

此乃要件，請即處理。
如有疑問，請諮詢專業意見。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之泓富產業信託基金單位全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條獲認可之香港集體投資計劃)
(股份代號：808)



由泓富資產管理有限公司管理

致基金單位持有人之通函有關
建議授予回購基金單位之一般授權
及
週年大會通告

基金單位持有人之函件載於本通函第4至7頁。

泓富產業信託謹定於二零二零年五月十五日(星期五)下午二時三十分假座香港九龍紅磡都會道6號置富都會7樓展覽廳A舉行週年大會，召開大會之通告載於本通函N-1至N-3頁。無論閣下能否親身出席週年大會並於會上投票，務請按隨附委任代表表格所列指示將表格填妥，並盡快交回泓富產業信託之基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，惟在任何情況下須於週年大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席週年大會或其任何續會並於會上投票。

二零二零年四月八日

目 錄

	頁次
公司資料.....	1
釋義.....	2
致基金單位持有人之函件.....	4
1. 緒言.....	4
2. 建議授予回購基金單位之一般授權.....	5
3. 於週年大會上投票.....	5
4. 推薦建議.....	6
5. 責任聲明.....	6
6. 週年大會.....	7
附錄.....	A-1
週年大會通告.....	N-1

公司資料

泓富產業信託	泓富產業信託，一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可，惟須受不時適用之條款限制。
信託基金管理人	泓富資產管理有限公司 (作為泓富產業信託的管理人) 香港 九龍紅磡都會道6號 置富都會9樓901室
信託基金管理人之董事	非執行董事 趙國雄博士(主席) 林惠璋先生 馬勵志先生 執行董事 黃麗虹女士 獨立非執行董事 藍鴻震博士 孫潘秀美女士 黃桂林先生
受託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 (作為泓富產業信託的受託人) 香港 皇后大道中1號
基金單位過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔皇后大道東183號 合和中心17M樓

釋 義

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

週年大會	指	訂於二零二零年五月十五日(星期五)下午二時三十分假座香港九龍紅磡都會道6號置富都會7樓展覽廳A舉行的基金單位持有人週年大會。
週年大會通告	指	本通函內所載有關週年大會的通告，以考慮及酌情批准於週年大會上提呈的各項決議案。
董事會	指	信託基金管理人的董事會。
回購授權	指	授權泓富產業信託於香港聯交所回購最多不超過批准回購授權的普通決議案獲通過當日已發行基金單位總數的10%的一般授權，詳情載於本通函。
董事	指	信託基金管理人的董事。
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區。
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司。
最後可行日期	指	二零二零年三月三十日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後可行日期。
上市規則	指	香港聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
普通決議案	指	在正式召開的基金單位持有人會議上，由親身或委派代表出席會議及有投票權的基金單位持有人獲過半數票(以點票方式)通過的決議案，惟出席會議法定人數必須為兩名或以上合共持有不少於已發行基金單位10%的基金單位持有人。
泓富產業信託	指	泓富產業信託。
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金。
房地產投資信託基金守則	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。

釋 義

信託基金管理人	指	泓富資產管理有限公司，作為泓富產業信託的管理人。
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
證監會通函	指	證監會於二零零八年一月三十一日刊發的《致證監會認可房地產基金管理公司的通函—證監會認可的房地產基金於香港聯合交易所之單位購回》。
收購守則	指	香港公司收購、合併及股份回購守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
信託契約	指	受託人與信託基金管理人於二零零五年十一月二十九日訂立構成泓富產業信託的信託契約(經不時修訂、修改及補充)。
受託人	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為泓富產業信託的受託人。本通函所提及的受託人指(如文義適用)代表泓富產業信託並按信託基金管理人的指示行事的受託人。
基金單位	指	泓富產業信託一個不可分割的基金單位。
基金單位過戶登記處	指	香港中央證券登記有限公司，作為泓富產業信託的基金單位過戶登記處。
基金單位持有人	指	登記為持有基金單位的任何人士及透過香港中央結算有限公司所設立及運作的中央結算及交收系統持有基金單位的任何人士。

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

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

於本通函內，除另有指明外，凡對任何時間的提述均指香港時間。



泓富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：808)



