
此乃要件請即處理。
如有疑問，請尋求專業意見。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應即時諮詢閣下之股票經紀、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之置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週年大會通告及隨附之代表委任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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**

置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

(股份代號：778)

由置富資產管理有限公司管理

- (1) 持續關連人士交易；
(2) 建議基金單位回購授權；
及
(3) 週年大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的
獨立財務顧問

BALLAS
CAPITAL
A subsidiary of Crosby

致基金單位持有人函件載於本通函第6至25頁。置富產業信託將於2024年5月24日(星期五)下午2時30分假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行週年大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-3頁。無論閣下能否親身出席週年大會及於會上投票，務請按隨附之代表委任表格所載列之指示將表格填妥，並盡快交回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之指定舉行時間四十八(48)小時前送達。填妥及交回代表委任表格後，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。

週年大會上將不會派發禮品或提供茶點。

2024年4月23日

目 錄

	頁次
釋義	1
致基金單位持有人函件	6
(1) 緒言	6
(2) 持續關連人士交易	7
(3) 建議基金單位回購授權	19
(4) 於週年大會上投票	20
(5) 意見及推薦建議	21
(6) 週年大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記	25
附錄一 - 獨立董事委員會函件	I-1
附錄二 - 獨立財務顧問函件	II-1
附錄三 - 基金單位回購授權之說明函件	III-1
附錄四 - 一般資料	IV-1
週年大會通告	N-1
代表委任表格－週年大會	P-1

釋 義

除文義另有所指外，下列釋義通用於本通函：

「週年大會」	指	基金單位持有人將於2024年5月24日(星期五)假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓召開的週年大會。
「週年大會通告」	指	本通函內所載有關考慮並酌情批准將於週年大會上提呈的週年大會決議案的週年大會通告。
「週年大會決議案」	指	第1項普通決議案及第2項普通決議案的統稱。
「亞騰收購」	指	ESR收購亞騰資產管理有限公司，該事項已於2022年1月20日完成。
「聯繫人」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義。
「Ballston Profits」	指	Ballston Profits Limited，於最後實際可行日期為長江實業的間接全資附屬公司。
「董事會」	指	董事會。
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統。
「長江實業租賃交易」	指	置富產業信託集團的一名成員(作為一方)與長江實業關連人士集團的一名成員(作為另一方)之間就置富產業信託的物業的任何部分已經或將不時進行的租賃及許可交易。
「長江實業物業管理交易」	指	具有本通函第2.1條所賦予的涵義。
「長江實業」	指	長江實業集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於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營公司(為免生疑問，不包括置富產業信託集團，但包括而不限於Focus Eagle、Ballston Profits及物業管理人)。
「關連人士」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義。
「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的統稱。

釋 義

「公契」	指	具有本通函第2.1條所賦予的涵義。
「董事」	指	管理人的董事。
「ESR」	指	ESR Group Limited，一家於開曼群島註冊成立的公司，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	管理人（代表置富產業信託集團）及長江實業訂立的日期為2021年4月27日的框架協議，當中載列於2022年1月1日至2024年12月31日期間規管長江實業租賃交易的框架性條款。
「現有長江實業物業管理交易框架協議」	指	管理人（代表置富產業信託集團）及長江實業訂立的日期為2021年4月27日的框架協議，當中載列於2022年1月1日至2024年12月31日期間規管長江實業物業管理交易的框架性條款。
「現有框架協議」	指	具有本通函第2.1條所賦予的涵義。
「現有管理人租賃交易框架協議」	指	管理人（代表置富產業信託集團）及管理人（以其個人身份）訂立的日期為2021年4月27日的框架協議，當中載列於2022年1月1日至2024年12月31日期間規管管理人租賃交易的框架性條款。
「說明函件」	指	本通函附錄三所載說明函件。
「Focus Eagle」	指	Focus Eagle Investments Limited，截至最後實際可行日期為長江實業的間接全資附屬公司。
「置富產業信託」	指	置富產業信託。
「置富產業信託集團」	指	置富產業信託及其附屬公司。
「置富產業信託的物業」	指	置富產業信託不時擁有的不動產資產，無論是透過受託人直接持有或透過一家或多家特別目的投資工具或合營實體（如適用）間接持有。
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區。
「獨立董事委員會」	指	董事會就長江實業物業管理交易向獨立基金單位持有人提出建議而設立的獨立委員會。

釋 義

「獨立財務顧問」	指	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。
「獨立非執行董事」	指	管理人的獨立非執行董事。
「獨立基金單位持有人」	指	須就週年大會上將提呈的第1項普通決議案放棄或禁止投票者以外的基金單位持有人。
「最後實際可行日期」	指	2024年4月12日，即於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。
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或修改(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)。
「管理人」	指	置富資產管理有限公司，作為置富產業信託的管理人(除另有指明外)。
「管理人集團」	指	除另有指明外，該集團包括：(a)管理人；(b)管理人或置富產業信託任何附屬公司的董事及主要行政人員(包括自訂立有關交易日期起過去十二個月內曾擔任有關董事的人士)；及(c)管理人的聯繫人。
「管理人租賃協議」	指	Vision Million Limited(置富產業信託的特別目的投資工具，作為出租人)與管理人(作為承租人)訂立的日期為2024年4月5日及2024年1月29日的租賃及許用合約，所涉物業為管理人的香港辦事處，位於香港紅磡都會道6號置富都會9樓901-906、948-950號舖。管理人租賃協議的現有年期為五(5)年，於2029年1月13日屆滿。
「管理人租賃交易」	指	具有本通函第2.1條所賦予的涵義。
「新長江實業租賃交易 框架協議」	指	管理人(代表置富產業信託集團)及長江實業訂立的日期為2024年4月22日的框架協議，當中載列於2025年1月1日至2027年12月31日期間規管長江實業租賃交易的框架性條款。

釋 義

「新長江實業物業管理交易框架協議」	指	管理人(代表置富產業信託集團)及長江實業訂立的日期為2024年4月22日的框架協議，當中載列於2025年1月1日至2027年12月31日期間規管長江實業物業管理交易的框架性條款。
「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	管理人(代表置富產業信託集團)及管理人(以其個人身份)訂立的日期為2024年4月22日的框架協議，當中載列於2025年1月1日至2027年12月31日期間規管管理人租賃交易的框架性條款。
「普通決議案」	指	於根據信託契約條文正式召開的基金單位持有人大會上提呈並獲由贊成及反對總票數50%以上組成之大多數所通過的決議案。
「第1項普通決議案」	指	有關週年大會通告所載的新長江實業物業管理交易框架協議的普通決議案。
「第2項普通決議案」	指	有關週年大會通告所載的基金單位回購授權的普通決議案。
「物業管理協議」	指	置富產業信託前受託人、管理人及物業管理人訂立的日期為2003年7月7日的物業管理協議，經日期為2008年8月1日的延長函件所修訂，經日期為2010年4月30日的補充物業管理協議所補充，經日期為2013年8月7日的延長函件所修訂，經日期為2016年2月29日的修訂及重述物業管理協議所補充，經日期為2018年8月3日的延長函件所修訂及經日期為2019年10月24日的更替契約所補充(據此，前受託人在協議項下的權利及義務轉換至受託人)，經日期為2021年4月27日的補充契據所修訂(據此，撤銷受託人身為物業管理協議訂約方的身份)，經日期為2023年7月18日的延長函件所修訂。物業管理協議的現有年期為五(5)年，於2028年8月11日屆滿。
「物業管理人」	指	Goodwell-Fortune Property Services Limited，於最後實際可行日期，為長江實業的間接全資附屬公司。

釋 義

「基金單位持有人登記冊」	指	基金單位持有人登記冊。
「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	證監會頒佈的房地產投資信託基金守則，經不時修訂、補充或修改。
「規則」	指	任何法律、規則或法規，包括信託契約、房地產投資信託基金守則、上市規則、證券及期貨條例以及香港公司收購及股份回購守則(倘適用)。
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會。
「證監會回購通函」	指	證監會於2008年1月31日發出的「致證監會許可房地產投資信託管理公司的通函—證監會認可的房地產投資信託基金於市場上進行之基金單位回購」。
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章香港證券及期貨條例，經不時修訂、補充或修改。
「特別目的投資工具」	指	特別目的投資工具。
「主要基金單位持有人」	指	具有與房地產投資信託基金守則所界定的「主要持有人」的相同涵義。
「收購及股份回購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購、合併及股份回購守則，經不時修訂、補充或修改。
「信託契約」	指	構成置富產業信託的日期為2003年7月4日的信託契約，經不時修訂、補充或修改。
「受託人」	指	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，作為置富產業信託的受託人。
「基金單位」	指	置富產業信託的一個不可分割基金單位。
「基金單位回購授權」	指	給予管理人代表置富產業信託回購基金單位的建議一般授權。
「基金單位持有人」	指	任何登記為持有基金單位的人士及任何透過中央結算系統持有基金單位的人士。
「%」	指	百分比。

於本通函內，除另有指明外，凡提及的任何時間均指香港時間。

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**

置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

(股份代號：778)

由置富資產管理有限公司管理

管理人董事：

主席及獨立非執行董事
徐勝來先生

非執行董事
趙國雄博士
林惠璋先生
楊逸芝女士
馬勵志先生

執行董事
趙宇女士

獨立非執行董事
鄭愛萍女士
楊美安女士
高寶華女士

新加坡註冊地址：

新加坡(郵區038985)
淡馬錫林蔭道5號
新達第五大廈#12-01

香港辦事處：

香港
紅磡都會道6號
置富都會9樓901室

敬啟者：

- (1) 持續關連人士交易；
(2) 建議基金單位回購授權；
及
(3) 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

茲提述置富產業信託日期為2024年4月22日之公告。本通函旨在向閣下提供須獲基金單位持有人批准事項的相關資料及發出週年大會通告。

2. 持續關連人士交易

2.1. 背景

誠如置富產業信託日期為2021年4月28日之通函所披露，管理人(代表置富產業信託集團)於2021年4月27日訂立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(統稱「**現有框架協議**」)，當中載列於置富產業信託集團一般及日常業務過程中規管以下類別持續關連人士交易的框架性條款：

- (a) 置富產業信託集團的一名成員(作為一方)與長江實業關連人士集團的一名成員(作為另一方)之間就置富產業信託的物業的任何部分已經或將不時進行的以下類別物業管理交易(「**長江實業物業管理交易**」)：
 - (i) 物業管理協議項下的交易，包括物業管理人為置富產業信託的物業提供物業管理、租賃管理及市場推廣服務；
 - (ii) 物業管理人(作為置富產業信託的物業的相關登記擁有人之代理)與第三方服務提供商(或為長江實業關連人士集團的成員)已訂立或將不時訂立的交易，內容有關為置富產業信託的物業提供清潔、維護、安保、停車場管理及其他配套服務等；及
 - (iii) 適用於置富產業信託的物業任何部分的公契項下之交易，有關物業的登記擁有人受此約束(「**公契**」)，包括相關物業管理人(或為長江實業關連人士集團的成員)為公共區域及設施提供維護及其他配套服務；
- (b) 置富產業信託集團的一名成員(作為一方)與長江實業關連人士集團的一名成員(作為另一方)之間就置富產業信託的物業的任何部分已經或將不時進行的租賃及許可交易(「**長江實業租賃交易**」)；及
- (c) 置富產業信託集團的一名成員(作為一方)與管理人集團的一名成員(作為另一方)之間就置富產業信託的物業的任何部分已經或將不時進行的租賃及許可交易(「**管理人租賃交易**」，包括管理人租賃協議項下的交易)。

