

新加坡證券交易所有限公司（「新交所」）、香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）及香港中央結算有限公司對本公佈的內容（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 日的信託契約（經修訂）於新加坡共和國成立，並根據新加坡法例第 289 章證券及期貨法案第 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）



由置富資產管理有限公司管理

有關收購嘉湖銀座物業之諒解備忘錄及關連人士交易

董事會欣然宣佈，於 2013 年 7 月 30 日，管理人與長實訂立不具約束力的諒解備忘錄，內容有關置富產業信託收購目標公司全部已發行股本，並向置富產業信託轉讓股東貸款。

目標公司為一家於香港註冊成立的公司並持有嘉湖銀座物業。嘉湖銀座物業包括整座嘉湖銀座商場，以及位於香港新界天水圍的嘉湖發展項目內的其他零售、幼稚園、車位及該等範圍的附屬空間（包括卸貨區及外牆）及保留部份，置富產業信託將透過目標公司收購整個嘉湖銀座物業，而嘉湖發展項目餘下並不會被置富產業信託收購的部份（當中包括約 58 棟住宅大樓、名為「嘉湖海逸酒店」的酒店、報案中心、其他商業區及車位）將繼續由該等部份之現時業主擁有。

根據諒解備忘錄，嘉湖銀座物業的指示性購買代價為 5,849 百萬港元，並需於完成時就目標公司的流動資產淨值及 / 或流動負債淨值（但不包括目標公司的延遲稅務負債）作慣常調整。

管理人現時預計以下列方式為代價融資：(a) 於新訂融資提取約 5,085 百萬港元；及 (b) 利用基金單位配售所得款項淨額其中約 764 百萬港元。就基金單位配售事宜，管理人已在今天與聯席牽頭經辦人及包銷商訂立一項配售協議，而就管理人的董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，該等公司均為獨立第三方。

賣方為一家於香港註冊成立的公司，由長實間接擁有 98.47%，因此被視為(i) 關連人士（房地產投資信託基金守則所界定者）；(ii) 置富產業信託的有利益關係人士（新加坡上市手冊所界定者）；及(iii) 有利益關係方（新加坡物業基金附錄所界定者）。因此，收購被視為：(a) 房地產投資信託基金守則下的關連人士交易及重大交易；(b) 新加坡上市手冊下的有利益關係人士交易；及(c) 新加坡物業基金附錄下的有利益關係方交易，並因此須（其中包括）於基金單位持有人特別大會取得獨立基金單位持有人的批准。

諒解備忘錄不會使任何一方有責任繼續進行收購，且無法律約束力（有關獨家性質、保密性質及管轄法律的條文除外）。基金單位持有人及潛在基金單位投資者應注意，收購有待（其中包括）盡職審查及訂立股份購買協議方可作實，而股份購買協議的條款現時依然處於磋商階段，雙方並未決定及落實。諒解備忘錄不一定會導致訂立股份購買協議。由於股份購買協議的條款及細則尚在磋商，故可能與諒解備忘錄的條款及細則有所出入。因此，基金單位持有人及潛在基金單位投資者在買賣基金單位時應謹慎行事。

管理人預期於 2013 年 9 月 30 日前達成股份購買協議。置富產業信託將會根據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的適用規定於適當時侯另行發表公佈，包括於訂立股份購買協議時。如未能於 2013 年 9 月 30 日前訂立股份購買協議，將在當天通知基金單位持有人磋商之進展。

在管理人的要求下，基金單位已停止買賣；(a) 在新交所自 2013 年 7 月 30 日上午 8:30 a.m.及 (b) 在香港聯交所自 2013 年 7 月 30 日上午 9:00 a.m.。基金單位的交易將繼續暫停，直至公佈有關基金單位配售。

此公告乃根據房地產投資信託基金守則（「房地產投資信託基金守則」）第 10.3 段發出。

A. 諒解備忘錄

置富資產管理有限公司董事會（「董事會」）作為置富產業信託（「置富產業信託」）之管理人（「管理人」）欣然宣佈，管理人於 2013 年 7 月 30 日與長江實業（集團）有限公司（「長實」）訂立不具約束力的諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），內容有關置富產業信託收購天水圍發展有限公司（「目標公司」）全部已發行股本，並將於完成（定義見下文）時目標公司結欠 巍城有限公司（「賣方」）的股東貸款（「股東貸款」）轉讓予置富產業信託（統稱「收購」）。根據本公佈B段的定義及說明，目標公司為一家於香港註冊成立的公司，並擁有嘉湖銀座物業，目標公司由賣方直接全資擁有，而賣方由長實間接持有 98.47%。

