的上市或未上市債務證券以及上市股份或發行股份、按揭證券、其他物業基金的基金單位信託的上市或未上市基金單位或權益)；
- (v) 現金及現金等值物；
- (vi) 任何特別目的投資工具的已發行股本中的股份或所獲貸款，及因收購特別目的投資工具而獲得的任何商譽及其他無形資產；及
- (vii) 為提高本釋義第(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)及(vi)段項下的認可投資或其他投資的回報或減少其有關風險所作安排涉及的投資；或一般就信託而言，包括以衍生工具方式僅就對沖目的而作出的投資；

於各情況下，均由受託人直接或間接透過特別目的投資工具或根據本契約的其他方式持有；

...」



(b) 信託契約第10.3.3條修訂如下：

「**10.3.3** 此外，只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金，管理人須確保遵守以下投資限制：

- (i) 在本文規定之規限下，信託不能進行任何會導致違反任何適用法規及本契約的投資；
- (ii) 信託僅可投資於房地產投資信託基金守則認可投資或其他房地產投資信託基金守則許可的投資；

…」

#### 1.4 營業日及營業時間

信託契約第1.1條修訂如下：

「**1.1** 釋義

…

「**營業日**」指(i)新加坡商業銀行開放營業以及新交所提供買賣，以及(ii)只要信託屬於證監會認可的房地產投資信託基金，香港商業銀行開放營業以及香港聯交所提供買賣的任何日子(不包括星期六、星期日或憲報規定的公眾假期)；

「**營業時間**」指營業日上午九時正至下午五時正(新加坡香港時間)；

…」

#### 1.5 基金單位購回

(a) 信託契約第1.1條修訂如下：

「**1.1** 釋義

…

「**市場購回**」具本契約第7.1.4(i)條所賦予的涵義；

「**最低持有量**」指1,000個基金單位或管理人在事先通知受託人後於一般或特殊情況下可不時釐定的其他數目的基金單位；

…

「**場外購回**」具本契約第7.1.4(ii)條所賦予的涵義；

…

「**相關期間**」具本契約第7.1.1條所賦予的涵義；

…

「**購回價**」指第7.5條所指的購回價；

…

「**基金單位回購授權**」具本契約第7.1條所賦予的涵義；

…」

(b) 信託契約第4.3條修訂如下：

**4.3 收費及費用**

…

**4.3.25** …有關信託…或釐定及公佈…任何發行價或任何購回價…；

…」

(c) 信託契約第7條的現時條文全文刪除，並以下文取代之修訂如下：

**7. 管理人購回及贖回基金單位**

**7.1 證監會認可的房地產投資信託基金之合規**

只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金，管理人並無責任惟可購回或促使贖回基金單位，由管理人購回或贖回的基金單位須符合所有適用規則，包括香港上市規則、證券及期貨條例、香港收購守則、房地產投資信託基金守則及證監會不時發出的任何其他相關守則、通函及指引。

**7.2 已贖回的基金單位被註銷**

已購回或贖回基金單位須立即註銷並於其後不能重新發行，惟本第7.2條並不限制或約束管理人促使增設及／或發行進一步或其他基金單位的權利。」

(d) 信託契約第10.11.1條修訂如下：

**10.11.1** 在第10.11.2條及任何適用法規的規限下，於管理人認為，旨在令受託人可應付於本契約信託下或就其或擁有任何投資的任何負債屬必要或適宜，或管理人認為，借款或籌集資金以為收購任何認可投資或管理人根據第7.10條贖回基金單位融資屬適宜

的任何時候，管理人可要求受託人(根據管理人認為適宜及特別是透過就所有或任何投資作出抵押或按揭的條款及條件)借款或籌集資金，而受託人須執行該要求，惟受託人毋須就借款或籌集資金(如受託人認為將導致受託人的責任延伸，超出存置財產的受限範圍)簽立任何工具、留置權、押記、質押、擔保、按揭或協議，且倘資金就贖回基金單位而被借入，則該等借款須自作出該等借款日期起計六個月內償還…」

(e) 信託契約第25.1條修訂如下：

**[25.1 廣告及其他文件**

…除非管理人謹此獲授權全權安排於…當地主要報章上不時刊發基金單位當時的發行價及回購價…」

**1.6 受託人對特別目的投資工具的監察**

信託契約第10.4.9條全文如下刪除：

**[10.4.9** 受限於且不影響相關法律、法規及指引訂明的其他規定下，以下有關特別目的投資工具事宜須獲受託人同意：

- (i) 特別目的投資工具組織章程文件條文的修訂；
- (ii) 停止或變更特別目的投資工具的業務；
- (iii) 變更特別目的投資工具投資政策；
- (iv) 批准或修訂特別目的投資工具的年度業務計劃；
- (v) 變更特別目的投資工具的股息派發政策；
- (vi) 清算、清盤、停止營業或其他對特別目的投資工具有相同影響的事件；
- (vii) 變更特別目的投資工具的股權或資本架構；
- (viii) 變更特別目的投資工具任何類別股份或股本附有的權利；
- (ix) 特別目的投資工具發行股份、股本或其他證券(包括對該等股份、股本或其他證券的任何認購權)；

- (x) 使特別目的投資工具的借貸達到一個水平從而使其資本負債比率超過35.0% (或適用法規允許的其他或更高水平)；
- (xi) 就特別目的投資工具資產或其任何部分設立抵押或押記；
- (xii) 直接或間接收購任何形式的投資；
- (xiii) 直接或間接轉讓或出售特別目的投資工具資產或其任何部分；
- (xiv) 批准有關特別目的投資工具資產的資產增值及資本開支計劃，倘該等計劃的預計花費超過特別目的投資工具資產價值的5.0%或受託人及管理人不時訂明及同意的其他絕對金額；
- (xv) 訂立新加坡上市規則定義的關聯人士交易、集體投資計劃守則定義的關連方交易，及倘信託為證監會認可的房地產投資信託基金，訂立房地產投資信託基金守則定義的關連人士交易；
- (xvi) 委任或辭退或變更根據第10.4.3條獲委任為特別目的投資工具董事(或同等管理部門成員)的任何人士；
- (xvii) 批准根據第10.4.3條獲委任為特別目的投資工具董事(或同等管治組織成員)的任何人士的職權範圍、任何與其相關的協議或任何其職權範圍或與其相關的任何協議的變動；
- (xviii) 特別目的投資工具會計政策或慣例的任何變更(適用法律規定除外)；
- (xix) 向任何人士提供貸款或信貸(特別目的投資工具日常業務除外)；
- (xx) 就任何第三方的借貸提供任何形式抵押；及
- (xxi) 開始或解決任何訴訟、仲裁或其他程序(於特別目的投資工具日常業務活動中追收債務除外)。」

## 1.7 股票借出

- (a) 信託契約第10.6條全文如下刪除：

### 「10.6 股票借出

受託人須應管理人的要求不時訂立任何交易，以出售屬於「認可投資」定義的任何段落所指的投資，而有關投資屬上市證券性質，並同時購回相同投資，惟該等交易乃根據適用法律進行，且所獲抵押品以現金或投資級別資產形式提供，而(如可能)其

價值將一直為受託人所轉讓投資現有市值的至少100%，並於受託人轉讓投資之前或之時為足夠及被轉讓。就第10.6條而言，抵押品須符合以下條件方為足夠：(i)其被轉讓予受託人或其代理、(ii)於轉讓予受託人或其代理時，其價值超出受託人所轉讓的投資價值、(iii)其為一旦抵押品需求消失時受託人據其轉讓抵押品或與抵押品等值的資產之協議的標的事項及(iv)其為現金形式或受託人可接納的其他形式。自該等股票借出交易收取的任何費用將由信託留用，並構成存置財產的一部分，而該股票借出的有關成本或引致的任何損失將由信託承擔，並從存置財產中扣除。受託人概不對持有人或(視情況而定)寄存人可能因存置財產價值的任何減少(可能因據此執行的任何交易導致)產生的任何損失承擔任何責任，並就此自存置財產獲得彌償及對存置財產有追索權。」

(b) 信託契約第10.11.2條修訂如下：

「**10.11.2** 倘進行的借款或籌集資金連同受託人根據第10.11.1條按管理人的要求作出之所有其他籌集或借入的金額或受託人根據第10.11.1條按管理人的指示作出但仍未償還，且有關金額連同任何根據第10.6條自任何股票借出交易所獲之任何抵押品(以現金形式)因此合共將超過下列款額，則管理人不得根據第10.11.1條要求而受託人亦不得根據第10.11.1條按管理人的指示作出有關借款或籌集資金：

…」

## 1.8 借款限制

信託契約第10.11.2條修訂如下：

「**10.11.2** …

- (i) 緊接進行該借款之前存置財產的35%(或物業基金附錄准許或由主管機關特別准許的其他較高或較低百分比)；及
- (ii) 倘及只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金，(a)根據上段(i)計算的金額及(b)…存置財產資產總值…的45%(或房地產投資信託基金守則准許或由主管機關特別准許的其他較高或較低百分比)→以較低者為準…」

## 1.9 使用衍生工具

信託契約第10.16條全文如下刪除：

### 「10.16 使用衍生工具

#### 10.16.1 有效的組合管理

- (i) 在第10.16.1(ii)條的條件獲達致，及倘有效組合管理之目的為就存置財產達致下列一個或以上情況時，管理人方獲准就有效的組合管理目的根據契約或物業基金附錄使用衍生工具：
  - (a) 減少風險；
  - (b) 降低成本而風險並無增加或微增；及
  - (c) 在並無風險或合理低水平風險下為信託提供額外資本或收入。
- (ii) 管理人就有效的組合管理訂立的交易：
  - (a) 就第10.16.2條界定的用途而言在經濟上合適；及
  - (b) 其風險根據第10.16.4條獲全面覆蓋。
- (iii) 第10.16.1(i)條涉及的目的與下列各項有關：
  - (a) 存置財產；
  - (b) 信託將予或擬收購的物業(不論是否確實識別)；及
  - (c) 信託的預計現金收益，倘其在某個時候將會到期收取及很有可能於一個月內收取。

#### 10.16.2 經濟效益合適

- (i) 倘管理人相信下列情況，則有關交易(單一或一項或以上交易的合計)經濟上合適信託有效的組合管理：
  - (a) 就為了減少風險或成本或兩者而進行交易而言，該交易將降低的風險或成本為明智的減降類別或水平；及



- (b) 就為了提供額外資本或收入的交易而言，如無發生管理人不可合理預見的事件，則信託確實會自交易中受惠。
- (ii) 倘其目的可合理視作投機性，交易將在經濟上不適合信託的有效組合管理。