各份現有框架協議期限為自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年。

致基金單位持有人函件

有見及現有框架協議將到期屆滿，於2024年4月22日，現有框架協議的相關訂約方訂立相應的新框架協議，新期限自2025年1月1日起至2027年12月31日止為期三年。

有關各份新框架協議的主要條款，請參閱本通函「2.2.1.新長江實業物業管理交易框架協議」、「2.2.2.新長江實業租賃交易框架協議」及「2.3與管理人的持續關連人士交易」各節。

除新長江實業物業管理交易框架協議(其須待第1項普通決議案通過後方可作實)外，概無新框架協議須待獨立基金單位持有人根據上市規則第14A章(經根據房地產投資信託基金守則第2.26條作出適當修訂)批准後方可作實。

2.2. 與長江實業關連人士集團之持續關連人士交易

2.2.1.新長江實業物業管理交易框架協議

有見及現有長江實業物業管理交易框架協議即將於2024年12月31日到期屆滿，並考慮到長江實業物業管理交易的常規、普通及持續性質，於2024年4月22日，置富產業信託(通過管理人)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2025年1月1日至2027年12月31日期間規管長江實業物業管理交易(包括物業管理協議及公契項下的交易)的框架性條款，其主要條款載列如下：

訂約方： (1) 管理人(代表置富產業信託集團)
(2) 長江實業

期限： 2025年1月1日至2027年12月31日，三(3)年。

目的、代價及其他條款： 載列於新長江實業物業管理交易框架協議有效期內，規管長江實業物業管理交易的框架性條款。

置富產業信託集團及長江實業關連人士集團的相關訂約方須按將以個案基準及公平磋商基準商議的正常商業條款單獨訂立書面協議，條款須公平合理及不遜於向獨立第三方所提供者可自獨立第三方獲得者。

就該等交易收取的費用須根據專業物業管理服務提供商當時就類似面積和類似特性的物業提供的類似服務所收取的市場價格計算。

致基金單位持有人函件

物業管理人根據物業管理協議提供的服務包括以下：

- (i) 物業管理服務：包括協調租戶的配套要求，推薦提供物業管理的第三方合約(包括泊車設施管理)、維護服務、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；
- (ii) 租賃管理服務：包括租金收取管理、拖欠租金管理、主動續租及磋商條款；及
- (iii) 市場推廣服務：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及租賃管理服務每年收取總物業收益3.0%的費用。物業管理人亦有權就提供市場推廣服務收取的市場推廣費用按以下基準計算：(a)就達成三(3)年或以上的租約而言，收取一(1)個月基本租金；(b)就達成三(3)年以下的租約而言，收取二分之一(1/2)個月基本租金；(c)就達成重續租約(不論期限)而言，收取二分之一(1/2)個月基本租金；及(d)就達成不到十二(12)個月的許可而言，收取10%的許可費。

倘及當物業管理協議於當前期限到期日(於2028年8月11日)當日或之前重續，管理人將於物業管理協議重續前安排獨立物業顧問公司獨立評估新物業管理費及市場推廣服務費用，以確保相關物業管理費及市場推廣服務費用屬公平合理，符合現行市場價格及按正常或更佳商業條款進行。

倘物業管理協議預期於新長江實業物業管理交易框架協議到期後繼續存續，管理人(為及代表置富產業信託集團)將尋求與長江實業訂立新框架協議及/或在其他方面遵守房地產投資信託基金守則第8章及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)的相關規定，包括就物業管理協議項下的交易尋求基金單位持有人批准(倘適用)。

就物業管理人(作為置富產業信託的物業的相關登記所有人的代理)與第三方服務提供商(可能為長江實業關連人士集團的成員)訂立的交易而言，於訂立或重續其他服務前，管理人應在首次訂立交易前安排獲取來自承建商及供

致基金單位持有人函件

應商的至少三(3)份標書或報價(包括一(1)份來自長江實業關連人士集團及兩(2)份來自獨立第三方)或獲取來自獨立物業諮詢公司的一份或以上的估值(惟交易按標準價或已公佈的價格進行則除外),以確保交易公平地按正常商業條款進行,且符合基金單位持有人的利益。

就公契而言,置富產業信託集團相關成員應確保,向彼等收取的費用應與向與置富產業信託集團或長江實業關連人士集團無關的發展項目其他擁有人所收取者相同,以確保交易公平地按一般商業條款進行,且符合基金單位持有人的利益。

新長江實業物業管理交易框架協議須待第1項普通決議案通過後方可作實。

2.2.2. 新長江實業租賃交易框架協議

有見及現有長江實業租賃交易框架協議即將於2024年12月31日到期屆滿,並考慮到長江實業租賃交易的常規、普通及持續性質,於2024年4月22日,置富產業信託(通過管理人)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2025年1月1日至2027年12月31日期間規管長江實業租賃交易的框架性條款,其主要條款載列如下:

訂約方: (1) 管理人(代表置富產業信託集團)
(2) 長江實業

期限: 2025年1月1日至2027年12月31日,三(3)年。

目的、代價及其他條款: 載列於新長江實業租賃交易框架協議有效期內,規管長江實業租賃交易的框架性條款。

置富產業信託集團及長江實業關連人士集團的相關訂約方須按將以個案基準及公平磋商基準商議的正常商業條款單獨訂立書面協議,條款須公平合理及不遜於向獨立第三方所提供者或可自獨立第三方獲得者。

就該等交易收取的租金及/或許可使用費(視情況而定),須根據同一幢樓宇(或(如沒有)鄰近地區)內類似面積和類似特性的物業當時的市場價格計算。有關該等交易的任何管理或服務費收費基準,應與向同一樓宇或物業的其他獨立第三方租戶或獲許可人收費的基準相同。

致基金單位持有人函件

於評估新長江實業租賃交易框架協議項下各交易是否按當時的市場價格及正常商業條款訂立時，管理人應在交易初次訂立前就各項交易安排置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(須符合房地產投資信託基金守則第6章項下的指定準則)進行獨立估值，惟置富產業信託集團按標準預先釐定的價格(由管理人定期檢討)向任何人士(包括獨立第三方)租賃或許可使用的交易除外。

新長江實業租賃交易框架協議無須基金單位持有人批准。

2.3. 與管理人的持續關連人士交易

有見及現有管理人租賃交易框架協議即將於2024年12月31日到期屆滿，並考慮到管理人租賃交易的常規、普通及持續性質，於2024年4月22日，置富產業信託(通過管理人)與管理人(以其個人身份)訂立管理人租賃交易框架協議，當中載列於2025年1月1日至2027年12月31日期間規管管理人租賃交易(包括管理人租賃協議項下的交易)的框架性條款，其主要條款載列如下：

訂約方： (1) 管理人(代表置富產業信託集團)
(2) 管理人(以其個人身份)

期限： 2025年1月1日至2027年12月31日，三(3)年。

目的、代價及其他條款： 載列於管理人租賃交易框架協議有效期內，規管管理人租賃交易的框架性條款。

置富產業信託集團及管理人集團的相關訂約方須按將以個案基準及公平磋商基準商議的正常商業條款單獨訂立書面協議，條款須公平合理及不遜於向獨立第三方所提供者或可自獨立第三方獲得者。

就該等交易收取的租金及／或許可使用費(視情況而定)，須根據同一幢樓宇(或(如沒有)鄰近地區)內類似面積和類似特性的物業當時的市場價格計算。有關該等交易的任何管理或服務費收費基準，應與向同一樓宇或物業的其他獨立第三方租戶或獲許可人收費的基準相同。

致基金單位持有人函件

於評估新管理人租賃交易框架協議項下各交易是否按當時的市場價格及正常商業條款訂立時，管理人應在交易初次訂立前就各項交易安排置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(須符合房地產投資信託基金守則第6章項下的指定準則)進行獨立估值，惟置富產業信託集團按標準預先釐定的價格(由管理人定期檢討)向任何人士(包括獨立第三方)租賃或許可使用的交易除外。

新管理人租賃交易框架協議無須獲基金單位持有人批准。

2.4. 過往交易金額及年度上限

(a) 長江實業物業管理交易

根據置富產業信託截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止過往各財政年度的經審核財務報表以及截至2024年2月29日止兩個月的未經審核賬目，置富產業信託集團就該等期間長江實業物業管理交易支付予長江實業關連人士集團的總過往金額分別為約80,577,000港元、84,266,000港元、73,991,000港元及11,010,000港元。

預期截至2027年12月31日止三個財政年度置富產業信託集團就長江實業物業管理交易支付予長江實業關連人士集團的最高總年度金額將不超過下文所載金額：

截至12月31日止財政年度		
2025年 (千港元)	2026年 (千港元)	2027年 (千港元)
330,000	330,000	330,000

截至2025年12月31日止財政年度，長江實業物業管理交易的上述建議新年度上限乃經計及下列因素及假設後釐定：(i)截至2019年12月31日止財政年度支付予長江實業關連人士集團的過往交易金額，為數約92,893,000港元；(ii)截至2019年12月31日止財政年度與截至2024年12月31日止財政年度之間管理開支增加12%及假設於截至2025年12月31日止財政年度再增加12%；(iii)物業管理費及市場推廣服務費用因截至2019年12月31日止財政年度與截至2024年12月31日止財政年度之間租金上漲24%及假設於截至2025年12月31日止財政年度再上漲24%而增加；(iv)置富產業信託日後可能收購物業，導致物業管理費及市場推廣服務費用增加約25%，該百分比乃經參考置富產業信託的現有物業產生最高

致基金單位持有人函件

物業管理開支的過往交易金額及假設置富產業信託將於新長江實業物業管理交易框架協議年期內收購三項類似物業(為免生疑,於最後實際可行日期,管理人並無具體的由置富產業信託進行的收購的計劃或目標)及管理人認為其屬合理而釐定;及(v)作不時之需之25%緩衝。

鑒於2020年初爆發的2019冠狀病毒病後的特殊經濟狀況及直至2023年解除的過往四年的抗2019冠狀病毒病的限制性措施對該等年度的交易金額造成的重大影響,截至2019年12月31日止財政年度的過往交易金額乃用作過往三年的基準金額而非交易金額。所採納的增長因素已計及及/或假設存在通脹、成本及薪資增加以及基於現有租賃、租約及許用合約的租金上漲。不時之需之緩衝已考慮到擁有類似物業組合之其他房地產投資信託基金所採納的範圍,並於新長江實業物業管理交易框架協議年期與長江實業關連人士集團訂立更多交易時提供靈活性。管理人認為採納的增長因素及不時之需之緩衝屬合理。

假設就截至2025年12月31日止財政年度採納的不時之需之緩衝足以應付此兩個財政年度內置富產業信託集團就長江實業物業管理交易將支付予長江實業關連人士集團的交易金額總額的任何波動,截至2026年及2027年12月31日止兩個財政年度長江實業物業管理交易的上述建議新年度上限與截至2025年12月31日止財政年度的建議新年度上限維持一致。

(b) 長江實業租賃交易

根據置富產業信託截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止過往各財政年度的經審核財務報表以及截至2024年2月29日止兩個月的未經審核賬目,置富產業信託集團就該等期間長江實業租賃交易自長江實業關連人士集團收取的總過往交易金額分別為約32,594,000港元、26,777,000港元、33,519,000港元及5,880,903港元。

