

閣下如對本通函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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Prosperity Real Estate Investment Trust 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)



Asset Management (Prosperity) Limited

由泓富資產管理有限公司管理

致基金單位持有人的通函
有關延長現有有關連人士交易之豁免及
若干有關連人士交易之建議新年度上限

信託基金管理人之獨立董事委員會、獨立基金單位持有人與受託人
之獨立財務顧問



廣發融資(香港)有限公司
GF Capital (Hong Kong) Limited

董事會函件載於本通函第6至14頁。

泓富產業信託謹訂於二零零八年十一月十三日(星期四)下午二時三十分假座香港紅磡都會道6號都會商場7樓展覽廳A舉行特別大會，召開大會之通告載於本通函第N-1至N-2頁。無論閣下能否親身出席特別大會並於會上投票，務請按隨附之委任代表表格所載列之指示將表格填妥，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18樓1806-07室，惟在任何情況下須於特別大會或其任何續會之指定舉行時間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特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零零八年十月二十八日

	頁次
公司資料	1
釋義	2
董事會函件	
1. 豁免延長	7
2. 關連人士交易之建議新年度金額上限	8
3. 披露及獨立基金單位持有人批准之規定	10
4. 投票限制	10
5. 董事會之意見	11
6. 獨立財務顧問之意見	12
7. 受託人之意見	12
8. 推薦意見	12
9. 基金單位持有人特別大會	13
10. 其他事項	14
獨立董事委員會函件	15
獨立財務顧問函件	17
基金單位持有人特別大會通告	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件限制。
信託基金管理人	泓富資產管理有限公司 香港 皇后大道中99號 中環中心55樓 5508至5509室
信託基金管理人之董事	<i>非執行董事</i> 趙國雄 (主席) 林惠璋 馬勵志 <i>執行董事兼署理行政總裁</i> 葉錦泰 <i>獨立非執行董事</i> 藍鴻震 孫潘秀美 布培
受託人	滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司 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18樓1806-07室
信託基金管理人法律顧問	貝克·麥堅時律師事務所 香港中環 夏慤道10號 和記大廈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	廣發融資(香港)有限公司 香港皇后大道中183號 中遠大廈2301-5及2313室

除另有註明者外，本通函內所用詞語具有以下涵義：

董事會	指	董事會。
營業日	指	香港持牌銀行日常開門營業之任何日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正之任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日子）。
長實	指	長江實業（集團）有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所主板上市（股份代號：001）。
長實關連人士集團	指	長實及因與長實之關係而成為泓富產業信託關連人士之任何人士。
長江實體	指	長實之各附屬公司（定義見證券及期貨條例）。
關連人士交易	指	本通函內「關連人士交易之建議新年度金額上限」一節所述之交易類別。
關連人士	指	具有房地產投資信託基金守則第8.1段所界定之涵義。
董事	指	信託基金管理人之董事。
特別大會	指	特別大會通告所載將召開之基金單位持有人特別大會。
特別大會通告	指	本通函內所載有關基金單位持有人特別大會之通告，以考慮及酌情批准豁免延長及新年度上限。
香港	指	中華人民共和國香港特別行政區。

和黃	指	和記黃埔有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在香港聯交所主板上市（股份代號：013）。
和黃實體	指	和黃之各附屬公司（定義見證券及期貨條例）。
獨立董事委員會	指	為向獨立基金單位持有人提供有關豁免延長及新年度上限之意見而成立之獨立董事委員會，由獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生組成。
獨立財務顧問	指	廣發融資（香港）有限公司。
最後實際可行日期	指	二零零八年十月二十二日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期。
上市日	指	二零零五年十二月十六日，即基金單位首次於聯交所上市之日期。
管理人集團	指	信託基金管理人或因與信託基金管理人之關係而成為泓富產業信託關連人士之任何人士。
新年度上限	指	關連人士交易分別於截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止各年度之建議新年度上限，載於本通函「關連人士交易之建議新年度金額上限」一節。
發售通函	指	泓富產業信託於二零零五年十二月五日就泓富產業信託首次公開發售基金單位所刊發之發售通函。

普通決議案	指	由親身或委派代表出席大會及有投票權之基金單位持有人以簡單多數票（以點票方式）通過之決議案，惟出席大會之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%之基金單位持有人。
泓富產業信託	指	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件限制。
泓富產業信託集團	指	泓富產業信託及由泓富產業信託持有或控制之其他公司或實體。
記錄日期	指	二零零八年十一月十三日。
房地產投資信託基金守則	指	證監會公佈之房地產投資信託基金守則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
信託基金管理人	指	泓富資產管理有限公司，為泓富產業信託之管理人。
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。
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準。
信託契約	指	由受託人與信託基金管理人於二零零五年十一月二十九日簽訂設立泓富產業信託之信託契約（經二零零五年十二月十二日之首份補充契約、二零零七年五月十五日之第二份補充契約及二零零八年五月十四日之第三份補充契約所修訂），以不時經補充或修訂者為準。
受託人	指	泓富產業信託之受託人滙豐機構信託服務（亞洲）有限公司。
基金單位	指	泓富產業信託之一個不可分割基金單位。

