
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) 建議提高物業發展上限及修訂信託契約；
 - (2) 持續關連人士交易；
 - (3) 建議基金單位回購授權；
- 及
- (4) 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
C A P I T A L

致基金單位持有人函件載於本通函第6至22頁。置富產業信託將於2021年5月28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樓舉行週年大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-4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。

2021年4月28日

目 錄

	頁次
釋義	1
致基金單位持有人函件	
(1) 緒言	7
(2) 建議提高物業發展上限	7
(3) 持續關連人士交易	8
(4) 建議基金單位回購授權	17
(5) 於週年大會上投票	18
(6) 意見及推薦建議	19
(7) 週年大會及暫停辦理基金單位持有人過戶登記	22
附錄一 — 物業發展上限修訂	I-1
附錄二 — 獨立董事委員會函件	II-1
附錄三 — 獨立財務顧問函件	III-1
附錄四 — 基金單位回購授權之說明函件	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-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：

「2018年通函」	指	置富產業信託日期為2018年3月21日之通函。
「2018年經延長豁免」	指	就置富產業信託的若干持續關連人士交易豁免嚴格遵守證監會授出的房地產投資信託基金守則第8章的規定，其延長已經證監會及獨立基金單位持有人於基金單位持有人在2018年4月27日舉行的特別大會上批准，詳情載於2018年通函。
「發展成本總額」	指	具有信託契約所賦予的涵義。
「週年大會」	指	基金單位持有人將於2021年5月28日(星期五)假座香港夏慳道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普通決議案的週年大會通告。
「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	具有本通函第3.1條所賦予的涵義。
「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。
「長江實業物業管理 交易」	指	具有本通函第3.1條所賦予的涵義。
「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。

釋 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。
「關連交易」	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。
「公契」	指	具有本通函第3.1條所賦予的涵義。
「董事」	指	管理人的董事。
「第八份補充契約」	指	由管理人與受託人訂立的第八份補充契約，以納入物業發展上限修訂。
「現有長江實業關連人士集團」	指	具有2018年通函「長江實業關連人士集團」所賦予該詞的涵義。
「說明函件」	指	本通函附錄四所載說明函件。
「特別決議案」	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獲75%或以上的所投贊成或反對票數通過的決議案。
「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。
「存置財產資產總值」	指	具有信託契約所賦予的涵義。

釋 義

「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。
「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	2021年4月14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。
「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2019年2月1日及2019年1月22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2024年1月13日屆滿。
「管理人租賃交易」	指	具有本通函第3.1條所賦予的涵義。

釋 義

「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。
「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。
「物業管理協議修訂 契約」	指	管理人及物業管理人(經受託人同意)將訂立之補充契約，以撤銷受託人身為物業管理協議訂約方的身份。
「物業發展及相關活動」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義。
「物業發展上限」	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義。
「物業發展上限修訂」	指	信託契約有關建議提高物業發展上限的建議修訂，其詳情載於本通函附錄一。
「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。)管理人及物業管理人(經受託人同意)將訂立物業管理協議修訂契約，以撤銷受託人身為物業管理協議訂約方的身份。物業管理協議的現有年期為五(5)年，於2023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。
「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。

釋 義

「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。
「房地產投資信託基金守則修訂」	指	於 2020 年 12 月 4 日生效的房地產投資信託基金守則修訂。
「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。
「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	受託人與管理人(構成置富產業信託)於 2003 年 7 月 4 日訂立的信託契約，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

週年大會預防措施

由於2019冠狀病毒病大流行在香港的情況持續變化，管理人強力鼓勵基金單位持有人委任週年大會主席為其受委代表，代其於週年大會上行使投票權，作為其親身參加週年大會的替代方案。請注意，基金單位持有人毋須親身出席週年大會，亦可行使投票權。

本通函隨附代表委任表格，亦可從置富產業信託網站(<http://www.fortunereit.com>)或披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)下載。代表委任表格必須於週年大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前，送達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。

致基金單位持有人函件

管理人將在週年大會上實施以下預防措施：

- 會場內將按照香港特別行政區政府指引維持適當距離及空間。因此，管理人於必要時或會限制週年大會與會者人數，以避免過度擁擠；
- 強制體溫檢測，任何具有發燒、呼吸道感染症狀或體溫超過37.3攝氏度的人士將不得進入會場；
- 每位基金單位持有人或受委代表必須：(i)在接待處填寫健康申報表；及(ii)在獲准進入會場前及出席週年大會期間，須全程佩戴自備的外科手術口罩。會場將不提供外科手術口罩。拒絕遵守上述要求的人士將不得進入會場；及
- 不提供食品和飲料，亦不派發公司贈品。

管理人將密切注視形勢發展，並保留於適當時採取進一步措施的權利。由於防疫措施可能會延長登記程序，建議出席週年大會的基金單位持有人及受委代表提早到達週年大會會場。管理人希望基金單位持有人及受委代表給予充分理解和配合，以降低2019冠狀病毒病的社區傳播風險。

敬啟者：

- (1) 建議提高物業發展上限及修訂信託契約；
 - (2) 持續關連人士交易；
 - (3) 建議基金單位回購授權；
- 及
- (4) 週年大會通告及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

1. 緒言

茲提述置富產業信託日期為2021年4月28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. 建議提高物業發展上限