預期截至2027年12月31日止三個財政年度置富產業信託集團就長江實業租賃交易自長江實業關連人士集團收取的最高總年度金額將不超過下文所載金額:

截至12月31日止財政年度		
2025年 (千港元)	2026年 (千港元)	2027年 (千港元)
80,000	80,000	80,000

致基金單位持有人函件

截至2025年12月31日止財政年度，長江實業租賃交易的上述建議新年度上限乃經計及下列因素及假設後釐定：(i)置富產業信託集團就現時存在的長江實業租賃交易可自長江實業關連人士集團收取的款項；(ii)假設租金較現有長江實業租賃交易項下的水平可能按20%增加；(iii)現行市況；(iv)代收費用的當前水平因通脹增長5%；(v)長江實業關連人士集團的成員與置富產業信託集團的成員於新長江實業租賃交易框架協議的年期內可能不時訂立的可能新租賃、租約及許用合約增加約12,000,000港元，該金額乃經參考過往租賃予長江實業關連人士集團之最高可出租總面積及管理人認為合理的置富產業信託的物業目前的平均有效單位租金釐定；及(vi)作不時之需之20%緩衝。考慮到上文及擁有類似物業組合之其他房地產投資信託基金所採納的不時之需之緩衝範圍，管理人認為採納的增長因素及不時之需之緩衝屬合理。假設就截至2025年12月31日止財政年度採納的不時之需之緩衝足以應付此兩個財政年度內長江實業租賃交易的交易金額總額的任何波動，截至2026年及2027年12月31日止兩個財政年度長江實業租賃交易的上述建議新年度上限與截至2025年12月31日止財政年度的建議新年度上限維持一致。

(c) 管理人租賃交易

根據置富產業信託截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止過往各財政年度的經審核財務報表以及截至2024年2月29日止兩個月的未經審核賬目，置富產業信託集團就該等期間管理人租賃交易自管理人集團收取的總過往金額分別為約5,204,000港元、5,204,000港元、5,204,000港元及933,170港元。

預期截至2027年12月31日止三個財政年度置富產業信託集團就管理人租賃交易自管理人集團收取的最高總年度金額將不超過下文所載金額：

截至12月31日止財政年度		
2025年 (千港元)	2026年 (千港元)	2027年 (千港元)
15,200	15,200	15,200

截至2025年12月31日止財政年度，管理人租賃交易的上述建議新年度上限乃經計及下列因素及假設後釐定：(i)置富產業信託集團就現時存在的管理人租賃交易可自管理人集團收取的款項；(ii)假設租金較現有管理人租賃交易項下的水平可能按20%增加；(iii)現行市況；(iv)代收費用的當前水平因通脹增長5%；(v)管理人集團的成員與置富產業信託集團的成員於新管理人租賃交易框

架協議的年期內可能不時訂立的可能新租賃、租約及許用合約增加約3,000,000港元，該金額乃經考慮於亞騰收購完成後管理人集團目前包括ESR及其聯繫人可能需物業以擴充或遷移至香港的事實及管理人認為其合理而釐定；及(vi)作不時之需之20%緩衝。考慮到上文及擁有類似物業組合之其他房地產投資信託基金所採納的不時之需之緩衝範圍，管理人認為採納的增長因素及不時之需之緩衝屬合理。假設就截至2025年12月31日止財政年度採納的不時之需之緩衝足以應付此兩個財政年度內管理人租賃交易的交易金額總額的任何波動，截至2026年及2027年12月31日止兩個財政年度管理人租賃交易的上述建議新年度上限與截至2025年12月31日止財政年度的建議新年度上限維持一致。

2.5. 持續關連人士交易的原因及裨益

置富產業信託集團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置富產業信託集團一般及正常業務過程中訂立，將為置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，管理人負責確保置富產業信託的物業得到專業管理。自置富產業信託首次公開發售以來，物業管理人便獲委任在管理人的整體管理及監督下，經營、維護、管理及推廣置富產業信託的物業。物業管理人(作為置富產業信託集團相關成員的代理)將不時與第三方服務提供商(可能包括長江實業關連人士集團的成員)就有關物業訂立提供清潔、維護、安保、停車場管理及其他配套服務的合約。管理人預期置富產業信託集團將繼續與長江實業關連人士集團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的成員)獲委任為置富產業信託的物業所處發展項目的公共區域及設施提供維護及其他配套服務，所有擁有人(包括置富產業信託集團相關成員及其他獨立第三方)以及彼等之繼任人則透過該等所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. 監管事宜

2.6.1. 批准

2.6.1.1. 長江實業關連人士集團

管理人經作出一切合理查詢後所知，於最後實際可行日期，Focus Eagle持有413,074,684個基金單位及Ballston Profits持有112,556,000個基金單位，合共相當於已發行基金單位約26.09%。Focus Eagle及Ballston Profits為長江實業的間接全資附屬公司，故長江實業關連人士集團的成員為置富產

致基金單位持有人函件

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及新長江實業租賃交易框架協議以及該等項下擬與長江實業關連人士集團的成員進行的交易構成置富產業信託的持續關連人士交易。

由於有關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年度上限的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)計算)超過5%，相關交易須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)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，相關長江實業物業管理交易須待第1項普通決議案通過後方可作實。

由於有關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年度上限的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)計算)低於5%，相關交易須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)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。

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，惟因作為長江實業(包括其附屬公司)的執行董事或長江實業的執行委員會成員除外，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以及適用的相關年度上限的董事會決議案放棄投票。儘管上文所述，趙國雄博士(長江實業之執行董事)、楊逸芝女士及馬勵志先生(均為長江實業之執行委員會成員)自願就上述決議案放棄投票。

2.6.1.2. 管理人

由於根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)條，管理人為置富產業信託的關連人士，因此，管理人集團的成員將被視為置富產業信託的關連人士。如置富產業信託日期為2022年1月20日的公告所披露，於亞騰收購完成後，管理人成為ESR的全資附屬公司，而ESR及其聯繫人成為置富產業信託的關連人士。因此，與管理人集團的成員(於亞騰收購後，包括ESR及其聯繫人)訂立的管理人租賃交易構成置富產業信託的持續關連人士交易。

致基金單位持有人函件

由於有關新管理人租賃交易框架協議項下的管理人租賃交易的適用年度上限的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)計算)低於5%，有關交易須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)項下的公告、匯報及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立基金單位持有人批准規定。

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，董事會已共同釐定概無董事須就批准新管理人租賃交易框架協議及其適用之年度上限的董事會決議案放棄投票。

2.7. 內部監控

管理人已建立內部監控系統，以確保置富產業信託集團與其關連人士的關連人士交易受到監控，以及相關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，所有關連人士交易須(其中包括)公平地按一般商業條款進行，且符合基金單位持有人的利益。以下內部監控措施已落實以確保相關交易符合前述標準：

- (a) 管理人存置一份登記冊，以記錄置富產業信託集團成員訂立的所有關連人士交易，以及(倘適用)訂立交易的基準(包括所取得的獨立第三方報價及／或獨立估值以支持相關基準)。管理人將審閱報價，以確保所提供服務的規模、範圍及質量的合理性，以及服務供應商的聲譽、經驗及往績記錄。
- (b) 按季度基準審閱關連人士交易的登記冊，以確保未超出相關年度上限。
- (c) 作為一般原則，管理人將向董事會審核委員會說明關連人士交易乃根據房地產投資信託基金守則第8.7條的規定進行。具體而言，每半年向審核委員會提供關連人士交易摘要，包括其交易金額。
- (d) 管理人的內部核數師將每年審閱置富產業信託集團訂立的所有關連人士交易。管理人會將置富產業信託集團訂立的所有關連人士交易併入內部審核計劃。

2.8. 審閱及匯報

根據房地產投資信託基金守則第8.7A條及上市規則第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條適當修改)，關連人士交易將須遵守以下審閱及匯報程序：

2.8.1. 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關連人士交易並在置富產業信託相關財務期間的年報中確認各關連人士交易乃：(a)在置富產業信託集團的一般及正常業務過程中訂立；(b)按正常或更佳商業條款訂立；及(c)根據規管交易的相關協議，按公平合理並符合置富產業信託及基金單位持有人的整體利益的條款訂立。

2.8.2. 由核數師進行年度審閱

就各相關財政年度而言，管理人應委聘置富產業信託的核數師每年對關連人士交易進行申報。置富產業信託的核數師須向董事會出具函件，確認是否注意到有任何事宜致使彼等認為任何該等交易有以下情況：(a)未經董事會(包括全體獨立非執行董事)批准；(b)在所有重大方面未遵守置富產業信託集團的定價政策；(c)在所有重大方面未按照規管交易的相關協議訂立；及(d)超出適用年度上限。

2.8.3. 核數師查閱記錄

管理人須容許並確保關連人士交易之對手方容許置富產業信託之核數師查核彼等之賬目紀錄，以就該等交易作出報告。

2.8.4. 通知證監會

倘獨立非執行董事及／或置富產業信託的核數師無法確認本通函上文第2.8.1及／或2.8.2節所載的事宜，管理人應立即通知證監會並刊發公告。證監會或會要求置富產業信託重新遵守公告及基金單位持有人批准之規定，並可能施加其他條件。

2.8.5. 年報

包含上市規則第14A.71及14A.72條(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)所詳述的資料的關連人士交易的概要應載入置富產業信託的年報。

2.9. 訂約方資料

置富產業信託乃房地產投資信託，其基金單位於香港聯交所主板上市(股份代號：778)。置富產業信託目前的基金組合包括於香港的十六(16)個私人住宅屋苑零售物業及於新加坡的一(1)個社區商場。置富產業信託主要從事擁有及投資位於香港及新加坡之零售商場之基金組合，其主要目標是為基金單位持有人產生穩定分派及長遠來說達到提升每基金單位資產淨值的目的。置富產業信託的管理人為置富資產管理有限公司(為ESR Group Limited(「ESR」)的全資附屬公司)，及置富資產管理有限公司的主要業務活動為擔任置富產業信託的管理人。ESR為由新經濟驅動的亞太區最大不動產管理公司，以及全球第三大上市地產投資管理公司。

物業管理人的主要業務為提供物業管理服務及其最終控股公司為長江實業。長江實業為具領導地位的跨國企業，多元業務現涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。長江實業的股份於香港聯交所主板上市(股份代號：1113)。

3. 建議基金單位回購授權

於2023年5月31日舉行之基金單位持有人週年大會上，通過向管理人授出代表置富產業信託回購最多於2023年5月31日已發行基金單位數目10%之一般授權之普通決議案。此一般授權將於應屆週年大會結束時屆滿。管理人擬於週年大會上以普通決議案方式向基金單位持有人尋求批准，向管理人授出代表置富產業信託在香港聯交所回購基金單位之基金單位回購授權。

倘基金單位回購授權獲得基金單位持有人批准，則基金單位回購授權將自週年大會日期起生效，直至以下最早日期(包括該日)為止：

- (a) 基金單位持有人舉辦下屆週年大會的日期(除非基金單位回購授權透過在大會上通過普通決議案獲無條件或有條件續期)或根據規則的規定須舉辦的大會；
- (b) 基金單位回購授權所賦權利經基金單位持有人透過普通決議案於基金單位持有人大會上撤銷或更改的日期；及
- (c) 根據基金單位回購授權購回基金單位的授權獲全面行使的日期。

