

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新加坡證券交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚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) 受託人的退任及委任  
及  
(2) 新交所除牌時間表的最新資料**

**A. 緒言**

茲提述日期為 2019 年 6 月 19 日及 2019 年 7 月 4 日之公告，內容關於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**」））宣佈，管理人擬將置富產業信託之基金單位（「**基金單位**」）從新加坡證券交易所有限公司（「**新交所**」）主板自願除牌（「**新交所除牌**」）。

**B. 受託人的退任及委任**

管理人謹此宣佈，其已於 2019 年 9 月 19 日與 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託之退任受託人（「**退任受託人**」））及滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司（作為置富產業信託之新受託人（「**新受託人**」））訂立受託人退任及委任補充契約（「**補充契約**」）（日期為 2003 年 7 月 4 日組成置富產業信託之信託契約之補充，可不時經修訂、補充、重列或修改，統稱「**信託契約**」）。

根據補充契約，退任受託人將退任置富產業信託之受託人予新受託人及新受託人將獲管理人委任以代替退任受託人擔任置富產業信託之受託人（「**受託人變動**」），自先決條件（定義見下文）獲達成當日起生效（「**生效日期**」）。

退任受託人及新受託人為香港上海滙豐銀行有限公司之附屬公司及為同一集團之一部分。退任受託人為根據新加坡法律註冊成立之公司及新受託人為根據香港法律註冊成立之公司。

根據補充契約，退任受託人已經協定以下事項：

- (a) 將所有與退任受託人或代表退任受託人所持有的置富產業信託業務有關的賬簿、記錄、書面資料、文件及任何其他資產轉讓予新受託人，並簽署所有文件及完成新受託人合理要求的所有事情，致使新受託人能夠在生效日期承擔並履行其作為置富產業信託受託人之職責；和
- (b) 截至生效日期（但不包括生效日期），退任受託人已妥為遵守信託契約項下的責任。

### C. 受託人變動的理據

受託人變動之原因列載如下：

- (a) 置富產業信託之主要業務地點為香港，其所有物業均位於香港。新交所除牌後，置富產業信託將毋須遵守相關新加坡規例及法規。因此，由於緊靠香港，管理人認為新受託人於新交所除牌生效後擔任置富產業信託之受託人較為合適及符合置富產業信託基金單位持有人（「**基金單位持有人**」）之權益，因新受託人之業務及營運位於香港，且不再需要退任受託人對房地產投資信託基金（「**房地產投資信託基金**」）於新交所上市之經驗。
- (b) 新受託人對擔任香港房地產投資信託基金之受託人擁有豐富經驗，據此，管理人認為新受託人將能勝任置富產業信託之受託人並履行其責任；及退任受託人將能把其身為置富產業信託之受託人之責任順利交接予新受託人，而不會導致置富產業信託之業務及營運受到任何不必要之阻礙。

管理人確認：(a) 受託人變動對置富產業信託之適用特點及風險並無任何影響；(b) 受託人變動後，置富產業信託之運作及/或營運方式概無變動；(c) 受託人變動後，置富產業信託之費用架構概無變動；(d) 根據信託契約第 23.4 條，就受託人變動招致或將招致之所有成本及開支將以存置物業（定義見信託契約）支付；及 (e) 受託人變動對基金單位持有人之權利或權益並無重大影響。

## D. 受託人變動的先決條件

受託人變動須視乎及有待以下先決條件（「先決條件」）獲達成，方可作實：

- (a) 向置富產業信託之相關貸款人寄發通知及 / 或取得同意及有關通知及 / 或同意之所有條件獲達成；
- (b) 基金單位從新交所主板除牌；
- (c) 新受託人與置富產業信託之相關貸款人訂立一切所需文件；及
- (d) 獲得適用當局對更換退任受託人為新受託人的所有必要批准。

## E. 批准受託人變動

房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）第 4.7 段列明，除非已委任新受託人及其委任已事先獲得證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）批准，否則房地產投資信託基金之受託人不可退任。管理人已就受託人變動向證監會申請及取得批准。

