

---

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) 延長持續關連人士交易之豁免及若干持續關連人士交易之建議新年度上限；
  - (2) 相關獨立非執行董事之連任；
  - (3) 建議授予回購基金單位之一般授權；
- 及
- (4) 週年大會通告

信託基金管理人獨立董事委員會、獨立基金單位持有人與  
受託人之獨立財務顧問



---

基金單位持有人之函件載於本通函第7至24頁。

泓富產業信託謹定於二零一九年五月十七日(星期五)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。

二零一九年四月十日

---

## 目 錄

---

	頁次
公司資料 .....	1
釋義 .....	2
致基金單位持有人之函件 .....	7
1. 緒言 .....	8
2. 二零一九年豁免延長及新年度上限 .....	8
3. 相關獨立非執行董事之連任 .....	17
4. 建議授予回購基金單位之一般授權 .....	18
5. 於週年大會上投票 .....	19
6. 推薦建議 .....	20
7. 責任聲明 .....	23
8. 週年大會 .....	24
獨立董事委員會函件 .....	IBC-1
獨立財務顧問函件 .....	IFA-1
附錄一 .....	AI-1
附錄二 .....	AII-1
附錄三 .....	AIII-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	<i>非執行董事</i> 趙國雄博士 (主席) 林惠璋先生 馬勵志先生  <i>執行董事</i> 黃麗虹女士  <i>獨立非執行董事</i> 藍鴻震博士 孫潘秀美女士 黃桂林先生
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
信託基金管理人 之法律顧問	貝克·麥堅時律師事務所 香港 鰂魚涌英皇道979號 太古坊一座14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 中環都爹利街1號 18樓1802室

---

## 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：

二零一六年特別大會	指	於二零一六年五月六日舉行的基金單位持有人特別大會。
二零一六年延長豁免	指	證監會於二零一六年五月六日授出之豁免，詳情載於二零一六年四月五日信託基金管理人致基金單位持有人的通函。
二零一九年延長豁免	指	本通函第2.3節「延長二零一六年延長豁免」所定義者。
二零一九年豁免延長	指	本通函第2.3節「延長二零一六年延長豁免」所定義者。
週年大會	指	訂於二零一九年五月十七日(星期五)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各項決議案。
組織章程	指	信託基金管理人的組織章程。
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，詳情載於本通函。
長江實業	指	長江實業集團有限公司(前稱長江實業地產有限公司)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在香港聯交所主板上市(股份代號：1113)。

---

## 釋 義

---

長江實業關連人士集團	指	長江實業及與其有關連(按房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述)的任何人士,包括:(i)長江實業的任何董事、高級行政人員或主管人員;(ii)長江實業或長江實業任何董事、高級行政人員或主管人員的任何有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則);及(iii)長江實業的任何控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
長江實業關連人士集團 租賃/許可使用	指	本通函第2.3節「延長二零一六年延長豁免」所定義者。
遵例手冊	指	信託基金管理人的遵例手冊。
關連人士	指	房地產投資信託基金守則所定義者。
持續關連人士交易	指	由泓富產業信託集團(作為一方)及長江實業關連人士集團及/或管理人集團(作為另一方)訂立的持續關連人士交易,詳情載於本通函。
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。
現有物業	指	泓富產業信託截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告所述泓富產業信託於最後可行日期持有的七項物業。
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	就二零一九年豁免延長及新年度上限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。

---

## 釋 義

---

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，就遵守房地產投資信託基金守則第10.10(p)段擔任獨立財務顧問。
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8.11段。
獨立非執行董事	指	信託基金管理人的獨立非執行董事。
最後可行日期	指	二零一九年四月一日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後可行日期。
上市日期	指	二零零五年十二月十六日，即泓富產業信託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	信託基金管理人及與其有關連(按房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述)的任何人士，包括：(i)信託基金管理人的任何董事、高級行政人員或主管人員；(ii)信託基金管理人或信託基金管理人任何董事、高級行政人員或主管人員的任何有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)；及(iii)信託基金管理人的任何控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
管理人集團租賃／許可 使用	指	本通函第2.3節「延長二零一六年延長豁免」所定義者。
需獲批准事項	指	本通函第1節「緒言」所定義者。
新年度上限	指	本通函第2.4節「二零一九年豁免延長及新年度上限」所定義者。
新關連人士交易豁免期	指	本通函第2.3節「延長二零一六年延長豁免」所定義者。
普通決議案	指	在正式召開的基金單位持有人會議上，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獲過半數票(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。

---

## 釋 義

---

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、補充及／或以其他方式修改或延長）。
物業管理交易	指	本通函第2.3節「延長二零一六年延長豁免」所定義者。
物業管理人	指	Goodwell-Prosperity Property Services Limited，於香港註冊成立的公司。
泓富產業信託	指	泓富產業信託。
泓富產業信託集團	指	泓富產業信託及其所持有或控制的公司或實體。
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。
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》。
收購守則	指	香港公司收購、合併及股份回購守則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）。
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、修改及補充）。

---

## 釋 義

---

<b>受託人</b>	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。本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。
<b>基金單位</b>	指 泓富產業信託一個不可分割的基金單位。
<b>基金單位過戶登記處</b>	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。
<b>基金單位持有人</b>	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。

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

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) 延長持續關連人士交易之豁免及若干持續關連人士交易之建議新年度上限；
- (2) 相關獨立非執行董事之連任；
- (3) 建議授予回購基金單位之一般授權；
- 及
- (4) 週年大會通告

### 1. 緒言

茲提述信託基金管理人日期為二零一九年四月九日的公告，內容有關(其中包括)：(i)二零一九年豁免延長及新年度上限；(ii)相關獨立非執行董事之連任；及(iii)回購授權(統稱「需獲批准事項」)。本通函旨在：(1)向閣下提供有關(其中包括)需獲批准事項的詳情；(2)載列獨立董事委員會有關二零一九年豁免延長及新年度上限的推薦意見；(3)載列獨立財務顧問就二零一九年豁免延長及新年度上限致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的推薦意見；及(4)發出週年大會通告。

週年大會通告所載的各項決議案尋求(a)獨立基金單位持有人批准二零一九年豁免延長及新年度上限；(b)基金單位持有人批准相關獨立非執行董事之連任；及(c)基金單位持有人批准回購授權，有關詳情載於本通函。

### 2. 二零一九年豁免延長及新年度上限

#### 2.1 根據房地產投資信託基金守則第8章有關若干持續關連人士交易的現有豁免

按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，信託基金管理人申請，而證監會於二零零五年十一月三十日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章規定的豁免。按後續通函及公告所披露，該項豁免其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及二零一六年五月六日經修訂及延長。

#### 2.2 二零一六年延長豁免到期

二零一六年延長豁免將於二零一九年十二月三十一日到期。根據二零一六年延長豁免的條款，其可延長至二零一九年十二月三十一日之後，及／或其條款及條件可不時修訂，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上透過普通決議案取得獨立基金單位持有人之正式批准；
- (b) 信託基金管理人須刊發公告披露有關建議延長及／或修訂(視情況而定)之詳情和根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告；及

- (c) 二零一六年延長豁免的期間之任何延長(於每次延長時)之屆滿期限最遲須為取得上文第(a)段所指批准當日後泓富產業信託第三個完整財政年度之年結日。

### 2.3 延長二零一六年延長豁免

信託基金管理人預期二零一六年延長豁免到期後，泓富產業信託集團、長江實業關連人士集團及／或管理人集團仍會繼續進行持續關連人士交易。

考慮到持續關連人士交易慣常、普遍及持續的性質，信託基金管理人認為，如泓富產業信託須就每次產生的持續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，將過於繁瑣，且並不符合基金單位持有人的利益。因此，信託基金管理人已向證監會申請延長二零一六年延長豁免(「二零一九年豁免延長」)，以令經延長豁免(「二零一九年延長豁免」)適用於截至二零二二年十二月三十一日止三個財政年度(「新關連人士交易豁免期」)。二零一九年延長豁免適用於涵蓋新關連人士交易豁免期，並在申請過程中，信託基金管理人亦建議新關連人士交易豁免期的新年度上限，詳情載於下文第2.4節「二零一九年豁免延長及新年度上限」。

尋求二零一九年延長豁免的持續關連人士交易類別(包括範圍及性質)與授予二零一六年延長豁免的持續關連人士交易類別相同。持續關連人士交易類別為：

#### 2.3.1 收益交易

##### (a) 租賃或許可使用交易

泓富產業信託集團已或可能不時與長江實業關連人士集團成員訂立租賃或許可使用交易(「長江實業關連人士集團租賃／許可使用」)及／或與管理人集團成員訂立租賃或許可使用交易(「管理人集團租賃／許可使用」)，以作為泓富產業信託集團一般及日常業務過程的一部份。

