

本公佈乃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就有關收購嘉湖銀座物業及相關事宜的交易而刊發，而不得用作任何其他用途。

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)



(An Affiliate of Cheung Kong Group)

由置富資產管理有限公司管理

有關建議收購嘉湖銀座物業之
重大收購及關連人士交易、
持續關連人士交易及有關事宜

基金單位配售事項的聯席牽頭經辦人及包銷商



於2013年8月28日，受託人、擔保人與賣方訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向受託人(或代理人)出售目標公司的全部已發行股本，連同其於完成日期及其後附帶的權利；及(ii)向受託人(或代理人)轉讓股東貸款。目標公司為一家於香港註冊成立的公司並全資擁有嘉湖銀座物業。

代價根據股份購買協議協定為5,849百萬港元(經計及獨立物業估值師對嘉湖銀座物業作出的估值)，並須作出通用調整。

嘉湖銀座物業包括嘉湖銀座商場及位於新界元朗天水圍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)及保留份額及公用地方。置富產業信託將收購(透過其收購目標公司股份)整個嘉湖銀座物業時，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。

管理人目前預期通過以下方法為代價融資：(a)從本金總額最多5,227百萬港元的有期貸款中提取約4,902百萬港元；及(b)動用基金單位配售事項所得款項淨額約947百萬港元。

收購及完成於股份購買協議下、與股份購買協議有關聯及／或有關股份購買協議擬進行的交易構成：(a)房地產投資信託基金守則第8.5段下置富產業信託之關連人士交易；(b)新交所上市手冊第9章下置富產業信託之有利益關係人士交易；及(c)新加坡物業基金附錄第5段下之有利益關係方交易，並因此須於特別大會上以普通決議案方式獲得獨立基金單位持有人批准。

此外，由於代價佔置富產業信託總市值約49.1%(按置富產業信託於緊接最後可行日期前五個交易日在香港聯交所的平均收市價計算)，根據相關香港規則及規例，該交易亦構成置富產業信託的重大收購。

倘完成收購，並假設有關於嘉湖銀座物業的各項交易及安排將繼續與長實集團及／或受託人關連人士進行，將產生更多持續關連人士交易。因此，管理人想藉此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／管理人持續關連人士交易豁免，以：(i)擴大現有持續關連人士交易的範圍，以包括目標公司就嘉湖銀座物業已訂立或將訂立的交易及因收購完成產生的額外持續關連人士交易；(ii)設定新年度金額上限，以容納截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止財政年度的新持續關連人士交易，以涵蓋有關嘉湖銀座物業的新持續關連人士交易，以及將予訂立的額外長實／管理人集團租約／許用合約；及(iii)延長現有持續關連人士交易豁免到期日，以使三年豁免期限可重新開始。

置富產業信託將會於切實可行情況下向基金單位持有人寄發置富產業信託通函，當中載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人函件(當中載有(其中包括)該交易及新持續關連人士交易的詳情)；(2)獨立董事委員會及審核委員會就此致獨立基金單位持有人的函件；(3)獨立財務顧問函件，當中載有彼等就此向獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的意見；及(4)特別大會通告。

本文所用詞彙與本公佈釋義一節所載者具有各自的相同涵義。

由於該交易未必一定會完成，置富產業信託的基金單位持有人及有意投資者於買賣置富產業信託的基金單位時務請審慎行事。

茲提述管理人於2013年7月30日就有關收購之不具約束力的諒解備忘錄刊發的公佈(「**諒解備忘錄公佈**」)及管理人於2013年7月30日、2013年8月5日及2013年8月6日有關基金單位配售事項刊發的公佈(統稱「**配售事項公佈**」)。

諒解備忘錄公佈載列不具約束力的諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)之主要條款，內容有關置富產業信託建議收購目標公司的全部已發行股本及向置富產業信託轉讓股東貸款。配售事項公佈載列有關於2013年8月6日完成配售142,962,000個基金單位之詳情。

該交易

A. 建議收購嘉湖銀座物業

1. 物業說明

置富產業信託將收購(透過收購目標公司)嘉湖銀座物業，該物業包括一般稱為「嘉湖銀座」的整座購物商場(「**嘉湖銀座商場**」)以及位於新界元朗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)及保留份額及公用地方。置富產業信託將收購整個嘉湖銀座物業時，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。

嘉湖銀座物業將由置富產業信託透過目標公司全資擁有。於最後可行日期，目標公司為特殊目的公司，主要業務為擁有及營運嘉湖銀座物業。第A.3節「目前及預期持股結構」所載圖表列示緊隨完成後置富產業信託的物業持股結構。

除非另有指明，下表載列嘉湖銀座物業於2013年6月30日的若干主要資料。

地址	新界元朗天水圍天恩路第12號及第18號；天湖路第1號及第3號；天瑞路第8號；天龍路第2號及第9號及天葵路第3號
落成年份及月份	嘉湖銀座商場第1期—1998年12月 嘉湖銀座商場第2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
政府租約到期日	2047年6月30日
可出租總面積(不包括車位及附屬空間) ⁽¹⁾	665,244平方呎
車位數目	622
租戶數目	206
每已出租平方呎月租 ⁽²⁾	27.4港元
出租率 ⁽³⁾	95.5% ⁽⁴⁾
截至2013年6月30日止 六個月的物業收入淨額 ⁽⁵⁾	110.4百萬港元
於2013年6月30日的估值 ⁽⁶⁾	仲量聯行(由受託人委派)的估值為5,858百萬港元 第一太平戴維斯(由管理人委派)的估值為5,850百萬港元

附註：

(1) 於2013年6月30日，向關連人士出租的可出租總面積百分比為15.6%。

(2) 每已出租平方呎月租以截至2013年6月30日止月份的總租金收入除以於2013年6月30日的已出租可出租總面積計算。

- (3) 出租率乃根據於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。
- (4) 於截至2013年6月30日止月份，來自關連人士的總租金收入總額百分比為15.8%。
- (5) 根據賣方提供的資料由收益總額中扣除物業營運支出計算所得。收益總額包括租金收入總額、代收費用及營運嘉湖銀座物業所得或產生的所有收入，包括許用合約費用、營業額租金、停車場收入及其他收入。物業營運支出包括目標公司在營運、保養、管理及推廣嘉湖銀座物業過程中產生所有成本及支出。
- (6) 根據獨立物業估值報告，嘉湖銀座物業的平均估計淨物業收益率為3.95%，處於現有物業的物業收益率範圍內。此乃管理人決定是次收購主要考慮因素之一。

2. 收購嘉湖銀座物業

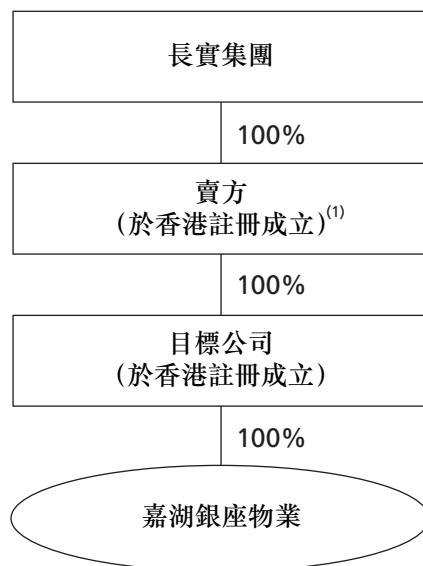
於2013年8月28日，受託人、擔保人與賣方訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向受託人(或代理人)出售目標公司股份連同其於完成日期及其後附帶的權利；及(ii)向受託人(或代理人)轉讓股東貸款。於完成後，置富產業信託將(透過目標公司)持有嘉湖銀座物業。

根據股份購買協議，目標公司股份之購買代價協定為5,849百萬港元(經計及獨立物業估值師對嘉湖銀座物業之估值後達致)，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。

有關嘉湖銀座物業的詳情載於第A.1節「物業說明」。

3. 目前及預期持股結構

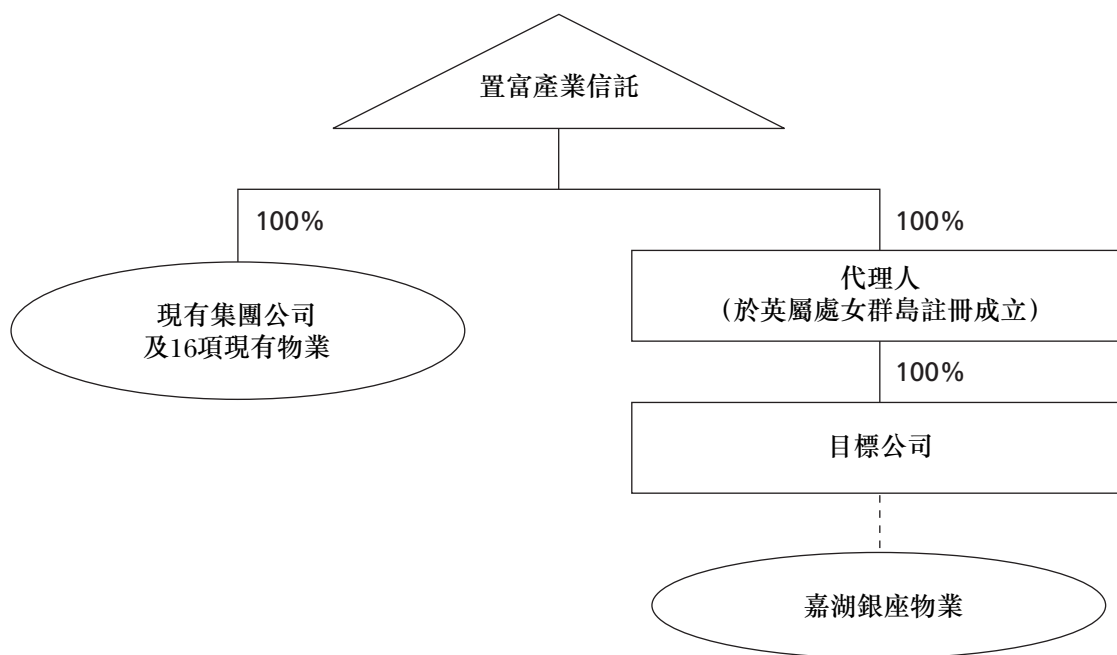
下圖列示嘉湖銀座物業於本公佈日期的持股結構：



附註：

(1) 賣方為長實の間接附屬公司。

嘉湖銀座物業緊隨完成後的預期持股結構如下：



B. 股份購買協議

1. 一般事項

於2013年8月28日，受託人、擔保人與賣方訂立股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向受託人(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)向受託人(或代理人)轉讓股東貸款。於完成後，置富產業信託將(透過目標公司)持有嘉湖銀座物業。