待先決條件達成後，退任受託人的退任將於新受託人的上任同時生效，從而符合房地產投資信託基金守則第 4.7 段的規定。

## F. 受託人關連人士交易豁免

### 1. 現有受託人關連人士交易豁免

誠如內容有關基金單位以介紹形式於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市日期為 2010 年 3 月 31 日的上市文件（「上市文件」）所披露，管理人已申請而證監會亦已批准就置富產業信託集團（定義見上市文件）與受託人關連人士（定義見上市文件）之間的若干持續關連人士交易（「受託人關連人士交易」），豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 8 章有關披露及基金單位持有人批准的規定（「現有受託人關連人士交易豁免」）。

### 2. 新受託人關連人士交易豁免

由於授出現有受託人關連人士交易豁免的前提為該豁免只適用於僅因及退任受託人仍在任為置富產業信託之受託人而涉及之受託人關連人士交易，為確保持續性，管理人已申請而證監會亦已授出有關置富產業信託與新受託人以及與新受託人屬同一集團或在其他方面有「聯繫」（定義見房地產投資信託基金守則）的公司（連同受託人，統稱「受託人關連人士」）間之受託人關連人士交易之同類豁免（「新受託人關連人士交易豁免」）。

該等受託人關連人士包括新受託人的任何董事、高層職員、行政人員或職員，以及新受託人的任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司。

### 3. 新受託人關連人士交易豁免的一般條件

新受託人關連人士交易豁免的條款與現有受託人關連人士交易豁免的條款相同，而尋求新受託人關連人士交易豁免的受託人關連人士交易類別（包括範圍及性質）與授予現有受託人關連人士交易豁免的受託人關連人士交易相同。

為支持尋求豁免的申請，管理人已向證監會承諾履行若干條件，包括按持續履行以下一般條件（「**一般條件**」）：

- (a) 關連人士交易將以公平原則按正常商業條款及符合基金單位持有人整體利益的方式訂立；
- (b) 管理人必須執行內部監控及合規程序，以確保關連人士交易按符合房地產投資信託基金守則的條款受到監察及進行；
- (c) 管理人信納新受託人的內部監控及合規程序，例如有效的職能劃分制度，以確保新受託人的營運獨立於滙豐集團的其他銀行、金融服務及其他業務功能與營運。「**滙豐集團**」指香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，及除非本F節「受託人關連人士交易豁免」內另有指明外，其不包括新受託人及其專有附屬公司（即受託人的附屬公司，但不包括其作為置富產業信託受託人身分所成立的附屬公司）。具體而言，滙豐集團包括恒生銀行有限公司及其附屬公司；及
- (d) 管理人在信託契約內載入條文，規定新受託人須代表置富產業信託採取管理人為保障基金單位持有人利益而認為必要採取的法律行動或展開法律程序，包括就新受託人為及代表置富產業信託與受託人關連人士訂立的任何交易或協議而對有關的受託人關連人士採取法律行動或展開法律程序。

另外，單就本豁免而言，受託人及香港上海滙豐銀行有限公司（就其本身並代表其附屬公司）各自已向證監會於生效日期作出承諾，於與置富產業信託進行交易時將彼此獨立於對方行事。新受託人向證監會進一步承諾，其將不會參與代表置富產業信託就與其他受託人關連人士訂立任何交易的事宜作出任何決定，惟僅限於新受託人根據房地產投資信託基金守則及信託契約履行監督職務的情況除外。

作為一般規則，管理人必須向置富產業信託的審核委員會證明置富產業信託與任何受託人關連人士訂立的一切關連人士交易均符合一般條件，這樣可能牽涉（在實際可行情況下）向與新受託人並無關連之人士取得報價。例如，就非日常「企業融資交易」而言，必須採取程序以確保：(i) 價格為具競爭力的「最佳價格」（經考慮所尋求服務的性質及市況）；及(ii) 新受託人不得參與挑選交易的訂約方。此外，所有關連人士交易將由管理人的獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）進行審閱，以確保該等交易在符合基金單位持有人整體最佳利益的情況下進行。

授出豁免的前提是，該豁免只適用於僅因及新受託人仍在任為置富產業信託受託人而涉及受託人關連人士的關連人士交易。如因其他情況產生關連人士交易，將受房地產投資信託基金守則第8章監管。

儘管以上所述，證監會保留權利，如其後情況有所改變以致任何豁免的任何條款及條件受影響，會檢討或修訂該等條款及條件。如房地產投資信託基金守則日後作出修訂，施加較證監會於授出豁免當日適用於交易所屬同類型交易更嚴格的規定（包括但不限於該交易須待獨立基金單位持有人批准後方可作實的規定），則管理人須採取即時行動，確保於一段合理時間內符合該等規定。

