
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。



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

致基金單位持有人之通函有關

- (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

BALLAS
C A P I T A L
A subsidiary of Crosby

基金單位持有人之函件載於本通函第8至34頁。

泓富產業信託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舉行週年大會，召開大會之通告載於本通函N-1至N-4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。

二零二五年週年大會將不會派發禮品或設茶點招待。

二零二五年四月二十五日

目 錄

	頁次
公司資料.....	1
釋義.....	2
致基金單位持有人之函件.....	8
1. 緒言.....	8
2. 持續關連人士交易.....	9
3. 建議授予回購基金單位之一般授權.....	25
4. 相關獨立非執行董事之連任.....	26
5. 於週年大會上投票.....	28
6. 推薦建議.....	29
7. 週年大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記.....	33
附錄一.....	AI-1
附錄二.....	AII-1
附錄三.....	AIII-1
附錄四.....	AIV-1
附錄五.....	AV-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 吳秀澄女士
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
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	博思融資有限公司 香港 灣仔 告士打道151號資本中心5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	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，詳情載於本通函。
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	本通函第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。

釋 義

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。

釋 義

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，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期。
上市日期	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。

釋 義

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)。

釋 義

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。

釋 義

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。

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

吳秀澄女士

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

- (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

1. 緒言

茲提述日期為二零二五年四月二十四日的公告，內容有關(其中包括)(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。本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)需獲基金單位持有人批准及發出週年大會通告事項之進一步資料。

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(「**長江實業租賃交易**」)；
- (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(「**管理人租賃交易**」)。

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。

致基金單位持有人之函件

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。

致基金單位持有人的函件

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。

致基金單位持有人的函件

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。

致基金單位持有人之函件

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。

致基金單位持有人之函件

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，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，信託基金管理人認為乃屬合理。

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。

致基金單位持有人之函件

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，儘管於本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本通函附錄四。

5. 於週年大會上投票

房地產投資信託基金守則9.9 (f)及信託契約附表1第3.2段規定，基金單位持有人如於在會議上討論的事務中擁有重大利益(而其利益有別於其他基金單位持有人之利益)，則須被禁止就其擁有之基金單位投票，或在點算會議法定人數時將其點算在內。

此外，根據房地產投資信託基金守則8.7F，倘任何基金單位持有人在提呈批准的關連人士交易中擁有重大利益，且該利益有別於所有其他基金單位持有人的利益，則應在大會上放棄投票。

長江實業關連人士集團成員為或可能不時成為長江實業物業管理交易的訂約方，因此在有關長江實業物業管理交易的普通決議案中擁有重大利益，該利益有別於其他基金單位持有人的利益。

因此，倘長江實業關連人士集團的任何成員為基金單位持有人，該人士將須就長江實業物業管理交易的普通決議案放棄投票。於最後實際可行日期，Total Win Group Limited及Wide Option Investments Limited各自持有176,328,129個基金單位及98,883,559個基金單位，分別佔當時已發行基金單位總數約11.32%及約6.35%，因此，將就有關長江實業物業管理交易的普通決議案放棄彼等本身基金單位的投票權。

於最後實際可行日期，藍博士擁有1,250,000個基金單位的權益，因此，藍博士在批准其連任獨立非執行董事的普通決議案中擁有重大利益，因此，藍博士將就該普通決議案放棄其本身基金單位的投票權。

於最後實際可行日期，孫女士並無擁有證券及期貨條例第XV部所指的任何基金單位的權益，但若彼其後於週年大會記錄日期在任何基金單位中擁有權益，彼將就批准其連任獨立非執行董事的普通決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，就信託基金管理人作出合理查詢後所深知、全悉及確信，信託基金管理人並不知悉任何其他基金單位持有人須就將於週年大會上提呈的決議案放棄投票。

6. 推薦建議

6.1 董事會

6.1.1 持續關連人士交易

如本通函第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。

致基金單位持有人之函件

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，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。

6.1.2 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。

6.1.3 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。

6.2 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。

謹請閣下垂注本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)。

6.3 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。

謹請閣下垂注載於本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。

6.4 受託人

基於及純粹依據：(1)本函件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。

致基金單位持有人之函件

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通函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，如對本通函的投票建議及／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。

7. 週年大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

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)載於本通函第N-1至N-4頁週年大會通告內所載之決議案。

為釐定基金單位持有人出席週年大會並於會上投票的資格，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)起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，於該期間概不會辦理基金單位的過戶登記。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。

如閣下於二零二五年五月二十八日(星期三)名列基金單位持有人登記冊，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-4頁)及可供於週年大會上使用的委任代表表格。

致基金單位持有之函件

閣下的投票非常重要。因此，不論閣下是否計劃親身出席週年大會，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)。務請盡快填妥及交回委任代表表格，惟無論如何須於週年大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時送達。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

泓富產業信託列位基金單位持有人 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

二零二五年四月二十五日



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

敬啟者：

持續關連人士交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就長江實業物業管理交易(詳情載於信託基金管理人致基金單位持有人通函中的「致基金單位持有人之函件」，其中本函件為通函的一部分)向閣下提供意見。除文義另有所指外，通函所界定的詞語與本函件所用者具有相同涵義。

獨立財務顧問已獲信託基金管理人委任，以就長江實業物業管理交易向吾等、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。獨立財務顧問之意見及推薦建議詳情(包括其意見之理由、所作關鍵假設及作出意見時考慮之因素)載於獨立財務顧問函件(其全文載於通函)。

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議，吾等同意該意見及推薦建議，並確信：

- (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，吾等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。

