

本公佈乃就收購創業街物業及與有關事宜相關之交易而刊發，乃遵照房地產投資信託基金守則，並不應作為任何其他用途。

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交易及結算所有限公司對本公佈之內容(包括所作出之任何陳述或意見或所載有之報告之準確性)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公佈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。



泓富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

(股份代號：808)



由泓富資產管理有限公司管理

- (1) 有關建議收購創業街物業之重大收購及關連人士交易、
持續關連人士交易及有關事宜
及
- (2) 發行收購費用基金單位

於二零一三年十二月十四日，買方(即滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司(以泓富產業信託的受託人身份))、擔保人(即和記黃埔地產有限公司)與賣方(即Cactus Holdings Limited)訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向買方(或代理人)出售目標公司股份連同其於完成日期及其後附帶的權利；及(ii)促使向買方(或代理人)轉讓現有借款。目標公司為一間於香港註冊成立的公司，並全資擁有創業街物業。

股份購買協議項下的代價為1,010,000,000港元(該金額乃經計及獨立物業估值師對創業街物業作出的估值)，惟須受限於慣常調整。

創業街物業包括位於九龍觀塘的一幢樓高25層之甲級寫字樓及車位。

信託基金管理人目前預期將通過以下方式撥付代價：(a)根據新訂融資提取約784,000,000港元；及(b)根據現有循環信貸融資提取約226,000,000港元。

收購及完成股份購買協議項下擬進行的交易構成房地產投資信託基金守則第8.5段下泓富產業信託之關連人士交易。由於代價超出泓富產業信託最近期的經審核資產淨值5.0%(如其最近期公佈的經審核賬目所披露，並已就其公佈後進行的任何交易作出調整)，根據房地產投資信託基金守則第8.11段及信託契約，該交易將須經獨立基金單位持有人於特別大會上透過普通決議案的方式批准。

此外，由於代價相當於泓富產業信託總市值約31.9%(根據泓富產業信託於緊接最後可行日期前五個交易日於香港聯交所的平均收市價計算)，根據相關香港規則及規例，該交易亦構成泓富產業信託的一項重大收購。

倘完成收購，並假設有關於創業街物業的各項交易及安排將繼續與長實關連人士集團及／或受託人關連人士進行，則將產生更多持續關連人士交易。因此，信託基金管理人謹藉特別大會的機會由獨立基金單位持有人批准修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免以：(i)擴大現有持續關連人士交易的範圍，以額外包括長實關連人士集團及／或管理人集團有關創業街物業的持續關連人士交易；(ii)設定新年度金額上限，以配合截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度的新持續關連人士交易，以涵蓋有關創業街物業而將訂立的新持續關連人士交易；及(iii)延長將於二零一四年十二月三十一日到期的現有長實／管理人關連人士交易豁免，致使豁免將適用於新關連人士交易豁免期。

泓富產業信託通函載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人函件，載有(其中包括)該交易及新持續關連人士交易的詳情；(2)獨立董事委員會就此致基金單位持有人的函件；(3)獨立財務顧問函件，載有其就此致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的建議；及(4)特別大會通告，並將在切實可行情況下盡快送交基金單位持有人。

本公佈所使用詞語與本公佈釋義一節所載列者各自具有相同涵義。

由於該交易未必一定會完成，泓富產業信託的基金單位持有人及有意投資者在買賣泓富產業信託的基金單位時務須審慎行事。

該交易

A. 建議收購創業街物業

1. 有關創業街物業的資料

泓富產業信託將收購創業街物業(透過收購目標公司)，包括位於香港九龍觀塘創業街9號的一幢樓高25層之甲級寫字樓樓宇、64個私家車車位、5個電單車車位及4個上落貨車位。創業街物業的地面樓層至三樓乃分配為車位，而餘下之上層樓層則指定為辦公室用途。

創業街物業將由泓富產業信託透過目標公司全資擁有。於最後可行日期，目標公司為特定目的投資機構，其主要業務為擁有及營運創業街物業。目標公司亦通過向和黃集團旗下的其他實體提供租賃代理服務而獲得收益，惟根據股份購買協議，賣方將促使目標公司於完成時終止該等安排。第A.3節「目前及預期持股架構」所載圖表列示緊隨完成後泓富產業信託的物業持股架構。

創業街物業之評估價值(經獨立物業估值師於二零一三年九月三十日評估)為1,064,000,000港元。

除另有指明外，下表載列創業街物業於二零一三年九月三十日的若干主要資料。

地址	九龍觀塘創業街9號
落成年份及月份	二零零四年二月
政府租契到期日	二零四七年六月三十日
可出租總面積(不包括車位) ⁽¹⁾	136,595平方呎
車位數目	64個私家車車位 5個電單車車位 4個上落貨車位
租戶數目	41
每已出租平方呎月租 ⁽²⁾	16.8港元
租用率 ⁽³⁾	94.1% ⁽⁵⁾
截至二零一三年九月三十日止九個月的物業收入淨額 ⁽⁴⁾	18,012,541港元
於二零一三年九月三十日的評估價值	1,064,000,000港元

附註：

- (1) 於二零一三年九月三十日，向關連人士出租的可出租總面積佔總額百分比為1.6%。
- (2) 每已出租平方呎月租以截至二零一三年九月三十日止月份的租金收入總額除以於二零一三年九月三十日的已出租可出租總面積計算。
- (3) 租用率乃根據於二零一三年九月三十日的已出租可出租總面積除以可出租總面積總額(不包括車位)計算。
- (4) 根據賣方提供的資料由收益總額中扣除物業營運開支計算所得。收益總額包括租金收入總額、代收費用及所有其他應計收入或因經營創業街物業而產生的收入，包括許可使用費用、營業額租金、停車場收益及其他收益。物業營運開支包括目標公司在營運、保養、管理及推廣創業街物業時產生的所有成本及開支。
- (5) 截至二零一三年九月三十日止月份，來自關連人士的總租金收入佔總額百分比為1.6%。

2. 收購創業街物業

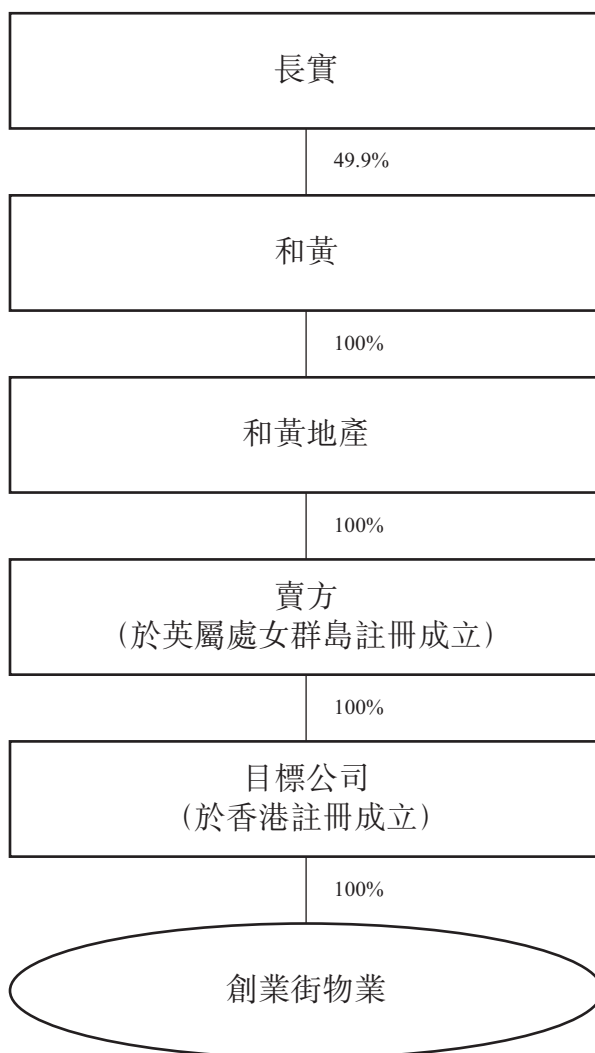
於二零一三年十二月十四日，買方、擔保人與賣方訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向買方(或代理人)出售目標公司股份連同其於完成日期及其後附帶的權利；及(ii)促使向買方(或代理人)轉讓現有借款。於完成後，泓富產業信託將(透過目標公司)持有創業街物業。

收購之購買代價為1,010,000,000港元(該金額乃經計及獨立物業估值師對創業街物業作出的估值)，惟須受限於第B.2節「代價」所述對流動資產及流動負債之慣常調整。

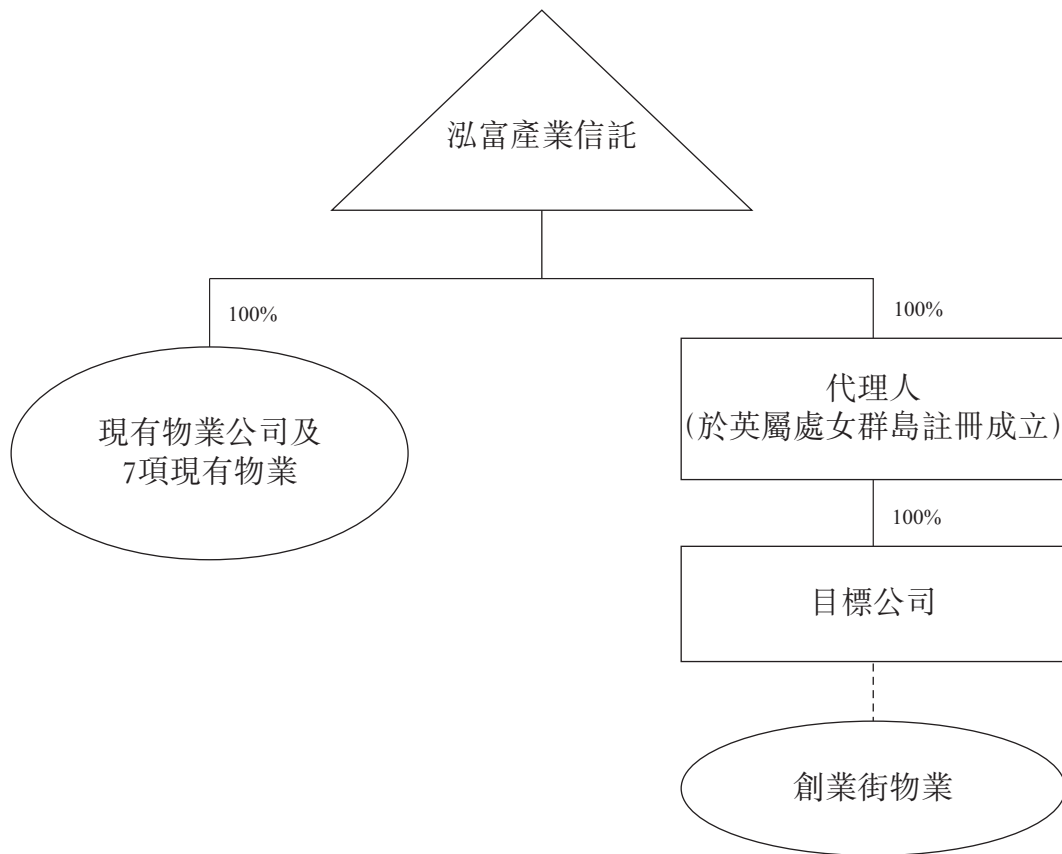
有關創業街物業之進一步詳情載於泓富產業信託通函第5節「有關創業街物業的資料」。

3. 目前及預期持股架構

下圖列示於本公佈日期創業街物業的持股架構：



創業街物業緊隨完成後的預期持股架構如下：



B. 股份購買協議

1. 一般事項

於二零一三年十二月十四日，買方、擔保人與賣方訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向買方(或代理人)出售目標公司股份連同其於完成日期及其後附帶的權利；及(ii)促使向買方(或代理人)轉讓現有借款。於完成後，泓富產業信託將(透過目標公司)持有創業街物業。