賣方於香港註冊成立，其主要業務活動為投資控股。賣方由長實集團間接持有全部權益，並因此被認為屬：(i) 關連人士；(ii) 有利益關係人士；及(iii) 有利益關係方，且收購及完成股份購買協議項下擬進行的交易因此構成：(a) 房地產投資信託守則第8.5段下置富產業信託之關連人士交易；(b) 新加坡上市手冊第9章下置富產業信託之有利益關係人士交易；及(c) 新加坡物業基金附錄第5段下之有利益關係方交易。有關進一步詳情，請參閱第H節及第I節「房地產投資信託基金守則及信託契約涵義」及「新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄涵義」。於最後可行日期，長實(即擔保人)被視為間接合計持有約28.4%基金單位的權益，並因此被視為置富產業信託「重大持有人」(定義見房地產投資信託基金守則)及「控權基金單位持有人」(定義見新加坡上市手冊與新加坡物業基金附錄)。

嘉湖銀座物業按「現時狀況」出售，並受限於現有租約及許用合約。

擔保人已無條件及不可撤回地向受託人保證，賣方根據股份購買協議及時準時支付全部金額，以及賣方根據及依照股份購買協議正式準時履行及遵守其一切責任、承諾、承擔、保證及彌償。

2. 代價

代價協定為5,849百萬港元(經計及獨立物業估值師對嘉湖銀座物業之估值後達致)，並於完成時就下列目標公司之項目作慣常調整(「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、就嘉湖銀座物業預收的所有租約／許用合約費用、所有應付債權人款項及物業應計費用及其他有關開支及所有稅項撥備)

但不包括股東貸款及目標公司的任何遞延稅項負債。遞延稅項負債指目標公司先前就嘉湖銀座物業提出的稅項撥備。由於嘉湖銀座物業將由置富產業信託持有作長期投資用途，管理人認為該遞延稅項負債不太可能將會被具體化，故其被排除在外。

股份購買協議規定，於完成前，賣方須促使任何應付或應收目標公司款項獲償還或轉讓（如適用），以便於完成日期僅未支付的應付或應收目標公司貸款為股東貸款。目標公司於最後可行日期的股東貸款約為1,086百萬港元，須於完成時最終確定股東貸款的金額。

通用調整將載於完成前不久賣方提供予管理人及受託人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預測經調整的資產價值。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（該等調整可能適用於受託人或賣方）。

通用調整為訂約雙方商業談判的結果，並與管理人及受託人對往年其他交易所用調整方式一致。代價應用作：(i) 首先，轉讓股東貸款予受託人（或代理人）之實額付款；及(ii) 而後，轉讓目標公司股份之付款。

由於負債將被清還或以上述方式處理，故管理人認為無須就非流動資產或負債調整代價。而且，股份購買協議包含契諾（其中包括）：(a) 要求目標公司未經受託人事先書面同意不可從事正常業務過程以外之任何業務；(b) 限制目標公司未經受託人事先書面同意而訂立任何協議或招致任何有關重大開支的承擔（金額超過500,000港元）；及(c) 限制目標公司未經受託人事先書面同意而舉借額外借款，及任何其他債務（正常業務過程中產生者除外）。該等合約保障減輕置富產業信託因賣方的作為或遺漏而導致任何可能對目標公司資產產生不利影響的風險。

嘉湖銀座物業的最終調整收購代價應由管理人於釐定該等調整後，予以公佈。

嘉湖銀座物業的代價乃經計及多項因素（其中包括）：(i) 獨立物業估值師對嘉湖銀座物業作出的估值；(ii) 嘉湖銀座物業作為元朗區最大購物中心的獨特性及稀缺性；(iii) 嘉湖銀座物業策略性位於天水圍並服務於其輻射商圈內合計約288,000人；及(iv) 按自願買方與自願買方根據公平交易基準達致。獨立物業估值師於2013年6月30日的估值於下表概述。

於 2013 年 6 月 30 日評估價值

仲量聯行 (由受託人委任)	第一太平戴維斯 (由管理人委任)	代價
(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
5,858	5,850	5,849 ⁽¹⁾

附註：

(1) 於計及通用調整前。

代價較分別由仲量聯行及第一太平戴維斯對嘉湖銀座物業進行估值的評估價值之折讓均少於 0.2%。

為達致嘉湖銀座物業的評估價值，獨立物業估值師已使用收益資本化法與直接比較法相互對照。收益資本化方法乃從估值日期起物業餘下使用期之現時租金收入和潛在未來收入，根據適當的投資收益率以資本化，以達致物業的資本價值。直接比較法乃根據將被估值的物業直接與其他於近期易手或已出租之可比較物業作比較。有關估值方法及基準的進一步詳情，請參閱置富產業信託通函附錄 4「獨立物業估值師之物業估值報告」。

3. 完成

賣方的剝離義務

股份購買協議亦規定，於完成前，賣方將促使目標公司：

- (i) 除下列項目外，出售所有資產：(a) 嘉湖銀座物業；(b) 於嘉湖銀座物業或經營內或與嘉湖銀座物業有關的固定裝置設備；及 (c) 將根據通用調整作調整的流動資產；
- (ii) 除下列項目外，清還所有債務：(a) 股東貸款；(b) 將根據通用調整作調整的流動負債；(c) 將成為賣方彌償有關嘉湖銀座物業之遞延稅務負債撥備（包括就免稅額追回稅款，更多詳情載於第 B.6 節「稅務契約」）；及 (d) 釐定未經調整代價時一併考慮的非重大負債；

(iii) 轉讓或出讓與嘉湖銀座物業無關的任何目標公司牌照（「**無關聯牌照**」）；及

(iv) 終止或更替與嘉湖銀座物業無關且目標公司為訂約方的任何合約（「**無關聯合約**」）之所有權利與義務。

倘任何無關聯合約於完成前未予終止或更替（「**完成後合約**」），賣方向受託人作出不可撤銷及無條件承諾其將：於完成後盡快及無論如何於2013年12月31日或之前更替或終止完成後合約（於2013年12月31日或之前到期的完成後合約則除外），以致目標公司無論如何於2013年12月31日之前無條件及不可撤銷地獲解除及免除該等完成後合約項下的任何責任、成本及義務。

完成日期

完成須待第B.4節「先決條件」所載條件達成後5日（或賣方與受託人可能共同協定的其他日期），或倘較遲，則須待完成前賣方未履行義務（於上文第(iii)及(iv)段所載）達成後5日之日（「**完成日期**」），方可作實。

緊隨完成後，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）載有代理人的進一步詳情。

4. 先決條件

完成須待下列條件（統稱「**條件**」）達成後，方可作實：

- (1) 獨立基金單位持有人通過有關需取得批准的交易事宜之特別大會決議案；
- (2) 概無發生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、香港上市規則、新加坡上市手冊、證券及期貨法及／或新加坡金管局頒佈的集體投資計劃守則（包括新加坡物業基金附錄）出售及購買目標公司股份及／或嘉湖銀座物業及／或轉讓股東貸款；

- (3) 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(即受託人合理認為按管理人的建議行事在各情況下對目標公司的整體財務狀況、前景、盈利、業務、經營或資產或嘉湖銀座物業構成有重大不利影響者)；
- (4) 以管理人合理信納的條款，從第三方(包括政府或官方機關、法院或其他監管機構)取得收購及轉讓股東貸款所需的牌照、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；
- (5) 政府或官方機關並無提出、頒佈或採取任何禁止、限制、嚴重延遲目標公司股份的買賣或目標公司的營運或對該等買賣或營運造成不利影響的法規、規則或決定；及
- (6) 已獲得新訂融資，且新訂融資可於完成時到位且可予提取。

倘於最後截止日期前任何條件並未達成，則受託人或賣方均無義務進行收購，且股份購買協議將告終止。

股份購買協議亦規定，受託人有權透過向賣方發出書面通知解除或終止(視情況而定)股份購買協議。倘完成前：

- (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全部相關物業或其主要部分；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／或嘉湖銀座物業之整體財務狀況、盈利、業務或資產造成重大不利影響。

倘終止，股份購買協議將終止，惟保密等若干條文仍對訂約方有約束力。

5. 聲明及保證；契諾及彌償

聲明及保證

股份購買協議載有賣方就目標公司及嘉湖銀座物業提供的慣常聲明及保證，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外，目標公司不可有任何營運或業務。賣方承諾，在法律允許最大範圍內彌償及保持彌償受託人因賣方違反任何保證而導致有關受託人或目標公司可能遭受的任何及所有損失。

股份購買協議亦載有對賣方有關違反保證或股份購買協議其他條文的責任加以限制。賣方就股份購買協議項下所有索償所承擔的最高責任總額不應超過受託人根據股份購買協議(包括有關上文所述違約及根據下文「契諾及彌償」一段所述彌償)而應付的代價總額。受託人無權就所遭受的相同損害多次向賣方追討股份購買協議項下的索償。股份購買協議亦規定所有有關保證的索償(不包括有關稅務保證的索償，在此情況下的限制期為自完成日期起七年)的限制期為自完成日期起計21個月。管理人認為，有關限制乃由相關訂約方按公平原則磋商後按一般商業條款釐定，且與置富產業信託之前訂立的其他交易符合一致，屬公平合理，且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益。

契諾及彌償

根據股份購買協議，賣方不可撤銷地承諾，在法律允許最大範圍內彌償及保持彌償受託人有關受託人或目標公司可能遭受的任何及所有損失，而有關損失起因於或涉及：

- (a) 於完成時目標公司及受託人因與目標公司有關的任何未解決法律訴訟而產生的任何負債及適當產生的任何合理成本及開支；
- (b) 目標公司就完成後合約遭受或適當產生的任何負債及任何合理費用及開支；及
- (c) 目標公司就作為任何無關聯牌照持有人遭受或適當產生的任何負債及任何合理費用開支。

