

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告的內容(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告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。

FORTUNE 置富產業信託 REIT

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

- (1)建議修訂信託契約
- (2)修訂及延長有關若干持續關連人士交易之豁免
- (3)建議基金單位回購授權
- 及
- (4)暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

獨立董事委員會、
獨立基金單位持有人及受託人
的獨立財務顧問

香港獨立財務顧問



上銀國際有限公司
BOSC International Company Limited

獨立董事及
受託人的獨立財務顧問

新加坡獨立財務顧問



管理人擬於特別大會上透過特別決議案尋求基金單位持有人有關修訂信託契約的批准，以：

- (i) 修訂出售費用架構，倘管理人就銷售或出售置富產業信託集團的房地產而聘用第三方代理或經紀，而向該代理或經紀之付款超過房地產售價的0.5%，則應付管理人的出售費率將增至該等代理或經紀實際收取的費率，惟出售費用的規定費率限額不得超過房地產售價的1%；及
- (ii) 令管理人根據信託契約購回基金單位回購授權項下的基金單位，惟受任何適用規則並須獲得基金單位持有人以普通決議案方式批准之規限；給予管理人酌情權以釐定購回基金單位回購授權項下基金單位的購回價（不超過授出基金單位回購授權時基金單位持有人批准的最高價）及載列管理人購回基金單位回購授權項下基金單位的其他一般條款及條件。

管理人亦擬於特別大會上透過普通決議案尋求基金單位持有人有關修訂及延長之豁免（包括建議年度上限）的批准，以（其中包括）：

- (i) 倘長和分拆完成（根據聯合公告，待聯合公告條件達成後，預期於2015年上半年末完成），修訂根據房地產投資信託基金守則將視作置富產業信託關連人士的人士及實體納入長地關連人士集團；
- (ii) 擴大豁免項下持續關連人士交易的範圍以納入經擴大持續關連人士交易，從而涵蓋不時就有關置富產業信託直接或間接擁有權益的任何物業或公司所達成交易及安排；
- (iii) 設定經擴大持續關聯交易新持續關連人士交易豁免期限的年度金額上限（如通函所述）；及
- (iv) 將2013年經修訂豁免的到期日（即2015年12月31日）延長三年至2018年12月31日。

此外，待基金單位回購修訂獲批准後，管理人擬進一步於特別大會上透過普通決議案尋求基金單位持有人批准向置富產業信託代表基金單位持有人購回基金單位授出一項授權。基金單位回購授權可給予管理人靈活性，令彼於基金單位回購授權生效期間可隨時回購下文所述上限為10%的基金單位。

預期置富產業信託將於2015年3月25日(即本公告日期)向基金單位持有人寄發一份通函，當中載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人的函件，當中載有(其中包括)建議信託契約修訂詳情、2015年經修訂及經延長豁免(包括建議年度上限)及基金單位回購授權；(2)獨立董事委員會就2015年經修訂及經延長豁免致獨立基金單位持有人的函件；(3)香港獨立財務顧問就2015年經修訂及經延長豁免致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見函件；(4)新加坡獨立財務顧問就出售費用修訂致管理人的獨立董事及受託人的意見函件及(5)特別大會通告，當中載有將於特別大會上提呈的特別決議案及普通決議案，連同代表委任表格。

特別大會謹定於2015年4月17日(星期五)上午11時30分(或於置富產業信託將於同日上午11時正舉行週年大會結束／休會之後)假座新加坡(郵區039593)新達城萊佛士林蔭道1號新達新加坡國際會議與博覽中心3樓331室舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)特別大會通告內所載的特別決議案及普通決議案。來自香港的任何基金單位持有人或寄存人或受委代表如欲出席特別大會，可出席假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行的視像會議。

A. 建議修訂信託契約

1. 出售費用修訂之背景

根據信託契約第15.2.1(ii)條，管理人有權收取不多於置富產業信託以土地形式直接或間接銷售或出售之任何房地產售價之0.5%(該出售費用之最高比率為信託契約項下的「規定限額」)的出售費用。信託契約第15.2.4條進一步規定，凡向第三方代理或經紀支付與出售相關的付款均應由管理人以彼收取之出售費用向該等人士作出支付，而不得另行從置富產業信託資產中作出支付。

2. 建議出售費用修訂

第三方代理或經紀收取高達售價的1%作為其經紀佣金，於香港商業物業交易市場中甚為普遍。為了讓置富產業信託與其他市場從業者看齊及於機遇湧現時就出售取得最佳售價，建議修訂信託契約，倘管理人就銷售或出售置富產業信託集團的房地產而聘用第三方代理或經紀，而向該代理或經紀之付款超過房地產售價的0.5%，則應付管理人的出售費率將增至該等代理或經紀實際收取的費

率，惟出售費用的規定費率限額不得超過房地產售價的1%。為免生疑問，倘上述第三方代理或經紀收取費率低於房地產售價的0.5%，則不超出房地產售價0.5%的出售費用將由管理人收取。