賣方於英屬處女群島註冊成立，其主要業務活動為投資控股。

創業街物業按「現時狀況」出售，並受限於現有租賃、租約及許可使用。緊隨完成後，泓富產業信託將持有創業街物業的良好和可銷售的法定及實益業權。基於信託基金管理人所進行的盡職調查，其並無發現會影響物業的良好及可銷售性質的任何違反政府批地契約(包括不符合政府批地契約所述用途的租約)或其他違反法規的情況。

擔保人已無條件及不可撤回地向買方保證，即賣方須根據股份購買協議以及時和準時方式支付全部金額，以及賣方根據或依照股份購買協議以及時和準時方式履行及遵守其一切責任、承擔、承諾、保證及彌償。

2. 代價

代價為1,010,000,000港元(該金額乃經計及獨立物業估值師對創業街物業作出的估值)，惟須受限於在完成時目標公司對下列項目之慣常調整(「通用調整」)：

- (a) 流動資產(如所有應收款項、可退款的水電費及於相關機關或供應商的其他按金、所有現金及銀行存款及所有預付營運開支)；及
- (b) 流動負債(如所有保證按金、就創業街物業預收的所有租金／許可使用費用、應付債權人的所有款項及物業應計費用及其他相關開支以及所有稅項撥備)，

但不包括(i)現有借款；及(ii)目標公司的任何遞延稅項負債及遞延稅項資產。

於二零一三年十一月三十日的現有借款約為389,700,000港元，惟須於完成時最終確定其金額。

遞延稅項資產(於完成時倘有)指於可能出現可用以抵銷可扣稅暫時差額之應課稅溢利時予以確認的稅項虧損，其金額相等於已確認的遞延稅項虧損。於二零一三年六月三十日，有關遞延稅項資產約為10,700,000港元，以供說明之用。該等稅項虧損的詳情於泓富產業信託通函附錄二附註20披露。

自二零一二／一三年課稅年度結轉的稅項虧損總額約151,000,000港元當中，約95,000,000港元已獲稅務局認可，而餘下款項約56,000,000港元則尚未獲稅務局接納。按信託基金管理人的稅務顧問德勤•關黃陳方會計師行(「稅務顧問」)所述，倘稅務局不容許扣減過往年度申索的稅項虧損，導致於完成前就有關課稅年度產生應課稅溢利，則目標公司或須支付罰款及／或就該等過往應課稅溢利支付額外稅項。儘管如此，根據稅務契諾契約，賣方將承擔與完成前的事件相關的任何稅項駁回所產生的任何潛在罰款及稅項負債。

此外，按稅務顧問所述，倘稅務局反對扣減全部或部分稅項虧損，致使目標公司不再有權動用有關稅項虧損以抵銷未來應課稅溢利，則目標公司最多須支付未來應課稅溢利的全數應付稅項。

鑑於上文所述，賣方及買方已同意從通用調整剔出有關遞延稅項資產。有關剔出實際上令代價將不會因有關遞延稅項資產而增加，此乃符合基金單位持有人的利益。

於二零一三年六月三十日，有關遞延稅項負債約為10,700,000港元，以供說明之用。遞延稅項負債指目標公司先前就創業街物業所申索的免稅額。由於創業街物業將由泓富產業信託持作長期投資用途，故信託基金管理人認為有關遞延稅項負債將會實現的機會極微。鑑於上文所述，加上從通用調整剔出有關遞延稅項資產的理由，賣方及買方亦已同意從通用調整剔出有關遞延稅項負債。

由於目標公司與和黃集團成員於二零一三年六月三十日後訂立的若干租賃代理委任函件，此若干租賃代理委任函件須根據股份購買協議於完成前終止，故於完成時的未確認稅項虧損金額或會進一步減少63,100,000港元，惟此減少並不會對遞延稅項有任何影響。有關該等租賃代理委任函件的進一步詳情，請參閱泓富產業信託通函附錄二附註26。

通用調整將載於完成前由賣方盡快提供予信託基金管理人及買方之備考完成資產負債表。該備考完成資產負債表載列於完成時目標公司的預測經調整資產價值。通用調整將於完成後90日內予以審核以便作出任何最終調整，以反映目標公司之最終經調整資產價值(而該等調整可能以受惠於買方或賣方之方式下適用)。

通用調整為訂約方之間進行商業談判的結果。於完成時經通用調整予以調整的代價須用作：(i)首先，轉讓現有借款予買方(或代理人)之實額付款；及(ii)其後，轉讓目標公司股份之付款。

創業街物業的最終經調整購買代價須由信託基金管理人於釐定通用調整以及調整金額的數量後，在切實可行情況下盡快公佈。代價乃於完成時支付予買方(或代理人)。

由於目標公司並無重大非流動資產／負債(創業街物業除外)，故股份購買協議不會致使非流動資產及負債有任何調整，而且股份購買協議所包含具體契諾的條款與市場慣例一致，即於簽署股份購買協議至完成之間的期間內就目標公司營運給予買方重大程度的否決權。例如，股份購買協議包含契諾(其中包括)：(a)要求目標公司如未經買方事先書面同意，則僅可從事正常業務運作；(b)限制目標公司如未經買方事先書面同意，則不得訂立任何協議或招致任何涉及重大開支的承擔(金額超過250,000港元者)；及(c)除對現有借款的改變外，限制目標公司如未經買方事先書面同意，則不得招致額外借款或(於正常業務運作中招致者除外)招致任何其他債項。該等合約保障減輕泓富產業信託因賣方的舉動或遺漏而導致任何可能對目標公司資產及負債產生不利影響的風險。

代價乃經計及評估價值(於二零一三年九月三十日為1,064,000,000港元)按自願買方與自願賣方根據公平交易基準達致。代價較評估價值折讓5.08%。

於達致評估價值時，獨立物業估值師已使用收入資本化計算法與直接比較法相互對照。收入資本化計算法乃從估值日起之物業餘下使用期之現時租金收入和潛在復歸收入，並根據適當的投資收益率以資本化，以達致資本價值。直接比較法乃根據將被估值的物業與其他於近期易手或已出租之可供比較物業直接比較。有關估值方法及基準的進一步詳情，請參閱泓富產業信託通函附錄四「獨立物業估值師之物業估值報告」。

創業街物業於二零一二年十二月三十一日的公平值乃由另一名獨立物業估值師釐定。創業街物業於二零一三年六月三十日的公平值(乃基於獨立物業估值師所釐定的估值計算)，較二零一二年十二月三十一日的公平值(約為463,500,000港元)約高589,500,000港元。信託基金管理人注意到，儘管兩名獨立估值師就創業街估值所採納的估值方法類似，有關假設(包括市場收益率、市場租金及資本化率)卻有所不同。因此，創業街物業於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日的獨立估值之差異主要由於各估值乃基於不同假設所致。因此，投資者不應依賴有關估值差異作為市場任何上升趨勢的指標。有關香港甲級寫字

樓的市場價格趨勢的更多詳情，請參閱泓富產業信託通函附錄五「市場顧問報告」內第3.5節。該份報告顯示有關趨勢的增幅較上述公平值差額平緩。有關獨立物業估值師對創業街物業於二零一三年九月三十日的估值之進一步分析，請參閱泓富產業信託通函內獨立財務顧問函件「3.創業街物業估值」一節。

代價將透過提取新訂融資及現有循環信貸融資撥付。

3. 完成

完成須於第B.4節「先決條件」所載條件達成後14日當日(或訂約方可能共同協定的其他日期，但不遲於股份購買協議日期後三個月屆滿當日(「最後截止日期」)，或賣方及買方可能以書面協定的其他日期)進行(「完成日期」)。

緊隨完成後，信託基金管理人將在切實可行情況下盡快刊發公佈，通知基金單位持有人完成已作實。該公佈將(其中包括)載有代理人及通用調整的進一步詳情。

股份購買協議亦規定，於完成前，賣方須促使目標公司終止目標公司與和黃集團成員所訂立的租賃代理委任函件，相關費用及開支概由賣方承擔，自完成日期起生效。根據租賃代理委任函件的條款，目標公司可終止租賃代理委任函件而毋須罰款。

4. 先決條件

完成須待下列條件(「條件」)達成後，方可作實：

- (1) 獨立基金單位持有人按照房地產投資信託基金守則之規定於特別大會上通過有關需取得批准的交易事宜之特別大會決議案；
- (2) 概無因發生任何事項或情況而禁止或嚴重限制根據房地產投資信託基金守則及／或上市規則出售及購買目標公司股份及／或創業街物業及／或轉讓現有借款；
- (3) 以買方(按信託基金管理人之推薦建議行事)合理信納的條款，從第三方(包括政府或官方機關、法院或其他監管機構)已取得買方就建議收購目標公司及借款轉讓所需或有關的牌照、授權、命令、允許、確認、同意、准許、註

冊及其他批准，而該等牌照、授權、命令、允許、確認、同意、准許、註冊及其他批准仍全面有效；

- (4) 概無任何政府或官方機關提出、頒佈或採取任何法規、規則或決定，禁止、限制或嚴重延遲或以不利方式影響目標公司股份的買賣或目標公司的營運；及
- (5) 獲得新訂融資、新訂融資已到位且於完成時可供提取。

受託人須（按信託基金管理人的指示行事）盡其一切合理努力以促使上文第(1)、(3)及(5)段所載的條件達成。

倘截至最後截止日期仍有任何條件尚未達成，則買方或賣方均無責任進行收購，且股份購買協議將告失效（惟如保密責任等若干條文仍對訂約雙方之間具有約束力），而訂約雙方不得就股份購買協議之任何其他訂約方提出任何申索。

股份購買協議亦規定，買方有權透過向賣方發出書面通知以撤銷或終止（視情況而定）股份購買協議。倘於完成時或之前：

- (a) 政府或其他主管機關徵用或通知徵用或收回或有意徵用或收回創業街物業的全部或其一部分；或
- (b) 發現股份購買協議的任何保證於作出時或將於或會於完成時未獲遵守或在任何重大方面不真實或產生誤導，從而將對目標公司及／或創業街物業之整體財務狀況、盈利、業務、承諾或資產造成重大不利影響。

倘出現有關終止，則股份購買協議將告終止（惟例如保密責任等若干條文仍對訂約雙方之間具有約束力）。倘股份購買協議根據上文(a)條予以終止，則訂約雙方不得向另一訂約方提出任何申索。倘買方未能根據上文(b)條行使其權利，則不會構成放棄根據上文(b)條買方或其繼任人的任何其他權利，惟買方無權享有其他權利或補償，包括在買方選擇根據上文(b)條終止股份購買協議的情況下就違反根據股份購買協議所作保證而申索賠償的權利。信託基金管理人認為，該條文乃按正常商業條款訂立。

5. 聲明及保證

股份購買協議載有賣方就目標公司及創業街物業作出的若干慣常聲明及保證，其中包括：(i)於完成時目標公司股份、現有借款及創業街物業須不受任何產權負擔規限；及(ii)於完成時目標公司並無任何僱員。

股份購買協議載列對賣方有關違反任何保證的責任限制。賣方就股份購買協議項下所有申索所承擔的最高責任總額不得超過買方(代表泓富產業信託及從存置財產撥資)根據股份購買協議而應付的代價。買方無權就所遭受的相同損害向賣方追討股份購買協議項下的索償多於一次。股份購買協議亦規定所有申索(不包括有關稅務保證的申索，有關申索的限制期為自完成日期起計七年)的限制期為完成日期起計21個月。有關限制期乃由相關訂約方按公平磋商後釐定。基於公開文件所載資料，信託基金管理人認為，該等限制乃由相關訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，與ARA管理的其他房地產投資信託基金過往與賣方訂立的交易一致，屬公平合理，並符合泓富產業信託、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

經公平磋商後，股份購買協議各訂約方已同意不在股份購買協議中加入賣方就買方或目標公司因：(i)賣方違反任何保證；或(ii)目標公司或買方於完成時因關於目標公司的任何未了結法律程序所產生的任何責任而蒙受或與之相關的損失向買方作出的彌償保證。倘於股份購買協議項下出現任何賣方違反保證的情況或存在目標公司未了結法律程序所產生的責任，則泓富產業信託可能無法全數收回其所蒙受的全部損失，原因為其將受到普通法的損害賠償規則所規限，包括但不限於申索人證明其損失並採取合理措施以盡量減少有關損失的責任。將獲判的損害賠償金額亦將視乎法院評估而定。基於對目標公司進行的盡職調查，就信託基金管理人所知，於最後可行日期，並無違反股份購買協議項下的保證的情況或目標公司為被告人的任何訴訟。