於2020年12月4日，房地產投資信託基金守則已獲修訂，以(其中包括)將物業發展上限由10%放寬至房地產投資信託基金資產總值的最多25%，惟：(a)其基金單位持有人已於大會上通過決議，同意提高該上限；(b)根據其信託契約容許及進行提高該上限；及(c)已確認房地產投資信託基金的受託人並不反對。

致基金單位持有人函件

根據信託契約的現有條文，置富產業信託允許從事存置財產資產總值最多10%的物業發展及相關活動。管理人認為，於房地產投資信託基金守則修訂後，讓置富產業信託從事超過存置財產資產總值的現有限額10%，不超過存置財產資產總值的25%（即建議提高物業發展上限）的物業發展及相關活動對置富產業信託及基金單位持有人整體有利。具體而言，提高靈活性可為置富產業信託在選擇收購目標方面提供更多機會並將讓管理人能夠在出現機會時為置富產業信託探索進一步的投資機會。

就建議提高物業發展上限而言，管理人建議對信託契約作出相應修訂（即物業發展上限修訂），其全文載於本通函附錄一。

建議提高物業發展上限及物業發展上限修訂須經基金單位持有人根據信託契約第28條以及房地產投資信託基金守則第7.2AA(a)、7.2AA(b)及9.6條批准。管理人建議通過第一項特別決議案的方式尋求有關批准。

3. 持續關連人士交易

3.1. 背景

在2010年置富產業信託獲得授權時，管理人已就置富產業信託的若干持續關連人士交易申請並獲證監會批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定，該等豁免隨後於2012年1月19日、2013年9月16日、2015年4月17日及2018年4月27日作出修改及／或延長。將於2021年12月31日到期的2018年經延長豁免及受2018年豁免所規限的持續關連人士交易分類的更多具體詳情載於2018年通函。

於2020年12月4日，房地產投資信託基金守則作出如下方面的修訂，其中包括使適用於房地產投資信託基金的關連人士交易的規定與香港聯交所上市公司所適用的規定大體一致。房地產投資信託基金守則修訂後，除房地產投資信託基金守則或證監會不時發出的指引另有規定外，房地產投資信託基金的所有關連人士交易將在適當及切實可行的範圍內，參照上市規則第14A章中適用於上市公司的規定進行規管，包括某些關連人士交易是否屬於持續關連人士交易、可獲得的豁免及其條件，以及基金單位持有人的批准、披露、申報、年度檢討及其他規定。所有先前存在的豁免將繼續適用，直至根據其條款屆滿或另行修訂或撤銷為止。

由於2018年經延長豁免將於2021年12月31日到期屆滿，受2018年經延長豁免規限的置富產業信託的持續關連人士交易將在該次屆滿後，參照上市規則第14A章進行規管。

將於2018年經延長豁免於2021年12月31日屆滿後受上市規則第14A章的規管的該等持續關連人士交易分類如下：

- (a) 作為置富產業信託集團日常及一般業務過程的一部分，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」）；

致基金單位持有人函件

- (b) 作為置富產業信託集團日常及一般業務過程的一部分，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擬進行的交易)；及
- (c) 作為置富產業信託集團日常及一般業務過程的一部分，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。

下表載列2018年經延長豁免項下的適用現有年度上限：

持續關連人士交易分類	關連人士	截至	截至	截至
		2019年	2020年	2021年
		12月31日止	12月31日止	12月31日止
		財政年度的	財政年度的	財政年度的
		年度上限	年度上限	年度上限
		(千港元)	(千港元)	(千港元)
長江實業租賃交易	現有長江實業關連人士集團	972,000	972,000	972,000
管理人租賃交易	管理人集團 ¹	15,200	15,200	15,200
長江實業物業管理交易	現有長江實業關連人士集團	502,000	527,000	553,000

¹ 定義見2018年通函。

就上表所載關連人士交易而言，截至2019年12月31日及2020年12月31日止過往財政年度有關長江實業租賃交易、管理人租賃交易及長江實業物業管理交易的總過往交易金額並未超過2018年經延長豁免項下的相關年度上限。

3.2. 與長江實業關連人士集團之持續關連人士交易

3.2.1. 長江實業租賃交易框架協議

有見及2018年經延長豁免即將到期屆滿，並考慮到長江實業租賃交易的常規、普通及持續性質，於2021年4月27日，置富產業信託(通過管理人)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。長江實業租賃交易框架協議無須基金單位持有人批准。

長江實業租賃交易框架協議的主要條款載列如下：

訂約方： (1) 管理人(代表置富產業信託集團)
(2) 長江實業

期限： 2022年1月1日至2024年12月31日，三(3)年。

目的、代價及其他
條款： 載列於長江實業租賃交易框架協議有效期內，規管置富產業信託集團的一名成員(作為出租人)與長江實業關連人士集團的一名成員(作為承租人)就置富產業信託的物業任何部分而訂立或將予訂立的租賃及許可交易的框架性條款。

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。

於評估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。

致基金單位持有人函件

3.2.2. 長江實業物業管理交易框架協議

有見及2018年經延長豁免即將到期屆滿，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2021年4月27日，置富產業信託(通過管理人)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(包括物業管理協議及公契項下的交易)的框架性條款。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。倘此項條件並未於2021年12月31日前達成，長江實業物業管理交易框架協議將自動終止。