### 2.3.2 開支交易

泓富產業信託集團及長江實業關連人士集團成員已就與泓富產業信託及其資產和營運有關的物業管理安排、第三方服務及其他營運交易，訂立多項持續關連人士交易（「物業管理交易」），當中包括：

#### (a) 物業管理安排

根據物業管理協議，信託基金管理人已將與泓富產業信託房地產資產有關的物業及租賃管理和市場推廣職能，授予物業管理人，有關物業管理人為長江實業的附屬公司，並為泓富產業信託的關連人士。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物業收益總額3%的費用，並就提供市場推廣服務收取佣金，有關佣金參考所訂立或續訂的相關租賃／許可使用的期限及應付租金／許可使用費用總額計算。

#### (b) 第三方服務

根據物業管理協議，物業管理人作為泓富產業信託持有的物業之相關業主之代理，已經就提供（其中包括）有關物業的清潔、保養、保安、停車場管理及其他配套服務與第三方服務供應商訂立並將繼續訂立合約。若干此等第三方服務供應商目前為或可能是長江實業關連人士集團成員。作為該等服務的代價，泓富產業信託將向此等第三方服務供應商支付費用。

#### (c) 其他營運交易

泓富產業信託集團亦可能與長江實業關連人士集團的成員訂立營運交易（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物業的各擁有人會（如適用）受適用於其擁有的物業之物業公契條款所約束。物業公契對物業公契管理人（「物業公契管理人」），以及所有發展項目擁有人及其所有權繼承人均具約束力，彼等屬物業公契之原訂約方與否並無關係。若干泓富產業信託持有物業之物業公契管理人為長江實業關連人士集團成員。

## 致基金單位持有人的函件

### 2.4 二零一九年豁免延長及新年度上限

#### 2.4.1 歷史交易金額及新年度上限

下表載列：(i)截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一九年二月二十八日止兩個月的持續關連人士交易的歷史交易金額；及(ii)新關連人士交易豁免期內持續關連人士交易的建議年度金額上限（「**新年度上限**」）。新年度上限一般參考歷史交易金額，並基於截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度交易的預期總值而釐定，且預留緩衝作不時之需，以應對租金或其他市況變動。

持續關連人士交易類別	關連人士	歷史交易金額				新年度上限		
		截至二零一六年十二月三十一日止財政年度	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度	截至二零一九年二月二十八日止兩個月期間	截至二零二零年十二月三十一日止財政年度	截至二零二一年十二月三十一日止財政年度	截至二零二二年十二月三十一日止財政年度
		(港元)	(港元)	(港元)	(港元) 附註	(港元)	(港元)	(港元)
<b>I. 收益</b>								
租賃／許可使用交易	長江實業關連人士集團	2,749,181	2,848,886	6,856,780	2,028,215	—	—	—
年度上限		33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000
租賃／許可使用交易	管理人集團	—	—	—	—	—	—	—
年度上限		5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000	5,100,000
<b>II. 開支</b>								
物業管理安排、第三方服務及其他營運交易	長江實業關連人士集團	25,135,198	26,115,091	27,355,100	4,129,171	—	—	—
年度上限		35,600,000	37,400,000	39,300,000	41,300,000	43,400,000	45,600,000	47,900,000

附註：於最後可行日期，數據僅可截至二零一九年二月二十八日。

#### 2.4.2 關於長江實業關連人士集團租賃／許可使用

截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度之長江實業關連人士集團租賃／許可使用的新年度上限乃基於下列各項而釐定：

- (a) 就長江實業關連人士集團租賃／許可使用而言，各租賃／許可使用人於上市日期至二零一八年十二月三十一日止各財政年度就泓富產業信託持

---

## 致基金單位持有人之函件

---

有的物業產生的最高交易金額總和為30,322,349港元(前提是同一單位於有關期間內任何時段僅由一名租賃／許可使用人佔用)；

- (b) 按截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度的租金調升率分別為7.6%及7.2%之平均值計算，遞增幅度為7.4%，顯示泓富產業信託租金穩定增長，與上述遞增幅度相乘後的總額為32,566,203港元；及
- (c) 為提供靈活性，就上述(b)段所述的金額基礎上增加1.3%的緩衝，以助當長江實業業務進一步發展帶動長江實業關連人士集團於日後對租賃／許可使用服務潛在需求不斷增長而就現有物業增訂長江實業關連人士集團租賃／許可使用。

### 2.4.3 關於管理人集團租賃／許可使用

管理人集團目前並無於現有物業擁有任何租賃／許可使用。然而，新關連人士交易豁免期內或會訂立相關租賃／許可使用。

因此，信託基金管理人認為毋須就管理人集團租賃／許可使用增加新年度上限，並計劃維持截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年的建議年度金額上限與截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年管理人集團租賃／許可使用的年度金額上限5,100,000港元相等。信託基金管理人認為，該年度金額上限合理，足以在管理人集團於香港物色辦公室尋求擴張或搬遷時，應付管理人集團租賃／許可使用。

### 2.4.4 關於物業管理交易

截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年之物業管理交易的新年度上限乃基於下列各項而釐定：

- (a) 各物業管理交易類別於上市日期至二零一八年十二月三十一日止各財政年度就泓富產業信託持有的各項物業產生的最高年度交易金額總和為28,814,925港元；

- (b) 在上述最高年度交易金額總和上增加43.4%的遞增幅度，其包括：(i)員工及工資成本上升約10.0%；及(ii)餘下33.4%為應對於新關連人士交易豁免期內，因現有物業產生的總收益上升(包括自可能出現的額外長江實業關連人士集團租賃／許可使用及可能出現的管理人集團租賃／許可使用而產生者)，而預期市場推廣服務費及物業管理費出現的上升；及
- (c) 5.0%的緩衝，當中已考慮通脹。

### 2.5 歷史交易金額

泓富產業信託集團(作為一方)與長江實業關連人士集團及／或管理人集團(視情況而定)(作為另一方)於過去三個財政年度所訂立持續關連人士交易的年度金額已於下列報告刊載：

- (i) 泓富產業信託截至二零一六年十二月三十一日止年度的持續關連人士交易的年度金額已於泓富產業信託截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報中披露；
- (ii) 泓富產業信託截至二零一七年十二月三十一日止年度的持續關連人士交易的年度金額已於泓富產業信託截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報中披露；及
- (iii) 泓富產業信託截至二零一八年十二月三十一日止年度的持續關連人士交易的年度金額已於泓富產業信託截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報中披露。

### 2.6 二零一九年延長豁免之豁免條件

信託基金管理人承諾會遵守二零一九年延長豁免的豁免條件(與二零一六年延長豁免的豁免條件一致，惟上文所述年度金額上限及豁免到期日的建議修訂除外)。二零一九年延長豁免之豁免條件如下：

#### 2.6.1 獨立基金單位持有人正式批准

有關二零一九年豁免延長及新年度上限的普通決議案已獲獨立基金單位持有人正式批准，並按週年大會通告所載獲採納，並無重大修訂。

### 2.6.2 修訂或延長

二零一九年延長豁免可延期至二零二二年十二月三十一日之後，及／或可不時修訂二零一九年延長豁免的條款及條件，惟：

- (a) 獨立基金單位持有人批准 — 透過於基金單位持有人大會上通過普通決議案取得獨立基金單位持有人的正式批准；
- (b) 披露 — 信託基金管理人須刊發公告披露有關建議延長及／或修訂(視情況而定)的詳情和根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告；及
- (c) 延長期 — 二零一九年延長豁免期的任何延長(於每次延長時)的屆滿期限最遲須為取得上文(a)段所述批准當日後泓富產業信託第三個完整財政年度的年結日。

謹此說明，本通函及日期為二零一九年四月九日的公告所載二零一九年延長豁免(據此尋求及授予豁免)所涵蓋交易之任何重大變動(包括但不限於交易範圍或性質)均須按上文(a)段所述由獨立基金單位持有人批准，且建議變動的詳情須按上文(b)段所述方式予以披露。

### 2.6.3 年度上限

持續關連人士交易的年度金額不得超過第2.4節「二零一九年豁免延長及新年度上限」所述的相關新年度上限。

就租賃／許可使用交易方面，各租賃／許可使用交易均須進行獨立估值，惟按標準或已公佈費率進行者除外。

### 2.6.4 於中期及年度報告披露

持續關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定於泓富產業信託的中期及年度報告披露。

### 2.6.5 核數師審閱程序

就各相關財政年度而言，信託基金管理人須委聘泓富產業信託的核數師並與其協定就持續關連人士交易進行若干審閱程序。核數師屆時會根據已進行的工作向信託基金管理人匯報實際結果（並向證監會提供相關報告副本），確認所有該等持續關連人士交易是否：