根據證監會回購通函，置富產業信託應遵守上市規則第10.06條(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)規定的適用於在香港聯交所回購本身股份的上市公司的限制及通知要求，同時亦作出必要之變更，猶如該條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、對日後發行的限制、匯報規定及已購股份的地位。

致基金單位持有人函件

待第2項普通決議案通過後，根據基金單位回購授權最多可回購之基金單位數目，相當於有關決議案獲通過當日已發行基金單位總數之10%。

有關基金單位回購授權的說明函件載於本通函附錄三，其中載有有關基金單位回購授權的更多詳情，並載有管理人就代表置富產業信託在市場上回購其在香港聯交所的基金單位而根據基金單位回購授權(倘授出)可行使其權力的條款及條件。

4. 於週年大會上投票

根據信託契約附表1第9段及房地產投資信託基金守則第2.16、2.23及9.9(h)段，於任何會議上，提呈投票表決的決議案應以投票方式進行表決(除非主席按誠實信用原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式進行表決)。建議週年大會決議案將於週年大會上以投票方式進行表決。

根據信託契約附表1第二段及房地產投資信託基金守則第9.9(f)段，倘任何基金單位持有人於任何決議案擁有重大權益，且該利益有別於所有其他基金單位持有人之利益，則該基金單位持有人須就有關決議案放棄投票。

4.1. 持續關連人士交易

長江實業關連人士集團的成員為或可能不時成為長江實業物業管理交易的訂約方，及因此於批准長江實業物業管理交易及其適用之建議年度上限的第1項普通決議案中擁有重大利益，此有別於其他基金單位持有人。

於最後實際可行日期，Focus Eagle及Ballston Profits(即長江實業關連人士集團的成員)合共持有525,630,684個基金單位，佔已發行基金單位約26.09%，因此，長江實業關連人士集團(包括Focus Eagle及Ballston Profits)的各成員將放棄就第1項普通決議案投票。

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，據管理人作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人並不知悉任何其他基金單位持有人須於週年大會上就批准長江實業物業管理交易及其適用之建議年度上限之第1項普通決議案放棄投票。

4.2. 建議基金單位回購授權

於最後實際可行日期，據管理人作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人並不知悉任何基金單位持有人須於週年大會上就批准基金單位回購授權的第2項普通決議案放棄投票。

5. 意見及推薦建議

5.1. 持續關連人士交易

誠如本通函上文第2.6.1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以及各自所適用之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及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年度上限無須獲得獨立基金單位持有人的批准。

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條適當修改)，董事會已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以就長江實業物業管理交易相關事宜向獨立基金單位持有人提供意見。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條適當修改)，已委聘獨立財務顧問根據上市規則第14A.45條(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)就長江實業物業管理交易相關事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人作出推薦建議。

5.1.1. 獨立財務顧問

獨立財務顧問已確認其認為：

- (a) 新長江實業物業管理交易框架協議的條款及長江實業物業管理交易的基準(包括建議新年度上限及達致建議新年度上限的基準)屬公平合理及符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 長江實業物業管理交易將：(i)於置富產業信託的一般及日常業務過程中進行，與置富產業信託的投資目標及策略一致且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)按屬及將屬公平的條款及按一般商業條款進行；及(iii)屬公平合理及符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

閣下務請垂注本通函附錄二載列的獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問之意見及推薦建議(包括其意見達致原因、所作主要假設及達致意見時所考慮的因素)。

致基金單位持有人函件

5.1.2. 獨立董事委員會

獨立董事委員會經計及獨立財務顧問的意見及建議後認為：

- (a) 新長江實業物業管理交易框架協議的條款及長江實業物業管理交易的基準(包括建議新年度上限及達致建議新年度上限的基準)屬公平合理及符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 長江實業物業管理交易將：(i)於置富產業信託的一般及日常業務過程中進行，與置富產業信託的投資目標及策略一致且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)按屬及將屬公平的條款及按一般商業條款進行；及(iii)屬公平合理及符合置富產業信託、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於週年大會上投票贊成批准長江實業物業管理交易及其適用的建議年度上限的第1項普通決議案。

敬請閣下垂註本通函附錄一所載獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會的意見及建議。

5.1.3. 董事會

董事會認為長江實業物業管理交易構成置富產業信託日常營運不可或缺之組成部分。尤其是，自置富產業信託上市以來，物業管理人一直是管理人管理置富產業信託的物業的一位關鍵及重要代表。

經計及管理人於信託契約及房地產投資信託基金守則項下的職責，董事會(包括獨立非執行董事)認為：

- (a) 新長江實業物業管理交易框架協議的條款及長江實業物業管理交易的基準(包括建議新年度上限及達致建議新年度上限的基準)屬公平合理及符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 長江實業物業管理交易將：(i)於置富產業信託的一般及日常業務過程中進行，與置富產業信託的投資目標及策略一致且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)按屬及將屬公平的條款及按一般商業條款進行；及(iii)屬公平合理及符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

致基金單位持有人函件

因此，董事會建議獨立基金單位持有人於週年大會上投票贊成批准長江實業物業管理交易及其適用之建議年度上限的第1項普通決議案。

此外，就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以及相關新年度上限而言，董事會（包括獨立非執行董事）認為：

- (a) 各項相關交易的條款（包括建議新年度上限及達致建議新年度上限的基準）屬公平合理及符合置富產業信託及基金單位持有人的整體利益；及
- (b) 各項相關交易：(i)於置富產業信託的一般及日常業務過程中進行，與置富產業信託的投資目標及策略一致且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及(ii)將按屬及將屬公平的條款及按一般商業條款進行。

5.1.4. 受託人

基於且僅依據：(1)本函件所載的董事會意見及管理人所提供的資料及保證；(2)獨立董事委員會函件；及(3)獨立財務顧問函件，受託人經考慮信託契約及房地產投資信託基金守則所載的其職責後認為：

- (a) 新長江實業物業管理交易框架協議的條款及長江實業物業管理交易的基準及其適用的建議年度上限以及達致建議年度上限的基準，以及根據新長江實業物業管理交易框架協議條款訂立的各長江實業物業管理交易將：
 - (i) 與置富產業信託的投資目標及策略一致且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及
 - (ii) 按一般商業條款進行，屬公平合理及符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；
- (b) 新長江實業租賃交易框架協議項下的長江實業租賃交易的條款及新管理人租賃交易框架協議項下的管理人租賃交易及其相關新年度上限以及達致相關新年度上限的基準將：
 - (i) 與置富產業信託的投資目標及策略一致且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及

致基金單位持有人函件

- (ii) 按一般商業條款進行，屬公平合理及符合置富產業信託及基金單位持有人的整體利益；及
- (c) 僅須就新長江實業物業管理交易框架協議（及適用年度上限）及據此訂立的長江實業物業管理交易取得獨立基金單位持有人批准，根據有關獨立基金單位持有人的批准，受託人並不反對新框架協議（及適用年度上限）及根據該等協議訂立的持續關連人士交易。

受託人的確認意見僅為遵守房地產投資信託基金守則第8.7D條而作出，故不應視為受託人就持續關連人士交易的裨益或本通函所載任何陳述或資料而作出的推薦建議或表述。除為履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載的誠信責任外，受託人並無就持續關連人士交易的裨益或影響作出任何評估。因此，受託人促使所有基金單位持有人（包括對持續關連人士交易之裨益或影響存有任何疑問者）考慮本通函附錄二所載的獨立財務顧問函件並尋求彼等自身財務或其他專業意見。

5.2. 建議基金單位回購授權

5.2.1. 董事會

董事已考慮相關因素（包括本通函附錄三有關基金單位回購授權之說明函件所載建議基金單位回購授權的理由），並認為建議基金單位回購授權符合置富產業信託及基金單位持有人的整體最佳利益，因此建議基金單位持有人於週年大會上投票贊成第2項普通決議案以批准基金單位回購授權。

5.2.2. 受託人

受託人已確認，其認為建議基金單位回購授權符合信託契約，且待獲得基金單位持有人批准後，受託人並不反對根據基金單位回購授權作出之回購基金單位。

受託人確認僅作遵守證監會回購通函用途，不得視作受託人就建議基金單位回購授權的裨益或本通函所披露之任何陳述或資料作出之推薦建議或表述。受託人尚未就建議基金單位回購授權或任何根據相關授權購回的基金單位的裨益或影響作出任何評估，惟彼等就履行信託契約及房地產投資信託基金守則所載的誠信責任除外。因此，受託人促使所有基金單位持有人（包括對基金單位回購授權之裨益或影響存有任何疑問者）尋求彼等自身財務或其他專業意見。

致基金單位持有人函件

6. 週年大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

週年大會或其任何續會謹定於2024年5月24日(星期五)下午2時30分假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本通函第N-1至N-3頁所載週年大會通告內所載的週年大會決議案。

基金單位持有人的登記冊將由2024年5月20日(星期一)至2024年5月24日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理登記手續，期間概不辦理任何基金單位的過戶登記，以釐定基金單位持有人出席及於週年大會上投票的資格。並未登記於基金單位持有人登記冊的基金單位持有人如要符合出席及於週年大會上投票的資格，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，必須於2024年5月17日(星期五)下午4時30分前送呈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2024年5月17日(星期五)營業時間結束時已登記成為基金單位持有人，閣下可於週年大會上投票。本通函隨附週年大會通告(請參閱本通函第N-1至N-3頁)及供於週年大會上使用的代表委任表格。

閣下的投票非常重要。因此，不論閣下是否計劃親身出席週年大會，務請按隨附的代表委任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。代表委任表格應盡快及無論如何須於週年大會之指定舉行時間四十八(48)小時前填妥及交回。填妥及交回代表委任表格後，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

置富產業信託列位基金單位持有人 台照

承董事會命
置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託之管理人)
行政總裁
趙宇
謹啟

2024年4月23日

FORTUNE 置富產業信託 REIT

置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

(股份代號：778)

由置富資產管理有限公司管理

敬啟者：

與長江實業物業管理交易有關的 持續關連人士交易

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就長江實業物業管理交易向閣下提供意見（詳情載於本通函內管理人向基金單位持有人發出之「致基金單位持有人函件」，本函件構成其一部分）。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

獨立財務顧問已獲管理人委任，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（包括其意見達致原因、所作主要假設及達致意見時所考慮的因素）載於通函內獨立財務顧問函件。

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議後，吾等認同該等意見及推薦建議，並信納：

- (a) 新長江實業物業管理交易框架協議的條款及長江實業物業管理交易的基準（包括建議新年度上限及達致建議新年度上限的基準）屬公平合理及符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；及

- (b) 長江實業物業管理交易將：(i)於置富產業信託的一般及日常業務過程中訂立，與置富產業信託的投資目標及策略一致且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(ii)按屬及將屬公平的條款及按一般商業條款進行；及(iii)屬公平合理及符合置富產業信託、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於週年大會上投票贊成第1項普通決議案，以批准長江實業物業管理交易以及各自所適用之建議年度上限。