### 10.16.3 風險水平

就第10.16.1(i)(c)條而言，倘管理人相信，信託確定(或除非發生管理人不可預見的事件，否則確定)可按下文載列的任何基準受惠，則為可接納的低水平風險：

- (i) 信託就相同或等值物業(即信託持有或可適當持有的物業)利用有關收購及出售(或出售及收購)的定價缺陷；或
- (ii) 信託沽出備兌認購期權或認沽期權而收取期權金，即使為獲取該利益而須放棄取得更大利益的機會。

### 10.16.4 最大潛在風險

- (i) 管理人不得訂立交易，除非該交易產生的最大潛在風險就衍生工具的本金額或名義本金額為下列者外：
  - (a) 根據第10.16.4(ii)或第10.16.4(iii)條個別獲覆蓋；及
  - (b) 根據第10.16.4(iv)條整體獲覆蓋。
- (ii) 在第10.16.4(iii)條規限下，倘於存置財產內有以下項目，則風險獲個別覆蓋：
  - (a) (倘就財產涉及風險)種類適合及金額足夠應對風險的可轉讓證券或其他物業；及
  - (b) (倘就款項涉及風險)，為或將以合適貨幣兌換為款項的現金或準現金而其將在金額上足夠應對風險。
- (iii) 僅倘信託持有的證券或其他財產(經考慮兩者價格波動的緊密關係後)可合理視作適合就風險提供覆蓋，且即使覆蓋與風險之間並非完全一致而仍可視作適合時，指數或一籃子證券或其他資產的風險乃獲個別覆蓋。

- (iv) 倘經考慮第10.16.4(ii)或10.16.4(iii)條下就現有其他持倉全部所需覆蓋後，於存置財產有足夠覆蓋以令準交易將予訂立，則就第10.16.4條而言風險獲整體覆蓋。
- (v) 衍生工具不可為第10.16.4條下的另一衍生工具提供覆蓋，但：
  - (a) 涉及「合成期貨」的兩項交易將被視作猶如彼為單一衍生工具，而合併產生的淨風險將按構成合成期貨的期權中需要較高覆蓋者提供覆蓋；
  - (b) 「合成現金」(如衍生工具的持倉抵銷財產風險，而該風險已有效抵銷，且合併持有物業及衍生工具持倉的影響相同，猶如信託已以或勢將以現金收取物業價值一樣)可就交易提供覆蓋猶如其為現金；及
  - (c) 已獲覆蓋的貨幣衍生工具可為另一衍生工具提供覆蓋。
- (vi) 尚未收取及置於信託財產中但將於一個月內到期收取的現金就第10.16.4(ii)(b)及10.16.4(iii)條而言可供覆蓋風險。
- (vii) 在第10.16.4(v)條規限下，倘存置財產已用於覆蓋一項交易(不論是否於第10.16.4條或其他情況下)，其不可就另一交易作出覆蓋。
- (viii) 根據衍生工具的預期財產不得作為第10.16.4(ii)(a)條下的財產計算。
- (ix) 倘財產為根據第10.7條之股票借出交易的事項，其不可用於覆蓋，除非管理人合理相信其可及時獲得(從回報或再收購)以履行所需覆蓋的責任。

#### 10.16.5 修訂條件

儘管本契約有任何規定，管理人及受託人可在取得主管機關(包括但不限於新加坡金管局)的書面批准下修改、更改或增加第10.16.1至10.16.4條條文。」

## 1.10 分派

(a) 信託契約第1.1條修訂如下：

**「1.1 釋義**

...

「調整」具有第11.5.2C條所賦予的涵義；

...

「年度可分派收入」具有第11.5.2C條所賦予的涵義；

...

「分派日期」指相關分派期內於分派計算日期後最少60日前的營業日；

...

「中期可分派收入」具有第11.5.2C條所賦予的涵義；

...

「免稅收入淨額」具有第11.1條所賦予的涵義就任何分派期而言，指免稅收入(不包括從利息收入中支付的股息及出售房地產的收益(如有)減適用信託開支；

...」

(b) 信託契約第11條修訂如下：

**「11. 分派**

**11.1 收入分派**

受第11條規限下，管理人須每半年或每年(由管理人絕對酌情決定)定期向持有人分派經扣除適用信託費用的所有免稅收入(不包括從利息收入中支付的股息及出售房地產的收益(如有))(「免稅收入淨額」)。

...

**11.2 管理人將予收集**

管理人須代表受託人收集而受託人須收取就信託已支付或應收取的款項、權利及財產。

...

**11.3A 最低年度分派**

**11.3A.1** 受第11.3A.2條規限下，就各財政年度而言，可予分派及已分派予持有人的總金額不得少於該財政年度之年度可分派收入的90% (或可能不時根據房地產投資信託基金守則制定的其他最低金額)。

**11.3A.2** 倘管理人決定向持有人分派的金額超過任何財政年度之年度可分派收入的90%，本第11條的任何內容均不會在任何方面影響信託能力。

...

**11.5 分派額**

**11.5.1** 就截至2019年12月31日止財政年度(包括該年度)前的財政年度而言，有關期間的「分派金額」乃根據下列公式釐定：

$$DA = \text{NTEINI} + C$$

而：

DA 為分派金額；

NTEINI 為管理人釐定的該期間免稅收入淨額(定義見第11.1條)；及

...

**11.5.1A** 就截至2020年12月31日止財政年度及其後財政年度而言，截至並非財政年度最後一日止分派期的「分派金額」乃根據下列公式釐定：

$$DA = (\text{IDI的90\%}) + C$$

而：

DA 為分派金額；

IDI 該分派期的中期可分派收入；及

C 為任何額外金額(包括資本)，並已由管理人釐定將予分派或倘管理人認為適合，將予轉撥至或自未分派收入儲備賬轉撥。

**11.5.1B** 就截至2020年12月31日止財政年度及其後財政年度而言，有關期間的「分派金額」乃根據下列公式釐定：

$$DA = \text{(ADI的90\%)} + C - D$$

而：

DA 為分派金額；

ADI 該財政年度的年度可分派收入；

C 為任何額外金額(包括資本)，並已由管理人釐定將予分派或倘管理人認為適合，將予轉撥至或自未分派收入儲備賬轉撥；及

D 該財政年度先前的分派期之總分派金額。

**11.5.2C** 就本第11條而言，某一分派期的「中期可分派收入」指管理人(根據信託於該分派期的中期未經審核賬目)於該分派期就信託及特別目的投資工具計算的綜合純利，該金額乃經作出稅項撥備，並就會計目的作出調整以撇銷調整的影響。

就本第11條而言，某一財政年度的「年度可分派收入」指管理人(根據信託於該財政年度的經審核賬目)於該財政年度就信託及特別目的投資工具計算的綜合經審核稅後純利，該金額乃就會計目的作出調整以撇銷調整的影響。

就本第11條而言，「調整」指於相關財政年度或相關分派期(視情況而定)的損益賬中扣除或計入之重大調整，包括但不限於：(i)未變現物業重估收益／虧損，包括減值撥備及撥回減值撥備；(ii)商譽減值虧損／負商譽確認；(iii)現金與會計融資成本之差額；(iv)出售物業之已

變現收益；(v)金融工具公平值變動；(vi)遞延稅項；及(vii)其他重大非現金收益／虧損，包括以基金單位方式支付的部分基本費用。

...

## 11.6 分派額的分派

**11.6.1** 受託人須應根據管理人的指示就各分派期於有關分派期的分派日期或之前...支付其分派額。為免存疑，分派額毋須就信託承擔利息。

...

**11.6.3** 管理人及受託人(在管理人的指示下)須於各持有人...扣減...

...

## 11.8 分派構成

於各財政年度結束後，管理人須於向持有人派發的業績公告以及半年度及年度報告中向各持有人通知：

**11.8.1** 於本第11條下分派的收入及資本構成及種類；及

**11.8.2** 根據第11.6.3(iii)及11.6.3(iv)條已扣減的金額。

...

## 11.11 分派政策

管理人及受託人確認：

**11.11.1** 就截至2019年12月31日止財政年度(包括該年度)前的財政年度而言，於本契約日期就以香港或新加坡以外的任何其他海外司法權區的土地或樓宇形式擁有房地產的特別目的投資工具擬定股權的信託分派政策為分派其所有免稅收入(自利息收入及收益(如有)支付並可按管理人酌情權分派的股息除外)。就此而言，預計免稅收入將包括在新加坡自特別目的投資工具收取的股息，而股息乃須於香港或新加坡以外的其他相關海外司法權區繳納不少於15%的利得稅的收入支付。

就截至2020年12月31日止財政年度及其後財政年度而言，就擁有房地產的特別目的投資工具擬定股權的信託分派政策為分派不少於各財政年度之年度可分派收入的90% (或可能不時根據房地產投資信託基金守則制定的其他最低金額)。

…」

## 1.11 相關人士交易

(a) 信託契約第1.1條修訂如下：

### 「1.1 釋義

…

「相關人士」指新加坡上市規則界定的「擁有權益的人士」及／或（視情況而定）物業基金附錄所界定的「擁有權益的人士」；倘若以及只要信託是證監會認可的房地產投資信託基金，本契約（不包括第16條及17.4條）凡提及受託人或管理人的相關人士均視為包括關連人士；

…」

(b) 信託契約第4.3條修訂如下：

### 「4.3 收費及費用

除本契約明確授權透過直接支付或償付管理人或受託人方式的任何其他收費或費用外，須從…存置財產支付，管理人及受託人履行職責時適當及合理產生的所有費用、成本、收費及開支，包括但不限於：

…

**4.3.7** 因對投資調查、研究、協商、收購、開發、登記、託管、持有、管理、監察、維修、保養、估值、出售或其他交易（或嘗試或建議如此行事）及獲取、收集、分配收入或其他投資而招致的一切費用、收費及開支，儘管有關費用、收費及開支可能由管理人或關連人士帶來或應付予管理人或關連人士；

…

**4.3.20** 就(a)磋商及收購任何投資及(b)任何買賣或出售任何投資而產生的所有成本及支出，包括應付予房地產代理、物業管理人、資產管理人或顧問的銷售佣金及顧問費，儘管該等房地產代理、物業管理人、資產管理人或顧問可能為關連人士；

…



**4.3.36** 就營運及管理投資(其為房地產或房地產相關資產)而委任的資產管理人、物業管理人、項目管理人及收款代理人的所有費用、收費及開支，儘管該等資產管理人、物業管理人、項目管理人及收款代理人可能為管理人或管理人的相關人士關連人士；及