此 致

泓富產業信託獨立基金單位持有人 台照

泓富資產管理有限公司
(作為泓富產業信託的管理人)
獨立董事委員會

獨立非執行董事
藍鴻震博士

獨立非執行董事
孫潘秀美女士

獨立非執行董事
黃桂林先生

獨立非執行董事
吳秀濶女士

謹啟

二零二五年四月二十五日



香港灣仔
告士打道151號
資本中心5樓

敬啟者：

持續關連人士交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人有關新長江實業物業管理交易框架協議及相關建議年度上限(「**新年度上限**」)之獨立財務顧問，詳情載於泓富產業信託於二零二五年四月二十五日致基金單位持有人的通函(「**通函**」)所載的致基金單位持有人函件(「**致基金單位持有人函件**」)內，本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年五月二十六日，基金單位持有人在基金單位持有人週年大會上通過一項普通決議案，以批准(其中包括)現有長江實業物業管理交易框架協議、現有長江實業物業管理交易框架協議項下的交易及適用於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。

預期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，鑒於信託基金管理人預期泓富產業信託集團將於二零二五年十二月三十一日後不時與長江實業關連人士集團訂立物業管理交易，信託基金管理人建議尋求基金單位持有人於週年大會上藉普通決議案批准新長江實業物業管理交易框架協議項下擬進行的長江實業物業管理交易及截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個財政年度的建議新年度上限。

如致基金單位持有人函件所載，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，合共相當於當時已發行基金單位約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的成員)均為泓富產業信託的關連人士。因此,新長江實業物業管理交易框架協議(即與長江實業關連人士集團的成員進行的交易)構成泓富產業信託的關連人士交易。

為就長江實業物業管理交易(包括建議新年度上限)事宜向獨立基金單位持有人提供意見而成立的獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成,即事藍鴻震博士、孫潘秀美女士、黃桂林先生及吳秀濚女士。

吾等(即博思融資有限公司(「博思融資」))已獲信託基金管理人委任向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見,內容有關新長江實業物業管理交易框架協議及其項下擬進行的長江實業物業管理交易(包括新年度上限),尤其是(i)新長江實業物業管理交易框架協議的條款及新長江實業管理項下的長江實業物業管理交易的基準(包括新年度上限)是否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利益;(ii)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是否將:(a)於泓富產業信託集團的一般及日常業務過程中訂立,與泓富產業信託的投資目標及策略一致;(b)按屬及將屬公平的條款及按一般商業條款進行;及(c)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利益;及(iii)獨立基金單位持有人於週年大會上是否將投票贊成週年大會通告所載有關長江實業物業管理交易及新年度上限的決議案。

吾等意見的基礎

在達致吾等的推薦建議時,吾等已審閱(i)從公共領域檢索到的資料(例如參考泓富產業信託已發佈的年報、在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市的其他房地產投資信託基金已發佈的年報及通函,以及來自香港政府統計處的統計數據),及(ii)從泓富產業信託取得的資料(例如從泓富產業信託當時主要估值師取得的物業管理協議、獨立報告、以及歷史交易的支持資料)。雖然吾等的評估主要基於泓富產業信託的具體情況,但吾等亦已考慮其他香港上市房地產投資信託基金對其年度上限所採用的應急緩衝的市場慣例。詳情請參閱本函件中標題為「2.長江實業物業管理交易的主要條款」及「3.新年度上限」的段落。此外,吾等亦依賴通函所載或提述的資料及事實,以及信託基金董事及管理人高級管理層作出或提供的陳述。信託基金管理人及董事於通函所載責任聲明內表明,彼等就通函內所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任,且在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,並無遺漏其他事項致使通函所載任何

陳述產生誤導。吾等亦假設通函內所載或提述的資料以及董事所作聲明於作出時乃真實準確，及直至週年大會日期仍然如此。吾等並無理由懷疑信託基金管理人董事及高級管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且相信通函並無遺漏或隱瞞重大事實。

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

獨立性聲明

吾等與泓富產業信託、新長江實業物業管理交易框架協議各自的對手方或彼等各自的核心關連人士或聯繫人並無聯繫或關連。於緊接最後實際可行日期前兩年，除是次獲委聘為有關長江實業物業管理交易的獨立財務顧問外，吾等並不知悉與泓富產業信託或任何其他人士之間存在可能被合理視為妨礙吾等擔任獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人有關新長江實業物業管理交易框架協議的獨立財務顧問的獨立性的任何關係或利益。

已考慮的主要因素及理由

於就新長江實業物業管理交易框架協議及新年度上限達致吾等的意見及建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 新長江實業物業管理交易框架協議之背景及理由

泓富產業信託主要從事房地產投資，賺取物業收入。根據泓富產業信託的年報，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三個年度的收益分別為約434.0百萬港元、437.3百萬港元及425.4百萬港元。

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。

如泓富產業信託日期為二零零五年十二月五日的發售通函所披露，信託基金管理人已申請並於二零零五年十一月三十日獲證監會授予毋須就泓富產業信託的若干關連人士交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定的豁免。如隨後的通函和公告所披露，該豁免隨後於二零零八年十一月十九日、二零一一年六月二十一日、二零一四年一月十五日、二零一五年六月三日、二零一六年五月六日及二零一九年五月十七日經修改及延長。由於二零一九年延長豁免已於二零二二年十二月三十一日屆滿，除房地產投資信託基金守則第8章外，泓富產業信託的持續關連人士交易已參照上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修訂)受規管。