6. 稅務契諾契約

根據股份購買協議，賣方與擔保人將於完成時訂立一份以買方(或代理人)為受益人的稅務契諾契約(「**稅務契諾契約**」)。根據稅務契諾契約，賣方將訂立契諾就(其中包括)下列各項向買方作出彌償：

- (1) 於完成時或之前因任何付款、動用虧損或寬免、交易、行為、遺漏、採納會計政策或慣例、會計記錄或發生任何性質的事件所產生或與目標公司於完成時或之前所賺取、累計或收取的任何總收益、經濟利益、收入、利潤或收益有關的任何稅務責任(包括利得稅、印花稅、罰款、附加稅及其他稅項)；及
- (2) 根據稅務契諾契約成功申索而由目標公司或買方適當地承擔及支付的一切合理成本及開支(包括法律及專業費用)。

稅務契諾契約項下的申索限制期為完成日期起計七年內。

擔保人已無條件及不可撤回地向買方(或代理人)保證，賣方根據稅務契諾契約以及時和準時方式支付全部金額，以及賣方根據或依照稅務契諾契約以及時和準時方式履行及遵守其一切責任、承擔及承諾。

7. 租賃支援契約

誠如載於泓富產業信託通函附錄五的市場顧問報告所示，觀塘甲級寫字樓樓宇的平均租金(根據內部樓面面積計算)由每月每平方呎約33港元(於二零一一年第三季)增加至每月每平方呎約41港元(於二零一三年第三季)。鑑於該增加幅度迅速，令創業街物業有超過50%的租約目前低於市場租金水平。因此，賣方、擔保人、信託基金管理人及受託人(或代理人)已同意於完成時訂立租賃支援契約，據此，賣方同意於完成日期起至該日期後兩年止的期間向泓富產業信託提供租賃支援。

該租賃支援將涉及賣方向泓富產業信託提供租賃支援付款，有關款項將按下列各項釐定：

- (i) 倘租金收入(按半年度賬目所反映及目標公司以書面方式通知賣方者)少於相關六個月期間的協定租金收入支援金額，則賣方須於收到由泓富產業信託或其代表向賣方發出的發票後15個營業日內，向泓富產業信託支付相等於該差額的現金款項；
- (ii) 倘租金收入(按目標公司截至各財政年度十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表所反映及目標公司以書面方式通知賣方者)少於該財政年度的協定租金收入支援，則賣方須於收到由泓富產業信託或其代表向賣方發出的發票後15個營業日內，向泓富產業信託支付相等於該差額的現金款項(減去根

據上文第(i)段已向泓富產業信託支付的任何款項)，惟倘根據上文第(i)段支付予泓富產業信託的款項(如有)超過該差額，則信託基金管理人、受託人或代理人(代表泓富產業信託)須於由目標公司就相關財政年度發出年度通知後15個營業日內，向賣方支付相等於該餘額的現金款項(「租賃支援退款」)；及

- (iii) 倘租金收入(按半年度賬目所反映及目標公司以書面方式通知賣方者，或(視情況而定)按目標公司截至各財政年度十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表所反映及目標公司通知賣方者)相等於或超過相關六個月期間或該財政年度(視情況而定)的協定租金收入支援，賣方毋須向泓富產業信託作出任何付款。

信託基金管理人並不預期將根據租賃支援契約向賣方支付任何租賃支援退款。然而，倘賣方獲支付任何租賃支援退款，則該租賃支援退款將由現有循環信貸融資撥付。

各財政年度的協定租金收入支援為32,320,000港元，而相關六個月期間的協定租金收入支援款項為16,160,000港元(即整個財政年度的協定租金收入支援的一半)。租賃支援付款及協定租金收入支援款項乃由賣方及信託基金管理人經考慮下列各項後釐定：(a)創業街物業於二零一四年屆滿之租約的平均單位租金；及(b)根據市場顧問報告現時觀塘區類似租約所收取的市場租金。

根據上文第(i)及(ii)段，賣方向泓富產業信託作出的各項租賃支援付款，以及於完成日期開始至該日期後兩年止期間內任何一個財政年度的該等付款總額，每年不得超過最高年度租賃支援付款。於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，就創業街物業所收取的租金收入分別約為11,900,000港元、19,600,000港元、22,400,000港元及12,700,000港元。根據創業街物業的租約資料，預期於相關期間(於完成日期至該日期後兩年)內將不會達到最高年度租賃支援付款。

賣方可能向泓富產業信託支付的租賃支援付款金額乃根據：

- (a) 有關截至二零一四年六月三十日止六個月的上文第(i)段須參考於完成日期至(並包括)二零一四年六月三十日的實際天數，除以於二零一四年一月一日至二零一四年六月三十日(包括首尾兩日)的總天數按比例計算；

- (b) 有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的上文第(ii)段須參考於完成日期至(並包括)二零一四年十二月三十一日的實際天數，除以於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日(包括首尾兩日)的總天數按比例計算；及
- (c) 有關截至二零一六年六月三十日止六個月的上文第(i)段須參考於二零一六年一月一日至由完成日期開始直至該日期後兩年止期間結束時的實際天數，除以於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日(包括首尾兩日)的總天數按比例計算，

惟：

- (1) 有關截至二零一四年六月三十日止六個月及截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的最高年度租賃支援付款亦須參考於完成日期至(並包括)二零一四年十二月三十一日的實際天數，除以於二零一四年一月一日至二零一四年十二月三十一日(包括首尾兩日)的總天數按比例計算；及
- (2) 有關截至二零一六年六月三十日止六個月的最高年度租賃支援付款亦須參考於二零一六年一月一日至由完成日期開始直至該日期後兩年止期間結束時的實際天數，除以於二零一六年一月一日至二零一六年十二月三十一日(包括首尾兩日)的總天數按比例計算。

基金單位持有人應注意，最高年度租賃支援款項每年5,000,000港元實際上為賣方根據租賃支援契約的責任上限，一旦悉數支付最高年度租賃支援付款，賣方於該特定財政年度將不再負有租賃支援契約下的其他責任。

擔保人已無條件及不可撤回地向受託人及信託基金管理人保證，賣方根據租賃支援契約以及時和準時方式支付全部金額，以及賣方根據及依照租賃支援契約以及時和準時方式履行及遵守其一切責任、承擔及承諾。

租賃支援付款的詳情(包括該等付款的數量)將由信託基金管理人於釐定該等付款後在切實可行的情況下盡快公佈，並將於泓富產業信託的中期及年度報告中披露。

8. 借款轉讓

於二零一三年十一月三十日，目標公司結欠下列各實體（統稱「現有貸款人」）的借款金額如下（僅供說明）：

現有貸款人	本金額 (港元)
和記黃埔地產有限公司	67,803,880.53
和黃地產財務(香港)有限公司	321,877,238.84

根據股份購買協議，賣方已同意促使現有貸款人於完成時將彼等各自於其現有借款的比例之權利、所有權、權益及利益，按實額基準轉讓予買方（或代理人）（作為受讓人，代表泓富產業信託並按信託基金管理人的指示行事）。

代價（須作出通用調整）包括轉讓現有借款的代價。

9. 追認及加入契約

於完成時，目標公司、信託基金管理人及物業管理人將訂立追認及加入契約（「追認及加入契約」）。根據追認及加入契約，創業街物業的營運、保養、管理及市場推廣將由物業管理人（長實的間接全資附屬公司）管理，惟須由信託基金管理人根據及按照物業管理協議的條款進行整體管理。

根據物業管理協議（自泓富產業信託於二零零五年十二月於香港聯交所上市以來並無變動）應付予物業管理人的費用如下：

- (1) 物業及租賃管理費，按每年物業收益總額3%計算；及
- (2) 以下各項的佣金：(a)獲取每項三年期或以上的租約需支付一個月基本租金；(b)獲取每項三年期以下的租約需支付半個月基本租金；(c)獲取每項續訂租約（不論續約期的長短）需支付半個月基本租金；及(d)獲取每項為期不足12個月之許用合約需支付許用費總額10%。

10. 公平條款

股份購買協議及其他交易文件乃由或應由有關訂約方按照一般商業條款經公平磋商後訂立。

信託基金管理人已對創業街物業進行盡職調查，並對調查結果感到滿意。該盡職調查已按房地產投資信託基金守則及信託基金管理人的遵例手冊的相關條文展開。緊隨完成後，泓富產業信託將對創業街物業持有良好的可銷售法定及實益所有權。

11. 費用及開支

泓富產業信託就收購而應付的估計費用及開支總額為37,500,000港元。因此，收購的總成本(即代價加估計費用及開支總額)估計約為1,047,500,000港元，並須作出通用調整。估計此項收購的總成本(即代價加估計費用及開支總額)相當於二零一三年六月三十日泓富產業信託未經審核資產淨值6,296,000,000港元的約16.6%，及經收購擴大的該資產淨值6,293,000,000港元的16.6%。

12. 泓富產業信託就收購應付予信託基金管理人的費用

於完成時，信託基金管理人將有權根據信託契約第14.2.1條收取10,100,000港元的收購費用(相等於創業街物業收購價(即1,010,000,000港元)的1.0%)(**「收購費用」**)。收購費用將毋須作出通用調整。

根據信託契約，信託基金管理人可選擇以現金形式或(透過普通決議案取得基金單位持有人事先批准)全部以基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式收取收購費用。倘以基金單位形式支付(**「收購費用基金單位」**)，則信託基金管理人有權收取以收購費用相關金額計算可購買之該數目基金單位，發行價為相當於緊接以下最早發生事件前於香港聯交所10個交易日的基金單位之平均收市價(以最高者為準)：(a)訂立股份購買協議，(b)就該交易作出之公佈，及(c)該交易完成。

信託基金管理人已選擇收取全部以收購費用基金單位形式之收購費用，從而留存可供分派予基金單位持有人的可供分派收入。於發行後，收購費用基金單位將在所有方面與當時現有基金單位享有同等權利，因此附帶權利獲得截至二零一三年十二月三十一日止六個月的分派(假設於有關分派的記錄日期之前已發行收購費用基金單位)。信託基金管理人認為該獲分派權利合情合理，原因為按照上述信託契約所指明的公式，收購費用基金單位發行價(以及相應的已發行收購費用基金單位數目)乃參考已計及分派影響的平均市價計算。

因此，信託基金管理人擬於特別大會上尋求獨立基金單位持有人之批准，全部以基金單位形式收取收購費用。根據緊接最後可行日期前於香港聯交所10個交

易日的基金單位之平均收市價(即2,279港元)，信託基金管理人將收取4,431,768個收購費用基金單位(供說明用途)。

於發行收購費用基金單位後，信託基金管理人將在切實可行情況下盡快刊發公佈，其中載列向信託基金管理人發行的收購費用基金單位的數目及日期及有關發行的日期。

13. 就收購應付的其他成本

泓富產業信託就收購已產生或預期產生的其他估計費用及開支(包括印花稅、顧問費用、專業費用、籌辦費用及開支)(「其他收購費用及開支」)為27,400,000港元。

14. 於完成後就創業街物業應付予信託基金管理人及受託人的持續費用及開支

於完成後，及如發售通函所披露：

- (a) 信託基金管理人將有權根據信託契約向存置財產收取創業街物業應佔的管理費，包括：(i)創業街物業價值每年0.4%的基本費用；及(ii)創業街物業應佔的物業收入淨額(未扣除其中的浮動費用)每年3.0%的浮動費用；及
- (b) 受託人將收存置財產(應包括創業街物業應佔的資產)現為每年0.03%的受託人費用(每月最低金額為50,000港元)。