…」

(c) 信託契約第5.1.6條修訂如下：

「**5.1.6** 管理人及其相關人士關連人士須放棄就任何發行新基金單位投票。」

(d) 信託契約第10.11.5條修訂如下：

「**10.11.5** 倘任何人士與管理人或受託人或任何相關人士關連人士就於第10.11條下進行借款、存款、收購外幣或將外幣兌換為任何其他貨幣訂立任何安排，該人士有權就其自身使用及利益保留自該等安排產生的所有利潤及利益，惟任何有關安排須按一般商業條款並按公平原則訂立。」

(e) 信託契約第14條修訂如下：

**14. 存置現金的利息**

倘構成存置財產一部分的任何現金或分派金額轉至管理人或受託人任何相關人士關連人士(為銀行)的存款賬戶，該人士向受託人支付利息的條款須按不遜於任何人士(管理人或受託人的任何相關人士關連人士除外)根據一般銀行慣例會於同日對該存款實行或授出的條款…」

(f) 信託契約第16條修訂如下：

**16. 相關人士交易及關連人士交易**

**16.1 相關人士交易**

信託須一直遵守有關利益相關方交易的物業基金附錄及新加坡上市規則有關「利益相關人士交易」的條文以及新加坡金管局及新交所可能不時闡述以適用於房地產投資信託的其他指引。倘受託人擬與受託人的相關人士或管理人或任何其他利益相關方或利益相關人士(定義分別見物業基金附錄及上市規則)簽署任何合約，其將審閱該合約是否令其本身滿意，於其下擬進行的

交易是否按一般商業條款訂立且不影響持有人或信託的利益，以及將確保其遵守有關利益相關方交易(定義見物業基金附錄)及利益相關人士交易(定義見上市規則)的規定以及有關新交所可能不時闡述以適用於房地產投資信託的利益相關人士交易的其他指引。

## 16.2 關連人士交易

…」

(g) 信託契約第17條修訂如下：

### 「17. 有關受託人及管理人

#### 17.1 於若干情況下禁止作為委託人進行銷售或買賣

有權根據管理人的委任行使本契約下的任何投資權力的受託人或管理人及由彼等或其中一方控制的任何公司或任何人士、商號或機構(於本條中之下稱為「代表」)概不得作為主事人就信託賬戶向受託人出售投資或進行出售投資的交易或就信託賬戶向受託人購買投資，且彼等各自須(並不因未能如此行事而引致任何責任)盡其最大努力促使該出售或交易或購買並非(i)由持有或實益擁有受託人或管理人或任何代表的10%或以上權益的任何人士、商號或機構、(ii)由任何該等人士、商號或機構控制的任何機構、(iii)由受託人或管理人或任何代表(為機構)或任何該機構的董事或(iv)有任何該商號的任何合夥人作出。任何該出售或交易或購買投資須進一步遵守物業基金附錄及受第17.4條的條文規限。本第17.1條所述的各該人士或法團(受託人及管理人除外)於本第17條被稱為「關連人士」。概無任何事項可妨礙：

**17.1.1** 儘管受託人及/或管理人及/或任何關連人士可能或於根據該計劃已獲授權，就該計劃賬戶向任何其他基金單位信託計劃的受託人或管理人出售投資或為任何信託賬戶自其購買投資，任何投資權力或酌情權的受託人或管理人或任何人士、商號或機構擁有權益，惟：

- (i) 該出售或購買須遵照物業基金附錄；
- (ii) 有關投資價值獲得核准估值師或股票經紀對交易作出的書面核證；及
- (iii) 受託人認為，該交易的條款不大可能導致損害持有人或(視乎情況而定)寄存人；或

**17.1.2** 受託人或管理人或任何關連人士為本契約一方或其下的代表，據此其成為基金單位擁有人及持有、處置或其他買賣所擁有的相同基金單位或相同權利(受附表一第2段規限)的受託人或管理人或任何關連人士，惟於如此擁有、持有或處置或其他買賣基金單位，受託人或管理人及其各自的任何關連人士須備存登記冊提供該等交易的詳情，包括所交易基金單位的價格、折扣、淨價、數量以及交易日期及參與交易或買入、持有或處置任何對其各自個人賬戶的投資的各方，儘管類似投資可根據本契約作為存置財產一部分持有。受託人及管理人各自確保由其或彼等進行的基金單位交易以不損害持有人或(視乎情況而定)寄存人的利益的方式進行。受託人及管理人各自的登記冊可供受託人及持有人或(視乎情況而定)寄存人查閱。

受託人或管理人或任何關連人士概毋須就作出或由或因本第17.1.2條許可的任何交易導致的任何溢利或利益向另一方或彼等其他方或持有人或(視乎情況而定)寄存人或任何彼等交代。

**17.1.3** 管理人據此承諾其將不會：

- (i) 以信託資金用作投資任何機構(包括與其本身有關連(定義見公司法第6條)的任何銀行)(於本第17.1.3條，指「**關連機構**」)的證券(不包括實體投資計劃)，惟倘信託以獨立方建立及經新加坡金管局批准的廣為接納的指數為基準，信託資金可投資於任何包括於該指數內的關連機構證券(最多至其佔指數的比重)中；或
- (ii) 向關連機構借出信託資金，惟與新加坡銀行法第19章下為持牌銀行及外國司法權區同類法律下的任何其他持牌接受存款機構的關連機構於信託一般業務過程中訂立的存款並不視為所借出的資金除外。

...

#### 17.4 其他相關人士交易

**17.4.1** 儘管第17.1條的規定，只要遵照下列事項有關規定進行，信託可與為管理人或受託人的利益相關方(該詞的定義見物業基金附錄)的相關人士訂立任何交易：

- (i) 受託人就及代表與信託自利益相關方(定義見物業基金附錄)收購投資或向利益相關方(定義見物業基金附錄)出售投資有關的信託訂立的任何交易須遵守物業基金附錄；
- (ii) 受託人就及代表與委任利益相關方(定義見物業基金附錄)為信託投資的物業管理代理或市場推廣代理有關的信託訂立的任何交易須遵守物業基金附錄；及
- (iii) 受託人就及代表信託與為有關任何事項(第17.4.1(i)或(ii)條所述的交易除外)的利益相關方(定義見物業基金附錄)的相關人士訂立的任何交易須遵守有關利益相關人士交易(該詞的定義見新加坡上市規則)及獲採納以適用於該交易的新加坡上市規則以及新交所所述以適用於物業基金的其他指引(包括但不限於適用於利益相關人士(該詞的定義見新加坡上市規則)或其關連人士(定義見新加坡上市規則)就須獲得持有人或(視乎情況而定)寄存人批准的任何建議放棄投票的規則及指引)。

**17.4.2** 倘管理人須決定是否須或毋須就任何違反受託人就及代表信託與為管理人相關人士的該人士訂立的任何協議而對任何人士採取任何行動，管理人須向，就此提供法律意見具有聲譽的律師事務所(受託人可接納)諮詢。倘上述律師事務所認為，代表信託的受託人與據稱違反該協議的另一方有表面案件，管理人須就該協議採取適當行動。管理人董事(包括其獨立董事)將有責任確保，管理人須遵照上述事宜。儘管存在上述事宜，一旦其發現有任何違反受託人就及代表信託與管理人的相關人

士訂立的任何協議，管理人將立即知會受託人，而受託人可採取其認為必要的有關行動，以保障持有人或(視乎情況而定)寄存人的權利及/或其符合持有人或(視乎情況而定)寄存人的利益。管理人不對管理人的相關人士採取行動的任何決定將不構成對受託人就該相關人士採取其認為適當的行動的權利的豁免。

…」

(h) 信託契約第18條修訂如下：

## 「18. 有關受託人

### 18.1 保管投資

…受託人或會作為託管人或可能委任其他人士(包括受託人的任何相關人士關連人士)作為…託管人或聯席託管人…

…

### 18.6 受託人可自由進行交易

根據適用法規，概無條文阻止受託人或相關人士關連人士…訂約或訂立任何金融、銀行或任何其他類型的交易…受託人或任何相關人士關連人士毋須就…交代…

…

### 18.13 受託人的行為

…

**18.13.5** 受託人可在管理人同意下就收購、持有或出售任何投資公平地使用其服務或受託人的任何相關人士關連人士(倘該等相關人士關連人士為銀行)的服務，而毋須就其作出交代，且適當及合理引致的任何費用或開支須自存置財產中支付。

…

**18.14 受託人權力**

受本契約條文所規限及未以任何方式影響上述條文的一般性，根據管理人的書面建議受託人享有存置財產相關的全部及完整權力：

...

**18.14.2** 向任何人士(包括管理人的任何相關人士關連人士)…，且有權與承租人、分租人、許用人、分許用人及其他人士妥協執行及支付維修及修繕；

...

**18.15 受託人委任代理及專家**

在第18.16.2條的規限並不以任何方式影響上文一般性的情況下，受託人作為信託投資擁有人為實施及履行自身責任及義務可能：

...

**18.15.2** 由管理人推薦、委任或聘任與管理、開發、租賃、購買或出售任何投資相關的任何房地產代理或管理人，且即使該等房地產代理或管理人為管理人的相關人士關連人士(惟相關人士關連人士須按照一般商業條款及遵守任何適用法規為信託提供該等服務) …

…」

(i) 信託契約第19條修訂如下：

**「19. 有關管理人**

...

**19.8 管理人可自由進行交易**

根據適用法規，本契約概無條文阻止管理人或任何相關人士關連人士與受託人…訂立合約或進行任何財務、金融或其他任何形式的交易…管理人或其任何相關人士關連人士毋須對受託人或持有人…作交代…

**19.9 管理人委任代理及專家**

並未以任何方式影響其一般權力的情況下，於管理信託及進行並履行其根據信託契約的職責及責任時，管理人可憑受託人書面同意，委任有關人士根據信託契約行使其任何或全部權力及

酌情權，並履行其根據契約的全部或任何責任，惟管理人須對因該等人士的所有行為或疏忽而令信託招致的所有損失、責任、損害、費用及開支負責，猶如該行為或疏忽乃由管理人本身作出。惟管理人應盡力確保其代表及選擇及持續監管該等代表均遵守適用法規所載的要求。在不限制上述條文一般性原則下，管理人在獲得受託人的書面同意下可以：