長江實業物業管理交易框架協議的主要條款載列如下：

訂約方： (1) 管理人(代表置富產業信託集團)
(2) 長江實業

期限： 2022年1月1日至2024年12月31日，三(3)年。

目的、代價及其他
條款： 載列於長江實業物業管理交易框架協議有效期內，規管置富產業信託集團的一名成員(作為相關物業的擁有人)與長江實業關連人士集團的一名成員(作為服務提供者)就置富產業信託的物業任何部分而訂立或將予訂立的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或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。

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)、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；
- (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。

致基金單位持有人函件

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。提供市場推廣服務相關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重續，管理人將於物業管理協議重續前安排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合理及處於市場水平。

就可能為長江實業關連人士集團的成員的第三方提供的其他服務而言，於訂立或重續該等第三方提供的其他服務前，管理人應安排就各有關交易獲取來自承建商及供應商的至少三(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)，並在首次訂立交易前進行價格比較(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一般商業條款進行，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。

3.3. 與管理人的持續關連人士交易

有見及2018年經延長豁免即將到期屆滿，並考慮到管理人租賃交易的常規、普通及持續性質，於2021年4月27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2022年1月1日至2024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。管理人租賃交易框架協議無須獲基金單位持有人批准。

管理人租賃交易框架協議的主要條款載列如下：

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： 2022年1月1日至2024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，規管置富產業信託集團的一名成員(作為出租人)與管理人集團的一名成員(作為承租人)就置富產業信託的物業任何部分而訂立或將予訂立的租賃及許可交易的框架性條款。

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。

致基金單位持有人函件

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。

於評估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。

3.4. 過往交易金額及年度上限

(a) 長江實業租賃交易

截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止過往各財政年度以及截至2021年2月28日止兩個月，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總過往交易金額分別為約33,282,000港元、24,387,000港元、29,426,000港元及4,781,000港元。

預期截至2024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		
2022年 (千港元)	2023年 (千港元)	2024年 (千港元)
80,000	80,000	80,000

截至2022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)假設租金及代收費用可能按10%至20%增加；(iii)現行市況；(iv)估計通脹不超過10%；(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；及(vi)作不時之需之20%緩衝。假設上述因素保持不變，截至2023年及2024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2022年12月31日止財政年度的建議新年度上限維持一致。

(b) 管理人租賃交易

截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止過往各財政年度以及截至2021年2月28日止兩個月，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總過往金額分別為約886,000港元、5,231,000港元、5,204,000港元及867,000港元。

致基金單位持有人函件

預期截至2024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		
2022年 (千港元)	2023年 (千港元)	2024年 (千港元)
15,200	15,200	15,200

截至2022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)假設租金及代收費用可能按10%至20%增加；(iii)現行市況；(iv)估計通脹不超過10%；(v)管理人集團的成員與置富產業信託集團的成員於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；及(vi)作不時之需之20%緩衝。假設上述因素保持不變，截至2023年及2024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2022年12月31日止財政年度的建議新年度上限維持一致。

(c) 長江實業物業管理交易

截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止過往各財政年度以及截至2021年2月28日止兩個月，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總過往金額分別為約87,121,000港元、92,893,000港元、80,636,000港元及10,937,000港元。

預期截至2024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		
2022年 (千港元)	2023年 (千港元)	2024年 (千港元)
250,000	290,000	330,000

截至2022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；(ii)經計及潛在通脹及成本及薪資的可能增加，管理開支增加10%；(iii)物業管理費及市場推廣服務費用因租金上漲10%至20%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；及(v)作不時之需之20%緩衝。於釐定截至2022年12月31日止財政年度的建議新年度上限後，假定截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度長江實業物業管理的建議新年度上限的年增長率約15%。

建議新年度上限就於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為應付不時之需提供靈活性。

3.5. 交易原因及裨益

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。

致基金單位持有人函件

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保潔、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。

3.6. 監管事宜

3.6.1. 批准

3.6.1.1. 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26.78%。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，與長江實業關連人士集團的成員訂立的長江實業租賃交易及長江實業物業管理交易構成置富產業信託的關連人士交易。

由於有關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年度上限的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)低於5%，相關交易須遵守房地產投資信託基金守則及/或上市規則第14A章項下公告、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租賃交易框架協議項下的長江實業租賃交易中擁有任何重大利益。因此，概無董事須就批准長江實業租賃交易框架協議及適用的年度上限的董事會決議案放棄投票。

由於有關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年度上限的最高適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過5%，相關交易須遵守房地產投資信託基金守則及/或上市規則第14A章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。

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重大利益，因此，概無董事須就批准長江實業物業管理交易的管理人的相關董事會決議案放棄投票。

3.6.1.2. 管理人

由於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。因此，與管理人集團的成員訂立的管理人租賃交易構成置富產業信託的關連人士交易。

由於有關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條計算)低於5%，有關交易須遵守房地產投資信託基金守則及／或上市規則第14A章項下的公告、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。

3.7. 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所有關連人士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。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。

3.8. 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(經房地產投資信託基金守則修訂)，關連交易將須遵守以下審閱及匯報程序：

3.8.1. 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。

3.8.2. 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。管理人應於置富產業信託年報付印前至少10個營業日向證監會提供相關核數師函件副本。

3.8.3. 核數師查閱記錄

管理人須容許並確保關連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。

3.8.4. 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3.8.1及／或3.8.2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佈及基金單位持有人批准之規定，並可能施加其他條件。