根據股份購買協議，賣方亦不可撤銷地承諾，在法律允許最大範圍內彌償及保持彌償受託人有關受託人或目標公司可能遭受的任何及所有損失，而有關損失起因於或涉及目標公司就或因嘉湖銀座物業車位數量、佈局及／或使用方面違反政府批地契約批准的**最新停車場圖則**，及／或嘉湖銀座物業公契所載的任何過失、錯誤及／或不正當行為而可能產生或遭受的任何費用、開支、補償、罰款、豁免費用、批准費、行政費、公差費、負債、損失及損害。

就車位佈局規劃不合規方面而言，根據政府批地契約第(34)(c)項特別條件，承授人須根據地政總署署長批准的泊車位佈局規劃維持泊車、上落／裝卸設施及自行車存放處，且在未事先取得地政總署署長書面同意的情況下，不得更改圖則。

根據政府批地契約批准的**最新泊車位佈局規劃**（「**最新佈局規劃**」），嘉湖銀座第1期地庫2層獲許可的泊車位總數為192個。

然而，根據相關公契的第一份附表，所述地庫2層將有194個商業泊車位。此外，相關公契所附圖則（「**公契圖則**」）並非為**最新佈局規劃**。

根據股份購買協議，賣方將促使目標公司竭盡全力於完成前糾正嘉湖銀座物業在車位數量、佈局及／或使用方面有關政府批地契約批准的**最新停車場圖則**的違規行為及／或嘉湖銀座物業公契所載的任何過失、錯誤及／或不正當行為。為糾正不合規情況及不修訂不可分割份數及公契，目標公司擬將修訂**最新佈局規劃**，方法為將其他樓層的兩個泊車位移至所述地庫2層從而符合公契內對泊車位數量的描述（「**修訂**」），並將獲得地政總署署長及（倘有需要）建築事務監督及任何其他主管當局批准修訂。將購買的商業泊車位總數將不會受到影響。倘於完成前未完成修訂，則目標公司將繼續進行修訂，而費用將由賣方彌償。管理人經考慮法律意見後認為，由於購買的商業泊車位數目將不會受到影響，故就修訂取得地政總署署長的批准概無可預見的困難。

待就泊車位佈局及不符合政府批地契約而進行糾正或追認（如支付由政府施加的任何罰款、豁免／寬限費等）以遵守所有政府規定後，概無政府重收的實際風險。由於罰則、豁免／寬限費乃由政府全權決定，故很難估計其金額，然而，該罰款、豁免／寬限費於任何情況下包括在賣方根據股份購買協議作出的彌償內。須受賣方義務所規限，即受託人根據股份購買協議

支付代價，賣方已於股份購買協議內同意承擔就修訂及(如需)糾正公契圖則產生的所有成本及開支，並彌償受託人與上述不合規有關或因其產生的任何費用、開支、補償、罰款、豁免費、批准費、行政費、公差費、負債、損失及損害。該彌償並不受股份購買協議下的任何限制期所規限，但可根據香港的一般限制法律受限於自基於合約的訴訟因由產生的日期起計滿6年的限制期。

管理人認為不合規的財務影響並不重大且管理人未預見不合規將會對置富產業信托造成重大不利影響。

6. 稅務契約

根據股份購買協議，賣方與擔保人及受託人將於完成時訂立一份以受託人為受益人的稅務契約(「**稅務契約**」)。根據稅務契約，賣方將訂立契約就(其中包括)下列各項向受託人作出彌償：

- (1) 於完成時或之前因發生任何付款、動用虧損或寬免、交易或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、附加費及其他)；
- (2) 於完成時或之前因或就任何付款、動用虧損或寬免、免稅額、交易或任何性質的事件所產生之繳付不足或追回稅款的任何稅務責任(包括股份購買協議項下擬進行的交易)；
- (3) 與於完成時或之後就嘉湖銀座物業相關部分(於目標公司賬簿分類為物業存貨)自營業存貨重新分類至投資物業的會計處理有關的潛在稅務責任；及
- (4) 就稅務契約下的成功申索由目標公司或受託人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受託人保證，賣方於稅務契約項下應及時準時支付的全部金額，以及賣方根據及於稅務契約項下正式準時履行及遵守其一切責任、承諾及承擔。

7. 股東貸款轉讓契約

根據股份購買協議，賣方須於完成前促使任何應付或應收目標公司款項獲償還或轉讓(如適用)，以便於完成時應付或應收目標公司的僅有未償還貸款為股東貸款。

賣方及受託人已協定，於完成時訂立股東貸款轉讓契約(「**股東貸款轉讓契約**」)，據此，賣方於完成時將按實際金額基準向代理人轉讓其於股東貸款之權利、業權、權益及利益。為免生疑，轉讓股東貸款之應付代價為股份購買協議下應付代價的一部分。

8. 賣方於股份購買協議及稅務契約項下的責任擔保

如第B.1節「股份購買協議—一般事項」及第B.6節「稅務契約」所披露，擔保人已無條件及不可撤回地向受託人保證，賣方根據股份購買協議及稅務契約及時準時支付全部金額，以及賣方根據及依照股份購買協議及稅務契約正式準時履行及遵守其一切責任、承諾、承擔、保證及彌償。

9. 追認及加入契約

完成時，代理人、受託人、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，嘉湖銀座物業的營運、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：

(1) 物業管理及租賃管理費，按每年物業收益總額3.0%計算；及

(2) 以下各項的佣金：(a) 獲得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%。

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。

管理人已對嘉湖銀座物業進行盡職調查，並對調查結果感到滿意。盡職調查已按房地產投資信託基金守則及管理人合規手冊的相關條文展開。緊接完成後，置富產業信託將對嘉湖銀座物業持有良好的可銷售法定及實益所有權。

11. 費用及開支

置富產業信託就收購應付的費用及開支總額預計為116百萬港元。因此，收購的總成本（包括費用及開支）預計約為5,965百萬港元，並須作出通用調整。收購的估計總成本相當於2013年6月30日置富產業信託經審核資產淨值17,058.5百萬港元的約35.0%及經收購擴大資產淨值的33.5%。

12. 置富產業信託就收購應付予管理人的費用

於完成時，管理人將有權根據信託契約第15.2.1條收取58.49百萬港元的收購費用（等於嘉湖銀座物業收購價5,849百萬港元的1.0%）（「收購費用」）。收購費用須於完成後在切實可行情況下盡快以基金單位（「收購費用基金單位」）支付予管理人。收購費用將不作通用調整。

由於收購為新加坡物業基金附錄項下的有利益關係方交易，管理人須以基金單位收取收購費用。根據新加坡物業基金附錄第5.6段，有關支付管理人收購費用而將予發行的基金單位於其發行日期起計一年內不得出售。

根據信託契約，管理人將收取的基金單位數目將為有關金額的收購費用按基金單位發行時在新交所的當時市價（就管理人選擇收取在新交所上市的基金單位而言）或在香港聯交所的當時市價（就管理人選擇收取在香港聯交所上市的基金單位而言）計算可購買的基金單位數目。管

理人已選擇收取於香港聯交所上市的基金單位，並按香港聯交所當前市價購買計值的收購費用基金單位。

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，其中載有向管理人發行的收購費用基金單位的數目及性質。

13. 就收購應付的其他成本

置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、諮詢費、專業費用及開支)為58百萬港元。

14. 完成後就嘉湖銀座物業應付予管理人及受託人的持續費用及開支

完成後，及如介紹上市文件所披露：

- (a) 管理人將有權根據信託契約向存置財產收取嘉湖銀座物業應佔的管理費，包括：(i) 嘉湖銀座物業價值每年0.3%的基本費用；及(ii) 嘉湖銀座物業應佔的物業收入淨額每年3.0%的表現費用；及
- (b) 受託人將收取嘉湖銀座物業價值現時每年0.035%的費用。

只要嘉湖銀座物業日後仍然構成存置財產的一部分，管理人及受託人即有權收取因應嘉湖銀座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其他費用。

C. 進行收購的原因及裨益

管理人相信，收購的主要裨益如下：

(1) 收購可提升收益率

收購預期可提升收益率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。根據第E節「該交易及基金單位配售事項的財務影響」所載備考財務資料，倘收購及基金單位配售事項於2013年1月1日根據第E節的其他假設，置富產業信託於截至2013年6月30日止

六個月的備考每基金單位分派將由18.00港仙增加4.7%至18.84港仙。收購可提升收益率及具質素且帶來收入的物業，並輔助管理人持續進行資產提升措施以獲得現有物業的自然增長。

(2) 位於策略性地段的優質資產

嘉湖銀座物業擁有下列競爭優勢：

- **位於強大輻射商圈的策略地段：**嘉湖銀座商場作為香港元朗區最大的購物商場，位於天水圍住宅區中心的策略性地段。根據市場顧問報告，嘉湖銀座商場服務總人口287,901人，即92,692個家庭。根據市場顧問報告，其主要輻射商圈的家庭每月收入中位數為26,966港元，而整個香港的中位數為20,500港元。此外，嘉湖銀座商場亦服務嘉湖海逸酒店內1,102間客房及套房的住客；
- **出租率高及租戶基礎多元化：**出租率高（於2013年6月30日為95.5%）及有超過200個經營多種不同業務的租戶，主要迎合所輻射商圈人口的日常所需；
- **公共交通直達：**可乘坐巴士及輕鐵直達，並可步行至天水圍港鐵站；及
- **受益於中國內地遊客需求：**嘉湖銀座物業鄰近中國內地邊界，位置優越，有利於吸納中國內地遊客及鄰近住宅區擴張而帶來的日益增長需求。中國內地遊客可通過深港西部通道直達天水圍。

(3) 進一步參與暢旺的零售業

收購符合管理人擁有高出租率及長期增長潛力之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。

根據市場顧問報告，香港零售銷售價值於2012年按年增長9.8%，該增幅更擴大至2013年1月至4月之按年15.5%，主要原因在於中國內地遊客對奢侈品上之消費及本地消費品市場的復甦。於2012年，留宿遊客購物金額持續增長11.9%，達1,107億港元，而市場顧問相信，中國內地遊客購物消費將繼續增長且彼等對各類貨品的喜好將於未來數年持續。

根據市場顧問，非核心購物中心日漸受到國際零售商歡迎，並在市況不景下有更平穩的表現。鑒於國際品牌於核心區或傳統購物區對黃金位置的激烈競爭，若干國際品牌以及奢侈品零售商已經開始進駐鐵路沿線的非核心區，尤其是中國內地客流增加之處。市場顧問預計非核心區零售租金於2013年至2015年每年增長約10%至15%。

