

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) 載有（其中包括）董事會致基金單位持有人之函件，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，將於二零二二年四月二十二日或之前寄發予基金單位持有人。

週年大會謹定於二零二二年五月二十六日（星期四）下午二時三十分假座香港九龍紅磡都會道 6 號置富都會 9 樓 901 室舉行。以釐定基金單位持有人參與週年大會之資格，基金單位持有人登記冊將由二零二二年五月二十三日（星期一）至二零二二年五月二十六日（星期四）止（包括首尾兩天）暫停辦理登記手續，於該期間內概不辦理任何基金單位之過戶登記。

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。

於二零二零年十二月四日，房地產投資信託基金守則進行了修訂，（其中包括）將適用於房地產投資信託基金關連人士交易的要求與香港聯交所上市公司的要求大體保持一致。繼房地產投資信託基金守則的修訂之後，除房地產投資信託基金守則或證監會不時發佈的指引另有規定外，房地產投資信託基金的所有關連人士交易將在適當可行的範圍內，參照上市規則第 14A 章項下適用於上市公司的規定受規管，包括若干關連人士交易是否為持續關連人士交易、可用的豁免及其條件以及基金單位持有人的批准、披露、報告、年度審查和其他要求。所有現存的豁免應繼續適用，直至根據其條款屆滿或另行修改或撤銷為止。

由於二零一九年延長豁免將於二零二二年十二月三十一日屆滿，二零一九年延長豁免涉及的泓富產業信託的持續關連人士交易在豁免屆滿時，除了房地產投資信託基金守則第 8 章外，將參照上市規則第 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。

二零一九年延長豁免項下泓富產業信託的持續關連人士交易類別如下：

- (a) 作為泓富產業信託集團一般及日常業務程序的一部分，泓富產業信託集團成員與長江實業關連人士集團（定義見二零一九年通函）成員及／或管理人集團（定義見二零一九年通函）成員已或可能不時訂立租賃及／或許可使用交易。
- (b) 泓富產業信託集團成員與長江實業關連人士集團（定義見二零一九年通函）成員已就泓富產業信託及其資產及營運訂立多項有關物業管理安排、第三方服務及其他營運交易的交易，包括以下各項：
- (i) 根據物業管理協議，信託基金管理人已將泓富產業信託房地產的物業與租賃管理及市場推廣職能委託予物業管理人。根據物業管理協議的現行條款，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，以及就提供市場推廣服務收取佣金，佣金乃參考所訂立或重續相關租賃／許可使用之期限及應付租金／許可使用費總額計算得出。
- (ii) 根據物業管理協議，物業管理人作為泓富產業信託所持物業的相關業主的代理，已訂立並將繼續就提供（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訂立合約。若干此等第三方服務供應商為或可能為長江實業關連人士集團（定義見二零一九年通函）成員。作為該等服務之代價，泓富產業信託將向該等第三方服務供應商支付費用。
- (iii) 泓富產業信託集團成員亦可能與長江實業關連人士集團（定義見二零一九年通函）成員訂立營運交易（物業管理安排及第三方服務除外）。例如，泓富產業信託持有的各項物業的業主將（在適用情況下）受適用於其所擁有物業的公契條款所約束。公契對公契下的管理人及發展項目的所有擁有人及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否為公契的原有訂約方。若干泓富產業信託所持物業的管理人為長江實業關連人士集團（定義見二零一九年通函）成員。

2.2 長江實業租賃交易

2.2.1 長江實業租賃交易框架協議

鑑於二零一九年延長豁免將於二零二二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，於二零二二年四月二十一日，信託基金管理人與長江實業訂立長江實業租賃交易框架協議，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就長江實業租賃交易須訂立、續期或延長的框架條款。長江實業租賃交易框架協議毋須基金單位持有人批准。

長江實業租賃交易框架協議之主要條款如下：

日期：	二零二二年四月二十一日
訂約方：	(1) 信託基金管理人 (2) 長江實業
期限：	由二零二三年一月一日起計為期三(3)年，直至二零二五年十二月三十一日。
目的及其他條款：	載列於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 歷史交易金額及年度上限