就經修訂出售費用架構而言，管理人建議作出出售費用修訂(如通函所載)。

3. 基金單位回購修訂之背景

信託契約第7.1條目前規定，(其中包括)只要置富產業信託維持上市地位：

- (a) 倘管理人決定作出任何購回基金單位要約，基金單位購回價須為每基金單位之基金單位現值；及
- (b) 凡作出購回要約均須按比例向所有基金單位持有人提出。

管理人現建議修訂信託契約，旨在(其中包括)：

- (i) 令管理人根據信託契約購回基金單位回購授權項下的基金單位，惟受任何適用規則並須獲得基金單位持有人以普通決議案方式批准之規限；
- (ii) 給予管理人酌情權以釐定購回基金單位回購授權項下基金單位的購回價(不超過授出基金單位回購授權時基金單位持有人批准的最高價)；及
- (iii) 載列管理人購回基金單位回購授權項下基金單位的其他一般條款及條件。

4. 建議基金單位回購修訂

基金單位回購修訂將允許管理人以迅速和有效率地購回基金單位回購授權項下的基金單位，作為資本管理上靈活及成本效益的工具，此舉可提升基金單位持有人的股權回報及／或每基金單位資產淨值。管理人認為，建議修訂符合上市手冊及公司法項下有關規管新加坡註冊成立公司的股份回購機制的條文(倘應用於房地產投資信託基金時作出所需的相關修訂)，以及所有香港適用規則(包括香港上市規則及香港公司收購及股份回購守則)。

受任何適用規則之規限，建議基金單位回購修訂允許管理人代表置富產業信託購回基金單位，購回方式為(a)購回新交所及／或香港聯交所的基金單位；或(b)根據「均等買入計劃」進行的場外購買，並提供多項限制(包括)：

- (i) 於大會上以普通決議案的方式獲得基金單位持有人有關基金單位回購授權的事先批准；

- (ii) 於基金單位回購授權獲得基金單位持有人批准時，根據任何基金單位回購授權購回的基金單位最高數目不得超過於基金單位持有人大會日期確定的已發行基金單位總數的10%；及
- (iii) 基金單位回購授權期限自有關基金單位回購授權決議案獲通過的大會日期開始，至以下日期發生最早者終止：(a)下屆週年大會日期；(b)基金單位回購授權由基金單位持有人於基金單位持有人大會上以普通決議案方式撤銷或更改的日期；或(c)根據基金單位回購授權購回基金單位的授權獲全面行使的日期。

上述「均等買入計劃」須達成以下條件：

- (i) 須向持有基金單位的每位人士發出購回或收購基金單位的要約，從而以相同比例購回或收購彼等所持的基金單位；
- (ii) 所有上述人士均應給予合理機會接納向彼等作出的要約；及
- (iii) 所有要約條款均應相同，惟毋須考慮以下事項：
 - a. 因基金單位具有不同應計分派配額的要約而出現的價格差異；
 - b. 因針對不同未支付金額的要約而出現的價格差異；及
 - c. 為確保每位基金持有人被保留整數的基金單位而導致的要約差異。

5. 所需批准

為採納經修訂出售費用架構及基金單位回購授權，單位基金持有人須根據信託契約以特別決議案的方式首先批准出售費用修訂及基金單位回購修訂。管理人建議(i)於特別大會上以特別決議案方式尋求獨立基金單位持有人批准經修訂出售費用架構及出售費用修訂；及(ii)於特別大會上以特別決議案方式尋求基金單位持有人批准基金單位回購修訂。有關投票限制之詳情載於通函。

6. 董事會建議

董事會認為，基金單位回購修訂符合上市規則，並符合置富產業信託及基金單位持有人之整體利益。

在考慮新加坡獨立財務顧問的意見後，獨立董事認為，建議的經修訂出售費用架構及出售費用修訂符合適用規則及置富產業信託及其少數基金單位持有人(包括獨立基金單位持有人)的最佳權益。

7. 受託人意見

根據並僅依賴(1)管理人提供的資料及保證；及(2)董事會的意見，受託人經計及信託契約及房地產投資信託基金守則所載的其責任後，認為經修訂出售費用架構(及相關出售費用修訂)及基金單位回購修訂符合置富產業信託、獨立基金單位持有人以及基金單位持有人之整體之最佳利益。

根據上述事項，受託人確認，彼對管理人提交(i)經修訂出售費用架構(及相關出售費用修訂)予獨立基金單位持有人批准；及(ii)基金單位回購修訂予基金單位持有人批准無異議。根據管理人提供的資料及保證，並僅就信託契約第28條條文而言，受託人認為，出售費用修訂及基金單位回購修訂將不會對任何基金單位持有人施加任何就其基金單位作出進一步付款或接受任何相關負債的責任。

受託人觀點僅就遵守房地產投資信託基金守則第10.10(o)段而言提供，不可視為受託人就經修訂出售費用架構、出售費用修訂或基金單位回購修訂的利弊作出推薦意見或表述。