只要創業街物業日後仍然構成存置財產的一部分，則信託基金管理人及受託人即有權收取因應創業街物業而產生的該等費用。除上文(b)段所述外，並無就收購向受託人支付任何其他費用。

C. 進行收購的原因及裨益

信託基金管理人相信，收購的主要裨益如下：

(1) 收購可提升收益率

有關收購預期可提升收益率及改善泓富產業信託的盈利及現有基金單位持有人的每基金單位分派。根據第E節「該交易的財務影響」所載備考財務資料，倘收購於二零一三年一月一日完成及根據第E節的其他假設，則泓富產業信託截至二零一三年六月三十日止六個月的備考每基金單位分派將由0.0744港元增加1.5%至0.0755港元，乃由於自創業街物業產生穩定的收入所致。創業街物業的最初物業收入淨額相對較低，乃由於超過50%的租約將於二零一四年屆滿並低於目前市場租金，故提供顯著的復歸上升空間。

(2) 位於策略性地段的優質資產

創業街物業位於觀塘區，而該區為一個發展更趨成熟的非核心商業區，擁有許多幢新建的高規格寫字樓發展項目。自二零零九年起，遷移至非核心區趨勢成為主流，許多跨國公司已遷往觀塘商業區。區內其他發展項目如購物商場及酒店亦相繼落成，且有更多酒店及重建項目尚在進行中。於二零一一年，香港政府已實施多項策略，將觀塘及九龍東區發展為香港的另一個核心商業區。因此，觀塘區正演變成一個發展完善的商業區。

由於啟德發展項目及觀塘市中心重建項目及交通基礎設施(包括連接沙田至中環途經啟德發展項目的沙中綫及於九龍東區內運行的單軌鐵路)目前尚在興建中，九龍東有望進一步利用及受惠於該等即將推出的發展項目。知名的銀行、保險公司及跨國公司亦進駐九龍東區。由於九龍東區已發展成熟，故吸引了更多注意成本的公司遷往該區。

(3) 市場多元化

收購將令泓富產業信託於九龍東區物業組合的租戶基礎更多元化，而有關物業組合目前包括泓富廣場(商業用途)、創富中心(工商綜合用途)，並將於完成時包括創業街物業(寫字樓用途)。經擴大的租戶基礎將鞏固泓富產業信託長遠的穩定收入來源。

(4) 營運協同效應

泓富產業信託將可受惠於擴大後的物業組合規模，並將建立更強大的平台以便將固定的經營成本分散至更大型的物業組合，從而達致最佳的營運協同效應及營運規模經濟。透過經驗豐富的物業管理團隊為泓富產業信託於九龍東區的兩項現有物業發揮租賃及樓宇管理職能，從而實現營運協同效應。

D. 收購的融資方法

1. 概覽

創業街物業之購買代價為1,010,000,000港元(須作出通用調整)，將透過提取新訂融資及現有循環信貸融資撥付，而其他收購費用及開支將透過銀行結餘、內部現金及提取現有循環信貸融資撥付。

泓富產業信託就收購應付予信託基金管理人的費用(參閱第B.12節「泓富產業信託就收購應付予信託基金管理人的費用」)將以收購費用基金單位形式支付予信託基金管理人。

2. 新訂融資

信託基金管理人已於二零一三年十二月十四日就新訂融資(總額為784,000,000港元)與渣打銀行(香港)有限公司簽訂授權函件，其中將包括：

(1) 404,000,000港元的定期貸款將提供予借款人為一間將成立由泓富產業信託全資擁有的特定目的投資機構，並按香港銀行同業拆息加年息1.45%計息。該定期貸款將於有關該融資的協議日期起計5年到期及償還，以及將由(其中包括)以下各項作抵押：

- (i) 受託人、代理人及目標公司提供的無條件及不可撤回擔保；
- (ii) 對創業街物業作出的法定押記；
- (iii) 借款人、受託人、代理人及／或目標公司所持創業街物業保險(第三方責任保險除外)的所有權利及利益的轉讓；
- (iv) 借款人、受託人、代理人及／或目標公司所持創業街物業租賃協議內的權利及利益的轉讓；
- (v) 借款人、受託人及／或泓富產業信託所持物業管理協議的權利及利益的轉讓；
- (vi) 對創業街物業所產生的租金按金、租金及所有其他收入，以及借款人、受託人、代理人及／或目標公司就創業街物業以其他方式收取的銷售所得款項作出的押記；
- (vii) 對借款人、代理人及／或目標公司所有股份作出的押記；及
- (viii) 對借款人、代理人及目標公司就創業街物業所有資產作出的押記；

及

(2) 380,000,000港元的無抵押貸款將提供予由泓富產業信託成立及全資擁有的特定目的投資機構，並按香港銀行同業拆息加年息1.50%計息及將於有關該融資的協議日期起計3年到期及償還

(統稱「新訂融資」)。

受託人將提供以貸款人為受益人的無條件及不可撤回擔保。上述404,000,000港元的定期貸款及380,000,000港元的無抵押貸款擬於完成時提取，並將用作支付部分代價。

本公佈所述新訂融資的條款及條件僅為指示性質，視乎落實新訂融資及簽訂相關貸款協議時的市況而可能會出現變動，並不代表整套實際條款及條件。新訂融資的實際條款及條件可能與本公佈所述的指示性條款及條件有所不同，或可能包含更多或更少條款及條件。如本公佈所述指示性條款及條件有任何重大變動，信託基金管理人將發出公佈以提供有關該等變動之詳情。

3. 現有循環信貸融資

泓富產業信託擬於完成前或完成時根據現有循環信貸融資提取226,000,000港元，以撥付代價的餘下部分。於最後可行日期，根據現有循環信貸融資可提取的餘下款項為405,000,000港元。現有循環信貸融資為期五年，於二零一五年八月十六日期滿，按香港銀行同業拆息加利率0.81%計息，並將於各付息日期償還及可於到期時重新提取。

4. 預期資產負債比率

根據代價以及其他收購費用及開支(有關款項將透過債務及內部現金撥付)，緊隨完成後，泓富產業信託的資產負債比率將由20.9%(於二零一三年六月三十日)上升至約29.4%。該資產負債比率低於房地產投資信託基金守則允許的45%限額。

E. 該交易的財務影響

1. 收購的備考財務影響

下文所呈列收購對每基金單位分派及資產淨值的備考財務影響乃僅供說明，並以下列基準編製：

- (a) 泓富產業信託截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表；及
- (b) 附錄二「有關目標公司之會計師報告」所載目標公司截至二零一三年六月三十日止六個月之經審核財務報表，

並假設：

- (i) 泓富產業信託已二零一三年一月一日收購創業街物業，且其已於該日期以代價估值；
- (ii) 代價為1,010,000,000港元，並作出通用調整8,536,000港元；
- (iii) 代價以及其他收購費用及開支由新訂融資的404,000,000港元定期貸款(按香港銀行同業拆息加年息1.45%計息)、380,000,000港元無抵押貸款(按香港

銀行同業拆息加年息1.50%計息)、現有循環信貸融資的430,000,000港元循環信貸融資(按香港銀行同業拆息加利率0.81%計息)、銀行結餘及內部現金撥付;及

- (iv) 4,431,768個收購費用基金單位按每基金單位2,279港元(即緊接最後可行日期前於香港聯交所10個交易日的基金單位之平均收市價)發行予信託基金管理人,以支付收購費用。

信託基金管理人認為上述假設於本公佈日期屬適當及合理。然而,基金單位持有人須考慮下文鑑於該等假設所概述的資料,並就泓富產業信託的未來表現作出彼等的評估。

根據本節所述該交易的備考財務影響以及泓富產業信託通函附錄三「經擴大集團之備考財務資料」當中詳細說明該交易的財務影響,信託基金管理人並未預見泓富產業信託的財務狀況將因該交易而受到任何重大不利影響。

2. 備考每基金單位分派

截至二零一三年六月三十日止六個月,收購對每基金單位分派之備考財務影響(猶如收購已於二零一三年一月一日完成,及泓富產業信託一直持有及經營創業街物業直至二零一三年六月三十日)如下:

	收購前	收購後
可分派收入(千港元)	103,568 ⁽¹⁾	105,391
已發行基金單位(千個)	1,391,684 ⁽²⁾	1,396,760 ⁽³⁾
每基金單位分派(港元)	0.0744 ⁽⁴⁾	0.0755 ⁽⁵⁾

附註:

- (1) 基於泓富產業信託截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核財務報表。
- (2) 於二零一三年六月三十日已發行之基金單位數目,另加於相關分派期將發行予信託基金管理人之基金單位數目,作為其於二零一三年第二季提供服務之管理人費用。
- (3) 包括:(i)4,297,872個新收購費用基金單位,假設發行價為每基金單位2.35港元;及(ii)已發行之777,925個新基金單位,作為支付截至二零一三年六月三十日止六個月信託基金管理人就創業街物業之部分管理費,假設發行價為每基金單位2.47港元。
- (4) 泓富產業信託於二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間之實際每基金單位分派。
- (5) 根據經擴大集團截至二零一三年六月三十日止六個月之可分派收入,除以經擴大集團截至二零一三年六月三十日止六個月之已發行及可發行基金單位數目計算。

3. 備考每基金單位資產淨值

於二零一三年六月三十日，收購對每基金單位資產淨值之備考財務影響(猶如收購已於二零一三年六月三十日完成)如下：

	收購前	收購後 ⁽¹⁾
資產淨值(千港元)	6,295,525 ⁽²⁾	6,292,895
已發行基金單位(千個)	1,391,684	1,395,773 ⁽³⁾
每基金單位資產淨值(港元)	4.52	4.51

附註：

- (1) 經擴大集團之財務狀況乃根據：(i)於二零一三年六月三十日泓富產業信託之未經審核財務狀況及目標公司之經審核財務狀況；及(ii)假設收購創業街物業已於二零一三年六月三十日完成。
- (2) 基於截至二零一三年六月三十日止財政年度之未經審核財務報表。
- (3) 包括4,089,069個新收購費用基金單位，假設發行價為每基金單位2.47港元。

備考資本額

下表載列泓富產業信託於二零一三年六月三十日之備考資本額(不包括銀行融資之籌辦費用)，猶如泓富產業信託於二零一三年六月三十日已完成收購。

	實際 (千港元)	收購後 (千港元)
短期債務		
現有循環信貸融資	10,000	236,000
短期債務總額	<u>10,000</u>	<u>236,000</u>
長期債務：		
有抵押債務	1,770,000	2,174,000
無抵押債務	—	380,000
長期債務總額	<u>1,770,000</u>	<u>2,554,000</u>
債務總額：	<u>1,780,000</u>	<u>2,790,000</u>
基金單位持有人應佔資產淨值	<u>6,295,525</u>	<u>6,292,895</u>
資本總額	<u><u>8,075,525</u></u>	<u><u>9,082,895</u></u>

F. 因該交易而產生的關連人士交易

就該交易而言或於該交易後，信託基金管理人、受託人、代理人、目標公司及／或擔保人已經與或將會與泓富產業信託的若干關連人士訂立多項交易。該等交易包括以下內容。

1. 股份購買協議

買方與賣方及擔保人於二零一三年十二月十四日訂立股份購買協議。有關股份購買協議的進一步詳情，請參閱第B節「股份購買協議」。

2. 稅務契諾契約

賣方、擔保人、代理人及買方將於完成時訂立以買方(或代理人)為受益人的稅務契諾契約。有關稅務契諾契約之進一步詳情，請參閱第B.6節「稅務契諾契約」。

3. 租賃支援契約

賣方、擔保人、代理人、信託基金管理人及受託人於完成時訂立租賃支援契約。有關租賃支援契約之進一步詳情，請參閱第B.7節「租賃支援契約」。

4. 借款轉讓

目標公司、現有貸款人及代理人將於完成時訂立借款轉讓。有關借款轉讓之進一步詳情，請參閱第B.8節「借款轉讓」。

5. 追認及加入契約

目標公司、信託基金管理人及物業管理人將於完成時訂立追認及加入契約。有關追認及加入契約的詳情，請參閱第B.9節「追認及加入契約」。

6. 租賃及許可使用協議

目標公司已就創業街物業與長實關連人士集團的多名成員訂立多項租賃／許可使用協議，該等協議將於完成後繼續存在。信託基金管理人相信，該等協議乃按一般商業條款訂立，並不會損害泓富產業信託及基金單位持有人的利益。