下表載列截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二二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），以及截至二零二三年、二零二四年及二零二五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			年度上限		
截至二零二零年十二月三十一日止年度 ⁽¹⁾	截至二零二一年十二月三十一日止年度 ⁽²⁾	截至二零二二年二月二十八日止兩個月 ⁽³⁾	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
(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)
2,719,348	2,597,308	427,960	20,000,000	20,000,000	20,000,000

附註：

- (1) 根據泓富產業信託截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表，並經調整以反映自二零二零年十二月四日起生效的經修訂房地產投資信託基金守則導致的長江實業關連人士集團組成變化。
- (2) 根據泓富產業信託截至二零二一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，僅可獲得截至二零二二年二月二十八日之數據。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五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) 於上市日期至二零二一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 7,187,468 港元；

- (b) 應用 20.0% 的增長幅度以考慮潛在的租金上漲趨勢。鑑於二零一零年至二零二零年每三年泓富產業信託集團的物業租金總額增長率^(附註)介乎約-0.7% 至約 50.6%，而二零零六年至二零二一年的平均租金調升率為 16.0%（於有關期間介乎-7.7% 至 56.7% 之間），信託基金管理人認為 20.0% 的增長幅度屬合理；

(附註) 由於 2019 冠狀病毒對租金總額的影響，而信託基金管理人認為其屬於特殊情況，故並未考慮租金總額於二零二一年的變動。

- (c) 自上市日期至二零二一年十二月三十一日，每年平均租賃到期情況（按可出租總面積）為 39.6%（或可出租總面積 1,275,153 平方呎之 504,961 平方呎）。假設 5.0% 的平均潛在空置（25,248 平方呎）由長江實業關連人士集團成員承租，基於截至二零二一年十二月三十一日止年度的平均單位實際租金為 23.61 港元加上平均單位管理費為 4.33 港元，長江實業租賃交易的每月交易金額約為 705,000 港元（每年 8,460,000 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 5.0%，信託基金管理人認為，增長幅度合理，並為新的長江實業租賃交易提供了靈活性；
- (d) 應用 20.0% 的增長幅度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) 20.0% 的緩衝以考慮突發情況，信託基金管理人經考慮擁有相若物業組合的其他房地產投資信託基金所採納的應急緩衝範圍後認為屬合理。

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 長江實業物業管理交易框架協議

鑑於二零一九年延長豁免將於二零二二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，於二零二二年四月二十一日，信託基金管理人與長江實業訂立長江實業物業管理交易框架協議，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就長江實業物業管理交易須訂立、續期或延長的框架條款。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。

長江實業物業管理交易框架協議之主要條款如下：

- 日期： 二零二二年四月二十一日
- 訂約方： (1) 信託基金管理人
(2) 長江實業
- 期限： 由二零二三年一月一日起計為期三(3)年，直至二零二五年十二月三十一日。
- 目的及其他條款： 載列於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。

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**」指泓富產業信託集團的任何成員（作為相關物業的業主）與長江實業關連人士集團的任何成員（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將訂立的物業管理安排、第三方服務及／或其他營運交易，包括以下各項：

- (a) 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；
- (b) 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

- (c) 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。

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 歷史交易金額及年度上限

下表載列截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二二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，以及截至二零二三年、二零二四年及二零二五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			年度上限		
截至二零二零年十二月三十一日止年度 ⁽¹⁾	截至二零二一年十二月三十一日止年度 ⁽²⁾	截至二零二二年二月二十八日止兩個月 ⁽³⁾	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
(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)
25,229,067	26,164,477	4,790,853	50,300,000	52,800,000	55,400,000