受託人尚未就經修訂出售費用架構、出售費用修訂或基金單位回購修訂利弊或影響作出任何評估，惟彼等就履行信託契約及房地產投資信託基金守則所載的授信責任除外。因此，受託人敦促所有基金單位持有人(包括對經修訂出售費用架構、出售費用修訂或基金單位回購修訂利弊或影響存有疑慮者)應諮詢其各自的財務或其他專業顧問。

待(i)以特別決議案方式獲得獨立基金單位持有人事先批准經修訂出售費用架構及出售費用修訂，及(ii)以特別決議案方式獲得基金單位持有人事先批准基金單位回購修訂後，受託人與管理人將就進行建議出售費用修訂及／或基金單位回購修訂訂立修訂及重訂契約。

8. 新加坡獨立財務顧問之意見

管理人已委任Ernst & Young Corporate Finance Pte Ltd就建議出售費用修訂(上市手冊第9章項下之「有利益關係人士交易」)是否按一般商業條款進行以及是否會損害置富產業信託及其持少數基金單位持有人之利益向獨立管理人董事及受託人提供意見。

經考慮建議出售費用修訂之理據、根據建議出售費用修訂應付管理人之建議出售費用與新交所及香港聯交所上市之其他房地產投資信託基金及房地產信託所付同類費用之對比以及管理人與置富產業信託利益一致，新加坡獨立財務顧問認為，建議出售費用修訂乃按一般正常商業條款進行，且不會損害置富產業信託及其持少數基金單位持有人的利益。

有關新加坡獨立財務顧問的意見，連同所考慮的主要因素，以及達致該意見的假設及條件的詳情載於「有關出售費用修訂之新加坡獨立財務顧問函件」。

B. 修訂及延長有關若干持續關連人士交易之豁免

1. 緒言

1.1 2010年豁免

根據證監會於2010年3月30日向管理人發出之函件，(其中包括)證監會就置富產業信託集團(作為一方)與長實關連人士集團或管理人集團(作為另一方)訂立的關連人士交易豁免(受豁免所載條款及條件規限)嚴格遵守房地產投資信託基金守則第8章項下的披露及基金單位持有人批准規定，期限至2012年12月31日屆滿(「**2010年豁免**」)，包括：

(a) 收益交易：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份，首置物業的業主(作為一方)與長實關連人士集團成員公司或管理人集團成員公司(作為另一方)已或將就首置物業不時訂立租約／許用合約交易；及

(b) 開支交易：物業管理安排、第三方服務及其他營運交易

此外，若干類別持續關連人士交易已並將不時由長實關連人士集團成員公司進行，包括物業管理交易、第三方服務、公契及後勤辦公室支援服務。

有關2010年豁免之詳情概述於介紹上市文件「17.2置富產業信託的若干持續關連人士交易」一節。

1.2 2012年經修訂豁免

根據證監會於2012年1月19日向管理人發出的函件，受函件所載條款及條件的規限，2010年豁免就以下目的作出修訂：(i)擴大持續關連人士交易的範圍，就此授出的2010年豁免納入有關麗城薈物業及和富薈物業的交易，該等交易的類別與授出的2010年豁免相關的持續關連人士交易類別相同；及(ii)替換2010年豁免，從而令豁免期重新開始至2014年12月31日屆滿（「**2012年經修訂豁免**」）。

1.3 2013年經修訂豁免

根據證監會於2013年9月16日向管理人發出的函件，受函件所載條款及條件的規限，2012年豁免就以下目的作出修訂：(i)擴大持續關連人士交易的範圍，就此授出的2012年經修訂豁免納入有關置富嘉湖物業的交易，該等交易的類別與授出的2012年豁免相關的持續關連人士交易的類別相同；(ii)設定截至2013年、2014年及2015年12月31日止年度的新年度金額上限；及(iii)延長豁免到期日，從而令三年豁免期重新開始至2015年12月31日屆滿（「**2013年經修訂豁免**」）。

2. 置富產業信託之關連人士

置富產業信託集團已與或將與以下關連人士訂立若干持續交易（將構成房地產投資信託基金守則所界定之持續關連人士交易）：

2.1 長實關連人士集團及長地關連人士集團

(i) 長實關連人士集團

就房地產投資信託基金守則而言，長實為置富產業信託之重大持有人（即，持有10%或以上已發行基金單位之人士），因此，根據房地產投資信託基金守則第8.1(d)段，彼構成置富產業信託的關連人士。

凡根據房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述，與長實有關連的人士亦均為置富產業信託之關連人士，該等人士包括：(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「**長實關連人士集團**」）。

(ii) 長地關連人士集團

誠如聯合公告所公佈，長實集團建議進行重組、合併及分拆（統稱「**長和分拆**」），相關過程涉及（其中包括）向長地集團轉讓置富產業信託基金單位持有權、物業及項目管理業務，各重組方案、合併方案及分拆方案將受若干先決條件規限，包括（倘適用）相關公司的股東批准。

