

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告之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。



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

- (1) 持續關連人士交易；
- (2) 建議授予回購基金單位之一般授權；
- (3) 相關獨立非執行董事之連任；及
- (4) 週年大會通告及
暫停辦理基金單位持有人過戶登記

信託基金管理人獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及
受託人之獨立財務顧問



董事會謹此宣佈，信託基金管理人擬尋求批准：(a) 持續關連人士交易；(b) 回購授權；及(c) 相關獨立非執行董事之連任。

通函當中載有(其中包括)：(a) 董事會致基金單位持有人之函件，載有(其中包括)需獲基金單位持有人批准事項之詳情；(b) 獨立董事委員會函件；(c) 獨立財務顧問函件；及(d) 週年大會通告，將於二零二五年四月二十五日或之前寄發予基金單位持有人。

週年大會謹定於二零二五年五月二十八日(星期三)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。基金單位持有人登記冊將自二零二五年五月二十三日(星期五)至二零二五年五月二十八日(星期三)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。

1 緒言

本公告乃根據房地產投資信託基金守則第10.3及10.4段而作出。

董事會謹此宣佈，信託基金管理人擬尋求批准：(a)持續關連人士交易；(b)回購授權；及(c)相關獨立非執行董事之連任。

2. 持續關連人士交易

2.1 背景

誠如泓富產業信託日期為二零二二年四月二十二日的通函所披露，信託基金管理人於二零二二年四月二十一日訂立現有框架協議，當中載列規管泓富產業信託於一般及日常業務過程中進行的下列類別持續關連人士交易之框架條款：

- (a) 泓富產業信託集團的成員(作為出租人或許可人)與長江實業關連人士集團的任何成員(作為承租人或被許可方)所訂立或可能不時訂立租賃及／或許可使用交易；
- (b) 泓富產業信託集團的成員(作為相關物業的業主)與長江實業關連人士集團的成員(作為服務供應商)就泓富產業信託及其資產及營運所訂立或可能不時訂立的物業管理安排、第三方服務及其他營運交易(「**長江實業物業管理交易**」)，包括以下各項：
 - (i) 物業管理協議項下的交易，包括就泓富產業信託的房地產資產提供物業及租賃管理以及市場推廣職能；
 - (ii) 物業管理人(作為泓富產業信託所持有物業的相關業主的代理)就提供(其中包括)有關物業的清潔、保養、保安、停車場管理及其他附屬服務與第三方服務供應商(可為長江實業關連人士集團成員)訂立或將不時訂立的交易；及
 - (iii) 適用於泓富產業信託所持有物業任何部分的公契項下的交易，包括由相關物業管理人(可為長江實業關連人士集團成員)就公共區域及設施提供保養及其他附屬服務；及
- (c) 泓富產業信託集團的成員(作為出租人或許可人)與管理人集團(作為承租人或被許可方)可能不時訂立租賃及／或許可使用交易。

鑑於現有框架協議將屆滿，現有框架協議之相關訂約方於二零二五年四月二十四日訂立相應新框架協議，各為期三年，自二零二六年一月一日起生效。

2.2 長江實業租賃交易

2.2.1 新長江實業租賃交易框架協議

鑑於現有長江實業租賃交易框架協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，並考慮到長江實業租賃交易的慣常、普遍及持續性質，於二零二五年四月二十四日，信託基金管理人與長江實業訂立新長江實業租賃交易框架協議，當中載列於二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日期間就長江實業租賃交易須訂立、續期或延長的框架條款。新長江實業租賃交易框架協議毋須基金單位持有人批准。

新長江實業租賃交易框架協議之主要條款如下：

日期：二零二五年四月二十四日

訂約方：(1) 信託基金管理人
(2) 長江實業

期限：由二零二六年一月一日起計為期三(3)年

目的及其他條款：載列於新長江實業租賃交易框架協議有效期內訂立、續期或延長長江實業租賃交易的框架條款。

長江實業租賃交易的相關訂約方應按正常商業條款單獨訂立書面協議，並按公平原則逐案協商，協議條款應屬公平合理及不遜於向獨立第三方提供或可自獨立第三方獲得者。

定價政策：此類交易收取的租金及／或許可費應基於同一樓宇內(倘沒有，則為鄰近樓宇)具有類似面積和類似性質的物業的當時現行市場價格。與此類交易有關的任何管理或服務費的收費基準應與向同一樓宇或物業的其他獨立第三方承租人或被許可方收取的此類費用的基準相同。

為確保新長江實業租賃交易框架協議項下的每項交易均按當時現行市價及正常商業條款訂立，信託基金管理人應於首次訂立或重續或延長每項長江實業租賃交易前安排泓富產業信託的時任主要估值師或(倘主要估值師未能進行)一家獨立物業顧問公司進行獨立估值，而該公司須符合房地產投資信託基金守則第6章項下的指定準則。

2.2.2 歷史交易金額、現有年度上限及新年度上限

下表載列：(i)截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二五年二月二十八日止兩個月，泓富產業信託集團成員就長江實業租賃交易自長江實業關連人士集團成員已收取或應收的歷史交易總額(包括租金以及管理及服務費)；(ii)截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年十二月三十一日止年度長江實業租賃交易的現有年度上限；以及(iii)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度各年，泓富產業信託集團成員預計就長江實業租賃交易自長江實業關連人士集團成員收取的最高年度總額(包括租金以及管理及服務費)：

歷史交易金額			現有年度上限			新年度上限		
截至年度								
二零二三年 十二月 三十一日 ⁽¹⁾	二零二四年 十二月 三十一日 ⁽²⁾	截至 二零二五年 二月 二十八日 止兩個月 ⁽³⁾	二零二三年 十二月 三十一日	二零二四年 十二月 三十一日	二零二五年 十二月 三十一日	二零二六年 十二月 三十一日	二零二七年 十二月 三十一日	二零二八年 十二月 三十一日
(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)
2,580,193	2,667,863	456,461	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000

附註：

- (1) 根據泓富產業信託截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表。
- (2) 根據泓富產業信託截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表。
- (3) 於最後實際可行日期，僅可獲得截至二零二五年二月二十八日之數據。