G. 新持續關連人士交易

作為交易的一部分，信託基金管理人已向證監會申請修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免，豁免就新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章項下披露及基金單位持有人批准的規定。信託基金管理人正尋求獨立基金單位持有人批准豁免修訂及延長，有關詳情載於本第G節下文。

1. 泓富產業信託的關連人士

泓富產業信託集團已經與或將會與以下關連人士訂立持續交易(該等交易將構成持續關連人士交易(定義見房地產投資信託基金守則))：

長實關連人士集團

就房地產投資信託基金守則而言，長實為泓富產業信託的重大持有人(即10%或以上已發行基金單位的持有人)，故根據房地產投資信託基金守則第8.1(d)段屬泓富產業信託的關連人士。

但凡與長實有關連(按房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述)的任何人士亦即為泓富產業信託的關連人士，而該等人士包括：(i)長實的任何董事、高級行政人員或主管人員；(ii)長實或長實的任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)；及(iii)長實的任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)(連同長實統稱「長實關連人士集團」)。

管理人集團

根據房地產投資信託基金守則第8.1(a)段，信託基金管理人屬泓富產業信託的關連人士。

但凡與信託基金管理人有關連(按房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述)的任何人士亦即為泓富產業信託的關連人士，而該等人士包括：(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)信託基金管理人的任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人(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、附屬公司或聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)(連同信託基金管理人統稱「管理人集團」)。

受託人關連人士

受託人以及與受託人屬同一集團或在其他方面與受託人有「聯繫」的公司按照房地產投資信託基金守則的定義亦屬關連人士(「受託人關連人士」)。因此，泓富產業信託的關連人士名單將包括滙豐控股有限公司及其集團屬下其他成員公司(包括香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，除本公佈另有指明者外，不包

括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司但不包括以泓富產業信託的受託人身份組成的附屬公司)) (「**滙豐集團**」)，因為受託人乃滙豐控股有限公司的間接全資附屬公司。

2. 根據房地產投資信託基金守則第8章的現有豁免

與長實關連人士集團及／或管理人集團的持續交易

於二零一一年六月二十一日，證監會已根據若干條款及條件，批准就進一步延長通函所述的若干持續關連人士交易(「**現有持續關連人士交易**」)，進一步延長二零零八年延長豁免(即「**現有長實／管理人關連人士交易豁免**」)嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下披露及基金單位持有人批准的規定。該現有長實／管理人關連人士交易豁免將於二零一四年十二月三十一日到期(「**現有關連人士交易豁免屆滿日期**」)。

與受託人關連人士的持續交易

於二零零五年十一月三十日，證監會亦已根據若干條款及條件，批准就泓富產業信託集團(作為一方)與受託人關連人士(作為另一方)之間的若干持續關連人士交易，獲豁免(即「**現有受託人關連人士交易豁免**」)嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下披露及基金單位持有人批准的規定。於本公佈日期，該豁免仍存在。有關該豁免的進一步詳情及其適用條件，請參閱發售通函「修訂、豁免及發牌之條件」一節。

3. 修訂現有長實／管理人關連人士交易豁免的原因

倘完成收購，並假設有關創業街物業的各項交易及安排將繼續與長實關連人士集團及／或受託人關連人士進行，則將產生更多持續關連人士交易。

就與長實關連人士集團所產生的持續交易而言，該等交易的性質將與已獲授現有長實／管理人關連人士交易豁免的現有持續關連人士交易相同。收購將相應增加與長實關連人士集團的持續關連人士交易的規模。

正如就現有持續關連人士交易一樣，信託基金管理人認為，如泓富產業信託須就有關創業街物業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，且並不符合基金單位持有人的利益。

根據其條款，現有長實／管理人關連人士交易豁免可延長至現有關連人士交易豁免屆滿日期之後，及／或現有長實／管理人關連人士交易豁免條款及條件可經不時修訂，惟須遵守以下條件：

- (i) 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的批准；
- (ii) 信託基金管理人將透過刊發公佈披露有關建議的延長及／或修改(視乎情況而定)的詳情，及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) 現有長實／管理人關連人士交易豁免期限的任何延長(於每次有關延長時)的屆滿期限最遲須為獲得以上第(i)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。

因此，信託基金管理人謹藉特別大會的機會由獨立基金單位持有人批准修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免(「**豁免修訂及延長**」，及由此產生的經修訂及經延長豁免，即「**經修訂及經延長關連人士交易豁免**」)以：

- (i) 擴大現有持續關連人士交易的範圍，以額外包括就創業街物業與長實關連人士集團及／或信託基金管理人集團進行的持續關連人士交易(「**額外持續關連人士交易**」，連同現有持續關連人士交易為「**新持續關連人士交易**」)，載於下文第G.4節「新持續關連人士交易」)；
- (ii) 設定新年度金額上限，以配合截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度的新持續關連人士交易(「**建議上限**」)，載於下文第G.5節「建議上限」。建議上限提升於二零一一年六月二十一日所設的過往上限，以涵蓋有關創業街物業而將訂立的新持續關連人士交易(超越設定過往上限時擬進行的交易)；及
- (iii) 延長將於二零一四年十二月三十一日到期的現有長實／管理人關連人士交易豁免，致使豁免將適用於下文第G.6節「豁免延長」所述的新關連人士交易豁免期。

建議豁免修訂及延長須受完成及證監會批准所規限。倘有關豁免修訂及延長之特別大會決議案並無獲獨立基金單位持有人批准，則現有長實／管理人關連人士交易豁免將於其餘下期限繼續適用。

為完整說明起見，就與受託人關連人士所產生的持續交易而言，該等交易的性質將與已獲授現有受託人關連人士交易豁免的交易相同。然而，由於現有受託人關連人士交易豁免不受年度上限或時間限制所規限，故毋須向基金單位持有人就有關交易提呈新豁免方案。

4. 新持續關連人士交易

新持續關連人士交易為泓富產業信託集團(作為一方)已經與或將會與長實關連人士集團及／或管理人集團(視情況而定)(作為另一方)訂立的關連人士交易。新持續關連人士交易的兩個類別如下：

收益交易

(1) 租賃／許可使用交易

作為泓富產業信託集團的一般及日常業務的一部分，每一物業公司作為一項物業的直接擁有人(包括於完成時的目標公司)，均已經或可能不時就其物業與長實關連人士集團的成員訂立租賃或許可使用(「**長實關連人士集團租賃／許可使用**」)或與管理人集團的成員訂立租賃或許可使用(「**管理人集團租賃／許可使用**」)，連同長實關連人士集團租賃／許可使用(「**長實／管理人集團租賃／許可使用**」)。

所有現存長實／管理人集團租賃／許可使用乃按一般商業條款公平訂立並符合市場水平。有關現有物業的現存長實／管理人集團租賃／許可使用的詳情載於泓富產業信託的最新中期報告。

開支交易

泓富產業信託及長實關連人士集團的成員已訂立有關物業管理的多項持續關連人士交易以及有關泓富產業信託及其資產與業務的其他運作交易(「**物業管理交易**」)。這導致並可能於日後導致泓富產業信託須向長實關連人士集團支付開支，包括下列各項：

(1) 物業管理交易

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，信託基金管理人已將有關泓富產業信託的房地產資產之物業與租賃管理及市場推廣職能委託予物業管理人(長實的間接全資附屬公司)。

根據物業管理人致信託基金管理人日期為二零一零年十二月一日的物業管理續期函件，物業管理協議年期已再延長五年至二零一五年十二月十五日。如第B.9節「追認及加入契約」所述，物業管理協議訂約方擬擴大物業管理服務的範圍，以根據追認及加入契約而包括創業街物業。

根據物業管理協議，物業管理人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。此外，物業管理人亦有權就提供市場推廣服務收取佣金，有關佣金乃參考所訂立或續訂的相關租賃／許可使用的期限及已付租金／許可使用費用總額計算。有關物業管理協議的進一步詳情，請參閱發售通函「與泓富產業信託有關之重大協議及其他文件- 物業管理協議」一節。

(2) 第三方服務

根據物業管理協議，物業管理人作為相關物業公司的代理，已經就提供(其中包括)有關泓富產業信託持有物業的清潔、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及可能是長實關連人士集團的成員。作為該等服務的代價，泓富產業信託將向該等承包商支付費用。該等費用的預期金額將構成新持續關連人士交易的一部分。

訂約各方目前擬於完成後，物業管理人(作為目標公司之代理)將就提供有關創業街物業的物業管理相關服務與第三方服務供應商訂立合約，而第三方服務供應商可能包括長實關連人士集團的成員。該等第三方服務供應商可能包括已就創業街物業提供該等服務之多間公司。

5. 建議上限

於任何相關財政年度，新持續關連人士交易的年度價值不得超過下表所示相關年度金額上限。下文載列截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各財政年度及截至二零一三年九月三十日止九個月關於長實關連人士集團租賃／許可使用的現有持續關連人士交易的歷史交易金額。

建議上限一般參考歷史交易金額(包括但不限於二零一三年九月三十日的最新可供使用數據)，並根據完成收購後在相關財政年度內該等交易(即包括將在有關

收購產生的長實關連人士集團租賃／許可使用)之預期總值而釐定，且具備適當緩衝以應對如租金或其他市場狀況出現變化。

新持續關連人士交易之類別	關連人士	歷史交易金額				建議上限		
		截至二零一零年十二月三十一日止財政年度 (港元)	截至二零一一年十二月三十一日止財政年度 (港元)	截至二零一二年十二月三十一日止財政年度 (港元)	截至二零一三年九月三十日止九個月 (港元)	截至二零一四年十二月三十一日止財政年度 (港元)	截至二零一五年十二月三十一日止財政年度 (港元)	截至二零一六年十二月三十一日止財政年度 (港元)
I. 收益								
租賃／許可使用交易 (附註1)	長實關連人士集團	20,400,000	16,000,000	1,500,000	1,100,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000
租賃／許可使用交易	管理人集團	—	—	—	—	5,100,000	5,100,000	5,100,000
II. 開支								
物業管理安排、第三方服務及其他營運交易	長實關連人士集團	14,900,000	18,000,000	20,600,000	13,600,000	32,300,000	33,900,000	35,600,000

附註(1)：就建議上限而言，基於創業街物業及泓富產業信託現有物業的相關可出租總面積，長實關連人士集團租賃／許可使用的建議上限約10%乃歸因於創業街物業。

(1) 關於長實關連人士集團租賃／許可使用

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度的建議年度上限已根據下列各項釐定：

- (i) 就現有物業就長實關連人士集團租賃／許可使用的各租戶，於截至二零零六年至二零一二年十二月三十一日止各財政年度及截至二零一三年九月三十日止九個月年度化交易金額，期間每項交易之最高金額之總和約24,800,000港元。信託基金管理人確認，上述各租戶於有關期間並無佔用泓富產業信託的相同單位；及
- (ii) 就上文第(i)段所述相關總和應用33%的緩衝，其中：(a)13%歸因於收購創業街物業；(b)15%歸因於上文第(i)段所指有關長實關連人士集團租賃／許可使用的市場租金增加；及(c)5%歸因於所需的靈活性，以助日後就現有物業及創業街物業訂立額外的長實關連人士集團租賃／許可使用。

(2) 關於管理人集團租賃／許可使用

管理人集團目前並無於泓富產業信託的組合中擁有任何物業的租賃／許可使用。然而，有可能於新關連人士交易豁免期內某個時間訂立該等租賃／許可使用。

因此，信託基金管理人擬將截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各財政年度的建議年度上限維持在與截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的年度上限5,100,000港元相等的數額。信託基金管理人認為，該建議年度上限將容許合理的上限金額水平，以便當管理人集團計劃於香港擴張而物色辦公室時，可應付額外的管理人集團租賃／許可使用。