#### 4. 除外交易

就房地產投資信託基金守則第8章而言，以下交易將不被視為置富產業信託的關連人士交易：

- (a) 滙豐集團作為第三方人士的代名人、託管人、代理人或受託人，與置富產業信託集團進行「代理人交易」；
- (b) 如為一項集體投資計劃（包括另一房地產投資信託基金）與置富產業信託集團進行交易，而滙豐集團屬下的公司僅為該集體投資計劃的管理人或受託人，但該交易並非滙豐集團的自營交易；及
- (c) 如滙豐集團的成員公司（新受託人除外，除非新受託人為另一集體投資計劃的受託人並以該身分行事）按給予公眾或其他基金單位持有人整體而言相同的條款，收購、購買、認購、出售或處置基金單位，並（在適用情況下）受香港上市規則載列的申請及分配規則所規限。為免存疑，滙豐集團於聯交所買賣任何基金單位將不構成一項關連人士交易。

#### 5. 一般銀行及金融服務

基於上述的管制，管理人擬落實及監察有關置富產業信託集團與滙豐集團之間之交易的若干政策。特別是，管理人已委託或可不時委託滙豐集團向置富產業信託集團提供「一般銀行及金融服務」，而毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章有關作出公告或尋求基金單位持有人批准的規定。此外，房地產投資信託基金守則第8章所述就此等交易的披露與申報要求，將修訂如下：

##### *i. 交易性質*

就此而言，「一般銀行及金融服務」指：

- (a) 向滙豐集團屬下「持牌法團」或「註冊機構」（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」））的成員公司或同性質的海外公司（統稱「滙豐集團中介公司」）存款及進行其他「銀行業務」（定

義見香港法例第155章銀行業條例），而該等服務乃按公平的商業條款進行；

- (b) 滙豐集團中介公司按公平的商業條款向置富產業信託集團提供或為其安排批出貸款及融資，以應付置富產業信託集團的一般及日常業務過程中進行的交易；及
- (c) 構成「受規管活動」（定義見證券及期貨條例）的相關金融服務，以及置富產業信託集團的一般及日常業務過程中所需的其他銀行或金融服務（包括保險、職業退休計劃條例的退休福利計劃、強制性公積金計劃、信用卡、資產管理及其他該等服務）。

為免存疑，「一般銀行及金融服務」不包括下文F6節「企業融資交易-交易性質」所定義的「企業融資交易」。

## **ii. 豁免條款及條件**

在下列條件的規限下，就有關滙豐集團提供予置富產業信託集團的所有「一般銀行及金融服務」相關交易而言，置富產業信託毋須遵守房地產投資信託基金守則第8章有關另行尋求基金單位持有人事先批准或作出公告及／或通函的規定：

- (a) 每個財政年度滙豐集團向置富產業信託集團提供的所有該等交易的概要須於置富產業信託的有關年報內披露。有關資料須包括交易性質、交易或服務類別，以及於同一交易中的關連人士的身分。
- (b) 獨立非執行董事亦須於年報內確認，彼等已審閱所有該等交易的條款，並且信納該等交易是：*(i)* 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；*(ii)* 按正常商業條款（如有可比較的交易）或，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一般給予或獲自（視適當情況而定）獨立第三方的條款訂立；及*(iii)* 根據監管該等交易的有關協議，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。
- (c) 置富產業信託的核數師將獲委聘以履行若干經協定的審閱程序以及向管理人提交報告（該報告副本須呈交證監會），並確認所有該等交易是否已：*(i)* 遵循管理人就該等交易的內部程序，並且按照上市文件內披露的條款進行；*(ii)* 獲得管理人的董事會（包括獨立非執行董事）批准；*(iii)* 按照置富產業信託的定價政策訂立；*(iv)* 按監管該等交易的協議之條款訂立；及*(v)* 有關總額並沒有超過有關上限金額（如適用）。

## **6. 企業融資交易**

證監會授出一項毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11條的豁免，就有關置富產業信託集團與滙豐集團之間所作的若干「企業融資交易」而言，毋須另行尋求基金單位持有人事先批准，亦毋須依據房地產投資信託基金守則第10章刊發公佈和通

