

遵照房地產投資信託基金守則、新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄，本公佈乃就與收購麗城花園及和富中心若干商業部分有關的交易以及其相關事宜而刊發，且不得用於任何其他目的。

新加坡證券交易所有限公司、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公佈之內容(包括其中作出的任何陳述或意見或載列的任何報告的準確性)概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



置富產業信託

(根據日期為2003年7月4日之信託契約(經修訂)於新加坡共和國成立，
並根據新加坡法律第289章證券及期貨法第286條獲認可為集體投資計劃)

(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：新加坡：F25U及香港：778)

管理人



置富資產管理有限公司

有關建議收購麗城花園物業及
和富中心物業之
重大收購及關連人士交易、持續
關連人士交易及有關事宜

管理人獨立董事委員會及審核委員會、
獨立基金單位持有人及受託人的
獨立財務顧問



聯昌銀行(13491-P)
新加坡分行

(於馬來西亞註冊成立)

(就遵守新加坡上市手冊第9章擔任獨立財務顧問)

聯昌國際證券(香港)有限公司

(於香港註冊成立)

(就遵守房地產投資信託基金守則
第10.10(p)段擔任獨立財務顧問)

定義詞彙的涵義見本公佈第56至73頁「釋義」一節。

於2011年12月28日，受託人與賣方就收購麗城花園物業及和富中心物業訂立以下購買協議：

(a) 有關麗城花園(主要部分)物業之購股協議，即：

- (i) 主購股協議，據此，Recoup賣方已同意促使向受託人(或其代名人)出售、轉讓及出讓其目標公司股份連同其於完成日期及其後附帶的權利(包括但不限於收取股息及與收入有關的其他分派之權利)以及現有賣方貸款；及
- (ii) 少數權益購股協議，據此，少數股東已同意向受託人(或其代名人)出售、轉讓及出讓少數股東股份連同其於完成日期及其後附帶的權利(包括但不限於收取股息及與收入有關的其他分派之權利)；

(b) 有關麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業的資產購買協議，即：

- (i) 麗城花園(餘下部分)資產購買協議，據此，麗城花園(餘下部分)賣方已同意出售麗城花園(餘下部分)物業予受託人；及
- (ii) 和富中心資產購買協議，據此，和富中心賣方已同意出售和富中心物業予受託人。

購買協議項下擬進行之交易將於完成時進行，於該等交易後置富產業信託將持有麗城花園物業及和富中心物業的所有法定及經濟權益。

受託人就麗城花園物業及和富中心物業應付之總代價為1,900.0百萬港元(須於完成時對目標公司集團及喬星¹的流動資產淨值及/或流動負債淨額進行常規調整(視乎情況而定))，可分為以下部分：

(a) 有關麗城花園物業之1,250.0百萬港元，包括：

- (i) 根據主購股協議應付之1,042,146,616港元；

¹： 喬星為麗城花園(主要部分)物業之一部分，而麗城花園(主要部分)物業由Recoup賣方間接擁有65%及由少數股東擁有35%。

- (ii) 根據Hollingshead購股協議應付之81,941,362港元；
- (iii) 根據長實購股協議應付之61,456,022港元；及
- (iv) 根據麗城花園(餘下部分)資產購買協議應付之64,456,000港元。

(b) 根據和富中心資產購買協議就和富中心物業應付之650.0百萬港元，

總代價須於完成時支付，並將透過首先提取新融資項下之有期貸款融資撥付資金，而現有融資項下之循環貸款及內部產生的資金用於為總代價餘下部分撥付資金。

收購事項被視為(a)置富產業信託根據房地產投資信託基金守則的一項重大收購及關連人士交易，(b)根據新加坡上市手冊的有關人士交易(定義見本公佈)及(c)根據新加坡物業基金附錄的有關方交易(定義見本公佈)，因此須(其中包括)由獨立基金單位持有人於基金單位持有人特別大會上批准。

此外，倘完成收購事項，並假設有關於新物業的各項交易及安排將繼續與長實集團、管理人集團及／或受託人關連人士進行，將產生更多持續關連人士交易。收購事項將增加與長實集團及／或管理人集團的持續關連人士交易的規模，超出現有長實／管理人關連人士交易豁免所指定的年度限額。因此，除該交易外，管理人想藉此基金單位持有人特別大會的機會由基金單位持有人批准豁免置富產業信託集團與長實集團及／或管理人集團之間的若干持續關連人士交易。管理人擬建議的2011年持續關連人士交易豁免組合(即2011年長實／管理人關連人士交易豁免)：(a)考慮到由於收購事項而產生的新及／或額外持續關連人士交易；及(b)取代現有長實／管理人關連人士交易豁免，以使三年豁免期可重新起計。

一份載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人之函件，當中載有(其中包括)該交易及2011年持續關連人士交易之詳情；(2)獨立董事委員會及審核委員會致基金單位持有人有關前述事宜之函件；(3)獨立財務顧問函件，當中載有彼等就有關前述事宜致獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見；及(4)基金單位持有人特別大會通告的置富產業信託通函將於切實可行情況下盡快寄發予基金單位持有人。

本公佈所用詞彙與本公佈「釋義」一節所載者具有相同涵義。

由於該交易未必會完成，置富產業信託之基金單位持有人及有意投資者於買賣置富產業信託之基金單位時務請審慎行事。

該交易

A. 建議收購麗城花園物業

1. 物業概況

置富產業信託建議收購構成稱為「麗城花園」的發展項目（「麗城花園發展項目」）一部分的麗城花園物業（「麗城花園物業」）。置富產業信託將收購整個麗城花園物業，而不會收購的麗城花園發展項目的餘下部分將繼續由其他擁有人擁有。麗城花園物業分為三期，於下表列示：

麗城花園物業

一期	包括麗城花園發展項目第一期內所有商業部分（店舖、診所及幼稚園）、15個電單車泊車位及66個車位（「麗城花園物業第一期」）
二期	包括麗城花園發展項目第二期內所有商業部分（店舖及幼稚園）（已轉讓予香港財政司司長法團的一間地舖除外） ⁽¹⁾ 、52個車位及公用地方 ⁽²⁾ （「麗城花園物業第二期」）
三期	包括麗城花園發展項目第三期內所有商業部分（店舖、市場及幼稚園）、196個車位及公用地方 ⁽²⁾ （「麗城花園物業第三期」）

麗城花園的該等部份相當於（其中包括）麗城花園發展項目第一期及麗城花園發展項目第三期的整個商業部分，以及麗城花園發展項目第二期的整個商業部分（其中一間店舖（佔商業部分不可分割份數之3.7%）除外）。

附註：

- (1) 有關此店舖之詳情請參閱置富產業信託通函附錄8第2.5節。該店舖佔麗城花園發展項目第二期商業部分不可分割份數之3.7%，而麗城花園物業第二期之麗城花園發展項目商業部分不可分割份數之餘下96.3%。
- (2) 根據相關公契或類似性質的文書（為共同擁有人之間之協議，目的是規管彼等（作為土地及建築物之共同擁有人）各自的權利及義務，以及規定建築物之有效保養及管理）（「公契」），麗城花園發展項目第二期及麗城花園發展項目第三期的公用地方以及其不可分割份數由凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited

作為受託人分別代表麗城花園發展項目第二期及麗城花園發展項目第三期的所有擁有人持有。公用地方並不產生任何收入且無商業價值。

下表列出麗城花園物業截至2011年9月30止的若干關鍵資料，另有指明除外。

地址	香港新界荃灣青山公路530-590號、620號及625號
可出租總面積(不包括車位)	276,862平方呎
落成年份及月份	第一期—1987年7月 第二期—1989年10月 第三期—1991年4月
出租率 ⁽¹⁾	98.7% ⁽²⁾⁽³⁾

附註：

(1) 出租率乃根據於2011年9月30日的已出租可租用總面積(平方呎)計算，不包括車位。

(2) 於2011年9月30日，向關連人士出租的可租用總面積總額百分比為19.8%。

(3) 於截至2011年9月30日止月份，來自關連人士的總租金收入總額百分比為16.4%。

2. 目前的持股結構

麗城花園物業就收購事項而言在名義上分為兩部分：

- (i) 麗城花園(主要部分)物業；及
- (ii) 麗城花園(餘下部分)物業。

麗城花園(主要部分)物業包括：

- (a) 麗城花園物業第一期A³，包括麗城花園發展項目第一期內除1間店舖外的所有店舖(該不包括的店舖構成麗城花園物業第一期B的一部分)以及所有診所、1間幼稚園及15個電單車泊車

³ 麗城花園物業第一期A及麗城花園物業第一期B共同構成麗城花園物業第一期。

位。拜仙有限公司⁴為麗城花園物業第一期A的註冊法定擁有人並享有其所有經濟利益，而拜仙有限公司由Recoup賣方間接持有。根據日期為2009年11月30日之若干轉讓契，Caratal Company Limited將其於麗城花園物業一期A之不可分割份數及權益轉讓予拜仙有限公司。Caratal Company Limited及拜仙有限公司均由Cactus Holdings Limited全資擁有，並於上述出讓前持有麗城花園物業第一期A作為分權共有人；

- (b) 麗城花園物業第二期，包括麗城花園發展項目第二期內所有商業部分(店舖及一間幼稚園)(已轉讓予香港財政司司長法團的一間地舖除外⁵)、52個車位及公用地方，以及麗城花園物業第三期A⁶，包括麗城花園發展項目第三期內的19個車位。麗城花園物業二期及麗城花園物業第三期A的註冊法定擁有人為Wilmington Land Company Limited⁷ (17.81%)、凌峰發展有限公司⁸ (31.50%)及喬星⁹ (50.69%)，彼等為分權共有人。根據日期為1987年11月12日與喬星有關的股東協議及該等公司日期為1989年11月6日之董事會決議案，不論有關擁有權的比例或份數如何分配，喬星持有麗城花園物業第二期及麗城花園物業第三期A的所有經濟利益(即該等物業的經濟或實際擁有權、享有或實際收取銷售所得款項以及租金收入及其他任何性質之收入)；及
- (c) 麗城花園物業第三期B，包括麗城花園發展項目第三期內的店舖、市場、幼稚園及公用地方。麗城花園物業第三期B的註冊法定擁有人為Wilmington Land Company Limited (17.81%)、凌峰發展有限公司(31.50%)及喬星(50.69%)，彼等為分權共用人。根據上文(b)分段所述股東協議及董事會決議案，不論有關擁有權的比例或份數如何分配，Fullforce Limited¹⁰ (36.13%)及Bysky Limited¹¹ (63.87%)持有麗城花園物業第三期B的所有經濟利益(定義見上文(b)分段)。

⁴ 拜仙有限公司為Recoup賣方的間接全資附屬公司。

⁵ 該店舖佔麗城花園發展項目第二期商業部分不可分割份數的3.7%，而麗城花園物業第二期佔麗城花園發展項目第二期商業部分不可分割份數的餘下96.3%。

⁶ 麗城花園物業第三期A、麗城花園物業第三期B及麗城花園物業第三期C共同構成麗城花園物業第三期。

⁷ Wilmington Land Company Limited為Recoup賣方的間接全資附屬公司。

⁸ 凌峰發展有限公司為Recoup賣方的間接全資附屬公司。

⁹ 喬星由目標公司擁有65%及少數股東擁有35%。

¹⁰ Fullforce Limited為Recoup賣方的間接全資附屬公司。

¹¹ Bysky Limited為Recoup賣方的間接全資附屬公司。

麗城花園(餘下部分)物業包括：

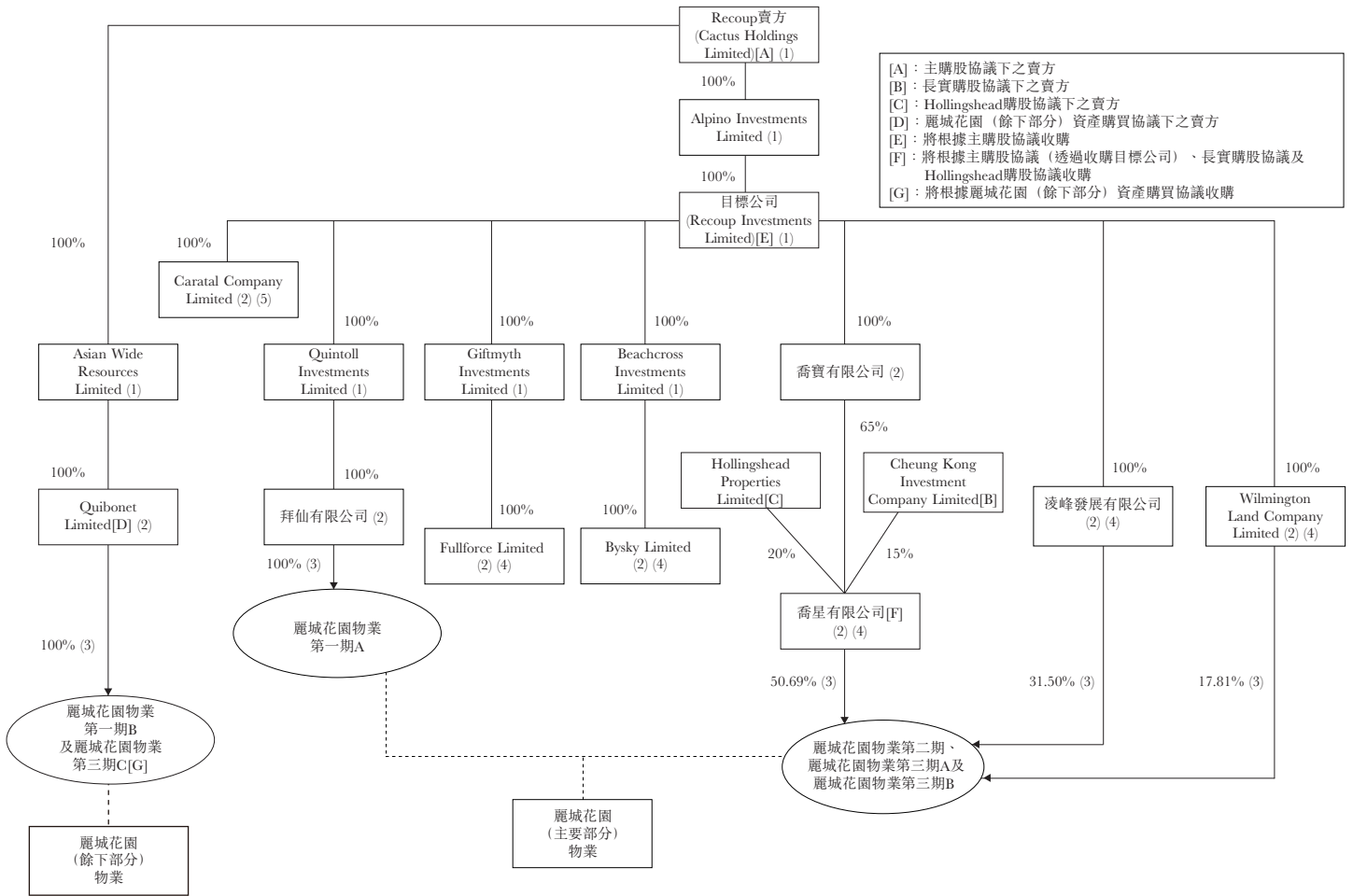
- (i) 麗城花園物業第一期B，包括麗城花園發展項目第一期內餘下1間店舖以及麗城花園發展項目第一期內66個車位；及
- (ii) 麗城花園物業第三期C，包括麗城花園發展項目第三期內177個車位。

