本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)、香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)及香港中央結算有限公司(「香港結算」)對本公佈之內容概不負責，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公佈全部或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。

除本文另有界定外，本公佈之詞彙與於二零零五年十二月五日刊發之泓富產業信託發售通函(「發售通函」)所界定者具相同涵義。

就發售建議而言，美林遠東有限公司作為代表包銷商之穩定價格操作人(或任何代其行事之人士)可超額配售或進行交易，從而支持基金單位之市價，使其高於在香港公開發售申請表格最後遞交日期後30天期間如未採取該等行動之基金單位市價。然而，穩定價格操作人(或任何代其行事之人士)並無責任進行上述穩定價格活動。該等交易開始後可隨時終止，且必須於該30天期間結束後停止。穩定價格操作人已經或將會獲委任為發售建議之穩定價格操作人，並將按照發售通函所載基準及依照證券及期貨條例之《證券及期貨(穩定價格)規則》進行穩定價格活動(如有)，倘須進行與發售建議有關之穩定價格交易，應由穩定價格操作人全權酌情決定。透過行使預期由長實及和黃授予聯席牽頭包銷商之超額配售權(可於自上市日起至香港公開發售申請表格最後遞交日期後30天(包括該日)止任何時間內行使)，根據發售建議發售之基金單位數目可增加至合共975,750,534個基金單位。倘超額配售權獲行使，有關公佈將在報章上刊登。

PROSPERITY REIT 泓富產業信託

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)

ARA Asset Management (Prosperity) Limited

由泓富資產管理有限公司管理

配售及公開發售

發售建議基金單位數目	:	**888,183,178**(可予調整及視超額配售權行使與否而定)
香港公開發售基金單位數目	:	**88,818,000**(可予調整及重新分配)
國際發售基金單位數目	:	**799,365,178**(可予調整、重新分配及視超額配售權行使與否而定)
最高發售價	:	每個基金單位**2.16**港元，申請時須以港元繳足，另加**1%**經紀佣金、**0.005%**香港聯交所交易費、**0.005%**證監會交易徵費及**0.002%**投資者賠償徵費，多收款項將予退還
股份代號	:	**808**

聯席財務顧問、聯席牽頭包銷商、聯席賬簿管理人及聯席上市代理人

JPMorgan

JPMorgan

美林

美林遠東有限公司

副牽頭經辦人

MACQUARIE

麥格理證券股份有限公司

香港聯交所已初步批准發售通函所述之基金單位上市及買賣。預期基金單位將由二零零五年十二月十六日星期五開始在香港聯交所買賣。申請人須按發售通函及指定之**白色**或**黃色**申請表格所述條款及條件提出認購香港公開發售基金單位之申請，否則申請將不獲考慮。申請人可使用**白色**或**黃色**申請表格或通過中央結算系統以**電子**方式指示香港結算促使香港中央結算(代理人)有限公司代表申請人申請香港公開發售基金單位。倘申請人(為其利益)或聯名申請人共同(i)以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**而提出一份以上之申請，或(ii)以**白色**或**黃色**申請表格提出申請或向香港結算發出**電子認購指示**申請香港公開發售初步可供認購之一半以上香港公開發售基金單位(即44,409,000個香港公開發售基金單位)，將視作重複申請而不獲受理。根據香港公開發售申請任何基金單位之申請人須承諾及確認彼等或相關實益擁有人並無根據國際發售申請或認購或表示有興趣認購，亦將不會申請或認購或表示有興趣認購任何基金單位(根據優先發售申請保留基金單位除外)。倘基金單位(i)獲正式批准於香港聯交所上市及買賣，及(ii)符合香港結算的證券收納規定，則基金單位將獲香港結算接納為合資格證券，自其開始於香港聯交所買賣當日或由香港結算指定之任何其他日期起可於中央結算系統內記存、結算及交收。所有根據中央結算系統進行之活動，均須符合不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