- (a) 獲董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (b) 按泓富產業信託的定價政策訂立；
- (c) 按規管該等交易的協議的條款訂立；及
- (d) 所涉及的總值並無超出上述有關年度金額上限（如適用）。

### 2.6.6 由獨立非執行董事審閱

獨立非執行董事須每年審閱持續關連人士交易，並在泓富產業信託相關財政年度的年報內確認該等交易已：

- (a) 在泓富產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款（如有可資比較的交易）訂立，如無足夠可資比較交易判斷是否按一般商業條款訂立，則按不遜於泓富產業信託向獨立第三方提供或取得（如適用）的條款訂立；及
- (c) 根據規管該等交易的相關協議及信託基金管理人的內部程序（如有）按公平合理且符合獨立基金單位持有人和基金單位持有人整體利益的條款訂立。

### 2.6.7 核數師的賬簿及記錄查閱權

信託基金管理人須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充分查閱彼等的記錄，以便就該等交易作出匯報。

### 2.6.8 知會證監會

如信託基金管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事無法確認第2.6.5節「核數師審閱程序」及第2.6.6節「由獨立非執行董事審閱」所列事項，則須即時知會證監會並刊發公告。

### 2.6.9 經獨立基金單位持有人批准後調升年度上限

如有必要，例如，倘泓富產業信託進行其他資產收購，以致其業務的整體規模擴大，或市況或營運狀況有變，則信託基金管理人日後可不時尋求調升上述一項或多項年度上限，惟：

- (a) 獨立基金單位持有人批准 — 透過於基金單位持有人大會上通過普通決議案取得獨立基金單位持有人的批准；
- (b) 披露 — 信託基金管理人須刊發公告披露建議調升相關年度上限金額的詳情和根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人發出通函及通告；及
- (c) 其他合規規定 — 除相關經調升年度上限金額適用外，本2.6節所述所有豁免條款及條件須繼續適用於相關交易。

### 2.6.10 房地產投資信託基金守則第8.14段

倘相關關連人士交易的條款出現任何重大變動，或房地產投資信託基金守則隨後有任何更改而可能就披露及／或基金單位持有人的批准施加更為嚴格的規定，則信託基金管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段的所有規定。

根據房地產投資信託基金守則第8.14段，持續關連人士交易之詳情須於泓富產業信託相關財政年度的中期及年度報告披露。獨立非執行董事須每年檢討持續關連人士交易，並確認有關交易是否在泓富產業信託的一般及日常業務過程中根據正常商業條款，符合規管該等交易的相關協議，並按公平合理且符合基金單位持有人的利益的條款訂立。

### 3. 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。於二零一六年特別大會,基金單位持有人批准彼等之連任,直至二零一六年特別大會後的第三次基金單位持有人週年大會為止。根據組織章程及遵例手冊,將向基金單位持有人提呈獨立普通決議案以考慮並酌情批准藍博士及孫女士之連任,直至應屆週年大會後的第三次基金單位持有人週年大會為止。

董事會(藍博士及孫女士已避免參與與其有關之討論)已根據上市規則第3.13條(猶如其適用於泓富產業信託)和遵例手冊內有關獨立性之條件,評估藍博士及孫女士的獨立性,並認為彼等均屬獨立人士,同時相信彼等因下列原因而應繼續擔任獨立非執行董事。

藍博士及孫女士在擔任獨立非執行董事及各董事委員會成員期間一直向董事會提出客觀建議和獨立指引。兩位董事高度重視信託基金管理人遵守高標準企業管治,並就信託基金管理人及泓富產業信託的策略、業務、營運、表現及風險管理提出公正見解。信託基金管理人亦收到藍博士及孫女士根據上市規則第3.13條(猶如其適用於泓富產業信託)和遵例手冊關於其獨立性的年度確認,董事會認為兩位董事將繼續符合其中所述的董事獨立性要求。

由於藍博士及孫女士出任少於六間上市公司的董事職務,並且定期出席董事會及彼等為成員的董事委員會會議、於有關會議上積極參與商議,同時緊隨房地產投資信託行業相關的現行趨勢與事宜,並透過持續培訓更新彼等的技能與知識,董事會認為彼等均已,並將能繼續,投入充足時間與精神於董事會中,並以有效方式履行彼等之職務。

董事會亦認為藍博士及孫女士各自為董事會帶來多元性,並信納彼等各自擁有所需的觀點、技能及經驗,以在信託基金管理人及泓富產業信託的策略目標及業務方面提升董事會的整體多元性。藍博士於宏觀經濟、公營部門管理及企業管治上具有豐富知識及經驗,而孫女士則於工業投資、商業發展、策劃及財務管理,尤其於物業投資及管理各方面擁有豐富經驗。彼等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而對整體房

---

## 致基金單位持有之函件

---

地產投資信託市場累積深厚知識。經考慮目前董事會的組成及協同效應，以及藍博士及孫女士為董事會履行職務上的整體有效性所作出的貢獻，董事會相信藍博士及孫女士繼續擔任獨立非執行董事將確保經驗得以延續，同時不會令董事會的監管能力、董事會討論的嚴謹程度以及觀點之多元構成影響。

考慮到上文所述，董事會認為藍博士及孫女士各自的任期無論如何均不會減弱彼等的獨立性，儘管截至本通函日期藍博士及孫女士均在董事會任職超過九年，但彼等仍然獨立。董事會亦認為藍博士及孫女士表現出有效履行彼等身為獨立非執行董事相關職責所需的資歷及承擔水平。因此，董事會認為藍博士及孫女士均具備繼續履行各自獨立非執行董事職責所需的正直操守及經驗，彼等連任會繼續為董事會帶來寶貴的見解和經驗。董事會亦注意到，藍博士及孫女士於二零一六年特別大會上以高票獲基金單位持有人批准連任，可見基金單位持有人大力支持彼等連任為獨立非執行董事。因此，董事會認為藍博士及孫女士應在週年大會後繼續擔任獨立非執行董事，並且相關獨立非執行董事之連任符合泓富產業信託和基金單位持有人的整體最佳利益。

待上述普通決議案通過後，藍博士及孫女士之連任須符合適用於所有董事的組織章程內每年退任和重選的要求。

藍博士及孫女士的履歷和其他相關資料分別載於本通函附錄一和附錄二。

#### 4. 建議授予回購基金單位之一般授權

於二零一八年五月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二零一八年五月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本身的基金單位，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

---

## 致基金單位持有人之函件

---

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有關回購時自動註銷。信託基金管理人將確保於償付有關回購後，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)，倘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本通函附錄三。

### 5. 於週年大會上投票

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段規定，倘基金單位持有人於提呈以供批准的決議案中擁有重大權益，且該權益有別於所有其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人須放棄投票。

此外，根據信託契約附表1第3.2段，倘基金單位持有人於提呈基金單位持有人大會批准的決議案中擁有重大權益，且該權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人不得就其基金單位投票，亦不得計入大會的法定人數內。

長江實業關連人士集團及管理人集團的成員為一項或多項持續關連人士交易的訂約方，因此於批准二零一九年豁免延長及新年度上限的普通決議案中擁有重大權益。此外，藍

---

## 致基金單位持有人的函件

---

博士擁有350,000個基金單位的權益，因此，於批准其連任獨立非執行董事直至週年大會後第三次基金單位持有人週年大會的普通決議案中擁有重大權益。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約：

- (a) 長江實業已同意放棄並會促使長江實業關連人士集團各成員放棄就批准二零一九年豁免延長及新年度上限的普通決議案投票，惟按照獨立基金單位持有人就投票意向所發出之特別指示投票之受委代表除外；
- (b) 亞騰資產管理有限公司(即信託基金管理人的最終控股公司)已同意放棄並會促使管理人集團各成員放棄就批准二零一九年豁免延長及新年度上限的普通決議案投票，惟按照獨立基金單位持有人就投票意向所發出之特別指示投票之受委代表除外；及
- (c) 藍博士已同意放棄就批准其連任獨立非執行董事直至週年大會後第三次基金單位持有人週年大會的普通決議案投票，惟按照獨立基金單位持有人就投票意向所發出之特別指示投票之受委代表除外。