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。

經與信託基金管理人討論，吾等知悉信託基金管理人認為，新長江實業物業管理交易框架協議的訂立將為泓富產業信託集團帶來裨益及靈活性，惟長江實業物業管理交易須於泓富產業信託集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款並根據信託基金管理人的內部政策訂立。

經考慮：

- (a) 現有長江實業物業管理交易框架協議項下擬進行之長江實業物業管理交易的年度上限將於二零二五年十二月三十一日屆滿，而信託基金管理人預期泓富產業信託集團將於二零二五年十二月三十一日後不時與長江實業關連人士集團訂立若干物業管理交易，自二零二六年一月一日至二零二八年十二月三十一日止為期三年；
- (b) 長江實業物業管理交易促進泓富產業信託集團物業的持續有效管理；及
- (c) 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。新長江實業物業管理交易框架協議將繼續容許泓富產業信託集團以有效方式與長江實業關連人士集團成員進行交易，而長江實業關連人士集團是泓富產業信託集團值得信賴的長期業務夥伴，

吾等認為，長江實業物業管理交易乃於泓富產業信託集團的一般及日常業務程序中進行，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。

2. 長江實業物業管理交易的主要條款

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。

吾等已完成的工作

就長江實業物業管理交易而言，吾等自信託基金管理人獲悉，彼等已經及將會根據信託基金管理人的內部控制程序進行有關交易。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將就交易項下的新費用及佣金進行獨立評估，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及屬正常商業條款。吾等亦從信託基金管理人獲悉，泓富產業信託集團並未委聘獨立第三方提供類似性質的物業管理服務，因此，吾等無法將物業管理協議的條款與泓富產業信託集團與其獨立第三方簽署之物業管理協議的條款進行比較。

吾等已從信託基金管理人獲得一份獨立報告(「報告」)，該報告由泓富產業信託的時任主要估值師(「估值師」)對物業管理協議內物業管理人收取的費用作出檢討而編製，並注意到，就延長物業管理協議而言，截至二零二五年三月十日每年3.0%的物業管理費及就提供市場推廣服務收取佣金的範圍實屬合理及處於市場水平。據信託基金管理人稱，在任何物業管理協議延長前，將根據內部控制程序對物業管理費及佣金率進行獨立評估。此外，吾等已從信託基金管理人獲得物業管理協議，並對其條款進行審閱，吾等亦獨立研究及審閱了另外兩家香港上市房

地產投資信託基金最新刊發之年報，彼等為吾等確定的在香港持有辦公物業並已公開披露類似物業管理服務條款的僅有之房地產投資信託基金。根據吾等的審閱，吾等注意到其主要條款大體上與物業管理人向泓富產業信託集團提供的條款具有可比較性。

就第三方服務而言，吾等自信託基金管理人獲悉，彼等已經及將會根據信託基金管理人的內部控制程序進行有關交易，有關程序要求(其中包括)邀請至少三間承包商或供應商(包括一間長江實業關連人士集團相關成員公司及兩名獨立第三方)進行投標或報價。截至二零二四年十二月三十一日止三個年度，與長江實業關連人士集團進行的第三方服務交易為(i)長江實業關連人士集團根據截至二零二四年十二月三十一日止三個年度均有效的停車場營運協議提供的停車場營運服務(「停車場營運服務」)；及(ii)截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的最少其他第三方服務交易(「其他交易」)，其總金額低於5,000港元。除上文所述者外，截至二零二四年十二月三十一日止三個年度並未與長江實業關連人士集團訂立其他第三方服務交易。就停車場營運服務而言，吾等自報告中注意到，根據估值師進行的市場研究及分析，估值師認為有關協議項下應付的費用屬合理並處於市場水平。

對於其他營運交易，吾等已選取及審閱了泓富產業信託集團所持物業的公契樣本。鑒於公契條款對公契管理人和所有發展項目的業主及其業權繼承人具有約束力，無論彼等是否為公契的原始訂約方，以及所有發展項目的業主及其業權繼承人(包括泓富產業信託集團及其他獨立第三方)均受公契條款約束並受益於公契條款，吾等認為，就泓富產業信託集團而言，訂立公契屬公平合理且具有商業合理性，並且該等公契條款符合公平原則及一般商業條款。

吾等的觀點

按以上所述，吾等認為，根據新長江實業物業管理交易框架協議擬進行之長江實業物業管理交易將符合公平原則及正常商業條款，屬公平合理，並符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體最佳利益。

3. 新年度上限

長江實業物業管理交易的歷史交易金額及新年度上限概述如下：

歷史交易金額			現有年度上限			新年度上限		
截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 ⁽¹⁾	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 ⁽¹⁾	截至 二零二五年 二月 二十八日 止兩個月 ⁽²⁾	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二六年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二七年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二八年 十二月 三十一日 止年度
(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
26,123	25,024	3,982	50,300	52,800	55,400	58,300	61,200	64,300

附註：

- (1) 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。
- (2) 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。

如致基金單位持有人函件所述，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之長江實業物業管理交易新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之財政年度內，就長江實業物業管理交易各類別已付或應付長江實業關連人士集團各成員之最高年度交易金額的總和為29,290,589港元(「歷史基準」)；
- (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%(「員工成本增長幅度」)，(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(「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%（「市場推廣及物業管理費增長幅度」），經考慮致基金單位持有人函件中第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。信託基金管理人實施泓富產業信託的各項策略，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。