麗城花園(餘下部分)賣方為麗城花園(餘下部分)物業的註冊法定擁有人。麗城花園(餘下部分)賣方由Recoup賣方間接持有。

為確保受託人透過收購目標公司全部已發行股本(「目標公司股份」)可收購全部麗城花園(主要部分)物業，作為Recoup賣方、受託人及和黃(作為擔保人)就受託人收購目標公司股份而訂立的購股協議(「主購股協議」)的先決條件，Recoup賣方將促成將Caratal Company Limited¹²、凌峰發展有限公司及Wilmington Land Company Limited的全部已發行股本轉讓予目標公司(即「重組」)。下圖列示麗城花園物業緊隨建議重組後的預期持股結構。

¹² 鑒於Caratal Company Limited的近期轉讓，為協助及確保置富產業信託於完成時將持有麗城花園物業第一期A的全部法定及實益權益，受託人擬收購Caratal Company Limited(透過收購目標公司股份)。

緊接建議重組後的麗城花園物業預期持股結構



附註：

- (1) 於英屬處女群島註冊成立。
- (2) 於香港註冊成立。
- (3) 這些百分比均反映於相關物業之註冊法定擁有權百分比。
- (4) 凌峰發展有限公司、喬星及Wilmington Land Company Limited（作為依照上表所示比例的分權共有人）為麗城花園物業二期、麗城花園物業第三期A以及麗城花園物業第三期B的註冊法定擁有人。根據日期為1987年11月12日與喬星有關的股東協議及該等公司日期為1989年11月6日之董事會決議案，無論有關擁有權的比例或份數如何分配，麗城花園物業第二期及麗城花園物業第三期A的所有經濟權益均由喬星持有。根據上述相同股東協議及董事會決議案，無論上述註冊法定擁有權的比例或份數如何分配，麗城花園物業第三期B的所有經濟權益由Fullforce Limited (36.13%)及Bysky Limited (63.87%)分別持有。就此而言，「經濟權益」指來自相關物業經濟上或實際上的擁有權、享有或實際收取銷售所得款項及租金收入以及無論任何性質之其他收入。

- (5) 根據日期為2009年11月30日之若干轉讓契，Caratal Company Limited向拜仙有限公司轉讓麗城花園物業第一期A不可分割份數及權益。拜仙有限公司現為該部分的註冊法定擁有人。

鑒於經濟利益分享安排和其他與麗城花園物業相關的因素和安排（如以上第2(a)至2(c)節所述），並就有關安排進行其盡職調查後，管理人認為置富產業信託收購目標公司集團的所有成員公司為合適的，以確保置富產業信託將於完成後持有麗城花園物業的全部法律、實益和經濟利益。為支持有關收購，置富產業信託將就其對目標公司集團的收購而從Recoup賣方及長實少數股東得到常規和特定的稅項以及其他聲明、保證及彌償（包括有關經濟利益分享安排）。有關詳情請見以下「購買協議 – 聲明及保證，以及個別責任／稅務契約／承諾及彌償保證契約／彌償按金契約」等節所述。

3. 麗城花園物業購買協議概要

置富產業信託擬：

- (a) 從以下人士收購麗城花園（主要部分）物業：

- (i) Recoup 賣方，就Recoup賣方於麗城花園（主要部分）物業的權益（即目標公司股份）根據主購股協議收購（如下文「購買協議—主購股協議」一節所述）；及
- (ii) 少數股東，就少數股東於麗城花園（主要部分）物業的權益（即少數股東股份）根據各少數股東與受託人訂立的購股協議（「少數權益購股協議」）收購（如下文「購買協議—少數權益購股協議」一節所述），

而於收購目標公司股份及少數股東股份以及重組妥為完成後，置富產業信託將持有麗城花園（主要部分）物業的全部法定及經濟權益。

- (b) 根據麗城花園（餘下部分）賣方與受託人訂立的買賣協議（據此受託人擬提名麗城花園（餘下部分）控股公司收購麗城花園（餘下部分）物業）（「麗城花園（餘下部分）資產購買協議」），向麗城花園（餘下部分）賣方收購麗城花園（餘下部分）物業，

而於根據上述收購麗城花園(主要部分)物業及麗城花園(餘下部分)物業後，置富產業信託將持有麗城花園物業的全部法定及經濟權益。

B. 建議收購和富中心物業

1. 物業概況

置富產業信託建議收購構成稱為「和富中心」的發展項目(即「和富中心發展項目」)一部分的和富中心物業。置富產業信託將收購整個和富中心物業，而不會收購的和富中心發展項目的餘下部分將繼續由其他擁有人擁有。

和富中心發展項目包括位於地庫、地下及地下高層的購物中心、住宅單位、一個下層地庫及兩個游泳池。和富中心物業包括和富中心發展項目地庫、地下、地下高層的購物中心(除停車場、車道及附帶區域以及其公用地方及設施外)及下層地庫。和富中心物業相當於和富中心發展項目整個商業部分及下層地庫。

下表列出和富中心物業截至2011年9月30日止的若干關鍵資料，另有指明除外。

地址	香港北角和富道21-53號
可出租總面積(不包括車位)	180,238平方呎
落成年份及月份	1984年5月
出租率 ⁽¹⁾	92.3% ⁽²⁾⁽³⁾

附註：

(1) 出租率乃根據於2011年9月30日的已出租可租用總面積(平方呎)計算。

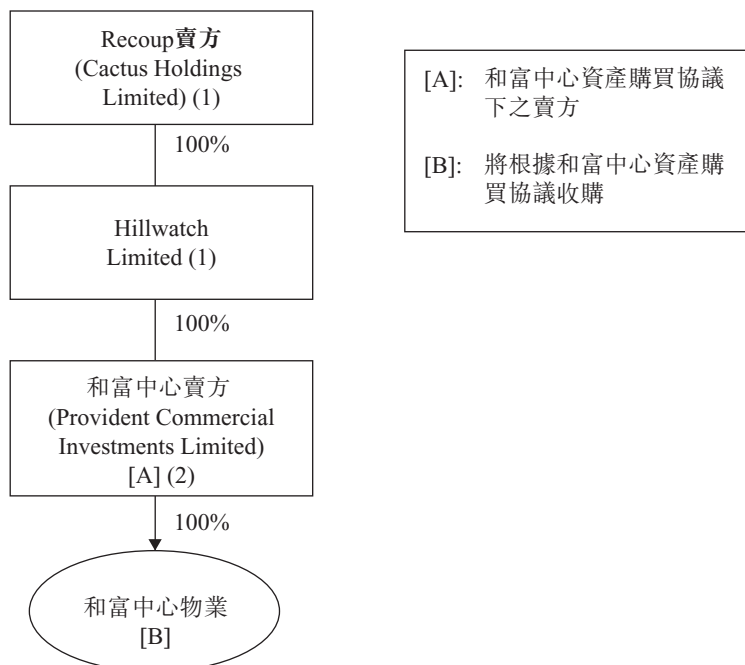
(2) 於2011年9月30日，向關連人士出租的可租用總面積百分比為40.2%。

(3) 於截至2011年9月30日止月份，來自關連人士的總租金收入百分比為41.3%。

2. 目前的持股結構

和富中心賣方為和富中心物業的註冊法定擁有人，而和富中心賣方由Recoup賣方間接持有。以下為和富中心物業目前的持股結構的圖表。

和富中心物業目前的持股結構



附註：

- (1) 於英屬處女群島註冊成立。
- (2) 於香港註冊成立。

3. 和富中心物業購買協議概要

置富產業信託擬根據和富中心賣方與受託人訂立的買賣協議（據此受託人擬提名和富中心控股公司收購和富中心物業）（「和富中心資產購買協議」）向和富中心賣方收購和富中心物業（如下文「購買協議—和富中心資產購買協議」一節所述）。

C. 購買協議

於2011年12月28日，受託人及賣方就收購麗城花園物業及和富中心物業訂立以下購買協議：

(a) 有關麗城花園(主要部分)物業的購股協議，即：

- (i) 主購股協議，據此，Recoup賣方已同意促成向受託人(或其代名人)出售、轉讓及出讓其目標公司股份連同其於完成日期及其後附帶的權利(包括但不限於收取股息及與收入有關的其他分派的權利)以及現有賣方貸款；及
- (ii) 少數權益購股協議，據此，少數股東(即Hollingshead少數股東及長實少數股東)已同意向受託人(或其代名人)出售、轉讓及出讓少數股東股份以及其於完成日期及其後附帶的權利(包括但不限於收取股息及與收入有關的其他分派之權利)；

(b) 有關麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業的資產購買協議，即：

- (i) 麗城花園(餘下部分)資產購買協議，據此，麗城花園(餘下部分)賣方已同意出售麗城花園(餘下部分)物業予受託人；及
- (ii) 和富中心資產購買協議，據此，和富中心賣方已同意出售和富中心物業予受託人。

購買協議項下擬進行交易將於完成後進行，其後，置富產業信託將持有麗城花園物業及和富中心物業的全部法定及經濟權益。

各賣方(Hollingshead少數股東除外)均為(i)關連人士；(ii)有關人士；及有關方，因此，收購事項及完成購買協議(Hollingshead購股協議除外)項下擬進行的交易(a)根據房地產投資信託基金守則第8.5段構成置富產業信託的關連人士交易；(b)根據新加坡上市手冊第9章構成置富產業信託的有關人士交易；及(c)根據新加坡物業基金附錄第5段構成有關方交易。

1. 主購股協議

根據主購股協議，Recoup賣方已同意促成於完成日期（定義見本公佈）向受託人（或其代名人）出售、轉讓及出讓目標公司股份（連同其於完成日期及其後附帶的權利（包括但不限於收取股息及與收入有關的其他分派的權利））以及現有賣方貸款¹³。

主購股協議的購買代價為1,042,146,616港元，可就目標公司及其附屬公司（「目標公司集團」）於完成時的下列各項作出常規調整：

- (a) 流動資產淨值（如所有應收款項、存放於相關機關或供應商的可退回公用事業及其他按金、所有現金及銀行存款以及所有預付經營開支）；及／或
- (b) 流動負債淨額（如所有保證按金、就麗城花園（主要部分）物業預收的所有租賃／許用合約費用、所有應付債權人款項及物業應計費用以及其他相關開支及所有稅項撥備），

惟不包括(i)現有賣方貸款及(ii)於緊接完成前目標公司往來賬目之進賬總額，此乃和記黃埔地產有限公司（於香港註冊成立的公司）（「和黃地產」）代表目標公司持有的金額，於2011年11月30日（即確定有關金額的最後可行日期）為28,240,757港元（「和黃地產應收款項」），以及(iii)目標公司集團的任何遞延稅項負債或遞延稅項資產。主購股協議規定，於完成前，Recoup賣方必須促使目標公司集團成員公司應付或擴展至目標公司集團以外人士的任何金額被整合、償還或轉讓（如適用），以使於完成時，目標公司集團成員公司應付或應收目標公司集團以外人士的未償還貸款僅為現有賣方貸款及和黃地產應收款項。因此，於完成時，應收（付）同系附屬公司及中介控股公司的所有款項，除現有賣方貸款及和黃地產應收款項外，將變為零。

就目標公司集團的流動資產淨值／流動負債淨額所作調整將：(a)不包括喬星的流動資產淨值／流動負債淨額之35%；及(b)載於Recoup賣方於接近完成前將提供予受託人的備考完成資產

¹³ 「現有賣方貸款」指HWP Finance (Hong Kong) No. 2 Limited向麗城花園（主要部分）控股公司提供的無抵押計息貸款以及HWP Finance Limited向目標公司提供的無抵押、免息及須於要求時償還的貸款，於2011年11月30日，即確定有關金額的最後可行日期，貸款總額為421,202,713港元。

負債表內。該調整將於完成後 90 日內進行最終審核，以作出可能對受託人或 Recoup 賣方適的任何調整。

上述調整形式乃經各方商業磋商所得，符合受託人過往對其他交易所作的調整方法。按上述形式調整後的主購股協議項下應付購買代價須於完成時：(1) 首先應用於就向受託人(或其代名人)轉讓現有賣方貸款按實際金額支付款項，該等款項經扣減受託人(或其代名人)承擔和黃地產應收款項以償還目標公司的金額，以及(2) 其後應用於支付轉讓目標公司股份。

由於並無重大非流動資產／負債(新物業除外)，且主購股協議包含具體契約，契約條款與於簽署購買協議至完成期間就目標公司集團營運給予受託人重大否決權的市場慣例一致，管理人並不擬對非流動資產及負債作任何調整。例如主購股協議包含契約(其中包括)：(a) 規定目標公司集團成員公司未獲受託人事先書面同意不得從事日常過程以外的任何業務；(b) 限制目標公司集團成員公司未獲受託人事先書面同意不得訂立涉及重大開支的任何協議或承諾；及(c) 限制目標公司集團成員公司未獲受託人事先書面同意不得招致日常業務過程以外的額外借貸或任何其他債務。此等合約保障條款減輕受託人因 Recoup 賣方的作為或不作為而對目標公司集團資產及負債產生任何潛在不利變動的風險。

根據主購股協議與借款轉讓及債務轉讓契約，受託人將於完成後向現有賣方貸款貸款人支付部分購買代價(該部分等於現有賣方貸款的總金額減和黃地產應收款項)，而現有賣方貸款貸款人則於完成後將按實際金額基準將該等貸款轉讓予受託人或受託人的代名人，而受託人(或受託人的代名人)將承擔責任償還和黃地產應收款項予目標公司。其餘金額將由受託人於完成後支付予 Recoup 賣方以購買目標公司股份。

2. 少數權益購股協議

根據少數權益購股協議，各少數股東已同意於完成日期向受託人(或其代名人)出售、轉讓及出讓其各自的少數股東股份以及其於完成日期及其後附帶的權利(包括但不限於收取股息及與收入有關的其他分派之權利)。

少數權益購股協議的總購買代價為143,397,384港元，但須就喬星於完成時的流動資產淨值／流動負債淨額作出常規調整，調整不包括喬星的任何遞延稅項負債或遞延稅項資產並須於完成時支付。

就喬星的流動資產淨值／流動負債淨額所作調整將(a)考慮Hollingshead少數股東僅擁有喬星的已發行股本之20%及長實少數股東僅擁有喬星已發行股本之15%；及(b)載於長實少數股東於接近完成前將提供予受託人的備考完成資產負債表內。為使可能適用的任何最終完成後調整對受託人或少數股東有利，將於完成後90日內對相關調整進行審核。

上述調整形式乃經各方商業磋商所得，符合受託人過往對其他交易所作的調整方法。

由於並無重大非流動資產／負債(新物業除外)，且長實購股協議包含具體契約，契約條款與於簽署購買協議至完成期間就喬星營運給予受託人重大否決權的市場慣例一致，管理人並不擬對非流動資產及負債作任何調整。例如長實購股協議包含契約(其中包括)：(a)規定喬星未獲受託人事先書面同意不得從事日常過程以外的任何業務；(b)限制喬星未獲受託人事先書面同意不得訂立涉及重大開支的任何協議或承諾；及(c)限制喬星未獲受託人事先書面同意不得招致日常業務過程以外的額外借貸或任何其他債務。此等合約保障條款減輕受託人因長實少數股東的作為或不作為而對喬星資產及負債產生任何潛在不利變動的風險。

3. 麗城花園(餘下部分)資產購買協議

根據麗城花園(餘下部分)資產購買協議，麗城花園(餘下部分)賣方已同意按64,456,000港元之購買代價(須於完成時支付)向受託人出售麗城花園(餘下部分)物業。

置富產業信託或置富產業信託代表自完成日期(惟不包括該日)起將收取置富產業信託應佔麗城花園(餘下部分)物業的相關租金及溢利，並將支付置富產業信託應佔該物業的所有相關支出。