諒解備忘錄載述管理人及長實現時有意繼續按以下建議指示性條款及細則進行收購，惟須繼續進行盡職審查，置富產業信託的受託人（「**受託人**」）及賣方將就收購訂立的最終協議（「**股份購買協議**」）所作的磋商及協定的條款為準。

<p>代價</p>	<p>嘉湖銀座物業的指示性購買代價（「代價」）為 5,849 百萬港元，並需於完成收購時（「完成」），就下列目標公司之項目作慣常調整（「通用調整」）：</p> <p>(a) 流動資產淨值（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存款、所有現金及銀行存款及所有預付營運開支）；及 / 或</p> <p>(a) 流動負債淨值（如所有保證按金、所有有關嘉湖銀座物業預收的租賃/許用合約費用、所有應付債權人款項及物業應計費用及所有稅項撥備），</p> <p>但不包括股東貸款及目標公司的任何遞延稅務債項。</p> <p>於完成前，賣方將促使目標公司：</p> <p>(i) 除下列項目外，出售所有資產：(a) 嘉湖銀座物業；(b) 於嘉湖銀座物業內的若干裝置設備；及 (c) 將根據通用調整作調整的流動資產；</p> <p>(ii) 除下列項目外，清還所有債務：(a) 將於完成後轉讓的股東貸款；(b) 將根據通用調整作調整的流動負債；(c) 將成為賣方彌償的遞延稅務負債；及 (d) 調整代價時一併考慮的非重大負債；及</p> <p>(iii) 將轉讓任何與嘉湖銀座物業無關的牌照。</p> <p>由於負債將被清還或以上述方式處理，故管理人認為無須為非流動資產或負債調整代價。</p> <p>嘉湖銀座物業的代價乃經自願買方及自願賣方按公平交易方式，參考嘉湖銀座物業的估值後得出（進一步詳情見以下 B 段）。</p>
<p>先決條件</p>	<p>完成須待下列條件達成後，方可作實：</p> <p>(a) 有資格於基金單位持有人特別大會（「特別大會」）上投票的置富產業信託單位（「單位」）的基金單位持有人（「基金單位持有人」）通過批准（其中包括）股份購買協議及其項下擬進行的、與之關聯及 / 或與之相關交易的普通決議案；</p>

	<p>(b) 概無任何事項及情況禁止或嚴重限制根據房地產投資信託基金守則、新加坡上市手冊、新加坡證券及期貨法（第 289 章）及 / 或新加坡金融管理局頒佈的集體投資計劃信託守則（包括新加坡物業基金附錄）出售及購買目標公司的股份 及 / 或嘉湖銀座物業；</p> <p>(c) 嘉湖銀座物業無重大損壞及賣方並無嚴重違反其提供的保證（即受託人按管理人的建議行事時），合理認為對目標公司或嘉湖銀座物業兩者的整體財務狀況、前景、盈利、業務、承諾或資產構成有重大不利影響者；</p> <p>(d) 以管理人合理信納的條款，從第三方（包括政府或公共機關、法院或其他監管機構）取得收購所需的牌照、授權、命令、允許、確認、同意、准許、註冊或其他批准，而該等牌照、授權、命令、允許、確認、同意、准許、註冊或其他批准仍全面有效；</p> <p>(e) 政府或公共機關並無擬提出、頒佈或採取任何禁止、限制、嚴重延遲或不利影響目標公司股份的買賣或目標公司的營運的法規、規則或決定；及</p> <p>(f) 已獲得為代價融資所需的新訂融資(定義見下文)，以及新訂融資可於完成時提取。</p>
<p>聲明、保證及彌償</p>	<p>股份購買協議將載有賣方就目標公司及嘉湖銀座物業提供的慣常調整的聲明及保證，當中包括：(a) 於完成時，所有目標公司的股份及嘉湖銀座物業的產權負擔應予以解除；及(b) 於完成時，除嘉湖銀座物業的擁有權及營運外，目標公司不可有任何營運或業務。</p> <p>賣方亦將向管理人提供慣常彌償，包括有關違反保證及稅務責任引致的損失。管理人亦可考慮尋求額外的特定彌償，視乎嘉湖銀座物業盡職審查的結果而定。賣方就該等彌償所負的責任將有時效限期及設有上限金額，並會於股份購買協議內訂明。</p>
<p>獨家期限</p>	<p>由簽訂諒解備忘錄起至 2013 年 9 月 30 日，賣方不得就目標公司的股份或嘉湖銀座物業的所有或部份權益，與第三方談判、商討、游說或達成任何銷售或出售安排（不論是否附帶條件或以其他形式進行）。</p>
<p>盡職審查</p>	<p>簽訂股份購買協議前，管理人應信納嘉湖銀座物業盡職審查的結果，包括信納收購嘉湖銀座物業符合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的規定。</p>
<p>管轄法律</p>	<p>香港</p>