倘長和分拆完成，預期置富產業信託的關連人士將包括(i)長地直接或間接附屬公司，預期緊隨長和分拆完成後成為置富產業信託之重大持有人（定義見房地產投資信託基金守則）（「**長地重大持有人**」）；(ii)長地重大持有人的「聯繫人」（定義見房地產投資信託基金守則）；及(iii)因彼等與長地重大持有人之關連而不時成為房地產投資信託基金守則項下置富產業信託不時關連人士的實體或人士（統稱，「**長地關連人士集團**」）。

根據聯合公告，預期待聯合公告詳述條件獲達成後，長和分拆將於2015年上半年末完成。就2015年經修訂及經延長豁免（定義見下文）及遵守房地產投資信託基金守則而言，(i)倘長和分拆完成，(a)長實關連人士集團於直至長和分拆完成前仍為置富產業信託的關連人士，及(b)長地關連人士集團預期將於長和分拆完成後成為置富產業信託的關連人士，(ii)而倘長和分拆未完成，則長實關連人士集團將仍為置富產業信託之關連人士。

於長和分拆完成後，或倘長和分拆未獲進行，置富產業信託將適時作出進一步公佈。

2.2 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。

置富產業信託的關連人士亦包括與房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述管理人有關連的人士，該等人士如下：

- (a) 管理人的任何董事、高級行政人員或主管人員；
- (b) 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
- (c) 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）。

管理人集團不包括釋義界定為長實關連人士集團或長地關連人士集團(視乎長和分拆是否完成而定)的置富產業信託關連人士。

3. 2013年經修訂豁免之期限

2013年經修訂豁免將於2015年12月31日到期。

根據相關條款，2013年經修訂豁免可於到期時延長，及／或2013年經修訂豁免之條款及條件可不時修訂，惟須遵守下文所載條款及條件：

- (a) 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；
- (b) 管理人須刊發公告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)的詳情；及
- (c) 2013年經修訂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(a)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。

4. 2015年經修訂及經延長豁免

鑒於(a)2013年經修訂豁免於2015年12月31日到期；(b)長實建議的長和分拆；及(c)2013年經修訂豁免未涵蓋有關2013年經修訂豁免所授出的物業以外物業及公司的交易及安排，管理人建議就修訂及延長2013年經修訂豁免(「**修訂及延長之豁免**」，所導致經修訂豁免為「**2015年經修訂及經延長豁免**」)於特別大會上透過普通決議案徵得基金單位持有人批准，從而：

- (a) 倘長和分拆完成(根據聯合公告，待聯合公告條件達成後，預期於2015年上半年未完成)，修訂根據房地產投資信託基金守則將視作置富產業信託關連人士的人士及實體納入長地關連人士集團；
- (b) 擴大豁免項下持續關連人士交易的範圍，以納入置富產業信託集團(作為一方)與長實關連人士集團或長地關連人士集團(視乎長和分拆是否完成而定)及／或管理人集團(視乎情況而定)(作為另一方)為置富產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業或公司而訂立及可能不時訂立的所有交易(「**經**

擴大持續關連人士交易」)，範圍涵蓋就置富產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業或公司而可能不時進行的交易及安排；

- (c) 設定新關連人士交易豁免期限內經擴大持續關連人士交易的年度金額上限(如通函所述)；及
- (d) 將2013年經修訂豁免到期日(即2015年12月31日)延長三年至2018年12月31日。

修訂及延長之豁免、經擴大持續關連人士交易之範圍及建議年度上限之詳情載於通函。

管理人亦就2015年經修訂及經延長豁免向證監會提呈申請。建議修訂及延長之豁免須待證監會的批准。倘有關修訂及延長之豁免的普通決議案未獲獨立基金單位持有人批准，則2013年經修訂豁免將於餘下期限繼續適用。

5. 董事會、獨立董事委員會、香港獨立財務顧問及受託人的意見

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，修訂及延長之豁免及修訂及延長之豁免的基準(包括建議年度上限及達致上述的基準)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，於最後實際可行日期仍具效力的各項現有持續關連人士交易：(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，於最後實際可行日期後訂立的各項經擴大持續關連人士交易：(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。

董事會已成立獨立董事委員會，以就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)向獨立基金單位持有人提供意見。管理人及受託人已委任上銀國際有限公司(即香

港獨立財務顧問)作為獨立財務顧問，以就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)是否公平合理向獨立董事會委員會、獨立基金單位持有人及受託人提供意見。

就房地產投資信託基金守則而言，香港獨立財務顧問已確認，彼等認為，修訂及延長之豁免及修訂及延長之豁免的基準(包括建議年度上限及達致上述的基準)就有關獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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；及經擴大持續關連人士交易已經及即將(i)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)按一般商業條款並按公平原則訂立；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。