(3) 關於物業管理安排、第三方服務及其他營運交易

信託基金管理人預期，有關與長實關連人士集團於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度訂立的物業管理交易的相關額外持續關連人士交易年度金額將不會超過現有長實／管理人關連人士豁免所載交易的年度上限。因此，目前並無建議就截至二零一三年十二月三十一日止財政年度的年度上限作出任何變動，然而將該年度上限載列如上僅為方便比較。

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度的建議年度上限已根據下列各項釐定：

- (i) 現有物業就各類別物業管理交易於截至二零零九年及二零一二年十二月三十一日止各財政年度及截至二零一三年九月三十日止九個月的年度化交易金額，期間每項交易之最高金額之總和約21,500,000港元；
- (ii) 創業街物業就各類別物業管理交易於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各財政年度及截至二零一三年六月三十日止六個月的年度化交易金額，期間每項交易之最高金額之總和約3,800,000港元；
- (iii) 就上文第(i)及(ii)段所產生的相關金額採用5%的通貨膨脹遞增幅度；及
- (iv) 就上文第(iii)段所產生的金額採用21%的遞增幅度，以計及於完成時可能作為緩衝的應變措施。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度之建議年度上限已採用緊接前一個財政年度之建議數據遞增5%而釐定。採用5%之遞增幅度乃經計及通貨膨脹、成本及工資可能增加、香港之整體經濟環境，及適當

的緩衝作不時之需(例如物業管理人促成其他租約導致應付物業管理人的市場推廣服務費用可能增加以及於新關連人士交易豁免期內該等物業所產生的總收益增加導致管理費可能增加)。

(4) 歷史交易金額

泓富產業信託集團(作為一方)與長實關連人士集團及／或管理人集團(視情況而定)(作為另一方)於過去兩個財政年度及截至二零一三年六月三十日止六個月訂立的現有關連人士交易的年度金額已於下列報告刊載：

- (i) 泓富產業信託截至二零一一年十二月三十一日止年度的現有關連人士交易的年度價值已於泓富產業信託於二零一二年四月十日所刊發之截至二零一一年十二月三十一日止年度的年報第60至66頁中披露；
- (ii) 泓富產業信託截至二零一二年十二月三十一日止年度的現有關連人士交易的年度價值已於泓富產業信託於二零一三年三月二十二日所刊發之截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報第67至72頁中披露；及
- (iii) 泓富產業信託截至二零一三年六月三十日止六個月的現有關連人士交易的價值已於泓富產業信託於二零一三年八月三十日所刊發之截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告第15至20頁中披露。

6. 豁免延長

如以上所述，現有長實／管理人關連人士交易豁免將於二零一四年十二月三十一日到期。目前建議延長現有關連人士交易豁免屆滿日期(「**豁免延長**」)，致使該豁免將適用於截至二零一六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**」)。該豁免延長自完成日期起生效。

7. 豁免條件

信託基金管理人承諾，將繼續遵守現有長實／管理人關連人士交易豁免的豁免條件，惟受限於上文所述年度金額上限及豁免到期日的建議修訂。經修訂及經延長關連人士交易豁免的豁免條件如下：

(1) 獨立基金單位持有人批准

特別大會決議案已獲獨立基金單位持有人批准及如特別大會通告所載獲採納，且並無重大修訂，以及完成。

(2) 取代現有長實／管理人豁免

經修訂及經延長關連人士交易豁免將取代現有長實／管理人豁免並將於完成日期起生效並直至二零一六年十二月三十一日。

(3) 修訂或延長

經修訂及經延長關連人士交易豁免可延長至新關連人士交易豁免期之後，及／或經修訂及經延長關連人士交易豁免的條款及條件可不時修訂，惟：

- (a) 獨立基金單位持有人批准 — 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的批准；
- (b) 披露 — 信託基金管理人須透過刊發公佈披露有關建議延長及／或修訂（視乎情況而定）的詳情，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發出通函及通告；及
- (c) 延長期 — 經修訂及經延長關連人士交易豁免期的任何延長（於每次有關延長時）的屆滿期限最遲須為以上第(a)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，於信託基金管理人就豁免修訂及延長申請中（據此尋求及授出豁免）經修訂及經延長關連人士交易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(a)所述），且建議變更的詳情須按上文(b)所述方式予以披露。

(4) 年度上限

於任何相關財政年度，新持續關連人士交易的年度價值不得超過第G.5節「建議上限」所述有關年度金額上限。

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率進行者除外。

(5) 於中期及年度報告內作出披露

有關新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。

(6) 核數師審閱程序

就各相關財政年度而言，信託基金管理人將委聘泓富產業信託的核數師並與其協定就新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)，確認所有該等新持續關連人士交易是否已：

- (a) 獲信託基金管理人董事會(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之條款訂立；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)。

(7) 由信託基金管理人獨立非執行董事審閱

信託基金管理人獨立非執行董事須每年審閱相關新持續關連人士交易，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) 按一般商業條款(如有可資比較的交易)訂立，或如並無足夠可資比較交易用以判斷條款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(如有)按公平合理且符合基金單位持有人整體利益的條款訂立。

(8) 核數師的賬簿及記錄查閱權

信託基金管理人將允許及促使相關持續關連人士交易的對手方允許泓富產業信託的核數師充分查閱彼等的記錄，以便就該等交易作出匯報。

(9) 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第G.7(6)「核數師審閱程序」及第G.7(7)節「由信託基金管理人獨立非執行董事審閱」分別所列事項，則管理人須即時知會證監會並刊發公佈。

(10) 經獨立基金單位持有人批准隨後調升年度上限

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建議上限，惟：

- (a) 獨立基金單位持有人批准 — 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的批准；
- (b) 披露 — 信託基金管理人須透過刊發公佈披露建議調升相關年度上限的詳情，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，上文第7(3)至7(9)段的所有豁免條款及條件須繼續適用於相關交易。

8. 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，或倘房地產投資信託基金守則隨後有任何更改而就披露及／或基金單位持有人的批准而可能施加更為嚴格的規定，則信託基金管理人將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，新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中披露。獨立非執行董事須每年檢討新持續關連人士交易，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一般商業條款，以及是否根據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利益的條款訂立。

9. 董事會的意見

就房地產投資信託基金守則而言，董事會(包括所有獨立非執行董事)確認：

- (1) 按其意見，經修訂及經延長關連人士交易豁免以及建議上限，及經修訂及經延長關連人士交易豁免的基準(包括建議上限及達致建議上限的基準)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、獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益；

- (2) 按其意見，於最後可行日期仍具效力的各項新持續關連人士交易（包括泓富產業信託因收購而將承擔的額外持續關連人士交易）：(i)已於泓富產業信託的一般及日常業務過程中訂立及符合泓富產業信託的投資目標及策略；(ii)已按公平原則並按一般商業條款訂立；及(iii)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；及
- (3) 按其意見，於最後可行日期後訂立的各項新持續關連人士交易：(i)於泓富產業信託之一般及日常業務過程中訂立及符合泓富產業信託的投資目標及策略；(ii)按公平原則並按一般商業條款訂立；及(iii)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。

H. 房地產投資信託基金守則及信託契約涵義

1. 關連人士交易

信託契約第15.1條規定，任何關連人士交易必須根據房地產投資信託基金守則的條文以及證監會不時施加的任何條件（包括不時授出的任何豁免及豁免實施房地產投資信託基金守則的任何條件）進行。根據房地產投資信託基金守則第8.1段，泓富產業信託的關連人士其中包括一名重大持有人（即持有已發行基金單位10%或以上的持有人）及聯營公司。長實被視為持有約19.71%的基金單位，因此為泓富產業信託的重大持有人。根據房地產投資信託基金守則的涵義，和黃及物業管理人為長實的聯營公司。賣方、擔保人及目標公司為和黃的全資附屬公司，根據房地產投資信託基金守則，彼等亦為長實的聯營公司。因此，根據房地產投資信託基金守則的涵義，賣方、擔保人、目標公司及物業管理人各自為泓富產業信託的關連人士。因此，按房地產投資信託基金守則第8.5段，以下各項各自構成泓富產業信託的關連人士交易：

- (1) 訂立及履行股份購買協議；
- (2) 訂立及履行稅務契諾契約；
- (3) 訂立及履行租賃支援契約；
- (4) 訂立及履行借款轉讓；及
- (5) 訂立及履行追認及加入契約。

由於代價超出泓富產業信託最近期的經審核資產淨值5.0% (如其最近期公佈的經審核賬目所披露，並已就其公佈後進行的任何交易作出調整)，根據房地產投資信託基金守則第8.11段及信託契約，上述各項交易將須經獨立基金單位持有人於特別大會上透過普通決議案的方式批准。

2. 重大收購

此外，由於代價相當於泓富產業信託總市值約31.9% (根據泓富產業信託於緊接最後可行日期前五個交易日於香港聯交所的平均收市價計算)，根據相關香港規則及規例，該交易亦構成泓富產業信託的一項重大收購。

3. 向信託基金管理人發行收購費用基金單位

根據信託契約，信託基金管理人可選擇以現金形式，或(透過普通決議案取得基金單位持有人事先批准)全部以基金單位形式或部分以現金及部分以基金單位形式收取收購費用。

就此而言，信託基金管理人現正於特別大會上尋求獨立基金單位持有人之批准，全部以基金單位形式收取收購費用。

有關以基金單位形式支付收購費用的進一步詳情，請參閱第B.12節「泓富產業信託就收購應付予信託基金管理人的費用」。

4. 新持續關連人士交易

董事會現正尋求獨立基金單位持有人批准豁免修訂及延長，從而配合於完成後泓富產業信託的持續關連人士交易的規模及種類數目增加。

有關豁免修訂及延長的進一步詳情，請參閱第G節「新持續關連人士交易」。根據房地產投資信託基金守則第8.14段的規定，相關關連人士交易的詳情將於泓富產業信託的半年及全年報告內披露。

5. 普通決議案

信託基金管理人認為，該交易、發行收購費用基金單位以及豁免修訂及延長乃互相關連，並為一項重大建議的一部分，因為發行收購費用基金單位以及豁免修訂及延長將只於該交易完成後發生，且並非規定進行，而是為訂立該交易的相關協議而進行。

就需取得批准的交易事宜而提呈的特別大會決議案的詳情，請參閱特別大會通告。於特別大會後的切實可行情況下，信託基金管理人將盡快發出載有特別大會結果的公佈，包括提呈的特別大會決議案是否已獲得通過。

6. 投票限制

房地產投資信託基金守則第9.9(f)段訂明，如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，而該權益為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。

再者，根據信託契約附表1第3.2段，如基金單位持有人於提呈基金單位持有人大會以供批准的決議案中擁有重大權益，而該權益為有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人將不得就其基金單位投票或不得被計入大會的法定人數內。

長實關連人士集團、和黃集團及管理人集團的成員為該等交易及新持續關連人士交易中一項或以上的訂約方，因此於特別大會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) 長實已同意放棄及將促使長實關連人士集團的各成員將放棄就特別大會決議案投票，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) 和黃已同意放棄及將促使和黃集團的各成員及其聯繫人放棄就特別大會決議案投票，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) ARA (即信託基金管理人的控股公司) 已同意放棄及將促使管理人集團的各成員放棄就特別大會決議案投票，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。

據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，並無其他基金單位持有人須於特別大會上就特別大會決議案放棄投票。

7. 買方擁有酌情權

鑑於收購須待條件達成後方可作實，為免生疑問，基金單位持有人須注意，買方擁有酌情權，於徵詢信託基金管理人及採納信託基金管理人的指示後，如任何條件於最後截止日期未達成，則受託人可以不進行收購。

8 就新持續關連人士交易向證監會申請豁免房地產投資信託基金守則第8章並就此作出陳述

信託基金管理人已向證監會申請修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免，以待完成生效後及在豁免的各項條件規限下，就新持續關連人士交易獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的披露及基金單位持有人批准的