釋 義

基金單位過戶登記處	指	香港中央證券登記有限公司。
基金單位持有人	指	登記為持有基金單位之任何人士。
豁免	指	證監會就泓富產業信託集團與(a)長實關連人士集團及／或(b)管理人集團之間之若干關連人士交易而授出之豁免。
%	指	百分比。

如文義需要，單數詞包含眾數之涵義，反之亦然；而意指男性之詞語亦包含女性及中性之涵義。凡對人士之提述均包括法團。

在本通函內，凡提及任何成文法則乃指當時經修訂或重新制定之成文法則。

於本通函內，除另有註明者外，凡提及時間均指香港時間。



Prosperity Real Estate Investment Trust
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)



Asset Management (Prosperity) Limited

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 (主席)

林惠璋

馬勵志

信託基金管理人之註冊辦事處：

香港

皇后大道中99號

中環中心55樓

5508至5509室

執行董事兼署理行政總裁

葉錦泰

獨立非執行董事

藍鴻震

孫潘秀美

布培

敬啟者：

致基金單位持有人之通函
有關延長現有有關連人士交易之豁免及
若干有關連人士交易之建議新年度上限

茲提述信託基金管理人於二零零八年十月二十七日就建議延長有關連人士交易之豁免（「豁免延長」）及建議新年度上限而刊發之公佈。本通函旨在(a)向閣下提供有關建議豁免延長及新年度上限之資料；(b)向閣下提供所需之進一步資料，以協助閣下對是否投票贊成或反對就豁免延長及新年度上限而將於特別大會上提呈之普通決議案作出知情決定；(c)載列獨立董事委員會就豁免延長及新年度上限而提出之推薦意見；

(d)載列獨立財務顧問就豁免延長及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出之推薦意見；及(e)發出特別大會通告。

1. 豁免延長

(i) 若干關連人士交易之豁免

誠如發售通函所披露，信託基金管理人已根據房地產投資信託基金守則第8章，就泓富產業信託集團與(a)長實關連人士集團及／或(b)管理人集團於截至二零零八年十二月三十一日止期間訂立之若干關連人士交易類別，取得毋須嚴格遵守披露及獲取基金單位持有人批准之規定之豁免。

豁免之詳情載於發售通函內「若干交易之豁免」一節。新年度上限乃與豁免中所述之租賃及／或許可使用交易及物業管理交易之年度上限有關。

(ii) 豁免屆滿

豁免將於二零零八年十二月三十一日屆滿。根據豁免之條款，豁免可延長至二零零八年十二月三十一日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲獨立基金單位持有人之批准；
- (b) 信託基金管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂（視情況而定）刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通告；及
- (c) 於每次作出任何延長豁免時，該延長豁免期間不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准日期後泓富產業信託之第三個整年財政年度結算日後屆滿。

(iii) 豁免之延長

信託基金管理人已就截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度向證監會申請延長豁免。除發售通函內「若干交易之豁免」一節所載有關豁免之年度金額上限外，信託基金管理人確認，豁免條件將於截至二零一一年十二月三十一

日止三個財政年度繼續適用於泓富產業信託。信託基金管理人亦確認尋求豁免延長之關連人士交易與發售通函內「若干交易之豁免」一節中所述者相同。

2. 關連人士交易之建議新年度金額上限

(i) 新年度上限

茲建議於截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止各年度，新年度上限不應超過下表所載之各個年度限額：

關連人士交易類別	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
與長實關連人士集團進行之租賃／ 許可使用交易	39,100,000港元	45,000,000港元	51,800,000港元
與管理人集團進行之租賃／ 許可使用交易	3,800,000港元	4,400,000港元	5,100,000港元
物業管理交易	22,200,000港元	25,500,000港元	29,300,000港元

(ii) 新年度上限之計算

截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止各年度，新年度上限之計算詳情載列如下：

(a) 與長實關連人士集團進行之租賃／許可使用交易

截至二零零九年十二月三十一日止年度之新年度上限乃按截至二零零八年十二月三十一日止年度之上限金額34,000,000港元遞增15%釐定。截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度各年之新年度上限分別按緊接前個曆年之新年度上限金額遞增15%釐定，並將有關數字稍微捨入。

使用15%之增幅因數乃因計入泓富產業信託之預期增長，加上預留適

當之緩衝作不時之需，例如於有關期間與長實關連人士集團可能進行額外租賃或許可使用交易。

(b) 與管理人集團進行之租賃／許可使用交易

管理人集團目前未就泓富產業信託組合內任何物業訂立任何租賃／許可使用。然而，雙方仍有可能於未來豁免期內某個時段訂立該等租賃／許可使用。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之新年度上限乃按截至二零零八年十二月三十一日止年度之上限金額3,300,000港元遞增15%釐定。截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度各年之新年度上限分別按緊接前個曆年之新年度上限金額遞增15%釐定，並將有關數字稍微捨入。