經計及香港獨立財務顧問以及彼等所考慮的主要因素及原因，獨立董事委員會贊成香港獨立財務顧問的上述意見，並認為就房地產投資信託基金守則而言，修訂及延長之豁免及修訂及延長之豁免的基準(包括建議年度上限及達致上述的基準)就有關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；而經擴大持續關連人士交易已經及即將(i)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)按一般商業條款並按公平原則訂立；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。

根據並僅倚賴(1)董事會的意見及管理人所提供的資料及保證；(2)香港獨立財務顧問的意見；及(3)獨立董事委員會的意見，受託人(經計及其載於信託契約及房地產投資信託基金守則的職責)認為：(a)修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)及經擴大持續關連人士交易就有關獨立基金單位持有人而言屬公平合理，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；(b)認為經擴大持續關連人士交易與置富產業信託的既定投資目標及策略一致；及(c)同意管理人待取得獨立基金單位持有人批准後進行修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)。

務請基金單位持有人垂注通函所載「有關2015年經修訂及經延長豁免的獨立董事委員會函件」(當中載有獨立董事委員會就2015年經修訂及經延長豁免及建議年

度上限致獨立基金單位持有人的推薦意見)，以及通函所載「有關2015年經修訂及經延長豁免的香港獨立財務顧問函件」(當中載有香港獨立財務顧問就該等事宜致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見)。

C. 建議基金單位回購授權

1. 背景

管理人擬就代表置富產業信託購回基金單位而向基金單位持有人尋求一項授權。就此方面而言，待基金單位回購修訂後，現就基金單位回購授權於特別大會上徵得基金單位持有人的批准。

上市手冊、香港上市規則、香港公司收購及股份回購守則及證監會回購通函載有條文規管(其中包括)房地產投資信託基金購回彼等分別在新交所及香港聯交所主要上市的基金單位。凡置富產業信託購買或收購其基金單位均已遵守及依據信託契約、公司法、上市手冊、香港上市規則、香港公司收購及股份回購守則、證監會購回通函及可能不時適用的該等其他法律法規進行。

2. 理由

基金單位回購授權可給予管理人靈活性，令彼於基金單位回購授權生效期間可隨時回購下文第3.1節所述上限為10%的基金單位。

董事會認為：

- (a) 基金單位回購授權為靈活且具成本效益的資金管理工具，此項授權可提升基金單位持有人的股權回報及／或每基金單位資產淨值；及
- (b) 適時行使基金單位回購授權可有助緩解短期市場波動、抵銷單位基金短期投機活動的影響及提升市場對基金單位的信心。

基金單位持有人謹請注意，儘管基金單位回購授權可授權於基金單位回購授權生效期間購回上述高達10%限額的基金單位，但管理人根據基金單位回購授權將予購回的實際基金單位數目(如有)未必會達10%限額。

管理人將僅可於遵守信託契約(經基金單位回購修訂予以修訂，惟基金單位回購修訂獲基金單位持有人批准)及適用規則(包括香港公司收購及股份回購守則)之規定以及彼等認為符合置富產業信託及基金單位持有人整體最佳利益時，代表置富產業信託行使基金單位回購授權，以購回基金單位。

3. 基金單位回購授權

待基金單位回購修訂獲批准後，管理人根據基金單位回購授權購回基金單位的權利及限制載列如下：

3.1 最高限額

根據基金單位回購授權可能購回的基金單位總數不得超過特別大會日期已發行基金單位總數的10%。

3.2 權利期限

倘透過普通決議案獲得基金單位持有人批准，則基金單位回購授權將自特別大會日期起生效，直至以下最早日期為止：

- (a) 置富產業信託舉辦下屆股東週年大會(除非基金單位回購授權在會上透過普通決議案獲無條件或有條件續期)或根據適用法律法規、信託契約或房地產投資信託基金守則的規定須舉辦下屆持有人週年大會的日期；
- (b) 基金單位回購授權所賦權利經基金單位持有人透過普通決議案於基金單位持有人大會上撤銷或更改的日期；及
- (c) 根據基金單位回購授權購回基金單位的授權獲全面行使的日期。

3.3 購回方式

根據基金單位回購授權購回基金單位將通過在市場上購買的方式進行(「市場回購」)，即管理人應透過就此目的獲委任的一名或多名正式持牌股票經紀，代表置富產業信託在新交所及／或香港聯交所購回基金單位。