…

**19.9.3** …即使該等房地產代理或管理人為管理人的相關人士關連人士(惟於該等情況下相關人士關連人士須按照一般商業條款向信託提供該等服務) …

…」

(j) 信託契約第26條修訂如下：

**26. 信託終止或合併**

…

**26.4 經特別決議案終止**

**26.4.1** …倘終止信託的建議是由管理人提出，而管理人及其任何相關人士關連人士於基金單位持有權益及彼等從終止信託所獲得的利益(由受託人全權釐定)有別於所有其他持有人的實益權益，則彼等不得投票…

…

…

**26.6 信託合併**

**26.6.1** …倘合併信託的建議是由管理人提出，而管理人及其相關人士關連人士擁有基金單位的實益權益且彼等從合併信託所獲得的利益(由受託人全權釐定)有別於所有其他持有人的利益，則彼等不得投票…

…

…」



(k) 信託契約附表一修訂如下：

「…

2. …管理人或(作為持有人)任何其相關人士及關連人士(定義見新加坡上市規則)須有權獲取任何該等會議的通知並出席會議→惟受本契約第24.1.4條及本附表一第2A段的規限，無權於就審議管理人或任何其相關人士及關連人士於其中擁有重大權益(包括，為免產生疑問，關連人士交易(定義見新加坡上市規則)及關連方交易(定義見物業基金附錄))的事項而召開的大會上投票或計入該會議的法定人數內，因此，就本附表以下條文而言，管理人或任何其相關人士及關連人士(定義見新加坡上市規則)持有或被視為持有的基金單位不得被視為於該等情況下已發行…

…」

## 1.12 董事的披露責任

信託契約第19.10條全文刪除如下：

### 「19.10 董事的披露責任

**19.10.1** 管理人的每位董事就其收購基金單位或其持有的基金單位或其擁有權益的基金單位數量變動，須於該等收購或導致其持有的基金單位或其擁有權益的基金單位數量變動的事件發生後兩個營業日內向管理人發出通知。

**19.10.2** 管理人的董事於下列情況下被視為於基金單位中擁有權益：

- (i) 當董事為基金單位的實益擁有人(無論是否直接作為登記持有人或透過於寄存組織開設直接證券賬戶或間接透過寄存代理，參與者或其他人士)，則彼被視為於該基金單位中擁有權益；
- (ii) 當某法人團體為基金單位的實益擁有人而董事有權行使或控制行使不少於該法人團體有表決權股份20%投票權，則彼被視為於該基金單位中擁有權益；
- (iii) 當董事配偶或幼年子女(包括繼子及養子)於基金單位中擁有任何權益，則彼被視為於該基金單位中擁有權益；

- (iv) 當董事、其配偶或幼年子女(包括繼子及養子)：
  - (a) 已訂立一份收購基金單位的合約；
  - (b) 有權將基金單位過戶至其中任何一位或按彼等指示過戶，無論該權利是否目前或日後可予行使以及是否須達成一項條件；
  - (c) 有權根據期權收購基金單位，無論該權利是否目前或日後可予行使以及是否須達成一項條件；或
  - (d) 有權(因其中任何一位獲委任受委代表或代表於基金單位持有人會議上投票除外)行使基金單位(並非其中任何一位是其持有人的基金單位)隨附的權利或控制該權利的行使，該董事被視為擁有該基金單位的權益；及
- (v) 倘若交予信託的財產由基金單位組成或包括基金單位，而該董事知道或有合理理由相信彼根據信託擁有權益且該財產由基金單位組成或包括該基金單位，則彼被視為擁有該基金單位的權益。」

### 1.13 管理人及受託人的承諾

信託契約第20條全文刪除如下：

#### 「20. 管理人及受託人的承諾

##### 20.1 管理人的承諾

除本契約所載管理人的其他承諾之外，管理人亦謹此承諾：

**20.1.1** 盡其最大努力並以適當和有效的方式進行業務以及將確保信託以適當和有效的方式開展；

**20.1.2** 其將於管理人收到管理人根據本契約應付予受託人的任何款項後五日內向受託人支付。該等款項並無應付的利息以及管理人並無責任將任何該等款項存入任何計息賬戶，但倘若該等款項被存入計息賬戶，則信託於過渡期擁有該等款項應計的任何利息；

- 20.1.3** 除了根據本契約的條款以及根據本契約的規定所計算的價格出售基金單位之外，其概不出售任何基金單位；
- 20.1.4** 其將按同等程度猶如受託人是管理人的一名董事一樣(i)於一段合理時間內向受託人或代表、或受託人委聘的任何核准公司核數師提供存置於管理人註冊辦事處或其他地方的管理人完整賬簿，供查核以及(ii)於一段合理時間內向受託人或該核數師提供有關管理人業務、計劃或事業或管理人財產(不論於本契約日期之前或之後收購)或事務的一切事項相關的口頭或書面資料；
- 20.1.5** 其將於一段合理時間內向受託人或代表提供或確保提供受託人或代表要求提供有關信託的一切事項的口頭或書面資料；
- 20.1.6** 其將於各個財政年度末三個月內向持有人或(視情況而定)寄存人寄發一份年報，披露物業基金附錄規定的事項；
- 20.1.7** 其及其相關人士將與信託或為信託按公平原則開展一切交易；
- 20.1.8** 其將不會從信託支付或促致支付本契約未作規定的任何費用；
- 20.1.9** 其將一直遵守適用法規及稅務裁決；
- 20.1.10** 其將保存及促致保存可充分解釋信託的交易及財務狀況的賬簿以及不時編製真實及公平的賬目使該等賬簿能夠得以方便及恰當地審核；
- 20.1.11** 其將根據國際財務報告準則編製或促致編製有關信託的賬目；
- 20.1.12** 其將不會允許對其業務作重大變動(比如物業基金管理變為附屬業務)；及
- 20.1.13** 其將簽立或促致簽立為落實本契約而必要的其他文件以及開展或促致開展為落實本契約而必要的其他行動。

## **20.2 受託人的承諾**

受託人謹此承諾：

- 20.2.1** 其將作出最大的努力及警惕履行其職能及責任以及保障持有人及(視情況而定)寄存人的權利及權益；

- 20.2.2** 其將促使有關的信託的賬目於各個財政年度結束時由核數師審核；
- 20.2.3** 其將於各個財政年度末起三個月內通過郵寄方式向各持有人寄送或促使寄送信託的賬目，附帶核數師報告，以及信託的年度報告；
- 20.2.4** 其將向管理人寄送或促使寄送其或代表其作為任何現時構成存置財產的認可投資的持有人所收到的一切通知、報告、賬目、通函及其他文件；
- 20.2.5** 其將與信託或為信託按公平原則進行一切交易；及
- 20.2.6** 其將一直遵守稅務裁決及適用法規。」

#### 1.14 編製及提交賬目

信託契約第21.1條修訂如下：

##### 「21.1 編製及於持有人週年大會提交賬目

- 21.1.1** 受託人及管理人應促使編製賬目，該等賬目應包括任何適用法律或規例，包括守則及上市規則所規定的報表、報告及資料，而新加坡金管局任何主管機構可能授出的豁免或延期除外。尤其是，受託人及管理人應促使於前編製自上一份賬目編製之時至持有人週年大會舉行日期前不多於四個月止期間的信託回報總額報表。該等賬目應提交持有人週年大會以及應隨附截至回報總額報表編製日期的信託資產負債表，提供該資產負債表相關的期間結束時有關信託經營狀況的真實及公平意見。」
- 21.1.2** 於持有人週年大會上所呈列的回報總額報表以及信託資產負債表應隨附管理人簽署的陳述，說明其認為信託的回報總額報表是否真實及公平地反映於所涵蓋的期間信託業務的業績、信託資產負債表是否真實及公平地反映信託於該期間結束時的經營狀況，以及於陳述日期是否有合理理由令人相信信託將於債務到期時償還債務。」

### 1.15 核數師的委任及辭退

信託契約第22條修訂如下：

#### 「22. 核數師

##### 22.1 核數師的委任及辭退

核數師應由管理人委任。核數師應屬新加坡法例第2章會計師法案所述的會計師事務所或公司以及應由持有人或(視情況而定)寄存人於各持有人週年大會上正式通過普通決議案委聘。儘管有上述規定，倘根據適用法規信託是證監會認可的房地產投資信託基金，核數師應符合香港法例第50章專業會計師條例項下的資格而獲委任為香港公司的核數師以及獨立於管理人及受託人。(「合資格香港核數師」)可以獲委聘為核數師。有關截至2010年12月31日止財政年度，除了根據持有人或(視情況而定)寄存人於2010年舉行的持有人週年大會上正式通過普通決議案委聘或將委聘的核數師以外，為了使信託成為證監會認可的房地產投資信託基金，管理人(得到受託人同意後)有權委聘一名合資格香港核數師擔任核數師。

根據本文第22條，據此委聘的核數師應任職直至下一屆持有人週年大會結束，除非彼等辭任或遭辭退，以及被其他核數師取代。

...

##### 22.4 核數師費用

第21條所指有關賬目審核的核數師費用(包括支出)→於持有人週年大會上釐定。倘若於上一屆持有人週年大會上由持有人或(視情況而定)寄存人批准→則須由管理人釐定。

...

...」

### 1.16 置富產業信託的期限

信託契約第26.1條修訂如下：

#### 「26.1 期限

本契約構成的信託期限為不確定期限80年(減一日)，並將持續...

### 1.17 基金單位持有人要求召開大會

信託契約附表一修訂如下：

[…

2. 受託人或管理人可(且管理人須於不少於~~50~~兩名持有人或佔不少於10%已發行信託基金單位的持有人(根據下文第5段的規定)發出書面要求後)於召開會議的一方認為合適的時間或地點(在下文規限下)隨時召開持有人會議，以及於該會議上提呈決議案供考慮…

…]

### 1.18 規管法律

信託契約第35條修訂如下：

#### **35. 適當法律規管法律及司法管轄**

本契約的各個範疇均受新加坡香港法例規管，並按照香港法律解釋。管理人、受託人…均接受新加坡及香港法院的非專屬司法管轄。」

## 2. 計算非按比例發行基金單位的規定限額

(請參閱第二項特別決議案。)

信託契約第5.1.5條修訂如下：

**5.1.5** 只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金，則下列條文適用於基金單位的發行(包括以紅利發行及/或資本化發行方式發行基金單位)。

(i) …

- (ii) 受第5.1.5(iii)條所規限下，可毋須經持有人事先批准，以按比例向所有現有持有人發行以外的方式於任何財政年度發行或同意(有條件或無條件)發行基金單位，條件是根據本文第5.1.5(ii)條於該財政年度發行或同意(有條件或無條件)發行的新基金單位而增加的基金單位總數，並無計及：

- (a) 根據該發行或建議發行基金單位的任何協議或文據，在該財政年度發行或同意(有條件或無條件)發行的任何新基金單位，以於相關協議或文據之日期根據本文第5.1.5(ii)條計入的該等基金單位(不論是否於該財政年度或任何該財政年度之上一個財政年度)為限；

- (b) 以按比例以外的方式向所有現時的持有人發行或同意(有條件或無條件)發行的任何新基金單位，以及根據以下相關規定與適用規則而獲持有人的指定事先批准的關新基金單位；及/或
- (c) 於該財政年度內根據第5.1.5(i)條提出可按任何按比例而可於該財政年度內發行或可予發行的任何新基金單位；

不超過上一個財政年度末已發行的基金單位數目(或，倘於第一個財政年度內發行或同意(不論有條件或無條件)發行的基金單位，則為上市日期的已發行基金單位數目)的20%(或證監會可不時規定的其他已發行基金單位百分比)，惟倘於該財政年度內就基金單位進行任何合併或細分或重新指定，則該基金單位數目的規定限額須進行適當調整，以使該合併、細分或重新指定的基金單位予以生效。

...