函。此外，房地產投資信託基金守則第8章就此等交易所規定的披露與申報要求，將按下文所述的條件作出修改。

**i. 交易性質**

就此而言，「企業融資交易」指：

- (a) 滙豐集團以包銷或安排身分參與或擔任置富產業信託的財務顧問、上市代理人及／或全球協調人的包銷、證券化、發行債務工具或其他證券或其他相關的安排，惟此等交易須以公平原則並按正常商業條款進行，而其主要目的為向滙豐集團以外之人士發售或分銷證券；
- (b) 就置富產業信託集團將為收購房地產而進行融資的任何融資協議而進行的借貸及借款或其他相關安排；及
- (c) 「企業顧問交易」，即向置富產業信託集團提供企業融資顧問意見，而不包括上文所述的交易，惟滙豐集團於某一財政年度為置富產業信託集團進行所有「企業顧問交易」所得的收費總額，須以置富產業信託最新公佈資產淨值（「**資產淨值**」）的1%為上限。為免存疑，「企業融資意見」指有關以下所述的意見：(i) 遵守有關香港上市規則、聯交所創業板證券上市規則、香港公司收購及合併守則及／或香港股份購回守則的意見；(ii) 任何向公眾人士提呈出售證券的要約，或向公眾人士收購證券的要約，或接納任何上述要約，但只就一般給予證券持有人或某類證券的持有人的意見而言；或 (iii) 進行與證券有關的公司重組（包括發行、註銷或更改附於任何證券的任何權利）。

**ii. 豁免條款及條件**

以上豁免按以下條件授出：

- (a) 置富產業信託就此等企業融資交易而將予刊發的任何發售文件或通函，須載列有關此豁免的最新資料披露，而就F6節「企業融資交易-交易性質」中第(a)及(b)段所指的企業融資交易而言，須全面披露有關協議的重要條款。
- (b) 置富產業信託年報須就於有關財政年度滙豐集團為置富產業信託集團進行的所有企業融資交易而向其所支付費用總額作出披露。
- (c) 就由滙豐集團進行而置富產業信託集團向其所應付費用超逾一百萬港元的任何企業融資交易而言，置富產業信託的有關年報應披露下列資料：  
(i) 該交易的發生及性質；(ii) 該交易的訂約方；及(iii) 訂立交易的日期。
- (d) 置富產業信託的年報須披露管理人及新受託人各自作出的聲明，確認該等企業融資交易已按一般條件進行，而新受託人並無參與就代表置富產業信託訂立任何企業融資交易作出任何決定（惟新受託人根據房地產投

資信託基金守則及信託契約履行監督職務除外），包括挑選交易的財務顧問。

- (e) 置富產業信託的年報須載有獨立非執行董事作出的聲明，表示彼等已審閱該等企業融資交易的條款，並且信納該等交易是：(i) 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；(ii) 按正常商業條款（如有可比較的交易）或，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一般給予或獲自（視適當情況而定）獨立第三方的條款訂立；及(iii) 根據監管該等交易的有關協議，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。
- (f) 核數師報告須涵蓋一切有關的企業融資交易。

縱有上述豁免，如滙豐集團於任何財政年度為置富產業信託集團進行的所有「企業顧問交易」產生的收費總額，超出置富產業信託最新刊發經審核賬目所示的最近期資產淨值的1%，則房地產投資信託基金守則第8章所載有關關連人士交易的合規規定將會適用。

為免存疑，如基於交易的性質（不包括滙豐集團以其本身身份參與其中，詳情請參閱F6節「企業融資交易-交易性質」導致須按照房地產投資信託基金守則的規定作出公佈（且未獲得證監會給予豁免），則須按房地產投資信託基金守則的相關條文，有關公佈須披露滙豐集團的角色及獲委聘的條款。

## 7. 租賃／許用合約交易

### i. 交易性質

作為置富產業信託集團一般及日常業務的一部分，置富產業信託集團透過作為有關物業擁有人的該等物業公司，早已或可能不時與滙豐集團成員公司訂立租賃或許用合約交易（「受託人租賃／許用合約」）。

