

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）



由置富資產管理有限公司管理

## 出售物業

於2015年2月11日，受託人（作為賣方）與獨立第三方Tower Key Limited（作為買方）訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售雅富（為盈暉薈之法定及實益擁有人）之全部已發行股份。

買方就購買銷售股份應付之代價為經調整資產價值（即出售款項648,000,000港元加或減成交時的其他淨流動資產 / 負債），惟須受限於成交後調整。

出售款項648,000,000港元較評估價值438,000,000港元有約47.9%之溢價。

買方已於簽訂買賣協議時向賣方以現金支付按金64,800,000港元（相當於出售款項之10%）。

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.3段及新加坡上市手冊第7章作出。出售款項佔置富產業信託於2014年12月31日總資產（如置富產業信託日期為2015年1月21日之截至2014年12月31日止年度之末期業績公佈所示，減去自2014年7月1日至2014年12月31日期間之應付分派，並經計及於2015年1月9日成交之麗港城商場收購事項）之約1.84%，並未超出置富產業信託於2014年12月31日總資產價值之15%。因此，管理人信納交易無須根據房地產投資信託基金守則取得基金單位持有人之批准。根據及單獨依靠董事會之意見及本公佈所載資料，連同管理人向受託人提供之資料及保證，受託人亦信納無須就交易取得基金單位持有人之批准。

本文所用詞彙與本公佈釋義一節所載者具有各自之相同涵義。

**由於交易未必會成交，置富產業信託之基金單位持有人及潛在投資者於買賣基金單位時務請審慎行事。**

#### A. 買賣協議

於2015年2月11日，受託人（作為賣方）與獨立第三方Tower Key Limited（作為買方）訂立買賣協議，據此，賣方同意向買方出售雅富（為該物業之法定及實益擁有人）之全部已發行股份。

據管理人經作出合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人並非置富產業信託之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則），且為獨立於置富產業信託及其關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）之第三方。

#### 代價

買方就購買銷售股份應付之代價為經調整資產價值（即出售款項648,000,000港元加或減成交時的其他淨流動資產 / 負債），惟須受限於成交後調整。倘因成交後編製之成交資產負債表所示於成交日期之經調整資產價值高於或低於成交前編製之備考成交資產負債表所示之經調整資產價值而須作出成交後調整，則買賣協議項下之代價亦須作出相應調整。倘成交資產負債表所示之經調整資產價值高於備考成交資產負債表所示之經調整資產價值，買方須於協定或釐定成交資產負債表後五個營業日內，向賣方支付兩者的差額；倘成交資產負債表所示之經調整資產價值低於備考成交資產負債表所示之經調整資產價值，賣方須於協定或釐定成交資產負債表後五個營業日內，向買方支付兩者的差額。

於成交後，賣方須於一個月內編製成交資產負債表，且賣方及買方須根據買賣協議載列之程序予以確定及協定，包括於必要時委聘德勤·關黃陳方會計師行。

代價乃經考慮評估價值後由自願買方與自願賣方根據公平交易基準達致。

於代價根據成交後編製之成交資產負債表獲最終釐定時，管理人將另行刊發公佈。

### *出售款項*

出售款項648,000,000港元較評估價值438,000,000港元有約47.9%之溢價。出售款項乃參考評估價值及經計及雅富非流動資產(即該物業)。而買賣雙方同意於計算代價時排除雅富非流動負債(包括遞延稅項負債)。

### *支付條款*

買方已於簽訂買賣協議時向賣方以現金支付按金64,800,000港元(相當於出售款項之10%)，該筆款項將作為成交時之部分代價。倘因賣方未能履行其於買賣協議項下之任何一項或多項責任導致無法成交，則買賣協議可由買方取消或終止，上述按金將不帶利息退還予買方。

成交後調整前之代價減現金按金64,800,000港元後之結餘須由買方於成交日期以現金支付。本段「代價」分段所載之成交後調整亦須以現金支付。

### *租約*

該物業附帶現有租約出售。賣方將須就於成交前該物業201號舖之部份的更改用途(作為超級市場)而使買方遭致及產生之直接損失及合理費用向買方作出彌償。潛在彌償責任未必會產生，管理人將不預期彌償對置富產業信託之財務影響(如有)有重大影響。

### *成交*

根據買賣協議之條款，交易定於成交日期(即2015年4月2日或訂約方書面協定之其他日期)完成。

管理人將於成交時另行刊發公佈。

## 先決條件

成交須待下列條件於成交日期或之前達成或獲豁免後，方可作實：

- (a) 於簽署買賣協議及成交期間，概無香港政府、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或新交所(i)變更現有法規、守則、規則、規例、決定或公開政策或(ii)頒佈或公佈任何新法規、守則、規則、規例、決定或公開政策，禁止買賣協議或其他交易文件項下擬進行之交易（包括買賣銷售股份或擁有或經營該物業或雅富）；及
- (b) 基本保證在所有方面仍為真實準確，且在任何方面概無誤導成分。