3.8.5. 年報

包含上市規則第14A.71及14A.72條所詳述的資料的關連交易的概要應載入置富產業信託的年報。

3.9. 訂約方資料

置富產業信託乃根據信託契約以基金單位形式組成，並根據證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃。置富產業信託主要從事擁有及投資位於香港之零售商場，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（為亞騰資產管理有限公司的全資附屬公司），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。亞騰資產管理有限公司為一間擁有全球網絡之亞太區首屈一指的不動產資產管理公司。

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，多元化業務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、飛機租賃、英式酒館業務和投資以及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）。

4. 建議基金單位回購授權

於2020年4月24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2020年4月24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。

致基金單位持有人函件

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。

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四，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。

5. 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)。建議普通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。

5.1. 物業發展上限的建議提高

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物業發展上限的建議提高及物業發展上限修訂的第1項特別決議案放棄投票。

5.2. 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26.78%，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。

致基金單位持有人函件

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。

5.3. 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其他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之第2項普通決議案放棄投票。

6. 意見及推薦建議

6.1. 物業發展上限的建議提高

6.1.1. 董事

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，董事會認為物業發展上限修訂遵照信託契約及房地產投資信託基金守則的修訂條款作出，且物業發展上限的建議提高及物業發展上限修訂與房地產投資信託基金守則修訂之放寬一致，且符合置富產業信託及基金單位持有人之整體利益。因此，董事會建議所有基金單位持有人投票贊成批准物業發展上限的建議提高及物業發展上限修訂的第1項特別決議案。

6.1.2. 受託人

經計及受託人於信託契約及房地產投資信託基金守則項下的職責，且基於本通函所載資料，受託人認為物業發展上限修訂乃遵照信託契約及房地產投資信託基金守則項下的修訂條文作出。

因此，待取得基金單位持有人批准及就信託契約作出必要修訂後：(a)根據房地產投資信託基金守則附註(2)至10.5第(i)分段，受託人並不反對物業發展上限修訂及物業發展上限的建議提高；及(b)遵照房地產投資信託基金守則第7.2AA(c)條，受託人已同意就物業發展上限的建議提高提供其不反對意見。

受託人的上述意見及確認不應視作受託人對物業發展上限修訂的裨益或本通函作出的任何陳述或披露的任何資料而作出的推薦建議或表述。受託人尚未對物業發展上限修訂的裨益或影響作出任何評估，惟就履行其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載受信責任進行者除外。因此，受託人敦請所有獨立基金單位持有人(包括對物業發展上限修訂之裨益或影響有任何疑問之獨立基金單位持有人)尋求其自身之財務或其他專業意見。

6.2. 持續關連人士交易

誠如本通函上文第3.6.1節所述；(a)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以及各自所適用之建議年度上限須獲得基金單位持有人的批准；及(b)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及其適用年度上限無須獲得基金單位持有人的批准。

致基金單位持有人函件

根據上市規則第14A.40條，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，已委聘獨立財務顧問根據上市規則第14A.45條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。

6.2.1. 獨立財務顧問

獨立財務顧問已確認其認為：

- (a) 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：(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)將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三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)。

6.2.2. 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) 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：(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)將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二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。

6.2.3. 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。

致基金單位持有人函件

董事會認為，長江實業物業管理交易的條款及截至2024年12月31日止三個財政年度的年度上限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，且長江實業物業管理交易按一般商業條款訂立及其項下的交易將按公平基準進行。董事會認為，長江實業物業管理交易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。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以及截至2024年12月31日止三個財政年度的年度上限而言，董事會(包括獨立非執行董事)認為：

- (a) 各項相關交易的條款屬公平合理；
- (b) 各項相關交易按一般或更有利商業條款訂立及於置富產業信託集團的一般及日常業務過程中進行；及
- (c) 各項相關交易符合置富產業信託及基金單位持有人的整體利益，且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。

6.2.4. 受託人

基於且僅依據：(a)本函件所載的董事會意見及管理人所提供的資料及保證；(b)獨立董事委員會函件；及(c)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：

- (a) 並不反對各關連交易的訂立；
- (b) 認為各關連交易與置富產業信託的投資目標及戰略一致並符合房地產投資信託基金守則及信託契約；及
- (c) 認為各關連交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合基金單位持有人的整體利益。

受託人亦確認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無須獲得基金單位持有人的批准。

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關連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，受託人並無就關連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(包括對關連交易之裨益或影響存有任何疑問者)考慮本通函附錄三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。

致基金單位持有人函件

6.3. 建議基金單位回購授權

6.3.1. 董事

董事已考慮相關因素(包括本通函附錄四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。

6.3.2. 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。

7. 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2021年5月28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-4頁所載週年大會通告內所載的特別決議案及普通決議案。

基金單位持有人的登記冊將由2021年5月25日(星期二)至2021年5月28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2021年5月24日(星期一)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2021年5月24日(星期一)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-4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
趙宇女士
謹啟

2021年4月28日

管理人建議尋求基金單位持有人批准以對信託契約作出修訂，相關條款的全文或摘錄於本附錄一中轉載，連同下文分別以下劃線文本及刪除線文本所示的建議增補及刪除。本附錄一中所用全部詞彙均為信託契約中所界定者，具有信託契約所賦予的相應涵義。

1. 信託契約第1.1條項下的「物業發展上限」一詞經修訂如下：

「**物業發展上限**」指存置資產資產總值的~~40%~~25%，即總發展成本的限額；

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：

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及受託人委任，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) 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)就獨立基金單位持有人而言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：(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)將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