發售建議須待發售通函「發售建議之架構－香港公開發售及優先發售之條件」一節所述之條件達成後，方可作實。預期發售價將由聯席牽頭包銷商(代表包銷商)、長實及管理人於定價日(預期為二零零五年十二月八日星期四或前後)議定。申請香港公開發售之香港公開發售基金單位之申請人，於申請時必須支付最高發售價每個香港公開發售基金單位2.16港元，連同1%經紀佣金、0.005%香港聯交所交易費、0.005%證監會交易徵費及0.002%投資者賠償徵費。聯席牽頭包銷商(徵得長實及管理人同意)可於根據香港公開發售及優先發售提交申請最後一日上午前任何時間，將指示性發售價範圍調低至低於發售通函所載之發售價範圍(即每基金單位2.00港元至2.16港元)。在此情況下，有關調低指示性發售價範圍之通知，將於根據香港公開發售及優先發售提交申請最後一日上午前於英文虎報(以英文)及星島日報(以中文)刊登。倘香港公開發售基金單位及／或保留基金單位之申請已於根據香港公開發售及優先發售(視情況而定)提交申請最後一日前提交，則即使指示性發售價範圍作出上述調減，其後亦不得撤回有關申請。進一步詳情載於發售通函「發售建議之架構」及「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」等節內。於若干情況下，根據香港公開發售提呈發售之基金單位以及根據國際發售提呈發售之基金單位，可於兩項發售建議間重新分配。在香港公開發售獲超額認購之情況下，聯席牽頭包銷商可採用回補機制，詳情載於發售通函「發售建議之架構－香港公開發售」一節。倘香港公開發售認購不足，聯席牽頭包銷商可酌情將彼等認為合適之未獲認購香港公開發售基金單位數目重新分配予國際發售。

倘於基金單位開始在香港聯交所交易當日上午六時正前發生若干事件，則聯席牽頭包銷商可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使申請認購香港公開發售基金單位之責任。有關該等事件的內容已詳載於發售通函「包銷」一節，敬請　閣下參閱該節以了解進一步詳情。

僅就分配而言，為使長實股東可優先參與發售建議，合資格長實股東現獲邀按於二零零五年十一月十二日營業時間結束時每持有32股長實股份之完整倍數獲一個保留基金單位之保證配額，根據優先發售申請合共44,409,159個保留基金單位(相當於發售建議項下初步可供認購之基金單位約5%及於發售建議完成時泓富產業信託之基金單位約3.6%)。於二零零五年十一月十二日營業時間結束時持有少於32股長實股份之合資格長實股東將不獲申請保留基金單位之權利。保留基金單位乃從根據國際發售所提呈發售之基金單位中劃撥發售。

藍色申請表格連同載有發售通函電子版本之光碟一併寄予各合資格長實股東。在發售通函及**藍色**申請表格中所列之優先發售之條款及條件已獲達成之情況下，合資格長實股東有效申請相等於或少於彼等之保證配額之保留基金單位數目，則其申請將獲全數接納。倘申請人申請之保留基金單位數目超過保證配額，則保證配額數目將獲全數接納，但超逾該數目之申請將不獲受理，而超額申請款項將予退還。倘申請人申請之保留基金單位數目少於保證配額，則**建議**申請人按**藍色**表格背頁申請認購數目之倍數及應繳款項一覽表所載列之完整買賣單位之其中一個倍數申請，該表亦列明申請保留基金單位完整買賣單位各倍數之應繳款項。倘申請少於保證配額之申請人並無遵從此建議，則彼須使用**藍色**申請表格背頁申請認購數目之倍數及應繳款項一覽表下所列之公式，計算申請保留基金單位數目時應繳之正確金額。任何並無附有正確金額申請款項之申請將會整份視作無效，且不會向該名申請人配發任何保留基金單位。聯席牽頭包銷商(代表包銷商)會將合資格長實股東未有認購之任何保證配額分配予國際發售。

除申請保留基金單位外，合資格長實股東將有權以**白色**或**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**，提交一份認購香港公開發售基金單位之申請。就香港公開發售中**白色**或**黃色**申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**申請香港公開發售基金單位而言，合資格長實股東概無優先配額或優先獲得配發。優先發售之申請程序及其條款及條件，載列於發售通函內「如何申請香港公開發售基金單位及保留基金單位」一節「如何申請保留基金單位」分節及**藍色**申請表格。

倘各合資格長實股東於二零零五年十一月十二日乃透過經紀或託管商於中央結算系統間接持有長實股份，並欲參與優先發售，可於二零零五年十二月七日星期三下午四時十五分前或香港結算或香港結算代理人指定之其他時間指示經紀或託管商代其申請保留基金單位。為免超越香港結算所釐定之期限，有關股東應與經紀／託管商核對有關處理其指示之時間，並向其經紀／託管商發出彼等所需之指示。各合資格長實股東於記錄日期於中央結算系統直接持有長實股份(作為中央結算系統投資者戶口持有人)，並欲參與優先發售，應於二零零五年十二月六日星期二下午七時正或香港結算或香港結算代理人所釐定之其他時間前，透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出指示。倘合資格長實股東需要換取**藍色**申請表格，可聯絡香港中央證券登記有限公司(熱線電話2862 8628)。