上文第(a)段所載條件不可獲豁免，惟買方有權豁免上文第(b)段所載條件。

## B. 該物業

雅富為盈暉薈(即該物業)之法定及實益擁有人。該物業為置富產業信託於2003年在新交所上市時初始組合之一部分。該物業位於香港新界葵涌景荔徑8號盈暉臺(一個696個單位的住宅發展項目)之商業平台。該物業之可出租總面積為91,779平方呎，包括相關發展項目之地下、1樓及2樓的商舖，其他部分包括平台閣樓的43個商業車位，連同屋苑平台之外牆。

2014年12月31日之評估價值為438,000,000港元。該物業於2014年12月31日之出租率為99.7%。雅富之總資產佔置富產業信託於2014年12月31日總資產之1.34%。雅富之總收益佔置富產業信託於截至2014年12月31日止年度總收益之1.73%。

## C. 出售費用

根據信託契約，管理人有權以現金收取該物業出售款項0.5%作為出售費用。出售費用須於成交後在切實可行情況下盡快支付，毋須作出調整。於收取出售費用後，管理人將以所述費用之全額用於支付一名獨立第三方與交易相關的代理費。

就交易而言，無需支付予受託人任何費用。

#### D. 交易之理由及裨益

出售款項高於物業估值，因此，交易可提升置富產業信託的資產淨值。此外，交易將使管理人可精簡其營運並更有效地分配資源。

於成交後，交易預期將帶來約200百萬港元之收益（即出售款項於扣除交易的開支及該物業之評估價值）。

然而，自截至2015年12月31日止年度開始，交易亦會致使物業收入淨額及分派稍為減少。

#### E. 所得款項之用途

管理人現時有意將所得款項（扣除開支）於成交時用於償付現有貸款（包括雅富之銀行貸款以解除該物業的現有按揭）。

#### F. 交易對置富產業信託之財務影響

下文呈列的交易之備考財務影響僅供說明用途，並不反映置富產業信託緊隨交易成交後之實際財務狀況，亦不構成盈利預測。彼等乃根據截至2014年12月31日止年度置富產業信託之經審核綜合財務報表及在假設置富產業信託已於指示日期出售銷售股份且所得款項（扣除開支）已用於償付部分置富產業信託貸款情況下編製。

##### *(i) 截至2014年12月31日止財政年度之備考每基金單位分派*

假設置富產業信託已於2014年1月1日出售銷售股份，截至2014年12月31日止財政年度之備考每基金單位分派將由41.68港仙降至41.17港仙。

##### *(ii) 於2014年12月31日之備考每基金單位資產淨值*

假設置富產業信託已於2014年12月31日出售銷售股份，於2014年12月31日，備考每基金單位資產淨值將由11.93港元增至12.04港元。

## G. 預期資產負債比率及總槓桿比率

根據置富產業信託於2014年12月31日之經審核綜合財務報表（披露於置富產業信託截至2014年12月31日止年度之業績公佈），置富產業信託的資產負債比率及總槓桿比率為29.4%。經考慮於2014年12月31日後發生之事項，包括(i)收購麗港城商場於2015年1月9日成交時新增的貸款使資產負債比率及總槓桿比率因而增加及(ii)藉助交易所得款項淨額償付部分置富產業信託之貸款使資產負債比率及總槓桿比率因而減少，資產負債比率及總槓桿比率預期於交易成交後約為31.8%。

## H. 房地產投資信託基金守則之影響

據管理人經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方（包括其最終實益擁有人）並非置富產業信託之關連人士（定義見房地產投資信託基金守則），且為獨立於置富產業信託及其關連人士（定義見房地產投資信託基金守則）之第三方。因此，交易並不構成房地產投資信託基金守則項下置富產業信託的關連人士交易。

出售款項佔置富產業信託於2014年12月31日總資產（如置富產業信託截至2014年12月31日止年度之業績公佈所示，減去自2014年7月1日至2014年12月31日期間之應付分派，並經計及於2015年1月9日成交之麗港城商場收購事項）約1.84%，並未超出置富產業信託於2014年12月31日總資產價值之15%。因此，管理人信納交易無須根據房地產投資信託基金守則取得基金單位持有人的批准。根據管理人向受託人提供之資料及確認，受託人亦信納無須就交易取得基金單位持有人的批准。

## I. 收購事項於新加坡上市手冊項下之涵義

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

- (i) 將予出售資產的資產淨值，與置富產業信託的資產淨值比較；
- (ii) 將予出售的資產應佔淨溢利，與置富產業信託的淨溢利比較；及
- (iii) 所收取的代價總額，與置富產業信託的市值比較。

基於置富產業信託及雅富截至2014年12月31日止財政年度的資產淨值，於相同期間載列於上文(i)分段之比較基準的相關數字約為1.45%。

基於置富產業信託及雅富截至2014年12月31日止財政年度的物業收入淨額，於相同期間載列於上文(ii)分段之比較基準的相關數字約為1.44%。

基於出售款項及置富產業信託之市值以及已發行的基金單位數目乘以於2015年2月10日（為簽署買賣協議之前一個交易日）新交所每基金單位之加權平均價8.5914港元，載列於上文(iii)分段之比較基準的相關數字約為4.02%。