2021年4月28日

BALLAS

C A P I T A L

香港中環
都爹利街1號
18樓1802室

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

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2024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2021年4月28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2018年4月27日，基金單位持有人在基金單位持有人特別大會上通過一項普通決議案，以批准(其中包括)2018年經延長豁免，期限至2021年12月31日(包括該日)，為期三個財政年度。於2020年12月4日，房地產投資信託基金守則被修訂，以將(其中包括)適用於房地產投資信託基金的關連人士交易的規定與香港聯交所上市公司的規定大致看齊。房地產投資信託基金守則變更後，除非房地產投資信託基金守則或證監會不時發佈的指引另行規定，在適用及權宜的情況下，房地產投資信託基金的所有關連人士交易將參照上市規則第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、可得到的豁免及其條件以及基金單位持有人的批准、披露、匯報、年度審閱及其他規定。

鑒於(i)管理人預期置富產業信託集團將於2018年經延長豁免到期後不時與長江實業關連人士集團訂立物業管理交易；及(ii)2018年經延長豁免於2021年12月31日屆滿，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2022年、2023年及2024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及Ballston Profits均為置富產業信託的關連人士。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，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構成置富產業信託的關連人士交易。由於有關適用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／或上市規則第14A章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)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，以就長江實業物業管理交易框架協議以及其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)，尤其是長江實業物業管理交易(包括建議新年度上限)就獨立基金單位持有人而言是否屬公平合理，並符合置富產業信託及基金單位持有人的整體利益而向獨立董事委員會、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，吾等已就長江實業物業管理交易框架協議審閱通函所載或提述的資料及事實，以及依賴董事及管理人所作出或提供的聲明。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及所作聲明的準確性及完整性共同及個別承擔全部責任，且並無遺漏其他事宜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，置富產業信託集團成員作為一方與長江實業關連人士集團成員作為另一方已或將不時就置富產業信託集團的物業的任何部分進行各類物業管理交易，該等交易包括(i)物業管理人根據物業管理協議就置富產業信託的物業提供物業管理及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、保養、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香港的零售商場，主要旨在為基金單位持有人產生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。吾等已審閱置富產業信託於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度的年報的收益明細並注意到，置富產業信託集團於截至2017年、2018年及2019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1,931百萬港元、1,939百萬港元及1,956百萬港元，分別佔置富產業信託集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度總收益約99.8%、99.9%及99.8%。

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保潔、維護、安保、停車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框架協議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) 2018年經延長豁免將於2021年12月31日屆滿，而管理人預期置富產業信託集團將於2018年經延長豁免屆滿後不時與長江實業關連人士集團訂立若干物業管理交易，自2022年1月1日至2024年12月31日止為期三年；
- (b) 長江實業關連人士集團於置富產業信託在香港聯交所上市前已就置富產業信託集團擁有的物業提供物業管理服務，長江實業關連人士集團提供的物業管理服務、第三方服務及公契項下的交易促使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2018年經延長豁免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) 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及獨立基金單位持有人的整體利益。

3. 長江實業物業管理交易框架協議的主要條款

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： 2021年4月27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： 2022年1月1日至2024年12月31日，三(3)年。

目的、代價及其他條款： 載列於長江實業物業管理交易框架協議期限內，規管置富產業信託集團的一名成員作為一方(作為相關物業的擁有人)與長江實業關連人士集團的一名成員作為另一方(作為服務供應商)就置富產業信託的物業任何部分而訂立或將予訂立的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： 第一項普通決議案獲通過後。倘此項條件並未於2021年12月31日前達成，長江實業物業管理交易框架協議將自動終止。

物業管理服務

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(即承租人應付租金總額)3.0%的費用。提供市場推廣服務相關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重續，管理人將於物業管理協議重續前安排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屬合理及處於市場水平。

第三方服務

就可能為長江實業關連人士集團的成員的第三方提供的其他服務而言，於訂立或重續該等第三方提供的其他服務前，管理人應安排就各有關交易獲取來自至少三(3)間承建商及供應商的標書或報價(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)，並在初次訂立交易前進行價格比較(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一般商業條款進行，且符合基金單位持有人的利益。

公契項下的交易

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。

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(包括長江實業物業管理交易)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所有關連人士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。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

物業管理服務及第三方服務

就物業管理服務而言，根據置富產業信託的內部監控程序，任何物業管理協議訂立或續期前，將經由物業諮詢公司考慮市場價格後就物業管理協議的物業管理費用及市場推廣服務費進行獨立評估以確保物業管理費及市場推廣服務費屬合理及處於市場水平。吾等亦自管理人獲悉置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。吾等獲悉，管理人已於物業管理協議於2018年重續時遵守上述獲得物業諮詢公司獨立評估的內部程序。吾等已自管理人獲取並已審閱物業諮詢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，並注意到每年總物業收益的3%的物業管理費用及市場推廣服務費屬合理及處於市場水平。管理人指出，物業管理協議將於2023年8月屆滿後進一步延長，延長前將根據內部監控程序就物業管理費及市場推廣服務費進行獨立評估。另外，吾等已自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物業管理服務相關交易的類似條款，吾等注意到，其主要條款(包括物業管理費及市場推廣費)與物業管理人向置富產業信託集團所提供者大致相約。