使用15%之增幅因數乃因計入泓富產業信託之預期增長，加上預留適當之緩衝作不時之需，例如於有關期間與管理人集團可能進行額外租賃或許可使用交易。

根據豁免內有關租賃／許可使用交易之年度上限之條款，每宗與長實關連人士集團及／或管理人集團進行之該等租賃／許可使用交易均會進行獨立評估，惟按標準租金或已公佈租金訂立者除外。

(c) 物業管理交易

茲提述於二零零七年四月十三日向基金單位持有人發出之通函，當中(其中包括)信託基金管理人建議就物業管理交易截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止年度之年度金額上限作出若干修訂，分別修訂為16,700,000港元及19,300,000港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度之新年度上限乃按截至二零零八年十二月三十一日止年度之上限金額19,300,000港元遞增15%釐定。

截至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度各年之新年度上限分別按緊接前個曆年之新年度上限金額遞增15%釐定，並將有關數字稍微捨入。

使用15%之增幅因數乃因計入泓富產業信託之預期增長，加上預留適

當之緩衝作不時之需，例如於有關期間長實關連人士集團可能提供額外物業管理相關服務、進行額外業主裝修，或樓宇設施維修及改善工程。

3. 披露及獨立基金單位持有人批准之規定

根據豁免，信託基金管理人須根據房地產投資信託基金守則第10章刊發公佈及向基金單位持有人發出通函及通告，以尋求獨立基金單位持有人批准將豁免延長至二零零八年十二月三十一日之後，並提高豁免所載之一個或多個年度限額。因此，信託基金管理人擬在特別大會上尋求獨立基金單位持有人批准豁免延長及新年度上限。

4. 投票限制

房地產投資信託基金守則第8.11段規定，倘基金單位持有人於提呈泓富產業信託基金單位持有人大會批准之交易中擁有重大權益，而該權益有別於所有其他基金單位持有人之權益，則該基金單位持有人須放棄投票。

此外，根據信託契約附錄一第3.2段，倘基金單位持有人於提呈泓富產業信託基金單位持有人大會批准之交易中擁有重大權益，而該權益有別於其他基金單位持有人之權益，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行投票或計入有關基金單位持有人大會之法定人數。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由於長實在通函第(2)(ii)(a)及(c)節所述之交易中擁有重大權益或視作擁有重大權益，長實及長江實體將放棄就批准豁免延長及新年度上限之普通決議案進行投票。長實已同意其將於特別大會上就批准豁免延長及新年度上限之普通決議案放棄投票，並將促使各長江實體（包括Total Win Group Limited）放棄投票。和黃已同意其將於特別大會上就批准豁免延長及新年度上限之普通決議案放棄投票，並將促使各和黃實體（包括Wide Option Investments Limited）放棄投票。

於最後實際可行日期，長實被視為於176,328,129個基金單位中擁有權益（佔已發行基金單位約13.67%），該等基金單位由其全資附屬公司Total Win Group Limited直接持有。

於最後實際可行日期，和黃被視為於98,883,559個基金單位中擁有權益（佔已發行基金單位約7.67%），該等基金單位由其全資附屬公司Wide Option Investments Limited直接持有。就房地產投資信託基金守則而言，和黃構成長實之「聯繫人」。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，由於信託基金管理人於通函第(2)(ii)(b)節所述之交易中擁有重大權益或視作擁有重大權益，且由於就房地產投資信託基金守則而言，信託基金管理人構成長實之「聯繫人」，故此信託基金管理人將就批准豁免延長及新年度上限之普通決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，信託基金管理人持有3,352,346個基金單位（佔已發行基金單位約0.26%）。

就信託基金管理人經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，概無任何其他基金單位持有人須就豁免延長及新年度上限於特別大會上放棄投票。

5. 董事會之意見

董事會（包括全體獨立非執行董事）確認：

- (i) 其認為豁免延長及新年度上限及釐定新年度上限之基準對獨立基金單位持有人之整體利益而言屬公平合理；
- (ii) 其認為於本通函日期仍然有效之各項關連人士交易乃於下列情況下訂立：
 - (a) 於泓富產業信託之一般及日常業務過程中訂立；及
 - (b) 按公平磋商之正常商業條款、對獨立基金單位持有人而言屬公平合理及符合泓富產業信託及其獨立基金單位持有人整體利益之條款訂立。
- (iii) 其認為於截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度訂立之各項關連人士交易將於下列情況下訂立：
 - (a) 於泓富產業信託之一般及日常業務過程中訂立；及
 - (b) 按公平磋商之正常商業條款、對獨立基金單位持有人而言屬公平合理及符合泓富產業信託及其獨立基金單位持有人整體利益之條款訂立。

6. 獨立財務顧問之意見

獨立財務顧問確認，其認為關連人士交易乃按公平原則及正常商業條款於泓富產業信託之一般及日常業務過程中訂立，故豁免延長及新年度上限屬公平合理，並符合泓富產業信託及獨立基金單位持有人之整體利益。