於本通函日期，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。惟倘其後於週年大會之記錄日期(即二零一九年五月十七日(星期五))，孫女士於任何基金單位中擁有權益，孫女士將於週年大會上放棄就批准其連任獨立非執行董事之普通決議案投票。

於最後可行日期，就信託基金管理人作出合理查詢後所知、所悉及所信，信託基金管理人認為除上文所披露者外，概無其他基金單位持有人須於週年大會上就提呈週年大會之決議案放棄投票。

## 6. 推薦建議

### 6.1 董事

經考慮本通函所述需獲批准事項的原因、條款和列入考慮的因素及其他資料，董事會(包括所有獨立非執行董事)認為：

- (1) 二零一九年延長豁免及二零一九年延長豁免的基準(包括新年度上限及達致新年度上限的基準)就獨立基金單位持有人而言公平合理，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；

---

## 致基金單位持有之函件

---

- (2) 於最後可行日期仍然生效的各項持續關連人士交易：(i)於泓富產業信託之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；(ii)按公平原則及正常商業條款訂立，就獨立基金單位持有人而言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
- (3) 最後可行日期之後將訂立的截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度之各項持續關連人士交易：(i)須於泓富產業信託之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；(ii)須按公平原則及正常商業條款訂立，就獨立基金單位持有人而言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，

因此，董事會建議獨立基金單位持有人投票贊成有關二零一九年豁免延長及新年度上限的普通決議案。

此外，董事會認為：(i)藍博士及孫女士繼續擔任獨立非執行董事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；及(ii)授予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，因此建議所有基金單位持有人投票贊成相關獨立非執行董事之連任及回購授權的普通決議案。

### 6.2 獨立董事委員會

董事會成立獨立董事委員會(由全體三名現任獨立非執行董事組成)，就二零一九年豁免延長及二零一九年延長豁免的基準(包括新年度上限及達致新年度上限的基準)向獨立基金單位持有人提供建議。獨立財務顧問已獲委任就(其中包括)二零一九年延長豁免及新年度上限是否公平合理，向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供建議。

務請閣下垂注：(i)本通函所載「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會致獨立基金單位持有人的建議；(ii)本通函所載「獨立財務顧問函件」，載有(其中包

---

## 致基金單位持有人之函件

---

括)：(1)獨立財務顧問致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的建議；及(2)獨立財務顧問達致該等意見所考慮的主要因素、採用之假設和條件。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見及其考慮的主要因素後認為：

- (1) 二零一九年延長豁免及二零一九年延長豁免的基準(包括新年度上限及達致新年度上限的基準)就獨立基金單位持有人而言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
- (2) 於最後可行日期仍然生效的各項持續關連人士交易：(i)於泓富產業信託之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；及(ii)按公平原則及正常商業條款訂立，就獨立基金單位持有人而言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，

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二零一九年豁免延長及新年度上限的普通決議案。

### 6.3 獨立財務顧問

博思融資有限公司根據房地產投資信託基金守則第10.10(p)段獲委任為獨立財務顧問，就(其中包括)二零一九年延長豁免及新年度上限是否公平合理，向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供建議。據此，獨立財務顧問認為：

- (1) 二零一九年延長豁免及二零一九年延長豁免的基準(包括新年度上限及達致新年度上限的基準)就獨立基金單位持有人而言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
- (2) 於最後可行日期仍然生效的各項持續關連人士交易：(i)於泓富產業信託之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；及(ii)按

---

## 致基金單位持有人的函件

---

公平原則及正常商業條款訂立，就獨立基金單位持有人而言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，

因此，獨立財務顧問建議獨立基金單位持有人投票贊成有關二零一九年豁免延長及新年度上限的普通決議案。

獨立財務顧問意見的詳情和達致該等意見所考慮的主要因素、假設及條件，載於本通函「獨立財務顧問函件」。

### 6.4 受託人

基於且純粹依據：(1)本函件內董事會的意見和信託基金管理人提供的資料及保證；(2)獨立財務顧問函件；及(3)獨立董事委員會函件，受託人經考慮其載於信託契約及房地產投資信託基金守則內的職責後，認為二零一九年延長豁免及新年度上限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。此觀點僅就遵守房地產投資信託基金守則第10.10(o)段而提供，故不應視為受託人就二零一九年延長豁免及新年度上限的利弊而作出的推薦建議或聲明。

此外，受託人已確認，回購授權符合信託契約的規定並且不反對根據回購授權回購基金單位(惟須經基金單位持有人批准)。受託人僅為遵守證監會通函而確認意見，故不應視為受託人就回購授權的利弊或本通函所載或所披露任何陳述或資料而作出的推薦建議或聲明。

除為履行載於信託契約及房地產投資信託基金守則的受信責任外，受託人並無對二零一九年延長豁免、新年度上限或回購授權的利弊或影響作出任何評估。因此，受託人促請所有基金單位持有人(包括對二零一九年延長豁免、新年度上限或回購授權的利弊或影響存疑者)各自尋求財務或其他專業意見。

## 7. 責任聲明

根據房地產投資信託基金守則第5.2A及10.10(t)段，信託基金管理人及董事共同及個別地對本通函所載資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，並無遺漏其他事實而致使本通函內任何聲明含誤導成分。

## 8. 週年大會

週年大會謹定於二零一九年五月十七日(星期五)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)本通函第N-1至N-4頁週年大會通告所載之各項普通決議案。

基金單位持有人登記冊將自二零一九年五月十四日(星期二)至二零一九年五月十七日(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週年大會並於會上投票的資格。對尚未名列基金單位持有人登記冊的基金單位持有人而言，如欲符合出席週年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，須於二零一九年五月十日(星期五)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。

如閣下於二零一九年五月十七日(星期五)為基金單位持有人，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)及可於週年大會上使用的委任代表表格。

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)。委任代表表格應填妥並盡快且無論如何須於週年大會或其任何續會指定舉行時間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。

此 致

泓富產業信託基金單位持有人 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

二零一九年四月十日



## 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：

### 延長持續關連人士交易之豁免 及若干持續關連人士交易之建議新年度上限

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就信託基金管理人於二零一九年四月十日致基金單位持有人之通函（「通函」，本函件為通函之一部份）內「致基金單位持有人之函件」所載有關二零一九年豁免延長及新年度上限向閣下提供意見。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。

獨立財務顧問已獲委任就（其中包括）二零一九年延長豁免及新年度上限是否公平合理，向吾等、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。彼等之意見詳情，連同達致有關意見所考慮的主要因素、假設及條件，載於「獨立財務顧問函件」（其全文載於通函）。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮獨立財務顧問的意見及其考慮的主要因素，吾等認為：

- (1) 二零一九年延長豁免及二零一九年延長豁免的基準(包括新年度上限及達致新年度上限的基準)就獨立基金單位持有人而言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
- (2) 於最後可行日期仍然生效的各項持續關連人士交易：(i)於泓富產業信託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和策略一致；及(ii)按公平原則及正常商業條款訂立，就獨立基金單位持有人而言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。

因此，吾等建議獨立基金單位持有人投票贊成有關二零一九年豁免延長及新年度上限之普通決議案。

此 致

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

獨立非執行董事  
孫潘秀美

獨立非執行董事  
黃桂林

謹啟

二零一九年四月十日

以下為獨立財務顧問向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人發出之意見函件全文，以供載入本通函。



香港中環  
都爹利街1號  
18樓1802室

敬啟者：

## 延長持續關連人士交易之豁免及若干持續關連人士交易之 建議新年度上限

### 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二零一九年豁免延長及新年度上限的獨立財務顧問，詳情載於泓富產業信託於二零一九年四月十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。

鑒於(i)二零一六年延長豁免於二零一九年十二月三十一日到期；及(ii)信託基金管理人預期泓富產業信託集團將於二零一六年延長豁免到期後繼續與長江實業關連人士集團及／或管理人集團進行持續關連人士交易，信託基金管理人建議尋求基金單位持有人透過於週年大會上藉普通決議案批准（其中包括）二零一九年豁免延長及新年度上限。二零一九年豁免延長應將二零一六年延長豁免進一步延長三年至二零二二年十二月三十一日。

長江實業關連人士集團及管理人集團的成員公司為一項或多項持續關連人士交易的參與方，因此於週年大會通告所載批准二零一九年豁免延長及新年度上限的普通決議案中擁有重大權益。因此，(i)長江實業將就週年大會通告所載批准二零一九年豁免延長及新年度上限的普通決議案放棄投票，並將促使長江實業關連人士集團各成員公司就該決議案放棄投