規定。有關豁免修訂及延長的進一步詳情，請參閱第G.3節「修訂現有長實／管理人關連人士交易豁免的原因」。

I. 基金單位權益披露

基金單位本金

於最後可行日期，已發行基金單位總數為1,396,178,197個。

重大持有人及其他基金單位持有人的持有量

於最後可行日期，以下各人士就房地產投資信託基金守則而言，被視為「重大持有人」，並因此為泓富產業信託的關連人士：

名稱	直接權益		被視為擁有的權益	
	所持基金 單位數目 好倉	基金單位 持有量所佔 百分比	所持基金 單位數目 好倉	基金單位 持有量所佔 百分比
長實 ⁽¹⁾	—	—	275,211,688	19.71%
和記黃埔有限公司 ⁽¹⁾	—	—	98,883,559	7.08%
Total Win Group Limited	176,328,129	12.63%	—	—
Wide Option Investments Limited	98,883,559	7.08%	—	—

附註：

- (1) Total Win Group Limited (「**Total Win**」) 為泓富產業信託的重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)，故其為泓富產業信託的關連人士。Total Win為Cheung Kong Investment Company Limited之直接全資附屬公司，Cheung Kong Investment Company Limited因而被視為持有Total Win所持有的176,328,129個基金單位。Total Win為長實的間接全資附屬公司。Wide Option Investments Limited (「**Wide Option**」) 為Total Win之聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)，故其為泓富產業信託之關連人士。Wide Option為和黃之全資附屬公司，而和黃則由長實持有49.9%權益。因此，長實被視為持有275,211,688個基金單位，其中176,328,129個基金單位由Total Win持有，而另外98,883,559個基金單位由Wide Option持有。

信託基金管理人、董事及高級行政人員的權益

於最後可行日期，信託基金管理人持有泓富產業信託5,360,975個基金單位，或已發行基金單位約0.38%。

概無就收購或有關收購擬進行的任何其他交易而建議委任任何人士出任泓富產業信託的董事。

除上文所披露者外，信託基金管理人、信託基金管理人之董事及高級行政人員概無於基金單位中擁有權益(或被視為擁有權益)，或於基金單位中擁有任何淡倉，而就信託基金管理人所知，於最後可行日期，概無泓富產業信託的任何關連人士於基金單位中擁有權益(或被視為擁有權益)。

就信託基金管理人的董事或高級行政人員所知，除本公佈所披露者外，信託基金管理人的董事或高級行政人員概無於泓富產業信託基金單位或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)持有須根據證券及期貨條例第XV部第7、8及9分部向信託基金管理人及香港聯交所披露的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的相關條文而被當作或視為擁有的權益及淡倉)，而信託契約視之為適用於信託基金管理人的董事及高級行政人員、信託基金管理人及各基金單位持有人以及透過或藉其提出申索的所有人士(若干例外情況除外)。

J. 備查文件

由泓富產業信託通函日期起至泓富產業信託通函日期起計滿三個月之日(包括該日)為止的營業日上午九時正至下午五時正的日常辦公時間內，以下文件的副本可於信託基金管理人的辦事處免費查閱：

- (a) 股份購買協議及其附件，以及本公佈及泓富產業信託通函所述有關收購之所有重大合約；
- (b) 泓富產業信託二零一二年一月一日至二零一二年十二月三十一日期間的綜合經審核賬目，及泓富產業信託二零一三年一月一日至二零一三年六月三十日期間的綜合未經審核賬目；
- (c) 會計師報告；
- (d) 在泓富產業信託通函附錄三「經擴大集團之備考財務資料」披露的經擴大集團未經審核備考財務資料；
- (e) 獨立董事委員會函件；
- (f) 獨立財務顧問函件；
- (g) 獨立物業估值師之物業估值報告；
- (h) 市場顧問報告；
- (i) 發售通函；
- (j) 泓富產業信託通函附錄七「一般資料」第6節「專家及同意書」所述的同意書；
- (k) 信託基金管理人就該交易所刊發日期為二零一三年十二月十五日的公佈；

- (l) 泓富產業信託通函附錄一「泓富產業信託之財務資料」所述泓富產業信託截至二零一二年十二月三十一日止三個年度的年報，以及泓富產業信託截至二零一三年六月三十日止六個的中期報告；及
- (m) 泓富產業信託通函附錄七「一般資料」第8節「重大合約」所披露的所有重大合約。

只要泓富產業信託繼續存在，則信託契約可於信託基金管理人之註冊辦事處查閱。

K. 一般事項

泓富產業信託通函載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人函件，載有(其中包括)該交易及新持續關連人士交易的詳情；(2)獨立董事委員會就此致基金單位持有人的函件；(3)獨立財務顧問函件，載有其就此致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的建議；及(4)特別大會通告，並將在切實可行情況下盡快送交基金單位持有人。

自本公佈日期起計一星期內未收到泓富產業信託通函的基金單位持有人，可向泓富產業信託的香港基金單位過戶登記處香港中央證券登記有限公司索取通函副本，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

L. 暫停辦理基金單位過戶登記手續期間的通知

就特別大會而言，基金單位持有人登記冊將由二零一四年一月十一日(星期六)起至二零一四年一月十五日(星期三)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特別大會及於會上投票的資格。對尚未名列基金單位持有人登記冊的該等基金單位持有人而言，如欲符合出席特別大會及於會上投票的資格，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，必須於二零一四年一月十日(星期五)下午四時三十分前送呈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。

M. 指示性時間表

請參閱下文列示有關該交易相關事項主要日期的指示性時間表：

事項	日期及時間
為參與特別大會並於會上投票而提交基金單位過戶文件的最後日期及時間	二零一四年一月十日下午四時三十分
為確定基金單位持有人參與特別大會並於會上投票的資格而暫停辦理基金單位過戶登記手續的期間(包括首尾兩日)	二零一四年一月十一日至 二零一四年一月十五日

提交特別大會委任代表表格的最後日期及時間 二零一四年一月十三日上午十時三十分

特別大會記錄日期 二零一四年一月十五日營業時間結束時

特別大會日期及時間 二零一四年一月十五日上午十時三十分

倘獲得於特別大會上尋求的批准：

提取新訂融資 將由信託基金管理人確定(但於簽訂有關新訂融資之貸款協議日期起計一個月內)

完成收購 將由信託基金管理人確定(但不遲於最後截止日期)

信託基金管理人將就計劃於特別大會後進行的該等事項於適當時間根據適用監管規定作出進一步公佈。

完成收購受限於及取決於達成若干條件(載於本公佈第B.4節「先決條件」)，包括於特別大會上獲得獨立基金單位持有人批准特別大會決議案，故收購未必一定會完成。基金單位持有人及泓富產業信託的任何有意投資者，在買賣基金單位時務須審慎行事。

釋義

於本公佈內，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：

「二零零八年延長豁免」 指 因證監會於二零零八年十一月十九日授出而產生的經修訂及經延長初步豁免，更多詳情載於泓富產業信託致基金單位持有人日期為二零零八年十月二十八日的通函。

「會計師報告」 指 泓富產業信託通函附錄二「有關目標公司之會計師報告」所載關於目標公司的會計師報告。

「收購」 指 買方(或代理人)建議根據股份購買協議向賣方收購目標公司股份，以及現有貸款人建議向買方(或代理人)轉讓現有借款。

「收購費用」 指 信託基金管理人於收購完成後將有權向泓富產業信託收取的收購費用。

「額外持續關連人士交易」	指	長實關連人士集團及／或管理人集團有關創業街物業的持續關連人士交易。
「評估價值」	指	獨立物業估值師所評估創業街物業於二零一三年九月三十日的價值，即1,064,000,000港元。
「ARA」	指	亞騰資產管理有限公司。
「董事會」	指	董事會。
「借款人」	指	泓富產業信託之特定目的投資機構，該公司將為新訂融資的借款人。
「借款轉讓」	指	目標公司、現有貸款人與代理人於完成時將訂立的借款轉讓契約。
「營業日」	指	香港的商業銀行開門營業及香港聯交所開門進行買賣的任何日子(星期六、星期日或憲報指定公眾假期除外)。
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島。
「中央結算系統」	指	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。
「代收費用」	指	該等物業租戶及許可使用持有人應付的空調費、管理費、推廣費、政府差餉、地租、水電費、清潔及其他費用。
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司，一間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	與長實有關連(按房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述)的任何人士連同長實的統稱，該等人士包括： <ul style="list-style-type: none"> (i) 長實的任何董事、高級行政人員或主管人員； (ii) 長實或長實的任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)；及 (iii) 長實的任何控權實體、控股公司、附屬公司或聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)。
「長實關連人士集團租賃／許可使用」	指	泓富產業信託集團與長實關連人士集團成員訂立的租賃或許可使用，詳情載於第G.4節「新持續關連人士交易」。

「創業街物業」	指 位於香港九龍觀塘創業街9號的物業，包括一幢樓高25層的甲級寫字樓、64個私家車車位、5個電單車車位及4個上落貨車位。
「完成」	指 根據股份購買協議完成收購。
「完成日期」	指 完成發生當日，詳情載於第B.3節「完成」。
「條件」	指 完成的先決條件，詳情載於第B.4節「先決條件」。
「關連人士」	指 房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義。
「代價」	指 買方(從存置財產撥資)根據股份購買協議之收購而應付的購買代價，協定為1,010,000,000港元(受通用調整所規限)。
「通用調整」	<p>指 第B.2節「代價」賦予該詞的涵義，即於完成時就目標公司之下列項目對協定金額1,010,000,000港元所作的慣常調整：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 流動資產(例如所有應收款項、可退還的水電費及於相關機關或供應商的其他按金、所有現金及銀行存款以及所有預付營運開支)；及 (ii) 流動負債(例如所有保證按金、就創業街物業預收的所有租賃／許可使用費用、應付債權人所有款項及物業應計費用及其他相關開支以及所有稅項撥備)， <p>但不包括：(i)現有借款；及(ii)目標公司的任何遞延稅項負債及遞延稅項資產。</p>
「追認及加入契約」	指 目標公司、信託基金管理人與物業管理人於完成時將訂立的追認及加入契約，據此，創業街物業的營運、保養、管理及市場推廣將由物業管理人管理，惟須由信託基金管理人根據及按照物業管理協議的條款進行整體管理。
「租賃支援契約」	指 賣方、擔保人、信託基金管理人、受託人與代理人於完成時就租賃支援付款安排而訂立的租賃支援契約，更多詳情載於第B.7節「租賃支援契約」。

「稅務契諾契約」	指 賣方、擔保人、代理人與買方將於完成時訂立的稅務契諾契約，更多詳情載於第B.6節「稅務契諾契約」。
「存置財產」	指 泓富產業信託的全部資產，包括泓富產業信託的物業組合所持有的現有物業以及自完成起及其後的創業街物業。
「董事」	指 信託基金管理人的董事。
「每基金單位分派」	指 每基金單位分派。
「特別大會」	指 特別大會通告所召開及所述的基金單位持有人特別大會。
「特別大會通告」	指 本通函所載有關特別大會之通告，以考慮及酌情批准特別大會決議案。
「特別大會記錄日期」	指 二零一四年一月十五日，即將會釐定基金單位持有人參加特別大會的資格所參照的日期。
「特別大會決議案」	指 特別大會通告所載並於泓富產業信託通函闡述，將於特別大會通過的普通決議案。
「經擴大集團」	指 泓富產業信託及(於完成後)目標公司的統稱。
「現有借款」	指 目標公司於完成時就已借入款項而結欠現有貸款人的債項總額，有關此債項於二零一三年十一月三十日的詳情載於第B.8節「借款轉讓」。
「現有長實／管理人 關連人士交易豁免」	指 因證監會於二零一一年六月二十一日授出而產生的經修訂及經延長二零零八年延長豁免，於進一步延長通函概述。
「現有持續關連人士 交易」	指 第G.2節「房地產投資信託基金守則第8章的現有豁免」賦予該詞的涵義。
「現有關連人士交易 豁免屆滿日期」	指 二零一四年十二月三十一日。
「現有融資借款人」	指 Progain Group Limited，即現有循環信貸融資的借款人。
「現有貸款人」	指 第B.8節「借款轉讓」所載表格列出貸款人的全部實體，而「現有貸款人」亦可指其中任何一個實體。