由泓富資產管理有限公司管理

信託基金管理人之董事：

非執行董事
趙國雄博士(主席)
林惠璋先生
馬勵志先生

執行董事
黃麗虹女士

獨立非執行董事
藍鴻震博士
孫潘秀美女士
黃桂林先生

敬啟者：

信託基金管理人之註冊辦事處：

香港
九龍紅磡都會道6號
置富都會9樓901室

**建議授予回購基金單位之一般授權
及
週年大會通告**

1. 緒言

於二零一九年五月十七日舉行的基金單位持有人週年大會上，通過一項普通決議案授予信託基金管理人(代表泓富產業信託)一般授權，以回購最多不超過於二零一九年五月十七日已發行基金單位總數的10%的基金單位。此一般授

致基金單位持有人之函件

權將於應屆週年大會結束時屆滿。信託基金管理人擬於週年大會上尋求基金單位持有人批准，以授予信託基金管理人(代表泓富產業信託)於香港聯交所回購基金單位的一般授權。

本通函旨在向閣下提供有關回購授權的進一步資料及發出週年大會通告。

2. 建議授予回購基金單位之一般授權

根據信託契約，信託基金管理人在獲證監會不時發出的指引許可之前不得回購任何基金單位。根據證監會通函，證監會認可之房地產投資信託基金可於香港聯交所購買本身的基金單位，惟該房地產投資信託基金須遵守證監會通函所載要求，其中包括向基金單位持有人寄發回購授權之說明函件及已從該房地產投資信託基金之基金單位持有人取得有關回購的特別批准或一般授權。

考慮到上文所述，將向基金單位持有人提呈普通決議案，以供考慮並酌情通過授予信託基金管理人(代表泓富產業信託)於香港聯交所回購基金單位的一般授權。根據回購授權可回購之基金單位最多不超過於相關決議案通過當日已發行基金單位總數之10%。泓富產業信託根據回購授權回購之基金單位須於有關回購時自動註銷。信託基金管理人將確保於償付有關回購後，在合理可行之情況下盡快註銷並銷毀回購基金單位之所有權文件。

倘獲基金單位持有人批准，回購授權將自週年大會舉行日期起至下列時限止期間有效(以最早者為準)：(a)下屆基金單位持有人週年大會結束時；(b)按信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法例規定須舉行上文(a)所述的下屆基金單位持有人週年大會期間屆滿時；或(c)通過普通決議案撤銷或修訂決議案所批准之回購授權時。

泓富產業信託亦須遵守上市規則第10.06條適用於在證券交易所回購本身股份的上市公司的其他限制及通知規定(並作出必要變更)，猶如有關規定適用於房地產投資信託基金。該等規定包括但不限於交易限制、其後發行限制、申報規定及所回購股份之狀況。

有關回購授權的說明函件載於本通函附錄。

3. 於週年大會上投票

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於提呈以供批准的決議案中擁有重大權益，且該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人須放棄投票。

此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人於提呈基金單位持有人大會批准的決議案中擁有重大權益，且該權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人不得就其基金單位投票，亦不得計入大會的法定人數內。

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

4. 推薦建議

4.1 董事

董事會認為授予回購授權符合泓富產業信託及基金單位持有人的整體利益，因此建議基金單位持有人投票贊成有關回購授權的普通決議案。

4.2 受託人

受託人已確認，回購授權符合信託契約的規定並且不反對根據回購授權回購基金單位(惟須經基金單位持有人批准)。受託人僅為遵守證監會通函而確認意見，故不應視為受託人就回購授權的利弊或本通函所載或所披露任何陳述或資料而作出的推薦建議或聲明。

除為履行載於信託契約及房地產投資信託基金守則的受信責任外，受託人並無對回購授權的利弊或影響作出任何評估。因此，受託人促請所有基金單位持有人(包括對回購授權的利弊或影響存疑者)各自尋求財務或其他專業意見。

5. 責任聲明

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

6. 週年大會

週年大會謹定於二零二零年五月十五日(星期五)下午二時三十分假座香港九龍紅磡都會道6號置富都會7樓展覽廳A舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本通函第N-1至N-3頁週年大會通告所載之普通決議案。