吾等對新年度上限的分析載列如下。

(i) 歷史基準

根據物業管理協議以及信託基金管理人的建議，物業管理費按提供物業及租賃管理服務每年收取相當於物業收益總額3%，該物業收益總額自上市日期起穩步增長至截至二零一九年十二月三十一日止年度約462.3百萬港元的高峰。自二零一九年起，泓富產業信託的物業總收益

受到多重因素導致的特殊經濟環境的不利影響，包括二零二零年初的2019冠狀病毒疫情、與2019冠狀病毒相關的長期限限制性措施(直至二零二三年才有所放寬)、持續的高利率、烏克蘭戰爭、地緣政治緊張局勢、中華人民共和國(「中國」)房地產行業危機以及疲軟的本地房地產市場。因此，截至二零二四年十二月三十一日止年度的物業總收益下降至約425.4百萬港元。

香港財政司司長在《二零二四至二五年度財政預算案》演辭中表示，(i)中期而言，香港經濟將可持續穩健發展；(ii)未來數年，隨著美國及歐元區利率預期逐步回落，環球需求應可隨之逐步恢復；(iii)中國集中精力推動高質量發展，為香港帶來廣闊的發展空間；及(iv)香港政府在擴大經濟容量、提升競爭力和培育新增長點方面的努力，也讓香港在環球經濟狀況好轉時能抓緊機遇，提高中長期的增長動力。除在二零二四至二五年預算案演辭中概述的預測外，香港政府的最新經濟評估也強化了積極的中期前景。香港政府發佈的《二零二四年經濟概況及二零二五年展望》報告指出，全球金融狀況進一步放鬆，加上中國經濟向創新及內需增長轉型，預計將為香港創造機遇。作為重要的國際金融和貿易樞紐，香港完全有能力利用該等發展機遇，政府的舉措著重於擴大經濟容量、吸引企業和人才，並加強其作為中國與全球市場間「超級聯繫人」的作用。戰略基礎設施項目及政策措施亦正在實施，以增強長期競爭力和經濟韌性。

經考慮過去幾年的特殊經濟狀況及上文所闡述的經濟狀況可能改善後，吾等同意信託基金管理人的意見，即新年度上限已計及歷史最高年度交易金額的總額，可為泓富產業信託提供最大靈活性，以應付物業管理開支可能回升至歷史高點的情況。吾等亦已與信託基金管理人進行討論並獲悉，根據信託基金管理人的經驗，香港房地產市場可能出現無法預見的市場波動，尤其是物業租賃價值的波動，而吾等根據對泓富產業信託過往物業總收益趨勢的審閱而同意此觀點，如前文所述，該趨勢自上市日期起至二零一九年一直穩步增長，且更廣泛的宏觀經濟前景亦如上述《二零二四至二五年財政預算案》演辭中所概述，

其預計在全球需求改善、利率降低及政府舉措的支持下，經濟將持續發展及逐步復甦。最新的政府檢討進一步支持了這點，該檢討強調了香港的戰略地位、中國內地轉型帶來的機遇以及透過商業、人才和基礎設施發展增強競爭力的不懈努力。鑑於經濟的不確定性及房地產市場的週期性，吾等認為在新年度上限內納入靈活性以應對物業租賃價值及管理費的潛在波動屬合理之舉。

(ii) 員工成本增長幅度

於釐定截至二零二六年十二月三十一日止年度的新年度上限時，信託基金管理人已假設截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的管理開支增加8%，並假設截至二零二六年十二月三十一日止財政年度的管理開支將另外增加8%，同時已考慮到員工及工資成本可能增加。

對於8%的員工成本增長幅度，吾等從信託基金管理人處獲得及審閱與市場推廣及物業管理相關的歷史員工成本，並注意到二零二一年至二零二四年期間物業管理服務及市場推廣服務產生的員工及工資成本的三年複合年增長率約為5%。吾等已審閱香港政府統計處的統計數據，並注意到二零一九年第一季度至二零二四年第三季度，以工資指數衡量的房地產租賃及保養管理平均工資的最高同比增長率為9.5%。此外，根據勞工及福利局於二零二四年十一月十四日發表的二零二三年人力推算報告，到二零二八年，本地人力供應將無法滿足日益增加的需求，人力短缺數將擴大至180,000人。人力短缺可能會對勞動成本造成上行壓力。基於上述，吾等認為員工成本增長幅度屬公平合理。

(iii) 市場推廣及物業管理費增長幅度

於釐定截至二零二六年十二月三十一日止年度的新年度上限時，信託基金管理人已假設截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的增幅為15%，並假設截至二零二六年十二月三十一日止財政年度的增幅為另外15%，同時已計及市場推廣服務費及物業費可能增加。

對於市場推廣及物業管理費增長幅度，吾等審閱了在泓富產業信託年報中披露的泓富產業信託集團投資物業過往租金總額，分別以泓富產業信託集團的租金收入及基本租金釐定物業管理費及市場推廣服務費。吾等注意到，於二零零六年至二零二四年，泓富產業信託集團投資物業租金總額每三年的增長率介乎約-10.0%至約50.6%，表明物業租賃價值和投資物業組合變動導致租金收入大幅波動。此外，吾等亦注意