4. 和富中心資產購買協議

根據和富中心資產購買協議，和富中心賣方已同意按650.0百萬港元之購買代價（須於完成時支付）向受託人出售和富中心物業。

置富產業信託或置富產業信託代表自完成日期（惟不包括該日）起將收取和富中心物業的置富產業信託應佔相關租金及溢利，並將支付該物業的所有置富產業信託應佔相關支出。

5. 總代價

麗城花園物業及和富中心物業的購買代價總額（「總代價」）為1,900.0百萬港元（於完成後須對目標公司集團及喬星的流動資產淨值及／或流動負債淨額進行常規調整（視情況而定）），可分為以下部分：

- (a) 有關麗城花園物業之1,250.0百萬港元，包括：
 - (i) 根據主購股協議應付之1,042,146,616港元；
 - (ii) 根據Hollingshead購股協議應付之81,941,362港元；
 - (iii) 根據長實購股協議應付之61,456,022港元；及
 - (iv) 麗城花園（餘下部分）資產購買協議項下應付之64,456,000港元。
- (b) 根據和富中心資產購買協議就和富中心物業應付之650.0百萬港元。

新物業的最終購買代價及調整總金額，應於釐定該等調整後由管理人於切實可行範圍內盡快宣佈。總代價須於完成時支付。

新物業各自的購買代價乃由自願買家與自願賣方經考慮獨立物業估值師作出有關新物業的估值後按公平交易基準達致。新物業於2011年9月30日的估值於下表概述。

新物業	評估值		購買代價 (百萬港元)
	萊坊 (受託人委任) (百萬港元)	第一太平戴維斯 (管理人委任) (百萬港元)	
麗城花園物業	1,300	1,340	1,250 ⁽¹⁾
和富中心物業	680	680	650
合計	1,980	2,020	1,900⁽¹⁾

附註：

(1) 於就目標公司集團及喬星(視情況而定)於完成時的流動資產淨值/流動負債淨額作出調整前。

總代價將以(a)新融資項下的有期貸款融資1,100百萬港元；(b)由渣打銀行擔任融資及抵押代理的銀團根據現有融資提供予現有融資借款人的970百萬港元之循環信貸融資(乙批融資)；及(c)內部產生資金撥付。新融資項下的有期貸款融資將首先被提取，而現有融資下的循環信貸融資及內部產生的資金則用於撥付總代價的其餘部分。

於完成時，管理人將有權根據信託契約第15.2.1條收取購買費用19.0百萬港元，相等於新物業購買價1,900百萬港元的1.0% (「收購費用」)，並應在切實可行情況下，於完成後盡快以基金單位(「收購費用基金單位」)向管理人支付。收購費用將不須就目標公司集團及喬星的流動資產淨值/流動負債淨額進行常規調整。

由於根據新加坡物業基金附錄，收購事項為一項有關方交易，故管理人須以基金單位收取購買費用。根據新加坡物業基金附錄第5.6段，將發行用作支付購買費用的基金單位於發行後一年內不得出售。

根據信託契約，管理人收取的基金單位數目，應為於發行基金單位時，相關收購費用可按基金單位於新交所（就管理人選擇收取於新交所上市的基金單位而言）或於香港聯交所（就管理人選擇收取於香港聯交所上市的基金單位而言）（視乎情況而定）的當前市價而購買的基金單位數目。管理人選擇按新交所當前市價以於新交所上市的基金單位作為收購費用基金單位。

於發行收購費用基金單位後，管理人會於切實可行情況下盡快刊發一份公佈，其中載有已向管理人發行的收購費用基金單位的數目及性質。

6. 完成

購買協議下之完成須於下文所載完成的先決條件（「條件」）達成後14日（或訂約各方可能協定的其他日期，但不得遲於購買協議日期（或Recoup賣方、少數股東、麗城花園（餘下部分）賣方或和富中心賣方（視情況而定）與受託人可能書面協定的其他日期）後滿三個月當日（「最後截止日期」）後發生（「完成日期」）。於完成後，管理人將於實際可行情況下盡快刊發公佈知會基金單位持有人已完成。該等公佈將（其中包括）包含有關主要代名人、麗城花園（餘下部份）控股公司及和富中心控股公司的進一步資料。

各購買協議的完成須待其他各項購買協議完成後，方可作實。

7. 先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 概無發生任何事件或情況，導致禁止根據房地產投資信託基金守則、證券及期貨法（新加坡法例第289章）及／或新加坡金融管理局發出的集體投資計劃守則（包括新加坡物業基金附錄）買賣目標公司股份及／或新物業，或此舉受到重大限制；
- (b) 並無任何政府或官方機構提出、頒布或採納將禁止、限制或嚴重延誤或不利影響目標公司股份的買賣或目標公司附屬公司的經營的任何法令、法規或決定；

- (c) 並無任何政府或官方機構提出、頒布或採納將禁止、限制或嚴重延誤或不利影響麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業的買賣的任何法令、法規或決定；
- (d) 通過特別大會決議案；
- (e) 就收購事項所需或適宜的執照、授權、命令、認可、確認、同意、許可、註冊或其他批准均已從第三方(包括政府及官方機構、法庭或其他監管機構)以受託人合理信納的條款獲得，且仍全面有效；
- (f) 於完成時取得新融資(如本文所定義)及新融資已就緒；
- (g) 各購買協議的完成須待其他各項購買協議完成後，方可作實；及
- (h) (i) Recoup 賣方妥為完成重組，令受託人滿意；及(ii) 緊接完成前，按規定整合、還款或轉讓(倘適用)目標公司集團的任何成員公司應付或應收目標公司集團以外人士的任何款項，以確保緊接完成前目標公司集團的任何成員公司應付或應收目標公司集團以外人士的尚未清償貸款分別僅為現有賣方貸款及和黃地產應收款項。

受託人可透過向 Recoup 賣方、少數股東、麗城花園(餘下部分)賣方或和富中心賣方(按適用)發出書面通知隨時豁免全部或任何條件(上文第(a)及(d)段所述的條件除外)，儘管第(f)及(g)段所述的條件豁免須獲得受託人及相關賣方的書面同意。倘於最後截止日期前任何條件未獲達成(或豁免)，則受託人及相關賣方均無義務進行收購事項，且所有購買協議將告終止。

主購股協議、資產購買協議及長實購股協議亦各自規定，如於完成前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全部相關物業，受託人有權透過向相關賣方發出書面通知而終止購買協議。

此外，主購股協議及長實購股協議規定，倘於完成前有下列情況，受託人有權透過向 Recoup 賣方及／或長實少數股東(視情況而定)發出書面通知而終止相關購股協議：發現相關購股協議的

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，而這將對(就主購股協議而言)目標公司集團及／或麗城花園(主要部分)物業整體上以及(就長實購股協議而言)喬星及／或喬星擁有的麗城花園(主要部分)物業部分的財務狀況、盈利、業務或資產有重大不利影響。

如發生有關終止，主購股協議及／或任何或兩份資產購買協議(視情況而定)將終止(保密等若干條文除外，有關條文應維持對各方的約束)。且雙方均不得向另一方有任何申索。

8. 聲明及保證，以及個別責任

購股協議載有若干由 Recoup 賣方或少數股東(視情況而定)作出的聲明及保證(雖然 Hollingshead 購股協議包括更有限的聲明及保證(就 Hollingshead 少數股東股份之所有權及並無產權負擔方面屬有限)(因其對喬星的日常運作參與有限))。

Recoup 賣方(即喬星的間接多數股東)實際上須對主購股協議項下的任何潛在保證或彌償申索負責(就其於喬星擁有的 65% 股權，以及 Hollingshead 少數股東身份擁有喬星的 20% 股權而言)。此外，主購股協議載有目標公司集團各公司(包括喬星)的全面保證。

其中，購股協議載有就目標公司、喬星及麗城花園(主要部分)物業(倘適用)作出的聲明及保證，包括目標公司股份、少數股東股份及麗城花園(主要部分)物業於完成時須分別不附帶任何產權負擔。

主購股協議及長實購股協議亦載有對 Recoup 賣方或長實少數股東(視情況而定)違反保證的責任的限制。Recoup 賣方或長實少數股東(視情況而定)就相關購股協議項下的所有索償的責任總額最多不應超逾受託人根據相關購股協議而應付的代價總額。受託人無權就所遭受的相同損害超過一次向 Recoup 賣方或長實少數股東(視情況而定)追討相關購股協議項下的索償。主購股協議及長實購股協議亦規定所有索償(不包括有關稅務保證的索償，在此情況下的時效期為七年)的

時效期為自完成日期起計 21 個月。該時效期乃經各相關方公平磋商達至，符合置富產業信託過往進行的其他交易。

麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業按「現時狀況」出售，並受現有租約及許用合約規限。

9. 稅務契約

根據主購股協議及長實購股協議，相關賣方將各自與和黃或長實(均作為擔保人)(視情況而定)訂立一份以受託人為受益人的稅務契約(「**稅務契約**」)。根據各稅務契約，相關賣方將訂立契據就下列各項(其中包括)向受託人作出彌償：

- (1) 於完成或之前因發生任何付款、動用損失或濟助、交易或任何性質的事件所產生，或與目標公司集團的成員公司(倘為與 Recoup 賣方訂立的稅務契約)及喬星(倘為與長實少數股東訂立的稅務契約)於完成或之前所賺取、累計或收取的任何總收益、經濟利益、收入、利潤或盈利有關的任何稅務責任；
- (2) 於完成或之後與將麗城花園(主要部分)物業(倘為與 Recoup 賣方訂立的稅務契約)及由喬星擁有麗城花園(主要部分)物業之有關部份(倘為與長實少數股東訂立的稅務契約)自待售存貨轉入投資物業的會計重新歸類有關的潛在稅務責任；
- (3) 因經濟利益分享安排產生的潛在稅務責任或因任何稅務機關無視經濟利益分享安排(全部或部份)而引起之其他稅務責任，惟在各種情況下均不得改動經濟利益分享安排，且長實少數股東的責任上限須設為喬星應負責任的僅 15%；及
- (4) 就稅務契約下的成功申索由目標公司集團任何成員公司或受託人正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)，惟長實少數股東的責任上限須設為喬星所正當地承擔的合理成本及開支(包括法律及專業費用)的僅 15%。

此外，根據有關主購股協議的稅務契約，Recoup 賣方已向受託人表明，直至及截至完成日期，經濟利益分享安排並未受到任何(其中包括)稅務機關的懷疑。

有關各稅務契約申索的限制期為完成日期起計七年內。

根據將與Recoup賣方訂立的稅務契約，喬星須負的稅務責任（「**喬星稅務責任**」）須以：(1)Recoup賣方就喬星稅務責任而應付的彌償金額20%（受限於Hollingshead最高上限）；及(2) Recoup賣方就喬星稅務責任應付的無最高上限彌償金額65%為限。

根據將與長實少數股東訂立的稅務契約，長實少數股東須根據該稅務契約就喬星稅務責任的應付彌償金額的15%負責。為免生疑問，將與Recoup賣方訂立的稅務契約將僅與目標公司集團有關，而將與長實少數股東訂立的稅務契約將僅與喬星有關。

10. 承諾及彌償保證契約

根據主購股協議及長實購股協議，相關賣方將於完成各自與和黃或長實（均作為擔保人）（視情況而定）訂立一份以受託人、凌峰發展有限公司、喬星有限公司及Wilmington Land Company Limited為受益人的承諾及彌償保證契約（「**承諾及彌償保證契約**」）。

根據各承諾及彌償保證契約，相關賣方將承諾就下列各項向凌峰發展有限公司、喬星有限公司及Wilmington Land Company Limited作出及承諾其獲得全數彌償：

- (1) 地政總署署長／荃灣／葵青區域地政專員及／或其他有關政府機關就彌償期間內任何時候使用麗城花園物業第二期任何部份作為安老院而施加或可能施加之一切同意費、豁免費、行政費、寬忍費、罰款、罰金及有關利息；及
- (2) 終止一切受影響租賃的成本，以及註冊擁有人因根據受影響租賃驅逐相關租客及就此產生的任何法律訴訟或和解產生的合理開支連同應計利息

（統稱「**彌償金額**」）。

受影響租賃包括(i)麗城花園物業第二期第一層及地下部分的101至108號店舖及(ii)麗城花園物業第二期第一層的123至124及126至151號店舖，其租戶正使用出租物業及其部份作安老院（各為

「受影響租賃」)。受影響租賃於截至2011年9月30日止月份的總租金收入佔麗城花園物業總租金收入的6.5%，而受影響租賃的可出租總面積約為41,737平方呎，佔麗城花園物業可出租總面積的15.1%。

根據將與Recoup賣方訂立的承諾及彌償保證契約，Recoup賣方須負責彌償金額的85%，然而該彌償金額的20%最高須（連同Hollingshead稅務彌償部份項下應付的彌償金額一併計算）受限於Hollingshead代價的金額為限。倘達到該總最高上限，Recoup賣方的持續責任則僅以該彌償金額65%為限。根據將與長實少數股東訂立的承諾及彌償保證契約，長實少數股東須負責該契約彌償金額的15%。

除上述有關時間及金額的限制外，Recoup賣方及長實少數股東於承諾及彌償保證契約下的彌償責任並不限於時間或金額。

11. 彌償按金契約

麗城花園（餘下部分）資產購買協議列明，作為於買賣麗城花園（餘下部分）物業完成時向麗城花園（餘下部分）控股公司轉讓麗城花園（餘下部分）賣方根據麗城花園（餘下部分）物業的租約及許用合約協議而持有的租賃按金的一項條件，麗城花園（餘下部分）控股公司須簽立一份以麗城花園（餘下部分）賣方為受益人的彌償保證契約，內容有關倘麗城花園（餘下部分）控股公司未能按照該等租約及許用合約協議退還有關按金予相關租戶及許用合約持有人而使麗城花園（餘下部分）賣方遭受的任何損失及損害。

同樣地，和富中心資產購買協議列明，作為於買賣和富中心物業完成時向和富中心控股公司轉讓和富中心賣方根據和富中心物業的租約及許用合約協議而持有的租賃按金的一項條件，和富中心控股公司須簽立一項以和富中心賣方為受益人的彌償保證契約，內容有關倘和富中心控股公司未能按照該等租約及許用合約協議退還有關按金予相關租戶及許用合約持有人而使和富中心賣方遭受的任何損失及損害。

麗城花園（餘下部分）賣方根據麗城花園（餘下部分）物業的租約及許用合約協議，以及和富中心賣方根據和富中心物業的租約及許用合約協議持有的租金按金將於完成日期釐定。然而，就說

明用途，麗城花園（餘下部分）物業及和富中心物業的租賃按金金額於2011年11月30日分別為221,793港元及7,095,754港元。

12. 借款轉讓及債務轉讓契約

Recoup賣方為現有賣方貸款借款人的間接控股公司。現有賣方貸款借款人各自對有關現有賣方貸款貸款人有負債。根據主購股權協議，Recoup賣方已同意促使各現有賣方貸款借款人按實際金額基準於完成時將其各自的現有賣方貸款部分轉讓予受託人（或受託人的代名人）。

和黃地產就和黃地產應收款項而對目標公司有負債。根據主購股協議，Recoup賣方已同意促使和黃地產轉讓而受託人已同意承擔（直接或透過代名人）和黃地產應收款項，代價為相應減少受託人就轉讓現有賣方貸款而應向現有賣方貸款人支付的代價。因此，於完成時，(1)各現有賣方貸款人將向受託人提名的一間公司轉讓其各自於現有賣方貸款的權利、所有權、權益及利益；及(2)和黃地產將向受託人提名的一間公司轉讓和黃地產應收款項，均按照借款轉讓及債務轉讓契約進行。