7. 受託人之意見

信託基金管理人已委聘廣發融資（香港）有限公司就豁免延長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意見。其意見詳情，連同達致其意見時考慮之主要因素、假設及限制載列於本通函之「獨立財務顧問函件」內。此外，獨立董事委員會已獲委任就豁免延長及新年度上限提供意見，其意見載列於本通函之「獨立董事委員會函件」內。

基於及純粹依賴下列各項：(1)信託基金管理人提供之資料及保證；(2)獨立財務顧問之意見；及(3)獨立董事委員會函件，受託人經考慮其於信託契約及房地產投資信託基金守則所載之職責，認為豁免延長及新年度上限對獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合泓富產業信託及其獨立基金單位持有人之整體利益。上述所提供之意見僅為符合房地產投資信託基金守則第10.10(o)條之規定，而不應視作受託人對豁免延長及新年度上限之益處或本通函所作出或披露之任何聲明或資料之推薦意見或陳述。

除上文所述者外，受託人並無對豁免延長及新年度上限之益處或影響作出任何評估。因此，受託人懇請對豁免延長及新年度上限之益處或影響有任何疑問之基金單位持有人，尋求其本身之財務或其他專業意見。

8. 推薦意見

董事會已成立獨立董事委員會，以就豁免延長及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。廣發融資（香港）有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

閣下務請垂注載於本通函之「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會就豁免延長及新年度上限致獨立基金單位持有人之推薦意見，此外亦請垂注載於本通函之「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問就豁免延長及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之意見。

鑑於本通函所述之豁免延長及新年度上限之理由、條款及就其所考慮之因素及其他資料，董事（包括獨立非執行董事）認為，關連人士交易乃按公平磋商之正常商業條款訂立，並於泓富產業信託一般及日常業務過程中進行，故豁免延長及新年度上限屬公平合理，且符合泓富產業信託及獨立基金單位持有人之整體利益。獨立董事委員會建議獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成批准豁免延長及新年度上限之普通決議案。

9. 基金單位持有人特別大會

特別大會將於二零零八年十一月十三日（星期四）下午二時三十分假座香港紅磡都會道6號都會商場7樓展覽廳A舉行，以考慮及酌情通過（無論有否修訂）特別大會通告所載之普通決議案，特別大會通告載於本通函第N-1至N-2頁。

基金單位持有人登記冊將由二零零八年十一月十日（星期一）至二零零八年十一月十三日（星期四）（包括首尾兩日），暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格參加特別大會並於會上投票，尚未名列基金單位持有人登記冊之基金單位持有人必須於二零零八年十一月七日（星期五）下午四時三十分前，將所有有關基金單位證書連同填妥之過戶文件，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-07室香港中央證券登記有限公司（泓富產業信託之基金單位過戶登記處），辦理過戶登記手續。

倘閣下於二零零八年十一月十三日（星期四）（本通函內所述之記錄日期）營業時間結束時已成為基金單位持有人，閣下可於特別大會上投票。本通函載有特別大會通告（參閱本通函第N-1至N-2頁），及供特別大會使用之委任代表表格。

閣下之投票十分重要。因此，無論閣下能否親身出席特別大會，務請按隨附之委任代表表格所載列之指示將表格填妥、簽署及填上日期，並盡快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18樓1806-07室，惟無論如何須於特別大會之指定舉行時間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特別大會或其任何續會及於會上投票。

10. 其他事項

信託基金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，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致當中所載任何陳述有所誤導。

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)
執行董事暨署理行政總裁
葉錦泰
謹啟

二零零八年十月二十八日



Prosperity Real Estate Investment Trust
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)



Asset Management (Prosperity) Limited

由泓富資產管理有限公司管理

敬啟者：

**延長現有關連人士交易之豁免及
若干關連人士交易之建議新年度上限**

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就豁免延長及新年度上限向閣下提供意見，有關詳情載於信託基金管理人致基金單位持有人日期為二零零八年十月二十八日之通函（「通函」，本函件為通函一部分）中之「董事會函件」內。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

廣發融資（香港）有限公司已獲信託基金管理人委任，就豁免延長及新年度上限是否屬公平合理向吾等及獨立基金單位持有人提供意見。其意見詳情，連同達致其意見時考慮之主要因素、假設及限制載列於本通函之「獨立財務顧問函件」內。

經考慮廣發融資（香港）有限公司之意見及其所考慮之主要因素及理由後，吾等認為關連人士交易乃按公平磋商之正常商業條款訂立，並於泓富產業信託一般及日常業務過程中進行，故豁免延長及新年度上限就獨立基金單位持有人而言屬公平合理，並符合泓富產業信託及獨立基金單位持有人之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立基金單位持有人投票贊成將於特別大會上提呈批准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

代表
泓富資產管理有限公司
獨立董事委員會
委員會主席
藍鴻震
謹啟

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
布培

二零零八年十月二十八日

以下為廣發融資(香港)有限公司就豁免延長及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而編製之意見函件全文，以供載入本通函。