倘發售建議未能成為無條件，則就香港公開發售及優先發售向申請人收取之一切申請款項(連同經紀佣金、香港聯交所交易費、證監會交易徵費及投資者賠償徵費)，將按發售通函所載之條款不計利息退還。全部或部分不成功之申請將獲退還款項，而倘發售價低於最高發售價，則將就全部或部分成功申請退還應收之款項。向香港結算發出**電子認購指示**提出申請之申請人，其退款預期將於二零零五年十二月十五日星期四存入有關中央結算系統參與者之指定銀行賬戶內。根據香港公開發售或優先發售申請1,000,000個香港公開發售基金單位或保留基金單位或以上，且於申請表格上示意親身領取基金單位證書或退款支票之申請人，可於二零零五年十二月十五日星期四(或由管理人於英文虎報(以英文)及星島日報(以中文)通知之其他日期)上午九時正至下午一時正，前往基金單位過戶處香港中央證券登記有限公司領取基金單位證書或退款支票。選擇親身領取之個人申請人不得授權任何其他人士代其領取。選擇親身領取之公司申請人必須由授權代表出示蓋有公司印鑑之授權書領取。個人及授權代表(倘適用)於領取時均須出示基金單位過戶處接納之身份證明文件。未獲領取之基金單位證書及退款支票將以普通郵遞方式寄往申請人於有關申請表格列明之地址，郵誤風險概由申請人承擔。倘申請人申請(i)少於1,000,000個香港公開發售基金單位或保留基金單位，或(ii)1,000,000個香港公開發售基金單位或保留基金單位或以上惟並無選擇親身領取，彼等之基金單位證書及／或退款支票預期將於二零零五年十二月十五日星期四或之前以普通郵遞方式寄往申請人於有關申請表格列明之地址，郵誤風險概由申請人承擔。

就分配而言，所有根據香港公開發售可供認購之香港公開發售基金單位總數將初步平均分為兩組：甲組及乙組。所接獲總認購金額(不包括應付之經紀佣金、香港聯交所交易費、證監會交易徵費及投資者賠償徵費)為500萬港元或以下之所有香港公開發售基金單位有效申請將屬於甲組，而所接獲總認購金額(不包括應付之經紀佣金、香港聯交所交易費、證監會交易徵費及投資者賠償徵費)為500萬港元以上之所有香港公開發售基金單位有效申請將屬於乙組。

甲組及乙組所包含之香港公開發售基金單位數目將在作出申請後才釐定。聯席牽頭包銷商在(於可行情況下盡量)首先徵詢管理人及長實後，可酌情釐定分別屬於甲組及乙組之香港公開發售基金單位數目。甲組及乙組所包含之香港公開發售基金單位數目初步在兩組之間平均分配。然而，倘甲組之香港公開發售基金單位需求龐大或因其他合理理由，則無論乙組是否認購不足，預計甲組香港公開發售基金單位之數目將會增加，使甲組之分配比率提高，令更多甲組申請人能獲分配香港公開發售基金單位。甲組及乙組之香港公開發售基金單位，將按公平原則分配予各組之申請人。

申請人應留意，甲組及乙組之申請所獲分配之比例可能有所不同。倘其中一組出現認購不足之情況，則多出之香港公開發售基金單位將撥入另一組以滿足該組之需求，並作相應分配。申請人僅能獲分配甲組或乙組其中一組(而非兩組)之香港公開發售基金單位。重複申請或疑屬重複申請，以及認購香港公開發售初步可供認購之香港公開發售基金單位一半(即44,409,000個香港公開發售基金單位)以上之任何申請，將不獲受理。各香港公開發售申請人亦須在其遞交之申請表格上承諾並確認，其本人及其代為作出申請之人士並無亦不會對國際發售之任何國際發售基金單位表示有興趣認購或認購該等國際發售基金單位(根據優先發售申請保留基金單位除外)，倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實(視情況而定)，則有關申請人之申請將不獲受理。