---

## 獨立財務顧問函件

---

票；及(ii)亞騰資產管理有限公司(即信託基金管理人的最終控股公司)將就週年大會通告所載批准二零一九年豁免延長及新年度上限的普通決議案放棄投票，並將促使管理人集團各成員公司就該決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零一九年豁免延長及二零一九年延長豁免的依據(包括新年度上限及其釐定依據)向獨立基金單位持有人提供意見。

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，以就(其中包括)二零一九年豁免延長及新年度上限是否屬公平合理向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

### 吾等意見之基礎

於達致吾等之意見時，吾等依賴通函所載或提述之資料及事實以及董事及信託基金管理人高級管理層所作或所提供之陳述。信託基金管理人及董事已於致基金單位持有人函件所載責任聲明內表明，彼等共同及個別地對通函內所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，並無遺漏其他事實而致使通函內任何聲明含誤導成分。吾等亦假設通函所載或所述之資料及董事所作陳述於作出當時直至週年大會日期均屬真實及準確。吾等並無理由懷疑董事及信託基金管理人高級管理層向吾等所提供資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦獲董事告知並相信通函中並無任何重大事實遭遺漏或隱瞞。

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，並就吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對有關資料進行獨立核證，亦無對泓富產業信託、信託基金管理人及持續關連人士交易之相關主體及訂約方之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。吾等之意見乃完全基於最後可行日期之金融、經濟、市場及其他實際狀況以及吾等可獲得之資料而作出。

## 獨立性聲明

於最後可行日期，博思融資並無知悉博思融資與泓富產業信託或任何其他方之間存在可被合理視為影響房地產投資信託基金守則所界定博思融資之獨立性之任何關係或利益，以致阻礙博思融資就二零一九年豁免延長及新年度上限擔任獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人之獨立財務顧問。

## 已考慮的主要因素及理由

於就二零一九年豁免延長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. 持續關連人士交易的背景

持續關連人士交易可大致分為兩類交易：(a)收益交易，主要包括向關連人士訂立租賃及許可使用交易（統稱「**收益持續關連人士交易**」）；及(b)開支交易，主要包括關連人士提供的物業管理安排、第三方服務及其他營運交易（統稱「**開支持續關連人士交易**」），有關詳情載於致基金單位持有人函件並概述如下：

#### (a) 收益持續關連人士交易

作為泓富產業信託集團一般及日常業務過程的一部分，泓富產業信託集團與長江實業關連人士集團及／或管理人集團的成員公司已或將不時訂立租賃／許可使用交易。

#### (b) 開支持續關連人士交易

泓富產業信託集團與長江實業關連人士集團的成員公司已就泓富產業信託及其資產及經營業務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持續關連人士交易，包括以下各項：

##### (i) 物業管理安排

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。物業管理人為長江實業的附屬公司及泓富產業信託的關連人士。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，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／許可使用交易之期限及應付租金／特許費總額計算得出。

*(ii) 第三方服務*

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有關物業的(其中包括)清潔、保養、保安、停車場管理及其他配套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的成員公司。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) 其他營運交易*

泓富產業信託集團亦可能與長江實業關連人士集團的成員公司訂立營運交易(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)受制於適用於其所擁有物業的公契條款。公契對公契下的管理人(「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，不論彼等是否為公契的原有訂約方。與泓富產業信託所持物業相關的部分公契管理人為長江實業關連人士集團的成員公司。

**2. 延長二零一六年延長豁免及持續關連人士交易的理由**

泓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香港的商業及工業物業，主要旨在為基金單位持有人提供穩定及持續的分派並實現各基金單位資產淨值的長遠增長。根據泓富產業信託於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度的年報，以及截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度業績公告，泓富產業信託集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度的收益分別約為452,900,000港元、446,200,000港元及446,800,000港元。

證監會於二零一六年授出的二零一六年延長豁免的期限於二零一九年十二月三十一日屆滿，而該豁免可予延長，就豁免期延長而言，該延長期的屆滿日期不得遲於取得基金單位持有人批准當日後泓富產業信託第三個完整財政年度的年結日。同樣地，二零一九年延長豁免的期限由二零二零年一月一日開始，延長至二零二二年十二月三十

---

## 獨立財務顧問函件

---

一日，而該豁免可予延長，就豁免期延長而言，該延長期的屆滿日期不得遲於取得基金單位持有人批准當日後泓富產業信託第三個完整財政年度的年結日。

泓富產業信託集團與其關連人士(即長江實業關連人士集團及管理人集團)之間訂立的二零一九年延長豁免項下持續關連人士交易的性質及分類與二零一六年延長豁免項下的持續關連人士交易的性質及分類相同。

經與信託基金管理人討論，吾等知悉信託基金管理人認為，持續關連人士交易的訂立將為泓富產業信託集團帶來裨益及靈活性，惟持續關連人士交易須於泓富產業信託集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款並根據信託基金管理人的內部政策進行。此外，信託基金管理人認為，如泓富產業信託基金單位持有人須就有關持續關連人士交易每次產生的交易嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定，將過於繁瑣，且並不符合泓富產業信託基金單位持有人的利益。

經考慮：

- (a) 二零一六年延長豁免將於二零一九年十二月三十一日屆滿，而二零一九年延長豁免的目的為將二零一六年延長豁免延長三年，由二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日；
- (b) 物業租賃／許可使用交易為泓富產業信託集團的核心業務及主要收入來源之一，而收益持續關連人士交易為泓富產業信託集團帶來可靠收入；
- (c) 長江實業關連人士集團提供的物業管理安排、第三方服務及其他營運交易促使對泓富產業信託集團的物業進行持續有效管理；
- (d) 持續關連人士交易的性質及分類與二零一六年延長豁免項下的持續關連人士交易相同；及
- (e) 持續關連人士交易將繼續為泓富產業信託集團帶來靈活性，以有效方式與長江實業關連人士集團及管理人集團訂立交易，而長江實業關連人士集團及管理人集團均為泓富產業信託集團的可靠及長期商業夥伴，

吾等認為，持續關連人士交易於泓富產業信託集團的一般及日常業務過程中訂立，將二零一六年延長豁免延長為自二零二零年一月一日至二零二二年十二月三十一日止三年，乃符合泓富產業信託及獨立基金單位持有人的整體利益。

### 3. 持續關連人士交易的主要條款

#### (a) 收益持續關連人士交易

根據二零一六年延長豁免及房地產投資信託基金守則，所有租賃／許可使用關連交易應於泓富產業信託集團的一般及日常業務過程中進行，而該等交易的條款應按一般商業條款(如有足夠可資比較交易)訂立，或如並無足夠可資比較交易判斷該等交易是否按一般商業條款訂立，則按不遜於泓富產業信託可向獨立第三方提供或取得(如適用)的條款訂立。此外，將就每一項租賃／許可使用關連交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈費用率進行者除外。

於最後可行日期，泓富產業信託集團擁有的部分物業的可出租面積已租予長江實業關連人士集團及管理人集團(統稱「租賃關連人士」)。信託基金管理人確認，該租賃／許可使用交易已經及將會於泓富產業信託的一般及日常業務過程中進行，而該等交易的條款已經及將會按一般商業條款釐定。

#### *吾等已完成的工作*

吾等已自信託基金管理人獲取泓富產業信託與租賃關連人士之間截至二零一八年十二月三十一日止年度所有有效的租賃／許可使用交易表，並於表中隨機選取樣本交易。就該等選取樣本而言，吾等注意到，信託基金管理人根據信託基金管理人的內部控制程序委任泓富產業信託的獨立第三方為獨立物業估值師，對租金的公平性作出評估。吾等已自信託基金管理人獲取並審閱該等樣本交易的相關租賃協議及由獨立物業估值師編製的租金公平值函件，並於租金公平值函件中注意到，有關租金截至各自租賃協議日期均處於市場水平。因此，就吾等審閱的樣本而言，吾等注意到信託基金管理人已遵照委任獨立估值師對租金公平性進行評估的內部控制程序。此外，吾等亦就

泓富產業信託與獨立第三方之間的類似租賃／許可使用交易(地段及租賃時機方面)自信託基金管理人獲取相關租賃協議，並注意到提供予獨立第三方的主要條款(包括支付條款及租賃協議方的權利及責任)與提供予租賃關連人士的主要條款大致具有可比較性。

### *吾等的意見*

經考慮泓富產業信託的主要業務(如上文標題為「2. 延長二零一六年延長豁免及持續關連人士交易的理由」一節所述)，吾等認為與租賃關連人士的租賃／許可使用交易乃於泓富產業信託的一般及日常業務過程中進行。