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度長江實業租賃交易的建議年度上限乃基於以下因素釐定：

- (a) 於上市日期至二零二四年十二月三十一日期間的財政年度內，就於該期間的長江實業租賃交易收取或應收長江實業關連人士集團成員的最高年度交易金額的總和(前提為在此期間的任何時間，同一單位僅由一名此類承租人或被許可方佔用)為7,191,212港元；
- (b) 應用20%的增長幅度至上文(a)段的金額以考慮潛在的租金上漲趨勢。於二零零六年至二零二四年每三年泓富產業信託集團物業租金總額增長率介乎約-10.0%至約50.6%。於二零零六年至二零二四年的

租金調升率介乎約-7.7%至約56.7%。這表明租金水平既經歷下降，也出現上調。上述歷史期間出現的租金負增長及租金回調，主要歸因於香港房地產及其他商業領域在新冠疫情爆發後最近四年間所面臨之經濟挑戰。具體而言，二零二一年至二零二四年的租金回調率介乎-7.7%至-1.8%之間，總租金回調率為-20.5%。然而，歷史高點表明，近年來的負增長趨勢有可能出現積極轉變。信託基金管理人就泓富產業信託實施之各項策略，包括資產增值及將可持續發展融入業務(例如，讓泓富產業信託的全部投資組合取得綠建認證)，可增強協商更高租金的能力。此外，預計未來幾年香港經濟將復甦，再加上可能的降息，將為租賃需求和租金增長創造有利環境。基於上述原因，信託基金管理人認為該增長幅度屬公平合理；

- (c) 自上市日期至二零二四年十二月三十一日，每年平均租賃到期情況(按可出租總面積)為40%(或可出租總面積1,275,153平方呎之507,511平方呎)。假設5%的平均到期面積(25,376平方呎)由長江實業關連人士集團成員承租，基於截至二零二四年十二月三十一日止年度的平均單位實際租金為21.8港元加上平均單位管理費為4.9港元，長江實業租賃交易的每月交易金額約為680,000港元(每年8,160,000港元)。鑑於假設的潛在長江實業租賃交易(按面積計)僅為平均年度到期面積的5%，信託基金管理人認為，增長幅度合理，並為訂立新長江實業租賃交易提供了靈活性；
- (d) 應用20%的增長幅度至上文(a)段的金額以考慮泓富產業信託集團的潛在收購，這可能會增加訂立更多長江實業租賃交易的機會；及
- (e) 應用20%的緩衝至上文(a)段的金額以考慮突發情況，例如未來數年長江實業關連人士集團的任何新項目或業務是否有意外需求。20%的緩衝相當於約1,500,000港元的交易金額。由於空置空間(按目前約94%的出租率計算為6%)可能產生的收益遠高於1,500,000港元，因此信託基金管理人認為該緩衝屬合理。

信託基金管理人認為建議年度上限屬合理且符合基金單位持有人的利益，乃由於該等上限容許泓富產業信託於有關機遇出現時根據現行市價向長江實業關連人士集團成員出租物業時擁有最大程度的靈活性。

2.3 長江實業物業管理交易

2.3.1 新長江實業物業管理交易框架協議

鑑於現有長江實業物業管理交易框架協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，並考慮到長江實業物業管理交易的慣常、普遍及持續性質，於二零二五年四月二十四日，信託基金管理人與長江實業訂立新長江實業物業管理交易框架協議，當中載列於二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日期間就長江實業物業管理交易須訂立、續期或延長的框架條款。新長江實業物業管理交易框架協議須待關於長江實業物業管理交易的普通決議案獲通過後方可作實。

新長江實業物業管理交易框架協議之主要條款如下：

日期： 二零二五年四月二十四日

訂約方： (1) 信託基金管理人

 (2) 長江實業

期限： 由二零二六年一月一日起計為期三(3)年

目的及其他條款： 載列於新長江實業物業管理交易框架協議有效期內訂立、續期或延長長江實業物業管理交易的框架條款。

長江實業物業管理交易的相關訂約方應按正常商業條款單獨訂立書面協議，並按公平原則逐案協商，協議條款應屬公平合理及不遜於向獨立第三方提供或可自獨立第三方獲得者。

定價政策： 此類交易收取的費用應基於專業物業管理服務供應商為類似面積和類似性質的物業提供的類似服務的當時現行市場價格。

物業管理人根據物業管理協議提供的服務包括以下服務：

(a) 物業管理服務。該等服務包括協調租戶裝修要求、推薦提供物業管

理的第三方合約(包括停車場設施管理)、保養服務、監督服務供應商及承包商的表現、安排適當保險及確保遵守建築及安全條例。

(b) 租賃管理服務。該等服務包括租金收取管理、拖欠租金管理、續租安排及磋商條款。

(c) 市場推廣服務。該等服務包括提供市場推廣及市場推廣協調服務。

根據物業管理協議，物業管理人有權就提供物業與租賃管理服務每年收取相當於物業收益總額3%之費用。提供市場推廣服務之市場推廣服務費將按以下基準計算：(a)就取得為期三年或以上之租約收取一個月基本租金；(b)就取得為期不足三年之租約收取半個月基本租金；(c)就達成租約續期(不論長短)收取半個月基本租金；及(d)就達成為期不足12個月之許可使用合約收取10%之許可使用費。

於重續物業管理協議時，信託基金管理人須就協議項下的新費用及佣金，安排泓富產業信託的時任主要估值師或(倘主要估值師未能進行)一家獨立物業顧問公司進行獨立評估，而該公司須符合房地產投資信託基金守則第6章項下的指定準則，以確保於重續物業管理協議前該等費用及佣金合理且符合當時現行市場價格，並於正常商業條款下進行。

就第三方(可為長江實業關連人士集團成員)就泓富產業信託集團成員持有的物業所提供的其他服務而言，在就該等服務訂立或重續交易之前，信託基金管理人應安排獲取至少三份來自承包商或供應商的標書或報價(其中一份來自長江實業關連人士集團相關成員，以及兩份來自獨立第三方)，並應在首次訂立交易前進行價格比較，以確保此類費用符合當時現行市場價格及正常商業條款。