此 致

置富產業信託列位獨立基金單位持有人 台照

置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託的管理人)
獨立董事委員會

獨立非執行董事
徐勝來先生

獨立非執行董事
鄭愛萍女士

獨立非執行董事
楊美安女士

獨立非執行董事
高寶華女士

謹啟

2024年4月23日

BALLAS

C A P I T A L

A subsidiary of Crosby

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根據新長江實業物業管理交易框架協議進行的長江實業物業管理交易（包括截至2027年12月31日止三個財政年度的建議新年度上限（「**新年度上限**」））之獨立財務顧問，詳情載於置富產業信託於2024年4月23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2021年5月28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2024年12月31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2024年12月31日屆滿，鑒於管理人預期置富產業信託集團將於2024年12月31日後不時與長江實業關連人士集團訂立物業管理交易，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2025年、2026年及2027年12月31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，於最後實際可行日期，Focus Eagle持有413,074,684個基金單位及Ballston Profits持有112,556,000個基金單位，合共相當於已發行基金單位約26.09%。Focus Eagle及Ballston Profits為長江實業的間接全資附屬公司，故長江實業關連

人士集團的成員為置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及新長江實業租賃交易框架協議以及該等項下擬與長江實業關連人士集團的成員進行的交易構成置富產業信託的關連人士交易。由於有關適用於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新年度上限的最高適用百分比率（根據上市規則第14.07條（根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改）計算）超過5%，長江實業物業管理交易須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則第14A章（根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改）項下的獨立基金單位持有人批准、公告、匯報、年度審閱及其他規定。

長江實業關連人士集團的成員為（或可能不時成為）長江實業物業管理交易的參與方，並因此於批准長江實業物業管理交易及適用的新年度上限的第一項普通決議案中擁有有別於其他基金單位持有人的重大利益。因此，長江實業關連人士集團各成員（包括Focus Eagle及Ballston Profits）將放棄就批准長江實業物業管理交易及新年度上限的第一項普通決議案投票。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據管理人作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人並不知悉任何其他基金單位持有人須於週年大會上就批准長江實業物業管理交易及適用的新年度上限的第一項普通決議案放棄投票。

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，即徐勝來先生、鄭愛萍女士、楊美安女士及高寶華女士。

吾等（即博思融資有限公司（「博思融資」））已獲管理人及受託人委任，以就(i)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（包括建議新年度上限）是否屬公平合理、按正常或更佳商業條款及在置富產業信託的一般及日常業務過程中進行以及符合置富產業信託及基金單位持有人的整體利益，及(ii)獨立基金單位持有人是否應投票贊成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（包括建議新年度上限）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。

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（即置富產業信託已發佈的年報及年度業績公告、在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及香港政府差餉物業估價署的統計數據），

及(ii)從置富產業信託取得的資料(即新長江實業物業管理交易框架協議、物業管理協議、獨立物業顧問公司出具的日期為2018年7月16日的獨立報告(「**2018年物業管理協議報告**」)及2023年7月20日的獨立報告(「**2023年物業管理協議報告**」)(統稱「**物業管理協議報告**」)、達致建議新年度上限的相關計算、公契樣本以及管理人採納的規管關連人士交易的內部控制措施)。詳情請參閱本函件中標題為「3.新長江實業物業管理交易框架協議的主要條款」及「4.建議新年度上限」的段落。此外，吾等亦依賴通函所載或提述的資料及事實，以及董事及管理人高級管理層作出或提供的陳述。管理人及董事於致基金單位持有人函件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，並無遺漏其他事實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管理人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。吾等並無理由懷疑董事及管理人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，吾等亦沒有對置富產業信託、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

吾等與置富產業信託、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，吾等並不知悉與置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長江實業物業管理交易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

於就長江實業物業管理交易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. 長江實業物業管理交易的背景

作為置富產業信託集團的一般及日常業務過程的一部分，置富產業信託集團作為一方與長江實業關連人士集團成員作為另一方可能就置富產業信託集團的物業的任何部分訂立長江實業物業管理交易，該等交易包括(i)物業管理協議項下的交易，包括物業管理人為置富產業信託的物業提供物業管理、租賃管理及市場推廣服務（「物業管理服務」）；(ii)物業管理人（作為置富產業信託的物業的相關登記所有人的代理）就為置富產業信託的物業提供（其中包括）清潔、維護、安保、停車場管理及其他配套服務與第三方服務供應商（可能為長江實業關連人士集團的成員）訂立或將不時訂立合約（「第三方服務」）的交易；及(iii)公契項下適用於置富產業信託的物業的任何部分及該等物業的註冊擁有人受其約束的交易，包括由相關物業管理人（可能為長江實業關連人士集團的成員）為公共區域及設施提供維護及其他配套服務（「公契項下的交易」）。

2. 長江實業物業管理交易的理由及裨益

置富產業信託為一項房地產投資信託基金，主要業務為擁有及投資於零售商場，主要旨在為基金單位持有人產生穩定的分派並實現各基金單位資產淨值的長期增長。吾等已審閱置富產業信託於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個財政年度的年報／年度業績公告的收益明細並注意到，置富產業信託集團於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個財政年度租約相關業務的收入分別約為1,805百萬港元、1,762百萬港元及1,784百萬港元，分別佔置富產業信託集團於上述三個年度期間總收益約99.9%、99.9%及99.9%。

如致基金單位持有人函件所載，自置富產業信託首次公開發售以來，物業管理人便獲委任在管理人的整體管理及監督下，經營、維護、管理及推廣置富產業信託的物業。物業管理人（作為置富產業信託集團相關成員的代理）將不時與第三方服務提供商（可能包括長江實業關連人士集團的成員）就有關物業訂立提供清潔、維護、安保、停車場管理及其他配套服務的合約。管理人預期置富產業信託集團將繼

續與長江實業關連人士集團訂立長江實業物業管理交易，以確保業務持續性及有效性。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的成員)獲委任為置富產業信託的物業所處發展項目的公共區域及設施提供維護及其他配套服務，所有擁有人(包括置富產業信託集團相關成員及其他獨立第三方)以及彼等之繼任人則透過該等所有權而受公契所約束，無論彼等是否為公契的原始訂約方。

經與管理人討論，吾等知悉管理人認為，長江實業物業管理交易的訂立將為置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置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管理人的內部政策訂立。

經考慮：

- (a) 長江實業物業管理交易獲批准的年度上限將於2024年12月31日屆滿，而管理人預期置富產業信託集團將於2024年12月31日後繼續不時與長江實業關連人士集團訂立長江實業物業管理交易，自2025年1月1日至2027年12月31日止為期三年；
- (b) 長江實業關連人士集團自置富產業信託在香港聯交所上市以來一直就置富產業信託集團擁有的物業向置富產業信託集團提供有關長江實業物業管理交易的服務，有關服務促致對置富產業信託集團的物業進行持續有效管理；
- (c) 長江實業物業管理交易的性質與現有長江實業物業管理交易框架協議項下置富產業信託集團與長江實業關連人士集團有關物業管理服務的持續關連人士交易相同；及
- (d) 新長江實業物業管理交易框架協議將允許置富產業信託集團按正常商業條款與長江實業關連人士集團訂立交易，

吾等認為，長江實業物業管理交易於置富產業信託集團的一般及日常業務過程中訂立，乃符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體的最佳利益。

3. 新長江實業物業管理交易框架協議的主要條款

新長江實業物業管理交易框架協議的主要條款載列如下：

日期：2024年4月22日

訂約方：(1) 管理人(代表置富產業信託集團)
(2) 長江實業

期限：2025年1月1日至2027年12月31日止為期三年

目的、代價及其他條款：載列於新長江實業物業管理交易框架協議期限內，規管長江實業物業管理交易的框架性條款。

置富產業信託集團及長江實業關連人士集團的相關訂約方按將以個案基準及公平磋商基準商議的正常商業條款單獨訂立書面協議，條款須公平合理，且須不遜於提供予獨立第三方或獨立第三方可獲得的條款。

就該等交易收取的費用須根據專業物業管理服務提供商當時就類似面積和類似特性的物業提供的類似服務所收取的市場價格計算。

條件：新長江實業物業管理交易框架協議須待第1項普通決議案通過後方可作實。

物業管理人提供的服務

物業管理人根據新長江實業物業管理交易框架協議提供的服務類別包括以下各項：

- (I) 物業管理協議項下的交易，包括提供(i)物業管理服務(「**管理服務**」)；(ii)租賃管理服務(「**租賃服務**」)；及(iii)市場推廣服務(「**市場推廣服務**」)。根據物業管理協議，物業管理人有權就提供管理服務及租賃服務每年收取總物業收益3.0%的費用。物業管理人亦有權收取的市場推廣服務的費用按以下基準計算：(a)就達成三年或以上的租約而言，收取一個月基本租金；(b)就達成三年以下的租約而言，收取二分之一個月基本租金；(c)就達成重續租約(不論期限)而言，收取二分之一個月基本租金；及(d)就達成不到十二個月的許可而言，收取10%的許可費。物業管理協議已於2023年7月重續。於重續物業管理協議前，置富產業信託已根據其內部監控程序委聘獨立物業顧問公司，以確保上述物業管理費及市場推廣服務費屬公平合理，符合現行市場價格及按正常或更佳商業條款進行。
- (II) 物業管理人(作為置富產業信託的物業的相關登記所有人的代理)與第三方服務提供商(可能為長江實業關連人士集團的成員)訂立有關第三方服務的交易。於訂立或重續該等第三方提供的其他服務前，管理人應安排獲取來自至少三間承建商及供應商的標書或報價(包括一份來自長江實業關連人士集團及兩份來自獨立第三方)，或在初次訂立交易前，取得一項或以上獨立專業估值師的估值，惟交易按標準價或已公佈的價格進行則除外，以確保交易公平地按正常商業條款進行，且符合基金單位持有人的利益。
- (III) 就公契項下的交易而言，置富產業信託集團相關成員應確保，向彼等收取的費用應與向與置富產業信託集團或長江實業關連人士集團無關的發展項目其他擁有人所收取者相同，以確保交易公平地按正常商業條款進行，且符合基金單位持有人的利益。

管理人採用的內部監控措施

如致基金單位持有人函件所載，管理人已建立內部監控系統，以確保置富產業信託集團與其關連人士的關連人士交易受到監控，以及相關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，所有關連人士交易應(i)公平地按正常商業條款進行；(ii)由符合房地產投資信託基金守則第6章的規定的獨立估值師就物業交易進行估值；(iii)與計劃的投資目標及策略一致；(iv)按屬公平合理的條款進行且符合基金單位持有人的最佳利益；及(v)向基金單位持有人妥當披露。以下內部控制措施的實施乃為確保相關交易符合前述標準：

- (a) 管理人存置一份登記冊，以記錄置富產業信託集團成員訂立的所有關連人士交易，以及(倘適用)訂立交易的基準(包括所取得的獨立第三方報價及／或獨立估值以支持相關基準)。管理人將審閱報價，以確保所提供服務的規模、範圍及質量的合理性，以及服務供應商的聲譽、經驗及往績記錄。
- (b) 按季度基準審閱關連人士交易的登記冊，以確保未超出相關年度上限。
- (c) 作為一般原則，管理人將向董事會審核委員會說明關連人士交易乃根據房地產投資信託基金守則第8.7條的規定進行。具體而言，向審核委員會提供關連人士交易摘要，包括其以半年度為基準的交易金額。
- (d) 管理人的內部核數師將按年度基準審閱置富產業信託集團訂立的所有關連人士交易。管理人會將置富產業信託集團訂立的所有關連人士交易併入內部審核計劃。