此外，基於吾等對上述樣本文件的審閱，吾等注意到，信託基金管理人嚴格遵守上述相關內部控制程序(包括委任獨立物業估值師評估租賃／許可使用關連交易租金的公平性，惟按標準或已公佈費用率進行者除外)。由於設定了相關內部控制程序，吾等亦認為相關租賃／許可使用交易的條款已經及將會以公平原則訂立、屬公平合理並按一般商業條款釐定。

### **(b) 開支持續關連人士交易**

根據信託基金管理人與物業管理人於二零零五年十一月二十九日訂立的物業管理協議(經不時修訂、補充及／或以其他方式修改或延長)，物業管理人已獲委任，以經營、保養、管理及推廣泓富產業信託的所有物業，惟須接受信託基金管理人的全面管理及監督。物業管理協議的有效期至二零二零年十二月十五日。假設並無對物業管理協議作出任何修訂，物業管理協議的現有條款(包括但不限於物業管理服務費及佣金率)直至二零二零年十二月十五日之前將維持不變。

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，亦可以公平原則並按一般商業條款，就提供有關物業的(其中包括)清潔、保養、保安、停車場管理及其他配套服務與第三方服務供應商訂立合約。

根據物業管理協議，物業管理人就提供物業及租賃管理服務每年收取相當於相關物業的物業收益總額3.0%之費用。此外，物業管理人亦就提供市場推廣服務

收取佣金，而有關佣金乃參考所訂立或重續的有關租賃／許可使用年期及已付租金／特許費總額得出。

信託基金管理人確認，有關泓富產業信託物業的物業管理服務及第三方服務的交易已經並將會於泓富產業信託集團的一般及日常業務過程中進行，而該等交易的條款應按一般商業條款訂立，或如並無足夠可資比較交易判斷該等交易是否按一般商業條款訂立，則按不遜於泓富產業信託集團可向獨立第三方提供或取得的條款訂立。

### *吾等已完成的工作*

就物業管理服務而言，吾等自信託基金管理人獲悉，有關服務已經及將會根據信託基金管理人的內部控制程序進行。根據內部控制程序，須對於任何物業管理協議訂立或續期前對物業管理費用及佣金率進行獨立評估。吾等已自信託基金管理人獲取物業顧問公司就物業管理人收取的費用對物業管理協議作出檢討而編製的獨立報告，並注意到就提供每年3.0%的物業管理費用及就提供市場推廣服務收取佣金的範圍截至物業管理協議延長日期實屬合理及處於市場水平。信託基金管理人指出，物業管理協議延長前將根據內部控制程序就物業管理費及佣金率進行獨立評估。另外，吾等已自信託基金管理人獲取物業管理協議並審閱其條款，並已審閱另一家於香港上市的房地產投資信託的最新刊發年報中類似物業管理服務的相關條款，吾等注意到，其主要條款(包括物業管理費、市場推廣服務的佣金範圍及就第三方服務作出的安排)與物業管理人向泓富產業信託集團所提供者大致具有可比較性。泓富產業信託集團並無委聘獨立第三方提供類似性質的物業管理服務，因此，吾等無法將該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所訂立的物業管理協議相比較。

就第三方服務而言，吾等自信託基金管理人獲悉，信託基金管理人已經及將會根據其內部控制程序行事。相關內部程序規定(其中包括)須向承判商或供應商進行招標或索取報價(包括長江實業關連人士集團及獨立第三方)。

就截至二零一八年十二月三十一日止年度的第三方服務而言，吾等已自信託基金管理人獲取一份樣本，並注意到於訂立第三方服務合約前已獲得獨立第三方及長江實業關連人士集團的報價並將之進行比較。長江實業關連人士集團提供的條款對於泓富產業信託而言並不遜於獨立第三方所提供者。

就其他營運交易而言，吾等已選擇及審閱泓富產業信託集團所持有物業的公契樣本。鑒於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，不論彼等是否為公契的原有訂約方，且發展項目的所有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)均受公契的條款約束並享有相關利益，吾等認為泓富產業信託集團訂立公契實屬公平合理，並具有商業合理性，而公契的條款乃以公平原則並按一般商業條款訂立。

### *吾等的意見*

經考慮泓富產業信託的主要業務(如上文標題為「2. 延長二零一六年延長豁免及持續關連人士交易的理由」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及第三方服務乃於泓富產業信託的一般及日常業務過程中進行。

此外，基於吾等對另一家於香港上市的房地產投資信託的相關資料(就物業管理服務而言)及樣本文件(就第三方服務而言)的審閱，吾等注意到，信託基金管理人嚴格遵守相關內部控制程序(即(i)就物業管理服務而言，包括將於泓富產業信託集團訂立或續訂任何物業管理協議前就相關物業管理費及佣金率進行的獨立評估，及(ii)就第三方服務而言，包括供應商(包括長江實業關連人士集團及獨立第三方)的報價)。由於設定了相關內部控制程序，吾等亦認為相關物業管理及第三方服務的條款已經及將會以公平原則訂立、屬公平合理並按一般商業條款釐定。

## 獨立財務顧問函件

### 吾等的意見

基於上文所述，吾等認為，即將根據二零一九年延長豁免進行的收益持續關連人士交易及開支持續關連人士交易將會按一般商業條款進行且公平合理，對獨立基金單位持有人而言符合其利益。

#### 4. 建議新年度上限

二零一六年延長豁免項下的過往交易金額及二零一九年延長豁免項下的建議新年度上限概述如下：

		歷史交易金額				新年度上限		
		截至十二月三十一日止財政年度			截至 二月二十八日 止兩個月期間	截至十二月三十一日止財政年度		
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年 附註	二零二零年	二零二一年	二零二二年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益持續關連人士交易	關連人士							
租賃／許可使用交易	長江實業關連人士集團	2,749	2,849	6,857	2,028	33,000	33,000	33,000
租賃／許可使用交易	管理人集團	—	—	—	—	5,100	5,100	5,100
開支持續關連人士交易	關連人士							
物業管理安排、第三方服務及其他營運交易	長江實業關連人士集團	25,135	26,115	27,355	4,129	43,400	45,600	47,900

附註：於最後可行日期，僅可獲取直至二零一九年二月二十八日的數據。

#### (a) 收益持續關連人士交易

##### 關於與長江實業關連人士集團進行的租賃／許可使用交易

如通函所述，長江實業關連人士集團租賃／許可使用截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的建議新年度上限乃基於以下各項而釐定：

- (i) 就長江實業關連人士集團租賃／許可使用而言，各租賃／許可使用人於上市日期至二零一八年十二月三十一日止各財政年度就泓富產業信託集團物業產生的最高交易金額總和為30,332,349港元(前提是同一單位於有關期間內任何時段僅由一名租賃／許可使用人佔用)；

- (ii) 按截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度的租金調升率分別為7.6%及7.2%之平均值計算，遞增幅度為7.4%，顯示泓富產業信託租金穩定增長，與上述遞增幅度相乘後的總額為32,566,203港元；及
- (iii) 為提供靈活性，就上述(ii)段所述的金額基礎上增加1.3%的緩衝，以助當長江實業業務進一步發展帶動長江實業關連人士集團於日後對租賃／許可使用服務潛在需求不斷增長而就現有物業增訂長江實業關連人士集團租賃／許可使用。

根據二零一九年延長豁免，長江實業關連人士集團租賃／許可使用截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的建議新年度上限維持不變，仍為33,000,000港元。吾等從信託基金管理人得知，長江實業關連人士集團成員有可能按當前市場租金租用相當面積。吾等從泓富產業信託與長江實業關連人士集團成員自上市日期訂立之所有租賃／許可使用交易明細表注意到，長江實業關連人士集團的一名成員曾租用泓富產業信託集團物業的相當面積達六年(二零零六年至二零一一年產生之年度租金收入平均值約為16,800,000港元)。由於有關租賃已屆滿，故並無於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度之歷史交易金額中反映。

根據泓富產業信託截至二零一七年十二月三十一日止年度年報所披露於二零一七年十二月三十一日泓富產業信託集團以總租金收入分析之租約屆滿情況，吾等注意到於二零一九年之後屆滿之租約佔總租金收入之較大部份，為54.2%。經考慮目前租約屆滿情況及泓富產業信託集團與長江實業關連人士集團或會在租約屆滿後，於新關連人士交易豁免期內訂立之潛在新租賃及許可使用，吾等認為建議新年度上限可賦予泓富產業信託靈活性，以便與長江實業關連人士集團訂立新租賃／許可使用交易。此外，吾等認為建議新年度上限可向泓富產業信託提供緩衝以配合其持續增長。根據泓富產業信託集團已刊發之年報，泓富產業信託集團由二零一四年至二零一八年租金收入的