(4) 營運協同效應

置富產業信託將可受益於擴大的物業組合規模，建立更強大的平台以分攤固定經營成本至更大的物業組合及實現成本節約，從而達致最佳的營運協同效應及營運規模經濟。

D. 收購的融資方法

1. 概覽

嘉湖銀座物業之收購代價(即代價)為5,849百萬港元，並須作出通用調整。

於完成時：(a)當中代價4,902百萬港元將通過提取新訂融資支付；及(b)剩下代價947百萬港元(並須作出通用調整)以基金單位配售事項所得款項淨額支付。預計置富產業信託就收購應付管理人費用(參閱第B.12節「置富產業信託就收購應付管理人的費用」)將以收購費用基金單位形式支付予管理人，而額外費用(參閱第B.13節「就收購應付的其他成本」)將以新訂融資支付。

2. 新訂融資

管理人已於2013年7月30日就本金總額最多5,227百萬港元的有期貸款與DBS Bank Ltd.及渣打銀行(香港)有限公司簽訂授權函件，其中將包括：

- (1) 1,066.3百萬港元的有期貸款將提供予由置富產業信託作為借款人成立及全資擁有的特殊目的公司，該貸款將按香港銀行同業拆息率加年息1.48%計息。該有期貸款將於有關該融資協議日期起5年到期及償還及將由(其中包括)以下各項抵押：(i)對該借款人(及於「都會駅」物業持有法律及經濟利益的百盈資源有限公司及其母公司Marvel Point Investments Limited)自位於香港新界將軍澳「都會駅」購物中心收取的租金、按金、銷售所得款項及所有其他收入所作的押記；(ii)該借款人(及百盈資源有限公司及Marvel Point Investments Limited)持有的「都會駅」物業的保單(第三方責任保險除外)及租賃協議項下的權利轉讓；

(iii) 對該借款人(及百盈資源有限公司及 Marvel Point Investments Limited) 股份作出的押記；(iv) 對「都會駅」作出的法定押記；(v) 該借款人(及百盈資源有限公司及 Marvel Point Investments Limited) 持有的「都會駅」物業的相關物業管理協議項下的權利轉讓；及(iv) 對該借款人(及百盈資源有限公司及 Marvel Point Investments Limited) 有關「都會駅」物業的所有其他資產作出的押記；

- (2) 2,340.0 百萬港元的有期貸款將提供予由置富產業信託作為借款人成立及全資擁有的特殊目的公司，該貸款按香港銀行同業拆息率加年息 1.30% 計息。該有期貸款將於有關該融資協議日期起 3.5 年到期及償還及將由(其中包括)以下各項抵押：(i) 對該借款人、代理人及目標公司自嘉湖銀座物業收取的租金、按金、銷售所得款項及所有其他收入所作的押記；(ii) 該借款人、代理人及目標公司持有的嘉湖銀座物業的保單(第三方責任保險除外)及租賃協議項下的權利轉讓；(iii) 對該借款人、代理人及目標公司股份作出的押記；(iv) 對嘉湖銀座物業作出的法定押記；(v) 該借款人、代理人及目標公司持有的嘉湖銀座物業的相關物業管理協議項下的權利轉讓；及(iv) 對該借款人、代理人及目標公司有關嘉湖銀座物業的所有其他資產的押記；
- (3) 1,160.7 百萬港元的無抵押有期貸款將提供予由置富產業信託成立及全資擁有的特殊目的公司，該貸款按香港銀行同業拆息率加年息 1.70% 計息及將於有關該融資協議日期起 3.5 年到期及償還；及
- (4) 660.0 百萬港元的無抵押有期貸款將提供予由置富產業信託成立及全資擁有的特殊目的公司，該貸款按香港銀行同業拆息率加年息 1.70% 計息及將於有關該融資協議日期起 3.5 年到期及償還

(統稱「新訂融資」)。

受託人(及倘適用，於相關物業持有法律及經濟利益的相關中間控股公司及附屬公司)將以貸款方為受益人提供一項無條件及不可撤銷擔保。管理人擬於完成時提取新訂融資下 4,902 百萬港元以支付部分代價。

本公佈所述新訂融資的條款及條件僅為指示性質，視乎落實簽訂新訂融資及簽訂相關貸款協議時的市況，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存有出入，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，管理人將發出公佈以提供有關變動之詳情。

3. 基金單位配售事項

管理人成功完成按發行價每個基金單位 6.82 港元（「發行價」）向機構及／或其他專業投資者（並非置富產業信託的關連人士）配售 142,962,000 個基金單位。新基金單位於 2013 年 8 月 6 日發行及於 2013 年 8 月 7 日於新交所及香港聯交所上市。

基金單位配售事項的所得款項總額為約 975 百萬港元。於扣除有關基金單位配售事項產生的諮詢、包銷、出售及管理費用及其他估計費用及開支（包括專業費用及開支）後，基金單位配售事項的所得款項淨額為約 947 百萬港元。

管理人擬將基金單位配售事項的所得款項淨額 947 百萬港元用於支付部分代價。

4. 預期資產負債比率及總槓桿比率

根據 D.1 節「概述」所述之融資架構及交易產生的估計費用及開支，置富產業信託的資產負債比率／總槓桿比率將自 20.9%（於 2013 年 6 月 30 日）升至約 34.0%（於緊隨完成及基金單位配售事項後）。於完成後，置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率將不會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款限額，現時限定在：(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) 資產負債比率為置富產業信託存置財產的 45%。

E. 該交易及基金單位配售事項的財務影響

1. 收購及基金單位配售事項的備考財務影響

下文所呈列收購及基金單位配售事項對每基金單位分派及資產淨值的備考財務影響，僅供說明，乃以下列基準編製：

- (a) 置富產業信託截至2012年12月31日止年度之經審核綜合財務報表；
- (b) 置富產業信託截至2013年6月30日止六個月之經審核綜合財務報表；及
- (c) 置富產業信託通函附錄2「目標公司之會計師報告」一節所載目標公司截至2012年12月31日止年度及截至2013年6月30日止六個月之經審核財務報表，

並假設：

- (i) 置富產業信託已於所指明日期收購嘉湖銀座物業，且其已於該日期以代價交收；
- (ii) 代價為5,849百萬港元，並須作出通用調整；
- (iii) 代價由基金單位配售事項所得款項淨額947百萬港元支付，而餘額則按香港銀行同業拆息率加年息1.48%的混合利率計息的新訂融資支付；
- (iv) 8,930,000個基金單位將按每基金單位6.55港元(即每股置富產業信託於最後可行日期於香港聯交所之收市價)發行予管理人，以支付收購費用；及
- (v) 置富產業信託於所指明日期已進行基金單位配售事項。

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鑒於該等假設所概述的資料，並就置富產業信託的未來表現作出彼等的評估。

根據本節所述收購及基金單位配售事項的備考財務影響及置富產業信託通函附錄3「經擴大集團之備考財務資料」當中詳細說明收購及基金單位配售事項的財務影響，管理人並未預見置富產業信託的財務狀況將因收購及基金單位配售事項而受到任何重大不利影響。

2. 截至2012年12月31日止財政年度

備考每基金單位分派

截至2012年12月31日止財政年度，收購及基金單位配售事項對每基金單位分派之備考財務影響(猶如收購及基金單位配售事項已於2012年1月1日完成，及置富產業信託直至2012年12月31日一直持有及經營嘉湖銀座物業)如下：

	實際	收購及基金 單位配售事項後
物業收入淨額(千港元)	788,275	993,239
可分派收入(千港元)	549,462	624,844
已發行基金單位(千個)	1,700,225	1,854,796
每基金單位分派(港仙)	32.35	33.69

3. 於2012年12月31日

備考每基金單位資產淨值

於2012年12月31日，收購及基金單位配售事項對每基金單位資產淨值之備考財務影響(猶如收購及基金單位配售事項於2012年12月31日完成)如下：

	實際	收購及基金 單位配售事項後
資產淨值(千港元)	14,977,709	15,744,213
已發行基金單位(千個)	1,700,225	1,852,117
每基金單位資產淨值(港元)	8.81	8.50

備考資本額

下表載列置富產業信託於2012年12月31日之備考資本額，猶如置富產業信託於2012年12月31日已完成收購及基金單位配售事項。

	實際 (千港元)	收購及基金 單位配售事項後 (千港元)
短期債務：		
有抵押債務	940,000	940,000
無抵押債務	—	—
短期債務總額	940,000	940,000
長期債務：		
有抵押債務	3,930,000	7,336,300
無抵押債務	—	1,783,385
長期債務總額	3,930,000	9,119,685
債務總額	4,870,000	10,059,685
基金單位持有人應佔資產淨值	14,977,709	15,744,213
資本總額	19,847,709	25,803,898

4. 截至2013年6月30日止六個月

備考每基金單位分派

截至2013年6月30日止六個月，收購及基金單位配售事項對每基金單位分派之備考財務影響(猶如收購及基金單位配售事項於2013年1月1日完成，及置富產業信託直至2013年6月30日一直持有及經營嘉湖銀座物業)如下：

	實際	收購及基金 單位配售事項後
物業收入淨額(千港元)	437,580	544,827
可分派收入(千港元)	306,965	350,000
已發行基金單位(千個)	1,704,731	1,857,951
每基金單位分派(港仙)	18.00	18.84

5. 於2013年6月30日

備考每基金單位資產淨值

收購及基金單位配售事項對於2013年6月30日每基金單位資產淨值之備考財務影響(猶如收購及基金單位配售事項於2013年6月30日完成)如下：

	實際	收購及基金 單位配售事項後
資產淨值(千港元)	17,058,487	17,823,688
已發行基金單位(千個)	1,704,731	1,856,623
每基金單位資產淨值(港元)	10.01	9.60

備考資本額

下表載列置富產業信託於2013年6月30日的備考資本額，猶如置富產業信託於2013年6月30日已完成收購及基金單位配售事項。

	實際 (千港元)	收購及基金 單位配售事項後 (千港元)
短期債務：		
有抵押債務	840,000	840,000
無抵押債務	—	—
短期債務總額	840,000	840,000
長期債務：		
有抵押債務	3,927,953	7,334,253
無抵押債務	—	1,667,682
長期債務總額	3,927,953	9,001,935
債務總額	4,767,953	9,841,935
基金單位持有人應佔資產淨值	17,058,487	17,823,688
資本總額	21,826,440	27,665,623