就適用於泓富產業信託集團成員所持有物業的公契(其管理人可能是長江實業關連人士集團成員)而言，泓富產業信託集團的相關成員須確保向其收取的費用與向與泓富產業信託集團或長江實業關連人士集團成員無關的其他物業擁有人收取的收費率相同，以確保交易按公平原則及正常商業條款進行。

2.3.2 歷史交易金額、現有年度上限及新年度上限

下表載列：(i)截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二五年二月二十八日止兩個月，泓富產業信託集團成員就長江實業物業管理交易向長江實業關連人士集團成員支付或應付的歷史交易總額；(ii)截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年十二月三十一日止年度長江實業物業管理交易的現有年度上限；以及(iii)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度各年，泓富產業信託集團成員預計就長江實業物業管理交易向長江實業關連人士集團成員支付的最高年度總額：

歷史交易金額			現有年度上限			新年度上限		
截至年度								
二零二三年 十二月 三十一日 ⁽¹⁾	二零二四年 十二月 三十一日 ⁽²⁾	截至 二零二五年 二月 二十八日 止兩個月 ⁽³⁾	二零二三年 十二月 三十一日	二零二四年 十二月 三十一日	二零二五年 十二月 三十一日	二零二六年 十二月 三十一日	二零二七年 十二月 三十一日	二零二八年 十二月 三十一日
(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)
26,122,850	25,023,641	3,981,783	50,300,000	52,800,000	55,400,000	58,300,000	61,200,000	64,300,000

附註：

- (1) 根據泓富產業信託截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表。
- (2) 根據泓富產業信託截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表。
- (3) 於最後實際可行日期，僅可獲得截至二零二五年二月二十八日之數據。

截至二零二六年十二月三十一日止年度長江實業物業管理交易的建議年度上限乃基於以下因素釐定：

- (a) 於上市日期至二零二四年十二月三十一日期間的財政年度內，就每類長江實業物業管理交易支付或應付予長江實業關連人士集團各成員的最高年度交易額的總和為29,290,589港元；
- (b) 應用(i)截至二零二五年十二月三十一日止財政年度員工及工資成本增加8%及隨後之財政年度亦增加8%，(x)過往三年泓富產業信託的物業租賃及物業管理應佔員工薪金及工資成本的複合年增長率。二零二一年至二零二四年物業管理及營銷服務的員工及工資成本的3年複合年增長率為5.4%；及(y)根據香港政府公佈的數據及統計，

過去五年房地產租賃及保養管理行業平均工資的年度增幅，以及預計的人力短缺，信託基金管理認為二者均屬合理。從二零一九年至二零二四年第三季度，香港房地產租賃及保養管理行業的平均薪資撇較去年同期增幅高達9.5%。預計人力短缺亦將推高員工及薪資成本。因此，信託基金管理人認為8%的增幅屬合理；(ii)因預計泓富產業信託物業產生的總收入增加，截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的市場推廣服務費及物業管理費的增長約為15%及隨後之財政年度亦增長15%，經考慮上文2.2.2節有關租金增幅及租金調升率後，信託基金管理人認為屬合理；

- (c) 應用(i) 20%的增長幅度至物業管理費及市場推廣服務費，以應對泓富產業信託將來的潛在物業收購，經考慮泓富產業信託現有物業中一項的歷史交易金額為最高物業管理開支後，信託基金管理人認為屬合理；及(ii)經計及突發情況的20%緩衝，信託基金管理人認為合理，其可容納歷史趨勢可能無法完全捕捉的實際交易金額的任何潛在波動，以及由於租賃及／或許可交易的交易金額變化而導致的營銷服務費或物業管理費。信託管理人就泓富產業信託實施的各項策略，包括資產增值及將可持續發展融入業務(例如，讓泓富產業信託的全部投資組合取得綠建認證)，可增強協商更高租金的能力。未來數年香港經濟預期復甦，加上可能的降息，預期將帶動租賃需求及租金增長，從而令泓富產業信託集團的物業收益增加，以及物業管理及營銷服務費增加。

截至二零二七年及二零二八年十二月三十一日止年度長江實業物業管理交易的建議年度上限乃經應用上一年度建議年度上限的假定年增長率5%後釐定，以應對通脹壓力導致的可能開支增加後，信託基金管理人經計及香港政府公佈的過去五年香港本地生產總值的增長及房地產租賃及保養管理行業平均工資的增幅後認為乃屬合理。

2.4 管理人租賃交易

2.4.1 新管理人租賃交易框架協議

鑑於現有管理人租賃交易框架協議將於二零二五年十二月三十一日屆滿，於二零二五年四月二十四日，信託基金管理人(以作為泓富產業信託管理人的身份)與信託基金管理人(以其個人身份)訂立新管理人租賃交易框架協議，當中載列於二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日期間就管理人租賃交易須訂立、續期或延長的框架條款。新管理人租賃交易框架協議毋須基金單位持有人批准。

新管理人租賃交易框架協議之主要條款如下：

日期：二零二五年四月二十四日

訂約方：(1) 信託基金管理人(以作為泓富產業信託管理人的身份)

(2) 信託基金管理人(以其個人身份)

期限：由二零二六年一月一日起計為期三(3)年

目的及其他條款：載列於新管理人租賃交易框架協議期限內訂立、續期或延長新管理人租賃交易的框架條款。

信託基金管理人應盡合理努力促使管理人租賃交易的相關訂約方按正常商業條款單獨訂立書面協議，並按公平原則逐案協商，協議條款應屬公平合理及不遜於向獨立第三方提供或可自獨立第三方獲得者。

定價政策：此類交易收取的租金及／或許可費應基於同一樓宇內(倘沒有，則為鄰近樓宇)具有類似面積和類似性質的物業的當時現行市場價格。與此類交易有關的任何管理或服務費的收費基準應與向同一樓宇或物業的其他獨立第三方承租人或被許可方收取的此類費用的基準相同。

為確保新管理人租賃交易框架協議項下的每項交易均按當時現行市價及正常商業條款訂立，信託基金管理人應於首次訂立或重續或延長每項管理人租賃交易前，安排泓富產業信託的時任主要估值師或(倘主要估值師未能進行)一家獨立物業顧問公司進行獨立估值，而該公司須符合房地產投資信託基金守則第6章項下的指定準則。