主購股協議項下應付的總購買代價（可予上文C1及C2節所提述的調整）包括現有賣方貸款轉讓代價減上文C1節所提述和黃地產應收款項的金額。

13. Recoup賣方責任擔保及長實少數股東責任擔保

和記黃埔有限公司（一間於香港註冊成立的公司）（「和黃」）已無條件及不可撤銷地就妥當並準時支付Recoup賣方根據主購股協議、相關稅務契約及相關承諾及彌償保證契約應付的所有款項及Recoup賣方依時妥善履行及遵守其根據主購股協議、相關稅務契約及相關承諾及彌償保證契約的責任、承擔、承諾、保證及彌償保證，向受託人作出擔保。

長江實業（集團）有限公司（一間於香港註冊成立的公司）（「長實」）已無條件及不可撤回地向受託人保證，長實少數股東應根據長實購股協議、相關稅務契約及相關承諾及彌償保證契約恰當準

時支付的全部金額，以及長實少數股東根據長實購股協議、相關稅務契約及相關承諾及彌償保證契約恰當準時履行及遵守其一切責任、承諾、承擔、保證及彌償。

Hollingshead 少數股東對因不參與喬星營運，就 Hollingshead 少數股東股份的所有權及不涉及產權負擔一事所獲保證有限。鑒於保證屬有限性質，故在商業上同意無須根據 Hollingshead 購股協議設擔保人。

14. 追認及加入契約

完成後，按照麗城花園(主要部分)控股公司、麗城花園(餘下部分)控股公司(統稱「麗城花園控股公司」)、和富中心控股公司、受託人、管理人及物業管理人分別訂立的追認及加入契約的規定，新物業的營運、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)根據及按照受託人、管理人及物業管理人訂立的物業管理協議的條款在管理人的整體管理下管理。

根據物業管理協議(自置富產業信託於2003年8月於新交所上市以來並無變動)應付予物業管理人的費用如下：

- (a) 物業管理及租賃管理費，按每年物業收益總額¹⁴3.0%計算；及
- (b) 以下各項的佣金：(i)獲得每項三年期或以上的租約需支付一個月基本租金；(ii)獲取每項三年期以下的租約需支付半個月基本租金；(iii)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(iv)獲取每項年期短於12個月的許用合約(不包括向或將會向長實集團成員公司批准作示範單位用途的許用合約)需支付許用費總額10.0%。

15. 公平條款

購買協議乃由有關訂約方按照一般商業條款經公平磋商而訂立。

¹⁴ 「物業收益總額」指收益總額減代收費用(包括該等物業的租戶或許用合約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)和停車場收益。

管理人已按照房地產投資信託基金守則有關條文及管理人合規手冊對新物業進行盡職調查，並對調查結果感到滿意，即緊接完成後，置富產業信託將對新物業持有良好的可銷售法定及經濟所有權。

D. 收購事項的融資

總代價將以(a)新融資項下的有期貸款融資1,100百萬港元；(b)由渣打銀行擔任融資及抵押代理的銀團根據現有融資提供予現有融資借款人的970百萬港元之循環信貸融資(乙批融資)；及(c)內部產生資金。新融資項下的有期貸款融資將首先被提取，而現有融資下之循環信貸及內部產生資金則用於撥付總代價的其餘部分。

1. 新融資

管理人於2011年12月28日接納澳盛銀行集團有限公司、DBS Bank Ltd.及渣打銀行有關新融資(由有期貸款及循環信貸融資組成)的承諾書。

新融資將包括本金總額達1,400百萬港元的港元三年有期貸款及循環信貸融資，當中包括(a)1,100百萬港元的有期貸款融資；及(b)300百萬港元的循環信貸融資。新融資將按香港銀行同業拆息率加年息2.0%的利率計息，且將於新融資貸款協議日期起計三年到期及償還。

新融資將以轉讓持有的物業產生的租金、按金、所得款項及所有其他收入、轉讓新物業公司、Full Belief及Genuine Joy於各自持有的物業的保單及租賃協議項下的權利、新物業公司、Full Belief及Genuine Joy以及相關中介控股公司股份的股份按揭、新物業公司、Full Belief及Genuine Joy持有物業的法定押記、以及新物業公司、Full Belief、Genuine Joy以及相關中介控股公司所有其他資產的押記。此外，預期受託人、新物業公司、Full Belief、Genuine Joy以及相關中介控股公司將提供以信貸協議項下的貸款人為受益人的無條件及不可撤銷擔保(貸款人的追索權限於置富產業信託的存置財產)。

上述有期貸款融資1,100百萬港元擬於完成時提取，並將用作償付部分總代價。

本公佈所述新融資的條款及條件僅為指示性質，視乎確定及簽訂新融資時的市況，可能會出現變更，並不代表整套實際條款及條件。新融資的實際條款及條件或會與本公佈所述的指示性條款及條件存有出入，或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，管理人將發出公佈以提供有關變動之詳情。

2. 現有融資

根據現有融資的條款，現有融資借款人¹⁵將於完成前或完成時提取乙批融資（為現有融資項下金額為970百萬港元的循環信貸融資），用作償付部分總代價。該乙批融資按香港銀行同業拆息率¹⁶加0.91%計息，並將於2016年4月11日到期及須償還。

3. 預期資產負債比率及總槓桿比率

經考慮(1)總代價；(2)以2011年9月30日的資產負債比率／總槓桿比率為20.1%計，置富產業信託有可借貸上限；及(3)可動用現有融資及置富產業信託將可動用的新融資，管理人可運用可動用的銀行融資及內部產生資金為該交易提供資金。根據置富產業信託通函所載的備考資本化表，緊隨該交易後，置富產業信託的資產負債比率／總槓桿比率預期增至約26.3%。

E. 該交易的理由及裨益

管理人認為，該交易將為基金單位持有人帶來下列主要裨益：

1. 根據備考財務資料，假定新物業自2011年1月1日起由置富產業信託收購，備考經擴大每基金單位分派（「每基金單位分派」）為13.66¹⁷港仙，較置富產業信託於截至2011年6月30日止六個月的每基金單位分派12.80¹⁸港仙增加6.7%。

¹⁵ 「現有融資借款人」指在現有融資項下的屬現有融資借款人的集團公司，包括Ace Courage Limited、雅富資源有限公司、福江發展有限公司、Partner Now Limited、Poko Shine Limited、Proven Effort Limited、Quick Switch Limited、Team Challenge Limited、Vision Million Limited、華都地產有限公司及宜賓地產有限公司。

¹⁶ 「香港銀行同業拆息率」指銀行在香港銀行同業市場就介乎隔夜至一年的特定期間港元貸款報出的利率。

¹⁷ 按經擴大集團截至2011年6月30日止期間的分派收入除以經擴大集團於2011年6月30日已發行及可發行基金單位數目計算。

¹⁸ 截至2011年6月30日止六個月置富產業信託的實際每基金單位分派。

2. 新物業將為置富產業信託提供額外的穩定且不斷增長的租金現金流，將對基金單位持有人有利。收購事項支持管理人的收購增長策略，即擁有高出租率及具有長期增長潛力的商業物業。
3. 收購事項為基金單位持有人提供利用香港零售市場增長的機會，同時，透過收購策略性位置的兩個高質素資產可提升置富產業信託現有物業組合。其亦為置富產業信託以低於獨立估值的價格收購可賺取收入的物業的機會。
4. 收購事項將進一步提高置富產業信託收入的多元化及減少置富產業信託對任何單一物業收入來源的依賴。由於收購事項，置富產業信託物業組合內的任何單一物業對置富產業信託帶來的物業收入淨額的最大貢獻將由27.1%減少至24.0%¹⁹。
5. 管理人相信，憑藉置富產業信託穩健的財務狀況及其核心財務銀行的支持，置富產業信託可有效利用其可借貸上限收購新物業，而毋須籌集新股本。

有關該交易的理由及對置富產業信託的裨益的更多討論請參閱置富產業信託通函。

F. 該交易對置富產業信託之財務影響

以下資料僅供說明用途，且乃根據以下假設列出。管理人認為這些假設在置富產業信託通函日期屬適當和合理。然而，基金單位持有人應因應有關假設考慮下列資料，並自行作出彼等對置富產業信託未來表現的評估。

根據第4.1節以及置富產業信託附錄3所述收購事項的備考財務影響(當中更詳細地說明該交易的財務影響)管理人並不預期因該交易而對置富產業信託的財務狀況造成的任何其他重大不利影響。

1. 收購事項的備考財務影響

下列該交易的備考財務影響完全僅供說明用途，且乃根據以下各項編製：

- 置富產業信託截至2010年12月31日止年度之經審核財務報表；
- 置富產業信託截至2011年6月30日止六個月之未經審核財務報表；

¹⁹ 根據截至2010年12月31日止年度的經審核財務數據及假設新物業已於2010年1月1日收購。

- 置富產業信託於2011年9月30日之未經審核財務狀況；及
- 目標公司集團以及少數股東股份所代表的喬星部分截至2010年12月31日止年度及截至2011年6月30日止六個月之經審核財務報表(載於置富產業信託通函附錄2)；

並假設：

- (a) 置富產業信託已於所示日期收購新物業，而新物業亦於有關日期按總代價估值；
 - (b) 總代價為1,900.0百萬港元；
 - (c) 總代價將以新融資(按香港銀行同業拆息加2.00%的年利率計息)、現有融資(按香港銀行同業拆息加0.91%的年利率計息)及內部產生的資金撥付；及
 - (d) 將向管理人發行5,300,000個基金單位以支付收購費用，每個基金單位的價格為3.58港元(即於最後可行日期從新交所所報的置富產業信託每基金單位收市價)。
- (i) 截至2010年12月31日止年度**

備考每基金單位分派

收購事項對截至2010年12月31日止財政年度的每基金單位分派的備考財務影響如下，猶如置富產業信託於2010年1月1日已購買新物業，並直至2010年12月31日一直持有及經營新物業：

	<u>於收購事項前</u>	<u>於收購事項後</u>
分派收入(千港元)	406,487 ⁽¹⁾	430,265
已發行及將發行的基金單位(千)	1,671,600 ⁽²⁾	1,678,499 ⁽³⁾
每基金單位分派(港仙)	24.35 ⁽⁴⁾	25.63 ⁽⁵⁾

附註：

- (1) 基於置富產業信託截至2010年12月31日止財政年度的經審核財務報表。
- (2) 於2010年12月31日的已發行及可予發行的基金單位數目。
- (3) 包括(i)發行作收購費用基金單位的約5,300,000個新基金單位；及(ii)發行作新物業截至2010年12月31日止財政年度的部份管理人管理費用的約1,600,000個新基金單位，兩次發行的假設發行價均為每個基金單位3.58港元；

- (4) 置富產業信託由2010年1月1日至2010年12月31日期間的實際每基金單位分派。
- (5) 根據截至2010年12月31日止財政年度置富產業信託、目標公司、喬星由少數股東股份代表的部份、麗城花園(餘下部分)控股公司及和富中心控股公司(統稱「經擴大集團」)的可分派收入除以於2010年12月31日經擴大集團的已發行及可發行股份數目計算。

(ii) 於2010年12月31日

備考每基金單位資產淨值

收購事項對於2010年12月31日的每基金單位資產淨值(「資產淨值」)的備考財務影響如下，猶如置富產業信託於2010年12月31日已購買新物業：

	於收購事項前	於收購事項後 ⁽¹⁾
資產淨值(千港元)	10,333,688 ⁽²⁾	10,303,688 ⁽³⁾
已發行及將發行的基金單位(千)	1,671,600	1,676,907 ⁽⁴⁾
每基金單位資產淨值(港元)	6.18	6.14

附註：

- (1) 經擴大集團的財務狀況乃基於：(a) 置富產業信託、目標公司及喬星由少數股東股份代表的部分於2010年12月31日的經審核財務狀況；及(b) 假設收購麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業已於2010年12月31日完成。
- (2) 基於截至2010年12月31日止財政年度的經審核財務報表。
- (3) 資產淨值下跌乃由於收購事項的相關成本所致，包括印花稅、諮詢費用、專業費用及開支(估計為30,000,000港元，將以現金支付)。
- (4) 包括發行作收購費用基金單位的約5,300,000個新基金單位，假設發行價為每個基金單位3.58港元。

備考資本化

下表載列置富產業信託於2010年12月31日的備考資本化，猶如置富產業信託於2010年12月31日已購買新物業。

	於2010年12月31日	
	實際	備考
	(千港元)	(千港元)
短期債務：		
無抵押	—	—
有抵押	79,000	386,579
短期債務總額	79,000	386,579
長期債務：		
無抵押	—	—
有抵押	2,828,700	3,928,700
長期債務總額	2,828,700	3,928,700
債務總額	2,907,700	4,315,279
基金單位持有人應佔資產淨值	10,333,688	10,303,688
資本化總額	13,241,388	14,618,967
資產負債比率／總槓桿比率	21.0%	28.3%

(iii) 截至2011年6月30日止六個月

備考每基金單位分派

收購事項對截至2011年6月30日止六個月的每基金單位分派的備考財務影響如下，猶如置富產業信託於2011年1月1日已購買新物業，並直至2011年6月30日一直持有及經營新物業：

	於收購事項前	於收購事項後
分派收入(千港元)	214,805 ⁽¹⁾	230,010
已發行及將發行的基金單位(千)	1,677,297 ⁽²⁾	1,683,401 ⁽³⁾
每基金單位分派(港仙)	12.80 ⁽⁴⁾	13.66 ⁽⁵⁾

附註：

- (1) 基於置富產業信託截至2011年6月30日止六個月的未經審核財務報表。
- (2) 於2011年6月30日的已發行及可予發行的基金單位數目。
- (3) 包括(i)發行作收購費用基金單位的約5,300,000個新基金單位；及(ii)發行作新物業截至2011年6月30日止六個月的部份管理人管理費用的約800,000個新基金單位，兩次發行的假設發行價均為每個基金單位3.58港元；
- (4) 置富產業信託由2011年1月1日至2011年6月30日期間的實際每基金單位分派。
- (5) 根據截至2011年6月30日止六個月經擴大集團的可分派收入除以於2011年6月30日經擴大集團的可發行及已發行基金單位數目計算。

(iv) 於2011年9月30日

備考每基金單位資產淨值

收購事項對於2011年9月30日的每基金單位資產淨值的備考財務影響如下，猶如置富產業信託於2011年9月30日已購買新物業：

	於收購事項前	於收購事項後 ⁽¹⁾
資產淨值(千港元)	12,572,655 ⁽²⁾	12,542,655 ⁽³⁾
已發行及將發行的基金單位(千)	1,680,696	1,686,003 ⁽⁴⁾
每基金單位資產淨值(港元)	7.48	7.44

附註：

- (1) 經擴大集團的財務狀況乃基於：(a) 置富產業信託於2011年9月30日的未經審核財務狀況；(b) 目標公司及喬星由少數股東股份代表的部份於2011年6月30日的經審核財務狀況；及(c) 假設收購麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業已於2011年9月30日完成。
- (2) 基於置富產業信託於2011年9月30日的未經審核財務狀況。
- (3) 資產淨值下跌乃由於收購事項的相關成本所致，包括印花稅、諮詢費用、專業費用及開支(估計為30,000,000港元，將以現金支付)。
- (4) 包括發行作收購費用基金單位的約5,300,000個新基金單位，假設發行價為每個基金單位3.58港元。

備考資本化

下表載列置富產業信託於2011年9月30日的備考資本化，猶如置富產業信託於2011年9月30日已購買新物業。

	於2011年9月30日	
	實際	備考
	(千港元)	(千港元)
短期債務：		
無抵押	—	—
有抵押	520,000	820,000
短期債務總額	520,000	820,000
長期債務：		
無抵押	—	—
有抵押	2,830,000	3,930,000
長期債務總額	2,830,000	3,930,000
債務總額	3,350,000	4,750,000
基金單位持有人應佔資產淨值	12,572,655	12,542,655
資本化總額	15,922,655	17,292,655
資產負債比率／總槓桿比率	20.1%	26.3%