附註：

- (1) 根據泓富產業信託截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之經審核財務報表，並經調整以反映自二零二零年十二月四日起生效的經修訂房地產投資信託基金守則導致的長江實業關連人士集團組成變化。
- (2) 根據泓富產業信託截至二零二一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，僅可獲得截至二零二二年二月二十八日之數據。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個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) 於上市日期至二零二一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 29,172,334 港元；及
- (b) (i) 員工及工資成本大約增加 10%，有關增長乃經考慮香港的法定最低工資以及過往市場推廣及物業管理人員費用而釐定，故信託基金管理人認為屬合理；(ii) 因泓富產業信託持有的現有物業的總收入增加，預料市場推廣服務費及物業管理費的增長約為 20%，有關增長乃經考慮泓富產業信託集團自二零一零年至二零二零年每三年的物業租金總額增長率（介乎約-0.7%至約 50.6%之間）及自二零零六年至二零二一年的平均租金調升率 16.0%（於有關期間介乎-7.7%至 56.7%之間）而釐定，故信託基金管理人認為屬合理；(iii) 泓富產業信託未來可能收購物業導致物業管理費及市場推廣費大約增加 20%，有關增長乃經使用泓富產業信託物業管理開支最高的現有物業的歷史交易金額作為基準而釐定，故信託基金管理人認為屬合理；及(iv) 經

計及突發情況的 20% 緩衝，信託基金管理人經考慮擁有相若物業組合的其他房地產投資信託基金所採納的應急緩衝範圍後認為屬合理。

2.4 管理人租賃交易

2.4.1 管理人租賃交易框架協議

鑑於二零一九年延長豁免將於二零二二年十二月三十一日屆滿，於二零二二年四月二十一日，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）訂立管理人租賃交易框架協議，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就管理人租賃交易須訂立、續期或延長的框架條款。管理人租賃交易框架協議毋須基金單位持有人批准。

管理人租賃交易框架協議之主要條款如下：

- 日期： 二零二二年四月二十一日
- 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： 由二零二三年一月一日起計為期三(3)年，直至二零二五年十二月三十一日。
- 目的及其他條款： 載列於管理人租賃交易框架協議期限內訂立、續期或延長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 歷史交易金額及年度上限

下表載列截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二二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），以及截至二零二三年、二零二四年及二零二五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			年度上限		
截至二零二零年十二月三十一日止年度 ⁽¹⁾	截至二零二一年十二月三十一日止年度 ⁽²⁾	截至二零二二年二月二十八日止兩個月 ⁽³⁾	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
(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)	(港元)
0	0	0	5,100,000	5,100,000	5,100,000

附註：

- (1) 根據泓富產業信託截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表。
- (2) 根據泓富產業信託截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表。
- (3) 於最後實際可行日期，僅可獲得截至二零二二年二月二十八日之數據。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五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二零一九年延長豁免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，但鑒於在完成亞騰收購事項後，管理人集團現時包括 ESR 及其聯繫人，為應對與管理人集團的有關新成員（可能需要辦公室以擴充或遷移至香港）不時訂立的潛在管理人租賃交易，信託基金管理

人建議訂立管理人租賃交易框架協議並採用相同的年度上限，可在管理人集團的任何成員於香港物業辦公室以擴充或遷移時，應付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

於最後實際可行日期：(a)根據房地產投資信託基金守則第 8.1(d)段，Total Win Group Limited（為持有 176,328,129 個基金單位的主要基金單位持有人，約佔當時已發行基金單位總數的 11.75%）為泓富產業信託的關連人士；及(b)根據房地產投資信託基金守則第 8.1 (f)段，長江實業（為間接持有 Total Win Group Limited 全部已發行股本的控股公司）及 Wide Option Investments Limited（為長江實業的間接全資附屬公司，亦為持有 98,883,559 個基金單位的基金單位持有人，約佔當時已發行基金單位總數的 6.59%）各自為泓富產業

信託的關連人士。因此，長江實業租賃交易框架協議下的長江實業租賃交易及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構成泓富產業信託的關連人士交易。

由於就適用於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計算的最高適用百分比率低於 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第 2.26 段適當修訂）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，概無董事於長江實業租賃交易框架協議項下的長江實業租賃交易中擁有重大利益，而須根據組織章程就批准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。