F. 因該交易而產生的關連人士交易、有利益關係方交易及有利益關係人士交易

就該交易而言或於該交易後，管理人、受託人、代理人、擔保人及／或目標公司已或將與置富產業信託若干關連人士、有利益關係方及／或有利益關係人士訂立若干交易。該等交易包括以下內容：

1. 股份購買協議

受託人與賣方及擔保人於2013年8月28日訂立股份購買協議買賣目標公司股份。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. 稅務契約

賣方(連同擔保人)將於完成時訂立以受託人為受益人的稅務契約。有關稅務契約之進一步詳情，請參閱第B.6節「稅務契約」。

3. 股東貸款轉讓契約

賣方將於完成時轉讓股東貸款予代理人。有關股東貸款轉讓契約的詳情，請參閱第B.7節「股東貸款轉讓契約」。

4. 追認及加入契約

代理人、受託人、管理人與物業管理人各自於完成時將訂立追認及加入契約。有關追認及加入契約的進一步詳情，請參閱第B.9節「追認及加入契約」。

5. 嘉湖銀座物業的現有協議

目標公司已與長實集團、管理人集團及滙豐集團(彼等的定義見本公佈)就嘉湖銀座物業訂立協議，該等協議於完成後會繼續存在。該等協議包括：

有關嘉湖銀座物業的公契

於香港，物業共同擁有人的關係由稱為公契的文件(或類似性質的文書)規管，此乃共同擁有人之間用來規範各自作為土地及樓宇的共同擁有人之權利和責任並為樓宇提供有效的維護和

管理的協議(「公契」)。目標公司，作為嘉湖銀座物業的擁有人及有關嘉湖發展項目之公契的訂約方，將受該公契所約束。

港基物業管理有限公司為長實間接全資附屬公司，作為公契管理人為嘉湖銀座第1期公契及嘉湖銀座第2期公契的訂約方，而 Prompton Property Management Limited 為長實間接全資附屬公司，作為公契管理人為嘉湖發展項目餘下部分公契的訂約方。

與長實集團及滙豐集團的租約及許用合約協議

目標公司已就嘉湖銀座物業與以下各方訂立多項租約及許用合約協議：(a)長實集團；及(b)滙豐集團，該等協議將於完成後繼續存在。管理人認為，該等協議乃按一般商業條款訂立，並不會損害置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

作為該交易的一部分，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，免於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章下披露及基金單位持有人批准規定。管理人正尋求基金單位持有人批准豁免修訂及延長，詳情載於本第G節下文。

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(該等交易將構成持續關連人士交易(定義見房地產投資信託基金守則))：

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(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(定義見房地產投資信託基金守則)；及(iii)長實的任何控股實體、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」)。

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(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**」)。

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

與長實集團及／或管理人集團之間的持續交易

於 2012 年，證監會已根據若干條款及條件批准就麗城薈及和富薈通函中所概述的若干持續關連人士交易(「**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**」)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。該豁免將於 2014 年 12 月 31 日到期(「**現有關連人士交易豁免到期日**」)。

與受託人關連人士之間的持續交易

於 2010 年，證監會亦已根據若干條款及條件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**」)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款及條件，請參閱介紹上市文件第 17.2.2 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，並假設有關於嘉湖銀座物業的各項交易及安排將繼續與長實集團及／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。收購將相應增加與長實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，管理人認為，如置富產業信託須就有關嘉湖銀座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到期日之後，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，惟須遵守以下條款及條件：

- (i) 須在基金單位持有人大會上透過普通決議案徵得獨立基金單位持有人的正式批准；
- (ii) 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，披露有關建議延長及／或修訂(視乎情況而)的詳情；及
- (iii) 現有長實／管理人關連人士交易豁免期限的任何延長(每次延長)的屆滿日期最遲為獲得以上第(i)段所述批准後置富產業信託第三個完整財政年度的年結日。

因此，管理人想藉此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」，而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，以包括目標公司就嘉湖銀座物業已訂立或將訂立的交易及因收購完成產生的有關嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團進行的額外持續關

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」)，載於第G.4節「新持續關連人士交易」)；

- (ii) 設定新年度金額上限，以容納截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31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」。建議上限提升之前於2012年1月19日所設的上限，以涵蓋有關嘉湖銀座物業的新持續關連人士交易以及將予訂立的額外長實／管理人集團租約／許用合約(定義見下文)(超越設訂先前上限時擬進行的交易)；及
- (iii) 延長現有有關連人士交易豁免到期日，以使三年豁免期限可按下文第G.6節「豁免延長」所述重新開始。

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，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之間相應持續交易而言，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。

4. 新持續關連人士交易

新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。新持續關連人士交易的兩個分類如下：

收益交易

(1) 租約／許用合約交易

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(於完成時包括目標公司)，均已或可能不時就其物業與長實集團成員公司訂立租約或許用合約(「長實集團租約／許用合約」)或與管理人集團成員公司訂立租約或許用合約(「管理人集團租約／許用合約」)，連同長實集團租約／許用合約(「長實／管理人集團租約／許用合約」)。

所有現存長實／管理人集團租約／許用合約按一般商業條款公平訂立並符合市場水平。

嘉湖銀座物業的長實／管理人集團租約／許用合約範圍與嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議相同，該等協議的詳情載於附錄B「嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議」。置富產業信託最新年報載有於報告日期有關現有物業的長實／管理人集團租約／許用合約詳情。

開支交易

置富產業信託就有關物業管理、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的開支，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）。

根據物業管理人致受託人及管理人日期為2013年8月11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2018年8月11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包括嘉湖銀座物業。

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%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，有關佣金乃按所訂立或續訂的有關租約／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及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）將就提供有關嘉湖銀座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嘉湖銀座物業提供該等服務之該等公司。

(3) 公契

每一物業公司將（在適用情況下）受制於適用於其所擁有物業的公契條款。公契對公契下不時委任的管理人（「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、麗城花園第一期及麗城花園第三期商業單位的公契管理人。此外，長實集團一家或更多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。

如第F.5節「嘉湖銀座物業的現有協議－有關嘉湖銀座物業的公契」所述，長實集團的成員公司港基物業管理有限公司作為其公契管理人，乃嘉湖銀座第1期及嘉湖銀座第2期公契的訂約方。長實集團的成員公司 Prompton Property Management Limited 作為其公契管理人，乃嘉湖發展項目餘下部分公契的訂約方。於完成後，透過收購及擁有目標公司，置富產業信託亦將為嘉湖發展項目公契的訂約方。

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金額不應超過下表所示相關年度金額上限（「建議上限」）：

		豁免修訂及延長下之建議年度金額上限		
		截至2013年	截至2014年	截至2015年
		12月31日止	12月31日止	12月31日止
		財政年度	財政年度	財政年度
		(千港元)	(千港元)	(千港元)
新持續關連人士	關連人士			
交易之類別				
I. 收益				
租約／許用合約交易	長實集團	360,000	469,000	563,000
租約／許用合約交易	管理人集團	13,200	15,200	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	155,000	229,000	276,000

(1) 關於長實集團租約／許用合約

截至2013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（包括與收購相關的長實集團租約／許用合約交易價值上漲）後相關財政年度內該等交易之預計總值而釐定。

截至2013年12月31日止財政年度之年度上限由344百萬港元（根據現有長實／管理人關連人士交易豁免）增長約5%至360百萬港元及截至2014年12月31日止財政年度上限由430百萬港元（根據現有長實／管理人關連人士交易豁免）增長約9%至469百萬港元，主要由於完成收購時及之後將吸納的嘉湖銀座物業於截至2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度分別為16百萬港元及39百萬港元的新長實集團租約／許用合約。截至2015年12月31日止財政年度之建議年度上限563百萬港元（其中包括有關嘉湖銀座物業的新長實集團租約／許用合約47百萬港元）已採用較緊接上一財政年度之建議數據增長20%並進行

若干輕微之四捨五入調整而釐定。20%之增長幅度乃經計及租金或其他市場條件變動、通貨膨脹及5%緩衝作不時之需(如新關連人士交易豁免期內長實集團租約／許用合約項下之物業數量可能增加)而予以應用。

(2) 關於管理人集團租約／許用合約

管理人集團目前已租用置富產業信託之物業組合中的一個物業。然而，其可能於新關連人士交易豁免期內某個時間訂立更多租約／許用合約。

截至2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度的建議年度上限與現有長實／管理人關連人士交易豁免下現有年度上限相同。截至2015年12月31日止財政年度的建議年度上限與截至2014年12月31日止財政年度的年度上限15.2百萬港元相等。

(3) 關於物業管理安排、第三方服務及其他營運交易

截至2013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，並根據完成收購後相關財政年度內該等交易之預計總值而釐定。

截至2013年12月31日止財政年度之年度上限由136百萬港元(根據現有長實／管理人關連人士交易豁免)增長約14%至155百萬港元及截至2014年12月31日止財政年度由183百萬港元(根據現有長實／管理人關連人士交易豁免)增長至229百萬港元，主要由於經計及嘉湖銀座物業截至2013年12月31日及2014年12月31日止財政年度完成收購後嘉湖銀座物業產生之預期新營運開支分別為19百萬港元及46百萬港元所致。

截至2015年12月31日止財政年度之建議年度上限276百萬港元(其中包括嘉湖銀座物業新營運開支56百萬港元)已採用較緊接上一財政年度之建議數據增長20%並進行若干輕微之四捨五入調整而釐定。20%之增長幅度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新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推廣服務費預期增加及5%之緩衝作不時之需。

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2014年12月31日到期。建議延長現有關連人士交易豁免到期日（「豁免延長」），故豁免將於截至2015年12月31日止三個財政年度適用（「新關連人士交易豁免期」）。豁免延長期將自完成日期起生效。

7. 豁免條件

管理人承諾，其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獲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) 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) 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2015年12月31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」））的正式批准；
- (b) 披露－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，披露有關建議延長及／或修訂（視乎情況而定）詳情；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（每次延長）的屆滿日期最遲為以上第(a)段所述獲得批准之日後置富產業信託第三個完整財政年度的年結日。

為免生疑問，於管理人提出申請日期為2013年8月28日之豁免修訂及延長（據此尋求及授出豁免）時，經修訂及經延長關連人士交易豁免所涵蓋交易之任何重大變動（包括但不限於交易範圍及性質）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金額不應超過第G.5節「建議上限」所述有關年度金額上限。

就租約／許用合約交易而言，各相關租約／許用合約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) 於中期報告及年報內作出披露