廣發融資(香港)有限公司

GF Capital (Hong Kong) Limited

香港

皇后大道中183號

中遠大廈2301-5及2313室

敬啟者：

**延長現有有關連人士交易之豁免及
若干有關連人士交易之建議新年度上限**

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就豁免延長及截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之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。豁免延長之詳情載於二零零八年十月二十八日致基金單位持有人之通函（「通函」，本函件為通函之一部份）所載之董事會函件內。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函中所界定者具有相同涵義。

誠如發售通函所披露，信託基金管理人已根據房地產投資信託基金守則第8章，就泓富產業信託集團與(i)長實有關連人士集團及／或(ii)管理人集團於截至二零零八年十二月三十一日止期間（「初步豁免期間」）訂立之若干有關連人士交易類別，取得毋須嚴格遵守披露及獲取基金單位持有人批准之規定之豁免。

誠如發售通函所披露，豁免可延長至二零零八年十二月三十一日後，及／或豁免之條件可不時予以修訂，惟須：

- (a) 以在基金單位持有人大會上通過普通決議案之方式，獲獨立基金單位持有人之批准；

- (b) 信託基金管理人根據房地產投資信託基金守則第10章就建議延長及／或修訂（視情況而定）刊發公佈披露該建議之詳情，以及須向基金單位持有人刊發通函及通知；
- (c) 於每次延長豁免時，該延長期間不得遲於獲得上文第(a)項所述之批准日期後泓富產業信託之第三個整年財政年度結算日後屆滿。

由於信託基金管理人預期關連人士交易將於初步豁免期間後持續，信託基金管理人將尋求獨立基金單位持有人批准延長初步豁免期間及截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止年度之新年度上限。

信託基金管理人已就截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度向證監會申請豁免延長。除發售通函內「若干交易之豁免」一節所載有關豁免之年度金額上限外，信託基金管理人確認，豁免條件將於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度繼續適用於泓富產業信託。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約之有關段落，因長實及信託基金管理人於關連人士交易中擁有或視作擁有重大權益，故長實、長江實體、和黃、和黃實體及信託基金管理人須就批准豁免延長及新年度上限之普通決議案放棄投票。

獨立董事委員會

董事包括非執行董事趙國雄先生（主席）、林惠璋先生及馬勵志先生；執行董事葉錦泰先生；獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。獨立董事委員會由所有獨立非執行董事組成，就豁免延長及新年度上限向獨立基金單位持有人提供意見。

吾等意見之基礎

就豁免延長及新年度上限對獨立基金單位持有人是否公平合理及是否符合泓富產業信託及獨立基金單位持有人之整體利益達致吾等之意見時，吾等依賴通函所載之資料及陳述，並假設通函所作或所述之一切資料及陳述於作出當時乃真實、準確及完整，且於通函日期仍屬真實、準確及完整。

吾等亦假設通函所載董事會所作出之一切信念、意見及意向之陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且概無遺漏任何其他事實致使通函中任何陳述在任何重大方面產生誤導。

吾等之審閱及分析乃根據信託基金管理人提供之資料，其中包括物業管理協議、於二零零五年十一月二十三日向證監會提交之豁免申請，證監會於二零零五年十一月三十日授予豁免之批准函、於二零零七年就過往批准之修訂年度上限向證監會提交之申請、泓富產業信託於二零零七年四月十三日就修訂年度上限刊發之通函、泓富產業信託與長實關連人士集團及管理人集團（如有）所訂立之報價樣本及／或協議樣本以及與獨立第三者就類似交易訂立之報價樣本及／或協議樣本、發售通函及泓富產業信託截至二零零六年十二月三十一日及截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致合理知情之意見，作為吾等依賴上述通函所載資料之準確性之依據，並就吾等之意見提供合理基礎。

此外，吾等並無理由懷疑信託基金管理人向吾等提供之資料及陳述之真確性、準確性及／或完整性。吾等並未對資料進行任何獨立深入調查，亦未對所獲提供之資料作任何獨立核證。

主要考慮因素及原因

於達致吾等有關豁免延長及新年度上限之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 關連人士交易之背景

關連人士交易包括(i)與長實關連人士集團及與管理人集團進行之租賃及許可使用交易；及(ii)與長實關連人士集團及管理人集團進行之物業管理交易。

(i) 租賃及許可使用交易

租賃及許可使用交易包括泓富產業信託在其租賃業務之一般業務範圍內訂立及與長實關連人士集團及與管理人集團按一般公平商業條款進行之交易。

(ii) 物業管理交易

物業管理交易（「物業管理交易」）包括與泓富產業信託擁有及泓富產業信託其後收購之物業有關、性質屬於物業管理及營運安排，並且為將與長實關連人士集團及管理人集團訂立之任何交易，包括：