2.4.2 歷史交易金額、現有年度上限及新年度上限

下表載列：(i)截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二五年二月二十八日止兩個月，泓富產業信託集團成員就管理人租賃交易自管理人集團成員已收取或應收的歷史交易總額(包括租金以及管理及服務費)；(ii)截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年十二月三十一日止年度管理人租賃交易的現有年度上限；以及(iii)截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度各年，泓富產業信託集團成員預計就管理人租賃交易自管理人集團成員收取的最高年度總額(包括租金以及管理及服務費)：

歷史交易金額			現有年度上限			新年度上限		
截至年度								
二零二三年 十二月 三十一日 ⁽¹⁾	二零二四年 十二月 三十一日 ⁽²⁾	截至 二零二五年 二月 二十八日 止兩個月 ⁽³⁾	二零二三年 十二月 三十一日	二零二四年 十二月 三十一日	二零二五年 十二月 三十一日	二零二六年 十二月 三十一日	二零二七年 十二月 三十一日	二零二八年 十二月 三十一日
(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)
0	0	0	5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000

附註：

- (1) 根據泓富產業信託截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表。
- (2) 根據泓富產業信託截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表。
- (3) 於最後實際可行日期，僅可獲得截至二零二五年二月二十八日之數據。

截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度，管理人租賃交易的建議年度上限乃根據適用於現有管理人租賃交易項下的管理人租賃交易的相同年度上限金額釐定。儘管於最後實際可行日期並無現存的管理人租賃交易，但信託基金管理人建議訂立新管理人租賃交易框架協議並採用相同的年度上限。信託基金管理人認

為建議年度上限合理且符合基金單位持有人的利益，因為其僅佔泓富產業信託集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度各年收益的極小百分比(約1.2%)，同時為泓富產業信託提供彈性，使其能夠在有機會以現行市價將物業出租予管理人集團的成員公司。建議年度上限擬在管理人集團的任何成員於香港物色辦公室以擴充或遷移時，應付於二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日期間可能訂立的管理人租賃交易。

2.5 持續關連人士交易的原因及裨益

泓富產業信託主要從事房地產投資，賺取物業收入。長江實業租賃交易及管理人租賃交易均為於泓富產業信託一般及日常業務程序中訂立，將為泓富產業信託的物業的出租率及所得物業收入作出貢獻。

根據信託契約及房地產投資信託基金守則，信託基金管理人負責確保泓富產業信託的物業得到專業管理。自泓富產業信託首次公開發售以來，物業管理人便獲委任在信託基金管理人的整體管理及監督下，經營、保養及管理泓富產業信託的物業。信託基金管理人定期監控及審視物業管理人之表現，並信納物業管理人將繼續提供高效及有效的專業管理服務。物業管理人(作為泓富產業信託持有的物業相關業主的代理)將不時與第三方服務供應商(可能包括長江實業關連人士集團成員)就有關物業訂立有關提供清潔、保養、保安、停車場管理及其他附屬服務的合約。信託基金管理人預期泓富產業信託集團成員將繼續與長江實業關連人士集團成員訂立長江實業物業管理交易，以確保業務持續性及效率。此外，根據公契，物業管理人(可能包括長江實業關連人士集團成員)獲委任為泓富產業信託的物業所處發展項目的公共區域及設施提供保養及其他附屬服務，所有業主，包括泓富產業信託集團相關成員及其他獨立第三方以及彼等之業權繼任人，均透過該等擁有權而受公契所約束，無論彼等是否為公契的原始訂約方。

2.6 監管影響

2.6.1 長江實業關連人士集團

據信託基金管理人經作出一切合理查詢後所知，於最後實際可行日期，Total Win持有176,328,129個基金單位及Wide Option持有98,883,559個基金單位，合共佔當時已發行基金單位總數約17.67%。Total Win及Wide Option(為長江實業的間接全資附屬公司，故為長江實業關連人士集團成員)均為泓富產業信託的關連人士。因此，新長江實業租賃交易框架協議下的長江實業租賃交易及新長江實業物業管理交易框架協議下的長江實業物業管理交易(即與長江實業關連人士集團成員進行的交易)構成泓富產業信託的關連人士交易。

由於就適用於新長江實業租賃交易框架協議項下長江實業租賃交易的建議年度上限的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)(根據房地產投資信託基金守則2.26適當修訂)低於5%，相關交易及其適用的建議年度上限須遵守房地產投資信託基金守則及／或上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則2.26適當修訂)項下公告、匯報及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立基金單位持有人批准規定。

由於就適用於新長江實業物業管理交易框架協議項下長江實業物業管理交易的建議年度上限的適用百分比率之一(根據上市規則第14.07條計算)(根據房地產投資信託基金守則2.26適當修訂)超過5%，相關交易及其適用的建議年度上限須遵守房地產投資信託基金守則及／或上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則2.26適當修訂)項下獨立基金單位持有人批准、公告、匯報、年度審閱及其他規定。因此，新長江實業物業管理交易框架協議須待有關長江實業物業管理交易的普通決議案通過後方可作實。

於最後實際可行日期，概無董事於長江實業物業管理交易及長江實業租賃交易中擁有任何重大利益，惟除作為長江實業(包括其附屬公司)的執行董事或長江實業執行委員會成員者除外，因此，概無董事須就批准長江實業物業管理交易及長江實業租賃交易的信託基金管理人相關董事會決議案放棄投票。儘管上文所述，長江實業的執行董事趙國雄博士及長江實業的執行委員會成員馬勵志先生自願就上述決議案放棄投票。

2.6.2 管理人集團

由於信託基金管理人為泓富產業信託的關連人士，因此，管理人集團成員將被視為泓富產業信託的關連人士。因此，與管理人集團成員(包括ESR及其聯繫人)訂立的管理人租賃交易構成泓富產業信託的關連人士交易。