吾等已完成的工作

管理服務、租賃服務及市場推廣服務(統稱「物業管理服務」)

物業管理協議由置富產業信託前受託人、管理人及物業管理人於2003年7月7日初次訂立，自此後經多份延長函件及補充協議所修訂及補充。詳情請參閱本通函物業管理協議的釋義。於2018年8月3日訂立有關物業管理協議的延長

函件(「**2018年延長函件**」)，以將其期限延長為2018年8月11日至2023年8月11日期間。於2023年7月18日訂立另一份函件(「**2023年延長函件**」)，以將物業管理協議的期限進一步延長為2023年8月11日至2028年8月11日期間。

如上文所述，根據2023年延長函件，物業管理協議最近一次的重續乃於2023年7月進行。於2023年7月重續物業管理協議前，置富產業信託已根據其內部監控程序委聘獨立物業顧問公司，以確保上述物業管理費及市場推廣服務費屬公平合理，符合現行市場價格及按正常或更佳商業條款進行。同樣，於上一次在2018年重續物業管理協議前，置富產業信託亦已就相同目的獲得2018年物業管理協議報告。

於截至2023年12月31日止三個年度(「**回顧期**」)內進行的物業管理服務可分為兩個期間：(i)受2018年延長函件規管的期間，該函件將物業管理協議的期限重續為2018年8月11日至2023年8月11日；及(ii)受2023年延長函件規管的期間，而該函件將物業管理協議的期限重續為2023年8月11日至2028年8月11日。

吾等已審閱2018年物業管理協議報告及2023年物業管理協議報告，當中確認每年總物業收益3%的物業管理費及提供市場推廣服務收取佣金的範圍於物業管理協議報告日期屬合理及處於市場水平，因此，吾等認為物業管理服務公平地按正常商業條款及屬公平合理的條款進行，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體的最佳利益。此外，吾等已審閱物業管理協議的條款及有關另一家於香港上市的房地產投資信託基金的物業管理服務的類似交易的條款，並注意到其主要條款(包括物業管理費及市場推廣的佣金範圍)與物業管理人向置富產業信託集團所提供者大致相約。

第三方服務

就第三方服務而言，吾等自管理人獲悉，管理人已經及將會根據其內部監控程序行事。相關內部控制程序規定(其中包括)於訂立或重續第三方服務前，管理人應安排獲取來自至少三間承建商及供應商的標書或報價(包括一份來自長江實業關連人士集團及兩份來自獨立第三方)，或在初次訂立交易前，取得一項或以上獨立物業顧問公司的估值，惟交易按標準價或已公佈的價格進行則除外，以確保交易公平地按正常商業條款進行，且符合基金單位持有人的利益。吾等注意到，於回顧期內，長江實業關連人士集團向置富產業信託提供的唯一第三方服務為停車場管理服務。停車場管理服務的條款(包括費用)乃

於物業管理協議內訂明。因此，停車場管理服務的費用已於物業管理協議重續時更新。

換言之，與上文所述的物業管理服務相似，回顧期內的停車場管理服務費用亦可分為兩個期間：(i)受2018年延長函件規管的期間，而該函件將物業管理協議的期限重續為2018年8月11日至2023年8月11日；及(ii)受2023年延長函件規管的期間，而該函件將物業管理協議的期限重續為2023年8月11日至2028年8月11日。

於訂立2018年延長函件及2023年延長函件前，置富產業信託已根據其內部監控程序獲得2018年物業管理協議報告及2023年物業管理協議報告，當中確認物業管理協議所載的停車場管理服務費用於2018年物業管理協議報告及2023年物業管理協議報告日期分別屬合理及處於市場水平。

就此而言，吾等已審閱物業管理協議報告，並得悉獨立物業顧問公司於物業管理協議報告中確認，每月總收益3%的停車場管理費於物業管理協議報告日期屬合理及處於市場水平，因此，吾等認為停車場管理服務公平地按正常商業條款及屬公平合理的條款進行，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體的最佳利益。

公契項下的交易

就公契項下的交易而言，吾等獲悉各物業持有特殊目的實體(倘適用)受適用於其擁有的置富產業信託的物業的公契的條款約束並享有相關利益。目前，有關置富產業信託物業的公契項下的所有管理人(「公契管理人」)為長江實業關連人士集團的成員。吾等已審閱公契樣本並注意到，根據相關公契應付予公契管理人的管理費整體上經參考管理開支並基於相關公契所載公契管理人對分配至置富產業信託的物業任何部分的管理單位數目佔分配至於地塊上興建的全部發展項目的管理單位總數的比例的職責而定。

鑒於：

- (i) 公契對公契管理人及發展項目的所有業主及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否公契的原有訂約方；
- (ii) 發展項目的所有擁有人及其業權繼承人(包括置富產業信託集團及其他獨立第三方)均受公契的條款約束並享有相關利益；及
- (iii) 應付予公契管理人的管理費整體上經參考管理開支並基於相關公契所載公契管理人對分配至置富產業信託的物業任何部分的管理單位數目佔分配至於地塊上興建的全部發展項目的管理單位總數的比例的職責而定，

吾等認為公契項下的交易公平地按正常商業條款及屬公平合理的條款進行，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體的最佳利益。

吾等的意見

經考慮置富產業信託的主要業務(如上文標題為「2.長江實業物業管理交易的理由及裨益」一節所述)，吾等認為與長江實業關連人士集團開展的物業管理服務、第三方服務及公契項下的交易已經及將會於置富產業信託的一般及日常業務過程中進行。

就於回顧期內進行的物業管理協議項下的過往交易而言，吾等已(i)就物業管理服務、市場推廣服務及停車場管理服務的費用審閱物業管理協議報告，當中確認有關費用於物業管理協議報告日期屬合理及處於市場水平；(ii)就公契項下的交易審閱公契樣本，並注意到有關條款適用於所有擁有人(包括獨立第三方擁有人)。

基於上文所載吾等已完成的工作(包括審閱物業管理協議報告、審閱所選定的公契、檢討管理人所採納規管關連人士交易的內部監控措施及審閱其他於聯交所上市的房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)的物業管理服務費用)，吾等認為，長江實業物業管理交易已經及將公平地按正常商業條款及屬公平合理的條款進行，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體的最佳利益。

4. 建議新年度上限

置富產業信託與長江實業關連人士集團之間有關長江實業物業管理交易的過往交易金額(根據置富產業信託截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止過往各財政年度的經審核財務報表以及置富產業信託截至2024年2月29日止兩個月的未經審核管理賬目計算)及建議新年度上限概述如下：

置富產業信託與長江實業關連人士集團之間的長江實業物業管理交易

	截至12月31日止財政年度			截至2024年
	2021年	2022年	2023年	2月29日
	千港元	千港元	千港元	止兩個月
過往交易金額	80,577	84,266	73,991	11,010
		截至12月31日止財政年度		
		2025年	2026年	2027年
		千港元	千港元	千港元
建議新年度上限		330,000	330,000	330,000

管理人建議長江實業物業管理交易截至2027年12月31日止三個年度各年的新年度上限為330百萬港元。管理人指出，建議新年度上限經考慮以下因素(「因素」)後釐定：

- (i) 截至2019年12月31日止財政年度支付予長江實業關連人士集團的過往交易金額，為數約92,893,000港元；
- (ii) 截至2019年12月31日止財政年度與截至2024年12月31日止財政年度之間管理開支增加12%及假設於截至2025年12月31日止財政年度再增加12%；
- (iii) 物業管理費及市場推廣服務費因截至2019年12月31日止財政年度與截至2024年12月31日止財政年度之間租金上漲24%及假設於截至2025年12月31日止財政年度再上漲24%而增加；
- (iv) 物業管理費及市場推廣服務費因置富產業信託日後可能收購物業增加約25%；及

(v) 作不時之需之25%緩衝。

吾等進行的工作

評估建議新年度上限是否公平和合理時，吾等已審閱並與管理人討論有關達致建議新年度上限的因素及相關計算方法。吾等對各項因素的分析載列如下。

(i) 過往交易金額

截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個財政年度以及截至2024年2月29日止兩個月，過往交易金額分別約為80.6百萬港元、84.3百萬港元、74.0百萬港元及11.0百萬港元。吾等自管理人方面獲悉，交易金額受到2019冠狀病毒病爆發及期內抗2019冠狀病毒病的限制性措施的重大影響。誠如管理人所解釋，期內置富產業信託的物業租戶的客流量及業務大幅下降，導致置富產業信託2019年至2022年的總收益持續下降。儘管已於2023年取消2019冠狀病毒病相關限制，但本地經濟未能如預期般快速復甦。誠如所公告，置富產業信託於截至2023年12月31日止年度的總收益僅較上年度錄得1.2%的輕微增長。管理人認為本地經濟恢復至疫情前水平需較長時間，因此，管理人認為過去三年的交易金額不具代表性或不適合用於釐定建議新年度上限。相反，管理人已選擇長江實業物業管理交易截至2019年12月31日止年度（即疫情前年度）的過往交易金額作為釐定新年度上限的基準金額。鑒於2020年爆發2019冠狀病毒病後過去三年的異常經濟情況，吾等認同管理人採用截至2019年12月31日止年度的過往交易金額作為基準金額的理由。

(ii) 因成本及工資可能增加而遞增

於釐定截至2025年12月31日止年度的新年度上限時，管理人經計及成本及薪資的可能增加，假設截至2019年12月31日止財政年度與截至2024年12月31日止財政年度之間管理開支增加12%及假設於截至2025年12月31日止財政年度再增加12%。吾等自管理人獲悉，第三方服務的費用主要包括廣告、清潔、維護、安保、停車場管理及其他配套服務費，而應付予公契管理人的費用基於管理開支的佣金率釐定。由於管理開支的主要部分來自清潔、安保及維護的人工成本，故管理開支隨工資水平（特別是勞務人員的工資水平）而波動。根據管理人提供的資料，置富產業信託的勞務人員於2021年至2022年期間的工資水平

最高年度增幅為12%。吾等已審閱香港政府統計處的統計數據，並注意到於2019年至2023年，按工資指數計量的房地產租賃及維護管理的整體平均工資率的最高按年增幅為9.5%。鑒於預期的經濟復甦、過往的工資增幅及近年勞工短缺，吾等認為，假設截至2019年12月31日止財政年度與截至2024年12月31日止財政年度之間管理開支增加12%及假設於截至2025年12月31日止財政年度再增加12%以應付開支波動對置富產業信託而言屬合理。

(iii) 租金上漲

於釐定截至2025年12月31日止年度的新年度上限時，管理人已計及物業管理費及市場推廣服務費因截至2019年12月31日止財政年度與截至2024年12月31日止財政年度之間租金上漲24%及假設於截至2025年12月31日止財政年度再上漲24%而增加(「租金增幅系數」)。根據物業管理協議，物業管理費每年按提供物業及租賃管理服務的總物業收益的3%計算。據管理人告知，物業租金價值波動將導致物業管理費波動。為評估增幅是否合理，吾等已考慮以下因素：

- (a) 基於2010年至2019年(2019冠狀病毒病爆發(此特殊情況扭曲了本地經濟的表現)前)十年的年報，置富產業信託各年度均錄得介乎7.2%至23.8%的正租金調升率。
- (b) 吾等已審閱香港政府差餉物業估價署有關香港新界的零售物業界別的統計數據，置富產業信託集團大部分物業位於新界，佔置富產業信託集團截至2022年12月31日止財政年度可出租總面積80%以上。吾等注意到香港新界區的零售物業界別於2023年的平均年租較2022年增長2.3%。吾等亦注意到，自2021年以來，上述平均年租按年波幅介乎-13.7%至11.8%；平均月租的按月波幅更大，介乎-15.8%至22.3%。