- 與泓富產業信託之資產有關之物業管理：信託基金管理人將委任物業管理人負責履行與泓富產業信託房地產資產有關之物業管理職務；及
- 第三方服務：根據物業管理協議（「物業管理協議」）之條款，泓富產業信託之物業管理人（「物業管理人」）（作為有關物業公司之代理）（定義見下一段）將與第三方服務供應商訂立合約，據此為有關物業提供（其中包括）清潔、保養、保安、停車場管理及其他配套服務，部分此等第三方服務供應商將為長實關連人士集團之成員。
- 公契：各物業公司（「物業公司」）為該等物業各自之直接擁有人（即(i) 就都會大廈而言為Wisdom Champion Companies、(ii) 就泓富產業千禧廣場（前稱萬誠保險千禧廣場）而言為Conestoga Limited、(iii) 就泓富廣場（前稱摩登倉）而言為Bandick Limited、(iv) 就新寶中心物業而言為Haskins Investments Limited、(v) 就創富中心物業而言為Winrise Champion Limited及寶達時有限公司、(vi) 就海名軒物業而言為Harbour Champ Limited（前稱Hero Champ Limited），及(vii) 就潮流工貿中心而言為Top Easy Profits Limited）（視乎適用而定），每一物業公司將受適用於其所擁有之物業之公契條款約束。公契對公契下之管理人（「公契管理人」）及發展項目之所有擁有人及其業權繼承人具約束力，不論彼等是否公契之原有訂約方。泓富產業信託將持有之該等物業之部分公契管理人為長實關連人士集團之成員。此外亦可能出現長實關連人士集團一名或多名成員擁有泓富產業信託所擁有物業為其一部分之發展項目之其他部分之情況，因此技術上而言公契構成彼等之間之一項合約；及

- **後勤支援服務：**長實關連人士集團之成員可能向信託基金管理人提供後勤支援服務。該等支援可以調派全職或兼職員工之形式，或可能是按一般公平商業條款訂立服務層面之後勤支援服務安排等其他形式，例如提供訂明收費安排之會計、公司秘書服務及其他支援服務。

房地產投資信託基金守則訂明監管泓富產業信託集團與若干界定類別之「關連人士」(具有房地產投資信託基金守則賦予之涵義)之間進行交易之規則。該等交易就房地產投資信託基金守則而言構成「關連人士交易」。

信託基金管理人已建立內部控制系統，旨在確保泓富產業信託集團與其「關連人士」之間進行之關連人士交易受到監控，且該等交易乃於遵守房地產投資信託基金守則之情況下進行。根據房地產投資信託基金守則之規定，所有關連人士交易必須按公平條款進行以及須符合基金單位持有人之最佳利益。

2. 關連人士交易之條款

(i) 租賃及許可使用交易

就租賃及許可使用交易而言，將就每一租賃及許可使用交易進行獨立估值，惟按標準或已公佈之費率進行者除外。

(ii) 物業管理交易

就物業管理交易而言，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物業管理協議。

信託基金管理人確認尋求豁免延長之關連人士交易與發售通函內「若干交易之豁免」一節中所述者相同。董事亦確認所有關連人士交易已經及將會在泓富產業信託之一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，並根據監管該等交易之有關協議，按公平合理及符合泓富產業信託及獨立基金單位持有人整體利益之條款進行。此外，吾等已隨機抽選由泓富產業信託分別與長實關連人士集團、管理人集團(如有)及其他獨立第三方進行之租賃及許可使用交易以及物業管理交易之協議或報價樣本及對其中條款進行比較。吾等亦已審閱獨立估值師所發出有關若干租賃物業租金之估值結

果。根據所審閱之協議及報價樣本以及獨立估值師之意見，吾等認為，過往交易乃根據豁免進行。此外，該等條款不遜於就類似交易給予或來自獨立人士之條款。吾等於審閱時並無發現任何異常情況。因此，吾等認為關連人士交易之條款乃一般商業條款，對獨立基金單位持有人而言屬公平合理，而豁免延長符合泓富產業信託及其獨立基金單位持有人之整體利益。

3. 進行關連人士交易之原因

泓富產業信託為一項房地產投資信託基金，其成立主要為擁有及投資於多元化及賺取收入之寫字樓、商用及零售物業組合。該等物業由泓富產業信託初步之物業組合及泓富產業信託其後直接或間接於香港或海外收購或全部或部分擁有之任何物業組成，並將由物業管理人根據物業管理協議管理。信託基金管理人認為，物業管理交易有助於促進管理泓富產業信託所擁有之物業。

物業之租賃／許可使用乃屬於泓富產業信託之日常業務範圍內，並為其主要收入來源。泓富產業信託向長實關連人士集團及管理人集團提供租賃／許可使用，將為泓富產業信託帶來穩定及可靠之收入。

董事確認，根據關連人士交易應收或應付之租金及服務費已經及將會參照現行市價按公平原則磋商釐定。因此，董事認為關連人士交易乃於泓富產業信託之一般及日常業務過程中進行，且繼續該等安排符合泓富產業信託集團之利益。吾等贊同董事之意見。