由於就適用於新管理人租賃交易框架協議項下管理人租賃交易的建議年度上限的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)(根據房地產投資信託基金守則2.26適當修訂)低於5%，相關交易及適用的建議年度上限須遵守房地產投資信託基金守則及／或上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則2.26適當修訂)項下公告、匯報及年度審閱規定，但獲豁免遵守獨立基金單位持有人批准規定。

於最後實際可行日期，概無董事於新管理人租賃交易框架協議項下的管理人租賃交易中擁有任何重大利益，惟其作為信託基金管理人的董事之職位而擁有者則除外。經計及有關權益的性質，董事會已集體決定概無董事須就批准管理人租賃交易及適用之建議年度上限的信託基金管理人相關董事會決議案放棄投票。

2.7 審閱及匯報

根據房地產投資信託基金守則8.7A以及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條(經根據房地產投資信託基金守則2.26適當修訂)，持續關連人士交易將須遵守以下審閱及匯報程序：

2.7.1 由獨立非執行董事進行年度審閱

獨立非執行董事應每年審閱該等交易，並在泓富產業信託相關財務期間的年報中確認各相關交易乃：

- (a) 泓富產業信託的一般及日常業務程序中訂立；
- (b) 按正常或更佳商業條款訂立；及
- (c) 根據相關協議，按公平合理並符合泓富產業信託及基金單位持有人的整體利益的條款訂立。

2.7.2 由核數師進行年度審閱

就各相關財務期間而言，信託基金管理人應委聘泓富產業信託的核數師每年對相關交易進行若干審閱程序。泓富產業信託的核數師須根據彼等所進行的工作向信託基金管理人匯報實際結果，確認是否注意到有任何事宜致使彼等認為任何有關交易有以下情況：

- (a) 未經董事會(包括所有獨立非執行董事)批准；
- (b) 在所有重大方面未遵守泓富產業信託的定價政策；
- (c) 於所有重大方面並非按協議條款訂立；或
- (d) 超出適用年度上限。

2.7.3 核數師查閱賬冊及記錄

信託基金管理人將允許及確保相關持續關連人士交易的對手方允許泓富產業信託的核數師及獨立非執行董事充分查閱彼等各自的記錄，以便就該等交易作出匯報。

2.7.4 通知證監會

倘獨立非執行董事及／或泓富產業信託的核數師無法確認上文第2.7.1及／或2.7.2節所載的事宜，信託基金管理人應立即通知證監會並刊發公告。證監會或會要求信託基金管理人重新遵守公告及獨立基金單位持有人的批准規定，並可能施加額外條件。

2.7.5 年報

載有上市規則第14A.71及14A.72條(根據房地產投資信託基金守則2.26適當修訂)所規定的資料的各相關交易概要應載入泓富產業信託的年報。

2.8 內部監控

信託基金管理人已建立內部監控系統，以確保泓富產業信託集團與其關連人士之間的關連人士交易受到監控，並確保該等交易按符合房地產投資信託基金守則的條款進行。根據房地產投資信託基金守則的規定，所有關連人士交易必須(其中包括)按公平原則及正常商業條款進行，並符合基金單位持有人的利益。

為確保該等交易符合上述準則，已採取以下內部控制措施：

- (a) 作為一般規則，信託基金管理人必須向審核委員會證明所有關連人士交易均符合房地產投資信託基金守則8.7的準則。這可能涉及在實際可行情況下自與信託基金管理人無關的各方獲取報價，或自獨立專業估值師獲取一項或多項估值。審核委員會每半年對所有關連人士交易進行審核。
- (b) 信託基金管理人在訂立該等交易前(在實際可行情況下)調查及監察泓富產業信託集團的所有交易，以釐定該等交易是否屬關連人士交易。在實際可行情況下，該等交易的各對手方均須向信託基金管理人確認其是否為泓富產業信託的關連人士。
- (c) 信託基金管理人備存登記冊，以記錄由泓富產業信託集團成員訂立的所有關連人士交易，以及訂立該等交易的基準，包括向非關連人士取得的報價及／或就支持該等基準而獲得的獨立估值。該登記冊每季度進行審查，以確保不超過相關上限。
- (d) 信託基金管理人在其內部審核計劃中納入了對泓富產業信託集團訂立的所有關連人士交易的審查。

2.9 訂約方資料

泓富產業信託乃根據證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃，其基金單位於香港聯交所主板上市(股份代號：808)。泓富產業信託主要從事房地產投資業務。於最後實際可行日期，泓富產業信託集團成員於香港非核心商業區擁有七項多元化物業。信託基金管理人為泓富產業信託之管理人，主要從事泓富產業信託管理業務。信託基金管理人為ESR Group Limited的全資附屬公司。ESR乃由新經濟驅動的亞太區領先房地產管理公司，以及全球最大上市房地產投資管理公司之一。ESR之股份於香港聯交所主板上市(股份代號：1821)。

長江實業為具領導地位的跨國企業，多元化業務當前涵蓋物業發展及投資、酒店及服務式住宅業務、物業及項目管理、英式酒館業務以及投資於基建及公用資產業務。長江實業的股份於香港聯交所主板上市(股份代號：1113)。於最後實際可行日期，物業管理人為長江實業的間接全資附屬公司，主要從事提供物業管理服務。

3. 建議授予回購基金單位之一般授權

於二零二四年五月二十九日舉行的基金單位持有人週年大會上，通過一項普通決議案授予信託基金管理人(代表泓富產業信託)一般授權，以回購最多不超過於二零二四年五月二十九日已發行基金單位總數的10%的基金單位。此一般授權將於應屆週年大會結束時屆滿。信託基金管理人擬於週年大會上尋求基金單位持有人批准，以授予信託基金管理人(代表泓富產業信託)於香港聯交所回購基金單位的一般授權。

根據信託契約，信託基金管理人在獲證監會不時發出的指引許可之前不得回購任何基金單位。根據證監會通函，證監會認可之房地產投資信託基金可於香港聯交所購買自身的基金單位，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進行有關回購時自動註銷，或倘獲信託契據許可則持作庫存基金單位。對於將註銷之基金單位，信託基金管理人將確保於償付任何有關回購後，在合理可行之情況下盡快註銷並銷毀有關基金單位之所有權文件。