G. 因該交易而產生的關連人士交易

管理人、受託人或該等物業公司已就或將就該交易或於訂立該交易後與置富產業信託若干關連人士訂立以下數項交易：

1. 購買協議 (Hollingshead 購股協議除外)；
2. 稅務契約；
3. 承諾及彌償保證契約；
4. 彌償按金契約；
5. 借款轉讓及債務轉讓契約；
6. 追認及加入契約；及
7. 若干新物業公司已與長實集團、管理人集團及滙豐集團就新物業訂立各項原有協議，該等協議於完成後會繼續存在。

有關該等交易的進一步詳情將載於置富產業信託通函。

H. 置富產業信託的 2011 年持續關連人士交易

1. 置富產業信託的關連人士

置富產業信託集團已與或將與以下關連人士訂立持續交易 (該等交易將構成置富產業信託根據房地產投資信託基金守則含義的持續關連人士交易)：

(a) 長實集團

就房地產投資信託基金守則而言，長實為置富產業信託的重大持有人²⁰ (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) 段屬置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) 的任何人士亦即為置富產業信託的關連人士，這些人士包括：(i) 長實的任何董事、高級行政人員或主管人員；(ii) 長實或長實任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人士 (定義見房地產投資信託

²⁰ 「重大持有人」具有房地產投資信託基金守則所賦予之涵義。

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「**長實集團**」)。

(b) 管理人集團

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

但凡與管理人有關連(按房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述)的任何人士亦即為置富產業信託的關連人士，這些人士包括：(i)管理人的任何董事、高級行政人員或主管人員；(ii)管理人任何董事、高級行政人員或主管人員的任何聯繫人士(定義見房地產投資信託基金守則)；及(iii)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)(連同管理人統稱「**管理人集團**」)。

(c) 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，置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、恒生銀行有限公司及其各自的附屬公司)(「**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

(a) 與長實集團及／或管理人集團之間的持續交易

於2010年，證監會已批准就置富產業信託集團與長實集團或管理人集團(視情況而定)之間的若干持續關連人士交易(即「**現有持續關連人士交易**」)豁免(即「**現有長實／管理人關連人士交易豁免**」)(附帶若干條款及條件)嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准的規定。有關現有長實／管理人關連人士交易豁免的更多資料，請參閱介紹上市文件第17.2.1節。

(b) 與受託人關連人士之間的持續交易

於2010年，證監會亦已批准就置富產業信託集團與受託人關連人士之間的若干持續關連人士交易豁免(即「**現有受託人關連人士交易豁免**」)(附帶若干條款及條件)嚴格遵守房地產投資信

託基金守則第8章有關披露及基金單位持有人批准的規定。於置富產業信託通函日期，該豁免仍存在。有關該豁免的進一步詳情及其適用條件，請參閱介紹上市文件第17.2.2節。

3. 根據房地產投資信託基金守則第8章的新豁免要求的原因

倘完成收購事項，並假設有關於新物業的各項交易及安排將繼續與長實集團、管理人集團及／或受託人關連人士進行，將產生更多持續關連人士交易。

就與長實集團及／或管理人集團所產生的持續交易而言，該等交易的性質就授出的現有長實／管理人關連人士交易豁免而言將與現有持續關連人士交易相同。收購事項將相應增加與長實集團及／或管理人集團的持續關連人士交易的規模，超出現有長實／管理人關連人士交易豁免所指定的年度限額。

正如就現有持續關連人士交易一樣，管理人認為，如置富產業信託須就有關新物業每次產生的交易嚴格遵守根據房地產投資信託基金守則第8章的規定，將過於繁瑣，且並不符合基金單位持有人的利益。

因此，管理人想藉此基金單位持有人特別大會的機會由基金單位持有人批准豁免置富產業信託與長實集團及／或管理人集團之間的若干持續關連人士交易，如置富產業信託通函進一步詳述。管理人建議的2011年持續關連人士交易豁免組合(即2011年長實／管理人關連人士交易豁免)：(a)考慮到由於收購事項而產生的新及／或額外持續關連人士交易；及(b)取代現有長實／管理人關連人士交易豁免，以使三年豁免期可重新起計。

建議的2011年長實／管理人關連人士交易豁免須受完成及證監會批准所約束。倘基金單位持有人特別大會決議案並無獲獨立基金單位持有人批准，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，就產生的受託人關連人士持續交易而言，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該等交易相同。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，故毋須向基金單位持有人就有關交易提呈新豁免組合。

4. 2011年持續關連人士交易

2011年持續關連人士交易為置富產業信託集團已與或將與長實集團及／或管理人集團(視情況而定)訂立的關連人士交易，可按性質分類為收益或開支。

(a) 收益交易

(1) 租賃／許可使用交易

作為置富產業信託集團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，均已或可能不時就其物業與長實集團成員公司訂立租賃或許用合約(「長實集團租賃／許用合約」)或與管理人集團成員公司訂立租賃或許用合約(「管理人集團租賃／許用合約」)，連同長實集團租賃／許用合約(「長實／管理人集團租賃／許用合約」)。

所有現存長實／管理人集團租賃／許用合約按公平原則按一般商業條款訂立並符合市場水平。

有關新物業的長實／管理人集團租賃／許用合約(即關連租約及許用合約協議)詳情載於置富產業信託通函。有關現有物業的長實／管理人集團租賃／許用合約詳情載於置富產業信託的最新年度報告。

(b) 開支交易

此外，就有關物業管理、產業管理以及有關置富產業信託及其資產與業務的其他運作交易與長實集團成員公司已訂立各類持續關連人士交易。這導致並可能於日後導致置富產業信託須付予長實集團開支，該等交易包括：

(1) 物業管理交易

根據受託人、管理人與物業管理人於2003年7月7日訂立的物業管理協議，管理人將置富產業信託房地產資產之物業與租賃管理及推廣職能委託予物業管理人(長實的間接全資附屬公司)。

根據物業管理人致受託人及管理人日期為2008年8月1日的物業管理續期函件，物業管理協議年期予以延長五年至2013年8月11日。如置富產業信託通函所述，購買協議訂約方

擬擴大物業管理服務的範圍，以根據追認及加入契約包括新物業。

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相當於物業收益總額3.0%的費用。此外，物業管理人亦就提供推廣服務收取佣金，有關佣金乃按所訂立或續訂的有關租賃／許用合約年期及已付租金／許可使用費總額計算。有關物業管理協議的進一步詳情，請參閱介紹上市文件「有關置富產業信託物業管理協議的重大及其他協議」一節。

(2) 第三方服務

根據物業管理協議，物業管理人作為有關該等物業公司的代理，就提供有關置富產業信託持有物業的(其中包括)清潔、保養、保安、停車場管理及其他配套服務與第三方服務供應商已訂立並將繼續訂立合約。若干此等第三方服務供應商乃或可能是長實集團的成員公司。置富產業信託將就該等服務向該等承包商支付費用。該等費用的預期金額將構成2011年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(作為新物業公司之代名人)將就提供有關新物業的物業管理相關服務與該等第三方服務供應商訂立合約，而該等第三方服務供應商可能包括長實集團的成員公司。該等第三方服務供應商可能包括已就新物業提供該等服務之該等公司。

(3) 公契

每一該等物業公司將(在適用情況下)受制於適用於其所擁有物業的公契條款。公契對公契下的管理人(公契管理人)及發展項目的所有擁有人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。置富產業信託所持物業的若干公契管理人乃長實集團的成員公司，包括馬鞍山廣場、置富都會、盈暉薈、城中薈、凱帆薈、麗都大道、海韻大道的公契管理人及下文所述的麗城花園物業公契管理人之一。此外，長實集團一家或多家成

員公司可能擁有某發展項目的其他部分，而置富產業信託擁有的物業亦屬該發展項目的一部分，因此技術上公契構成彼等之間之合約。

如置富產業信託通函所述，長實集團的成員公司 Cayley Property Management Limited 作為麗城花園發展項目第一期的公契管理人，乃麗城花園(第一期)公契的訂約方。此外，Cayley Property Management Limited 作為公用地方及公共事務管理的分代理，獨家麗城花園發展項目第三期為商業單位提供服務，乃麗城花園發展項目第三期契據的訂約方。於完成後，透過其收購及擁有相關麗城花園控股公司，置富產業信託亦將為麗城花園(第一期)公契及麗城花園(第三期)契據的訂約方。

(4) 後勤支援服務

長實集團的若干成員公司目前向管理人提供後勤支援服務。有關支援方式包括調用全職或兼職員工，或以其他方式作出(例如會計及公司秘書服務等後勤支援服務的服務層面安排)，而有關服務的抵銷收費安排乃以公平原則按一般商業條款作出。

5. 要求授予2011年持續關連人士交易豁免

基於上述原因，關於2011年持續關連人士交易，管理人已向證監會申請授予置富產業信託免於嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章的有關披露及基金單位持有人批准規定的豁免(「**2011年長實／管理人關連人士交易豁免**」)，惟須待完成為條件，並須受(其中包括)下文「**置富產業信託的2011年持續關連人士交易－審閱、披露及其他監控措施**」一節內概述的條件規限。

6. 續期或修訂

所申請2011年長實／管理人關連人士交易豁免的期限由完成日開始，延續至2014年12月31日(即「**初步關連人士交易豁免期**」)。

2011年長實／管理人關連人士交易豁免可延期至初步關連人士交易豁免期(或其任何延期)之後，及／或2011年長實／管理人關連人士交易豁免的條件可不時更改，惟：

- (a) 須在基金單位持有人大會上透過普通決議案徵得基金單位持有人(於相關交易中擁有重大權益者(定義見房地產投資信託基金守則第8.11段)除外(即獨立基金單位持有人))的批准；
- (b) 管理人須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發出通函及通告，披露有關建議續期及／或修訂2011年長實／管理人關連人士交易豁免(視乎情況而定)的詳情；及
- (c) 2011年長實／管理人關連人士交易豁免期限的任何延期(每次延期)的屆滿日期最遲為以上第(a)段所述批准開始生效當日後置富產業信託第三個完整財政年度的年結日。

7. 年度限額

2011年長實／管理人關連人士交易豁免將適用於2011年持續關連人士交易，有關交易年度金額上限金額(「新年度上限」)按類別載於下表：

		2011年長實／管理人關連人士交易 豁免項下之建議年度上限金額		
		截至2012年 12月31日 止財政年度	截至2013年 12月31日 止財政年度	截至2014年 12月31日 止財政年度
2011年持續 關連人士交易之類別	關連人士	(千港元)	(千港元)	(千港元)
I. 收益				
租賃／許用合約交易	長實集團	275,000	344,000	430,000
租賃／許用合約交易	管理人集團	11,500	13,200	15,200
II. 開支				
物業管理安排、 第三方服務 及其他營運交易	長實集團	101,000	136,000	183,000

(1) 關於長實集團租賃／許用合約

截至2012年12月31日止年度之建議年度上限乃經參考最近三年之歷史數據，並根據完成收購事項(包括關連租約及許用合約協議)後相關財政年度內該等交易之總值，加上預留適當之緩衝作

不時之需(如租金或其他市場條件變動)而釐定。

截至2012年12月31日止財政年度之年度上限由202百萬港元(根據現有長實／管理人關連人士交易豁免)增長至275百萬港元(根據現有2011年長實／管理人關連人士交易豁免)，主要由於完成收購事項後將於麗城花園物業及和富中心物業採用新長實集團租賃／許用合約。此外，增量亦已計及通貨膨脹，加上預留適當之緩衝作不時之需(如租金或其他市場條件變動)及與長實集團現有物業租戶可能之其他租賃或許用交易。截至2013年及2014年12月31日止財政年度各年之建議年度上限已採用較緊接上一財政年度之建議數據增長25%並進行若干輕微之四捨五入調整而釐定。25%之增長因素乃經計及通貨膨脹，加上預留適當之緩衝作不時之需，及初步關連人士交易豁免期內長實集團租賃／許用合約項下之物業數量可能增加而予以應用。

(2) 關於管理人集團租賃／許用合約

管理人集團目前並未租賃／許用置富產業信託之物業組合中的任何物業。然而，其可能於建議豁免期(包括初步關連人士交易豁免期)內某個時間訂立該等租賃／許用。

建議年度上限乃經計及通貨膨脹，加上預留適當之緩衝作不時之需(如租金或其他市場條件變動)及於相關期間與管理人集團可能之租賃或許用交易而訂立。儘管過往並未與管理人集團進行租賃／許可使用交易，但一旦與管理人集團訂立相關交易後，建議年度上限基本上可以動用完畢。

(3) 關於物業管理安排、第三方服務及其他營運交易

截至2012年12月31日止財政年度之建議年度上限乃經參考最近三年之歷史數據，並根據完成收購事項後相關財政年度內該等交易之總值，加上預留適當之緩衝作不時之需而釐定。

截至2012年12月31日止財政年度之年度上限由62百萬港元(根據現有長實／管理人關連人士交易豁免)增長至101百萬港元(根據現有2011年長實／管理人關連人士交易豁免)，主要由於完成收購事項後麗城花園物業及和富中心物業產生之新營運開支。此外，增量亦由於計及通貨膨脹、

費用及工資可能增加、加上預留適當之緩衝作不時之需（如因額外租賃活動可能產生之額外市場服務費、額外物業管理相關服務及額外業主裝修撥備、或長實集團於有關期間進行之建築設施維修及改善工程）。

截至2013年及2014年12月31日止財政年度各年之建議年度上限已採用較緊接上一財政年度之建議數據增長35%並進行若干輕微之四捨五入調整而釐定。35%之增量因子乃經計及下列而予以應用：(i) 香港之總體經濟環境，包括通貨膨脹、成本及工資可能增加以及尤其是管理開支之預期增長；及(ii) 由此導致置富產業信託於初步關連人士交易豁免期內應付物業管理人之物業管理費及市場服務費預期增加。

8. 審閱、披露及其他監控措施

2011年長實／管理人關連人士交易豁免就2011年持續關連人士交易規定下述附加條件：

(a) 於中期報告及年報內作出披露

有關持續關連人士交易的詳情須按房地產投資信託基金守則第8.14段之規定，於置富產業信託的中期報告及年報內披露。

(b) 核數師審閱程序

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並與其協定就2011年持續關連人士交易履行若干審閱程序。核數師屆時將根據已進行的工作向管理人提交報告匯報實際結果（而該報告副本將向證監會提供），並確認所有該等2011年持續關連人士交易是否已：

- (1) 獲管理人董事會（包括獨立非執行董事）批准；
- (2) 按置富產業信託的定價政策訂立（倘適用）；
- (3) 按規管該等交易的協議（如有）之條款訂立；及
- (4) 所涉及的交易總值並無超逾上述有關年度上限金額（視適用情況而定）。

(c) 管理人獨立非執行董事審閱

管理人獨立非執行董事須每年審閱2011年持續關連人士交易，並在置富產業信託有關財政年度的年報內確認該等交易是：

- (1) 在置富產業信託一般及日常業務過程中訂立；
- (2) 按正常商業條款(如有可比較的交易)或如並無足夠的可比較交易判斷條款是否按正常商業條款訂立，則按不遜於置富產業信託一般給予或獲自(視乎情況而定)獨立第三方的條款訂立；及
- (3) 根據監管交易的有關協議及管理人的內部程序(如有)，按公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益的條款訂立。

(d) 核數師取閱賬目及記錄

管理人應容許並促使有關持續關連人士交易的對手方容許置富產業信託的核數師充分取閱其記錄，以就該等交易作出報告。

(e) 向證監會發出通知

如管理人知悉或有理由相信核數師及／或獨立非執行董事將不能就上文(b)及(c)節分別所述事項作出確認，管理人須即時知會證監會並刊發公告。

(f) 就其後提高年度上限獲得獨立基金單位持有人批准

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

- (1) 須在基金單位持有人大會上取得獨立基金單位持有人以普通決議案方式批准；
- (2) 管理人須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發出通函及通告，披露有關建議調升相關上限金額的詳情；及
- (3) 除相關經提高年度上限金額適用外，(a)至(e)節所載規定須繼續適用於相關交易。