到二零零六年至二零二四年的平均租金調升率介乎-7.7%至約56.7%之間。吾等注意到，由於疫情及上文所述的疫情後經濟環境不佳，自二零二零年起租金調升率一直為負值。儘管與2019冠狀病毒疫情相關的限制已於二零二三年取消，但由於高利率及市場情緒疲軟，租金調升率仍為負值。於二零二零年之前，二零零六年至二零一九年的平均租金調升率約為19.2%。吾等認為市場推廣及物業管理費增長幅度屬公平合理，因為物業管理及市場推廣活動對於保留租戶及物業保值／增值仍至關重要，即使在充滿挑戰的市場環境下亦需要投資。誠如泓富產業信託於二零二五年三月二十一日刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度的業績公告中進一步所述，泓富產業信託將繼續努力升級其樓宇，以提高其物業的市場推廣競爭力。考慮到歷史租金趨勢的波動性、泓富產業信託為改善其資產以提高租金水平而做出的努力、本地經濟的預期逐步復甦以及新年度上限的前瞻性質，吾等認為所應用的增幅屬合理假設，可確保足夠的管理靈活性。

(iv) 泓富產業信託可能收購物業

在釐定新年度上限時，考慮到泓富產業信託收購物業的可能性，信託基金管理人假設可能會在新長江實業物業管理交易框架協議期限內進行物業收購，因而需要額外的物業管理費和市場推廣服務費。吾等注意到，為審慎起見，信託基金管理人已考慮泓富產業信託現有物業中管理費用最高的一項物業的過往交易金額，以估計與潛在收購相關的預期物業管理費用。考慮到(i)香港經濟預計將逐步復甦，誠如二零二四年至二零二五年預算報告所指出者，預計中期而言經濟將持續發展、全球需求將復甦、預期利率將下降，以及政府主導的經濟擴張計劃，這些進一步得到最新的政府回顧所支持，當中強調香港的戰略優勢和為提升競爭力而做出的政策努力。此外，預計二零二六年及二零二七年香港國內生產總值(「國內生產總值」)年增長率分別為2.8%；及(ii)收購目標的規模目前尚不確定，吾等認為信託基金管理人為審慎起見在估計預期物業管理費用時考慮最高物業管理費用屬合理。吾等亦注意到，泓富產業信託自上市以來已收購了兩處物業。此外，誠如泓富產業信託集團截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的年報所述，泓富產業信託仍專注於實施其投資策略，並將根據其既定標準評估每個收購目標。因此，吾等認為設定新年度上限時對可能收購事項及相關估計交易金額的假設屬合理，且與泓富產業信託的業務發展策略一致。

(v) 應急緩衝

信託基金管理人在確定截至二零二六年十二月三十一日止年度的年度上限時已計入約20%的應急緩衝，以應對歷史交易趨勢及市場推廣／物業管理費增長可能無法完全捕捉的總交易金額的潛在波動。鑑於物業管理交易的性質，差異不僅可能來自成本上漲，亦可能來自由於(i)泓富產業信託實施資產增值、將可持續性融入業務等策略，以實現更高的租金率而導致的交易金額變化；(ii)未來數年香港經濟的預期復甦。作為額外參考，吾等亦根據過去三年在香港聯交所上市且持有香港辦公樓宇物業的其他房地產信託基金(與泓富產業信託類似)刊發的通函，審閱並比較了該等房地產信託基金的應急緩衝範圍，該等通函披露應急緩衝作為確定持續關連交易年度上限的基礎之一。吾等認為該樣本代表了在可比較條件下營運的房地產投資信託基金的當前市場慣例。根據已審閱的通函，吾等注意到緊急緩衝範圍介乎10%至25%。

考慮到泓富產業信託的具體情況，吾等認為信託基金管理人採用20%的緩衝金額應對不可預見之意外情況屬合理。雖然假設的增長幅度考慮了預期的成本增加，但歷史租金收入及物業管理費用已大幅波動，實際增幅可能超過當前估計。此外，市場環境的變化，例如不斷變化的租戶需求及監管調整，可能會影響物業管理服務要求。緩衝亦提供了靈活性，以適應現階段無法完全預測的服務成本和營運費用的意外增加。此外，物業管理交易可能會因意外的保養需求、合規驅動的升級或服務範圍的調整而產生波動。此外，考慮到20%的緩衝金額(i)屬於香港聯交所其他上市房地產信託基金在類似計算中採用的應急緩衝金額範圍，及(ii)確保泓富產業信託具有足夠的靈活性來管理意外波動，吾等認為該緩衝金額屬公平合理。

(vi) 截至二零二七年和二零二八年十二月三十一日止年度的年度增長

如上文所述，在釐定截至二零二六年十二月三十一日止年度的年度上限後，信託基金管理人隨後進一步預測長江實業物業管理交易截至二零二七年和二零二八年十二月三十一日止兩個年度的交易金額每年增長約5%。

對此吾等查閱了香港政府統計處的統計資料，注意到(i)於二零一九年第一季度至二零二四年第三季度期間，以工資指數衡量的房地產租賃和保養管理行業平均工資率最高同比增幅為9.5%；(ii)二零二二年至二零二三年香港名義國內生產總值增長6.2%，及二零二三年至二零二四年增長6.5%。此外，根據提供196個國家的歷史數據和預測等資訊的公共網站Trading Economics，預計二零二六年及二零二七年香港國內生產總值年增率分別為2.8%。雖然國內生產總值預測提供了廣泛的宏

觀經濟參考，但房地產投資信託管理人所採用的假設5%年增長率並非僅基於國內生產總值趨勢。吾等亦根據二零一九年第一季度至二零二四年第三季度的季度數據(即現時可取得的最新數據)的同比變動，審閱房地產租賃及保養管理行業的歷史薪資指數趨勢，並與同期香港本地國內生產總值增幅進行比較。吾等的分析表明，在此期間，該行業的工資增長有約一半時間超過國內生產總值增幅，這反映出房地產相關服務的營運成本上漲速度可能快於整體經濟活動。此趨勢說明物業管理服務持續存在成本壓力的可能性。在此背景下，吾等認為房地產信託管理人對新年度上限採用5%的年度增長幅度屬合理。