...」

### 3. 投資的保險

(請參閱第三項特別決議案。)

信託契約第10.15條修訂如下：

#### 「10.15 投資的保險

管理人將於通常承保的一般業務過程中，以受託人的名義對投資投保或促使被保險及保持承保或促使保持承保，投保金額乃由管理人釐定或可由受託人規定，而有關具有聲譽的保險公司(可為與管理人有關的保險公司)可由管理人與向受託人諮詢後釐定及由受託人批准，並對屬於可如此承保的性質或類別的投資購買火災、租金損失及管理人或受託人認為謹慎的有關其他風險的全數可保價值。管理人或受託人可進一步購買保險或其認為必要或謹慎的其他保險。管理人將於所有必需的期限內及時以存置財產支付或促使支付保險費及就管理人或受託人作出的任何有關保險須支付的其他金額。倘根據本契約條文，受託人以任何該投資作為借款的抵押，該抵押持有人的權益須(如管理人如此要求)於就該投資存置的保單上加註，且如管理人如此要求，受託人訂立的抵押文件須有一項條款，據此受託人與抵押持有人同意，保險公司根據抵押持有人的權益向抵押持有人直接支付保單下所有或部分保險金。」



#### 4. 受託人額外費用

(請參閱第四項特別決議案。)

新的第15.3.2條將於緊隨第15.3.1條後加插如下：

「**15.3.2**倘受託人在管理人要求下承擔一般及正常信託業務過程中額外性質或超出受託人正常職責範圍以外的職責，則受託人有權從存置財產中收取由管理人不時同意的額外金額(「**受託人額外費用**」)，惟須獲持有人以普通決議案方式另行批准：

- (i) 受託人就該信託所訂立的每筆交易可能收取的受託人額外費用總額不得超過：(a)收購價格(在收購任何房地產之情況下，不論是直接或是間接由該信託持有)；或(b)出售價格(在出售或處置任何由該信託直接或間接持有的房地產的情況下)之0.05%；及
- (ii) 於每個財政年度可能向受託人支付與上述第15.3.2(i)條描述的任何指定交易無關的受託人額外費用總額不得超過於該財政年度相等於20%的受託人酬金，其計算乃參照根據第15.3.1條，由核准估值師編製的最新年度估值報告得出。」

#### 5. 管理人的責任

(請參閱第五項特別決議案。)

透過刪除現有第19.1條全文以修訂信託契約第19條如下：

##### 「**19.1 管理人的活動**

管理人應執行管理人認為對管理信託及其業務而言屬必要的所有活動。在不限制上述一般性的前提下，管理人應進行以下活動管理信託及其業務：

- 19.1.1 本著為信託獲得最多收入的宗旨，為房地產業務制定短期、中期及長期業務計劃；
- 19.1.2 購買、轉讓、收購、租用、出租、授權、交換、出售、讓與、移交或以其他方式處理任何房地產以促進信託的投資政策及現行投資策略；
- 19.1.3 根據本契約規定對房地產管理(包括但不限於租賃審核、系統控制、數據管理及業務計劃實施)進行監管及監督；

- 19.1.4 就維護任何房地產提出一般建議並根據第19.9.3條向服務供應商購買維護服務，包括但不限於管理人認為有必要或需要的該等維修、粉刷、改建、重建及／或改進任何房地產或房地產相關資產；
- 19.1.5 為信託編製年度預算並管理及營運信託投資；
- 19.1.6 根據主管機關的要求為信託管理年度業績報告的編製及提供；
- 19.1.7 根據適用法規的要求就信託作出必要的公告；
- 19.1.8 遞呈法定報稅表；
- 19.1.9 編製及監管信託的財務及法定賬目；
- 19.1.10 管理信託所有稅務事宜，包括按照要求委任顧問；
- 19.1.11 以信託的最佳利益行事並為信託的資產及負債提供勤勉及負責任的管理；
- 19.1.12 確保其於本契約或法律及規例規定下的責任適當、平穩及高效地履行；
- 19.1.13 向受託人發出指示確保受託人於本契約或法律及規例規定下的職責平穩及高效地履行；
- 19.1.14 確定倘存在任何稅項、開支、支出、虧損、債務或責任將由信託資本或收入支付或承擔；
- 19.1.15 經受託人批准，管理人認為合適時提起、抗辯、進行、和解、終止或妥協處理法律程序；
- 19.1.16 承擔有關信託的主要管理活動，包括但不限於：
- 全面的策略
  - 新收購及出售分析
  - 市場營銷及通訊
  - 個別資產表現及業務計劃
  - 市場表現分析

19.1.17 透過根據第19.9條向服務供應商採購以進行指定活動管理房地產及房地產相關資產，包括但不限於：

- 現場及移動物業管理
- 物業介紹及維護
- 為個別建築物編製預算
- 租賃服務包括但不限於新租約、檢討及重訂
- 在線客戶服務
- 收租
- 控制欠賬

19.1.18 管理信託的財務，包括但不限於：

- 賬目編製
- 資本管理
- 協調預算程序
- 預測模型
- 績效分析及報告
- 企業財務職能
- 持續金融市場分析

19.1.19 發展及維護投資者關係，包括但不限於：

- 向投資者提供客戶服務
- 處理投訴
- 登記冊分析
- 協調及發佈資料
- 協調投資者與分析師的簡報及市場營銷
- 協調媒體發布及證券交易所公告
- 企業品牌
- 聯絡及回應公眾有關信託的疑問

- 19.1.20 確保與房地產及房地產相關資產的法律及企業合規，包括但不限於：
- 對收購、出售及租賃提供法律支持
  - 盡職審查
  - 遵守有關監管機構的規則及程序以及本契約
  - 向審核及合規委員會報告及與其溝通
  - 維持適當牌照及監管部門的批准
- 19.1.21 管理及監管按照第19.9條委任的服務供應商以進行項目租賃、市場營銷及客戶關係管理活動，包括但不限於：
- 租賃現有物業及新開發物業
  - 協調外部代理
  - 協調營銷材料
  - 競爭者分析
  - 客戶關係管理計劃，包括但不限於檢討現有租戶對未來業務的需求及新業務發展
- 19.1.22 編製管理人認為相關且適當的該等物業市場報告；及
- 19.1.23 實施管理人不時認為必要的該等其他活動。」

## 6. 管理人的辭退

(請參閱第六項特別決議案。)

### 6.1 信託契約第24.1條修訂如下：

#### 「24.1 管理人的辭退

於任何下列情況下，受託人將發出書面通知辭退管理人：

…

**24.1.4** 倘持有人或(視情況而定)寄存人，藉出席根據附表一所載規定舉行的持有人或(視情況而定)寄存人大會(並已給予管理人不少於21天的通知)並參加表決(當中沒有持有人或(視情況而定)寄存人被剝奪權利)的簡單多數持有人或(視情況而定)寄存人通過決議案，且受託人將依此作出決定；

…」

## 6.2 信託契約附表一第2A段修訂如下：

「2A. 儘管本契約任何其他條文另有規定，只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金，倘根據第24.1.424.1.5條或第24.2A條就辭退或委任為或提名為信託管理人(視情況而定)而提呈決議案，所有持有人，包括(只要其為持有人)即將離職的管理人、獲提名信託新管理人及彼等各自有聯繫者，均有權就通過該決議案投票並計入法定人數內。」

## 7. 廣告

(請參閱第七項特別決議案。)

信託契約第25.1條修訂如下：

### 「25.1 廣告及其他文件

除非管理人謹此獲授權全權安排於新加坡及香港發行的當地主要報章上刊發基金單位當時的發行價…，否則管理人不得且不得代表發佈或促使發佈載有任何有關發行價或基金單位銷售價或持有人已收取或可能收取的付款或其他利益的聲明、或載有任何認購或購買基金單位的邀請的廣告、通函或其他文件，除非上述文件符合有關廣告的所有適用法規並亦載有基金單位收益的聲明。管理人可刊發廣告，就信託於適用法規或主管機關(倘適用)可能允許的有關期間及有關情況下的財務表現作出預測或預計。」

## 8. 置富產業信託終止

(請參閱第八項特別決議案。)

### 8.1 信託契約第26.1條修訂如下：

#### 「26.1 期限

本契約構成的信託期限根據第26.4條為不確定期限為80年(減一日)且將持續至根據第26條可按如下予以終止÷為止。

**26.1.1** 由管理人根據第26.2條；

**26.1.2** 由受託人根據第26.3條；

**26.1.3** 倘信託根據法令清盤或因法律施行而以其他方式終止；

**26.1.4** 根據第26.4條藉特別決議案經特定事先批准；或

**26.1.5** 倘因任何理由而於超過60個曆日的期間或受託人認為合適的有關較長期間內出現管理人從缺，則信託將予以終止。

管理人應以公告方式於合理可行情況下盡快知會持有人有關終止信託的意圖。管理人須於公告發布後21日內，向持有人送呈一份通函，當中載有以下資料：(i)終止信託的理據；(ii)終止的生效日期；(iii)處理存置財產的方式；(iv)分派終止的所得款項的程序及時間安排；(v)由核准估值師編製的信託估值報告，有關報告的日期不得早於刊發通函日期前三個月；(vi)終止的估計成本及預計須承擔該等成本的人士；及(vii)管理人決定應知會持有人的其他重要資料。」

8.2 信託契約第26.2、26.3及26.4條刪除全文如下：

**「26.2 由管理人終止**

管理人可根據第26.4條，於任何下列情況下，藉於終止前提前至少三個月向受託人及提前至少七日向新加坡金管局發出書面通知而終止信託：

**26.2.1** 倘任何法例獲通過導致信託成為不合法或管理人認為信託繼續存在為不可行或不適宜；

**26.2.2** 倘存置財產的資產淨值於本契約日期第一週年末後或其後任何時間低於200,000,000港元；及

**26.2.3** 倘於信託上市後任何時間其變成未上市。

**26.3 由受託人終止**

根據第26.4條、證券及期貨法案及任何其他適用法律或規章，受託人可於任何下列情況下按下文規定藉書面通知終止信託：

**26.3.1** 倘管理人將清盤(為接受託人事先書面批准的條件進行重組或合併而自動清盤者則除外)，或倘就其任何資產指派接管人，或倘就管理人指派司法管理人，或倘任何其資產將附有任何繁重產權負擔，或倘其將終止業務，且受託人未能根據第24.1條委任繼任管理人；