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

(6) 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新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（並向證監會提供該份報告副本），並確認所有該等新持續關連人士交易是否已：

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

(7) 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新持續關連人士交易，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：

- (a) 在置富產業信託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，或如並無充足可作比較交易用以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向獨立第三方取得或提供(視乎情況而定)的條款訂立；及
- (c) 根據有關協議及管理人內部程序(如有)，按公平合理且符合獨立基金單位持有人以及基金單位持有人整體利益的條款訂立。

(8) 核數師的簿冊及記錄查閱權

管理人須允許及促使有關持續關連人士交易的對手方允許置富產業信託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)及G.7(7)節分別所列事項作出確認，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建議上限，惟：

- (a) 獨立基金單位持有人批准—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；
- (b) 披露—管理人須就有關建議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年度上限金額的詳情；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，則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。

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檢討新持續關連人士交易，並確認有關交易是否在置富產業信託的一般及日常業務過程中根據正常商業條款及相關規管協議訂立、條款是否公平合理及符合基金單位持有人的利益。

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) 其認為，豁免修訂及延長及豁免修訂及延長的基準（包括建議上限及達致該上限的基準）就獨立基金單位持有人而言屬公平合理並符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；
- (2) 其認為，於最後可行日期仍具效力的各項新持續關連人士交易（包括置富產業信託因收購而將承擔的額外持續關連人士交易）：(i) 乃於置富產業信託的一般及日常業務過程中訂立及符合置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) 屬公平合理且符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人的整體利益；及
- (3) 其認為，於最後可行日期後訂立的各項新持續關連人士交易：(i) 於置富產業信託之一般及日常業務過程中進行及符合置富產業信託的投資目標及策略；及(ii) 遵循公平原則及一般商業條款，屬公平合理且符合獨立基金單位持有人以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16.2.1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(包括證監會不時授出任何豁免或免除遵行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。長實擁有10%以上的基金單位，因此為置富產業信託的重大持有人。賣方為長實的聯營公司(定義見房地產投資信託基金守則)，因此根據房地產投資信託基金守則的涵義為置富產業信託的關連人士。從而，按房地產投資信託基金守則第8.5段，以下各項各自構成置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) 訂立及履行股東貸款轉讓契約；
- (3) 訂立及履行稅務契約；及
- (4) 訂立及履行追認及加入契約。

由於代價超出置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以通過普通決議案的方式批准。

2. 重大收購

此外，由於代價相當於置富產業信託總市值約49.1%(根據置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)，根據相關香港規則及規例，該交易亦構成置富產業信託的一項重大收購。

3. 新持續關連人士交易

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

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」。關於關連人士交易的詳情將根據房地產投資信託基金守則第8.14段的規定，於置富產業信託的中期報及年報內披露。

4. 普通決議案

管理人認為：(i) 該交易及履行嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議；及(ii) 豁免修訂及延長互相關連，並為一項重大建議的一部分，因為豁免修訂及延長將只於該交易完成後發生，且並非規定而是為訂立該交易的相關協議而訂立。

就需取得批准的交易事宜提呈的特別大會決議案的詳情，請參閱特別大會通告。管理人將於特別大會後於切實可行情況下盡快發出載有特別大會結果的公佈，包括建議的特別大會決議案是否已獲得通過。

5. 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將須放棄投票。

再者，根據信託契約附表1第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該大會的法定人數內。

長實集團及管理人集團的成員公司為該等交易、嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議以及新持續關連人士交易中一項或以上的訂約方，因此於各項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集團的各成員公司及其聯繫人放棄就特別大會決議案投票；及
- (b) ARA (即管理人的控股公司) 已同意放棄及將促使管理人集團的各成員公司及其聯繫人放棄就特別大會決議案投票。

據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。

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

I. 新加坡上市手冊及新加坡物業基金附錄涵義

1. 新加坡上市手冊第9章下的有利益關係人士交易

根據新加坡上市手冊第9章，如置富產業信託建議與一名有利益關係人士訂立交易，而該交易的價值（不論是其本身或與於同一財政年度內與相同的有利益關係人士進行的各項價值相等於或高於100,000新加坡元的其他交易的價值合併計算）相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%，則須就該交易取得獨立基金單位持有人的批准。

賣方由長實集團持有100%權益。於最後可行日期，長實被視為合計間接持有525,630,684個基金單位（相當於當時已發行基金單位總數約28.4%）的權益，因此被視為置富產業信託的「控權基金單位持有人」（定義見新加坡上市手冊）。由於賣方為長實的聯繫人（定義見新加坡上市手冊），因此其被視為置富產業信託的有利益關係人士。

根據置富產業信託截至2013年6月30日止六個月經審核綜合財務報表，於2013年6月30日的經審核資產淨值／有形資產淨值為17,058.5百萬港元。所以，如置富產業信託於本財政年度內建議與一名有利益關係人士訂立的交易價值本身或與於本財政年度內與相同的有利益關係人士訂立的所有其他較早前的交易（各自的價值相等於或高於100,000新加坡元或按於2013年1月3日1新加坡元兌6.3520港元計635,200港元）合計相等於或超過852.9百萬港元，則該交易將須取得獨立基金單位持有人的批准。由於代價為5,849百萬港元（受通用調整所規限）（相當於2013年6月30日置富產業信託經審核資產淨值／有形資產淨值的34.3%），收購的總價值超出上述的經審核限額。

因此，收購（連同訂立第H.1節「關連人士交易」所述的各項協議及文據）須按新加坡上市手冊第9章的規定取得獨立基金單位持有人的批准。

2. 新加坡物業基金附錄第5段下的有利益關係方交易

新加坡物業基金附錄第5段亦訂明置富產業信託須就價值超出置富產業信託最近期經審核資產淨值5.0%的有利益關係方交易取得獨立基金單位持有人的批准。

賣方由長實集團持有100%權益。於最後可行日期，長實被視為合計間接持有525,630,684個基金單位(相當於當時已發行基金單位總數約28.4%)的權益，因此被視為置富產業信託的「控權基金單位持有人」(定義見新加坡上市手冊)。由於賣方為長實的「聯繫人」(定義見新加坡物業基金附錄)，因此其被視為置富產業信託的有利益關係方。

根據置富產業信託截至2013年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表，置富產業信託於2013年6月30日的經審核資產淨值為17,058.5百萬港元。因此，如置富產業信託建議與有利益關係方訂立的交易(於本財政年度內與相同有利益關係方進行的所有其他交易合併計算)價值相等於或超過852.9百萬港元，該交易將須取得獨立基金單位持有人的批准。由於代價為5,849百萬港元(受通用調整所規限)(相當於2013年6月30日置富產業信託資產淨值的34.3%)，收購的總價值超出上述的經審核限額。

故此，收購(連同訂立第H.1節「關連人士交易」所述的各項協議及文據)須根據新加坡物業基金附錄第5段取得獨立基金單位持有人的批准。

3. 嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議

目標公司已與長實集團的成員公司就嘉湖銀座物業訂立多項租約或許用合約，其將於完成後繼續生效(「嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議」，詳情載於附錄B「嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議」)。

4. 現有有利益關係人士交易

於最後可行日期，置富產業信託在本財政年度內與長實集團旗下若干實體訂立若干有利益關係人士交易／有利益關係方交易。於2013年1月3日按匯率1新加坡元兌6.352港元計算，現有有利益關係人士交易／有利益關係方交易(各交易價值等於或超過100,000新加坡元(相等於約635,200港元))的總價值為488.2百萬港元(相當於2013年6月30日置富產業信託經審核資產淨值／有形資產淨值的2.9%)。現有有利益關係人士交易／有利益關係方交易將分別就計算新加坡上市手冊第906條及新加坡物業基金附錄第5.2段的限額而與該交易合併計算。

有關現有有利益關係人士交易／有利益關係方交易的詳情，請參閱附錄A「現有有利益關係人士交易」。

5. 基金單位持有人的批准

於批准該交易時，獨立基金單位持有人被視為已批准現有有利益關係人士交易（詳情見附錄A「現有有利益關係人士交易」）及預計在該交易下進行、與該交易有關及／或相關連的其他交易，包括履行嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議（詳情見附錄B「嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議」）及追認及加入契約，據此嘉湖銀座物業將於完成後被列入作為將由物業管理人管理的物業一部分。因此，只要據其收取的租金、費率及／或收費基準其後並無變動，而將不會對置富產業信託造成不利影響，此等交易及協議毋須受新加坡上市手冊第905及906條（即規定置富產業信託須作出公佈或取得獨立基金單位持有人的批准（視乎有利益關係人士交易的重大程度而定））規限。日後重續或延長該等協議將須受新加坡上市手冊第905及906條的規限。

6. 投票限制

新加坡上市手冊第919條禁止有關連人士及其聯繫人（定義見新加坡上市手冊）在特別大會就該人士於當中擁有權益的事宜的決議案投票或接受委任為受委代表，除非已作出具體投票指示。

再者，根據信託契約附表1第2段，如基金單位持有人於基金單位持有人大會上提呈以供批准的決議案中擁有重大權益，而該權益有別於其他基金單位持有人的權益，該基金單位持有人將被禁止就其基金單位投票或在該大會上被計入法定人數內。

長實集團及管理人集團的成員公司為該交易、嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議以及新持續關連人士交易中一項或以上的訂約方，因此於各特別大會決議案中擁有重大權益。

鑑於長實為控制基金單位持有人及ARA為管理人的控股公司：

- (a) 長實已同意放棄及將促使長實集團的各成員公司及其聯繫人放棄就特別大會決議案投票；
及
- (b) ARA已同意放棄及將促使管理人集團的各成員公司及其聯繫人放棄就特別大會決議案投票。

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將於達致其就收購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 條載列的基準計算的相對數字

按新加坡上市手冊第 1006(b) 及 1006(c) 條載列的以下基準計算的相對數字如下：

- (1) 將予收購的資產應佔的淨溢利，與置富產業信託的淨溢利比較；及
- (2) 所作出的代價的總價值，與置富產業信託的市值比較。

比較：	嘉湖 銀座物業	置富 產業信託	相對數字
			(%)
溢利 (百萬港元)	210.2 ⁽¹⁾	788.3 ⁽²⁾	26.7
代價相對於市值 (百萬港元)	5,849.0	12,157.8 ⁽³⁾	48.1