B. 嘉湖銀座物業

物業說明

置富產業信託建議收購的物業（「嘉湖銀座物業」）包括整座一般稱為「嘉湖銀座」的購物商場（「嘉湖銀座商場」），以及位於香港新界天水圍，名為「嘉湖山莊」，「嘉湖銀座第一期」及「嘉湖銀座第二期」的發展項目（統稱「嘉湖發展項目」）內的其他零售、幼稚園、車位及該等範圍的附屬空間（包括卸貨區及外牆）及保留部份，置富產業信託將透過目標公司收購整個嘉湖銀座物業，而嘉湖發展項目餘下並不會被置富產業信託收購的部份（當中包括約 58 棟住宅大樓、名為「嘉湖海逸酒店」的酒店、報案中心、其他商業區及車位）將繼續由該等部份現時業主擁有。

嘉湖銀座物業為嘉湖發展項目內及鄰近屋邨的居民提供服務，鄰近天水圍港鐵站，交通便利，購物人士可乘坐私家車及公共交通工具如的士及專營巴士到達。

其他重要資料

除另有指明者外，下表載列若干關於嘉湖銀座物業於 2013 年 6 月 30 日的重要資料。

地址	新界元朗天水圍天恩路 12 及 18 號；天湖路 1 及 3 號；天瑞路 8 號及天龍路 2 及 9 號
落成年份及月份	嘉湖銀座商場第一期 - 1998 年 12 月 嘉湖銀座商場第二期 - 1999 年 1 月 其他零售、幼稚園、車位及附屬空間 - 1992 年 10 月至 1997 年 12 月
可出租總面積（不包括車位及附屬空間）	665,244 平方呎（「平方呎」）
車位數目	622
租戶數目	206
每已出租平方呎月租 ⁽¹⁾	27.4 港元
出租率 ⁽²⁾	95.5%
截至 2013 年 6 月 30 日止六個月的物業淨收入 ⁽³⁾	110.4 百萬港元
於 2013 年 6 月 30 日的估值	仲量聯行有限公司（由受託人委派）的估值為 5,858 百萬港元 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（由管理人委派）的估值為 5,850 百萬港元

附註：

- (1) 每已出租平方呎月租以截至 2013 年 6 月 30 日止該月的總租金收入除以於 2013 年 6 月 30 日的已出租可租用總面積計算。
- (2) 出租率根據於 2013 年 6 月 30 日的已出租可出租總面積計算（不包括車位及附屬空間）。
- (3) 根據賣方提供的資料由總收入中扣除物業營運支出計算所得。總收入包括總租金收入、代收費用及所有其他營運嘉湖銀座物業所得或產生的收入，包括許用合約費用、按營業額計算的租金、車位收入及其他收入。物業營運支出包括目標公司所有用於嘉湖銀座物業的營運、維修、管理及營銷產生的成本及支出。

代價較本段所載嘉湖銀座物業的兩項估值折讓少於 0.2%。

C. 收購的建議融資方法

管理人現時預計以下列方法為代價融資：(a) 於新訂融資（定義見下文）提取約 5,085 百萬港元；及 (b) 利用置富產業信託配售新基金單位（「配售」）所得款項淨額其中約 764 百萬港元。就基金單位配售而言，管理人已於今日與 DBS Bank Ltd.、星展亞洲融資有限公司、Standard Chartered Securities (Singapore) Pte. Limited 以及渣打證券（香港）有限公司聯席牽頭經辦人及包銷商（「聯席牽頭經辦人及包銷商」）訂立一項配售協議（「配售協議」），而就管理人的董事經作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，該等公司均為非關連人士（定義見房地產信託基金）（「獨立第三方」）。管理人在新基金單位完成營銷及分配後，將公佈有關配售事項。

管理人已於 2013 年 7 月 30 日簽署由星展銀行有限公司及渣打銀行（香港）有限公司發出有關本金總額最高為 5,227 百萬港元的定期貸款（「新訂融資」）的委託書。新訂融資將：(a) 按高於香港銀行同業拆息 1.48 厘的混合息差計息；(b) 由有關新訂融資的協議生效日期起計 3.5 至 5 年內還款；及 (c) 部份將以都會馭（現由置富產業信託持有之物業）及/或嘉湖銀座物業作抵押。