**26.3.2** 倘任何法例獲通過導致信託成為不合法或受託人認為信託繼續存在為不可行或不適宜；及

**26.3.3** 倘自受託人以書面方式向管理人表示退任意願之日起三個月期間內，管理人未能根據第23.2條的條款委任新受託人。

受託人於第26.3條所述任何情況下的決定將為最終決定並對所有有關各方具有約束力，惟受託人將不會對任何根據本第26條或以其他方式終止信託失敗而承擔責任。管理人應接納受託人的決定，並解除受託人就此的任何責任，並使其就其部分免受有關損害的任何索賠或任何其他救助的損害。

#### **26.4 經特別決議案終止**

**26.4.1** 除於第26.1.3及26.1.5條所載者外，終止信託須於管理人根據附表一擬召開的持有人大會上以特別決議案作出特別事先批准，方可作實。倘終止信託的建議是由管理人提出，而管理人及其任何相關人士於基金單位持有權益及彼等從終止信託所獲得的利益(由受託人全權釐定)有別於所有其他持有人的實益權益，則彼等須不得投票。倘不存在欺詐、不真誠、故意失責或疏忽行為，則受託人毋須就任何由管理人提議及經特別決議案批准的終止所引起的任何後果承擔責任。

**26.4.2** 於持有人批准終止置富產業信託後，(i)概不再增發、發行、註銷或出售任何基金單位，及(ii)如未經受託人同意，亦不得辦理登記基金單位的轉讓手續及不得對登記冊作出其他更改。」

**8.3** 以下內容插入作為信託契約的新第26.2條：

#### **「26.2 終止**

終止信託須於管理人根據附表一擬召開的持有人大會上以特別決議案作出特別事先批准，方可作實，惟：(a)信託出現管理人從缺的期限超過60個曆日或由受託人認為合適的有關較長期間；(b)信託在法院頒令下清盤；或(c)信託因法律的執行而終止則除外。倘終止信託的建議是由管理人提出，而管理人及彼的任何關連人士倘於基金單位持有權益及彼等從終止信託所獲得的利益(由受託人全權釐定)有別於所有其他持有人的利益，則彼等須放棄投票。倘不存在欺詐、惡意、故意失責或疏忽行為，則受託人毋須就任何由管理人提議及經特別決議案批准的終止所引起的任何後果承擔責任。」



8.4 以下內容插入作為信託契約的新第26.3條：

**「26.3 公告及通函**

管理人應在合理可行的情況下盡快以公告方式通知持有人有關終止信託的意向。管理人應在該公告發布後的21天內向持有人發送載有以下資料的通函：(i)終止信託的理據；(ii)終止的生效日期；(iii)處理存置財產的方式；(iv)分派終止所得款項的程序及時間；(v)由核准估值師編製的信託房地產估值報告，其日期不得超過通函日期前三個月；(vi)持有人的其他選項(倘可能)；(vii)終止的估計成本以及預期須承擔該等成本的人士；(viii)由管理人釐定應通知有關持有人的該等其他重大資料。」

8.5 以下內容插入作為信託契約的新第26.4條：

**「26.4 登記冊並無更改**

於持有人批准終止信託後，(i)概不再增發、發行、註銷或出售任何基金單位，及(ii)如未經受託人同意，亦不得辦理登記基金單位的轉讓手續及不得對登記冊作出其他更改。」

8.6 信託契約第26.5條修訂如下：

**「26.5 清盤的方式**

於信託終止時，受託人在遵從管理人、持有人或(視情況而定)寄存人根據本契約附表所載權力向其作出的指示並在適用法規的規限下，進行下列事項：

**26.5.1** 於批准終止本信託的建議後，受託人須出售其手頭當時作為存置財產保留的所有投資，並監督管理人對投資的變現(管理人應根據房地產投資信託基金守則，在切實可行的情況下盡快實行)，並須確保管理人償還信託或就信託賬目根據第10.11條產生的任何未償還借貸(連同應計而餘下尚未支付的利息)，且須確保妥善履行信託的一切其他責任及清償信託的負債以及有關信託的所有其他債項及負債，其後方可將存置財產的結餘分配予持有人。因此，所有有抵押債權人將在無抵押債權人之前獲得償還。有抵押債權人將按彼等各自抵押權的優先順序獲得償還。於清盤時，受託人可於擬向持有人作出的任何分派中保留一筆款項，該筆款項相等於根據有關彌償對新加坡稅務局的任何或有負債。受託人的在管理人絕對酌情認為合理的情況下，有關出售及還款應按有關方式並於終止信託後的有關期間內於切實可行情況下盡快進行及完成，惟除非房地產投資信託基金

守則另有許可，否則該期限不得超過二十四個月，而倘其超過十二個月，則該期限必須符合持有人的權益，並應透過公告方式告知持有人。根據第26.5.2條的規定，從出售或變現該等投資獲得的任何現金所得款項淨額應(在受託人認為方便的該等時間或所有時間)按該等持有人持有或被視為持有的基金單位數量分別按比例於信託終止之日分配予該等持有人，惟倘信託的清盤自本信託終止之日起計超過六個月，則應就已出售或變現投資所產生的任何所得款項淨額進行中期分派。於信託清盤完成後，應向持有人進行一次性分派。就寄存組織根據寄存協議收取的費用、成本及開支或根據任何給予寄存組織的彌償而應付的任何款項應與無抵押債權人具有同等地位，且寄存組織應與所有其他無抵押債權人就根據給予寄存組織的彌償而對信託提出的任何申索具有同等權益。於清盤時，受託人可於擬向持有人作出的任何分派中保留一筆款項，該筆款項相等於根據有關彌償或就結欠寄存組織的有關費用、成本及開支對寄存組織的任何或有負債。受託人的有關出售應按有關方式並於終止信託後的有關期間內於切實可行情況下盡快進行及完成；

**26.5.2** 受託人或管理人有權根據本條條文規定的範圍內以其絕對酌情權保留其持有的任何款項，作為該受託人或管理人就(有關或因信託清盤或根據本契約以其他方式從信託中適當支付)所產生或招致的一切成本、收費、開支、申索及要求作出悉數撥備。受託人應不時按持有人及寄存組織(就寄存人)各自於存置財產的權益比例向彼等分派所有產生自變現存置財產並可供有關分派的所得現金淨額，惟受託人當時手頭金額不足以就存置財產內每份不可分割份數支付信託首次公開發售時指定的基金單位實際發售價時，受託人毋須(當為最終分配時除外)分派任何該款項，且惟受託人有權根據本第26條的規定保留其持有作為信託財產一部分的任何款項，就有關或因變現本信託而產生、作為或招致的一切費用、成本、收費、開支、申索及要求作出悉數撥備，及保留如此保留的款項就任何該等成本、收費、開支、申索及索求獲得彌償及免受損害。每項有關分派應根據第11.1條的規定向持有人及寄存組織(就寄存人)作出。任何未申索所得款項或由受託人根據本第26條的條文持有的其他現金，自該等款項應付之日起十二個月屆滿時可支付予法院，惟受託人有權自

其中扣除其作出有關付款時可能產生的任何開支；

**26.5.3** 受託人可能不會以實物形式向任何持有人或寄存人分派任何投資；及

**26.5.4** 受託人可(惟受適用法規所規限)按管理人的指示在管理人認為適當的情況下延遲變現任何投資，而受託人或管理人均毋須就延遲產生的任何損失或損害承擔責任。」

**8.6** 信託契約第26.6條修訂如下：

**「26.6 信託合併**

...

**26.6.2** 管理人應以公告方式於合理可行情況下盡快知會持有人有關合併信託的意圖。管理人須於公告發布後21日內，向持有人送呈一份通函，當中載有以下資料：(i)合併信託的理據；(ii)合併的實際日期；(iii)存置財產的處理方式；(iv)因合併而發行或交換新基金單位的程序及時間；(v)由核准估值師編製的信託房地產估值報告，有關報告的日期不得早於刊發通函日期前三個月；(vi)持有人的其他選項(倘可能)；(vii)合併信託估計所需的費用及由誰人支付有關費用；及(viii)管理人認為持有人應獲悉其他重要資料。

...」

**9. 於大會上投票**

(請參閱第九項特別決議案。)

信託契約附表一修訂如下：

「...

9. 對於在任何會議上提交給大會表決的決議案，應透過舉手投票予以決定，除非(在宣佈舉手投票結果之前或之時)主席或親身或委任代表出席的五位或以上或持有或佔會上所代表基金單位價值十分之一的持有人要求以一單位一票進行表決，則屬例外。除非要求以投票方式表決，否則主席宣佈一致通過或以大多數通過或不獲通過決議案為決定性之證明而毋須證明贊成或反對該決議案之票數或投票比例。儘管前文另有規定，只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金，在任何大會上提呈大會的決議案須經由投票表決(惟如主席真誠決定容許純粹有關程序

或行政事宜的決議案可以舉手方式決定則除外)，而表決(或在以上情況下)舉手)結果將被視為大會上的決議案。就此第9段而言，「程序或行政事宜」指：(a)並非在大會議程或任何向持有人發出的補充通函上的事宜；及(b)有關主席有責任維持大會正常進行及／或令大會上的事項獲妥善有效處理，並讓所有持有人有合理機會表達意見的事宜。只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金，倘根據房地產投資信託基金守則，任何持有人須就任何特定決議案放棄投票或僅限於投票贊成或反對任何特定決議案，則違反該規定或限制的該持有人或代表該持有人的任何投票不得計算在內。同時，在不限制上文的情況下，持有人通過的違反適用法規的投票不得計算在內。

10. ~~倘正式要求以投票方式表決，則須按主席指定的方式投票表決，且投票表決的結果須被視為在該會議上所通過的決議案。~~
11. ~~倘要求以投票方式表決的事項為選舉主席或中止會議，則應當立即進行投票表決。其他要求以投票方式表決的事項須按主席指明的時間及地點進行。進行投票表決的要求可隨時撤銷。~~
12. ~~進行投票表決的要求將不會妨礙大會任何其他事項的進行，惟要求進行投票表決的事項則除外。~~
- ...
17. 代表委任文據及已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，必須於大會或續會(在該等會議上，授權書或授權文件所列示的人士擬投票)指定舉行時間前(或投票表決→於進行投票指定時間前)四十八小時內送交受託人或管理人(獲取受託人批准)於召開會議通知內指明的地點或倘並未指定相關地點於管理人的註冊地址，且倘未能如期交回，代表委任文據將不被視作有效論...
- ...」

## 10. 受委代表人數上限

(請參閱第十項特別決議案。)

第16A新段將於緊隨信託契約附表一第16段後加插如下：

「16A.任何持有人委任代表的權利應包括委任獨立代表以分別代表於委任文據中可能指明由該持有人所持基金單位數目的權利，惟就所有持有人(為具有證券及期貨條例中所界定涵義的認可結算所之持有人除外)而言，由有關持有人以此方式委任代表出席同一場合的人數不得超過兩名。」

## 11. 不一致條文

(請參閱第十一項特別決議案。)

信託契約附表一第3段修訂如下：

「3. 根據本附表條文正式召開及舉行的持有人會議有權透過特別決議案：

...