由於就適用於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計算的最高適用百分比率超過 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第 2.26 段適當修訂）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，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框架協議項下的長江實業物業管理交易中擁有任何重大利益，而須根據組織章程就批准長江實業物業管理交易的信託基金管理人相關董事會決議案放棄投票。

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。誠如泓富產業信託日期為二零二二年一月二十日的公告所披露，於完成亞騰收購事項後，信託基金管理人已成為 ESR 的全資附屬公司，而 ESR 及其聯繫人則成為泓富產業信託的關連人士。因此，與管理人集團成員（於亞騰收購事項後包括 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計算的最高適用百分比率低於 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第 2.26 段適當修訂）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第 8.7A 段以及上市規則第 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第 2.26 段適當修訂），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) 在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。

信託基金管理人將允許及促使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的記錄，以便就該等交易作出匯報。

信託基金管理人須於泓富產業信託年報付印前最少 10 個營業日向證監會提交核數師報告副本。

2.7.3 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。

2.7.4 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。

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。

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。信託基金管理人為亞騰資產管理有限公司的全資附屬公司。誠如泓富產業信託日期為二零二二年一月二十日的公告所披露，於完成亞騰收購事項後，信託基金管理人成為 ESR 的全資附屬公司。ESR 乃由新經濟驅動的亞太區最大房地產管理公司，以及全球第三大上市房地產投資管理公司。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、飛機租賃、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

於二零二一年五月二十一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二零二一年五月二十一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。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通函附錄三。

4 相關獨立非執行董事之連任

4.1 經修訂上市規則及企業管治守則

自二零二二年一月一日起，上市規則及企業管治守則已獲修訂，其中包括要求在提交予股東的文檔中須額外披露：(a)董事會（或提名委員會）何以認為任職超過九年的獨立非執行董事（「連任多年的獨董」）仍保持獨立而應予重選，當中所考量的因素、程序及討論；及(b)倘董事會所有獨立非執行董事均為連任多年的獨董，就每名獨立非執行董事披露其姓名及已出任的時間。此外，企業管治守則規定，自二零二三年一月一日或之後開始之財政年度起計，倘董事會所有獨立非執行董事均為連任多年的獨董，應委任一名新的獨立非執行董事。

於最後實際可行日期，所有三位獨立非執行董事（即藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生）均為連任多年的獨董。於最後實際可行日期，彼等擔任獨立非執行董事之任期分別如下：

獨立非執行董事姓名	擔任獨立非執行董事之任職年期
藍鴻震博士	十六年零六個月
孫潘秀美女士	十六年零六個月
黃桂林先生	十年零九個月

鑒於企業管治守則之新規定，信託基金管理人將採取措施確保符合相關規定，並將於適當時候作出進一步公告。

4.2 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及專責（財務）委員會成員）及孫潘秀美女士（現為獨立非執行董事及審核委員會成員）自二零零五年起擔任董事。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，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。

董事會經考慮上市規則第 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，已評估所有獨立非執行董事之獨立性，認為彼等各自屬獨立人士，並已釐定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，董事會已考慮以下各項（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，董事會認為彼等均一直以獨立非執行董事及不同董事會委員會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董事會分別審閱及考慮，而董事會認為兩位董事均將繼續符合當中所載董事之獨立性要求。

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，董事會認為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。

董事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，董事會相信，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，董事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。董事會亦認為，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，董事會相信，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並維護泓富產業信託及基金單位持有人的長遠利益。董事會亦注意到，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，正如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，彼等各自獲得基金單位持有人的高度認可。故此，董事會認為，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。董事會因此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有關彼等各自之討論。

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

訂立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；及訂立長江實業租賃交易框架協議項下的長江實業租賃交易和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) 各框架協議（包括其適用的建議年度上限）的條款公平合理；及
- (b) 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：
 - (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) 將按公平原則和正常商業條款進行；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第 2.26 段適當修訂），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，其認為長江實業物業管理交易框架協議的條款（包括釐定其適用的建議年度上限的基準），以及根據長江實業物業管理交易框架協議的條款（包括其適用的年度上限）訂立的每項長江實業物業管理交易將：