考慮到置富產業信託於2010年至2019年錄得的最高租金調升率23.8%及新界零售物業界別自2021年以來的最高按月波幅22.3%，吾等認為租金增幅系數屬合理。

(iv) 置富產業信託可能收購的物業

於釐定截至2025年12月31日止年度的建議新年度上限時，管理人假設物業管理費及市場推廣服務費因置富產業信託日後可能收購物業增加約25%。僅就釐定建議新年度上限而言，管理人假設置富產業信託於截至2027年12月31日止年度內可能發生三次物業收購，而該等收購將導致物業管理費及市場推廣服務費額外增加。為免生疑，於最後實際可行日期，置富產業信託並無具體的收購目標或計劃。由於可能收購的時間存在不確定性，管理人假設該等收購將於2025年發生，這將導致收購年度及其後年度產生額外物業管理費及市場推廣費。管理人已採用置富產業信託現有物業的過往交易金額(擁有最高物業管理費者)作為估計該等收購預期開支的基準。吾等注意到，三次可能收購的估計交易金額總額大致相等於上述置富產業信託現有相關物業交易金額的三倍。

吾等已審閱置富產業信託截至2022年12月31日止年度的年報(「**2022財年年報**」)，並注意到置富產業信託的三大增長策略之一為「提升回報的收購」。誠如2022財年年報所披露，置富產業信託自2003年成立以來已收購14項物業，將其投資組合規模擴大11倍。其最新收購已於2022年9月完成。因此，吾等認為，假設於截至2027年12月31日止三個年度進行三項可能收購與置富產業信託的業務策略一致，設定新年度上限時的相關估計交易金額屬合理。

(v) 作不時之需之緩衝

管理人於釐定建議新年度上限時已計及不時之需(如不可預測市場波動)之25%緩衝。吾等已審閱及比較其他於聯交所上市的房地產投資信託基金的不時之需緩衝的範圍(摘錄自其各自最新刊發的通函(如有))並注意到，作不時之需之緩衝介乎10%至25%。因此，吾等認為所採用之緩衝可獲接納。

吾等的意見

經考慮上述因素，吾等認為釐定截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個財政年度各年的長江實業物業管理交易的建議新年度上限的基準屬公平合理，並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體的最佳利益。

5. 有關關連人士交易的規定

如致基金單位持有人函件所載，根據房地產投資信託基金守則第8.7A條及上市規則第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條適當修改)，關連人士交易(包括長江實業物業管理交易)將須遵守以下審閱及申報程序：

(a) 獨立非執行董事年度審閱

獨立非執行董事須每年審閱關連人士交易，並在置富產業信託有關財務期間之年報內確認各項關連人士交易是：(i)在置富產業信託集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常或更佳商業條款訂立；及(iii)根據交易的相關協議，按公平合理且符合置富產業信託以及基金單位持有人整體利益的條款訂立。

(b) 核數師年度審閱

就各有關財政年度而言，管理人將委聘置富產業信託的核數師每年就關連人士交易作出報告。置富產業信託的核數師須向董事會提供一份函件，確認彼等是否注意到任何事項導致其相信任何該等交易：(i)尚未獲董事會(包括全體獨立非執行董事)批准；(ii)於所有重大方面並非按置富產業信託集團的定價政策訂立；(iii)於所有重大方面並非按規管交易的相關協議訂立；及(iv)超出適用年度上限。

(c) 核數師查閱記錄

管理人須容許並確保關連人士交易之對手方容許置富產業信託之核數師查核彼等之賬目紀錄，以就該等交易作出報告。

(d) 知會證監會

如獨立非執行董事及／或置富產業信託的核數師將不能分別就本通函上文(a)及／或(b)節所述事項作出確認，管理人須即時知會證監會並刊發公告。證監會或會要求置富產業信託重新遵守公佈及基金單位持有人批准之規定，並可能施加其他條件。

(e) 年度報告

載有上市規則第14A.71條及第14A.72條(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)訂明的資料的關連人士交易的簡明概要將載入置富產業信託的年報內。

管理人已確認遵守現有內部控制政策，確保長江實業物業管理交易根據致基金單位持有人函件所載新長江實業物業管理交易框架協議的條款按一般商業條款進行，且並無超出經批准年度上限。吾等已審閱置富產業信託截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的年報，並注意到管理人及置富產業信託已遵守內部監控措施，由置富產業信託的獨立非執行董事及核數師對關連人士交易（包括長江實業物業管理交易）進行年度審閱，並於年報內載列關連人士交易概要。

基於(a)管理人就上文「管理人採用的內部監控措施」一節所載的關連人士交易制定的內部監控措施；(b)有關關連人士交易（包括長江實業物業管理交易）的報告規定，特別是(i)交易額受年度上限所限制；及(ii)獨立非執行董事及置富產業信託的核數師持續審閱關連人士交易的條款且不會超逾年度上限；及(c)根據上市規則（根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改），置富產業信託於長江實業物業管理交易超逾任何新年度上限或於建議大幅變更其條款前，重新遵守公告及基金單位持有人批准規定（如適用）之規定，吾等認為已採取適當措施規管長江實業物業管理交易的進行方式以及保障置富產業信託及基金單位持有人的整體利益。

推薦意見

考慮到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長江實業物業管理交易的基準（包括建議新年度上限及達致建議新年度上限的基準）屬公平合理及符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體的最佳利益；及
- (ii) 長江實業物業管理交易將：(a)於置富產業信託的一般及日常業務過程中訂立，與置富產業信託的投資目標及策略一致且符合房地產投資信託基金守則及信託契約；(b)按屬及將屬公平的條款及按正常商業條款進行；及(c)屬公平合理及符合置富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體的最佳利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立基金單位持有人建議且吾等亦推薦獨立基金單位持有人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第一項普通決議案。

此 致

置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

鄭敏華 梁慧盈
董事總經理 董事

謹啟

2024年4月23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。

本附錄為證監會回購通函所規定之說明函件，旨在向閣下提供所需資料，以便閣下就投票贊成或反對批准授予管理人基金單位回購授權之第2項普通決議案時，能作知情的決定。

(A) 已發行基金單位

於最後實際可行日期，已發行之基金單位為2,014,669,562個。待通過週年大會通告所載有關批准基金單位回購授權的第2項普通決議案後，管理人將獲准根據基金單位回購授權購回最多於批准基金單位回購授權的決議案當日已發行基金單位數目之10%，如於週年大會前不會發行更多基金單位，則相等於最多201,466,956個基金單位。

(B) 基金單位回購理由

管理人相信，尋求基金單位回購授權符合置富產業信託及基金單位持有人的整體最佳利益，可令管理人以市場上回購方式代表置富產業信託回購基金單位。回購基金單位可視乎當時市況及融資安排而定，能提升每個基金單位資產淨值及／或每個基金單位之盈利，且僅可於管理人相信該回購有利於整體置富產業信託及基金單位持有人時方始作出。

(C) 基金單位回購融資

根據適用法律及法規，管理人擬使用置富產業信託內部資金或外部借款或兩者結合方式根據基金單位回購授權為購回基金單位提供資金。就任何回購而言，管理人將僅動用根據信託契約、房地產投資信託基金守則、證監會不時發出之指引及適用規則合法用於該等目的之資金。

倘基金單位回購授權於建議回購期間內任何時間獲全面行使，可能會對置富產業信託之營運資金及資產負債比率產生重大不利影響（相對最近期已刊發經審核財務報表所披露之狀況而言）。倘行使基金單位回購授權導致對置富產業信託之營運資金或資產負債比率造成重大不利影響（與其最近期已刊發經審核財務報表所披露情況相比較），則管理人不建議行使有關基金單位回購授權。

(D) 基金單位價格

基金單位於最後實際可行日期前十二(12)個月每月於香港聯交所交易之最高及最低價格如下：

	最高 港元	最低 港元
2023年4月	6.78	6.40
2023年5月	6.59	5.65
2023年6月	5.93	5.47
2023年7月	5.84	5.53
2023年8月	5.76	4.80
2023年9月	4.97	4.53
2023年10月	4.78	4.36
2023年11月	5.02	4.36
2023年12月	5.04	4.60
2024年1月	5.00	4.39
2024年2月	4.63	4.40
2024年3月	4.52	3.70
自2024年4月1日起至 最後實際可行日期前當日	3.83	3.62

(E) 獲回購基金單位

管理人於最後實際可行日期前六(6)個月並無於香港聯交所或其他證券交易所代表置富產業信託回購任何基金單位。

(F) 獲回購基金單位的地位

由管理人根據基金單位回購授權回購之所有基金單位之上市地位將於購入時自動撤銷。管理人將確保於任何有關回購結算後在合理及實際可行情況下盡快將回購之基金單位之擁有權文件註銷。

(G) 董事承諾

董事已向證監會承諾，倘管理人根據基金單位回購授權行使購回基金單位的權力，其將根據信託契約、香港適用法例、房地產投資信託基金守則、收購及股份回購守則及證監會不時發出之指引的條文行使權力。

(H) 權益披露

現時概無董事或(經作出一切合理查詢後所知)其聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)有意待基金單位回購授權於週年大會上獲批准後,代表置富產業信託向管理人出售任何基金單位。

於最後實際可行日期,概無置富產業信託之關連人士通知管理人現時有意出售任何基金單位,亦無任何該等關連人士承諾,倘基金單位回購授權獲授出後,不會向管理人(代表置富產業信託)出售其持有之任何基金單位。

(I) 收購及股份回購守則之影響

倘於根據基金單位回購授權行使購回基金單位之權力時,基金單位持有人於置富產業信託投票權之權益比例增加,根據收購及股份回購守則第32條,是項增加就收購及股份回購守則而言將被視為收購投票權論。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置富產業信託的控制權,從而有責任根據收購及股份回購守則第26條提出強制性要約,惟有豁免權者除外。

根據管理人按信託契約第32.4.1條所須存置的名冊,就管理人所知悉,於最後實際可行日期,Focus Eagle Investments Limited直接持有413,074,684個基金單位,連同與或假定與Focus Eagle Investments Limited一致行動之人士(統稱「一致行動集團」)合共持有已發行基金單位約26.09%。

倘全面行使基金單位回購授權,並假設一致行動集團持有的基金單位數目維持不變,及置富產業信託已發行基金單位數目及資本架構保持不變,則一致行動集團於基金單位之總權益將增至約29.0%,是項增加將導致須根據收購及股份回購守則第26條提出強制性要約之責任。

在任何情況下,倘管理人知悉有關購回可能觸發任何基金單位持有人(及其或假定將與其一致行動之人士)須根據收購及股份回購守則第26條提出強制性要約之責任,則管理人並無意行使基金單位回購授權。

(A) 責任聲明

管理人及董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實足以導致本通函任何陳述有所誤導。

(B) 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置富產業信託集團任何成員擁有任何權益，亦無可認購或提名他人認購置富產業信託集團證券的任何權利（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置富產業信託集團任何成員自2023年12月31日（即置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於本通函載入其名稱以及其意見及推薦建議，而迄今並無撤回同意書。