「現有物業」	指	泓富產業信託於最後可行日期持有的七項物業，如泓富產業信託於二零一三年三月二十二日刊發截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度報告所述。
「現有物業公司」	指	作為現有物業直接或間接擁有人的各特定目的投資機構。
「現有循環信貸融資」	指	由多間銀行組成的銀團所提供的現有銀團循環信貸融資430,000,000港元，該等銀行當中包括渣打銀行(香港)有限公司及三井住友銀行。
「現有受託人關連人士交易豁免」	指	在若干條款及條件的規限下，證監會於二零零五年十一月三十日授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下披露及基金單位持有人批准的規定，內容有關泓富產業信託集團(作為一方)與受託人關連人士(作為另一方)之間進行的若干持續關連人士交易。
「財政年度」	指	自一月一日起至十二月三十一日止之十二個月期間。
「進一步延長通函」	指	泓富產業信託日期為二零一一年四月二十一日有關現有長實／管理人關連人士交易豁免的通函。
「資產負債比率」	指	泓富產業信託借款總額(根據信託契約計算)佔所有存置財產資產總值(根據信託契約計算)的百分比。根據信託契約並遵守房地產投資信託基金守則第7.9段，泓富產業信託的資產負債比率在任何時間均不得超過45%。
「政府」	指	香港特別行政區政府。
「政府批地契約」	指	英女王伊麗莎白二世(作為一方)與Poon Wing Kong(作為另一方)所訂立日期為一九七二年六月二十一日有關觀塘內地段第444號的政府批地契約(經於土地註冊處註冊的兩份批地條款條訂書(註冊摘要編號為UB7366101及UB8727252)更改或修訂)。
「甲級寫字樓樓宇」	指	獲專業管理及保養、吸引優質租戶且租金屬較高檔次的寫字樓樓宇，其結構新穎或經進行現代化改建以與新落成樓宇媲美、裝潢優質、佈局靈活、樓層面積廣闊、大堂及通道寬敞、中央空調系統及載客及載貨升降機性能良好，且通常附有停車設施。

「建築樓面面積」	指 就一項物業而言，該物業的建築樓面面積為於樓宇外牆內於每一層(包括地面樓層以下任何一層)量度的面積，加上樓宇內各露台(須從露台的整體尺寸計算，包括其每邊厚度)的面積及樓宇外牆的厚度，但不包括建造成為或擬用於只供停泊汽車、汽車裝卸貨物，或用作垃圾收集站、垃圾儲存及物料回收站、物料回收站、垃圾儲存及物料回收室、垃圾槽、垃圾斗室及為方便垃圾分類而提供的其他種類設施，或用作電訊及廣播服務的接收設施，或只供任何升降機、空氣調節或供暖系統或任何類似服務的機器及設備佔用的任何樓面面積。
「物業收益總額」	指 收益總額減代收費用及停車場收益。
「可出租總面積」	指 就一項物業而言，物業管理人於任何指定時間將相關物業建築樓面面積釐定為可出租的部分。
「租金收入總額」	指 包括自租約應收的租金收入及許可使用收入，惟不包括營業額租金。
「收益總額」	指 於該財政年度或其部分因經營房地產物業之所有應計或產生之收入，包括但不限於源自其經營該房地產物業而應收租戶、許可使用人及特許權持有人之基本租金收入、營業額租金、許可使用費用、代收租金及其他款項(於扣除所有回扣、退款、信貸或折扣及免租期之回扣後)、業務干擾保險付款、停車場收入、中庭收入、利息收入、廣告及其他收入，惟不包括以下各項： <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="531 1328 1481 1413">(i) 自出售及／或處置房地產物業及／或經營設備得到或產生之所得款項或其任何部份； <li data-bbox="531 1458 1481 1543">(ii) 自投購保險之所有所得款項(惟不包括將構成收益總額之業務干擾保險付款)； <li data-bbox="531 1588 1230 1621">(iii) 所有租金按金及其他可退還保證按金；及

(iv) 所有商品及服務或向房地產物業之租戶、許可使用人及用戶就出售或供應服務或商品而收取之增值稅(不論於目前或日後生效)，而有關稅項乃受託人或相關特定目的投資機構(視情況而定)須支付予稅務機關。

「集團公司」	指	由受託人不時直接或間接擁有的多間公司，而「集團公司」亦可指其中任何一間公司。
「香港銀行同業拆息」	指	在香港銀行同業市場由銀行就介乎隔夜至一年的特定期間港元貸款而提供的利率。
「港元」	指	香港法定貨幣港元。
「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。
「滙豐集團」	指	香港上海滙豐銀行有限公司及其附屬公司，除本通函另有指明者外，不包括受託人及其專有附屬公司(即受託人的附屬公司但不包括以泓富產業信託的受託人身份組成的附屬公司)。
「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，由長實擁有49.9%權益，其股份在香港聯交所主板上市(股份代號：013)。
「和黃集團」	指	和黃及其附屬公司。
「和黃地產或擔保人」	指	和記黃埔地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為和黃的全資附屬公司。
「獨立董事委員會」	指	為向獨立基金單位持有人就需取得批准的交易事宜提供意見而成立的獨立董事委員會，成員包括藍鴻震博士、孫潘秀美女士及黃桂林先生(即信託基金管理人的全部三名獨立非執行董事)。
「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，為可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團(以房地產投資信託基金守則第10.10(p)段所指獨立財務顧問的身份)。

「獨立物業估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司。
「獨立物業估值師之物業估值報告」	指	由獨立物業估值師就創業街物業於二零一三年十二月十六日發出的估值報告，全文載於泓富產業信託通函附錄四「獨立物業估值師之物業估值報告」。
「獨立基金單位持有人」	指	於相關交易中擁有重大權益者以外且有權於特別大會投票的基金單位持有人。
「初步豁免」	指	證監會於二零零五年十一月三十日授出豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的規定，內容有關泓富產業信託的若干關連人士交易，更多詳情載於發售通函。
「最後可行日期」	指	二零一三年十二月十三日，即於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。
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則。
「最後截止日期」	指	股份購買協議簽署日期(或賣方與買方可能書面協定的其他日期)後滿三個月當日。
「管理人集團」	指	信託基金管理人及房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述與信託基金管理人有關連的任何人士。
「管理人集團租賃／許可使用」	指	泓富產業信託集團與管理人集團成員訂立的租賃或許可使用，更多詳情載於第G.4節「新持續關連人士交易」。
「管理人浮動費用」	指	來自各物業公司相等於相關物業公司年度物業收入淨額每年3%的年度浮動費用。
「市場顧問」	指	萊坊測計師行有限公司。
「市場顧問報告」	指	由市場顧問發出日期為二零一三年十二月十六日的函件，載於泓富產業信託通函附錄五「市場顧問報告」。
「最高年度租賃支援付款」	指	5,000,000港元。

「經修訂及經延長關連人士交易豁免」	指	倘建議修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免於特別大會獲獨立基金單位持有人批准所產生的經修訂及經延長長實／管理人關連人士交易豁免。
「資產淨值」	指	資產淨值。
「物業收入淨額」	指	收益總額減物業營運開支。
「新持續關連人士交易」	指	長實關連人士集團及／或管理人集團有關創業街物業的持續關連人士交易以及於進一步延長通函概述的現有持續關連人士交易。
「新關連人士交易豁免期」	指	有關現有長實／管理人關連人士交易豁免的經延長豁免期，即截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度。
「新訂融資」	指	將向由泓富產業信託成立及全資擁有的特定目的投資機構提供本金總額最多為784,000,000港元的銀行貸款，更多詳情載於第D.2節「新訂融資」。
「代理人」	指	買方根據股份購買協議將指定的泓富產業信託特定目的投資機構，而該公司將直接持有目標公司股份及現有借款將根據借款轉讓予以轉讓。
「物業收入淨額」	指	物業收入淨額。
「發售通函」	指	泓富產業信託日期為二零零五年十二月五日的發售通函，內容有關於香港聯交所配售及公開發售基金單位。
「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簡單大多數通過的決議案。
「其他收購費用及開支」	指	有關收購的其他估計費用及開支(包括印花稅、顧問費用、籌辦費用、專業費用及開支)27,400,000港元。
「該等物業」	指	現有物業及創業街物業，而「物業」亦可指其中任何一項物業。
「物業公司」	指	現有物業公司及目標公司，而「物業公司」亦可指其中任何一間公司。
「物業管理協議」	指	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所訂立的物業管理協議(經不時修訂、補充、加入、追認及／或以其他方式修改或延長)。

「物業管理人」	指 Goodwell-Prosperity Property Services Limited，長實的間接全資附屬公司、泓富產業信託的關連人士，並為一間於香港註冊成立的公司。
「建議上限」	指 第G.5節「建議上限」訂明的年度金額上限。
「泓富產業信託」	指 泓富產業信託。
「泓富產業信託集團」	指 泓富產業信託及由其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，以當其時經修訂、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ARA的全資附屬公司，其身份為泓富產業信託管理人。
「租金收入」	指 目標公司的賬目或經審核財務報表(視何者適用而定)內「物業租金／許可使用收入」及「停車場租金收入」所反映來自租賃或許可使用創業街物業的所有租金、許可使用費用及其他收入以及來自停車場的收入(包括租金、許可使用費用及時租泊車收費)的總額。
「半年度賬目」	指 目標公司截至二零一四年、二零一五年及／或二零一六年六月三十日止六個月(視何者適用而定)的賬目。
「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。
「股份購買協議」	指 賣方、擔保人與買方訂立的股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向買方(或代理人)出售目標公司股份，連同於完成日期及自完成日期起該等股份所附帶的權利；及(ii)促使向買方(或代理人)轉讓現有借款。
「重大持有人」	指 房地產投資信託基金守則賦予該詞的涵義。
「平方呎」	指 平方呎。
「目標公司」	指 Clifton Properties Limited，一間於香港註冊成立的公司，為創業街物業的擁有人。
「目標公司收益總額」	指 目標公司的總收益。

「目標公司股份」	指 目標公司的全部已發行股本。
「該交易」	指 (1)收購和訂立及履行股份購買協議；(2)訂立及履行稅務契諾契約；(3)訂立及履行借款轉讓；(4)訂立及履行租賃支援契約；及(5)訂立及履行追認及加入契約的統稱。
「交易文件」	指 (1)股份購買協議；(2)稅務契諾契約；(3)借款轉讓；(4)租賃支援契約；及(5)追認及加入契約的統稱，詳情載於第B節「股份購買協議」。
「需取得批准的交易事宜」	指 (1)該交易；(2)向信託基金管理人發行收購費用基金單位；及(3)豁免修訂及延長的統稱。
「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泓富產業信託的信託契約(經不時修訂、更改及補充)。
「受託人或買方」	指 滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，其身份為泓富產業信託受託人。本通函對受託人的一切提述指(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。
「受託人關連人士」	指 第G.1節泓富產業信託的關連人士賦予該詞的涵義。
「基金單位」	指 泓富產業信託的一個不可分割基金單位。
「基金單位過戶登記處」	指 香港中央證券登記有限公司，其身份為泓富產業信託基金單位過戶登記處。
「基金單位持有人」	指 登記為持有基金單位的任何人士及透過中央結算系統持有基金單位的任何人士。
「賣方」	指 Cactus Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並以第A.3節「目前及預期持股架構」所述的方式擁有。
「豁免延長」	指 建議延長將於二零一四年十二月三十一日到期的現有長實／管理人關連人士交易豁免。

「豁免修訂及延長」 指 修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免，以：

- (i) 擴大現有持續關連人士交易的範圍，以額外包括長實關連人士集團及／或管理人集團就創業街物業進行的持續關連人士交易；
- (ii) 就截至二零一四年十二月三十一日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止財政年度設定新年度金額上限，以容納新持續關連人士交易；及
- (iii) 延長將於二零一四年十二月三十一日到期的現有長實／管理人關連人士交易豁免，以使經延長豁免將適用於新關連人士交易豁免期。

「%」 指 百分比。

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，二零一三年十二月十五日

於本公佈日期，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。