9. 房地產投資信託基金守則第8.14段

倘有關關連人士交易的條款發生任何重大變動，或倘房地產投資信託基金守則隨後有任何更改而就披露及／或基金單位持有人的批准設定更為嚴格的規定，管理人須遵守房地產投資信託基金守則第8.14段的所有規定。

依照房地產投資信託基金守則第8.14段規定，關連人士交易的詳情將於置富產業信託相關財政年度的中期及年度報告中披露。獨立非執行董事將每年審閱關連人士交易，並確認該等交易於置富產業信託一般日常業務過程中按正常商業條款進行，且符合相關規管協議，該等協議的條款公平合理，並符合基金單位持有人的權益。

10. 董事會的意見

董事會(包括所有獨立非執行董事)確認：

- (1) 據其所見，新年度上限及新年度上限的釐定基準就獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益而言屬公平合理；
- (2) 據其所見，截至完成日期仍具效力的各項2011年持續關連人士交易：(i)於置富產業信託的一般及日常業務過程中；及(ii)按屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的正常商業條款訂立；及
- (3) 據其所見，各項於完成後訂立的2011年持續關連人士交易須：(i)於置富產業信託的一般及日常業務過程中；及(ii)按屬公平合理且符合獨立基金單位持有人及基金單位持有人整體利益的正常商業條款訂立。

I. 該交易根據房地產投資信託基金守則與信託契約的涵義

1. 該交易

信託契約第16.2.1條規定，任何關連人士交易須根據房地產投資信託基金守則的條文及證監會不時設定的任何條件(包括證監會不時授予的任何豁免或免予遵守房地產投資信託基金守則的條件)進行。根據房地產投資信託基金守則第8.1段，置富產業信託的關連人士包括(其中包括)一名

重大持有人(即持有10%或以上發行在外基金單位的持有人)及聯營公司。長實擁有10%以上的基金單位，因此屬置富產業信託的重大持有人(有關長實的基金單位持有量的其他詳情，請參閱置富產業信託通函)。長實少數股東(即少數股東之一)為長實集團的成員公司。和黃為長實的一間「聯營公司」(定義見房地產投資信託基金守則)。Recoup賣方、麗城花園(餘下部分)賣方及和富中心賣方均為和黃的全資附屬公司。因此，和黃、Recoup賣方、麗城花園(餘下部分)賣方、和富中心賣方及長實少數股東各自均為置富產業信託的關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。故而根據房地產投資信託基金守則第8.5段，下述各項均構成置富產業信託關連人士交易：

- (1) 收購事項及完成根據購買協議(Hollingshead購股協議除外)擬進行的交易；
- (2) 稅務契約的訂立及履行；
- (3) 承諾及彌償保證契約的訂立及履行；
- (4) 彌償按金契約的訂立及履行；
- (5) 借款轉讓及債務轉讓契約的訂立及履行；及
- (6) 追認及加入契約的訂立及履行。

由於總代價或該交易價值超出置富產業信託最近的資產淨值的5.0%(如其最近期刊發的經審核賬目所披露，並就自其刊發後的任何隨後交易作出調整)，根據房地產投資信託基金守則第8.11段及信託契約，上述各交易將須於基金單位持有人特別大會上以普通決議案方式獲得獨立基金單位持有人的批准。

此外，由於總代價佔置富產業信託總市值的30.7%(基於置富產業信託於緊接2011年12月23日前的五個營業日在香港聯交所的平均收市價)，根據房地產投資信託基金守則，該交易亦構成置富產業信託的重大收購事項。

2. 2011年持續關連人士交易

董事建議就2011年持續關連人士交易採納新的豁免組合(即2011年長實／管理人關連人士交易豁免)，而新的豁免組合將可容納置富產業信託於收購事項後的持續關連人士交易規模及類別的增加。置富產業信託將就2011年持續關連人士交易取得獨立基金單位持有人的批准。

3. 普通決議案

管理人認為：(a) 該交易；(b) 承接關連租約及許用合約協議；及(c) 2011年持續關連人士交易相互依賴、彼此掛鈎並為重大建議的部份，原因為(b)及(c)項僅會於該交易完成後產生，如不訂立該交易的相關協議則毋須進行(b)及(c)項。

有關該交易及2011年持續關連人士交易的建議基金單位持有人特別大會決議案，請參閱基金單位持有人特別大會通告。管理人將於基金單位持有人特別大會後盡快刊發載有基金單位持有人特別大會結果(包括有否通過所提呈的基金單位持有人特別大會決議案)的公佈。

4. 投票限制

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

此外，根據信託契約附表1第2段，倘若基金單位持有人於基金單位持有人大會上提呈批准的決議案中擁有重大權益，且該權益有別於其他基金單位持有人的權益，則該基金單位持有人不得就其基金單位進行表決或計入基金單位持有人大會的法定人數。

長實集團、管理人集團及和黃集團的成員公司均為一項或多項該交易、關連租約及許用合約協議以及2011年持續關連人士交易的訂約方，因此，於基金單位持有人特別大會決議案中擁有重大權益。收購事項(如獲完成)將擴大與該等人士的持續關連人士交易的規模。

根據房地產投資信託基金守則及信託契約，長實已同意將就基金單位持有人特別大會決議案放棄投票，並將促使長實集團各成員公司及其各自的聯繫人就該決議案放棄投票。

同樣，和黃已承諾將就基金單位持有人特別大會決議案放棄投票，並將促使和黃集團各成員公司及其各自的聯繫人就該決議案放棄投票。

此外，ARA(即管理人的控股公司)已承諾其將就基金單位持有人特別大會決議案放棄投票，並將促使管理人集團各成員公司及其各自的聯繫人就該決議案放棄投票。

就管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，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基金單位持有人特別大會決議案於基金單位持有人特別大會上放棄投票。

有關房地產投資信託基金守則及信託契約涵義的進一步詳情，請參閱置富產業信託通函。

J. 該交易根據新加坡上市手冊與新加坡物業基金附錄的涵義

1. 新加坡上市手冊第9章的有關人士交易

根據新加坡上市手冊第9章，倘置富產業信託建議與有關人士訂立一項交易，該交易的價值（不論其本身或與其他交易的價值合計，於同一財政年度與同一有關人士訂立的各交易價值等於或高於100,000新加坡元）等於或超出置富產業信託最近期經審核有形資產淨值（「有形資產淨值」）的5.0%，則須獲得基金單位持有人對該交易的批准。

Recoup 賣方、麗城花園（餘下部分）賣方及和富中心賣方均為和黃的全資附屬公司。長實少數股東（即其中一名少數股東）為長實集團成員。長實透過其附屬公司持有和黃約49.9%的股權，因此和黃為長實的聯繫人。於最後可行日期，長實被視為合計持有525,630,684個基金單位（佔現有基金單位的31.3%）的間接權益，其中(i) 413,074,684個基金單位由Focus Eagle Investments Limited（長實的全資附屬公司）持有及(ii) 112,556,000個基金單位由Ballston Profits Limited（和黃的全資附屬公司，而和黃的49.9%股權由長實擁有）持有。由於長實於所有已發行基金單位中擁有15%以上權益而和黃為長實的聯繫人，根據新加坡上市手冊第9章，長實與和黃均被視為置富產業信託的有關人士。

基於置富產業信託於截至2010年12月31日止財政年度的經審核財務報表，經審核資產淨值／有形資產淨值於2010年12月31日為10,333.7百萬港元。因此，倘置富產業信託建議與有關人士訂立的一項交易於現財政年度的價值（不論其本身或連同於現財政年度與同一有關人士訂立的所有其他較早交易合計，根據於2011年1月3日1新加坡元兌6.0482港元的匯率²¹計算，各交易價值等於或高於100,000新加坡元或604,820港元）等於或超出516.7百萬港元，則該交易須獲得基金單位持有人的批准。鑒於總代價1,900.0百萬港元（須於完成時對目標公司集團及喬星的流動資產淨值／流動負債淨額進行常規調整（倘適用））（相當於2010年12月31日置富產業信託的經審核資產淨值／有形資產淨值的18.4%），收購事項的總值超出上述限額。因此，根據新加坡上市手冊第9章，收購事項須取得基金單位持有人的批准。

²¹ 匯率取自彭博。

2. 現有有關人士交易

於最後可行日期，置富產業信託與長實集團及和黃集團若干實體於現財政年度內已訂立多項有關人士交易。現有有關人士交易的總值為80.0百萬港元(相當於置富產業信託於2010年12月31日的經審核資產淨值／有形資產淨值的0.77%)。此等現有有關人士交易之詳情載於本公佈附錄A。

此等現有有關人士交易須遵循管理人訂立的內部控制程序，以確保有關交易根據正常商業條款進行、並不損害置富產業信託或其少數基金單位持有人的利益。此等程序包括由審核委員會審核和批准有關交易。此等申報交易符合新加坡上市手冊第9章的規定。

3. 關連租約及許用合約協議

於最後可行日期，麗城花園(主要部分)控股公司與資產購買協議的麗城花園(餘下部分)賣方或和富中心賣方(視情況而定)已訂立多項關連租約及許用合約協議。關連租約及許用合約協議已產生或將會產生的租金及許用合約費總額估計為97.4百萬港元(相當於置富產業信託於2010年12月31日的經審核資產淨值／有形資產淨值的0.94%)。關連租約及許用合約協議的詳情，請參閱置富產業信託通函。

4. 新加坡物業基金附錄第5段的有關方交易

新加坡物業基金附錄第5段亦訂明規定，置富產業信託據此須就其價值超過置富產業信託最近期經審核的資產淨值5.0%的有關方交易取得基金單位持有人的批准。

作為直接或間接持有基金單位面值15.0%或以上之人士或實際控制置富產業信託之人士(「**2011年控權基金單位持有人**」)，長實被視為置富產業信託的有關方。和黃(作為長實的聯繫人)亦將被視為置富產業信託的有關方。基於截至2010年12月31日止財政年度的經審核財務報表，置富產業信託的資產淨值於2010年12月31日為10,333.7百萬港元。因此，倘建議置富產業信託與有關方訂立的交易的價值等於或高於516.7百萬港元，該交易須取得基金單位持有人的批准。鑒於總代價為1,900.0百萬港元(須於完成時對目標公司集團及喬星的流動資產淨值／流動負債淨額進行常規調整(倘適用))(相當於2010年12月31日置富產業信託的資產淨值的18.4%)，收購事項的總額超出上述限額。

因此，收購事項亦須根據新加坡物業基金附錄第5段取得基金單位持有人的批准。

5. 基金單位持有人的批准

就批准該交易而言，基金單位持有人被視為於完成時已批准關連租約及許用合約協議以及將相關新物業納入作為物業管理人管理的該等物業之一部分的協議。因此，只要租金、比率及／或據此收取費用之基準隨後並無會對置富產業信託造成不利影響的變動，該等協議毋須遵守新加坡上市手冊第905及906條之規定(要求置富產業信託根據有關人士交易的重要性作出公佈或取得基金單位持有人的批准)。該等協議的未來續約或延期將須遵守新加坡上市手冊第905及906條之規定。

6. 投票限制

新加坡上市手冊第919條禁止關連方及其聯繫人士(定義見新加坡上市手冊)於基金單位持有人特別大會上就有關事項(該等人士於其中有利害關係)對決議案投票，或接納委任為受委代表(除非獲得有關如何投票之明確指示)。鑒於長實為2011年控權基金單位持有人，長實已承諾將放棄，並將促使長實集團各成員公司放棄對基金單位持有人特別大會決議案投票。此外，長實亦已承諾其將不會，且將促使長實集團各成員公司不會接納委任為受委代表(除非獲得有關如何投票之明確指示)。同樣，和黃已承諾將放棄，並將促使和黃集團各成員公司放棄對基金單位持有人特別大會決議案投票。此外，和黃亦已承諾其將不會，且將促使和黃集團各成員公司不會接納委任為受委代表(除非獲得有關如何投票之明確指示)。

有關新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄涵義的進一步詳情，請參閱置富產業信託通函。

7. 獨立董事委員會及審核委員會聲明

獨立董事委員會及審核委員會已於達致其就收購事項之觀點前獲得獨立財務顧問之意見，而該意見將載於置富產業信託通函內。

8. 按第 1006 條載列基準計算的相關數字

按照新加坡上市手冊第 1006(a)、1006(b) 及 1006 (c) 條載列基準計算的相關數字如下：

- (1) 所收購的資產應佔的純利，與置富產業信託的純利相比；及
- (2) 付出代價的總值，與置富產業信託的市值相比。

以下事項的比較：	新物業	置富產業 信託	相對數字 (%)
溢利 (百萬港元)	79.3 ⁽¹⁾	615.3 ⁽²⁾	12.9
代價比市值 (百萬港元)	1,900.0	6,126.1 ⁽³⁾	31.0

附註：

- (1) 按目標公司、麗城花園(餘下部分)物業及和富中心物業於截至 2010 年 12 月 31 日止財政年度的物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)計算。
- (2) 按置富產業信託於截至 2010 年 12 月 31 日止財政年度的物業收入淨額(扣除管理人表現費用前)計算。
- (3) 按於最後可行日期新加坡的基金單位收市價 3.58 港元與香港的基金單位收市價 3.71 港元的平均值 3.645 港元。

管理人認為，該交易於置富產業信託的一般業務過程中進行，故毋須遵守新加坡上市手冊第 10 章之規定。

K. 基金單位權益披露

於最後可行日期，已發行基金單位總數為 1,680,695,942 個。

重大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，將被視為「重大基金單位持有人」，並因此為置富產業信託的關連人士：

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 ⁽¹⁾	413,074,684	24.58%	—	—
長實 ⁽¹⁾	—	—	525,630,684	31.27%
Schroders Plc ⁽²⁾	—	—	168,779,000	10.04%

除上文所披露的重大基金單位持有人外，以下各人士於最後可行日期，持有或被視為持有當時已發行基金單位的 5% 或以上：

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
Ballston Profits Limited ⁽¹⁾	112,556,000	6.70%	—	—
和黃 ⁽¹⁾	—	—	112,556,000	6.70%
DBS Bank Ltd. ⁽³⁾	90,070,000	5.36%	—	—
DBS Group Holdings Ltd. ⁽³⁾	—	—	90,070,000	5.36%
The Real Return Group Limited ⁽⁴⁾	—	—	91,950,961	5.47%

附註：

- (1) Focus Eagle Investments Limited 為長實的間接全資附屬公司；而 Ballston Profits Limited 為和黃的間接全資附屬公司，和黃為長實的聯營公司。因此，長實被視為持有 525,630,684 個基金單位，當中：(i) 413,074,684 個基金單位由 Focus Eagle Investments Limited 持有；而 (ii) 112,556,000 個基金單位則由 Ballston Profits Limited 持有；和黃被視為持有 112,556,000 個基金單位，該等基金單位均由其間接全資附屬公司 Ballston Profits Limited 持有。
- (2) Schroders Plc 被視為擁有 168,779,000 個基金單位的權益，其中：
 - (a) 94,007,000 個基金單位由 Schroder Investment Management Limited 持有；
 - (b) 54,058,000 個基金單位由 Schroder Investment Management (Singapore) Limited 持有；