根據以上的預計融資結構，置富產業信託的負債比率 / 總槓桿比率將由 20.9%（於 2013 年 6 月 30 日）增加至約 34.5%（緊接完成後）。管理人相信此水平於目前市場情況下屬穩健，並不超過新加坡物業基金附錄及房地產投資信託基金守則規定的借貸限額，有關規定現時的限額分別為：(a) 總槓桿比率為 35%（因置富產業信託未獲任何信用評級）；及 (b) 負債比率為置富產業信託存置財產的 45%。

D. 收購的原因

管理人相信收購的主要裨益如下：

- (1) 預期收購可提升收益率¹及改善現時基金單位持有人的每基金單位盈利及所得的分派。增加具質素且帶來收入的物業，並輔以管理人持續進行資產增值措施來取得自然增長。
- (2) 嘉湖銀座物業有以下的競爭優勢：
 - 位處天水圍住宅區的中心之策略性地段，並服務嘉湖海逸酒店內1,102個房間及套房的住客；
 - 出租率高及有超過200個經營多種不同業務的租戶；
 - 可乘坐巴士及輕鐵直達，並可步行至天水圍港鐵站；及
 - 嘉湖銀座物業乃香港元朗區最大型的購物中心，鄰近內地邊界，位置優越，有利於吸納內地訪客及鄰近住宅區擴張而帶來不斷上升的需求。
- (3) 收購符合管理人擁有高出租率及長期增長潛力商用物業的投資策略，並提供機會進一步參與香港活躍的零售市場。
- (4) 置富產業信託將可得益於擴大的物業規模，建立更強大的平台得以受益於營運協同效應及營運規模經濟。

E. 有關賣方的資料

賣方為一家於香港註冊成立的公司，由長實間接擁有98.47%。長實現時被視為持有合共525,630,684個基金單位的間接權益，約佔已發行的基金單位總數的30.83%，因而為置富產業信託的「重大持有人」（房地產投資信託基金守則所界定者）及「控股基金單位持有人」（新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄所界定者）。

由於賣方為長實的「有聯繫公司」（房地產投資信託基金守則所界定者）及「聯繫人」（新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄所界定者），因此賣方為置富產業信託的關連人士（房地產投資信託基金守則所界定者）、有利益關係人士（新加坡上市手冊所界定者），及有利益關係方（新加坡物業基金附錄所界定者）。

¹ 有關收購的增長效益的進一步詳情將載於就(其中包括)收購向基金單位持有人發出的通函。

F. 房地產投資信託基金守則的涵義

由於賣方為置富產業信託的關連人士，根據房地產投資信託基金守則第 8.5 段，置富產業信託股份購買協議及其項下擬進行、與之相關及 / 或有關的交易會構成關連人士交易。由於代價超過置富產業信託最新的資產淨值的 5.0%（按最新公佈的經審核賬目所披露，並按自公佈後任何其後交易調整），根據房地產投資信託基金守則第 8.11 段及信託契約，以上每項交易須由擁有於特別大會上投票資格的基金單位持有人（「獨立基金單位持有人」）以普通決議案的方式批准。

此外，由於代價佔置富產業信託總市值約 47.69%（根據置富產業信託於緊接本公佈日期前連續五個交易日於香港聯交所的平均收市價計算），故預期收購方於訂立股份購買協議時構成置富產業信託的重大收購。

就擴大證券及期貨事務監察委員會於 2012 年 1 月 19 日授出的置富產業信託豁免（有關置富產業信託集團、長實集團與管理人集團（定義見該公佈）進行若干類別的關連交易時可獲豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 8 章項下的披露規定及取得基金單位持有人批准的規定），以包括嘉湖銀庭物業或與收購有關或因之產生的類似關連方交易而言，須尋求獨立基金單位持有人的批准。

G. 新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄的涵義

賣方為置富產業信託的有利益關係人士（新加坡上市手冊所界定者）及有利益關係方（新加坡物業基金附錄所界定者）。

根據新加坡上市手冊第 9 章，倘置富產業信託建議與有利益關係人士訂立一項交易，而該交易的價值（指其本身價值或於同一財政年度與「同一有利益關係人士」（新加坡上市手冊所界定者）訂立的其他等於或高於 100,000 新加坡元交易合計的價值）等於或超出置富產業信託最新經審核有形資產淨值（「有形資產淨值」）的 5.0%，則須取得獨立基金單位持有人對該交易的批准。