4. 釐定新年度上限之基準

下文載列截至二零零六年及二零零七年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零零八年六月三十日止六個月之關連人士交易之價值、過往批准之年度上限以及新年度上限：

(i) 與長實關連人士集團進行之租賃／許可使用交易

	截至十二月三十一日止年度		截至六月
	二零零六年	二零零七年	三十日止六個月 二零零八年
交易價值	21,112,610港元	19,887,874港元	9,401,457港元
過往批准之年度 上限	26,000,000港元	30,000,000港元	34,000,000港元
上限動用率 百分比	81	66	55 (附註)
	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
建議新年度上限	39,100,000港元	45,000,000港元	51,800,000港元
增長百分比	15	15	15

附註：根據預期按年交易價值約18,800,000港元計算。

截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止各個年度之建議新年度上限乃按上一年之年度上限加15%之增幅釐定，並將有關數字稍微捨入。

據信託基金管理人表示，使用15%之增幅因數乃因計入泓富產業信託之預期增長，加上預留適當之緩衝作不時之需，例如於有關期間與長實關連人士可能進行額外租賃或許可使用交易。

獨立財務顧問函件

(ii) 與管理人集團進行之租賃／許可使用交易

	截至十二月三十一日止年度		截至六月
	二零零六年	二零零七年	三十日止六個月 二零零八年

交易價值	0港元	0港元	0港元
------	-----	-----	-----

	截至十二月三十一日止年度		截至十二月
	二零零六年	二零零七年	三十一日止年度 二零零八年

過往批准之年度

上限	2,500,000港元	2,900,000港元	3,300,000港元
----	-------------	-------------	-------------

上限動用率			
百分比	0	0	0 (附註)

截至十二月三十一日止年度

	二零零九年	二零一零年	二零一一年
--	-------	-------	-------

建議新年度上限	3,800,000港元	4,400,000港元	5,100,000港元
---------	-------------	-------------	-------------

增長百分比	15	15	15
-------	----	----	----

附註：根據預期按年交易價值計算。

截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止各個年度之建議新年度上限乃按上一年之年度上限加15%之增幅釐定，並將有關數字稍微捨入。

據信託基金管理人表示，使用15%之增幅因數乃因計入泓富產業信託之預期增長，加上預留適當之緩衝作不時之需，例如於有關期間與管理人集團可能進行額外租賃或許可使用交易。

(iii) 物業管理交易

	截至十二月三十一日止年度		截至六月
	二零零六年	二零零七年	三十日止六個月 二零零八年
交易價值	10,940,783港元	10,700,668港元	5,850,139港元
過往批准之年度 上限	9,500,000港元	16,700,000港元	19,300,000港元
上限動用率 百分比	115 (附註(a))	64	61 (附註(b))
	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
建議新年度上限	22,200,000港元	25,500,000港元	29,300,000港元
增長百分比	15	15	15

附註：

- (a) 截至二零零六年止年度之交易價值超過過往批准之年度上限，有關差異之詳情已載列於日期為二零零七年三月三十日之公佈。修訂年度上限其後於二零零七年五月九日獲獨立基金單位持有人批准。
- (b) 根據預期按年交易價值約11,700,000港元計算。

截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止各個年度之建議新年度上限乃按上一年之年度上限加15%之增幅釐定，並將有關數字稍微捨入。

據信託基金管理人表示，使用15%之增幅因數乃因計入泓富產業信託之預期增長，加上預留適當之緩衝作不時之需，例如於有關期間長實關連人士可能提供額外物業管理相關服務、進行額外業主裝修，或樓宇設施維修及改善工程。

吾等認為，新年度上限屬公平合理，並符合獨立基金單位持有人之整體利益。

5. 遵守豁免

關連人士交易須受下列年度審閱規定所規限：

- a. 獨立非執行董事必須每年審閱關連人士交易，並於相關財政期間之年報中確認該等交易乃於下列情況下訂立：
 - (1) 於泓富產業信託之一般及日常業務過程中訂立；
 - (2) 如有其他可資比較交易，則按正常商業條款；倘缺乏其他可資比較交易以判斷是否按正常商業條款，則按不遜於泓富產業信託向獨立第三方提供或者獲獨立第三方提供（視情況而定）予泓富產業信託之條款訂立；及
 - (3) 遵照規管有關交易之協議（如有），並按公平合理及符合基金單位持有人整體利益之條款訂立。
- b. 就每一財政期間而言，信託基金管理人將委聘及與泓富產業信託之核數師協定對關連人士交易進行若干審閱程序，而核數師繼而將基於其所履行之工作之實際結果向信託基金管理人發出報告（該報告之副本將提供予證監會），確認關連人士交易：
 - (1) 已獲董事會（包括獨立非執行董事）批准；
 - (2) 乃根據泓富產業信託之定價政策進行；
 - (3) 乃根據監管關連人士交易之協議之條款訂立；及
 - (4) 並無超逾有關年度上限。
- c. 信託基金管理人須讓及須促使關連人士交易之交易對手讓核數師足夠地獲取彼等之記錄，以就該等交易進行匯報。
- d. 泓富產業信託如知悉或有理由相信獨立非執行董事及／或核數師將未能確認上文第(a)及／或(b)項所述之事宜，則泓富產業信託須即時通知證監會及刊發公佈。