3.4 購回價

管理人就根據基金單位回購授權在市場上購回的基金單位釐定的購回價(不包括相關開支)將受限於不超過基金單位平均收市價105%的最高購回價(「最高價」)。

「平均收市價」指緊接市場購回日期之前錄得基金單位交易的最後五個交易日基金單位收市價的平均值，並視作就相關五個交易日之後發生的任何企業事件作出調整。

3.5 購回基金單位之狀況

根據基金單位回購授權購回的基金單位應視作緊隨購回時註銷，且基金單位隨附的所有權利及特權將於相關註銷時屆滿。

3.6 資金來源

建議基金單位回購修訂規定，不得根據基金單位回購授權以現金以外的代價以及根據新加坡適用法律法規購回基金單位。倘屬市場回購，則須根據新交所交易規則結算。

根據適用法律及法規，管理人擬使用置富產業信託內部資金或外部借款或兩者結合方式為根據基金單位回購授權購回基金單位提供資金。

基金單位回購授權對置富產業信託營運資金及資產負債狀況的影響詳情載於通函。

3.7 財務影響、稅項、基金單位之上市地位、新加坡上市規則、匯報規定、收購守則之影響

務請基金單位持有人垂注通函所載「4.2.5財務影響、4.2.6稅項、4.2.7基金單位之上市地位、4.2.8新加坡上市規則、4.2.9匯報規定及4.2.10收購守則之影響」各節，當中載有管理人代表置富產業信託購回基金單位對該等事宜之影響。

香港收購守則及股份回購守則對基金單位回購授權之影響詳情載於通函。

4. 所需批准及董事會的意見

管理人擬於特別大會上透過普通決議案徵得基金單位持有人有關基金單位回購授權的批准。董事已考慮相關因素(包括上文所載建議基金單位回購授權之理由)，並認為建議基金單位回購授權符合置富產業信託及基金單位持有人之整體利益。

5. 說明函件

有關基金單位回購授權的說明函件載於通函，其中載有有關基金單位回購授權的更多詳情，並載有管理人就代表置富產業信託在市場上回購其香港聯交所的基金單位而根據基金單位回購授權(倘授出)行使其權力的條款及條件。

D. 特別大會之通函及通告

通函預期將於2015年3月25日(即本公告日期)寄發予基金單位持有人。

特別大會謹定於2015年4月17日(星期五)上午11時30分(或於置富產業信託待於同地同日上午11時正舉行週年大會結束／休會之後)假座新加坡(郵區039593)新達城萊佛士林蔭道1號新達新加坡國際會議與博覽中心3樓331室舉行，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)特別大會通告內所載的特別決議案及普通決議案。務請基金單位持有人垂注通函所載之「特別大會通告」，當中載有建議特別決議案及建議普通決議案之全文。來自香港的任何基金單位持有人或寄存人或受委代表如欲出席特別大會，可出席假座香港中環夏慤道10號和記大廈5樓舉行的視像會議。

E. 暫停辦理基金單位持有人過戶登記手續

為釐定合資格出席及於特別大會上投票的基金單位持有人名單，基金單位持有人的登記冊將由2015年4月14日(星期二)起至2015年4月17日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理登記手續，期間概不辦理任何基金單位的過戶登記，以釐定基金單位持有人出席及於特別大會上投票的資格。並未登記於基金單位持有人登記冊的基金單位持有人如要符合出席及於特別大會上投票的資格，所有已正式填妥的基金單位轉讓表格連同相關的基金單位證書，必須於2015年4月13日(星期一)下午5時正前送呈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)，或於2015年4月13日(星期一)下午4時30分前送呈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(就香港基金單位持有人而言)，以辦理登記手續。

釋義

「2010年豁免」	指	證監會於2010年授出之豁免，誠如本公告第B節「1.1 – 2010年豁免」所述
「2012年經修訂豁免」	指	證監會於2012年授出之豁免，誠如本公告第B節「1.2 – 2012年經修訂豁免」所述
「2013年經修訂豁免」	指	證監會授出之現有豁免，誠如本公告第B節「1.3 – 2013年經修訂豁免」所述
「2015年經修訂及經延長豁免」	指	倘獨立基金單位持有人於特別大會上批准之建議修訂及延長2013年經修訂豁免，經修訂及延長2013年經修訂豁免
「修訂及重述契約」	指	管理人與受託人將予訂立之修訂及重述信託契約之契約，以進行建議出售費用修訂及／或基金單位回購修訂

「麗城薈物業」	指	置富產業信託集團於2012年2月17日收購的物業，為香港新界(i)荃灣青山公路530-590號麗城花園第一期多間商舖、診所、幼稚園、一個市場、多個泊車位及電單車泊車位、公用地方；(ii)荃灣青山公路620號麗城花園第二期；及(iii)荃灣青山公路625號麗城花園第三期
「董事會」	指	董事會
「長實」	指	長江實業(集團)有限公司
「長實集團」	指	長實及其不時的附屬公司
「通函」	指	置富產業信託預期將於2015年3月25日寄發予基金單位持有人的通函，當中載有(其中包括)：(1)董事會致基金單位持有人的函件，當中載有(其中包括)建議信託契約修訂詳情、2015年經修訂及經延長豁免(包括建議年度上限)及基金單位回購授權；(2)獨立董事委員會就2015年經修訂及經延長豁免致獨立基金單位持有人的函件；(3)香港獨立財務顧問就2015年經修訂及經延長豁免致獨立董事委員會、獨立基金單位持有人及受託人的意見函件；(4)新加坡獨立財務顧問就出售費用修訂致管理人的獨立董事及受託人的意見函件；及(5)特別大會通告，當中載有將於特別大會上提呈的特別決議案及普通決議案，連同代表委任表格
「長地」	指	根據聯合公告，於聯合公告日期長江實業地產有限公司，為長和的全資附屬公司
「長地集團」	指	長地及其不時的附屬公司
「長和分拆」	指	誠如聯合公告所公佈的長實集團建議重組、合併及分拆