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)須向至少三(3)個承判商或供應商進行招標或報價(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)，以確保長江實業關連人士集團提供的條款對於置富產業信託而言並不遜於獨立第三方所提供者。就截至2020年12月31日止三個年度的第三方服務而言，吾等已自管理人獲取並已審閱樣本交易文件，並注意到除2020年總交易金額為138,000港元性質類似的兩項交易由於市場上僅有一名獨立服務供應商，故自獨立承判商僅索取一次報價的例外情況外，於與長江實業關連人士集團訂立第三方服務合約前已獲得至少三份報價(包括兩(2)份來自獨立第三方及一(1)份來自長江實業關連人士集團)並將之進行比較。此外，吾等亦已比較(i)置富產業信託與長江實業關連人士集團成員訂立的第三方服務有關的樣本交易文件，與(ii)置富產業信託與獨立第三方供應商訂立的相若交易，並注意到長江實業關連人士集團成員與獨立第三方供應商提供的第三方服務的條款(包括性質、服務範圍、合約期、支付條款及付款方式)整體上一致。由於獨立第三方供應商的報價代表訂約方之間的公平磋商及交易的商業條款，管理人認為且吾等認同上述內部控制程序可確保第三方服務的條款合理。

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及第三方服務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。

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，且管理人嚴格遵守上述相關內部監控程序(即(i)就物業管理服務而言，包括將於置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市場推廣服務費進行的獨立評估，及(ii)就第三方服務而言，包括承建商或供應商(包括長江實業關連人士集團及獨立第三方)的招標或報價)，吾等亦認為相關物業管理服務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。

公契項下的交易

就公契項下的交易，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。吾等自審閱中注意到，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，吾等認為置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，而該等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

基於上文所述，吾等認為，長江實業物業管理交易已經及將會按正常商業條款進行，對獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合其利益。

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
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 2月28日 止兩個月 千港元
過往交易金額	87,121	92,893	80,636	10,937
	截至12月31日止財政年度			
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	
建議新年度上限	250,000	290,000	330,000	

管理人指出，截至2022年12月31日止財政年度的長江實業物業管理交易的上述建議新年度上限經考慮以下各項後釐定：

- (i) 截至2019年12月31日止財政年度的過往交易金額；
- (ii) 經計及潛在通脹及成本及薪資的可能增加，管理開支增加10%；
- (iii) 物業管理費及市場推廣服務費因租金上漲10%至20%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增加；及
- (v) 作不時之需之20%緩衝。

於釐定截至2022年12月31日止財政年度的建議新年度上限後，假定截至2023年及2024年12月31日止兩個財政年度長江實業物業管理交易的建議新年度上限的年增長率為15%。

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制訂該等上限的相關計算方法，包括基準及假設。

吾等獲悉管理人已基於以下各項釐定截至2022年12月31日止年度的建議新年度上限：(i)採用長江實業物業管理交易截至2019年12月31日止年度的過往交易金額釐定的長江實業物業管理交易截至2021年12月31日止年度的預計交易金額；(ii)經計及潛在通脹及成本及薪資的可能增加，管理開支增加10%；(iii)物業管理費及市場推廣服務費因租金上漲10%至20%而增加；(iv)置富產業信託可能收購物業導致物業管理費及市場推廣服務費增加；及(v)作不時之需之20%緩衝。於釐定截至2022年12月31日止年度的建議新年度上限後，管理人其後按約15%的年增幅進一步預計長江實業物業管理交易截至2023年及2024年12月31日止兩個年度的交易金額。

(i) 過往交易金額

儘管截至2019年及2020年12月31日止兩個財政年度的過往交易金額僅約為93百萬港元及81百萬港元，但吾等自管理人獲悉，建議新年度上限於長江實業物業管理交易框架協議期限內與長江實業關連人士集團訂立更多租賃的情況下，為應付不時之需提供靈活性(詳情載於下述段落)。吾等認為，這種靈活性公平合理，對置富產業信託有利，讓置富產業信託可在繼續委聘長江實業關連人士集團提供所需的服務時具有靈活性。

吾等自管理人獲悉，鑒於2019冠狀病毒病爆發造成的異常經濟情況，於預計長江實業物業管理交易截至2021年12月31日止年度的交易金額時，管理人已計及長江實業物業管理交易截至2019年12月31日止年度的過往交易金額，而非計及截至2020年12月31日止年度的過往交易金額。鑒於香港於2021年為2019冠狀病毒病推出疫苗及2021年的確診病例數較2020年下降，管理人認為且吾等一致認為以截至2019年12月31日止年度的交易金額預計未來交易金額更為恰當及有意義。

(ii) 通脹增加，成本及工資可能增加

於釐定截至2022年12月31日止年度的新年度上限時，管理人假設經計及潛在通脹及成本及薪資的可能增加，管理開支增加10%。吾等自管理人獲悉，包括(其中包括)廣告、清潔、維護、安保、停車管理及其他配套服務在內的第三方服務的費用可能基於經濟狀況而波動。同時，由於應付予公契管理人的費用基於管理開支的佣金率釐定，管理人認為相關費用亦可能會基於經濟狀況而波動。根據香港總商會預測，假設廣泛接種2019冠狀病毒病疫苗，將有助於控制香港及全球的新冠疫情，並令部分跨境活動放鬆；以及預期中美關係更多地將可預測，2021年香港的實際本地生產總值增長率、整體通貨