申請人如有意以香港中央結算(代理人)有限公司之名義登記獲分配之香港公開發售基金單位，並直接存入中央結算系統，以記存於彼等之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或彼等指定之中央結算系統參與者之股份戶口，則須(i)填妥**黃色**申請表格，**黃色**申請表格連同英文及中文發售通函可於二零零五年十二月五日星期一上午九時正至二零零五年十二月八日星期四中午十二時正(或隨後可能公佈之其他時間及日期)之一般辦公時間內，在香港結算之存管處服務櫃檯(地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓)或香港結算客戶服務中心(地址為香港皇后大道中128-140號威享大廈高座地下)索取，或向彼等可能提供該申請表格、英文及中文發售通函之經紀索取；或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**。

有意以本身名義登記獲分配之香港公開發售基金單位之申請人，應填妥並簽署**白色**申請表格。申請人可於二零零五年十二月五日星期一上午九時正至二零零五年十二月八日星期四中午十二時正(或隨後可能公佈之其他時間及日期)之期間，於下列地點索取英文及中文發售通函及**白色**申請表格：

香港聯交所之任何參與者：

香港結算存管處服務櫃檯	**香港德輔道中199號維德廣場2樓**
香港結算客戶服務中心	**香港皇后大道中128-140號威享大廈高座地下**
J.P. Morgan Securities Limited	**香港中環干諾道中8號遮打大廈25樓**
美林遠東有限公司	**香港中環花園道3號中國工商銀行大廈17樓**
金英證券(香港)有限公司	**香港中環夏慤道12號美國銀行中心1901室**
滙富金融服務有限公司	**香港中環夏慤道10號和記大廈5樓**
南華證券投資有限公司	**香港中環花園道1號中銀大廈28樓**
大福證券有限公司	**香港皇后大道中16-18號新世界大廈25樓**

或下列銀行之以下任何一間分行：

香港上海滙豐銀行有限公司

港島	**香港總行**	**皇后大道中1號3樓**
	香港仔中心分行	**香港仔香港仔中心第一期地下2號舖**
	柴灣分行	**柴灣宏德居B座地下1-11號舖**
	德輔道西分行	**德輔道西40-50號西區中心大廈**
	熙華大廈分行	**灣仔軒尼詩道71-85B熙華大廈地下**
	西寶城分行	**西環卑路乍街8號西寶城地下低層1-3號舖**
九龍	**淘大花園分行**	**牛頭角道77號淘大商場第2期地下G193-200及203號舖**
	九龍城分行	**九龍城福佬村道18號1樓**
	美孚新邨分行	**美孚新邨第4期百老匯街79號**
	旺角分行	**旺角彌敦道673號**
	尖沙咀分行	**尖沙咀彌敦道82-84號**
	窩打老道分行	**何文田窩打老道71號**
新界	**工業街分行**	**葵涌工業街2-8號A座**
	屯門市廣場分行	**屯門市廣場第二期高層地下1號舖**
	元朗分行	**元朗青山道150-160號元朗滙豐大廈地下**

渣打銀行(香港)有限公司

港島	**德輔道分行**	**中環德輔道中4-4A號**
	88德輔道分行	**中環德輔道中88號**
	軒尼詩道分行	**灣仔軒尼詩道399號**
	香港仔分行	**香港仔南寧街6號香港仔中心地下4A舖**
九龍	**旺角分行**	**旺角彌敦道617-623號，地下B舖，一樓及二樓**
	觀塘分行	**觀塘輔仁街88-90號**
	油麻地分行	**九龍彌敦道546-550號**
	新蒲崗分行	**新蒲崗大有街31號善美工業大廈地下A號舖**
新界	**荃灣分行**	**荃灣沙咀道298號翡翠廣場地下C舖及一樓**
	沙田中心分行	**沙田橫壆街2-16號沙田中心商場三樓32號C舖**
	新都會廣場分行	**葵涌興芳道223號新都會廣場一樓186-188號舖**

申請人應將一張支票或銀行本票緊釘於在各方面均已填妥的**藍色**、**白色**及**黃色**申請表格，並於下列日期及時間內投入上述任何香港上海滙豐銀行有限公司或渣打銀行(香港)有限公司之分行或(僅就已填妥之**藍色**申請表格而言)香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室香港中央證券登記有限公司所提供之特備收集箱內：