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

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

有關回購授權的說明函件載於通函附錄三。

4. 相關獨立非執行董事之連任

4.1 相關獨立非執行董事之連任

藍鴻震博士(現為獨立非執行董事、審核委員會主席和披露委員會、專責(財務)委員會及提名委員會成員)及孫潘秀美女士(現為獨立非執行董事和審核委員會及提名委員會成員)自二零零五年起擔任董事。於二零二二年五月二十六日舉行的基金單位持有人週年大會上，基金單位持有人批准彼等各自連任至該週年大會後的第三次基金單位持有人週年大會。根據組織章程及遵例手冊之規定，獨立普通決議案將獲提出以供基金單位持有人考慮，並酌情批准藍博士和孫女士各自連任至應屆週年大會後的第三次基金單位持有人週年大會。

提名委員會(藍博士及孫女士各自放棄參與提名委員會決議案的討論及投票表決)經考慮上市規則第3.13條(猶如適用於泓富產業信託)下及遵例手冊之獨立性準則後，已評估藍博士及孫女士之獨立性，認為藍博士及孫女士各自屬獨立人士，並已向董事會推薦建議彼等應繼續擔任獨立非執行董事。就有關藍博士及孫女士各自的評核而言，提名委員會已考慮以下各項(其中包括)：(a)各獨立非執行董事客觀地向董事會提供建議及給予獨立指引，以及施行高水準之企業管治；(b)各獨立非執行董事就履行獨立非執行董事的職責所付出的時間及努力，及彼等各自在其他上市公司的董事職務；(c)各獨立非執行董事各自就董事會多元化作出的貢獻；及(d)各獨立非執行董事對房地產投資信託基金市場的深入了解。

具體而言，對於藍博士及孫女士，提名委員會認為及董事會同意，彼等均一直以獨立非執行董事及不同董事會委員會主席或成員之身份客觀地為董事會提供建議及給予獨立指引。兩位董事對信託基金管理人施行高水準之企業管治非常重要，並就信託基金管理人及泓富產業信託之策略、業務營運、表現及風險管理提出公正見解。信託基金管理人亦已接獲藍博士及孫女士根據上市規則第3.13條(猶如適用於泓富產業信託)及遵例手冊所發出有關其獨立性之年度確認書，該等確認書已提呈予提名委員會及董事會分別審閱及考慮，而提名委員會認為及董事會同意，兩位董事均將繼續符合當中所載獨立非執行董事之獨立性要求。

鑒於藍博士及孫女士各自擔任不多於七個上市公司董事職位、定期出席董事會及彼為成員之董事會委員會之會議(包括於上一財政年度舉行的所有董事會及董事會委員會的會議)、積極參與有關會議之審議工作、持續瞭解與房地產投資信託基金行業有關之當前趨勢及事宜，並透過持續培訓更新彼等之技能及知識，提名委員會認為及董事會同意，彼等均已並將能繼續為董事會投入足夠時間及精力，並有效地履行其職責。

提名委員會亦已考慮藍博士及孫女士各自為董事會的多元性帶來的貢獻，信納彼等各自擁有所需的觀點、技能及經驗，將以切合信託基金管理人及泓富產業信託之策略目標及業務之方式提升董事會的整體多元性。藍博士在宏觀經濟、公共部門管理及企業管治方面擁有豐富知識及經驗，而孫女士則在業務發展、策略及財務管理，特別是物業投資及管理等多個領域擁有廣泛經驗。除了彼等個別的專業知識為董事會增添整體動力外，彼等亦透過多年服務於董事會，對房地產投資信託基金市場整體瞭解透徹。考慮到目前董事會之構成及協同作用，以及藍博士及孫女士各自對董事會履行其職能之集體效能所作之貢獻，提名委員會相信及董事會同意，藍博士及孫女士繼續擔任董事會成員將確保經驗之延續性，而不會損害董事會之監督能力、董事會討論之嚴謹性及觀點之多樣性。

考慮上文各項後，提名委員會認為藍博士及孫女士各自之任職年期並無以任何方式削弱其獨立性，儘管於通函日期藍博士及孫女士各自已在董事會任職超過九年，惟彼等仍屬獨立人士。提名委員會亦認為，藍博士及孫女士均已顯示出有效履行其作為獨立非執行董事之職責所需之能力及承擔，彼等各自對董事會整體效能之貢獻於指引信託基金管理人及泓富產業信託過渡充滿挑戰的經濟週期方面發揮了作用。因此，提名委員會相信，藍博士及孫女士均具備所需之誠信及經驗以繼續履行彼等各自作為獨立非執行董事之職務，而彼等連任將繼續為董事會提供寶貴意見及專業知識。提名委員會亦注意到，藍博士及孫女士一直以來均得到基金單位持有人的大力支持，以支持彼等連任獨立非執行董事。故此，提名委員會認為，藍博士及孫女士均應於週年大會後繼續擔任獨立非執行董事，且相關獨立非執行董事之連任符合

泓富產業信託及基金單位持有人整體之最佳利益。因此，提名委員會已建議董事會建議基金單位持有人投票贊成與相關獨立非執行董事之連任有關之普通決議案。經考慮提名委員會達致其推薦建議的程序以及其決策及作出有關推薦建議所考慮的因素後，董事會同意提名委員會的意見及推薦建議，並建議基金單位持有人投票贊成與相關獨立非執行董事之連任有關之普通決議案。為免生疑，藍博士和孫女士均已放棄參與董事會內就彼等各自連任事宜的討論及投票表決。

待相關普通決議案獲通過後，藍博士及孫女士之連任須遵守適用於所有董事的組織章程項下的年度退任及重選規定。

藍博士及孫女士各自的履歷詳情及其他相關資料載於通函附錄四。

5. 推薦建議

5.1 董事會

5.1.1 持續關連人士交易

如本公告第2.6節所述：(a)訂立新長江實業物業管理交易框架協議項下的長江實業物業管理交易及其適用的建議年度上限須獲得獨立基金單位持有人的批准；及(b)訂立新長江實業租賃交易框架協議項下的長江實業租賃交易和新管理人租賃交易框架協議項下的管理人租賃交易及其適用的建議年度上限毋須獨立基金單位持有人批准。