同樣，根據新加坡物業基金附錄第 5 段，倘置富產業信託建議與有利益關係方訂立一項交易，該交易的價值（指其本身價值或於同一財政年度與同一有利益關係方訂立的其他交易合計的價值）等於或超出置富產業信託最新經審核資產淨值（「資產淨值」）的 5.0%，則須取得獨立基金單位持有人對該交易的批准。

根據置富產業信託截至 2013 年 6 月 30 日止財政年度的經審核財務報表，經審核資產淨值 / 有形資產淨值為 17,058.5 百萬港元。由於代價超過置富產業信託最新經審核資產淨值的 5.0%（佔置富產業信託於 2013 年 6 月 30 日的經審核資產淨值的 34.3%），根據新加坡上市手冊第 9 章、新加坡物業基金附錄第 5 段及信託契約，建議收購、股份購買協議及其項下擬進行、與之相關及 / 或有關的交易，將須由獨立基金單位持有人於特別大會以普通決議案的方式批准。

就任何其他置富產業信託與長實（及 / 或彼等各自之附屬公司及聯繫人）就嘉湖銀座物業或與建議收購及因之產生的有利益關係人士交易（倘其他有利益關係人士交易的價值各相等或高於 100,000 新加坡元）而言，亦須根據新加坡上市手冊尋求獨立基金單位持有人的批准。

代價佔置富產業信託總市值約 48.05%（根據置富產業信託於緊隨本公佈日期前的交易日於新交所的收市價），由於管理人認為收購將於置富產業信託日常業務過程中進行，預期收購並非根據新加坡上市手冊第 10 章規定需取得獨立基金單位持有人批准的一項重大交易。於任何情況下，就新加坡上市手冊第 9 章及新加坡物業基金附錄而言，建議收購須尋求獨立基金單位持有人的批准。

H. 無法律約束力協議

諒解備忘錄不會使任何一方有責任繼續進行收購，且無法律約束力（有關獨家性質、保密性質及管轄法律的條文除外）。基金單位持有人及潛在基金單位投資者應注意，收購有待（其中包括）盡職審查及訂立股份購買協議方可作實，而股份購買協議的條款現時依然處於磋商階段，雙方並未決定及落實。諒解備忘錄不一定會導致訂立股份購買協議。由於股份購買協議的條款及細則尚在磋商，故可能與諒解備忘錄的條款及細則有所出入。因此，基金單位持有人及潛在基金單位投資者在買賣基金單位時應謹慎行事。

倘訂立股份購買協議，置富產業信託將向基金單位持有人寄發一份通函，以尋求上文 F 段及 G 段所述的批准。通函將載有（其中包括）獨立財務顧問的意見，內容關於（其中包括）股份購買協議是否於置富產業信託一般及日常業務過程中訂立、是否與置富產業信託的投資目標及策略一致，以及是否為按一般商業條款公平進行，即對置富產業信託而言屬公平及合理，不損害及符合置富產業信託獨立基金單位持有人及基金單位持有人的整體利益。

管理人預期於 2013 年 9 月 30 日前達成股份購買協議。置富產業信託將會根據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的適用規定於適當時候另行發表公佈，包括於訂立股份購買協議時。如未能於 2013 年 9 月 30 日前訂立股份購買協議，將在當天通知基金單位持有人磋商之進展。

儘管股份購買協議的條款及細則依然有待磋商及協定，但管理人相信建議在某程度上已屬完整，故須根據房地產投資信託基金守則第 10.3 段的規定披露，尤其是關於同時推出的基金單位配售的披露。因此，為資訊透明及良好企業管治起見，各方已同意將建議收購的主要條款記錄於諒解備忘錄內（以待正式股份購買協議達成），以確保有明確文件記錄以便作出本公佈。

I. 繼續暫停買賣以待刊發有關單位配售

在管理人的要求下，基金單位已停止買賣；(a) 在新交所自 2013 年 7 月 30 日上午 8:30 a.m.；及 (b) 在聯交所自 2013 年 7 月 30 日上午 9:00 a.m.。基金單位的交易將繼續暫停，直至公告有關基金單位配售。

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)
執行董事及行政總裁
洪明發

新加坡，香港，2013 年 7 月 30 日

於本公佈日期，管理人董事包括非執行董事趙國雄博士（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博士；以及馬勵志先生（為葉德銓先生之替任董事）。