(iii) 批准管理人根據本契約第5.1條發行基金單位；

...」

## 12. 受託人條例澄清修訂

(該等修訂毋須基金單位持有人批准。)

信託契約第17.8條修訂如下：

**「17.8 有關責任的彌償及限制的豁除條款**

...管理人或受託人亦不會就該責任獲得持有人或信託的賠償。只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金，則受託人條例第41O條在與本契約第18.16.2(iii)條(反映房地產投資信託基金守則第4.2(a)(iii)段)並不相符的情況下將不適用，且將不會以任何方式豁免或減除本條(反映房地產投資信託基金守則第9.5段)所載有關受託人的任何責任。」

## 13. 雜項修訂

(該等修訂毋須基金單位持有人批准。)

### 13.1 信託契約第1.1條修訂如下：

**「1.1 釋義**

...

「香港市價」具有第5.2.6(iii)條所賦予的涵義；

...

「香港收購守則」指證監會頒佈的收購及合併及股份購回回購守則(經不時修訂)；

...

「發行價」具有第5.2條所賦予的涵義(見英文版修訂，不影響中文)；

...

「公眾持有量百分比」具有本契約第33.4條所賦予的涵義；

…

「證券」指任何股份、股票、債券、債權證、認股權證、可轉讓認購權、期權、可轉換為股本證券的貸款、基金單位信託的基金單位、互惠基金或任何其他抵押的任何其他權益；

…

「受託人」指作為受託人的 ~~HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited~~ 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司及其繼任者；

…」

**13.2** 信託契約第5.1.5(iii)(c)條修訂如下：

「(c) 於關連人士簽立協議擬透過向或與任何並非其有聯繫者(任何除外有聯繫者除外)的人士配售該等基金單位而減低其於相同類別(見英文版修訂，不影響中文)基金單位的持有量後14日內向該關連人士發行基金單位，惟每次：(a)新基金單位必須以不低於配售價(可能就配售費用進行調整)的價格發行；及(b)發行予關連人士的基金單位數目不得超過其所配售的基金單位數目。」

**13.3** 信託契約第5.2.6(iii)條修訂如下：

「(iii) 就本第5.2.6條而言，「香港市價」指房地產投資信託基金管理人釐定的價格(以較高者為準)：

(a) 於建議發行基金單位的相關協議或其他文據日期基金單位在香港聯交所的收市價；及

…」

**13.4** 信託契約第10.2.2條修訂如下：

「**10.2.2**(在不限制第10.2.1條一般性的情況下)信託的主要投資政策乃由受託人於世界各地投資房地產。該等房地產一般須可產生收入。只要能貫徹投資政策，信託的投資策略由管理人不時全權酌情釐定；」

**13.5** 信託契約第10.4.2(iv)條修訂如下：

「(iv) 以房地產投資信託基金守則及證監會允許為限，管理人須確保信託不得就投資註冊成立或收購超過兩層的特別目的投資工具。倘為兩層的特別目的投資工具，則最上層特別目的投資工具應僅為於一家或多家特別目的投資工具(成立的唯一目的為直接或間接持有房地產及/或為信託安排融資)持有合法及實益權益而成立；及」



**13.6** 信託契約第10.4.10條修訂如下：

「**10.4.10**只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金，管理人須確保任何特別目的投資工具的核數師(見英文版修訂，不影響中文)及會計原則及政策與信託的核數師及會計原則及政策相同。」

**13.7** 信託契約第10.4.11條修訂如下：

「**10.4.11**只要信託為證監會認可的房地產投資信託基金則須遵守以下條文—：

- (i) 倘管理人(見英文版修訂，不影響中文)認為符合持有人的利益，管理人所投資的信託資產可以為信託擁有少於100%的擁有權及控制權的房地產—；
- (ii) 管理人(見英文版修訂，不影響中文)須確保信託一直(其中包括)擁有各構成存置財產的房地產的大部分(50%以上)所有權及控制權或至少符合房地產投資信託基金守則的規定—；及
- (iii) 如(見英文版修訂，不影響中文)及按房地產投資信託基金守則規定，管理人須確保在訂立任何該等聯權共有權安排前須根據房地產投資信託基金守則的相關要求獲得法律意見，而其使受託人信納且向受託人說明信託將於房業地產擁有良好及可銷售的合法及實益權益。」

**13.8** 信託契約第16.2.1條修訂如下：

「**16.2.1**在第18.16.2(x)條規限下，任何關連人士交易將根據房地產投資信託基金守則條文及證監會不時施加的任何條件(包括證監會就房地產投資信託基金(見英文版修訂，不影響中文)守則的運作不時給予的豁免及免除條件)進行，惟倘訂立交易違反該等條文，並無關連人士交易為無效或可使無效。」

**13.9** 信託契約第19.12條修訂如下：

「**19.12**管理人對證監會認可的房地產投資信託基金的責任

只要信託是證監會認可的房地產投資信託基金，管理人須進行以下事項，以及有權進行以下事項：

**19.12.1** 根據本契約純粹以持有人的利益管理信託及存置財產；

**19.12.2** 履行法律上施加於其作為信託管理人的責任；

**19.12.3** 確保在管理信託時，其充分監察信託及存置財產的日常營運及財務狀況，以及仍屬與管理信託有關的一切重大事項的主要決策者；



**19.12.4** 確保存置財產的財政及經濟方面純粹按有人的利益的獲得的專業方式進行管理，包括：

- (i) 制定信託的投資策略及政策以及有效地管理與信託相關的風險；
- (ii) 釐定信託的借款上限，一直遵守第10.11.2條的規定；
- (iii) 僅將存置財產投資於房地產以及其他房地產投資信託基金守則認可投資；
- (iv) 管理信託的現金流量；
- (v) 管理信託的財務安排；
- (vi) 制定信託的股息支付時間表；
- (vii) 安排與由房地產組成的部分存置財產有關的足夠的物業保險以及公眾保險；
- (viii) 策劃租戶組合以及識別由信託擁有的房地產的潛在租戶；
- (ix) 制定及實施由信託擁有的房地產的租賃策略；
- (x) 執行由信託擁有的房地產的租賃條件；
- (xi) 確保遵守與由信託擁有的房地產有關的政府規例；
- (xii) 履行租賃管理工作，包括管理租戶租用率及附屬設施，以及與租戶磋商批出租約、解約及續約、檢討租金、終止租約以及轉租物業的事宜；
- (xiii) 進行租金評估、制定租賃條款、編製租賃協議、收取租金及會計、收回欠款以及以存有信託擁有的房地產；
- (xiv) (由管理人內部或透過委聘外部第三方)確保信託擁有的房地產的常規管理服務順暢並進行管理，包括保安控制、防火、通訊系統及应急管理；
- (xv) 制定及實施有關信託擁有的房地產的樓宇管理、保養及翻新的政策及計劃；

- (xvi) 翻新由房地產組成的任何部分存置財產並管理及監管該活動；
- (xvii) 委聘核數師及特別目的投資工具核數師並檢討該等核數師的表現；
- (xviii) 根據本契約計算存置財產的資產淨值；
- (xix) 提名具備適當資格的人士擔任與有關信託的核准人士；及
- (xx) 促使信託的狀態維持為證券及期貨條例第104條項下性質屬於房地產投資信託的認可集體投資計劃。

**19.12.5** 確保信託(包括倘相關，一間特別目的投資工具)擁有對信託(包括倘相關，特別目的投資工具)所擁有的房地產的良好及可銷售法定及實益業權，以及代表信託(包括倘相關，特別目的投資工具)訂立有關其資產的各項合約(比如物業合約、租賃協議、合營或聯合安排協議以及任何其他協議)是合法、有效以及具有約束力，以及信託或信託之代表可根據其條款強制執行；

**19.12.6** 實施適當政策以及進行盡職審查，即管理人根據房地產投資信託基金守則的規定進行盡職審查後，投資方可進行。信託所跟從有關是否於一個特定國家或一處物業投資的一切程序及所作的決定應根據房地產投資信託基金守則作為管理人記錄職能的一部分作充分、適當及清晰的記錄；

**19.12.7** 在香港存置或促使存置信託(及所有特別目的投資工具及聯權共有權安排)適當的賬冊及賬目和記錄，並包含房地產投資信託基金守則要求的資料，以及應要求不時許可受託人核查並取得任何該等賬冊的副本或摘要。管理人應編製或促使編製信託的財務報表，該等報表應與信託的賬冊和記錄一致並符合國際財務報告準則，並符合房地產投資信託基金守則的其他相關規定及符合本契約，同時真實而公平地反映信託在有關財務年度結束時的事務狀況以及信託在有關財務年度的財務交易。管理人應促使該等財務報表經由核數師及特別目的投資工具核數師審核。

**19.12.8** 編製及刊發：(a)於相關財政年度末三個月內向持有人分派以及遞交證監會的年報及賬目；及(b)半年報告，且於該半年報告涵蓋的期間期末兩個月內向持有人分派以及遞交證監會，各種情況均遵守房地產投資信託基金守則的規定及本契約；

- 19.12.9** 確保本契約及與信託有關的一切重大協議(包括與基金單位於香港聯交所上市有關的協議,但排除包含管理人酌情認為屬於商業上敏感資料的文件)一直可供香港公眾在營業時間內隨時於管理人的香港營業地點免費查閱,並確保在任何人士支付合理費用後應其要求提供該等文件的副本;
- 19.12.10** 確保持有人獲得充分的事先通知,以及(倘適用)投票權,而其與信託的任何重大變動有關,包括但不限於管理費用水平增加、投資目標或政策變動或取消認可信託或將信託除牌;
- 19.12.11** 確保遵守管理人及信託的牌照及認可條件,以及政府部門、監管機構、交易所或有關信託的活動或其管理及特別目的投資工具的活動的任何組織頒佈的任何適用法律、規則、守則或指引,包括使證監會信納內部系統、控制及程序得以確保一切適用規定均獲遵守;
- 19.12.12** 儘快通知受託人任何違反房地產投資信託基金守則及本契約任何規定的行為並於一段合理時間內在考慮到持有人的利益下採取一切必要措施補救違約行為;及
- 19.12.13** 向持有人披露與其有任何聯繫的任何重大持有人的姓名,以及該聯繫的性質。」

**13.10** 信託契約第23條修訂如下:

**「23.1 受託人的委聘**

~~HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited~~ 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司謹此獲委任為持有人信託的受託人,自2019年10月24日起根據第八份補充契約生效。

...