### ii. 豁免條款及條件

證監會已授出一項毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8.9及8.11條中所載的豁免，就有關置富產業信託集團與任何身為承租人或許用合約持有者的滙豐集團成員之間所作的任何租賃或許用合約交易，毋須另行尋求基金單位持有人事先批准，亦毋須就該交易作出公佈。而房地產投資信託基金守則第8章所規定就此等交易的披露與申報要求，將如F7節「租賃或許用合約交易-豁免條款及條件」中第(c)、(d)及(e)段所述作出修改。基於此豁免，管理人毋須就有關置富產業信託集團與任何滙豐集團成員之間的租賃交易作出公佈或另行尋求基金單位持有人事先批准；而根據房地產投資信託基金守則第8章，適用於置富產業信託集團與任何身為承租人或許用合約持有者的滙豐集團成員之間所作的任何租賃或許用交易的披露和申報規定，將如下文第(c)、(d)及(e)段所述作出修改：



- (a) 批出任何受託人租賃／許用合約須由管理人及／或管理人代置富產業信託集團委任的代表磋商及釐定。
- (b) 須就每項有關受託人租賃／許用合約的租賃／許可使用交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈的價目進行者除外。
- (c) 滙豐集團於任何財政年度向置富產業信託集團所支付的年度租金／許用合約費用之總金額，以及任何有關逾一百萬港元之年度租賃／許用合約費用（按每一租金／許用合約費用計）的受託人租賃／許用合約的實質條款，均須按房地產投資信託基金守則第8.15段，於置富產業信託的相關年度報告內披露。
- (d) 置富產業信託的年報須載有獨立非執行董事作出的聲明，表示彼等已審閱受託人租賃／許用合約的條款，並且信納該等受託人租賃／許用合約是：(i) 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；(ii) 按正常商業條款（如有可比較的交易）或，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一般給予或獲自（視適當情況而定）獨立第三方的條款訂立；及(iii) 根據監管該等交易的有關協議，按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。
- (e) 核數師報告須涵蓋受託人租賃／許用合約所涉及的一切有關租賃／許用合約交易。

## 8. 董事會的意見

經考慮上述原因及說明，董事會（包括全體獨立非執行董事）認為新受託人關連人士交易豁免屬公平合理，且符合置富產業信託及基金單位持有人的整體利益。

## 9. 新受託人關連人士交易豁免之生效日期

新受託人關連人士交易豁免將於退任受託人退任為置富產業信託之受託人及新受託人獲委任為置富產業信託之受託人之時生效。現有受託人關連人士交易豁免將於退任受託人退任時終止。

## G. 進一步公告

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第 10.3 及 10.4(u)段作出。管理人將刊發進一步公告，以告知基金單位持有人先決條件的達成及生效日期。

## H. 備查文件

補充契約及信託契約（經修訂及重列）在一般營業時間（須事前預約）於以下地點可供查閱：(i) 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 9 樓 901 室；及(ii) 管理人的新加坡註冊辦事處，地址為 5 Temasek Boulevard, #12-01, Suntec Tower Five, Singapore 038985。

## I. 新交所除牌時間表的最新資料

管理人謹此宣佈，新交所除牌預期於 2019 年 10 月 21 日進行，而非日期為 2019 年 7 月 4 日之公告內所宣佈的 2019 年 10 月 11 日。

以下為經計及新交所除牌日期變動的最新指示性時間表。

事件	指示性日期
基金單位轉移期開始日期	2019 年 7 月 4 日
CDP 存託人士在 UOBKH（如適用）開設交易戶口的截止日期	2019 年 9 月 17 日
CDP 存託人士向 UOBKH（如適用）遞交證券提取要求表格、新加坡基金單位轉移契據（「轉移契據」）及證明文件的截止日期	2019 年 9 月 26 日
基金單位轉移期的結束日期（即 CDP 存託人士遞交下列文件的截止日期）： (a) 向 CDP 遞交證券提取要求表格、轉移契據及證明文件 (b) 向新加坡基金單位登記處遞交基金單位轉移表格及支付指示（從新加坡至香港）	2019 年 10 月 3 日下午 5 時正 （新加坡時間）
基金單位於新交所的最後交易日	2019 年 10 月 10 日
基金單位開始暫停於新交所交易	2019 年 10 月 11 日上午 9 時正 （新加坡時間）
自新交所除牌	2019 年 10 月 21 日

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

新加坡、香港，2019年9月19日

於本公告日期，管理人董事包括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、楊逸芝小姐及馬勵志先生；執行董事趙宇女士；獨立非執行董事鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士。