膨脹率及零售額增長率將分別約為3.5%、1.4%及1.5%。吾等已審閱香港政府統計處的統計數據，並注意到於2020年9月，按工資指數計量的整體平均工資率及房地產租賃及維護管理的平均工資率分別較去年同期增長7.3%及9.0%。鑑於預期的經濟復甦及過往的工資增幅，吾等相信，納入10%的增量因素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2022年12月31日止年度的新年度上限時，管理人已假定租金的可能增幅介乎10%至20%。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。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2020年12月31日止財政年度可出租總面積85%以上。吾等注意到香港新界區的零售物業界別的平均月租由2014年的約每平方米（「平方米」）1,250港元升至2019年約每平方米1,352港元，然後下降至2020年的約每平方米1,183港元。吾等自季度統計數據注意到上述平均月租已從2020年第二季度的約每平方米1,163港元逐漸回升至2020年第四季度的約每平方米1,274港元。此外，吾等亦注意到按季度相比，2020年的相關平均月租錄得較大波動，介乎-8.9%至7.4%，而2018年及2019年則介乎-5.1%至3.6%，以及於2020年12月按月相比的增長率達17.7%。再者，吾等自置富產業信託集團已刊發的年度業績公告中注意到，除因2019冠狀病毒病疫情而於2020年下調租金有所下調外，自2010年以來，置富產業信託於其各財政年度均錄得介乎7.2%至23.8%的正租金調升率，平均值約為15.7%。經考慮(i)香港零售物業界別平均月租的過往增長及近期波動；及(ii)置富產業信託過往的租金調升率，吾等認為置富產業信託包含之潛在租金增幅因素屬公平及合理。

(iv) 置富產業信託可能收購的物業

於釐定建議新年度上限時，經計及置富產業信託收購物業的可能性，管理人假設於長江實業物業管理框架協議年期內可能發生三(3)次物業收購，繼而需要增加物業管理費及市場推廣服務費。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2022年發生及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)作為審慎估計該等收購預期開支的基準。吾等注意到，三(3)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於其網站刊發的截至2020年12月31日止年度的財務業績的演示文稿並注意到，置富產業信託自2005年起已收購合共13個商場，其中一年內收購商場的最高數目為六個。此外，如置富產業信託集團截至2020年12月31日止財政年度的年度業績公告所述，置富產業信託仍專注於透過(其中包括)積極的資產管理及審慎收購保障基金單位持有人的長期價值。因此，吾等認為，假設於2022年進行三(3)次可能收購及設定新年度上限的相關估計交易金額屬合理且符合置富產業信託的業務發展戰略。

(v) 作不時之需之緩衝

管理人於釐定截至2022年12月31日止年度的建議新年度上限時已計及不時之需(如不可預測市場波動)之約20%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5%至25%。鑒於管理人建議之作不時之需之20%緩衝屬於該範圍，吾等認為所採用之緩衝屬合理。

(vi) 截至2023年及2024年12月31日止年度的年度增長

如上文所述，於釐定截至2022年12月31日止年度的建議新年度上限後，管理人隨後進一步預測，長江實業物業管理交易截至2023年及2024年12月31日止兩個年度的交易金額的年增長率約15%。經計及(i)上文「(ii)通脹增加，成本及工資可能增加」一段詳述的通脹及成本及薪資可能增加；(ii) 2010年至2019年置富產業信託的平均租金水平約15.7%；及(iii)管理人假設經濟將於2021年及2022年反彈及於2023年及2024年逐漸恢復正常，吾等認為15%的年增長率屬合理。

吾等的意見

經考慮上述因素，吾等認為釐定截至2022年、2023年及2024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就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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利益。

5. 有關關連交易的規定

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(經房地產投資信託基金守則修訂)，關連交易(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)按一般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關連交易：(i)尚未獲董事會批准；(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相關協議條款訂立；及(iv)超出適用年度上限。管理人應於置富產業信託年報付印前至少10個營業日向證監會提供相關核數師函件副本。

(c) 核數師查閱記錄

管理人須容許並確保關連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條訂明的資料的關連交易的簡明概要將載入置富產業信託的年報內。

管理人確認遵守現有內部控制政策，確保關連交易(包括長江實業物業管理交易)根據致基金單位持有人函件所載相關框架協議(包括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2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的年報，並注意到置富產業信託的獨立非執行董事及核數師已進行年度審閱。此外，關連人士交易概要於截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度的年報內披露。因此，管理人及置富產業信託已實施上述審閱及申報程序。

基於(a)管理人就上文「管理人採用的內部控制措施」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交易的條款且不會超逾年度上限；(c)根據上市規則，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，吾等認為將會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、獨立基金單位持有人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) 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)就獨立基金單位持有人而言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
- (ii) 長江實業物業管理交易：(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)將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

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 連嘉雯
董事總經理 副總裁

謹啟

2021年4月28日

附註：博思融資有限公司的鄭敏華女士自2003年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，而博思融資有限公司的連嘉雯女士自2017年起為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌代表。

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1,962,764,632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196,276,463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
2020年4月	7.47	6.63
2020年5月	7.59	6.60
2020年6月	7.26	6.63
2020年7月	7.20	6.64
2020年8月	6.89	6.57
2020年9月	6.85	6.45
2020年10月	6.72	6.42
2020年11月	7.19	6.36
2020年12月	7.43	6.91
2021年1月	7.40	6.93
2021年2月	7.65	6.94
2021年3月	7.62	7.10
由2021年4月1日至最後實際可行日期前當日	7.99	7.38