**23.3 受託人的辭退**

在任何下列情況下,管理人可向受託人發出書面通知辭退受託人:

...

- 23.3.4** 倘持有人或(視情況而定)寄存人於根據附表一的條文召開的持有人或(視情況而定)寄存人大會上以特別決議案正式通過,並且已向受託人發出最少21日的通知述明有關的決定,且管理人將就此作出決定;及或

...」

## 13.11 信託契約第27.1條修訂如下：

## [27.1 信託為證監會認可的房地產投資信託基金時的公告及公司通訊

...

## 27.1.5 ...

...

- (iv) 發行新基金單位(根據股息再投資計劃發行的基金單位除外)，而根據房地產投資信託基金守則毋須持有人批准；及

...

## 27.1.6 ...

- (i) 就(見英文版修訂，不影響中文)特別決議案而言，於有關大會日期前21日(或證監會可能不時准許或規定的更長或更短期間)；及

...

...

## 27.1.9 ...

- (i) 郵寄(見英文版修訂，不影響中文)至持有人名冊所示有關持有人最後所知的地址，如屬聯名持有人，則郵寄至持有人名冊所示排名首位的聯名持有人。據此以郵寄方式送達的任何公司通訊須被視為已於郵寄當日隨後一日送達或交付；

...]

## 13.12 信託契約附表一修訂如下：

[...

- 4.1 ...除非會議是由受託人召開，否則須以郵遞方式將通知寄予受託人...

...

25. ...於任何持有人會議或任何類別(見英文版修訂，不影響中文)持有人會議上擔任其代表或受委代表，惟倘授權超過一名人士，則須於有關的授權書或代表委任表格列明每名該等人士所獲授權的基金單位數目及類別(見英文版修訂，不影響中文)...

---

## 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)

(股份代號：778)



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2020年1月10日(星期五)上午10時正假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)特別大會(「特別大會」)，以考慮及酌情(不論有否修訂)通過以下決議案：

### 特別決議案

本特別大會通告中未有明確界定的詞彙應與日期為2019年12月16日的基金單位持有人通函(「該通函」)中所界定者具有相同涵義。

#### 1. 第一項特別決議案

- a. 根據信託契約第28條，謹此批准載於該通函附錄A第一節有關適用於新加坡物業基金的條文之建議信託契約修訂；及
- b. 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人完成及作出或促使作出管理人、管理人的有關董事、受託人或受託人的有關正式授權簽署人(視乎情況而定)可能認為就實行本第一項決議案分段(a)議決的事宜而言屬權宜或必要或符合置富產業信託利益之一切有關行動及事情(包括但不限於簽立信託契約及一切其他所需文件的修訂及重列)。

#### 2. 第二項特別決議案

- a. 根據信託契約第28條，謹此批准載於該通函附錄A第二節有關非按比例發行基金單位的一般授權限額計算方法的建議信託契約修訂；及

---

## 特別大會通告

---

- b. 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人完成及作出或促使作出管理人、管理人的有關董事、受託人或受託人的有關正式授權簽署人(視乎情況而定)可能認為就實行本第二項決議案分段(a)議決的事宜而言屬權宜或必要或符合置富產業信託利益之一切有關行動及事情(包括但不限於簽立信託契約及一切其他所需文件的修訂及重列)。

### 3. 第三項特別決議案

- a. 根據信託契約第28條，謹此批准載於該通函附錄A第三節有關投資的保險的建議信託契約修訂；及
- b. 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人完成及作出或促使作出管理人、管理人的有關董事、受託人或受託人的有關正式授權簽署人(視乎情況而定)可能認為就實行本第三項決議案分段(a)議決的事宜而言屬權宜或必要或符合置富產業信託利益之一切有關行動及事情(包括但不限於簽立信託契約及一切其他所需文件的修訂及重列)。

### 4. 第四項特別決議案

- a. 根據信託契約第28條，謹此批准載於該通函附錄A第四節有關受託人額外費用及有關受託人額外費用的建議信託契約修訂；及
- b. 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人完成及作出或促使作出管理人、管理人的有關董事、受託人或受託人的有關正式授權簽署人(視乎情況而定)可能認為就實行本第四項決議案分段(a)議決的事宜而言屬權宜或必要或符合置富產業信託利益之一切有關行動及事情(包括但不限於簽立信託契約及一切其他所需文件的修訂及重列)。

### 5. 第五項特別決議案

- a. 根據信託契約第28條，謹此批准載於該通函附錄A第五節有關管理人職務的建議信託契約修訂；及

---

## 特別大會通告

---

- b. 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人完成及作出或促使作出管理人、管理人的有關董事、受託人或受託人的有關正式授權簽署人(視乎情況而定)可能認為就實行本第五項決議案分段(a)議決的事宜而言屬權宜或必要或符合置富產業信託利益之一切有關行動及事情(包括但不限於簽立信託契約及一切其他所需文件的修訂及重列)。

### 6. 第六項特別決議案

- a. 根據信託契約第28條，謹此批准載於該通函附錄A第六節有關辭退管理人的建議信託契約修訂；及
- b. 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人完成及作出或促使作出管理人、管理人的有關董事、受託人或受託人的有關正式授權簽署人(視乎情況而定)可能認為就實行本第六項決議案分段(a)議決的事宜而言屬權宜或必要或符合置富產業信託利益之一切有關行動及事情(包括但不限於簽立信託契約及一切其他所需文件的修訂及重列)。

### 7. 第七項特別決議案

- a. 根據信託契約第28條，謹此批准載於該通函附錄A第七節有關廣告的建議信託契約修訂；及
- b. 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人完成及作出或促使作出管理人、管理人的有關董事、受託人或受託人的有關正式授權簽署人(視乎情況而定)可能認為就實行本第七項決議案分段(a)議決的事宜而言屬權宜或必要或符合置富產業信託利益之一切有關行動及事情(包括但不限於簽立信託契約及一切其他所需文件的修訂及重列)。

### 8. 第八項特別決議案

- a. 根據信託契約第28條，謹此批准載於該通函附錄A第八節有關終止置富產業信託的建議信託契約修訂；及
- b. 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人完成及作出或促使作出管理人、管理人的有關董事、受託人或受託人的有關正式授權簽署人(視乎情況而定)可



---

## 特別大會通告

---

能認為就實行本第八項決議案分段(a)議決的事宜而言屬權宜或必要或符合置富產業信託利益之一切有關行動及事情(包括但不限於簽立信託契約及一切其他所需文件的修訂及重列)。

### 9. 第九項特別決議案

- a. 根據信託契約第28條，謹此批准載於該通函附錄A第九節有關於大會上投票的建議信託契約修訂；及
- b. 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人完成及作出或促使作出管理人、管理人的有關董事、受託人或受託人的有關正式授權簽署人(視乎情況而定)可能認為就實行本第九項決議案分段(a)議決的事宜而言屬權宜或必要或符合置富產業信託利益之一切有關行動及事情(包括但不限於簽立信託契約及一切其他所需文件的修訂及重列)。

### 10. 第十項特別決議案

- a. 根據信託契約第28條，謹此批准載於該通函附錄A第十節有關受委代表人數上限的建議信託契約修訂；及
- b. 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人完成及作出或促使作出管理人、管理人的有關董事、受託人或受託人的有關正式授權簽署人(視乎情況而定)可能認為就實行本第十項決議案分段(a)議決的事宜而言屬權宜或必要或符合置富產業信託利益之一切有關行動及事情(包括但不限於簽立信託契約及一切其他所需文件的修訂及重列)。

### 11. 第十一項特別決議案

- a. 根據信託契約第28條，謹此批准載於該通函附錄A第十一節有關不一致條文的建議信託契約修訂；及
- b. 謹此分別授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人完成及作出或促使作出管理人、管理人的有關董事、受託人或受託人的有關正式授權簽署人(視乎情況而定)可能認為就實行本第十一項決議案分段(a)議決的事宜而言屬權宜或

## 特別大會通告

必要或符合置富產業信託利益之一切有關行動及事情(包括但不限於簽立信託契約及一切其他所需文件的修訂及重列)。

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

香港，2019年12月16日

新加坡註冊地址：

新加坡(郵區038985)  
淡馬錫林蔭道5號  
新達第五大廈#12-01

香港辦事處：

香港  
紅磡都會道6號  
置富都會9樓901室

附註：

1. 基金單位持有人登記冊將由2020年1月7日(星期二)至2020年1月10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。為符合資格出席上述通知召開之大會並於會上投票，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2020年1月6日(星期一)下午4時30分前送交置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號舖。
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，均可委派一名或以上受委代表出席大會，及在表決時代彼投票。受委代表毋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)小時前送交置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，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)，則代表委任表格將被視作已撤銷。
4. 倘屬任何基金單位的聯名登記基金單位持有人，則任何一名有關聯名登記基金單位持有人有權親身或委派代表於大會上就有關基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關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 – 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)

## 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(「置富產業信託」)的(該等)基金單位持有人，茲委任：

**注意**

請細閱代表委任表格的附註。

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(「特別大會」)主席為本人/吾等的受委代表，代本人/吾等出席於2020年1月10日(星期五)上午十時正假座香港夏愨道18號海富中心一期24樓舉行的置富產業信託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	特別決議案	供於投票表決時使用	
		贊成票數*	反對票數*
1.	批准有關適用於新加坡物業基金的條文之建議信託契約修訂		
2.	批准有關非按比例發行基金單位的一般授權限額計算方法的建議信託契約修訂		
3.	批准有關投資的保險的建議信託契約修訂		
4.	批准有關受託人額外費用及有關受託人額外費用的建議信託契約修訂		
5.	批准有關管理人責任的建議信託契約修訂		
6.	批准有關辭退管理人的建議信託契約修訂		
7.	批准有關廣告的建議信託契約修訂		
8.	批准有關終止置富產業信託的建議信託契約修訂		
9.	批准有關於大會上投票的建議信託契約修訂		
10.	批准有關受委代表人數上限的建議信託契約修訂		
11.	批准有關不一致條文的建議信託契約修訂		

\* 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 \_\_\_\_\_

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彼出席並於會上投票。
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. 受委代表毋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。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基金單位持有人名冊上的排名先後次序而定。
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)小時前送交置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。
9. 委任（該等）受委代表的文據須經委任人或彼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. 倘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（倘先前未向管理人登記）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。
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。