經考慮上文所述，吾等認為，釐定截至二零二六年、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的長江實業物業管理交易新年度上限的基準乃屬公平合理，並符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體最佳利益。

4. 關於長江實業物業管理交易的規定及內部監控

如致基金單位持有人函件所載，泓富產業信託的持續關連人士交易(包括長江實業物業管理交易)將根據房地產投資信託基金守則第8.7A段及上市規則第14A.55至14A.59條、第14A.71條及第14A.72條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段作出修改)進行下列審閱及報告程序：

(a) 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(i)在泓富產業信託的一般及日常業務程序中訂立；(ii)按正常或更佳商業條款訂立；及(iii)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最佳利益的條款訂立。

(b) 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：(i)未經董事

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

(c) 核數師賬目及記錄查閱

信託基金管理人將允許及確保相關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的記錄，以便就該等交易作出匯報。

(d) 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(a)及／或(b)節所載事宜，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。

(e) 年報

載有上市規則第14A.71和14A.72條(根據房地產投資信託基金守則第2.26段適當修訂)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。

此外，信託基金管理人已建立內部監控系統，以確保長江實業物業管理交易受到監控，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(其中包括長江實業物業管理交易)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最佳利益。

如致基金單位持有人函件所載，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第8.7段的準則。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(如適用)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。

吾等認為上述審核規定及內部控制措施為規管信託基金管理人執行長江實業物業管理交易及保障基金單位持有人和泓富產業信託之整體利益之適當措施。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為：

- (i) 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項下的長江實業物業管理交易的基準(包括新年度上限)屬公平合理，並符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及
- (ii) 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(a)將在泓富產業信託的一般及日常業務程序中進行，符合泓富產業信託的投資目標和策略以及遵守房地產投資信託基金守則和信託契約；(b)將按公平原則和正常商業條款進行；及(c)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利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立基金單位持有人建議，且吾等亦建議獨立基金單位持有人投票贊成有關週年大會通告所載長江實業物業管理交易及新年度上限的決議案。

此 致

泓富產業信託
獨立董事委員會、
獨立基金單位持有人及受託人 台照

代表
博思融資有限公司

董事總經理 董事
鄭敏華 梁慧盈

謹啟

二零二五年四月二十五日

附註：

博思融資有限公司的鄭敏華女士及梁慧盈女士為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。鄭敏華女士擁有逾20年企業融資經驗及梁慧盈女士擁有逾10年企業融資經驗。

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%。於最後實際可行日期，已發行基金單位為1,557,205,901個基金單位。根據該數字(以及假設於最後實際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155,720,590個基金單位。於通過有關普通決議案當日已發行基金單位數目與最後實際可行日期已發行基金單位數目可能有所不同。例如，預計將發行基金單位作為向信託基金管理人支付二零二五年一月一日至二零二五年三月三十一日期間部分基本費用及浮動費用。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. 回購的資金及影響

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。受限於適用法律及規例，信託基金管理人擬使用泓富產業信託的內部資金來源或外部借款(或結合兩種方式)作為根據回購授權購回基金單位的資金。

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債務狀況(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)董事之任何聯繫人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。

截至最後實際可行日期，泓富產業信託之關連人士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

董事將根據信託契約條文、適用香港法例、房地產投資信託基金守則、上市規則、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

於最後實際可行日期前六個月，泓富產業信託概無回購任何基金單位(不論在香港聯交所或其他證券交易所)。

7. 信託基金管理人就回購的基金單位之意向

信託基金管理人現時擬註銷泓富產業信託根據回購授權回購之任何基金單位。信託基金管理人將確保於任何有關回購完成後，在切實可行情況下盡快註銷及銷毀所回購基金單位之業權文件。倘信託基金管理人擬令泓富產業信託持有庫存基金單位，則須對信託契約作出必要修訂，並刊發公告，向基金單位持有人告知意向變動及進一步詳情。

8. 基金單位價格

基金單位於最後實際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)
二零二四年四月	1.25	1.10
二零二四年五月	1.48	1.23
二零二四年六月	1.40	1.32
二零二四年七月	1.40	1.33
二零二四年八月	1.45	1.33
二零二四年九月	1.45	1.28
二零二四年十月	1.48	1.30
二零二四年十一月	1.32	1.20
二零二四年十二月	1.27	1.20
二零二五年一月	1.25	1.20
二零二五年二月	1.30	1.21
二零二五年三月	1.38	1.23
二零二五年四月一日至 最後實際可行日期前一天	1.32	1.09

9. 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鞏固控制泓富產業信託，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，於最後實際可行日期，長江實業(為泓富產業信託最大基金單位持有人的控股公司)擁有泓富產業信託的約17.67%權益。倘悉數行使回購授權，並假設：(a)長江實業並無收購及／或並無向長江實業回購基金單位；及(b)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約19.64%。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。

10. 確認

信託基金管理人確認，本說明函件及根據回購授權進行之回購均無任何異常特徵。

1. 藍鴻震博士

藍鴻震博士，現年84歲，自二零零五年起出任信託基金管理人之獨立非執行董事，彼為審核委員會主席，以及披露委員會、專責(財務)委員會及提名委員會成員。彼亦為長江基建集團有限公司(均於香港上市)之獨立非執行董事。藍博士現為信達金融控股有限公司之獨立非執行董事，並為南洋商業銀行有限公司及國際公益法律服務協會之董事。彼自二零零七年十二月起曾擔任南洋商業銀行(中國)有限公司之監事長達12年9個月，彼自二零二零年十月起獲轉任為高級顧問。藍博士亦為特許秘書，並為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及特許公司治理公會資深會士。