附註：

- (1) 基於目標公司截至 2012 年 12 月 31 日止財政年度的物業收入淨額。
- (2) 基於置富產業信託截至 2012 年 12 月 31 日止財政年度的物業收入淨額。
- (3) 基於緊接最後可行日期前的交易日新交所基金單位收市價 6.58 港元。

管理人認為，收購是在置富產業信託的日常業務範圍內進行，因為其符合置富產業信託的投資政策。因此收購毋須按新加坡上市手冊第10章獲得獨立基金單位持有人批准。於任何情況下，由於收購及本第I節內前段所述的其他關連交易根據新加坡上市手冊及／或新加坡物業基金附錄構成有利益關係人士及／或有利益關係方交易，故收購及本第I節內前段所述的其他關連交易仍須尋求獨立基金單位持有人的批准。

J. 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1,847,692,532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，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	22.35%	–	–
長實 ⁽¹⁾	–	–	525,630,684	28.44%
Schroders Plc ⁽²⁾	–	–	233,751,000	12.65%

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)·(3)}	112,556,000	6.09%	–	–
和記黃埔有限公司 ⁽¹⁾	–	–	112,556,000	6.09%

附註：

- (1) Focus Eagle Investments Limited為長實的間接全資附屬公司；而Ballston Profits Limited為和記黃埔有限公司的間接全資附屬公司，和記黃埔有限公司由長實擁有49.9%。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；和記黃埔有限公司被視為持有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233,751,000個基金單位的權益，其中：
- (a) 97,403,000個基金單位由Schroder Investment Management Limited持有；
 - (b) 72,342,000個基金單位由Schroder Investment (Singapore) Limited持有；
 - (c) 63,886,000個基金單位由Schroder Investment (Hong Kong) Limited持有；及
 - (d) 120,000個基金單位由Schroder Investment Management (Guernsey) Limited持有。
- (3) Ballston Profits Limited的董事Robin Cheng Khoong Sng先生為獨立非執行董事、審核委員會及獨立董事委員會成員孫潘秀美女士的配偶。

管理人的權益

於最後可行日期，管理人持有置富產業信託5,594,236個基金單位，或已發行基金單位約0.30%。

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：

董事姓名	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⁾	–	–	7,694,236	0.42%
孫潘秀美	220,000	0.01%	–	–

附註：

(1) 林惠璋先生被視為擁有合共 7,694,236 個基金單位的權益，其中：

- (a) 5,594,236 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 的代理人) 持有。JL Charitable Settlement 是 JL Philanthropy Ltd 的受益人，而林惠璋先生是 JL Charitable Settlement 的財產授予人。

概無人士就收購或與收購有關而擬進行之其他交易獲建議委任為管理人的董事。

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)。

K. 備查文件

由置富產業信託通函日期起至置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 9 時正至下午 5 時正的日常辦公時間內，以下文件的副本可於管理人的辦事處免費查閱：

- (a) 股份購買協議以及其附件，以及本公佈及置富產業信託通函所述有關收購之所有重大合約；

- (b) 管理人與聯席牽頭經辦人及包銷商於2013年7月30日訂立的配售協議；
- (c) 管理人與聯席牽頭經辦人及包銷商於2013年7月30日訂立的定價補充協議；
- (d) 管理人於2013年7月30日就新訂融資與DBS Bank Ltd.及渣打銀行(香港)有限公司簽訂的授權函件；
- (e) 由2012年1月1日至2012年12月31日止期間置富產業信託的綜合經審核賬目，及由2013年1月1日至2013年6月30日止期間置富產業信託的綜合經審核賬目；
- (f) 置富產業信託通函附錄2「目標公司之會計師報告」披露的會計師報告；
- (g) 在置富產業信託通函附錄3「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；
- (h) 獨立董事委員會及審核委員會函件；
- (i) 獨立財務顧問函件；
- (j) 獨立物業估值師的物業估值報告；
- (k) 市場顧問報告；
- (l) 介紹上市文件；
- (m) 置富產業信託通函附錄9「一般資料」第6節「專家及同意書」所述的同意書；
- (n) 管理人於2013年7月30日刊發的公佈，內容有關涉及收購的無約束力諒解備忘錄；
- (o) 配售公佈；
- (p) 本公佈；
- (q) 置富產業信託通函附錄1「置富產業信託之財務資料」所述置富產業信託截至2012年12月31日止三個年度的年報；及

(r) 置富產業信託通函附錄9「一般資料」第8節「重大合約」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可供查閱。

L. 一般事項

置富產業信託將會於切實可行情況下盡快向基金單位持有人寄發置富產業信託通函，當中載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人函件，當中載有(其中包括)該交易及新持續關連人士交易的詳情；(2)獨立董事委員會及審核委員會就此致獨立基金單位持有人的函件；(3)獨立財務顧問函件，當中載有彼等就此向獨立董事委員會、審核委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供的意見；及(4)特別大會通告。

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，可自置富產業信託的(a)新加坡基金單位過戶處寶德隆有限公司，地址為新加坡(郵區048623)萊佛士坊50號新置地大廈#32-01(對新加坡基金單位持有人而言)；或(b)香港基金單位過戶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室獲得通函副本。

M. 暫停辦理基金單位過戶登記手續期間通知

就特別大會而言，基金單位持有人登記冊將由2013年9月12日至2013年9月16日(包括首尾兩日)暫停辦理基金單位過戶登記手續，期間概不辦理任何基金單位的過戶登記，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不遲於2013年9月11日下午5時正將所有有關基金單位證書連同填妥的基金單位過戶文件送達新加坡基金單位過戶處寶德隆有限公司，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)，或不遲於2013年9月11日(星期三)下午4時30分送達香港基金單位過戶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(就香港基金單位持人而言)，以辦理過戶登記手續。

N. 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	: 2013年9月11日(就香港基金單位持有人而言:下午4時30分/就新加坡基金單位持有人而言:下午5時正)
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)	: 2013年9月12日至2013年9月16日
提交特別大會代表委任表格的最後日期及時間	: 2013年9月14日上午11時正
特別大會記錄日期	: 於2013年9月11日營業時間結束時
特別大會日期及時間	: 2013年9月16日上午11時正
倘獲得於特別大會上尋求的批准：	
提取新訂融資	: 將由管理人確定(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	: 將由管理人確定(但不遲於最後截止日期)

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，故收購未必一定會完成。置富產業信託的基金單位持有人及任何有意投資者，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：

收購	受託人建議根據股份購買協議向賣方收購目標公司股份。
收購費用	管理人於收購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	具有第B.12節「置富產業信託就收購應付予管理人的費用」所賦予該詞彙的涵義。
額外持續關連人士交易	就嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團訂立的持續關連人士交易。
總槓桿比率	借款總額及遞延付款(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。
ARA	ARA Asset Management Limited。
審核委員會	董事會審核委員會，由林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士組成。
麗城薈及和富薈通函	管理人於2011年12月28日就收購麗城花園物業及和富中心物業(兩者定義見其內文)刊發的通函。
董事會	董事會。

營業日	(i) 新加坡的商業銀行開門營業及新交所開門進行買賣，及(ii) 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日除外)。
中央結算系統	香港中央結算有限公司所設立及運作之中央結算及交收系統。
CDP	Central Depository (Pte) Limited。
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。
長實或擔保人	長江實業(集團)有限公司。
長實集團	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)。
完成	根據股份購買協議完成收購。
完成日期	完成達成當日，詳情載於第B.3節「完成」。
條件	完成的先決條件，詳情載於第B.4節「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。

代價	受託人就根據股份購買協議收購天水圍發展有限公司的全部已發行股本而須支付的購買代價，協定為5,849百萬港元(受通用調整所規限)。
通用調整	<p>於完成時就下列目標公司之項目對協定金額5,849百萬港元所作的慣常調整：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 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 (ii) 流動負債(如所有保證按金、就嘉湖銀座物業預收的所有租約／許用合約費用、所有應付債權人款項及物業應計費用及其他相關開支及所有稅項撥備) <p>但不包括股東貸款及目標公司的任何遞延稅務債項。</p>
追認及加入契約	代理人、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，據此，嘉湖銀座物業的營運、保養、管理及市場推廣將由Goodwell-Fortune Property Services Limited(即物業管理人)管理，惟須由管理人根據及按照物業管理協議的條款進行整體管理。
股東貸款轉讓契約	賣方與代理人於完成時將訂立的股東貸款轉讓契約，據此，賣方將於完成時按實際金額基準向代理人轉讓其於股東貸款的權利、業權、權益及利益。
稅務契約	賣方、擔保人及受託人於完成時以受託人為受益人而訂立的稅務契約。

存置財產	置富產業信託的全部總資產，包括置富產業信託投資組合中所持有的現有物業及於完成及其後的嘉湖銀座物業。
董事	管理人董事。
公契	公契(或類似性質的文書)，為物業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。
特別大會	特別大會通告將召開並於其中提述的基金單位持有人特別大會。
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。
經擴大集團	置富產業信託及天水圍發展有限公司(一家於香港註冊成立的公司，即嘉湖銀座物業的擁有人)的統稱。
現有長實／管理人關連人士交易豁免	證監會於2012年授出的豁免，免於就麗城薈及和富薈通函概述的若干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章下披露及基金單位持有人批准規定。
現有有利益關係人士交易	具有附錄A「現有有利益關係人士交易」一節賦予該詞彙的涵義。
現有物業	置富產業信託於最後可行日期現時持有的16項物業，如介紹上市文件及麗城薈及和富薈通函所述。
現有物業公司	為現有物業直接或間接擁有人的各特殊目的公司。

置富產業信託	置富產業信託。
置富產業信託通函	置富產業信託就該交易及相關事項而將予刊發的通函。
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。
資產負債比率	置富產業信託借款總額(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款生效前最近期已刊發經審核賬目所載)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,置富產業信託的資產負債比率在任何時間均不應超過45%。
政府	香港特別行政區政府。
政府批地契約	香港政府(作為授予人)與天水圍發展有限公司(作為承授人)訂立的政府批地契約,據此,嘉湖銀座物業的租賃業權被出租,詳情見置富產業信託通函附錄7「政府批地契約及公契概要」第1節。
建築樓面面積	就一項物業而言,建築樓面面積為量度其樓宇外牆內每一層(包括任何一層地庫)面積,加上樓宇內各陽台(須計算陽台的整體尺寸,包括其每邊厚度)的面積及樓宇外牆厚度,但不包括只為供停泊汽車、汽車裝卸,或垃圾收集站、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、垃圾斗槽及供廢物分類而提供的其他種類設施,或為用作電訊及廣播服務的接收設施,或只為安放任何升降機、空氣調節或供暖系統或任何類似服務的機器及設備而建設或擬使用的任何樓面面積。
物業收益總額	收益總額減代收費用和停車場收益。