(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28.38%。

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31.54%，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

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

(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實益權益,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自2020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載入對其名稱以及其意見及推薦建議的引述,而迄今並無撤回同意書。

獨立財務顧問函件於本通函之日發出,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2020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) 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，下列人士於置富產業信託或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之基金單位、相關基金單位及債券中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或淡倉如下：

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	0.11%
管理人	28,352,632	1.44%	—	—

附註：

- 林惠璋先生被視為於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。

主要基金單位持有人

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
Focus Eagle Investments Limited	413,074,684	21.05%	—	—
Ballston Profits Limited	112,556,000	5.73%	—	—
長江實業 ¹	—	—	525,630,684	26.78%
Schroders Plc ²	—	—	136,883,000	6.99%

附註：

- 長江實業被視為持有525,630,684個基金單位，其中：(a) 413,074,684個基金單位由Focus Eagle Investments Limited持有；及(b) 112,556,000個基金單位由Ballston Profits Limited持有。Focus Eagle Investments Limited及Ballston Profits Limited為長江實業的間接全資附屬公司。
- Schroders Plc被視為於136,883,000個基金單位中擁有權益，包括：
 - 49,893,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - 39,628,000個基金單位由Schroder Investment Management (Singapore) Limited持有；及
 - 47,362,000個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有。

除上文披露者外，就管理人所知，於最後實際可行日期，概無管理人的董事及最高行政人員及其他人士於置富產業信託或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之基金單位、相關基金單位及債券中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任何權益(或被視為擁有)及淡倉。

(E) 董事於資產、合約及競爭業務的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 董事概無於置富產業信託集團自2020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)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。

(F) 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與置富產業信託集團任何成員訂立或擬訂立任何並非於一(1)年內屆滿或僱主不得於一(1)年內不付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

(G) 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至週年大會日期(包括該日)期間之任何工作日(週六及公眾假期除外)之一般辦公時間內，在管理人之主要營業地點(地址為香港紅磡都會道6號置富都會9樓901室)可供查閱：

- (a) 長江實業租賃交易框架協議；
- (b) 長江實業物業管理交易框架協議；
- (c) 管理人租賃交易框架協議；
- (d) 物業管理協議(包括物業管理協議修訂契約)；
- (e) 公契；
- (f) 管理人租賃協議；及
- (g) 信託契約(包括第八份補充契約草擬副本)。

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2021年5月28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2020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：

特別決議案

(1) 第一項特別決議案：

「動議：

- (a) 批准：(i)將物業發展上限由存置資產的資產總值的10%建議提高至存置資產資產總值的25%，詳情載於通函及(ii)通函附錄一所載物業發展上限修訂；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人員各自在管理人、管理人的董事、受託人或受託人的正式授權人員(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或促使進行一切行動及事宜(包括但不限於簽立第八份補充契約及所有其他相關文件)，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。」

普通決議案

(1) 第一項普通決議案：

「動議：

- (a) 批准、確認及追認長江實業物業管理交易框架協議、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2022年12月31日、2023年12月31日及2024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。」

(2) 第二項普通決議案：

「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

週年大會通告

- (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2021年4月28日的基金單位持有人通函(「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
趙宇女士

香港，2021年4月28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. 為防護基金單位持有人的健康安全並預防2019冠狀病毒病的傳播，管理人將於週年大會實施以下防控措施：(1)會場內將按照香港特別行政區政府指引維持適當距離及空間。因此，管理人於必要時或會限制週年大會與會者人數，以避免過度擁擠；(2)強制體溫檢測(任何人士若出現發燒、呼吸道感染症狀或體溫高於攝氏37.3度將不獲批准進入會場)；(3)各基金單位持有人或委任代表需：(i)於接待處填妥健康申報表；及(ii)在獲准進入會場前及在出席週年大會期間須要全程佩戴自備的外科手術口罩。週年大會場地將不會提供外科手術口罩。任何人士不遵從以上規定均不得進入會場；及(4)大會將不會提供茶點或飲品及不會派發公司贈品。

管理人將密切注視形勢發展並保留採取更多適當措施的權利。由於防控措施可能導致登記程序有所延遲，因此建議將出席週年大會的基金單位持有人或委任代表提早到達週年大會場地。管理人懇請各基金單位持有人或委任代表的諒解並就減低2019冠狀病毒病在社區傳播的風險作出配合。

2. 基金單位持有人登記冊將由2021年5月25日(星期二)至2021年5月28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2021年5月24日(星期一)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。
3. 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，均可委派一名或多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。鑒於2019冠狀病毒病，本公司建議基金單位持有人委任週年大會主席作為其受委代表就決議案投票，而毋須親身出席上述大會。
4. 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。
5. 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。
6. 倘香港於2021年5月28日(星期五)上午11時30分懸掛黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號生效，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2021年5月28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。

特別決議案		供於投票表決時使用	
		贊成票數*	反對票數*
1	如日期為2021年4月28日的週年大會通告所載，批准將物業發展上限由存置資產的資產總值的10%提高至存置資產資產總值的25%。		
普通決議案			
1	批准如日期為2021年4月28日的週年大會通告所載，長江實業物業管理交易框架協議、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2021年4月28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2021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. 如委任受委代表的文據由獲公證人代表委任人簽署，授權書或其正式核實的副本須(倘先前未向管理人登記)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2021年4月28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。