董事會(包括所有獨立非執行董事)認為，長江實業物業管理交易構成泓富產業信託正常營運不可分割的一部分。尤其是，物業管理人自泓富產業信託上市以來就管理泓富產業信託物業組合內的物業，一直是信託基金管理人的重要代表。

考慮到其在房地產投資信託基金守則和信託契約下的職責，董事會(包括所有獨立非執行董事)認為：

- (a) 各份新框架協議(包括其適用的建議年度上限及達致上述的基準)的條款均屬公平合理，且符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及

- (b) 各新框架協議下的各份持續關連人士交易將：(i)在泓富產業信託集團的一般及日常業務程序中進行，並符合泓富產業信託的投資目標和策略，並符合房地產投資信託基金守則和信託契約；(ii)按公平原則和正常商業條款進行，其屬公平合理；及(iii)符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

因此，董事會(包括所有獨立非執行董事)建議獨立基金單位持有人投票贊成有關長江實業物業管理交易的普通決議案。

5.1.2 回購授權

董事會認為授出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。

5.1.3 相關獨立非執行董事之連任

董事會(除了藍博士就其連任獨立非執行董事及孫女士就其連任獨立非執行董事)認為，藍博士及孫女士各自連任獨立非執行董事直至應屆週年大會後的第三次基金單位持有人週年大會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相關獨立非執行董事之連任之普通決議案。

5.2 獨立財務顧問

根據上市規則第14A.44條(根據房地產投資信託基金守則2.26適當修訂)，獨立財務顧問已獲委任以就長江實業物業管理交易向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提出建議。

獨立財務顧問已確認，經考慮通函附錄之獨立財務顧問函件所載的主要因素及理由後，其認為：

- (a) 新長江實業物業管理交易框架協議的條款及新長江實業物業管理交易框架協議下的長江實業物業管理交易的基準(包括其適用的建議年度上限)屬公平合理，且符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益；及

- (b) 新長江實業物業管理交易框架協議下的長江實業物業管理交易將：(i) 在泓富產業信託集團的一般及日常業務程序中進行，並符合泓富產業信託的投資目標和策略，並符合房地產投資信託基金守則和信託契約；(ii) 按公平原則和正常商業條款進行，其屬公平合理；及 (iii) 屬公平合理及符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體最佳利益。

謹請閣下垂注通函附錄二所載獨立財務顧問函件，其中載有獨立財務顧問的意見及建議(包括其意見的理由、作出的關鍵假設及作出意見時考慮的因素)。

5.3 獨立董事委員會

根據上市規則第14A.40條(根據房地產投資信託基金守則2.26適當修訂)，已成立獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事)，以就長江實業物業管理交易向獨立基金單位持有人提供意見。

經考慮獨立財務顧問的意見及建議後，獨立董事委員會認為：

- (a) 新長江實業物業管理交易框架協議的條款(包括其適用的建議年度上限及達致上述的基準)屬公平合理，且符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 新長江實業物業管理交易框架協議下的長江實業物業管理交易將：(i) 在泓富產業信託集團的一般及日常業務程序中進行，並符合泓富產業信託的投資目標和策略，並符合房地產投資信託基金守則和信託契約；(ii) 按公平原則和正常商業條款進行，其屬公平合理；及 (iii) 符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人投票贊成有關長江實業物業管理交易之普通決議案。

謹請閣下垂注載於通函附錄一的獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會的意見及建議。

5.4 受託人

基於及純粹依據：(1)本公告內董事會致基金單位持有人之意見以及信託基金管理人提供之資料和保證；(2)獨立財務顧問函件；及(3)獨立董事委員會函件，經考慮其載於房地產投資信託基金守則及信託契約內之職責，受託人認為：

- (a) 新框架協議的條款及持續關連人士交易的基準，及每項根據新框架協議的條款訂立的持續關連人士交易(包括其適用的年度上限)將：
 - (i) 符合泓富產業信託的投資目標和策略，並符合房地產投資信託基金守則和信託契約；及
 - (ii) 按公平合理並符合泓富產業信託及獨立基金單位持有人以及基金單位持有人整體利益的正常商業條款進行；及
- (b) 新長江實業物業管理交易框架協議、長江實業物業管理交易及其適用的年度上限以及回購授權須獲得獨立基金單位持有人的批准；惟根據房地產投資信託基金守則或信託契約，訂立新長江實業租賃交易框架協議項下的長江實業租賃交易及新管理人租賃交易框架協議項下的管理人租賃交易毋須獨立基金單位持有人的批准。

受託人對根據新框架協議之條款(包括其適用的年度上限)訂立持續關連人士交易沒有任何異議。

受託人亦確認，回購授權符合信託契約的規定，受託人對根據回購授權回購基金單位沒有任何異議。提供受託人確認僅為遵守證監會通函。

受託人的上述觀點和確認不應被視為受託人對持續關連人士交易或回購授權的利弊或本公告中作出或披露的任何陳述或資料的推薦或聲明。受託人並無對上述事項的影響或利弊作出任何評估，惟為履行信託契約和房地產投資信託基金守則所載的受信責任者外。

因此，受託人敦促所有基金單位持有人，包括有意在週年大會上投票者，如對本公告的投票建議及／或新長江實業物業管理交易框架協議、長江實業物業管理交易及其適用的建議年度上限及／或回購授權的條款的利弊或影響有任何疑問，務請自行尋求財務或其他專業建議。

6 寄發通函、週年大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

通函當中載有(其中包括)：(a)董事會致基金單位持有人之函件，載有(其中包括)需基金單位持有人批准事項之詳情；(b)獨立董事委員會函件；(c)獨立財務顧問函件；及(d)週年大會通告，將於二零二五年四月二十五日或之前寄發予基金單位持有人。

週年大會謹定於二零二五年五月二十八日(星期三)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)週年大會通告所載之決議案。

基金單位持有人登記冊將自二零二五年五月二十三日(星期五)至二零二五年五月二十八日(星期三)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參加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，如欲符合參與週年大會的資格，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，須於二零二五年五月二十二日(星期四)下午四時三十分之前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(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。