可出租總面積	就物業而言，指物業管理人於任何指定時間釐定相關物業建築樓面面積中可出租的部分。
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、停車場收益及其他收益。
集團公司	由受託人不時直接或間接擁有的公司，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	金英證券(香港)有限公司，乃為可進行第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。
香港	中華人民共和國香港特別行政區。
香港上市規則	香港聯交所證券上市規則。
香港聯交所	香港聯合交易所有限公司。
香港基金單位過戶處	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	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)。

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博士(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	仲量聯行(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」)。
獨立物業估值師之物業估值報告	由獨立物業估值師就嘉湖銀座物業而於2013年7月26日發出的估值報告，其全文載於置富產業信託通函附錄4「獨立物業估值師之物業估值報告」內。
獨立基金單位持有人	於相關交易中擁有重大權益者之外且有權於特別大會上投票的基金單位持有人。
有利益關係方	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。
有利益關係方交易	受新加坡物業基金附錄規管與「有利益關係方」訂立的交易。
有利益關係人士	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。

有利益關係人士交易	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。
仲量聯行	仲量聯行有限公司。
聯席牽頭經辦人及包銷商	DBS Bank Ltd.、星展亞洲融資有限公司、渣打證券(香港)有限公司及Standard Chartered Securities (Singapore) Pte. Limited(作為有關基金單位配售事項的聯席牽頭經辦人及包銷商)的統稱。
嘉湖發展項目	位於香港新界天水圍的稱為「嘉湖山莊」、「嘉湖銀座1期」及「嘉湖銀座2期」的發展項目。
嘉湖銀座商場	位於嘉湖銀座物業內一般稱為「嘉湖銀座」的整座購物商場。
嘉湖銀座物業	包括嘉湖銀座商場以及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)、保留份額及公用地方，詳情載於置富產業信託通函附錄7「政府批地契約及公契概要」第2節。
嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議	具有第I.3節「嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議」所賦予的涵義。
最後可行日期	2013年8月27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	股份購買協議簽署日期(或賣方與受託人可能書面協定的其他日期)後滿六個月當日。
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	管理人及房地產投資信託基金守則第 8.1(e)、(f) 或 (g) 段所述的與管理人有關連的任何人士。
管理人表現費用	相關物業公司的每一間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。
市場顧問報告	市場顧問發出的日期為 2013 年 8 月 28 日之函件，載於置富產業信託通函附錄 5「市場顧問報告」。
新加坡金管局	新加坡金融管理局。
經修訂及經延長關連人士交易豁免	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上獲得獨立基金單位持有人的批准，則視為修訂及延長長實／管理人關連人士交易豁免。
資產淨值	資產淨值。
物業收入淨額	收益總額減物業營運開支。
新持續關連人士交易	(i) 有關嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團進行的持續關連人士交易及 (ii) 麗城薈及和富薈通函概述的現有持續關連人士交易的統稱。
新關連人士交易豁免期	有關現有長實／管理人關連人士交易豁免經延長的豁免期，即截至 2015 年 12 月 31 日止三個財政年度。
新訂融資	將提供予由置富產業信託成立及全資擁有的特殊目的公司本金額最多為 5,227 百萬港元的有期貸款，進一步詳情載於第 D.2 節「新訂融資」。
代理人	受託人根據股份購買協議將提名並將於英屬處女群島註冊成立的置富產業信託的特殊目的公司，即將直接持有目標公司股份及根據股東貸款轉讓契約轉讓的股東貸款的物業公司。

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大會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。
配售事項公佈	管理人於2013年7月30日、2013年8月5日及2013年8月6日刊發的公佈，內容有關置富產業信託配售142,962,000個基金單位，已於2013年8月6日完成。
完成後合約	於完成前尚未終止或更替的與嘉湖銀座物業無關且目標公司為訂約方的任何合約。
該等物業	現有物業及嘉湖銀座物業的統稱，及「物業」指彼等其中任何一項物業。
物業公司	現有物業公司及目標公司的統稱，及「物業公司」指彼等其中任何一間公司。
物業管理協議	受託人、管理人及物業管理人於2003年7月7日訂立的物業管理協議(經日期為2008年8月1日之續期函件修訂，由日期為2010年4月30日的補充物業管理協議所補充及經日期為2013年8月11日之續期函件修訂)。
物業管理人	Goodwell-Fortune Property Services Limited，長實的間接全資附屬公司、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。
物業營運開支	包括物業公司在營運、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。
建議上限	第G.5節「建議上限」訂明的年度金額上限。
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。
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。
證券及期貨法	新加坡法例第289章證券及期貨法。
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	根據證券及期貨條例第104條獲證監會認可的屬房地產投資信託基金性質的集體投資計劃。
證券及期貨條例	證券及期貨條例(香港法例第571章)。
新交所	新加坡證券交易所有限公司。
股東貸款	目標公司(天水圍發展有限公司)於完成日期欠付賣方的總額。
股份購買協議	賣方、擔保人與受託人訂立的股份購買協議，據此，賣方同意：(i)向受託人(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附帶的權利；及(ii)向受託人(或代理人)轉讓股東貸款。
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	Maybank Kim Eng Securities Pte Ltd。
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。
平方呎	平方呎。

目標公司	天水圍發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司並為嘉湖銀座物業的擁有人。
目標公司股份	相當於目標公司全部已發行股本。
該交易	(1)收購及訂立及履行股份購買協議；(2)訂立及履行稅務契約；(3)訂立及履行股東貸款轉讓契約；及(4)訂立及履行追認及加入契約的統稱。
交易文件	(1)股份購買協議；(2)稅務契約；(3)股東貸款轉讓契約；及(4)追認及加入契約的統稱，其詳情載於第B節「股份購買協議」。
需取得批准的交易事宜	(1)該交易及履行嘉湖長實有利益關係人士租約及許用合約協議；及(2)豁免修訂及延長的統稱。
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。
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。
基金單位配售事項	置富產業信託配售142,962,000個基金單位，已於2013年8月6日完成，其詳情載於配售事項公佈。
基金單位持有人	登記持有基金單位的任何人士及透過中央結算系統或CDP持有基金單位的任何人士。
無關聯牌照	與嘉湖銀座物業無關聯的目標公司的任何牌照。

賣方	巍城有限公司，於香港註冊成立的公司，並以第A.3節「目前及預期持股結構」所述的方式擁有。
豁免延長	建議延長將於2014年12月31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	<p>修訂及延長現有長實／管理人關連人士交易豁免，以：</p> <p>(i) 擴大現有持續關連人士交易的範圍，以包括目標公司就嘉湖銀座物業已訂立或將訂立的交易及因收購完成產生的有關嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團進行的額外持續關連人士交易；</p> <p>(ii) 就截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止財政年度設定新年度金額上限(如第G.5節所述)，以容納麗城薈及和富薈通函所概述的持續關連人士交易及有關嘉湖銀座物業與長實集團及／或管理人集團進行的持續關連人士交易；及</p> <p>(iii) 延長將於2014年12月31日到期的現有長實／管理人關連人士交易豁免，以使豁免將適用於新關連人士交易豁免期。</p>
%	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，2013年8月28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小姐；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)。

附錄 A
現有利益關係人士交易

置富產業信託集團與長實集團旗下若干實體於本財政年度訂立之現有利益關係人士交易（「現有利益關係人士交易」，不包括少於 100,000 新加坡元（等於 635,200 港元）的交易）詳情如下：

利益關係人士	交易性質	面積 (平方呎)	開始日期	期限 (年)	有關現有物業之 利益關係人士交易 之價值（不包括各少 於 100,000 新加坡元 (635,200 港元) 的交易) (百萬港元) ⁽²⁾	經審核 資產淨值／ 有形資產淨值 之百分比 ⁽¹⁾
尚乘策略資本有限公司	凱帆薈的租賃	35,562	2013年9月1日	3	22.4	0.13%
屈臣氏零售(香港)有限公司	都會軒的租賃	4,068	2013年5月2日	3	7.1	0.04%
長江實業地產發展有限公司 ⁽³⁾	置富都會的許用合約	31,383	2013年4月15日	1	24.5	0.14%
	置富都會的許用合約	20,800	2013年7月1日	1		
	置富都會的許用合約	14,713	2013年7月1日	1		
Goodwell-Fortune	物業管理服務	—	2013年8月12日	5	268.5	1.57%
Property Services Limited	馬鞍山廣場的許用合約	—	2013年4月1日	3	7.3	0.04%
和記電話有限公司 ⁽³⁾	麗城薈的租賃	14,592	2013年1月1日	3	8.1	0.05%
和記企業有限公司	馬鞍山廣場的租賃	47,410	2013年8月10日	3	150.3	0.88%
百佳超級市場(香港)有限公司	都會軒的租賃	27,431	2013年2月1日	3		
	青怡薈的租賃	9,425	2013年6月1日	3		
	置富第一城的租賃	24,151	2013年7月1日	3		
	總計				488.2	2.85%

附註：

(1) 於 2013 年 6 月 30 日的置富產業信託經審核資產淨值／有形資產淨值為 17,058.5 百萬港元。

(2) 於 2013 年 1 月 3 日之匯率為 1.00 新加坡元兌 6.3520 港元。

(3) 該等許用合約涉及使用現有物業之空間。

該等現有有利益關係人士交易已符合管理人設立之內部監控程序，以確保該等交易按一般商業條款進行，不會損害置富產業信託或其獨立基金單位持有人之利益。該等程序包括審核委員會審閱及批准該等交易。所呈報之該等交易遵照新加坡上市手冊第9章之規定。

進行現有有利益關係人士交易之理由及裨益

現有有利益關係人士交易與各有利益關係人士(作為現有物業之租戶)簽署之租賃有關。除對現有物業之收入貢獻外，該等租戶總體上為香港非常著名之主要零售商。例如，百佳超級市場(為百佳超級市場(香港)有限公司之一部分)為香港領先之連鎖超級市場，而屈臣氏(為屈臣氏零售(香港)有限公司之一部分)為香港最大個人護理零售商之一。因此，彼等的進駐會提高現有物業之購物人流及增加現有物業之吸引力。