- e. 有關關連人士交易之詳情將按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於泓富產業信託之半年報告和年報內披露。

在下述條件規限下，其後調升關連人士交易之上限金額將獲批准：

- a. 透過於基金單位持有人大會上通過普通決議案獲取獨立基金單位持有人之批准；
- b. 必須透過信託基金管理人刊發公佈及根據房地產投資信託基金守則第10章向基金單位持有人刊發通函及通知作出有關建議調升上限金額之詳細披露；及
- c. 上文所述之規定將一直適用，惟經調升之年度上限將適用。

吾等認為，上述之年度審閱規定可為監管信託基金管理人進行關連人士交易及保障獨立基金單位持有人於該等交易中之利益提供合適之措施。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因後，吾等認為關連人士交易乃於泓富產業信託之一般及日常業務過程中按公平原則及一般商業條款訂立，故豁免延長及新年度上限屬公平合理，及符合泓富產業信託及獨立基金單位持有人之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦而吾等亦推薦獨立基金單位持有人於特別大會上投票贊成有關批准豁免延長及新年度上限之普通決議案。

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
廣發融資（香港）有限公司
董事總經理兼企業融資部聯席主管
吳國輝
謹啟

二零零八年十月二十八日



Prosperity Real Estate Investment Trust
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)



Asset Management (Prosperity) Limited

由泓富資產管理有限公司管理

基金單位持有人特別大會通告

茲通告，泓富產業信託（「泓富產業信託」）謹訂於二零零八年十一月十三日（星期四）下午二時三十分假座香港紅磡都會道6號都會商場7樓展覽廳A舉行基金單位持有人（「基金單位持有人」）特別大會，藉以考慮並酌情通過以下決議案（無論有否修訂）：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准延長若干關連人士交易（「該等交易」）之豁免至截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度（詳情載於二零零八年十月二十八日致基金單位持有人之通函內「豁免延長」一節），連同該等交易於截至二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日止各年度之建議新年度金額上限（詳情載於二零零八年十月二十八日致基金單位持有人之通函內「關連人士交易之建議新年度金額上限」一節）；及
- (b) 謹此分別授權泓富資產管理有限公司（作為泓富產業信託之管理人（「信託基金管理人」））及信託基金管理人之任何董事，按信託基金管理人或信託基金管理人之任何董事（視情況而定）可能認為適宜或必須或符合泓富產業信託之利益而完成及進行或促使進行所有行動及事宜，以使上述批准得以生效。」

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)
執行董事兼署理行政總裁
葉錦泰

香港，二零零八年十月二十八日

基金單位持有人特別大會通告

信託基金管理人註冊辦事處：

香港

皇后大道中99號

中環中心

55樓5508至5509室

附註：

- (a) 凡有資格出席基金單位持有人特別大會及於會上投票之基金單位持有人，均可委派一名或以上之代表出席大會，及在表決時代其投票。受委代表毋須為基金單位持有人。
- (b) 此委任代表表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或其經公證人簽署之副本（如有），最遲須於基金單位持有人特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交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18樓1806-07室，方為有效。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基金單位持有人特別大會並於會上投票。倘閣下於送交委任代表表格後出席大會或其任何續會（視情況而定），則委任代表表格將視作已撤銷。
- (c) 若屬任何基金單位之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基金單位持有人登記冊排名首位之聯名登記基金單位持有人之投票始獲接納。
- (d) 基金單位持有人登記冊將由二零零八年十一月十日（星期一）至二零零八年十一月十三日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理基金單位過戶登記手續。為符合資格參加基金單位持有人特別大會並於會上投票，尚未名列基金單位持有人登記冊之基金單位持有人必須於二零零八年十一月七日（星期五）下午四時三十分前，將所有有關基金單位證書連同填妥之過戶文件，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-07室香港中央證券登記有限公司（泓富產業信託之基金單位過戶登記處），辦理過戶登記手續。

於本通告日期，泓富資產管理有限公司之董事包括非執行董事趙國雄先生（主席）、林惠璋先生及馬勵志先生；執行董事葉錦泰先生；以及獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。

本通函雙語版本（「通函」）均已於泓富產業信託網站www.prosperityreit.com及香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk登載。選擇依賴泓富產業信託在其網站登載之企業通訊（包括但不限於年報、中期報告、會議通告、上市文件、通函及委任代表表格）而非印刷本之基金單位持有人，或因任何理由於接收或獲准瀏覽於泓富產業信託網站登載之通函時遇有困難，可要求索取通函之印刷本。

基金單位持有人可隨時以書面通知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，地址為香港皇后大道東183號合和中心18樓1806-07室，以更改日後收取泓富產業信託企業通訊之語文版本及／或收取方式（即印刷本或透過泓富產業信託網站收取電子版本）之選擇。