7 釋義

於本公告內，除非另有說明，否則下列釋義於全文適用。

週年大會	指	訂於二零二五年五月二十八日(星期三)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	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決議案。
組織章程	指	信託基金管理人的組織章程。
聯繫人	指	房地產投資信託基金守則所定義者。
審核委員會	指	信託基金管理人的組織章程。
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，詳情載於通函。
通函	指	於二零二五年四月二十五日寄發予基金單位持有人之通函，以提供(其中包括)需獲基金單位持有人批准事項之進一步資料及週年大會通告。
長江實業	指	長江實業集團有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份在香港聯交所主板上市(股份代號：1113)。
長江實業關連人士集團	指	長江實業及其附屬公司及聯繫人(為免生疑問，不包括泓富產業信託集團，惟包括且不限於Total Win、Wide Option及物業管理人)。
長江實業租賃交易	指	泓富產業信託集團的任何成員(作為出租人或許可人)與長江實業關連人士集團的任何成員(作為承租人或被許可方)訂立或將訂立的租賃及／或許可使用交易。
長江實業物業管理交易	指	本公告第2.1節所定義者
遵例手冊	指	信託基金管理人的遵例手冊。
關連人士	指	房地產投資信託基金守則所定義者。
持續關連人士交易	指	長江實業租賃交易、長江實業物業管理交易及管理人租賃交易。
專責(財務)委員會	指	信託基金管理人的專責(財務)委員會。
董事	指	信託基金管理人的董事。
披露委員會	指	信託基金管理人的披露委員會。
ESR	指	ESR Cayman Limited，於開曼群島註冊成立之公司，其股份於香港聯交所主板上市(股份代號：1821)。

現有長江實業租賃 交易框架協議	指	信託基金管理人及長江實業訂立的日期為二零二二年四月二十一日的框架協議，當中載列於二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間規管長江實業租賃交易的框架條款。
現有長江實業物業 管理交易框架協議	指	信託基金管理人及長江實業訂立的日期為二零二二年四月二十一日的框架協議，當中載列於二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間規管長江實業物業管理交易的框架條款。
現有框架協議	指	現有長江實業租賃交易框架協議、現有長江實業物業管理交易框架協議及現有管理人租賃交易框架協議的統稱。
現有管理人租賃交易 框架協議	指	信託基金管理人(以其作為泓富產業信託的管理人的身份)與信託基金管理人(以其個人身份)訂立的日期為二零二二年四月二十一日的框架協議，當中載列於二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日期間規管管理人租賃交易的框架條款。
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。
獨立董事委員會	指	就長江實業物業管理交易向獨立基金單位持有人提供意見而成立的獨立董事委員會，成員包括全部四名獨立非執行董事藍鴻震博士、孫潘秀美女士、黃桂林先生及吳秀澄女士。
獨立財務顧問	指	博思融資有限公司，為可進行證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。
獨立基金單位 持有人	指	於相關決議案擁有重大權益以外的基金單位持有人，定義見房地產投資信託基金守則第8.7F段。
獨立非執行董事	指	信託基金管理人的獨立非執行董事。

最後實際可行日期	指	二零二五年四月十四日，即通函付印前就確定通函所載若干資料的最後實際可行日期。
上市日期	指	二零零五年十二月十六日，即基金單位首次於香港聯交所上市的日期。
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)。
管理人集團	指	除非另有說明，否則指由信託基金管理人(以其個人身份)(為房地產投資信託基金守則8.1(a)界定的泓富產業信託的關連人士)及其聯繫人(各自為房地產投資信託基金守則8.1(f)界定的泓富產業信託的關連人士)組成的集團。
管理人租賃交易	指	泓富產業信託集團的任何成員(作為出租人或許可人)與管理人集團的任何成員(作為承租人或被許可方)訂立或將訂立的租賃及／或許可使用交易。
新長江實業租賃交易 框架協議	指	信託基金管理人及長江實業訂立的日期為二零二五年四月二十四日的框架協議，當中載列於二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日期間規管長江實業租賃交易的框架條款。
新長江實業物業管理 交易框架協議	指	信託基金管理人及長江實業訂立的日期為二零二五年四月二十四日的框架協議，當中載列於二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日期間規管長江實業物業管理交易的框架條款。
新框架協議	指	新長江實業租賃交易框架協議、新長江實業物業管理交易框架協議及新管理人租賃交易框架協議的統稱。
新管理人租賃交易 框架協議	指	信託基金管理人(以其作為泓富產業信託的管理人的身份)與信託基金管理人(以其個人身份)訂立的日期為二零二五年四月二十四日的框架協議，當中載列於二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日期間規管管理人租賃交易的框架條款。

普通決議案	指	在正式召開的基金單位持有人會議上，獲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簡單過半數票(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。
物業管理協議	指	信託基金管理人及物業管理人訂立日期為二零零五年十一月二十九日的物業管理協議(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
物業管理人	指	Goodwell-Prosperity Property Services Limited，於香港註冊成立的公司，於最後實際可行日期為長江實業的間接全資附屬公司。
泓富產業信託	指	泓富產業信託。
泓富產業信託集團	指	由泓富產業信託及其附屬公司組成的集團。
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金。
房地產投資信託基金守則	指	證監會公佈的房地產投資信託基金守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
信託基金管理人	指	泓富資產管理有限公司，作為泓富產業信託的管理人(除非另有說明)。
相關獨立非執行董事之連任	指	建議藍鴻震博士及孫潘秀美女士各自繼續擔任獨立非執行董事，直至週年大會後的第三次基金單位持有人週年大會為止。
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》。
證券及期貨條例	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》。
附屬公司	指	房地產投資信託基金守則所定義者。

主要基金單位持有人	指	房地產投資信託基金守則所定義之「主要基金單位持有人」。
收購守則	指	證監會公佈的公司收購、合併及股份回購守則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)。
Total Win	指	Total Win Group Limited，於最後實際可行日期為長江實業的間接全資附屬公司。
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、補充及／或重列)。
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。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。
Wide Option	指	Wide Option Investments Limited，於最後實際可行日期為長江實業的間接全資附屬公司。

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，二零二五年四月二十四日

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