因此，根據新加坡上市手冊第10章，交易並不構成一項須予披露交易。

## **J. 董事會意見**

董事會（包括獨立非執行董事）信納，交易及買賣協議之條款及條件乃按一般商業條款經公平磋商後釐定，屬公平合理並符合置富產業信託及基金單位持有人整體利益。此外，董事會信納交易無須獲得基金單位持有人之批准。

## **K. 受託人意見**

根據及單獨依靠董事會的意見及於本公佈所載資料，連同管理人向受託人提供之資料及保證，受託人（根據信託契約及房地產投資信託基金守則之職責）信納：(i) 交易符合置富產業信託之投資政策並且遵循房地產投資信託基金守則及信託契約；及(ii) 交易無須獲得基金單位持有人之批准；及受託人並不反對管理人進行此交易。

## **L. 進一步公佈**

管理人將就成交刊發公佈。於交易代價根據於成交日期的經調整資產價值（如於成交後編制的成交資產負債表所示）最終釐定時，管理人亦將刊發公佈。管理人在需要時將根據房地產投資信託基金守則及新加坡上市守則作進一步公佈。

## **M. 一般事項**

本公佈乃根據房地產投資信託基金守則第10.3段及新加坡上市手冊第7章作出。

## 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並未納入下表：

「經調整資產價值」	出售款項加上 / 減去其他淨流動資產 / 負債。
「評估價值」	即438,000,000港元，由獨立物業估值師仲量聯行有限公司於估值日期2014年12月31日評估得出。該估值是管理人及受託人所委託進行的最近期估值報告。獨立估值乃使用直接比較法及收入資本化法進行。
「雅富」	雅富資源有限公司，為置富產業信託的全資附屬公司。
「董事會」	管理人的董事會。
「成交」	根據買賣協議之條款完成買賣銷售股份。
「成交日期」	2015年4月2日（或訂約方可能書面協定成交發生的其他有關日期）。
「代價」	買方收購銷售股份應支付的代價金額，即經調整資產價值（即出售款項648,000,000港元加上或減去成交時的其他淨流動資產 / 負債），惟受限於成交後將予釐定之成交後調整。
「出售款項」	648,000,000港元，即賣方與買方之間協定的該物業應佔價值。
「屋苑」	香港新界葵涌景荔徑8號盈暉臺696個單位之住宅發展項目。
「開支」	賣方就交易應支付之開支約10,000,000港元，包括應付管理人之出售費用、印花稅及其他法律和專業費用。

「置富產業信託」	置富產業信託，一間根據新加坡法律基於信託契約成立的房地產投資信託基金，其基金單位於新加坡證券交易所及香港聯交所上市。
「港元」	港元。
「香港聯交所」	香港聯合交易所有限公司。
「管理人」	置富資產管理有限公司，擔任置富產業信託的管理人。
「其他淨流動資產 / 負債」	雅富於成交時的淨流動資產或雅富於成交時的淨流動負債。
「成交後調整」	成交後就其他淨流動資產 / 負債作出的調整。
「該物業」	土地註冊處登記為葵涌市區地段第474號土地的「盈暉臺」整幅土地及上建宅院與樓宇（現稱）的所有58,556份均等且不可分割份數之9,915份，以及持有、使用、佔用及享用地下、閣樓、一樓、二樓的所有商業單位、平台閣樓的C1至C43號商業車位及屋苑平台外牆之唯一及獨家權利和特權。
「買方」	Tower Key Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，主要從事物業投資。
「房地產投資信託基金守則」	證券及期貨事務監察委員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。
「新交所」	新加坡證券交易所有限公司。
「買賣協議」	賣方與買方就買賣銷售股份而訂立之協議，據此，賣方同意：(i)向買方出售雅富（即該物業的合法及實益擁有人）所有已發行股份及(ii)買方承諾於成交時安排為銀行貸款再融資。

「銷售股份」	6,000,002股雅富已發行股份，即雅富於買賣協議日期之所有已發行股份，將由賣方於成交時出售予買方。
「新加坡上市手冊」	新交所上市手冊。
「租約」	雅富於買賣協議日期前就該物業所訂立的所有現有租賃協議及許可協議，且包括雅富於買賣協議日期後及於成交日期前就該物業將予訂立的租賃協議及許可協議。
「交易」	根據買賣協議之條款買賣銷售股份。
「信託契約」	受託人及管理人於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。
「基金單位」	置富產業信託的基金單位。
「基金單位持有人」	任何基金單位的登記持有人。
「賣方」	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited，擔任置富產業信託的受託人。

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）  
行政總裁  
**趙宇**

新加坡，香港，2015年2月11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、楊逸芝小姐及洪明發先生；執行董事趙宇女士；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）。