藍博士曾擔任香港特別行政區政府民政事務局局长，直至二零零零年七月退休。任職公務員之39年間，彼曾於多個不同政府部門工作，並於二零零零年七月一日獲頒金紫荊星章(GBS)。彼曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議第十屆及第十一屆全國政協委員。藍博士曾任數間香港上市公司董事，包括澳門博彩控股有限公司(11年)、置富產業信託管理人置富資產管理有限公司及和記電訊香港控股有限公司之獨立非執行董事。彼曾任三井物產(香港)有限公司之高級顧問19年至二零一九年三月三十一日，亦曾擔任國際專業管理學會會長7年，直至二零一九年六月退任。除上文所披露者外，藍博士於過去3年並無於任何上市公眾公司擔任任何其他董事職位。

藍博士持有倫敦大學之文學士學位，並於波士頓哈佛商學院完成Advanced Management Program (AMP)課程。彼亦為牛津大學Queen Elizabeth House之院士。藍博士獲西英格蘭大學頒授榮譽工商管理學博士、唐奧諾里科技國立大學頒授榮譽人文學博士，並獲比立勤國立大學及太歷國立大學頒授客座教授席位。

藍博士與信託基金管理人訂立服務合約，自二零零五年十月二日起為期十二個月，並可自動續期十二個月，除非於年期屆滿前另行終止。藍博士之服務協議亦規定彼須根據組織章程，於信託基金管理人的週年大會上輪值退任並重選。藍博士的所有薪金將由信託基金管理人以自身資源支付及承擔。

於最後實際可行日期，藍博士持有證券及期貨條例第XV部界定的1,250,000個基金單位之權益。除上文披露者外，彼與信託基金管理人的任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東或泓富產業信託的主要或控股基金單位持有人並無任何關係。藍博士已向董事會確認，彼已符合遵例手冊所載的獨立標準。

除上文所披露者外，概無其他有關藍博士繼續擔任獨立非執行董事的事宜須提請基金單位持有人垂注，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條(猶如彼等適用於泓富產業信託)須予披露的其他資料。

2. 孫潘秀美女士

孫潘秀美女士，現年83歲，自二零零五年起出任信託基金管理人之獨立非執行董事，彼為審核委員會及提名委員會成員。彼亦為長江實業集團有限公司及長江基建集團有限公司(均於香港上市)之獨立非執行董事。

孫女士曾擔任置富產業信託(於香港上市)管理人置富資產管理有限公司之獨立非執行董事、新達產業信託(於新加坡上市)管理人ESR Trust Management (Suntec) Limited(前稱ARA Trust Management (Suntec) Limited)之獨立董事以及和記港口控股信託(於新加坡上市)託管人—經理Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited之獨立非執行董事及Lead Independent Director。彼亦曾擔任INFA Systems Ltd.之董事及Singapore Technologies Electronics Limited高級顧問(國際業務)。於二零零零年擔任Singapore Technologies Pte. Ltd.特別項目(東北亞區)之董事及於二零零一年擔任顧問之前，孫女士為CapitaLand Hong Kong Ltd.之董事總經理，負責於香港及區內包括日本及台灣之投資。孫女士於一九八三年至一九九七年間先後擔任駐香港之新加坡經濟發展局署長及新加坡貿易發展局區域署長。孫女士曾於一九九零年至一九九七年間出任駐香港之新加坡貿易專員。除上文所披露者外，孫女士於過去三年並無於任何上市公眾公司擔任任何其他董事職位。

孫女士持有新加坡南洋大學文學士學位，於工業投資、商業發展、策劃及財務管理，尤其於物業投資及管理，並於房地產業界等各方面擁有豐富經驗。孫女士於一九九六年獲新加坡頒授新加坡行政功績獎章(銀章)。

孫女士與信託基金管理人訂立服務合約，自二零零五年十月二日起為期十二個月，並可自動續期十二個月，除非於年期屆滿前另行終止。孫女士之服務協議亦規定彼須根據組織章程，於信託基金管理人的週年大會上輪值退任並重選。孫女士的所有薪金將由信託基金管理人以自身資源支付及承擔。

於最後實際可行日期，孫女士概無持有證券及期貨條例第XV部界定的任何基金單位之權益。除上文披露者外，彼與信託基金管理人的任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東或泓富產業信託的主要或控股基金單位持有人並無任何關係。孫女士已向董事會確認，彼已符合遵例手冊所載的獨立標準。

除上文所披露者外，概無其他有關孫女士繼續擔任獨立非執行董事的事宜須提請基金單位持有人垂注，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條(猶如彼等適用於泓富產業信託)須予披露的其他資料。

1. 責任聲明

本通函(信託基金管理人及董事對其共同及個別承擔全部責任(包括本節所載資料的準確性))載列的詳情乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關泓富產業信託之資料。信託基金管理人及董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事項，足以導致本通函任何陳述或本通函產生誤導。

2. 專家及同意書

以下為提供本通函所載之意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
博思融資有限公司	獲准從事證券及期貨條例項下所界定第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，獨立財務顧問概無於泓富產業信託集團任何成員擁有任何實益權益，亦無可認購或提名他人認購泓富產業信託集團任何成員證券的權利(不論在法律上可強制執行與否)。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問概無於泓富產業信託集團任何成員自二零二四年十二月三十一日(即泓富產業信託最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