五年複合年增長率(「複合年增長率」)為約6.2%。吾等亦已查閱香港政府差餉物業估價署的統計數據並注意到，於二零一三年至二零一七年，私人辦公室的平均月租按約5.1%的五年複合年增長率上漲。

經考慮上文所述，吾等認為，釐定長江實業關連人士集團租賃／許可使用截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的建議新年度上限時所用的依據對獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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。

### *關於管理人集團租賃／許可使用*

根據二零一九年延長豁免，管理人集團租賃／許可使用截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的建議新年度上限維持不變，仍為5,100,000港元。儘管管理人集團目前並無於現有物業擁有任何租賃／許可使用，但新關連人士交易豁免期內或會訂立相關租賃／許可使用。

信託基金管理人認為毋須上調管理人集團租賃／許可使用的新年度上限，並計劃維持截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度各年的建議年度金額上限與截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年的管理人集團租賃／許可使用年度金額上限5,100,000港元相等。信託基金管理人認為，該年度金額上限合理而充份，可在管理人集團於香港物色辦公室尋求擴張或重遷時，應付管理人集團租賃／許可使用。吾等認為有關靈活性屬公平合理，並對泓富產業信託有利，因其可令泓富產業信託可在出現合適機會時通過向其他方(即管理人集團)出租／許可使用其物業而增加租賃／許可使用收入。

經考慮上文所述，吾等認為，釐定管理人集團租賃／許可使用截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的建議新年度上限時所用的依據對獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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。

**(b) 開支持續關連人士交易**

如通函所述，開支持續關連人士交易截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的新年度上限乃基於以下各項而釐定：

- (i) 泓富產業信託就物業管理交易各類別所持各物業於上市日期直至二零一八年十二月三十一日期間之各財政年度所產生之最高年度交易金額之總和，為28,814,925港元；
- (ii) 在上述最高年度交易金額總和之基礎上之遞增幅度43.4%，包括(i)員工及工資成本增加約10.0%（「員工成本遞增幅度」）；及(ii)餘下33.4%為應對新關連人士交易豁免期內，因現有物業產生的總收益上升（包括自可能出現的額外長江實業關連人士集團租賃／許可使用及可能出現的管理人集團租賃／許可使用而產生者），而預期市場推廣費及物業管理費出現的上升（「市場推廣及物業管理費遞增幅度」）；及
- (iii) 5.0%之緩衝，當中已考慮通脹。

就開支持續關連人士交易而言，吾等已自信託基金管理人獲取相關建議新年度上限之明細表，並自信託基金管理人得知，開支持續關連人士交易的建議新年度上限主要指物業管理費、第三方服務費及其他待支付予長江實業關連人士集團之經營交易費用。根據物業管理協議及據信託基金管理人所告知，物業管理費用乃根據提供物業及租賃管理服務所得之物業收益總額3%之年率計算，且有關物業收益總額於過往數年中穩步增長。根據泓富產業信託集團已刊發之年報及年度業績，泓富產業信託集團由二零一四年至二零一八年物業收益總額之五年複合年增長率為約6.1%。吾等認同信託基金管理人之意見，認為經計及歷史最高年度交易金額之總和而釐定之建議新年度上限，令泓富產業信託擁有最大程度之靈活性，以應對物業管理支出重回歷史高位之可能性。吾等亦已與信託基金管理人進行討論並了解，基於信託基金管理人的經驗，香港的物業市場可能出現無法預見的市場波動，尤其是物業租金的波動。

就10%的員工成本遞增幅度而言，吾等已查閱香港法定最低工資，並注意到法定最低工資不斷增長，於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度，其三年的增長率約為6.2%。吾等亦自信託基金管理人取得泓富產業信託集團有關市場推廣及物業管理的歷史員工成本，並對此進行審閱。吾等注意到，截至二零一八年十二月三十一日止三個年度，物業管理服務及市場推廣服務涉及的員工及工資成本的三年增長率約為8.8%。根據前述各項，吾等認為10%的員工成本遞增幅度屬公平合理。

就33.4%的市場推廣及物業管理費遞增幅度而言，吾等已審閱泓富產業信託集團於泓富產業信託各年報中披露的投資物業歷史租金總額，原因為物業管理費及市場推廣費乃按泓富產業信託集團租金收益而釐定。吾等注意到於二零一零年至二零一八年間，泓富產業信託集團每三年的投資物業租金總額增長率介乎約3.3%至約50.6%之間。根據前述各項，吾等認為33.4%的市場推廣及物業管理費遞增幅度屬公平合理。

此外，吾等已查閱香港政府統計處的統計數據，並注意到(i)於二零一三年至二零一七年止五年間，綜合消費物價指數所示的平均年度通脹率為約3.1%；(ii)工資指數所示二零一八年九月的整體平均工資率以及房地產租賃及維護管理的平均工資率較去年同期分別上升4.1%及4.2%；及(iii)香港本地生產總值於二零一三年至二零一七年的五年複合年增長率為約5.5%。因此，吾等認為信託基金管理人對開支持續關連人士交易的建議新年度上限採用的5%緩衝屬合理。

經考慮上文所述，吾等認為，釐定開支持續關連人士交易截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的建議新年度上限時所用的依據對獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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。

**5. 二零一九年延長豁免的豁免條件**

信託基金管理人承諾其將繼續遵守二零一九年延長豁免的豁免條件，惟受限於以上所述基金單位持有人對二零一九年豁免延長及建議新年度上限的批准。二零一九年延長豁免的豁免條件如下：

**(a) 獨立基金單位持有人正式批准**

獨立基金單位持有人已正式批准，且週年大會通告所載有關二零一九年豁免延長及新年度上限的普通決議案獲採納且並無重大修訂。

**(b) 修訂或延長**

二零一九年延長豁免可能延長至二零二二年十二月三十一日之後，及／或二零一九年延長豁免的條款及條件可不時修訂，惟：

- (i) 獨立基金單位持有人批准 — 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式取得獨立基金單位持有人的正式批准；
- (ii) 披露 — 信託基金管理人將透過刊發公告披露有關建議延長及／或修訂（視情況而定）的詳情，且根據房地產投資信託基金守則第10章將向基金單位持有人發出通函及通告；及
- (iii) 延長期 — 二零一九年延長豁免的有效期延長（於每次延長時）的屆滿期限最遲須為上文(i)段所述獲得批准當日後泓富產業信託第三個完整財政年度的年結日。

為免生疑問，誠如通函及日期為二零一九年四月九日的公告所載（據此尋求及授出豁免），二零一九年延長豁免所涵蓋交易之任何重大變動（包括但不限於交易範圍或性質），須由獨立基金單位持有人批准（如上文(i)段所述），且建議變更的詳情須按上文(ii)段所述方式予以披露。

**(c) 年度上限**

持續關連人士交易的年度價值不得超過上文第4節「建議新年度上限」一節所載彼等各自的新年度上限。

就租賃／許可使用交易而言，各租賃／許可使用交易將進行獨立估值，惟按標準或已公佈費用率進行者除外。

**(d) 於中期及年度報告內作出披露**

有關持續關連人士交易的詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定於泓富產業信託的中期及年度報告內作出披露。

**(e) 核數師審閱程序**

就各相關財政年度而言，信託基金管理人應委聘泓富產業信託的核數師並與其協定就持續關連人士交易進行若干審閱程序。核數師屆時將根據已進行的工作向信託基金管理人匯報實際結果（並向證監會提供該份報告副本），確認所有該等持續關連人士交易是否已：

- (i) 獲董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (ii) 按泓富產業信託的定價政策訂立；
- (iii) 按規管該等交易的協議之條款訂立；及
- (iv) 所涉及的總值並無超出上述有關年度金額上限（如適用）。

**(f) 由獨立非執行董事審閱**

獨立非執行董事須每年審閱持續關連人士交易，並在泓富產業信託相關財政年度的年報內確認該等交易已：

- (i) 在泓富產業信託的一般及日常業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款（如有可資比較交易）訂立，或如並無足夠可資比較交易用以判斷是否按一般商業條款訂立，則按不遜於泓富產業信託可向獨立第三方提供或取得（如適用）的條款訂立；及
- (iii) 根據規管該等交易的相關協議及信託基金管理人內部程序（如有）按公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的條款訂立。

**(g) 核數師的賬簿及記錄查閱權**

信託基金管理人將允許及應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充分查閱彼等的記錄，以便就該等交易作出匯報。