「長實關連人士集團」	指	<p>(i)截至長和分拆完成時(倘長和分拆完成)；或(ii)倘長和分拆未完成，與置富產業信託關連的一組關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)，該等關連人士包括：</p> <p>長實及與長實有關連(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，包括：</p> <p>(i) 長實的任何董事、高級行政人員或主管人員；</p> <p>(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</p> <p>(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)</p>
「長和」	指	<p>長江和記實業有限公司，根據聯合公告，(i)於聯合公告日期為長實的全資附屬公司；及(ii)於最後實際可行日期，預期將於長實集團重組建議完成後，為長實集團的新控股公司</p>
「長地關連人士集團」	指	<p>長和分拆完成時(倘長和分拆完成)與置富產業信託關連的一組關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)，該等關連人士包括：</p> <p>長地重大持有人、長地重大持有人的聯繫人(定義見房地產投資信託基金守則)及因彼等與長地重大持有人的關係而不時為置富產業信託關連人士的實體或人士</p>
「長地重大持有人」	指	<p>長地的直接或間接全資附屬公司，預期緊隨長和分拆完成後(倘長和分拆完成)成為置富產業信託的重大持有人(定義見房地產投資信託基金守則)</p>
「關連人士」	指	<p>具有房地產投資信託基金守則所賦予的涵義</p>
「豁免項下之持續關連人士交易」	指	<p>有關所授出的2013年經修訂豁免的持續關連人士交易，有關該等交易的詳情概述於日期為2013年8月28日的置富產業信託通函</p>
「基金單位現值」	指	<p>存置財產之資產淨值除以已發行及視作已發行的基金單位數目</p>
「存置財產」	指	<p>置富產業信託的全部資產，包括現時持有或被視作將會按照信託契約以信託形式持有的所有法定資產(定義見信託契約)</p>
「董事」	指	<p>管理人的董事</p>

「出售費用修訂」	指	通函所載有關修訂出售費用架構的建議信託契約修訂，有關修訂將由獨立基金單位持有人經考慮並酌情以特別決議案的方式於特別大會上批准
「特別大會」	指	基金單位持有人將於2015年4月17日舉行的特別大會，以批准(其中包括)(i)建議修訂信託契約；(ii)修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)；及(iii)建議基金單位回購授權
「特別大會通告」	指	通函所載有關考慮並酌情批准將於特別大會上提呈的特別決議案及普通決議案的特別大會通告
「現有持續關連人士交易」	指	豁免項下的持續關連人士交易及麗港城持續關連人士交易
「經擴大持續關連人士交易」	指	經擴大後之豁免項下之持續關連人士交易包括所有置富產業信託集團(作為一方)與長實關連人士集團或長地關連人士集團(視乎長和分拆是否完成而定)及/或管理人集團(視乎情況而定)(作為另一方)為置富產業信託可能直接或間接擁有權益的任何物業或公司已訂立及可能不時訂立的交易(如通函所概述)
「特別決議案」	指	於基金單位持有人大會上提呈並因此獲贊成及反對的決議案而所投票總數為75%或以上之大多數通過的決議案，且其法定人數為須持有25%的已發行基金單位持有人
「置富嘉湖物業」	指	置富產業信託集團於2013年10月9日收購的物業，稱為「置富嘉湖」的購物商場以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、泊車位及該等地區的附屬空間(包括卸貨區及外牆)、保留份額及公用地方
「置富產業信託」	指	置富產業信託
「置富產業信託集團」	指	置富產業信託及其持有或控制的其他公司或實體

「香港獨立財務顧問」	指	上銀國際有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(經不時修訂)獲准從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，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
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或修改
「香港公司收購及股份回購守則」	指	香港公司收購及股份回購守則，經不時修訂、補充或修改
「獨立董事委員會」	指	董事會就修訂及延長之豁免(包括建議年度上限)向獨立基金單位持有人提出建議而設立的獨立委員會
「獨立董事」	指	就建議出售費用修訂而言，林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震博士被視作獨立的董事
「獨立基金單位持有人」	指	根據房地產投資信託基金守則第8.11及／或第9.9(f)段須放棄或禁止投票者以外的基金單位持有人
「首置物業」	指	介紹上市文件所載置富產業信託擁有的14項物業
「介紹上市文件」	指	置富產業信託日期為2010年3月31日的上市文件，內容有關其基金單位以介紹方式在香港聯交所上市
「聯合公告」	指	長實與和記黃埔有限公司於2015年1月9日發佈的聯合公告
「麗港城收購事項」	指	置富產業信託集團收購稱為「麗港城商場」的物業，有關詳情分別載於日期為2014年12月8日及2015年1月9日的置富產業信託之公告
「麗港城持續關連人士交易」	指	於麗港城收購事項完成後，長實關連人士集團與「麗港城商場」進行的持續關連人士交易
「最後實際可行日期」	指	2015年3月17日，即於本公告付印前就確定本公告所載若干資料的最後實際可行日期