- (c) 20,505,000 個基金單位由施羅德投資管理(香港)有限公司持有；及
 - (d) 209,000 個基金單位由 Schroders (C.I.) Limited 持有。
- (3) DBS Group Holdings Ltd. 被視為擁有 90,070,000 個基金單位的權益，該等基金單位由其全資附屬公司 DBS Bank Ltd. 持有。
- (4) The Real Return Group Limited 被視為擁有 91,950,961 個基金單位的權益，其中：
- (a) 90,523,961 個基金單位由 Veritas Asset Management (UK) Ltd 持有；及
 - (b) 1,427,000 個基金單位由 Veritas Asset Management AG 持有。

管理人的權益

於最後可行日期，管理人持有置富產業信託 3,399,646 個基金單位，或已發行基金單位約 0.20%。

董事及高級行政人員的權益

於最後可行日期，董事及高級行政人員於置富產業信託的基金單位持有權益如下：

董事名稱	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⁾	—	—	5,499,646	0.33%
孫潘秀美	220,000	0.01%	—	—

附註：

- (1) 林惠璋先生被視為擁有合共 5,499,646 個基金單位的權益，其中：
- (a) 3,399,646 個基金單位由管理人 (ARA 的全資附屬公司) 持有，林先生藉其於多家公司 (包括 ARA) 直接及間接持有三分之一或以上股份的權益而被視為擁有該等基金單位的權益；及
 - (b) 2,100,000 個基金單位由 Citibank Nominees Singapore Pte. Ltd. (作為 JL Philanthropy Ltd 的代名人) 持有。JL Charitable Settlement 是 JL Philanthropy Ltd 的受益人，而林先生是 JL Charitable Settlement 的財產授予人。

除上文所披露者外，管理人、管理人的董事及行政總裁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，管理人亦不知悉置富產業信託的任何關連人士於最後可行日期於基金單位中擁有權益（或被視為擁有權益）。

L. 備查文件

由置富產業信託通函日期起至基金單位持有人特別大會日期（包括該日）為止的營業日²²上午9時正至下午5時正的日常辦公時間內，以下文件的副本將可於管理人的辦事處免費查閱：

- (a) 購買協議以及其附件，以及置富產業信託通函所述有關收購事項之所有重大合約；
- (b) 由2010年1月1日至2010年12月31日期間置富產業信託的綜合經審核賬目，及由2011年1月1日至2011年6月30日止期間置富產業信託的綜合未經審核賬目；
- (c) 會計師報告；
- (d) 置富產業信託通函附錄3披露的經擴大集團未經審核備考財務資料；
- (e) 獨立董事委員會及審核委員會函件；
- (f) 獨立財務顧問函件；
- (g) 市場顧問報告；
- (h) 獨立物業估值師對新物業的估值報告；
- (i) 介紹上市文件；
- (j) 獨立財務顧問的同意書；
- (k) 獨立物業估值師的同意書；
- (l) 市場顧問的同意書；
- (m) 核數師及申報會計師的同意書；

²² 「營業日」指(i)新加坡商業銀行開門營業及新交所開門交易，及(ii)（只要置富產業信託為證監會認可房地產投資信託基金）香港商業銀行開門營業及香港聯交所開門交易的任何日子（星期六、星期日或憲報指定公眾假日除外）。

(n) 由管理人就該交易而於2011年12月28日作出的本公佈；及

(o) 置富產業信託通函附錄10第8節所披露的所有重大合約。

只要置富產業信託繼續存在，則信託契約可於管理人之註冊辦事處查閱。

M. 一般事項

一份載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人之函件，當中載有(其中包括)該交易及2011年持續關連人士交易之詳情；(2)獨立董事委員會及審核委員會致基金單位持有人有關前述事宜之函件；(3)獨立財務顧問函件，當中載有彼等就有關前述事宜致獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人之意見；及(4)基金單位持有人特別大會通告的置富產業信託通函已於本公佈日期刊發並將於切實可行情況下盡快寄發予基金單位持有人。

自本公佈日期起一週內未收到置富產業信託通函的基金單位持有人，可自(a)新加坡基金單位過處寶德隆有限公司，地址為新加坡(郵區048623)萊佛士坊50號新置地大廈#32-01(就新加坡基金單位持有人而言)；或(b)香港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(就香港基金單位持有人而言)於辦公時間及備妥時獲得其副本。

N. 暫停辦理基金單位持有人登記手續期間通知

就特別大會而言，基金單位持有人登記冊將由2012年1月13日至2012年1月19日(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，以確定將合資格出席特別大會並於會上投票的基金單位持有人。為符合資格參加特別大會並於會上投票，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2012年1月12日下午4時30分前送達香港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17樓1712至1716室)(就香港基金單位持有人而言)或於2012年1月12日下午5時正前送達新加坡基金單位過戶處寶德隆有限公司(新加坡(郵區048623)萊佛士坊50號新置地大廈#32-01(就新加坡基金單位持有人而言))，辦理過戶登記手續。

O. 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
為符合資格出席特別大會而提交基金單位過戶文件的最後日期及時間	: 2012年1月12日(香港基金單位持有人為下午4時30分／新加坡基金單位持有人為下午5時正)
特別大會記錄日期	: 2012年1月12日營業時間結束時
提交特別大會代表委任表格的最後日期及時間	: 2012年1月17日下午3時正 ²³
特別大會日期及時間	: 2012年1月19日下午3時正
倘獲得於特別大會上尋求的批准：	
完成的目標日期	: 將由管理人確定(惟無論如何不遲於2012年3月28日)

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。

由於該交易未必會完成，置富產業信託之基金單位持有人及有意投資者於買賣置富產業信託之基金單位時務請審慎行事。

²³ 代表委任表格須於特別大會所訂時間最少48小時前提交。

釋義

於本公佈內，除非另有說明，否則下列釋義全文適用。此外，僅於本文件一節內界定及使用的詞彙不包括於下表內：

2011年長實／管理人 關連人士交易豁免	如本公佈「置富產業信託的2011年持續關連人士交易」一節所述。置富產業信託向證監會申請豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章下有關披露及基金單位持有人批准之規定的有條件豁免。
2011年持續關連人士交易	本公佈「置富產業信託的2011年持續關連人士交易－2011年持續關連人士交易」一節所述置富產業信託之持續關連人士交易。
2011年控權基金單位持有人	直接或間接持有基金單位面值15.0%或以上；或對置富產業信託實際行使控制權的人士。
收購事項	受託人建議(1)根據主購股協議向Recoup賣方收購目標公司；(2)根據長實購股協議向長實少數股東收購長實少數股東股份；(3)根據Hollingshead購股協議向Hollingshead少數股東收購Hollingshead少數股東股份；(4)根據麗城花園(餘下部分)資產購買協議向麗城花園(餘下部分)賣方收購麗城花園(餘下部分)物業；及(5)根據和富中心資產購買協議向和富中心賣方收購和富中心物業。
收購費用	管理人於收購事項完成後有權向置富產業信託收取的收購費用。
收購費用基金單位	作為收購費用支付方式將發行予管理人的基金單位。

受影響租賃	受影響租賃包括(i)麗城花園物業第二期第一層及地下部份的101至108號店舖及(ii)麗城花園物業第二期第一層的123至124及126至151號店舖，其租戶正使用出租物業及其部份作安老院(各為「受影響租賃」)。受影響租賃於截至2011年9月30日止月份的總租金收入佔麗城花園物業總租金收入的6.5%，而受影響租賃的可出租總面積約為41,737平方呎，佔麗城花園物業可出租總面積的15.1%。
總槓桿比率	借貸總額及遞延付款(包括就資產無論以現金或基金單位償付的遞延付款)價值與置富產業信託總資產(包括其根據信託契約持有或視為持有的所有認可投資)價值的比率。本釋義與新加坡物業基金附錄所載的「總槓桿比率」的釋義一致。
資產購買協議	麗城花園(餘下部分)資產購買協議及和富中心資產購買協議(各自稱為「資產購買協議」)。
審核委員會	置富產業信託審核委員會，由林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震先生組成。
麗城花園發展項目	由麗城花園發展項目第一期、麗城花園發展項目第二期及麗城花園發展項目第三期組成的發展項目。
麗城花園控股公司	麗城花園(主要部分)控股公司及麗城花園(餘下部分)控股公司。
麗城花園物業	包括店舖、診所、幼稚園、1個市場及329個車位，組成麗城花園發展項目的商業部分。
麗城花園物業第一期	包括麗城花園發展項目第一期內所有商業部分(店舖、診所及幼稚園)、15個電單車泊車位及66個車位。

麗城花園物業第一期 A	包括麗城花園發展項目第一期內除 1 間店舖外的所有店舖(該不包括的店舖構成麗城花園物業第一期 B 的一部分)，以及麗城花園發展項目第一期內所有診所、1 間幼稚園及 15 個電單車泊車位。連同麗城花園物業第一期 B 組成整個麗城花園物業第一期。
麗城花園物業第一期 B	包括麗城花園發展項目第一期內 1 間店舖及麗城花園發展項目第一期內 66 個車位。連同麗城花園物業第一期 A 組成整個麗城花園物業第一期。
麗城花園物業第二期	包括麗城花園發展項目第二期內所有商業部分(店舖及幼稚園)(已轉讓予香港財政司司長法團的一間地舖除外)、52 個車位及公用地方。
麗城花園物業第三期	包括麗城花園發展項目第三期內所有商業部分(店舖、市場及幼稚園)、196 個車位及公用地方。
麗城花園物業第三期 A	包括麗城花園發展項目第三期內 19 個車位。連同麗城花園物業第三期 B 及麗城花園物業第三期 C 組成整個麗城花園物業第三期。
麗城花園物業第三期 B	包括麗城花園發展項目第三期內的店舖、市場、幼稚園及公用地方。連同麗城花園物業第三期 A 及麗城花園物業第三期 C 組成整個麗城花園物業第三期。
麗城花園物業第三期 C	包括麗城花園發展項目第三期內 177 個車位。連同麗城花園物業第三期 A 及麗城花園物業第三期 B 組成整個麗城花園物業第三期。
麗城花園(餘下部分)資產購買協議	麗城花園(餘下部分)賣方與受託人訂立的買賣協議，據此受託人擬指定由麗城花園(餘下部分)控股公司收購麗城花園(餘下部分)物業。

麗城花園(餘下部分)控股公司	置富產業信託的特殊目的公司，將由主要代名人在英屬處女群島註冊成立，為將直接持有麗城花園(餘下部分)物業的物業公司。
麗城花園(餘下部分)物業	包括麗城花園物業第一期B及麗城花園物業第三期C。連同麗城花園(主要部分)物業組成整個麗城花園物業。
麗城花園(餘下部分)賣方	Quibonet Limited，Recoup賣方的全資附屬公司，為一家於香港註冊成立的公司。
麗城花園(主要部分)控股公司	(1)麗城花園(主要部分)註冊擁有人；(2) Bysky Limited；及(3) Fullforce Limited，該等公司合共持有麗城花園(主要部分)物業的所有法定及經濟權益。各麗城花園(主要部分)控股公司為於香港註冊成立的公司。
麗城花園(主要部分)物業	包括麗城花園物業第一期A、麗城花園物業第二期、麗城花園物業第三期A及麗城花園物業第三期B。連同麗城花園(餘下部分)物業組成整個麗城花園物業。
麗城花園(主要部分)註冊擁有人	(1)拜仙有限公司；(2)凌峰發展有限公司；(3)喬星；及(4) Wilmington Land Company Limited。各麗城花園(主要部分)註冊擁有人均為於香港註冊成立的公司。
董事會	董事會。
借款轉讓及債務轉讓契約	現有賣方貸款貸款人、和黃地產、有關現有賣方貸款借款人及受託人(或受託人的代名人)將於完成時根據主購股協議訂立的借款轉讓及債務轉讓契約，詳情載於本公佈「購買協議—借款轉讓及債務轉讓契約」一節。
營業日	(i)新加坡商業銀行開門營業及新交所開門交易，及(ii)(只要置富產業信託為證監會認可房地產投資信託基金)香港商業銀行開門營業及香港聯交所開門交易的任何日子(星期六、星期日或憲報指定公眾假日除外)

代收費用	該等物業租戶及許用合約持有人應付空調費、管理費、推廣費、政府差餉、地租、水電費、清潔及其他費用。
長實	長江實業(集團)有限公司。
長實少數股東	Cheung Kong Investment Company Limited，一家於香港註冊成立的公司。
長實少數股東股份	1,500股喬星股份，佔喬星(為麗城花園(主要部分)控股公司之一)已發行股本的15%。
長實購股協議	長實少數股東、長實(作為擔保人)及受託人訂立的購股協議，據此受託人擬提名喬寶有限公司收購長實少數股東股份。
長實集團	具有本公佈「置富產業信託的2011年持續關連人士交易—置富產業信託的關連人士—長實集團」一節賦予該詞彙的涵義。
長實集團租賃／許用合約	具有本公佈「置富產業信託的2011年持續關連人士交易—2011年持續關連人士交易—收益交易」一節賦予該詞彙的涵義。
完成	根據各份購買協議完成收購事項。
完成日期	完成達成當日，詳情載於置富產業信託通函。
條件	完成的先決條件。
關連人士	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞彙的涵義。
DBS Bank	DBS Bank Ltd.。

追認及加入契約	各麗城花園控股公司、和富中心控股公司、受託人、管理人與物業管理人於完成時將訂立的追認及加入契約，有關詳情載於本公佈「 購買協議—追認及加入契約 」一節。
稅務契約	由(1) Recoup賣方及和黃(作為擔保人)，與(2)長實少數股東及長實(作為擔保人)於各情況下根據適用的購股協議以受託人為受益人而訂立的稅務契約(各自為「 稅務契約 」)，有關詳情載於本公佈「 購買協議—稅務契約 」一節內。
承諾及彌償保證契約	根據適用的購股協議由(1)Recoup賣方及和黃(作為擔保人)及(2)長實少數股東及長實(作為擔保人)於完成時各自訂立以受託人、凌峰發展有限公司、喬星有限公司及Wilmington Land Company Limited為受益人的承諾及彌償保證契約(各自為「 承諾及彌償保證契約 」)，有關詳情載於本公佈「 購買協議—承諾及彌償保證契約 」一節內。
存置財產	置富產業信託的全部總資產之價值，包括於置富產業信託投資組合中所持有的該等物業。
彌償按金契約	(a)麗城花園(餘下部分)控股公司與麗城花園(餘下部分)賣方；及(b)和富中心控股公司與和富中心賣方於完成時根據各資產購買協議訂立的彌償保證契約，有關詳情載於本公佈「 購買協議—彌償按金契約 」一節。
董事	管理人董事。
公契	公契(或類似性質的文書)，為共同擁有人之間之協議，目的是規管彼等(作為土地及建築物之共同擁有人)各自的權利及義務，以及規定建築物之有效保養及管理。
每基金單位分派	每基金單位分派。

經濟利益分享安排	該等安排，據此，儘管事實上Wilmington Land Company Limited、凌峰發展有限公司及喬星有限公司(作為分權共有人)分別按17.81%、31.50%及50.69%的比例為麗城花園物業第二期、麗城花園物業第三期A及麗城花園物業第三期B的註冊法定擁有人，麗城花園物業第二期及麗城花園物業第三期A的所有經濟利益由喬星收取、持有或享有，而麗城花園第三期B的所有經濟利益由Fullforce Limited(36.13%)及Bysky Limited(63.87%)收取、持有或享有。就本釋義而言，「經濟利益」指經濟或事實上的所有權、享有或實際收取來自有關物業的出售所得款項及租金收入及任何其他性質的收入。
特別大會	特別大會通告將召開並於其中提述的特別大會。
特別大會通告	置富產業信託通函內所載有關考慮並酌情批准特別大會決議案之特別大會通告。
特別大會決議案	將於特別大會上通過的普通決議案，載於特別大會通告內，並於置富產業信託通函內說明。
安老院	老人護養院或住宿院舍。
經擴大集團	置富產業信託、目標公司、少數股東股份所代表的喬星部分、麗城花園(餘下部分)控股公司及和富中心控股公司。
情況	於彌償期間任何時間，政府或任何其他主管當局向受影響租賃的有關租戶及／或凌峰發展有限公司、喬星有限公司及Wilmington Land Company Limited發出通知，反對使用有關物業作安老院，及／或責令或要求凌峰發展有限公司、喬星有限公司及Wilmington Land Company Limited及／或受影響租賃的有關租戶停止使用有關物業作安老院的情況。