獨立財務顧問函件於本通函之日發出，以供載入本通函。

(C) 無重大不利變動

於最後實際可行日期，管理人及董事概不知悉置富產業信託集團自2023年12月31日（即置富產業信託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。

(D) 基金單位權益披露

於最後實際可行日期，就管理人所知或經合理查詢後確定，管理人及管理人各董事及最高行政人員於基金單位及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）擁有須根據

證券及期貨條例第XV部之條文(按信託契約第32條被視為適用於本信託)知會管理人及香港聯交所，或須記錄於根據信託契約第32.4.1條之規定而由管理人存置之登記冊內之權益及淡倉如下：

董事

姓名／名稱	直接權益		被視為擁有權益	
	所持有基金 單位數目 好倉	基金單位持 有量所佔百 分比	所持有基金 單位數目 好倉	基金單位持 有量所佔百 分比
林惠璋 ¹	1,000,000	0.05 %	2,100,000	0.10 %
管理人	44,848,632	2.23 %	—	—

附註：

1. 林惠璋先生(「林先生」)被視為於Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd.(作為JL Philanthropy Ltd.的代理人)所持有的2,100,000個基金單位中擁有權益。林先生是JL Charitable Settlement的財產授予人，而JL Charitable Settlement是JL Philanthropy Ltd.的受益人。

(E) 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分部的條文須向管理人及香港聯交所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)

(F) 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) 董事概無於置富產業信託集團任何成員自2023年12月31日(即置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) 概無董事於任何現正存續且對置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(定義見上市規則(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改))於直接或間接與置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(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)與置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。

(G) 備查文件

新長江實業物業管理交易框架協議之副本(須獲獨立基金單位持有人根據上市規則第14A章(根據房地產投資信託基金守則第2.26條適當修改)批准)自本通函日期起直至週年大會日期(包括該日)於香港聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及置富產業信託網站(<https://www.fortunereit.com>)可供查閱。

只要置富產業信託繼續存續，信託契約之副本亦將於管理人的註冊辦事處可供查閱。

(H) 其他事項

本通函有中英文版本，以英文版為準。

FORTUNE
置富產業信託 **REIT**

置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

(股份代號：778)

由置富資產管理有限公司管理

週年大會通告

茲通告置富產業信託(「置富產業信託」)謹訂於2024年5月24日(星期五)下午2時30分假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行基金單位持有人(「基金單位持有人」)週年大會(「週年大會」)，藉以處理下列事項：

- (a) 知悉置富產業信託截至2023年12月31日止年度之經審核財務報表連同獨立核數師報告。
- (b) 知悉置富產業信託核數師之委任及釐定其酬金。
- (c) 考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

(1) **第1項普通決議案：**

「動議：

- (a) 一般及無條件批准、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的長江實業物業管理交易以及適用於截至2025年12月31日、2026年12月31日及2027年12月31日止財政年度的建議年度上限；及
- (b) 授權管理人、管理人的任何董事、受託人及受託人的正式授權簽署人在管理人、管理人的董事、受託人及／或受託人的正式授權簽署人(視情況而定)認為可取、權宜或必需或符合置富產業信託利益的情況下完成及進行一切行動及事宜(包括簽立新長江實業物業管理交易框架協議及所有相關文件)，以實施或落實本決議案(a)分段擬進行及／或授權的所有事宜。」

週年大會通告

(2) 第2項普通決議案：

「動議：

- (a) 在本決議案(b)段的規限下，一般及無條件批准管理人於有關期間(定義見下文)行使置富產業信託一切權力，以根據信託契約、房地產投資信託基金守則、證監會不時發出之通函及指引以及香港適用法例在香港聯交所購買基金單位；
- (b) 置富產業信託於有關期間(定義見下文)根據本決議案(a)段的批准而可能購買或同意購買的基金單位總數不得超過於本決議案通過日期已發行基金單位總數10%，而根據本決議案(a)段的授權相應受到限制；及
- (c) 就本決議案而言，「有關期間」指由本決議案通過日期起至下列三項中最早發生之日期(包括該日)止期間：
 - (i) 基金單位持有人舉辦下屆週年大會的日期(除非基金單位回購授權透過在大會上通過普通決議案獲無條件或有條件續期)或根據規則規定須舉辦的大會；
 - (ii) 基金單位回購授權所賦權利經基金單位持有人透過普通決議案於基金單位持有人大會上撤銷或更改的日期；及
 - (iii) 根據基金單位回購授權購回基金單位的授權獲全面行使的日期。」

本週年大會通告中未有明確界定的詞彙應與日期為2024年4月23日的基金單位持有人通函中所界定者具有相同涵義。

承董事會命
置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託之管理人)
行政總裁
趙宇

香港，2024年4月23日

新加坡註冊地址：
新加坡(郵區038985)
淡馬錫林蔭道5號
新達第五大廈#12-01

香港辦事處：
香港
紅磡都會道6號
置富都會9樓901室

週年大會通告

附註：

1. 凡符合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，均可委派一名或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。
2. 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證人簽署的副本，最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前送交置富產業信託的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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可按意願親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下於送交代表委任表格後出席大會或任何續會(視情況而定)，則代表委任表格將視作已撤銷。
3. 若屬任何基金單位的聯名登記基金單位持有人，則任何一名該等聯名登記基金單位持有人均有權親身或委派代表於大會上就該等基金單位投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名登記基金單位持有人親身或委派代表出席大會，則就有關基金單位在置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始獲接納。
4. 基金單位持有人登記冊將由2024年5月20日(星期一)至2024年5月24日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間概不辦理任何基金單位的過戶登記，以釐定有權出席週年大會並於會上投票的基金單位持有人。為符合資格出席上述通告召開的大會並於會上投票，尚未於基金單位持有人登記冊上登記的該等基金單位持有人必須將所有有關基金單位證書連同填妥的過戶文件，於2024年5月17日(星期五)下午4時30分前送交置富產業信託的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號舖，以辦理過戶登記手續。
5. 倘香港特別行政區政府宣佈，香港於2024年5月24日(星期五)上午11時正懸掛黑色暴雨警告信號、八號或以上熱帶氣旋警告信號生效，或超強颱風引致「極端情況」，週年大會將會改期。管理人將於置富產業信託網站www.fortunereit.com及香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk刊登公告，以通知基金單位持有人有關改期大會的安排。

重要提示：請閱讀下文代表委任附註

置富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃)

注意

請細閱代表委任表格的附註

週年大會代表委任表格

本人／吾等 _____ (姓名)

寓 _____ (地址)
為置富產業信託(「置富產業信託」)的(該等)基金單位持有人，茲委任：

姓名	地址	身份證／護照號碼	持有基金單位比例	
			基金單位數目	%

及／或(刪去不適用者)

姓名	地址	身份證／護照號碼	持有基金單位比例	
			基金單位數目	%

或彼等均未克出席，則委任週年大會(「週年大會」)主席為本人／吾等的受委代表，代本人／吾等出席於2024年5月24日(星期五)下午2時30分假座香港夏愨道18號海富中心一期24樓舉行的置富產業信託週年大會或其任何續會並於會上投票。本人／吾等委派本人／吾等的受委代表按下列指示就於週年大會提呈的決議案投贊成或反對票。倘並無就投票作出特定指示，該名受委代表／該等受委代表將由彼／彼等酌情就週年大會提出的任何其他事宜按彼／彼等的意願投票或放棄投票。

		供於投票表決時使用	
		贊成票數*	反對票數*
普通決議案			
1	批准如日期為2024年4月23日的週年大會通告所載，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的長江實業物業管理交易以及適用建議年度上限。		
2	批准授出日期為2024年4月23日的週年大會通告所載基金單位回購授權。		

* 如閣下欲將全部基金單位投「贊成」或「反對」票，請在適當空欄內劃上「✓」。否則，請註明票數(如適用)。

填妥並交回本代表委任表格後，閣下仍可依願出席週年大會，並於會上投票。

日期為2024年 _____ 月 _____ 日

所持基金單位總數

(該等)基金單位持有人簽署／公司印鑑

重要提示：請閱讀下文代表委任附註

代表委任表格附註

1. 請用**正楷**填寫基金單位持有人登記冊所示之全名及地址。
2. 有權出席週年大會並於會上投票的基金單位持有人均有權委任一名或兩名受委代表代其出席並於會上投票。
3. 倘基金單位持有人委任一名以上的受委代表，除非彼指明各名受委代表所代表持有基金單位的比例（以佔全部數目百分比表示），否則委任將告無效。
4. 受委代表毋須為基金單位持有人，惟必須代表基金單位持有人出席週年大會。
5. 基金單位持有人須填上所持基金單位的總數。如並無填上基金單位數目，本代表委任表格將被視為與基金單位持有人持有的所有基金單位有關。
6. 倘為基金單位的聯名持有人，則首名投票的人士作出的投票（不論親身或透過受委代表）方獲接納（而其他聯名基金單位持有人作出的投票將不予接納），就此而言，首名投票者的先後次序乃根據基金單位持有人就有關聯名持有的基金單位於基金單位持有人名冊上的排名先後次序而定，即位於名冊首位者為排名首位之持有人。
7. 本代表委任表格內的任何更改均須由簽署人簡簽示可。
8. 委任（該等）受委代表的文據，最遲須於週年大會指定舉行時間四十八(48)小時前送交置富產業信託基金單位過戶登記處（「**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，方為有效。
9. 委任（該等）受委代表的文據須經委任人或其以書面正式授權的授權人簽署，倘委任人委任（該等）受委代表的文據由公司簽署，則須以其公司印鑑或經由獲正式授權的公司職員或授權人簽署。
10. 根據上述附註8如委任受委代表的文據由獲公證人代表委任人簽署，授權書或其他授權文件（如有）或該授權文件經公證人簽署的副本須連同有關委任代表文據一併提交，否則該文據可被視為無效。
11. 管理人有權拒絕受理任何未完成、未填妥、不清晰，或委任人在代表委任表格內委任受委代表的指示的真正意向無法被確定的委任表格。
12. 所有基金單位持有人均將受週年大會結果的約束，無論彼等是否出席週年大會或於會上投票。
13. 只要置富產業信託為證監會認可的房地產投資信託基金，於任何大會上提呈予大會的決議案均須以投票方式表決，而投票結果將被視作大會決議案。
14. 於本代表委任表格內未有明確定義的單詞及詞組與日期為2024年4月23日的基金單位持有人通函所界定者具相同涵義。

收集個人資料聲明

- I. 本聲明中所指之「個人資料」具有香港法例第486章《個人資料（私隱）條例》（「**私隱條例**」）中「個人資料」之涵義，當中包括（但不限於）閣下之姓名及／或地址。
- II. 閣下是自願向置富產業信託及／或管理人提供個人資料。倘閣下未能提供足夠資料，管理人可能無法處理閣下在本代表委任表格上所述之指示及／或要求。
- III. 置富產業信託或管理人可就本代表委任表格內所述之任何用途，將閣下之個人資料披露或轉移給置富產業信託所控制之公司、或（如有）管理人之附屬公司、或基金單位過戶登記處、及／或其他公司或團體，並將在所需期間內保留該等個人資料作核實及記錄用途。
- IV. 閣下有權根據《私隱條例》之條文查閱及／或修改閣下之個人資料。任何該等查閱及／或修改個人資料之要求均須以書面方式通知基金單位過戶登記處之個人資料私隱主任。