基金單位持有人登記冊將自二零二零年五月十二日(星期二)至二零二零年五月十五日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理登記手續，期間概不辦理任何基金單位的過戶登記，以釐定基金單位持有人出席週年大會並於會上投票的資格。對尚未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人而言，如欲符合出席週年大會並於會上投票的資格，所有已正式填妥的基金單位轉讓表格連同相關的基金單位證書，須於二零二零年五月十一日(星期一)下午四時三十分之前送達泓富產業信託基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，以辦理登記手續。

如閣下於二零二零年五月十五日(星期五)為基金單位持有人，則可於週年大會上投票。本通函隨附週年大會通告(請參閱本通函第N-1至N-3頁)及可於週年大會上使用的委任代表表格。

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

此 致

泓富產業信託基金單位持有人 台照

承董事會命
泓富資產管理有限公司
(作為泓富產業信託之管理人)
執行董事兼行政總裁
黃麗虹
謹啟

二零二零年四月八日

下列為有關建議回購授權之說明函件：

1. 已發行基金單位

根據建議，回購授權將批准泓富產業信託回購最多不超過批准回購授權之普通決議案獲通過當日已發行基金單位總數之10%。於最後可行日期，已發行基金單位為1,507,153,680個基金單位。根據該數字(以及假設於最後可行日期後直至通過有關普通決議案當日前並無發行新基金單位)，全面行使回購授權將使泓富產業信託最多可回購150,715,368個基金單位。預期於通過有關普通決議案當日已發行基金單位數目將多於最後可行日期已發行基金單位數目，是由於預計將向信託基金管理人發行基金單位作為以基金單位方式向信託基金管理人支付二零二零年一月一日至二零二零年三月三十一日期間部分基本費用及浮動費用所致。預計發行予信託基金管理人的該等基金單位詳情將於發行當日以公告方式披露。

2. 回購原因

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

3. 回購資金

根據信託契約及適用之香港法例及法規規定，支付根據回購授權回購基金單位時的資金須為可合法撥作有關用途之資金。根據適用法例及法規規定，信託基金管理人擬動用泓富產業信託內部資金來源或外部借款(或兩者結合)作為根據回購授權回購基金單位的資金。

倘於建議回購期間之任何時間全面行使回購授權，或會對泓富產業信託之營運資金或負債狀況(與其最近期經審核財務報表所披露狀況相比)構

成重大不利影響。然而，董事不建議在對泓富產業信託營運資金或董事不時認為切合泓富產業信託之負債水平構成重大不利影響之情況下行使回購授權。

4. 權益披露

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

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

5. 董事承諾

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

6. 回購的基金單位

於最後可行日期前六個月，泓富產業信託概無回購任何基金單位。

7. 收購守則的影響

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

僅供說明，據信託基金管理人所悉，於最後可行日期，長江實業集團有限公司(「長江實業」)(為泓富產業信託最大基金單位持有人)擁有泓富產業信託的18.26%權益。倘悉數行使回購授權，並假設：(i)長江實業並無收購及／或並無向長江實業回購基金單位；及(ii)泓富產業信託並無發行基金單位，長江實業所佔泓富產業信託的權益將增至20.29%。在此情況下及根據上述假設，長江實業毋須按收購守則第26條提出強制全面收購建議。

8. 基金單位價格

基金單位於最後可行日期前十二個月在香港聯交所每月之最高及最低成交價如下：

	最高 (港元)	最低 (港元)
二零一九年四月	3.65	3.33
二零一九年五月	3.46	3.28
二零一九年六月	3.42	3.25
二零一九年七月	3.58	3.26
二零一九年八月	3.28	2.87
二零一九年九月	3.04	2.81
二零一九年十月	3.09	2.75
二零一九年十一月	3.17	2.84
二零一九年十二月	3.10	2.92
二零二零年一月	3.11	2.93
二零二零年二月	3.02	2.83
二零二零年三月至最後可行日期前一天	2.95	2.22

週年大會通告



泓富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例
第104條獲認可之香港集體投資計劃)

(股份代號：808)