二零零五年十二月五日星期一　－　上午九時正至下午四時正
二零零五年十二月六日星期二　－　上午九時正至下午四時正
二零零五年十二月七日星期三　－　上午九時正至下午四時正
二零零五年十二月八日星期四　－　上午八時正至中午十二時正

投資者亦可透過以下方法向香港結算發出**電子認購指示**以申請香港公開發售基金單位：

1. 中央結算系統投資者戶口持有人可透過中央結算系統「結算通」電話系統(電話號碼2979 7888)或中央結算系統互聯網系統(網址：https://ip.ccass.com)向香港結算發出**電子認購指示**(依照不時生效之香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序)。倘中央結算系統投資者戶口持有人親身前往香港皇后大道中128-140號威享大廈高座地下香港結算客戶服務中心填寫申請輸入要求表格，香港結算亦可代中央結算系統投資者戶口持有人輸入**電子認購指示**。發售通函亦於香港結算客戶服務中心備取；及
2. 非中央結算系統投資者戶口持有人可指示其經紀或託管商(必須為中央結算系統經紀參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機向香港結算發出**電子認購指示**，以代其申請香港公開發售基金單位。

中央結算系統經紀／託管商參與者可於下列日期及時間輸入**電子認購指示**：

二零零五年十二月五日星期一　－　上午九時正至下午八時三十分(1)
二零零五年十二月六日星期二　－　上午九時正至下午八時三十分(1)
二零零五年十二月七日星期三　－　上午九時正至下午八時三十分(1)
二零零五年十二月八日星期四　－　上午九時正(1)至中午十二時正

(1) **香港結算可於事先通知中央結算系統經紀／託管商參與者的情況下不時更改該等時間。**

中央結算系統投資者戶口持有人可由二零零五年十二月五日星期一上午九時正至二零零五年十二月八日星期四中午十二時正前輸入**電子認購指示**(除最後申請日期外，其餘時間均每日二十四小時運作)。

在發售通函及有關申請表格所載條款及條件的規限下，申請最遲須於二零零五年十二月八日星期四中午十二時正前(或倘懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則延至適用的較後日期)交回。

發售價、國際發售之認購踴躍程度、香港公開發售及優先發售之申請結果、香港公開發售基金單位之分配基準，以及香港公開發售基金單位甲組及乙組之最終發售數目，預期將於二零零五年十二月十五日星期四或之前公佈。

倘申請人無法查知其分配結果，可於星期一至星期五上午九時正至下午六時正聯絡基金單位過戶處香港中央證券登記有限公司(地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓)或致電2862 8555查詢。

以**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**申請之申請人獲全部或部分成功申請之基金單位證書將以香港中央結算(代理人)有限公司名義登記，並於二零零五年十二月十五日星期四辦公時間結束時或於其他特殊情況下，由香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司指定之其他日期存入中央結算系統，以記存於申請人的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或申請人指定的中央結算系統參與者之股份戶口內。倘　閣下透過指定之中央結算系統參與者(而非中央結算系統投資者戶口持有人)提出申請，　閣下可向該中央結算系統參與者查核　閣下獲分配之香港公開發售基金單位數目及(如　閣下指示中央結算系統經紀／託管商參與者代表　閣下發出**電子認購指示**)將支付予　閣下之退款金額。倘　閣下以中央結算系統投資者戶口持有人之身份提出申請，　閣下應查核由管理人於二零零五年十二月十五日星期四公佈的結果(透過向香港結算發出**電子認購指示**申請之中央結算系統投資者戶口持有人亦可透過中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查詢申請結果)，如發現任何錯誤，應於二零零五年十二月十五日星期四或由香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司選擇的任何其他日期下午五時正前向香港結算匯報。　閣下可於緊隨香港公開發售基金單位記存於　閣下之中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口後，透過致電中央結算系統「結算通」電話系統(電話號碼：2979 7888)或中央結算系統互聯網系統(網址：https://ip.ccass.com)(依照不時生效的香港結算「投資者戶口操作簡介」所載程序)查核　閣下戶口之最新結餘。香港結算亦會向　閣下提供一份活動結單，列出記存於　閣下中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口內之香港公開發售基金單位數目及(如　閣下透過向香港結算發出**電子認購指示**申請)已記存於　閣下指定銀行賬戶的退款金額。

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
管理人主席
趙國雄

香港，二零零五年十二月五日

於本公佈日期，管理人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；執行董事林寵陞先生及孫瑩心女士；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。