- (a) 在泓富產業信託的一般及日常業務程序中進行；
- (b) 符合泓富產業信託的投資目標及策略，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及
- (c) 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及公平交易條款進行。

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第 2.26 段適當修訂），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，長江實業物業管理交易框架協議的條款（包括釐定其適用的建議年度上限的基準），以及根據長江實業物業管理交易框架協議之條款訂立的長江實業物業管理交易（包括其適用的年度上限）將：

- (a) 在泓富產業信託的一般及日常業務程序中進行；
- (b) 符合泓富產業信託的投資目標及策略，並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及
- (c) 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及公平交易條款進行。

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)本函件內董事會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) 框架協議的條款及持續關連人士交易的基準，及每項根據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) 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，訂立長江實業租賃交易框架協議項下的長江實業租賃交易及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。

在獲得獨立基金單位持有人批准的情況下，受託人對根據框架協議之條款（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，且在獲得基金單位持有人批准的情況下，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，如對投票建議及／或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、週年大會通告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) 載有（其中包括）董事會致基金單位持有人之函件，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，將於二零二二年四月二十二日或之前寄發予基金單位持有人。

週年大會謹定於二零二二年五月二十六日（星期四）下午二時三十分假座香港九龍紅磡都會道 6 號置富都會 9 樓 901 室舉行，以考慮及酌情通過（不論有否修訂）載於週年大會通告內所載之決議案。

為釐定基金單位持有人參與週年大會之資格，基金單位持有人之登記冊將由二零二二年五月二十三日（星期一）起至二零二二年五月二十六日（星期四）止（包括首尾兩天）暫停辦理登記手續，於該期間內概不辦理任何基金單位之過戶登記。對尚未名列基金單位持有人登記冊之該等基金單位持有人而言，如欲符合參與週年大會之資格，所有相關基金單位證書連同已正式填妥之轉讓基金單位表格，必須在二零二二年五月二十日（星期五）下午四時三十分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。

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。

二零一九年通函	指	日期為二零一九年四月十日致基金單位持有人之通函。
二零一九年延長豁免	指	如二零一九年通函所述，證監會授予毋須嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章規定的豁免。
週年大會	指	訂於二零二二年五月二十六日（星期四）下午二時三十分假座香港九龍紅磡都會道6號置富都會9樓901室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各項決議案。
亞騰收購事項	指	於二零二二年一月二十日完成之ESR對亞騰資產管理有限公司進行之收購。
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	信託基金管理人的審核委員會。
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	日期為二零二二年四月二十二日寄發予基金單位持有人之通函，以提供有關（其中包括）需獲基金單位持有人批准事項之進一步資料及發出週年大會通告。
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 除非另有說明，否則指由Total Win Group Limited（於最後實際可行日期為主要基金單位持有人，並為房地產投資信託基金守則第8.1 (d)段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第8.1 (f)段界定為泓富產業信託的關連人士）組成的集團，包括長江實業（為於最後實際可行日期間接持有Total Win Group Limited全部已發行股本的控股公司）及Wide Option Investments Limited（為長江實業的間接全資附屬公司，於最後實際可行日期亦為基金單位持有人）。
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。
長江實業物業 管理交易	指 具有本公告第2.3.1節所賦予的涵義。
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。
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。
企業管治守則	指 上市規則附錄十四之企業管治守則。
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）。
框架協議	指	長江實業租賃交易框架協議、長江實業物業管理交易框架協議及管理人租賃交易框架協議。
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，成員包括全部三名獨立非執行董事藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生。
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	二零二二年四月十三日，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（經當時修訂、補充或以其他方式修改）。

連任多年的獨董	指	本公告第4.1節所定義者。
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第8.1 (a)段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第8.1 (f)段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。
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。
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	有權於泓富產業信託或其任何附屬公司的任何大會上行使或控制行使10%或以上投票權的基金單位持有人。
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。

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，二零二二年四月二十一日

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、孫潘秀美女士及黃桂林先生。