由泓富資產管理有限公司管理

週年大會通告

茲通告泓富產業信託將於二零二零年五月十五日(星期五)下午二時三十分假座香港九龍紅磡都會道6號置富都會7樓展覽廳A舉行基金單位持有人週年大會，藉以處理下列事項：

- (1) 註錄泓富產業信託截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表以及核數師報告；
- (2) 註錄泓富產業信託核數師之委任以及釐定其酬金；及
- (3) 考慮及酌情通過(無論有否修訂)決議案為普通決議案。

本大會通告並無明確界定的詞彙與日期為二零二零年四月八日的基金單位持有人通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 在本決議案(b)段之規限下，一般及無條件批准信託基金管理人於有關期間(定義見下文)行使泓富產業信託的一切權力，根據及按照信託契約、房地產投資信託基金守則、證監會不時發佈的通函及指引、及香港適用法例，在香港聯交所購買其基金單位；

週年大會通告

- (b) 泓富產業信託於有關期間(定義見下文)根據本決議案(a)段的批准可能購買或同意購買的基金單位總數不得超過本決議案獲通過當日已發行基金單位總數的10%，根據本決議案(a)段的授權亦須受到相應規限；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指自通過本決議案當日起至下列時限止(以最早者為準)之期間：
- (i) 下屆基金單位持有人週年大會結束時；或
 - (ii) 按照信託契約、房地產投資信託基金守則或任何適用法例規定須舉行上文(i)分段所述的下屆基金單位持有人週年大會期間屆滿時；或
 - (iii) 通過普通決議案撤銷或修訂本決議案批准之授權時。」

承董事會命
泓富資產管理有限公司
(作為泓富產業信託之管理人)
執行董事兼行政總裁
黃麗虹

香港，二零二零年四月八日

信託基金管理人之註冊辦事處：

香港
九龍紅磡
都會道6號
置富都會9樓901室

附註：

- (a) 凡有資格出席上述通告所召開的大會及於會上投票的基金單位持有人，均有權委派一名或分別委派兩名受委代表出席大會及在表決時代其投票。受委代表毋須為基金單位持有人。如委派超過一名受委代表，則有關委任代表表格必須列明所委任之受委代表各自代表之基金單位數量。基金單位持有人亦可委派週年大會主席為受委代表代其投票。
- (b) 委任代表表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時送達泓富產業信託之基金單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司的註冊辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可按意願親身出席會議並於會上投票。倘閣下於送交委任代表表格後出席大會或其任何續會(視情況而定)，則委任代表表格將視作已遭撤銷。

週年大會通告

- (c) 若屬任何基金單位的聯名登記基金單位持有人，則任何一名聯名登記基金單位持有人均有權親身或委派受委代表於大會上就該基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名聯名登記基金單位持有人親身或委派受委代表出席大會，則就該基金單位在泓富產業信託基金單位持有人登記冊排名首位的聯名登記基金單位持有人的投票方獲接納。
- (d) 基金單位持有人登記冊將由二零二零年五月十二日(星期二)至二零二零年五月十五日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，以確定符合資格出席週年大會並於會上投票的基金單位持有人。於該段期間概不會辦理基金單位過戶登記。對尚未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人而言，如欲符合出席上述通告所召開的大會並於會上投票的資格，所有已正式填妥的基金單位轉讓表格連同相關的基金單位證書，須於二零二零年五月十一日(星期一)下午四時三十分之前送達泓富產業信託基金單位過戶登記處，香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)，以辦理登記手續。
- (e) 倘黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號於二零二零年五月十五日(星期五)上午十一時三十分在香港生效，週年大會將會改期。信託基金管理人屆時會在泓富產業信託網站(www.prosperityreit.com)及香港交易及結算所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，通知基金單位持有人就會議改期的安排。
- (f) 鑑於新型冠狀病毒疫情，以及確保基金單位持有人之健康及安全，每位基金單位持有人、受委代表及其他出席者均須於週年大會會場入口進行強制體溫檢測，並建議於週年大會會場內全程佩戴口罩。

於本通告日期，信託基金管理人董事包括非執行董事趙國雄博士(主席)、林惠璋先生及馬勵志先生；執行董事黃麗虹女士；以及獨立非執行董事藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生。