現有長實／管理人關連人士交易豁免	具有本公佈「置富產業信託的2011年持續關連人士交易—根據房地產投資信託基金守則第8章的現有豁免—與長實集團及／或管理人集團之間的持續交易」一節賦予該詞彙的涵義。
現有持續關連人士交易	具有本公佈「置富產業信託的2011年持續關連人士交易—根據房地產投資信託基金守則第8章的現有豁免—與長實集團及／或管理人集團之間的持續交易」一節賦予該詞彙的涵義。
現有融資	由銀團根據現有貸款協議向現有融資借款人提供之3,800百萬港元的融資，包括一項2,830百萬港元的有期貸款融資(甲批融資)及一項970百萬港元的循環信貸融資(乙批融資)，由渣打銀行作為融資及抵押代理。
現有融資借款人	屬現有融資借款人的集團公司，包括Ace Courage Limited、雅富資源有限公司、福江發展有限公司、Partner Now Limited、Poko Shine Limited、Proven Effort Limited、Quick Switch Limited、Team Challenge Limited、Vision Million Limited、華都地產有限公司及宜賓地產有限公司。
現有貸款協議	現有融資借款人與銀團(渣打銀行作為融資及抵押代理)就現有融資而於2011年4月11日訂立的融資協議。
現有物業	置富產業信託現時擁有的14項物業，如介紹上市文件所述。
現有物業公司	置富產業信託通函附錄9內圖表1—置富產業信託緊接完成前的物業持有架構中所示公司。
現有受託人關連人士交易豁免	具有本公佈「置富產業信託的2011年持續關連人士交易—根據房地產投資信託基金守則第8章的現有豁免—與受託人關連人士之間的持續交易」一節賦予該詞彙的涵義。

現有賣方貸款借款人	目標公司、拜仙有限公司、Bysky Limited 及 Fullforce Limited。
現有賣方貸款貸款人	HWP Finance (Hong Kong) No. 2 Limited (一家於香港註冊成立的公司) 及 HWP Finance Limited (一家於英屬處女群島註冊成立的公司)。
現有賣方貸款	HWP Finance (Hong Kong) No. 2 Limited 向拜仙有限公司、Bysky Limited 及 Fullforce Limited 公司提供的無抵押計息貸款及 HWP Finance Limited 向目標公司提供的無抵押、免息及須於要求時償還的貸款，於 2011 年 11 月 30 日，即確定有關金額的最後可行日期，貸款總額為 421,202,713 港元。
置富產業信託	置富產業信託。
置富產業信託集團	置富產業信託及其持有或控制的公司或實體。
Full Belief	Full Belief Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由置富產業信託持有及控制。
置富產業信託通函	置富產業信託於 2011 年 12 月 28 日就該交易及有關事項發佈的通函。
資產負債比率	置富產業信託借貸總額(根據信託契約計算)佔存置財產資產總值總額(按置富產業信託緊接相關借貸生效前最近期已刊發經審核賬目所載)的百分比(經就(a)管理人自刊發相關賬目以來已宣佈的任何建議分派金額；及(b)(如適當)置富產業信託最近期公佈的資產估值(倘相關估值乃於刊發相關賬目之後公佈)作出調整)。根據信託契約並符合房地產投資信託基金守則第 7.9 段，置富產業信託的資產負債比率在任何時間均不應超過 45%。
Genuine Joy	Genuine Joy Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由置富產業信託持有及控制。
物業收益總額	收益總額減代收費用和停車場收益。
租金收入總額	包括應收租戶的租金收入及許用收入，惟不包括營業額租金。

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該等物業而產生的收入，包括許用合約費用、營業額租金、停車場收入及其他收入。
集團公司	由受託人不時直接或間接擁有及控制的公司，而「集團公司」亦可指其中任何一間公司。
香港銀行同業拆息率	銀行在香港銀行同業市場就介乎隔夜至一年的特定期間港元貸款報出的利率。
港元	港元，香港法定貨幣。
香港獨立財務顧問	聯昌國際證券(香港)有限公司，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動(定義見香港法例第571章證券及期貨條例)之持牌法團，就遵守房地產投資信託基金守則第10.10(p)段擔任獨立財務顧問。
Hollingshead代價	在根據Hollingshead購股協議作出任何完成及完成後調整後，根據Hollingshead購股協議應付Hollingshead少數股東的購買代價金額。
Hollingshead安老院彌償部分	根據將與Recoup賣方訂立的承諾及彌償保證契約彌償金額的20%。
Hollingshead最高上限	Recoup賣方就Hollingshead稅務彌償部份及Hollingshead安老院彌償部份應付的最高總彌償金額，該等最高總額相等於Hollingshead代價。
Hollingshead少數股東	Hollingshead Properties Limited，一家於香港註冊成立的公司，並為置富產業信託的獨立第三方。
Hollingshead少數股東股份	2,000股股喬星股份，佔喬星(為麗城花園(主要部分)控股公司之一)已發行股本的20%。

Hollingshead 購股協議	Hollingshead 少數股東與受託人訂立的購股協議，據此受託人擬提名喬寶有限公司收購 Hollingshead 少數股東股份。
Hollingshead 稅務彌償部分	根據將與 Recoup 賣方訂立的稅務契約喬星稅務責任彌償金額的 20%。
香港	中華人民共和國香港特別行政區。
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司。
香港基金單位過戶登記處	香港中央證券登記有限公司，擔任置富產業信託的香港基金單位過戶登記處。
滙豐集團	具有本公佈「置富產業信託的 2011 年持續關連人士交易—置富產業信託的關連人士—受託人關連人士」一節賦予該詞彙的涵義。
和黃	和記黃埔有限公司，一家於香港註冊成立的公司。
和黃集團	和黃及其附屬公司。
和黃地產	和記黃埔地產有限公司，Recoup 賣方的關連方，於香港註冊成立的公司。
和黃地產應收款項	緊接完成前目標公司往來賬目的進賬總額，乃和黃地產代表目標公司持有的金額，於 2011 年 11 月 30 日，即確定有關金額的最後可行日期為 28,240,757 港元。
彌償金額	具有本公佈「購買協議—承諾及彌償保證契約」一節對本詞彙所界定之涵義。

彌償期	無論於主購股協議及長實購股協議日期之前(根據任何已過期租約)或之後,麗城花園物業第二期任何部分在未取得地政總署署長/荃灣/觀塘地政專員或其他主管政府部門的臨時豁免或書面批准或同意的情況下被用作安老院的期間,且該期間於(i)受影響租賃的相關期限屆滿或(ii)其提前終止(因發生情況而導致者除外)(以較早者為準)後三個月結束時截止。
獨立董事委員會	為向獨立基金單位持有人就該交易提供意見而成立的獨立董事委員會,由林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震先生(即管理人的全部三名獨立非執行董事)組成。
獨立財務顧問	香港獨立財務顧問及新加坡獨立財務顧問。
獨立物業估值師	萊坊(由受託人委任)及第一太平戴維斯(由管理人委任)(各自為「獨立物業估值師」)。
獨立物業估值師新物業估值報告	由獨立物業估值師就新物業而於2011年12月28日發出的估值報告,載於置富產業信託通函附錄4內。
初步關連人士交易豁免期	具有本公佈「 2011年持續關連人士交易—續期或修訂 」一節賦予該詞彙的涵義。
有關方	指： (i) 管理人董事、高級行政人員或控股股東或置富產業信託的管理人、受託人或控權基金單位持有人；或 (ii) 管理人任何董事、高級行政人員或控股股東的聯繫人或置富產業信託的管理人、受託人或任何控權基金單位持有人的聯繫人。
有關方交易	受新加坡物業基金附錄規管與「有關方」訂立的交易。

有關人士	指： (i) 管理人董事、高級行政人員或控股股東或置富產業信託的管理人、受託人或控權基金單位持有人；或 (ii) 管理人任何董事、高級行政人員或控股股東的聯繫人或置富產業信託的管理人、受託人或任何控權基金單位持有人的聯繫人。
有關人士交易	具有新加坡上市手冊所賦予的涵義。
介紹上市文件	置富產業信託日期為2010年3月31日之上市文件，內容有關其基金單位以介紹方式在香港聯交所上市。
萊坊	萊坊測計師行有限公司。
最後可行日期	2011年12月22日，即於置富產業信託通函付印前就確定置富產業信託通函中所載若干資料的最後可行日期。
最後截止日期	購買協議日期(或Recoup賣方、少數股東、麗城花園(餘下部分)賣方或和富中心賣方(視情況而定)與受託人書面協定的其他日期)後滿三個月當日。
主要代名人	置富產業信託的特殊目的公司，將於英屬處女群島註冊成立，為將直接持有目標公司股份的物業公司。
管理人	置富資產管理有限公司，ARA的全資附屬公司，擔任置富產業信託的管理人。
管理人集團	具有本公佈「置富產業信託的2011年持續關連人士交易—置富產業信託的關連人士—管理人集團」一節賦予該詞彙的涵義。
管理人集團租賃／許用合約	具有本公佈「置富產業信託的2011年持續關連人士交易—2011年持續關連人士交易—收益交易」一節賦予該詞彙的涵義。

管理人表現費用	相關物業公司的每一間該等物業公司年度物業收入淨額3%的年度表現費。
市場顧問	第一太平戴維斯(香港)有限公司。
新加坡金管局	新加坡金融管理局。
主購股協議	Recoup賣方、受託人及和黃(作為擔保人)訂立的購股協議，據此受託人擬提名主要代名人收購目標公司股份。
少數權益購股協議	長實購股協議及Hollingshead購股協議(各自為「少數權益購股協議」)。
少數股東	長實少數股東及Hollingshead少數股東。
少數股東股份	長實少數股東股份及Hollingshead少數股東股份。
資產淨值	資產淨值。
物業收入淨額	總收益減物業營運開支。
新年度上限	本公佈「置富產業信託2011年持續關連人士交易—年度限額」一節規定的年度金額限額。
新融資	具有本公佈「收購事項融資—新融資」一節賦予該詞彙的涵義。
新物業	麗城花園物業及和富中心物業。
新物業公司	置富產業信託通函附錄9圖表2—置富產業信託緊隨完成後的建議物業持有架構所示公司(除文義另有規定外，不包括新融資借款人)。
有形資產淨值	有形資產淨值。

普通決議案	於根據信託契約條文正式召開的基金單位持有人會議上提呈並因此獲贊成及反對該決議案所投票總數50%以上之多數通過的決議案。
該等物業	新物業及現有物業。
該等物業公司	現有物業公司及新物業公司(各自為「物業公司」)。
物業管理協議	受託人、管理人及物業管理人於2003年7月7日訂立並於2008年8月1日續新的物業管理協議(經日期為2008年8月1日之續期函修訂)。
物業管理人	Goodwell-Fortune Property Services Limited, 長實の間接全資附屬公司、置富產業信託的關連人士, 並為一家於香港註冊成立的公司。
物業經營開支	包括該等物業公司在營運、保養、管理及推廣該等物業過程中產生的所有成本及開支, 包括物業管理費、地租及政府差餉、管理人表現費用以及其他物業營運開支。
和富中心資產購買協議	和富中心賣方與受託人訂立的買賣協議, 據此受託人擬指定由和富中心控股公司收購和富中心物業。
和富中心發展項目	具有置富產業信託通函內賦予該詞彙的涵義。
和富中心控股公司	置富產業信託的特殊目的公司, 將由主要代名人在英屬處女群島註冊成立, 為將直接持有和富中心物業的該等物業公司。
和富中心物業	包括和富中心發展項目的購物中心(除車位、車道及附帶區域以及其公用地方及設施外)及下層地庫。
和富中心賣方	Provident Commercial Investments Limited, Recoup賣方的間接全資附屬公司並為一家於香港註冊成立的公司。

購買協議	購股協議及資產購買協議(亦可分別稱為「 購買協議 」)。
喬星	喬星有限公司，一家於香港註冊成立的公司。
喬星稅務責任	具本公佈「購買協議－稅務契約」一節所賦予的涵義。
Recoup 賣方	Cactus Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司。
房地產投資信託基金	房地產投資信託基金。
房地產投資信託基金守則	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。
關連租約及許用合約協議	具有置富產業信託通函賦予該詞彙的涵義。
重組	具有置富產業信託通函賦予該詞彙的涵義。
第一太平戴維斯	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司。
渣打銀行	渣打銀行(香港)有限公司。
證監會	香港證券及期貨事務監察委員會。
證監會認可房地產投資信託基金	證監會根據證券及期貨條例第104條認可的房地產投資信託基金性質之集體投資計劃。
新交所	新加坡證券交易所有限公司。
購股協議	主購股協議及少數權益購股協議(亦可分別稱為「 購股協議 」)。
重大持有人	具有房地產投資信託基金守則賦予該詞彙的涵義。
新加坡獨立財務顧問	聯昌銀行，新加坡分行，(聯昌銀行乃為根據新加坡法例第19章銀行法案獲發牌及根據新加坡法例第289章證券及期貨法案第99(1)條獲豁免須持有資本市場服務執照以從事任何受規管活動之業務(包括就企業融資提供意見))，根據新加坡上市手冊第9章擔任獨立財務顧問。

新加坡上市手冊	新交所上市手冊。
新加坡物業基金附錄	新加坡金管局就房地產投資信託基金而頒佈的集體投資計劃守則附錄6。
新加坡基金單位過戶處	寶德隆有限公司。
目標公司	Recoup Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司。
目標公司集團	目標公司及其附屬公司。
目標公司股份	目標公司全部已發行股本。
總代價	受託人就根據各購買協議進行的收購事項而應付的總代價，有關詳情載於本公佈「 購買協議—總代價 」一節。
該交易	(1)收購事項(及完成據此擬進行的交易)；(2)訂立及履行稅務契約；(3)訂立及履行承諾及彌償保證契約；(4)訂立及履行彌償按金契約；(5)訂立及履行借款轉讓及債務轉讓契約；及(6)訂立及履行追認及加入契約的統稱。
信託契約	受託人及管理人原於2003年7月4日訂立並構成置富產業信託的信託契約(經不時修訂、變更及補充)。
受託人	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited，擔任置富產業信託的受託人。
受託人關連人士	具有本公佈「 置富產業信託的2011年持續關連人士交易—置富產業信託的關連人士—受託人關連人士 」一節賦予該詞彙的涵義。
營業額租金	參照租戶月銷售營業額的固定百分比計算的租金。
基金單位	置富產業信託的一個不可分割基金單位。

基金單位持有人	登記持有基金單位的任何人士。
賣方	(1)就主購股協議而言，指Recoup賣方；(2)就長實購股協議而言，指長實少數股東；(3)就Hollingshead購股協議而言，指Hollingshead少數股東；(4)就麗城花園(餘下部分)資產購買協議而言，指麗城花園(餘下部分)賣方；及(5)就和富中心資產購買協議而言，指和富中心賣方。
%	百分比。

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)
執行董事兼行政總裁
洪明發

新加坡，香港，2011年12月28日

於本公佈日期，管理人董事包括非執行董事趙國雄先生(主席)、林惠璋先生、葉德銓先生及楊逸芝女士；執行董事洪明發先生及趙宇女士；獨立非執行董事林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震先生；以及馬勵志先生(為葉德銓先生之替任董事)。