「負債」	指	置富產業信託的所有負債(包括應計但尚未支付的負債)及管理人決定諮詢置富產業信託核數師須計入釐定置富產業信託負債的任何撥備
「上市手冊」	指	新交所上市手冊
「管理人」	指	置富資產管理有限公司，擔任置富產業信託的管理人
「管理人集團」	指	根據房地產投資信託基金守則第8.1(e)、(f)或(g)段所述管理人及因與管理人關係而成為與置富產業信託有關連的任何人士，但不包括長實關連人士集團或長地關連人士集團(視乎長和分拆是否完成而定)
「交易日」	指	新加坡及／或香港(視乎情況而定)商業銀行開門營業以及新交所及／或香港聯交所(視乎情況而定)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期除外)
「資產淨值」	指	存置財產減負債的價值
「新關連人士交易豁免期限」	指	就2013年經修訂豁免延長之豁免期限，即截至2018年12月31日止三個財政年度
「普通決議案」	指	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的決議案，而所投票總數為50%以上之大多數通過的決議案，且法定人數為兩名或以上持有10%的已發行基金單位的基金單位持有人
「物業基金附錄」	指	新加坡金管局頒佈的集體投資計劃守則附錄六所載規管投資或建議投資房地產及房地產相關資產的集體投資計劃的投資指引
「建議年度上限」	指	通函所載經擴大持續關連人士交易的新關連人士交易豁免期限的建議年度上限
「和富薈物業」	指	置富產業信託集團於2012年2月17日收購的物業，為香港北角和富道21-53號部分地庫、部分地下及部分高層地下(但不包括其中之泊車位、車道及附屬區域、公用地方及設施)及下層地庫
「房地產投資信託基金」	指	房地產投資信託基金
「房地產投資信託基金守則」	指	證監會發佈的房地產投資信託基金守則(經不時修訂)

「相關開支」	指	就購買基金單位回購授權項下的基金單位而言，有關經紀佣金、印花稅、佣金、適用商品及服務稅的開支以及其他相關開支
「經修訂出售費用架構」	指	本公告第A節「2.建議出售費用修訂」概述的建議修訂出售費用，將由獨立基金單位持有人於特別大會上考慮及酌情批准
「規則」	指	任何法律、規則或法規，包括新加坡集體投資計劃守則(包括物業基金附錄)、房地產投資信託基金守則、上市手冊(倘適用)、香港上市規則(倘適用)、新加坡證券及期貨法、香港證券及期貨條例以及香港公司收購及股份回購守則
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證監會回購通函」	指	證監會於2008年1月31日發出的「致證監會許可房地產管理公司的通函 — 證監會認可的房地產基金於市場上進行之基金單位回購」
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「新加坡獨立財務顧問」	指	Ernst & Young Corporate Finance Pte Ltd
「新加坡收購守則」	指	新加坡收購及合併守則
「信託契約」	指	受託人與管理人於2003年7月4日就置富產業信託訂立的信託契約，經不時修訂、變更及補充
「受託人」	指	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited，為置富產業信託的受託人
「基金單位」	指	置富產業信託的基金單位，且多個的「基金單位」將作相應詮釋
「基金單位回購修訂」	指	建議修訂有關基金單位回購授權的信託契約(有關詳情載於本公告第A節「4.建議基金單位回購修訂」)，該建議將由基金持有人於特別大會上以特別決議案形式考慮及酌情批准
「基金單位回購授權」	指	給予管理人代表置富產業信託購回基金單位的建議一般授權

「基金單位持有人」 指 基金單位持有人

「修訂及延長之豁免」 指 修訂及延長2013年經修訂豁免，以：

- (i) 倘長和分拆完成(根據聯合公告，預期於2015年上半年末完成，惟須待達成聯合公告詳述條件後方告完成)，根據房地產投資信託基金守則修訂被視作置富產業信託關連人士的人士及實體，以納入長地關連人士集團；
- (ii) 擴大豁免項下持續關連人士交易的範圍，以納入經擴大持續關連人士交易；
- (iii) 設定新持續關連人士交易豁免期限經擴大持續關連人士交易的年度金額上限；及
- (iv) 將2013年經修訂豁免到期日(即2015年12月31日)進一步延長三年至2018年12月31日。

「%」 指 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)
行政總裁
趙宇

新加坡，香港，2015年3月25日

於本公告日期，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；執行董事趙宇女士及洪明發先生；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)。