**(h) 知會證監會**

如信託基金管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將無法確認以上(e)段「核數師審閱程序」及(f)段「由獨立非執行董事審閱」所列事項，則信託基金管理人應即時知會證監會並刊發公告。

**(i) 經獨立基金單位持有人批准後調升年度上限**

如有必要，例如泓富產業信託進行其他資產收購，以致其業務的整體規模擴大，或倘市況或營運狀況有變，則信託基金管理人可於日後不時尋求調升上述一項或多項年度上限，惟：

- (i) 獨立基金單位持有人批准 — 在基金單位持有人大會上以通過普通決議案的方式取得獨立基金單位持有人的批准；
- (ii) 披露 — 信託基金管理人須就有關建議透過刊發公告披露建議調升相關年度上限的建議詳情，且根據房地產投資信託基金守則第10章將向基金單位持有人發出通函及通告；及
- (iii) 其他合規規定 — 除相關經調升年度上限適用外，上文所述所有豁免條款及條件須繼續適用於相關交易。

**(j) 房地產投資信託基金守則第8.14段**

倘有關關連人士交易的條款發生任何重大變動，或倘房地產投資信託基金守則其後出現任何變動而可能在披露及／或基金單位持有人批准方面施加較嚴格的規定，信託基金管理人應遵守房地產投資信託基金守則第8.14段的所有規定。

吾等認為，上述審閱規定可提供適當措施，以監督信託基金管理人進行持續關連人士交易及保障基金單位持有人的利益。

**推薦建議**

經考慮上文所述的主要因素及原因，吾等認為，二零一九年豁免延長及二零一九年豁免延長的基準(包括新年度上限及其達致基準)就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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；於最後可行日期仍具效力的各項持續關連人士交易已經(i)於泓富產業信託的一般及日常業務過程中訂立，並與泓富產業信託的投資目標及策略一致；及(ii)按一般商業條款並以公平原則訂立，就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人投票贊成週年大會通告所載有關二零一九年豁免延長及新年度上限之決議案，吾等亦推薦獨立基金單位持有人投票贊成有關決議案。

此 致

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  
鄭敏華

助理董事  
梁慧盈

謹啟

二零一九年四月十日

附註：博思融資有限公司的鄭敏華女士自二零零三年起為第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，博思融資有限公司的梁慧盈女士自二零零九年為第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌代表。

藍鴻震博士，現年78歲，自二零零五年十月二日起擔任獨立非執行董事。彼為審核委員會主席、披露委員會及專責(財務)委員會成員。彼為長江基建集團有限公司(於香港上市)、和記電訊香港控股有限公司(於香港上市)及澳門博彩控股有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事。藍博士現為藍鴻震顧問有限公司主席、南洋商業銀行(中國)有限公司之監事、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之董事。藍博士為國際專業管理學會會長。彼亦為特許秘書，並為香港特許秘書公會資深會士及特許秘書及行政人員公會資深會員。

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。任職公務員之三十九年間，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。藍博士曾任置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司、中泛控股有限公司(前稱「和記港陸有限公司」)(於香港上市)之獨立非執行董事，及奧栢中國集團有限公司(於香港上市)之非執行董事兼聯席主席。除上文披露者外，藍博士於過去三年並無於任何上市公眾公司出任任何其他董事職務。

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 (Oxford)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。

於本通函日期，藍博士持有證券及期貨條例第XV部界定的350,000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重大或控股基金單位持有人概無任何關係。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)條須予披露的其他資料，猶如有關資料適用於泓富產業信託。

孫潘秀美女士，現年77歲，自二零零五年十月二日起擔任獨立非執行董事。彼為審核委員會成員。彼為長江基建集團有限公司(於香港上市)之獨立非執行董事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。

孫女士於二零零三年至二零一六年擔任置富產業信託(於香港及新加坡上市)管理人置富資產管理有限公司之獨立非執行董事，並於二零零四年至二零一三年擔任新達產業信託(於新加坡上市)管理人亞騰(新達城)管理有限公司之獨立非執行董事。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至二零一三年間擔任Singapore Technologies Electronics Limited高級顧問(國際業務)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。孫女士於二零零七年至二零一三年間擔任INFA Systems Ltd.之董事，並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。除上文披露者外，孫女士於過去三年並無於任何上市公司出任任何其他董事職務。

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等方面擁有豐富經驗。孫女士於一九九六年獲頒授PPA (P) — Pingat Pentadbiran Awam (Perak)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。

於本通函日期，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重大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)條須予披露的其他資料，猶如有關資料適用於泓富產業信託。

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%。於最後可行日期，已發行基金單位為1,490,179,376個基金單位。根據該數字(以及假設於最後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149,017,937個基金單位。預期於通過有關普通決議案當日已發行基金單位數目將多於最後可行日期已發行基金單位數目，是由於預計將向信託基金管理人發行基金單位作為以基金單位方式向信託基金管理人支付二零一九年一月一日至二零一九年三月三十一日期間部分基本費用及浮動費用所致。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. 回購資金

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。根據適用法例及法規規定，信託基金管理人擬動用泓富產業信託內部資金來源或外部借款(或兩者結合)作為根據回購授權回購基金單位的資金。

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負債狀況(與其最近期經審核財務報表所披露狀況相比)造成重大不利影響。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)彼等之任何有聯繫者(定義見房地產投資信託基金守則)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

董事向證監會承諾根據信託契約條文、適用香港法例、房地產投資信託基金守則、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

於最後可行日期前六個月，泓富產業信託概無回購任何基金單位。

#### 7. 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共同控制泓富產業信託，故除非獲得豁免，須根據收購守則第26條作出強制收購建議。

僅供說明，據信託基金管理人所悉，於最後可行日期，長江實業(為泓富產業信託最大基金單位持有人)擁有泓富產業信託的18.47%權益。倘悉數行使回購授權，並假設：(i)長江實業並無收購及／或並無向長江實業回購基金單位；及(ii)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20.52%。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。

## 8. 基金單位價格

基金單位於最後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)
二零一八年四月	3.28	3.20
二零一八年五月	3.25	3.19
二零一八年六月	3.29	3.16
二零一八年七月	3.28	3.14
二零一八年八月	3.28	3.14
二零一八年九月	3.16	3.03
二零一八年十月	3.05	2.76
二零一八年十一月	2.94	2.77
二零一八年十二月	3.01	2.91
二零一九年一月	3.15	2.98
二零一九年二月	3.35	3.12
二零一九年三月	3.57	3.26



## 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二零一九年五月十七日(星期五)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二零一八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)下列決議案為普通決議案。

本週年大會通告並無明確界定的詞彙與日期為二零一九年四月十日的基金單位持有人通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

### 普通決議案

#### 1. 動議：

- (a) 茲批准(如適用，須包括以追認形式的批准)二零一九年豁免延長及新年度上限，有關詳情載於通函；及
- (b) 授權予信託基金管理人、信託基金管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人，在信託基金管理人、信託基金管理人的董事、受託人或受託人的正式授權簽署人(視情況而定)認為權宜或必需或符合泓富產業信託利益的情況

---

## 週年大會通告

---

下，完成及進行一切行動及事宜(包括簽立一切所需文件)，以落實有關二零一九年豁免延長及新年度上限的全部事宜。

### 2. 動議：

- (a) 茲批准(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) 授權予信託基金管理人、信託基金管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人，在信託基金管理人、信託基金管理人的董事、受託人或受託人的正式授權簽署人(視情況而定)認為權宜或必需或符合泓富產業信託利益的情況下，進行一切行動及事宜(包括簽立一切所需文件)，以落實有關本決議案(a)段所述事宜。

### 3. 動議：

- (a) 茲批准(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) 授權予信託基金管理人、信託基金管理人的任何董事、受託人及受託人的任何正式授權簽署人，在信託基金管理人、信託基金管理人的董事、受託人或受託人的正式授權簽署人(視情況而定)認為權宜或必需或符合泓富產業信託利益的情況下，進行一切行動及事宜(包括簽立一切所需文件)，以落實有關本決議案(a)段所述事宜。

### 4. 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、通函、證監會不時發佈的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

---

## 週年大會通告

---

- (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。

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，二零一九年四月十日

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，均可委派一名或以上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。
- (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會議並於會上投票。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二零一九年五月十四日（星期二）至二零一九年五月十七日（星期五）（包括首尾兩日）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。於該段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

---

## 週年大會通告

---

欲符合出席上述通告所召開之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，須於二零一九年五月十日(星期五)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或八號或以上熱帶氣旋警告信號於二零一九年五月十七日(星期五)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](http://www.prosperityreit.com))及香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://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、孫潘秀美女士及黃桂林先生。