獨立財務顧問已就本通函之刊發發出同意書，同意以其所示之形式及內容載入對其名稱以及其意見及推薦建議的引述，而迄今並無撤回同意書。

獨立財務顧問函件於截至本通函日期發出，以供載入本通函。

3. 無重大不利變動

於最後實際可行日期，信託基金管理人及董事概不知悉泓富產業信託集團自二零二四年十二月三十一日(即泓富產業信託集團最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來財務或貿易狀況有發生任何重大不利變動。

4. 權益披露

於最後實際可行日期，就信託基金管理人所知或經合理查詢後確定，信託基金管理人、董事及最高行政人員於基金單位擁有記錄於根據信託契約第30條由信託基金管理人存置之登記冊內之權益如下：

好倉

名稱	於最後實際可行日期	
	所持有基金 單位數目	基金單位 持有量所佔 概約百分比
泓富資產管理有限公司	91,381,539	5.87%
藍鴻震	1,250,000	0.08%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，信託基金管理人、信託基金管理人的董事或最高行政人員概無於泓富產業信託或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位(或視情況而定為股份)、相關基金單位(或視情況而定為相關股份)或認股權證中擁有或視作擁有須根據證券及期貨條例第XV部(按信託契約第30條被視為適用於本信託)知會信託基金管理人及香港聯交所，或根據信託契約第30條須記錄於信託基金管理人所存置之登記冊，或根據董事及信託基金管理人採納的監管泓富產業信託證券交易的守則(其條款不遜於標準守則所載的規定標準，猶如該守則適用於泓富產業信託證券交易)須知會信託基金管理人及香港聯交所的任何權益及淡倉。

5. 於主要基金單位持有人擔任董事或僱員

於最後實際可行日期，就信託基金管理人董事或最高行政人員所知，以下董事為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向信託基金管理人披露的基金單位的權益或淡倉的公司的董事或僱員：

董事姓名	董事於相關公司持有有關須披露權益或淡倉／擔任職位的公司名稱
趙國雄博士	長江實業(執行董事)
孫潘秀美女士	長江實業(獨立非執行董事)

6. 董事於資產、合約及競爭業務的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 董事概無於泓富產業信託集團任何成員自二零二四年十二月三十一日(即泓富產業信託最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益；
- (b) 概無董事於任何現存且對泓富產業信託集團業務整體而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益；及
- (c) 概無董事或彼等之緊密聯繫人於直接或間接與泓富產業信託集團的業務存在競爭或可能存在競爭，或根據上市規則第8.10條與泓富產業信託集團存在或可能存在任何其他利益衝突的業務中擁有任何權益。

7. 備查文件

自本通函日期起計14天期間內，新長江實業物業管理交易框架協議(依據上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則2.26適當修訂)須待獨立基金單位持有人批准)的副本將於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及泓富產業信託網站(www.prosperityreit.com)刊載。

只要泓富產業信託繼續存在，則信託契約亦將於信託基金管理人之註冊辦事處可供查閱。

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二零二四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)以下的決議案。

週年大會通告並無明確界定的詞彙與日期為二零二五年四月二十五日的基金單位持有人通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

第1項 普通決議案

1. 動議：

- (a) 批准、確認及追認新長江實業物業管理交易框架協議、新長江實業物業管理交易框架協議項下之長江實業物業管理交易，以及截至二零二六年、二零二七年及二零二八年十二月三十一日止三個年度的適用建議年度上限；及

- (b) 授權信託基金管理人、信託基金管理人之任何董事、受託人及受託人之任何獲授權簽署人作出信託基金管理人、信託基金管理人、該等董事、受託人或受託人獲授權簽署人(視屬何者而定)可能認為權宜或必需或符合泓富產業信託利益的一切行動和事宜(包括簽立一切可能所需文件)，以落實本決議案(a)段所議決事宜。

**第2項
普通決議案**

2. 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；
- (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。

**第3項
普通決議案**

3. 動議：

- (a) 批准(如適用，須包括以追認形式的批准)藍鴻震博士繼續擔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止；及
- (b) 授權信託基金管理人、信託基金管理人之任何董事、受託人及受託人之任何獲授權簽署人作出信託基金管理人、信託基金管理人該等董事、受託人或受託人獲授權簽署人(視屬何者而定)可能認為權宜或必需或符合泓富產業信託利益的一切行動和事宜(包括簽立一切可能所需文件)，以落實本決議案(a)段所議決事宜。

**第4項
普通決議案**

4. 動議：

- (a) 批准(如適用，須包括以追認形式的批准)孫潘秀美女士繼續擔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止；及
- (b) 授權信託基金管理人、信託基金管理人之任何董事、受託人及受託人之任何獲授權簽署人作出信託基金管理人、信託基金管理人該等董事、受託人或受託人獲授權簽署人(視屬何者而定)可能認為權宜或必需或符合泓富產業信託利益的一切行動和事宜(包括簽立一切可能所需文件)，以落實本決議案(a)段所議決事宜。

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，二零二五年四月二十五日

週年大會通告

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大會並於會上投票。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。
- (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二零二五年五月二十三日(星期五)起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、八號或以上熱帶氣旋警告信號或香港政府發出的「極端情況」公佈於二零二五年五月二十八日(星期三)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。

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、黃桂林先生及吳秀澄女士。